



MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA

za rok 2013

O B S A H

1. Úvod

1.1. Základní identifikační údaje o společnosti	3
---	---

2. Zpráva představenstva o hospodaření společnosti

2.1. Hlavní cíle roku 2013	4
2.2. Výsledek hospodaření roku 2013	9
2.3. Údržba, opravy a investice	10
2.4. Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	11
2.5. Marketing, reklama a propagace	11
2.6. Údaje o důležitých skutečnostech, k nimž došlo mezi datem účetní závěrky a datem konání valné hromady	11
2.7. Informace o akcích	12
2.8. Orgány společnosti	12
2.9. Organizační schéma	13

3. Záměry a cíle dalšího rozvoje společnosti

3.1. Hlavní cíle pro rok 2014	13
3.2. Opravy a údržba	14
3.3. Služby	14
3.4. Marketing, reklama a propagace	16

4. Závěr é16

5. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami (ovládající a ovládanou osobou)

17

6. Zpráva dozorčí rady é 18

7. Zpráva auditora é é é é é é é é é é é é é é é é é é 19

8. Účetní závěrka sestavená k 31. 12. 2014

- Rozvaha
- Výkaz zisku a ztráty
- Příloha k účetní závěrce
- Přehled o peněžních tocích

1. ÚVOD

1.1. Základní identifikační údaje o společnosti

Obchodní jméno:	MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.
Sídlo firmy:	ul. J. Skupy 2522, Most, PSČ 434 01
IČ:	25 43 88 32
DIČ:	CZ25438832
Bankovní spojení:	1042437379/0800
Právní forma:	Akciová společnost
Základní kapitál:	216 200 000.- Kč
Akcionáři:	Jediný akcionář – Statutární město Most
Předmět podnikání:	Správa a údržba nemovitostí. Realitní činnost. Činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců. Zprostředkování služeb. Poskytování technických služeb. Ubytovací služby.

Zápis v Obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 1392 dne 14. prosince 2001.

2. Zpráva představenstva o hospodaření společnosti

2.1. Hlavní cíle roku 2013

Oproti minulým obdobím došlo k výraznějšímu posunu v předmětu činnosti, kdy dominantní činností již není pouze provoz, správa, oprava a údržba dlouhodobého majetku, ale výrazným způsobem se začala profilovat další oblast a to správa pohledávek, spočívající v jejich odkupu a následném vymáhání.

V roce 2013 byly realizovány následující cíle:

- konsolidace zbývajících majetku, jeho sanace a opravy z prostředků získaných prodejem majetku v minulých letech
- správa cizího majetku (vlastník Statutární město Most) - UNO, Chanov (zde údržba i úklid) a od 2013 nově i správa vybraných objektů a nebytových prostor v Mostě
- spoluúčast na činnostech společenství vlastníků jednotek
- vymáhání pohledávek převzatých v roce 2004 od Statutárního města Most
- vymáhání pohledávek vzniklých u vlastního bytového fondu za dobu činnosti společnosti
- vymáhání pohledávek odkoupených od městem zřízených nebo založených subjektů s majetkovou účastí města

Struktura majetku - portfolio bytových a nebytových jednotek, které má společnost evidovány ve svém dlouhodobém majetku, zachycuje následující tabulka:

Struktura	Stav k 1. 1. 2013	Stav k 31. 12. 2013
Bytové jednotky	505	467
Nebytové prostory	30	37
Celkem jednotek	535	504

Přehled objektů ve vlastnictví společnosti

- Blok 52, č.p. 2164, ulice J. Dobrovského, Most
Jedná se o cihlový bytový dům s jedním podzemním a třemi nadzemními podlažími. Dům č.p. 2164 byl postaven v roce 1953 v konstrukční soustavě T-20.

Celkový počet bytových jednotek: 36



- Blok 61, č.p. 2181, ulice A. Dvořáka, Most
Jedná se o cihlový bytový dům s jedním podzemním a čtyřmi nadzemními podlažími. Dům č.p. 2181 byl postaven v roce 1954 v konstrukční soustavě T-20. V letech 2003 až 2004 proběhla kompletní rekonstrukce domu.

Celkový počet bytových jednotek: 32



- Blok 99-100, č.p. 2408 a 2409, Tř. Budovatelů, Most
Jedná se o cihlový bytový dům s jedním podzemním a pěti nadzemními podlažími. Dům č.p. 2408 a 2409 byl postaven v roce 1959 v konstrukční soustavě T-15.

Celkový počet bytových jednotek: 24

Celkový počet nebytových jednotek: 2



- Blok 522, č.p. 2071, ulice Růžová, Most – dům s pečovatelskou službou
Jedná se o panelový bytový dům s jedním podzemním a třinácti nadzemními podlažími. Dům č.p. 2071 byl postaven v roce 1973 v konstrukční soustavě ATYP.

Celkový počet bytových jednotek: 96

Celkový počet nebytových jednotek: 6

- Blok 523, č.p. 2070, ulice Růžová, Most – dům s pečovatelskou službou
Jedná se o panelový bytový dům s jedním podzemním a třinácti nadzemními podlažími. Dům č.p. 2071 byl postaven v roce 1973 v konstrukční soustavě ATYP.

Celkový počet bytových jednotek: 96

Celkový počet nebytových jednotek: 4

- Blok 566, č.p. 2072, ulice U Parku, Most – dům s pečovatelskou službou
Jedná se o panelový bytový dům s jedním podzemním a třinácti nadzemními podlažími. Dům č.p. 2072 byl postaven v roce 1975 v konstrukční soustavě ATYP.

Celkový počet bytových jednotek: 97

Celkový počet nebytových jednotek: 4



Přehled objektů ve správě společnosti

- Areál ubytovny UNO, ulice Kamenná, Most

Vlastník objektu: Statutární město Most

Lokalita: sídliště Chanov

Kapacita ubytovny: 140 osob

Předmětem správy jsou objekty:

- sekce A – č.p. 1275 - celkem 10 bytů se samostatným vstupem z nádvoří
- sekce B – č.p. 1276 – celkem 13 ubytovacích místností
- sekce C – č.p. 1277 – celkem 12 ubytovacích místností
- sekce D - stavby bez č.p. pro uskladnění topiva



- Panelové domy na sídlišti Chanov, Most

Vlastník objektů: Statutární město Most

Lokalita: sídliště Chanov

Počet domů ve správě: 11

Počet bytových jednotek: 293

Počet nebytových jednotek: 4



- Správa vybraných objektů v Mostě, Most

Vlastník objektů: Statutární město Most

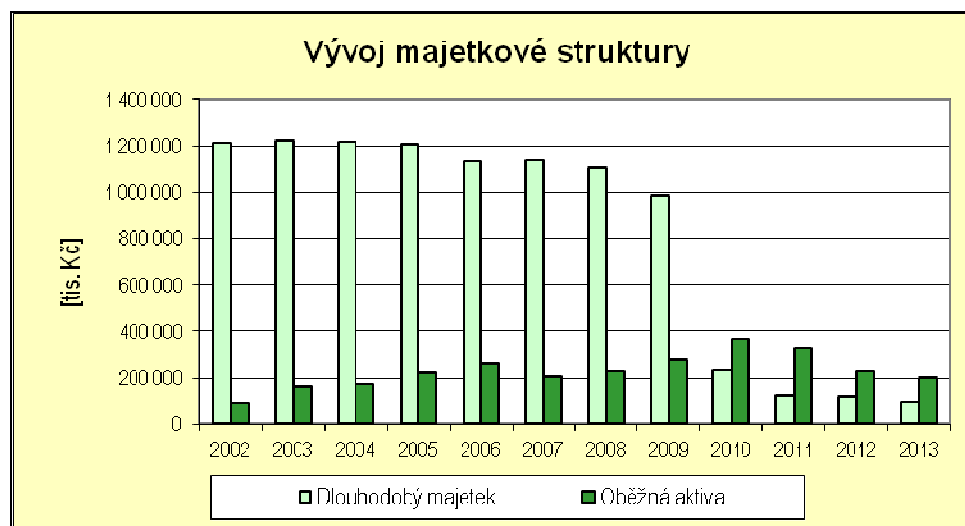
Lokalita: město Most

Předmětem správy jsou objekty:

- budovy č.p. 714 a č.p. 719, ul. U Stadionu,
- budova garáží č.p. 618, ul. Václava Řezáče,
- garážových stání E a F1, ul. K. J. Erbena (u bl. 560 a 561),
- prodejní jednotky v č.p. 1 ul. Radniční - „Pasáž u Lva“ a pod terasami



Následující graf vyjadřuje zásadní změnu majetkové struktury započaté v letech 2009 a 2010 prodejem dlouhodobého majetku - bytů a nebytových prostor.



2.2. Výsledek hospodaření roku 2013

Za rok 2013 byl vytvořen výsledek hospodaření ve výši -48 838 tis. Kč. Plánované náklady ve výši 79 635 tis. Kč před zdaněním byly zvýšeny o 217 tis. Kč, tj. o 0,27 % a plánované výnosy ve výši 32 505 tis. Kč byly sníženy o 2 401 tis. Kč, tj. o 7,38 %.

Základní skupiny nákladových položek roku 2012 a 2013

Náklady	skutečnost 2012	skutečnost 2013
Spotřeba materiálu a energií	876	598
Služby i bez oprav a údržby	10 605	11 211
Údržba a opravy	33 625	23 469
Odpisy	3 612	3 730
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	3 072	29 760
Opravné položky k pohledávkám	2 371	720
Nákladové úroky	2	43
Ostatní finanční náklady	37	40
Osobní náklady	7 084	7 015
Ostatní provozní náklady	1 070	637
Daně a poplatky	2 788	2 629
Daň z příjmu za běžnou činnost	-3 828	-910
CELKEM	61 314	78 942

v tis. Kč

Základní skupiny výnosových položek roku 2012 a 2013

Výnosy	skutečnost 2012	skutečnost 2013
Tržby za prodej zboží	19 635	17 700
Tržby z prodeje materiálu	0	0
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	2 284	5 648
Výnosové úroky	569	436
Ostatní provozní výnosy	12 230	5 397
Ostatní finanční výnosy	1 558	923
CELKEM	36 276	30 104

v tis. Kč

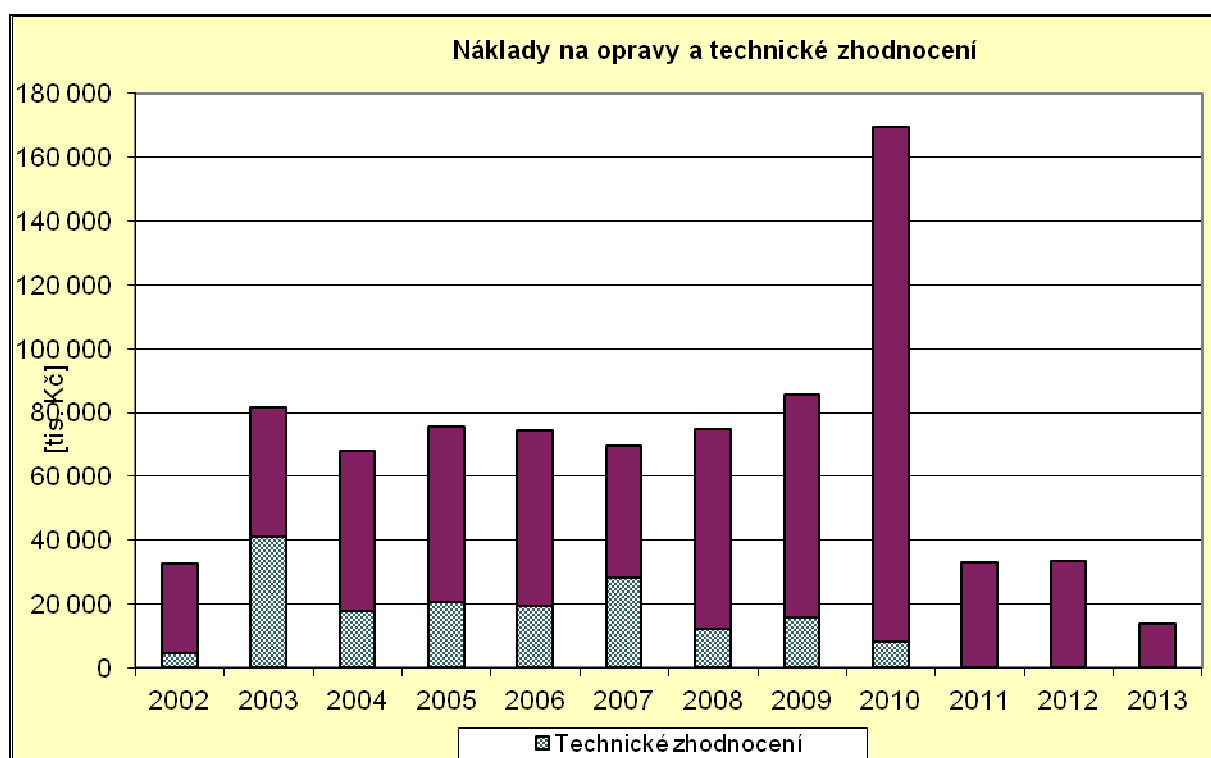
2.3. Údržba, opravy a investice

V důsledku razantního snížení objemu dlouhodobého majetku přistoupila společnost ke změnám v organizaci subdodavatelů služeb v oblasti bytového fondu; redukován byl počet správců na jeden subjekt, některé činnosti převzali vlastní pracovníci společnosti.

Majetek společnosti je nadále spravován jedním správcem na základě smlouvy o správě nemovitostí a touto formou je zajištěna úplná správa nemovitostí, výpočet záloh za služby související s nájmem, vyúčtování záloh, zajištění běžných oprav a údržby vlastními kapacitami správce, příjmu plateb nájemného a plateb za služby související s nájmem, výkon práv a povinností vlastníka plynoucích ze soukromoprávních i veřejnoprávních předpisů a výkon práv a povinností pronajímatele bytů a nebytových prostor.

Akce charakteru technického zhodnocení nebyly v roce 2013 realizovány.

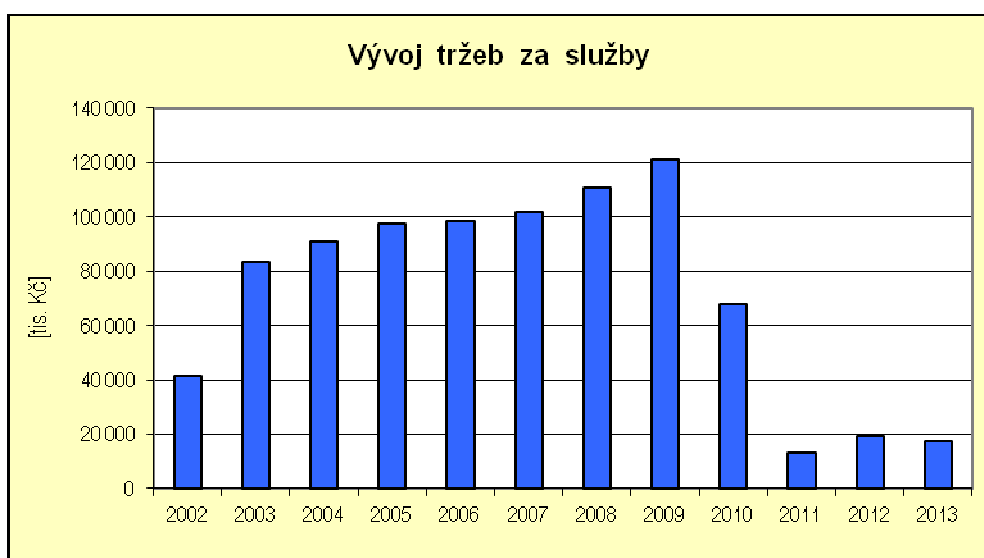
Přehled finančních objemů vynaložených v jednotlivých letech je zachycena v následujícím grafu:



Objemy finančních prostředků, které společnost na opravy a investice (technické zhodnocení) vynakládá, tvoří významný podíl jejích vlastních příjmů, především tržeb z nájemného. V roce 2013 byly náklady na opravy pokryty výnosy z nájemného z 73%, zbývající část byla financována z výnosů z prodeje dlouhodobého majetku realizovaného v minulých letech.

2.4. Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb

Tržby jsou tvořeny zejména výnosy z nájemného a také za správu či provoz pronajatých nemovitostí. V důsledku prodeje bytových domů došlo v roce 2011 k dramatickému snížení tržeb (viz graf). Do celkových tržeb jsou započítány i platby z vymožení pohledávek z minulých období, tržby za pronájem ploch pro účely reklamy a umístění technologických zařízení a dále za pronájem pozemků.



2.5. Marketing, reklama a propagace

Společnost v roce 2013 využívala dosavadní informačních cesty, především se jedná o

- „Zpravodaj“, ve kterém společnost informuje o své činnosti při správě bytového fondu či plánech o rozvoji společnosti apod.,
- lokální tiskoviny - Homér,
- reklamu umístěnou na internetových stránkách hokejového klubu, jeho tiskovinách a v prostorách zimního stadionu v Mostě, průběžně do roku 2014,
- internetové stránky společnosti.

2.6. Údaje o důležitých skutečnostech, k nimž došlo mezi datem účetní závěrky a datem konání valné hromady

K významné události, která nastala mezi datem účetní závěrky a dnem konání valné hromady nedošlo.

2.7. Informace o akcích

Akcie ovládající osoby v tis. Kč

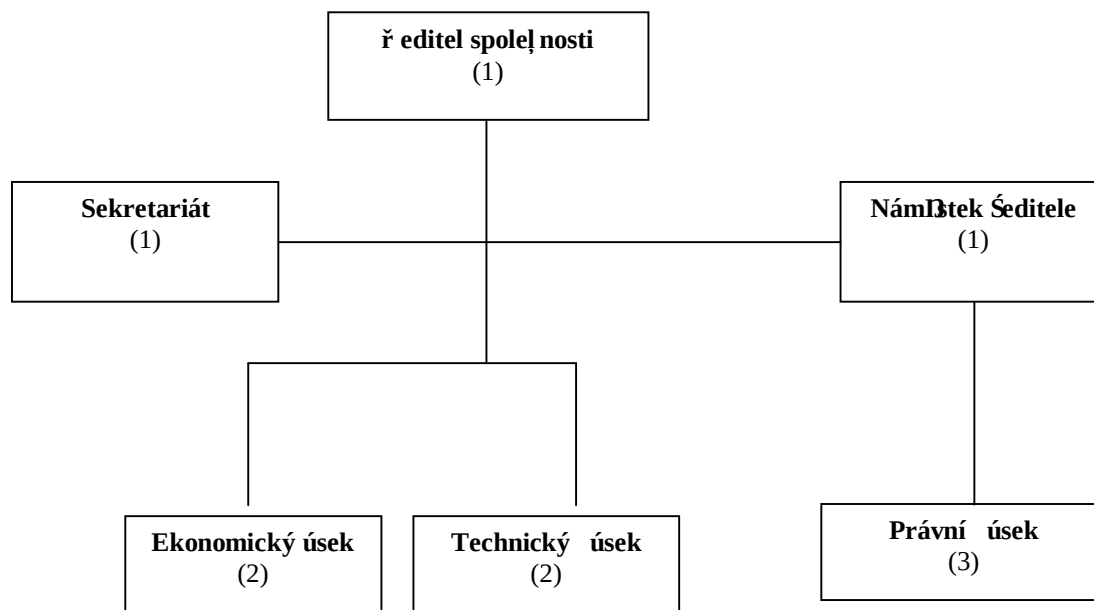
Akcie	Nominální hodnota	Upsaná hodnota	Splacená hodnota
1 620 ks	10	16 200	16 200
20 ks	10 000	200 000	200 000
Celkem 1 640 ks		216 200	216 200

2.8. Orgány společnosti

Na základě rozhodnutí jediného akcionáře měly jednotlivé orgány společnosti následující složení a počty:

Představenstvo	5 členů
předseda:	Ing. Otta Průcha
člen:	Alena Erlitzová
	Václav Jírovec
	Jiří Vykouk
	Miroslav Vykouk
dozorčí rada	9 členů
předseda:	JUDr. Vojtěch Krejčíř
místopředseda:	Miroslav Fencí
člen:	Ing. Irena Čapková
	Zdeněk Brabec
	Pegy Syrová
	Milan Hrib
	Tomáš Kubal
	Ing. Ivo Paďourek
	Blanka Nešporová

2.9. Organizační schéma společnosti



Zaměstnanci zabezpečují vlastní činnost společnosti, režijní služby a komunikaci s nájemníky a externími dodavateli, kteří, dle původně schválené strategie, zajišťují některé činnosti formou externích dodávek, jednají a zajišťují komunikaci se společenstvími vlastníků jednotek jejichž je společnost členem.

3. Záměry a cíle dalšího rozvoje společnosti

3.1. Hlavní cíle pro rok 2014

Pro první část roku 2014 je cílem vedení společnosti udržet její stabilní chod, ve druhé pak postupovat dle rozhodnutí jediného akcionáře. Pro rok 2014 jsou tedy stanoveny následující cíle:

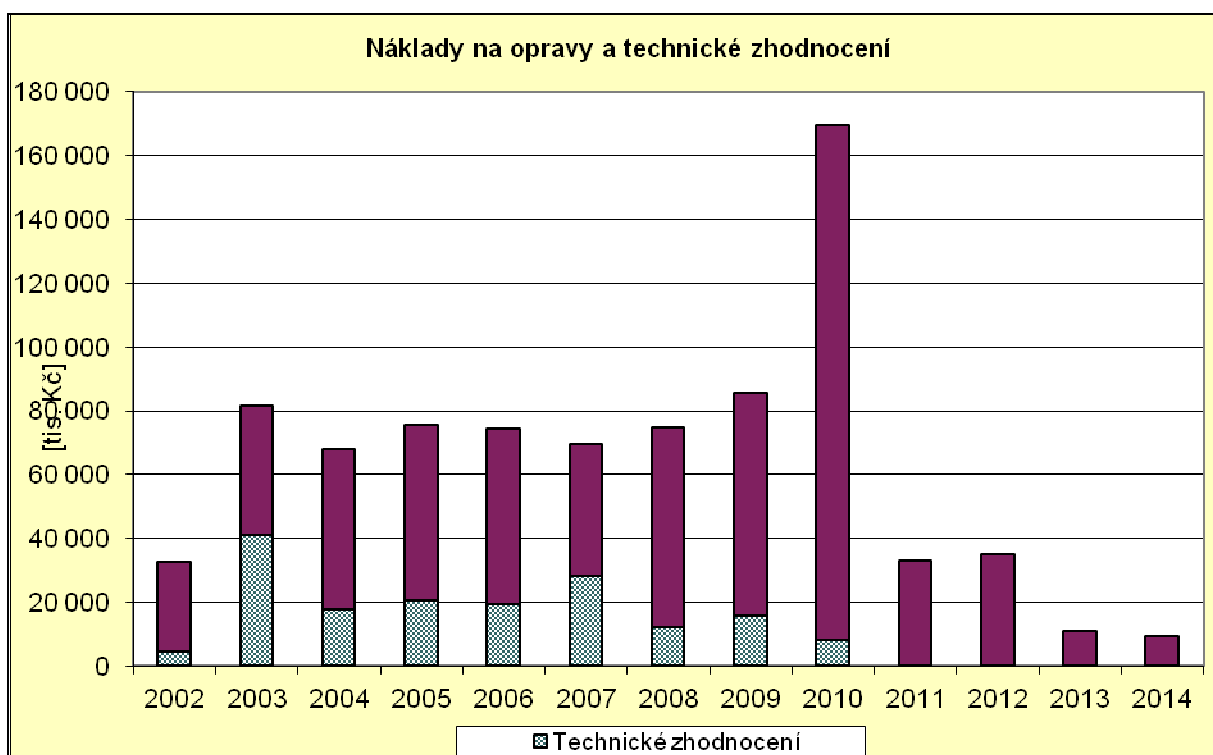
- udržení dosavadního stavu zbývajících majetku, jeho nezbytné opravy z vlastních finančních prostředků
- správa cizího majetku (vlastník Statutární město Most) - UNO, Chanov, od roku 2013 pak nově nebytové prostory nacházející se v pasáži U Lva a v terasách pod budovou městského úřadu, halové garáže - vše s maximálním omezením externích dodavatelů
- spoluúčast na činnostech SVJ, v nichž je společnost členem
- vymáhání pohledávek převzatých v roce 2004 od Statutárního města Most
- vymáhání pohledávek vzniklých u vlastního bytového fondu za dobu činnosti společnosti
- realizovat rozhodnutí jediného akcionáře v oblasti dalšího vývoje společnosti

3.2. Opravy a údržba

V souladu s výchozími předpoklady jsou náklady na opravy a údržbu omezeny pouze na nejnutnější rozsah tak, aby se zabránilo znehodnocení majetku. Mimo běžnou údržbu jsou navíc naplánovány rozsáhlejší akce na bl. 52 - výměna původních dřevěných oken za plastová, obnova sklepních kójí (původní byly z důvodu havarijního stavu odstraněny).

Akce charakteru technického zhodnocení nejsou pro rok 2014 vůbec plánovány.

Přehled finančních objemů vynaložených v jednotlivých letech je zachycena v následujícím grafu (pro rok 2014 je uvedena plánovaná hodnota):



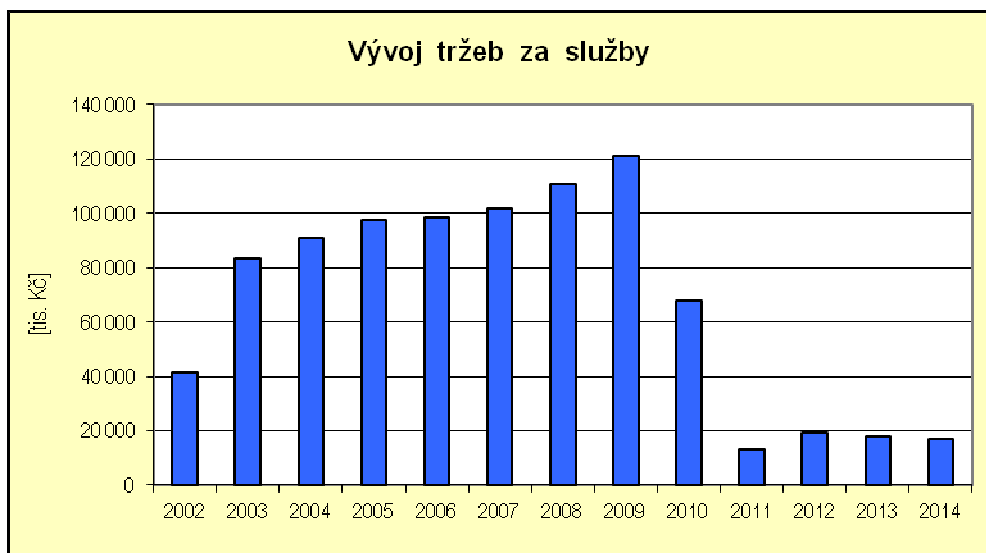
Všechny plánované akce bude společnost hradit z vlastních finančních prostředků.

3.3. Služby

Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb

Tržby jsou tvořeny zejména výnosy z nájemného a také za správu či provoz pronajatých nemovitostí - celkem ve výši 16,94 mil. Kč. V důsledku prodejů dlouhodobého majetku v roce 2013 došlo ke snížení výnosů z pronájmu oproti tomuto roku o 4,3%.

Do celkových tržeb jsou započítány i platby z vymožených pohledávek z minulých období, tržby za pronájem ploch pro účely reklamy a umístění technologických zařízení a dále za pronájem pozemků.



Kromě výnosů z hlavní činnosti společnosti lze v roce 2014 očekávat další výnosy z těchto činností:

1. Výnos z vymáhání pohledávek - jedná se o pohledávky nabyté postoupením od města Mostu v celkové nominální hodnotě 57,4 mil. Kč; z této částky bylo doposud získáno celkem 31,0 mil. Kč (bez příslušenství), z toho v roce 2004 to bylo 4,8 mil. Kč v roce 2005 pak 5,1 mil. Kč, v roce 2006 4,8 mil. Kč, v roce 2007 3,3 mil. Kč, v roce 2008 3,4 mil. Kč, v roce 2009 4,1 mil. Kč, v roce 2010 2,2 mil. Kč, v roce 2011 0,6 mil. Kč, v roce 2012 2,3 mil. Kč a v roce 2013 0,4 mil. Kč.

Včetně příslušenství pak celkový příjem představuje částku **65,2 mil. Kč**.

2. Výnos z vymáhání pohledávek nabytých postoupením od dalších subjektů s majetkovou účastí města Most či přímo od města v roce 2012. Obecně je průběh nákladů a výnosů souvisejících s vymáháním pohledávek obdobný - v první fázi jsou vynaloženy náklady na upomínky, na právní zastoupení, soudní poplatky, náklady na exekuci apod.; v další fázi pak, v závislosti na průběhu vymáhacího procesu, jsou realizovány výnosy a to v horizontu několika roků.

Názorně to ukazuje přiložený přehled stavu pohledávek převzatých v roce 2012:

Původní vlastník pohledávky	Nominální hodnota nabytých pohledávek	Pořizovací cena	Náklady na vymáhání nabytých pohledávek	Vymožené částky k 31.12.2012	Vymožené částky k 31.12.2013	Poznámka
TSmM, a.s.	2 401 311,00	243 446,00	44 474,00	15 310,00	162 611,75	odkoupeno k 31.1.12
DPmMaL, a.s. I.	4 181 000,00	418 100,00	2 032 950,00	152 762,00	367 992,00	odkoupeno k 15.3.12
DPmMaL, a.s. II.	3 494 975,00	301 892,00		27 073,00		odkoupeno k 11.7.12
Sportovní hala Most	3 789,00	758,00	0,00	0,00	0,00	odkoupeno k 1.2.12
Městské lesy	292 354,00	2 924,00	0,00	0,00	0,00	odkoupeno k 16.3.12
MSSS	302 763,88	8 422,00	0,00	0,00	0,00	odkoupeno k 16.3.12
MŠ Lidická	31 160,50	3 116,00	2 000,00	0,00	0,00	odkoupeno k 11.4.12
MŠ Růžová	18 251,00	183,00	0,00	0,00	0,00	odkoupeno k 14.5.12
Město Most - ostatní	4 792 580,46	319 863,00	17 550,00	35 841,00	213 906,17	odkoupeno k 13.4.12
CELKEM v Kč	15 518 184,84	1 298 704,00	2 096 974,00	230 986,00	744 509,92	

Společnost jako člen Společenství vlastníků jednotek (SVJ)

Prodejem části bytů v jednotlivých domech se společnost stala, někde dočasně, jinde trvale, členem Společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“). Příjem nájemného od nájemníků bude pro společnost příjmem podléhajícím dani z příjmů dle zákona 586/92 Sb., avšak platby společnosti například do fondu oprav SVJ budou nákladem až při realizaci nějaké akce hrazené SVJ z tohoto fondu, tedy při jejím vyúčtování. Toto nemusí probíhat v časovém souladu ve stejném období.

V prodaných domech má společnost menšinu hlasovacích práv a nemůže tak ovlivňovat konečná rozhodnutí SVJ.

Prodej dlouhodobého majetku a související aspekty

Prodej dlouhodobého majetku společnosti v roce 2014 je reálně zvažován; dopady dalších rozhodnutí jediného akcionáře v této věci budou promítnuty v rámci aktualizací podnikatelského plánu. Ve vazbě na tato rozhodnutí by pak rovněž byly zpracovány časové a věcné harmonogramy naplňující uvedené rozhodnutí.

3.4. Marketing, reklama a propagace

Společnost v roce 2014 bude i nadále využívat dosavadních informačních cest, byť v omezené míře; především se jedná o

- lokální tiskoviny,
- reklamu umístěnou na internetových stránkách hokejového klubu, jeho tiskovinách a v prostorách zimního stadionu v Mostě,
- internetové stránky Společnosti.

4. ZÁVĚR

V roce 2014 je společnost po realizovaných prodejkch dlouhodobého majetku v předcházejících letech organizačně, finančně a z části i věcně konsolidována, další vývoj bude směřován rozhodnutím jediného akcionáře - města Mostu.



MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2013

MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. je ovládaná osoba ve smyslu § 74 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích. Ovládající osobou je Statutární město Most, které vlastní 100% akcií společnosti.

1. Smluvní vztahy s ovládající osobou

V roce 2013 uzavřela společnost s ovládající osobou následující smlouvy:

Počet smluv	Předmět smlouvy
12	správa a údržba nemovitostí – areál UNO, sídliště Chanov a vybrané objekty v Mostě
2	o úpravě práv a povinností v souvislosti s centralizovaným zadáním veřejné zakázky na výběr mobilního operátora
1	o úpravě práv a povinností v souvislosti s centralizovaným zadáním veřejné zakázky na dodávky elektrické energie
1	o poskytnutí jednorázové půjčky ve výši 97 mil. Kč

2. Smluvní vztahy s ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

V roce 2013 uzavřela společnost obchodní smlouvy se společnostmi ovládanými stejnou ovládající osobou:

Počet smluv	Předmět smlouvy	Společnost
1	zabezpečení ochrany objektu sídla společnosti	Městská policie Most

3. Jiné právní úkony, které byly uskutečněny v zájmu propojených osob

V roce 2013 nebyla mezi propojenými osobami přijata žádná opatření na popud ani v zájmu těchto osob. Plnění a protiplnění, vyplývající z uzavřených smluv mezi propojenými osobami, byla realizována za ceny obvyklé v obchodním styku jako ve vztazích k ostatním nepropojeným osobám. Nebyly poskytnuty žádné výhody či nevýhody a společnosti nevznikla žádná újma.

V Mostě 26. 2. 2014

Ing. Otta Průcha
předseda představenstva
MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.



ZPRÁVA DOZORČÍ RADY

Dozorčí rada, v roce 2013, vykonávala svou funkci podle § 197 Obchodního zákoníku a následujících paragrafů, v souladu se stanovami společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. se sídlem v Mostě a platným jednacím řádem dozorčí rady. Dozorčí rada společnosti se scházela k projednání předkládaných materiálů představenstvem a vedením společnosti pravidelně dle schváleného plánu činnosti.

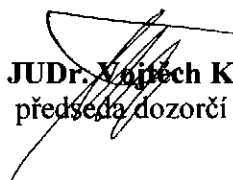
Složení dozorčí rady:

předseda	JUDr. Vojtěch Krejčíř
místopředseda:	Miroslav Fencel
člen:	Zdeněk Brabec, Milan Hrib, Ing. Irena Čapková, Blanka Nešporová, Peggy Syrová, Tomáš Kubal, Ing. Ivo Paďourek.

Celkem jednala dozorčí rada 4x, přičemž byla vždy usnášení schopná. Při svých jednáních zejména dohlížela na výkon působnosti představenstva společnosti a uskutečňování schváleného podnikatelského plánu pro rok 2013. Na svých zasedáních byla dozorčí rada pravidelně a podrobně seznamována vedením a představenstvem společnosti o vývoji obchodních aktivit a realizaci záměrů společnosti. Při těchto jednáních průběžně posuzovala bilance hospodaření, finanční a platební situaci společnosti, vývoj pohledávek, dodržování závazných předpisů a stanov akciové společnosti. Dozorčí rada konstatuje, že v průběhu uplynulého období nezjistila případy porušení kompetencí představenstvem společnosti a pro svou činnost získávala od představenstva a managementu společnosti potřebné údaje a data.

Dozorčí rada projednala ověření účetní závěrky auditorem, Ing. Josefem Běloubkem, společnost AUDIT Litoměřice s.r.o., číslo oprávnění 474 vydané Komorou auditorů ČR v Praze. Zpráva auditora k účetní závěrce za rok 2013 nevykázala k datu jeho dokončení žádné nedostatky. Dozorčí rada přezkoumala zprávu o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou a potvrzuje správnost a úplnost uvedených údajů. Dozorčí rada po projednání účetní závěrky za období od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2013 konstatuje, že účetní záznamy a evidence byly vedeny průkazným způsobem a správně podle obecně závazných předpisů a věrně zobrazují hospodářskou a finanční situaci společnosti ve všech důležitých hlediscích.

Dozorčí rada doporučuje valné hromadě schválit účetní závěrku akciové společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. za rok 2013 a výroční zprávu za rok 2013, vyslovit souhlas s vykázaným stavem majetku, pohledávek, vlastního jmění a hospodářského výsledku za rok 2013, dále pak rozhodnout o úhradě ztráty za rok 2013 takto: Ztrátu za rok 2013 ve výši 48 838 224,14 Kč uhradit ze zákonného rezervního fondu.


JUDr. Vojtěch Krejčíř
předseda dozorčí rady

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O OVĚŘENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

**společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.,
se sídlem ul. J. Skupy 2522, Most, PSČ 434 01**

Zpráva určená pro představenstvo a akcionáře

Zpráva o účetní závěrce

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s., která se skládá z rozvahy k 31.12.2013, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2013, (přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2013 a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2013) a přílohy této účetní závěrky společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s., která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedený vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. k 31.12.2013 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření (a peněžních toků) za rok končící 31.12.2013 v souladu s českými účetními předpisy.

Zpráva o zprávě o vztazích mezi propojenými osobami

Ověřili jsme věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. za rok končící 31.12.2013. Za sestavení této zprávy o vztazích je odpovědný statutární orgán společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

Ověření jsme provedli v souladu s AS č. 56 Komory auditorů České republiky. Tento standard vyžaduje, abychom plánovali a provedli ověření s cílem získat omezenou jistotu, že zpráva o vztazích neobsahuje významné (materiální) věcné nepravosti. Ověření je omezeno především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto toto ověření poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.

Na základě našeho ověření jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by nás vedly k domněnce, že zpráva o vztazích mezi propojenými osobami společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. za rok končící 31.12.2013 obsahuje významné (materiální) věcné nepravosti.

Zpráva o výroční zprávě

Ověřili jsme též soulad výroční zprávy společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. k 31.12.2013 s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě na stranách 1 až 37 včetně účetní závěrky. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu s mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčení, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. k 31.12.2013 ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

V Litoměřicích, dne 18. dubna 2014

AUDIT Litoměřice s.r.o.

číslo oprávnění 474

Vrchlického 248/17, Litoměřice



Ing. Josef Běloubek

auditor

číslo oprávnění 1022

ROZVAHA
v plném rozsahu
ke dni 31.12.2013

(v celých tisících Kč)

IČ

2 5 4 3 8 8 3 2

Obchodní firma nebo jiný název
účetní jednotky

MOSTECKÁ BYTOVÁ, a. s.

Sídlo nebo bydliště účetní
jednotky a místo podnikání
liší-li se od bydliště

ul.J.Skupy 2522

Most

43401

označ. a	A K T I V A b	řad. c	Běžné účetní období		Minulé úč.období	
			BRUTTO 1	KOREKCE 2	NETTO 3	NETTO 4
	AKTIVA CELKEM (ř.02+03+31+63) = ř.67	001	400 706	-63 591	337 115	386 581
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek (ř.04+13+23)	003	164 200	-26 593	137 607	167 968
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.05 až 12)	004	676	-676		
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	005				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				
3.	Software	007	648	-648		
4.	Ocenitelná práva	008				
5.	Goodwill	009				
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010	28	-28		
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.14 až 22)	013	163 504	-25 917	137 587	167 948
B. II. 1.	Pozemky	014	348		348	1 392
2.	Stavby	015	160 449	-25 597	134 852	166 556
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	320	-320		
4.	Pěstební celky trvalých porostů	017				
5.	Základní stádo a tažná zvířata	018				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019				
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	2 387		2 387	
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021				
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022				
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.24 až 30)	023	20		20	20
B. III. 1.	Podíly v ovládaných a řízených osobách	024				
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025				
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026	20		20	20
4.	Půjčky a úvěry - ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	027				
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028				
6.	Porizovaný dlouhodobý finanční majetek	029				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030				

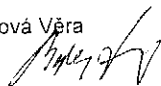
označ.	A K T I V A		řád.	Bežné účetní období		Minulé úč.období	
	a	b		BRUTTO 1	KOREKCE 2	NETTO 3	NETTO 4
C.	Oběžná aktiva	(ř.32+39+48+58)	031	235 854	-36 998	198 856	217 363
C. I.	Zásoby	(ř.33 až 38)	032				
C. I.	1. Materiál		033				
	2. Nedokončená výroba a polotovary		034				
	3. Výrobky		035				
	4. Zvřátata		036				
	5. Zboží		037				
	6. Poskytnuté zálohy na zásoby		038				
C. II.	Dlouhodobé pohledávky	(ř.40 až 47)	039				
C. II.	1. Pohledávky z obchodních vztahů		040				
	2. Pohledávky - ovládající a řídicí osoba		041				
	3. Pohledávky - podstatný vliv		042				
	4. Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení		043				
	5. Dlouhodobé poskytnuté zálohy		044				
	6. Dohadné účty aktivní		045				
	7. Jiné pohledávky		046				
	8. Odložená daňová pohledávka		047				
C. III.	Krátkodobé pohledávky	(ř.49 až 57)	048	73 640	-36 998	36 642	37 174
C. III.	1. Pohledávky z obchodních vztahů		049	39 381	-36 998	2 383	4 421
	2. Pohledávky - ovládající a řídicí osoba		050				
	3. Pohledávky - podstatný vliv		051				
	4. Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení		052				
	5. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		053				
	6. Stát - daňové pohledávky		054				
	7. Krátkodobé poskytnuté zálohy		055	28 791		28 791	28 134
	8. Dohadné účty aktivní		056	5 543		5 543	4 603
	9. Jiné pohledávky		057	-75		-75	16
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	(ř.59 až 62)	058	162 214		162 214	180 189
C. IV.	1. Peníze		059	67		67	78
	2. Účty v bankách		060	41 322		41 322	58 549
	3. Krátkodobé cenné papíry a podíly		061	120 825		120 825	121 562
	4. Pořizovaný krátkodobý finanční majetek		062				
D. I.	Časové rozlišení	(ř.64 až 66)	063	652		652	1 250
D. I.	1. Náklady příštích období		064	652		652	1 250
	2. Komplexní náklady příštích období		065				
	3. Příjmy příštích období		066				

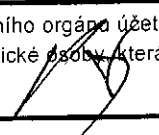
označ.	P A S I V A		řád.	Stav v běžném účet.období	Stav v minulém účet.období
a	b	c	5	6	
	PASIVA CELKEM	(ř.68+86+119) = ř.001	067	337 115	386 581
A.	Vlastní kapitál	(ř.69+73+78+81+85)	068	321 735	370 573
A. I.	Základní kapitál	(ř.70 až 72)	069	216 200	216 200
A. I. 1.	Základní kapitál		070	216 200	216 200
A. I. 2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)		071		
A. I. 3.	Změny základního kapitálu		072		
A. II.	Kapitálové fondy	(ř.74 až 77)	073	41	41
A. II. 1.	Emisní ažio		074	41	41
A. II. 2.	Ostatní kapitálové fondy		075		
A. II. 3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků		076		
A. II. 4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách		077		
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	(ř.79 až 80)	078	154 332	179 370
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond		079	154 332	179 370
A. III. 2.	Statutární a ostatní fondy		080		
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	(ř.82+83+84)	081		
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let		082		
A. IV. 2.	Neuhrazená ztráta minulých let		083		
A. IV. 3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let		084		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+ -) ř. 01 - (69+73+78+81+86+119) = ř. 60 výkazu zisku a ztráty v plném rozsahu		085	-48 838	-25 038
B.	Cizí zdroje	(ř.87+92+103+115)	086	15 249	15 808
B. I.	Rezervy	(ř.88 až 91)	087		
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		088		
B. I. 2.	Rezerva na důchody a podobné závazky		089		
B. I. 3.	Rezerva na daň z příjmu		090		
B. I. 4.	Ostatní rezervy		091		
B. II.	Dlouhodobé závazky	(ř.93 až 102)	092	-1 016	-958
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů		093		
B. II. 2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba		094		
B. II. 3.	Závazky - podstatný vliv		095		
B. II. 4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení		096		
B. II. 5.	Dlouhodobě přijaté zálohy		097	-1 014	-1 866
B. II. 6.	Vydané dluhopisy		098		
B. II. 7.	Dlouhodobé směnky k úhradě		099		
B. II. 8.	Dobadné účty pasivní		100		
B. II. 9.	Jiné závazky		101	-2	-2
B. II. 10.	Odložený daňový závazek		102		910

označ	PASIVA	řad.	Stav v běžném účet.období	Stav v minulém účet.období
a	b	c	5	6
B. III.	Krátkodobé závazky (ř.104 až 114)	103	16 265	16 766
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	104	14 728	14 741
	2. Závazky - ovládající a řídicí osoba	105		
	3. Závazky - podstatný vliv	106		
	4. Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	107		
	5. Závazky k zaměstnancům	108	310	296
	6. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	109	185	176
	7. Stát - daňové závazky a dotace	110	430	747
	8. Krátkodobě přijaté zálohy	111		
	9. Vydané dluhopisy	112		
	10. Dohadné účty pasivní	113	474	802
	11. Jiné závazky	114	138	4
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (ř.116 až 118)	115		
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	116		
	2. Krátkodobé bankovní úvěry	117		
	3. Krátkodobé finanční výpomoci	118		
C. I.	Časové rozlišení (ř.120 až 121)	119	131	200
C. I. 1.	Výdaje příštích období	120	30	
	2. Výnosy příštích období	121	101	200

Pozn.:

osoba odpovědná za účetní závěrku: Ing. Bártová Věra



Sestaveno dne: 27.3.2014	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou: 
Právní forma účetní jednotky: akciová společnost	Předmět podnikání: správa a údržba nemovitostí

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu
ke dni 31.12.2013
(v celých tisících Kč)

IČ

2 5 4 3 8 8 3 2

Obchodní firma nebo jiný název
účetní jednotky

MOSTECKÁ BYTOVÁ, a. s.

Sídlo nebo bydliště účetní
jednotky a místo podnikání
liší-li se od bydliště

ul.J.Skupy 2522

Most

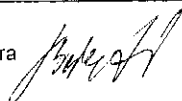
43401

Označení a	TEXT b	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	01		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02		
+	Obchodní marže (ř. 01 - 02)	03		
II.	Výkony (ř. 05 + 06 + 07)	04	17 700	19 635
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	17 700	19 635
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06		
3.	Aktivace	07		
B.	Výkonová spotřeba (ř. 09 + 10)	08	35 278	45 106
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	09	598	876
B. 2.	Služby	10	34 680	44 230
+	Přidaná hodnota (ř. 03 + 04 - 08)	11	-17 578	-25 471
C.	Osobní náklady (ř. 13 až 16)	12	7 015	7 083
C. 1.	Mzdové náklady	13	3 313	3 407
C. 2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	1 800	1 800
C. 3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní zabezpečení	15	1 814	1 789
C. 4.	Sociální náklady	16	88	87
D.	Daně a poplatky	17	2 629	2 788
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	3 730	3 612
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (ř. 20 + 21)	19	5 648	2 284
III 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	5 648	2 284
III 2.	Tržby z prodeje materiálu	21		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (ř.23 + 24)	22	29 760	3 072
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	29 760	3 072
F. 2.	Prodaný materiál	24		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	720	2 371
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	5 397	12 231
H	Ostatní provozní náklady	27	637	1 070
V.	Převod provozních výnosů	28		
I.	Převod provozních nákladů	29		
*	Provozní výsledek hospodaření (ř. 11-12-17-18+19-22-25+26-27+(-28)-(-29))	30	-51 024	-30 952

Označení a	T E X T b	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31		
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (ř. 34 + 35 + 36)	33		
VII. 1.	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34		
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35		
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37	923	1 558
K.	Náklady z finančního majetku	38		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39		
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40		
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41		
X.	Výnosové úroky	42	436	569
N.	Nákladové úroky	43	43	3
XI.	Ostatní finanční výnosy	44		
O.	Ostatní finanční náklady	45	40	38
XII.	Převod finančních výnosů	46		
P.	Převod finančních nákladů	47		
*	Finanční výsledek hospodaření (ř. 31-32+33+37-38+39-40-41+42-43+44-45+(-46)-(-47))	48	1 276	2 086
Q.	Daň z příjmu za běžnou činnost (ř. 50 + 51)	49	-910	-3 828
Q. 1.	- splatná	50		
2.	- odložená	51	-910	-3 828
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř. 30 + 48 - 49)	52	-48 838	-25 038
XIII.	Mimořádné výnosy	53		
R.	Mimořádné náklady	54		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (ř. 56 + 57)	55		
S. 1.	- splatná	56		
2.	- odložená	57		
*	Mimořádný výsledek hospodaření (ř. 53 - 54 - 55)	58		
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+ / -)	59		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+ / -) (ř. 52 + 58 - 59)	60	-48 838	-25 038
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (ř. 30 + 48 + 53 - 54)	61	-49 748	-28 866

Pozn.:

osoba odpovědná za účetní závěrku: Ing. Bártová Věra



Sestaveno dne: 27.3.2014	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou.
Právní forma účetní jednotky: akciová společnost	Předmět podnikání: správa a údržba nemovitostí

Příloha tvořící součást účetní závěrky k 31. prosinci 2013

(údaje uvedeny v tis. Kč)

1. Popis společnosti

Účetní jednotka MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. je česká právnická osoba, akciová společnost, která vznikla dne 14.12.2001 a sídlí v Mostě, J.Skupy 2522. Podle zápisu v obchodním rejstříku je hlavním předmětem její činnosti správa a údržba nemovitostí.

Základní kapitál činí 216 200 tis.Kč.

Akcie jsou kmenové v listinné podobě na jméno.

<i>Osoby podílející se 10% / 20 a více procenty na základním kapitálu</i>	<i>%</i>
Statutární město Most IČO 00266094	100

Mateřskou společností je Statutární město Most.

Společnost ukončila prodej bytových domů započatý v r. 2009. V majetku společnosti zůstalo 6 bytových domů a 108 jednotek. Jedná se o byty a nebytové prostory v domech kde vzniklo společenství vlastníků jednotek a o byty odprodané vlastníky z nově vzniklých společenství vlastníků jednotek. Bylo zde využito přednostního práva odkupu. V prosinci 2013 byl odkoupen bytový dům blok 60.K zavkládování došlo v únoru r. 2014.

Společnost pokračuje ve vymáhání odkoupených pohledávek od Statutárního města Most, Technických služeb města Most, Dopravního podniku měst Mostu a Litvínova ,a.s. , Městské správy sociálních služeb , Správy městských lesů Most p.o. , Sportovní haly a mateřských škol Růžová a Lidická.

2. Členové statutárních orgánů

Představenstvo

Předseda : Ing. Otta Průcha

Členové : Alena Erlitzová
Václav Jírovec
Jiří Vykouk
Miroslav Vykouk

Dozorčí rada

Předseda : JUDr. Vojtěch Krejčíř

Místopředseda : Miroslav Fencí

Členové : Zdeněk Brabec

Ing. Irena Čapková

Milan Hrib

Pegy Syrová

Tomáš Kubal

Blanka Nešporová

Ing. Ivo Paďourek

Společnost má od 1.9.2011 nezměněnou organizační strukturu:

Ředitel společnosti

1 pracovník

sekretariát

1 pracovník

náměstek

1 pracovník

**ekonomický
úsek**

2 pracovníci

**technický
úsek**

2 pracovníci

právní úsek

3 pracovníci

Společnost není součástí konsolidačního celku.

Společnost nevstoupila do konkursu, sloučení, splynutí, rozdělení, přeměny.

3. Základní východiska pro vypracování účetní závěrky

Příložená účetní závěrka byla sestavena podle zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb. a vyhlášky 500/02 Sb. ve znění platném pro rok 2013.

4. Způsoby oceňování a odepisování

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavování účetní závěrky za rok 2013 jsou beze změny a jsou následující:

4.1. *Nehmotný dlouhodobý majetek*

Nehmotný dlouhodobý majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související.

Drobný nehmotný dlouhodobý majetek (do 60 tis.Kč) se vykazuje v rozvaze v pořizovacích cenách a odepisuje se jednorázově do nákladů podle doby životnosti.

Nehmotný dlouhodobý majetek je odepisován do nákladů rovnoměrně od data pořízení po dobu 4 let.Nehmotný dlouhodobý majetek je v plné výši odepsán.

4.2. *Hmotný dlouhodobý majetek*

Hmotný dlouhodobý majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související.

Společnost odepisuje obytné domy, nabyté vkladem, z ceny stanovené znaleckým posudkem rovnoměrně po dobu 50 ti let. Stejným způsobem postupuje i u nakoupených bytů a nebytových prostor. Hmotný dlouhodobý majetek vyrobený ve společnosti je zaúčtován v ocenění vlastními náklady, které zahrnují přímé materiálové a mzdové náklady a výrobní režijní náklady (případně část správních poplatků). Úroky a další finanční výdaje vyskytující se během výroby hmotného dlouhodobého majetku jsou kapitalizovány.

Hmotný dlouhodobý majetek získaný bezplatně se oceňuje reprodukční pořizovací cenou a účtuje se ve prospěch účtu ostatních kapitálových fondů. Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého majetku zvyšují pořizovací cenu. Běžné opravy a údržba se účtují do nákladů.

Drobný hmotný dlouhodobý majetek (do 40 tis. Kč) se eviduje na účtu 501.

4.3. *Odepisování*

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

<i>Předpokládaná životnost je stanovena takto:</i>	<i>Počet let od – do</i>
<i>Nehmotný dlouhodobý majetek</i>	4
<i>Budovy, haly a stavby</i>	50
<i>Stroje, přístroje a zařízení</i>	4 -12
<i>Dopravní prostředky</i>	4
<i>Inventář</i>	1
<i>Jiný hmotný dlouhodobý majetek</i>	2 - 4

4.4. Finanční investice

Společnost vložila 20 tis. Kč jako vklad zakládajícího člena do zájmového sdružení právnických osob Komunální Informační Servis.

4.5. Zásoby

Společnost nevlastní žádné zásoby jako je výrobní skladovatelný materiál, nedokončená výroba a skladované zboží.

Pořizovací cena materiálu účtovaného přímo do spotřeby - zahrnuje náklady na jejich pořízení včetně nákladů s pořízením souvisejících (náklady na přepravu, clo, provize, atd.).

4.6. Pohledávky

Pohledávky se účtují v jejich nominální hodnotě. Pochybné pohledávky se snižují pomocí opravných položek, účtovaných na vrub nákladů, na svou realizační hodnotu.

4.7. Přijaté úvěry

Společnost nemá žádné úvěry.

4.8. Finanční nájem

Společnost nemá žádný najatý majetek.

4.9. Devizové operace

Společnost nemá finanční majetek, pohledávky a závazky v cizí měně.

4.10. Účtování nákladů a výnosů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období s nímž věcně i časově souvisí.

V souladu s principem opatrnosti společnost účtuje na vrub nákladů tvorbu rezerv a opravných položek na krytí všech rizik, ztrát a znehodnocení, jsou-li ke dni sestavení účetní uzávěrky známa.

4.11. Daň z příjmů

Splatná daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňové neuznané náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.).

Náklad na odloženou daň z příjmu vychází z rozdílu mezi odpisy hmotného a nehmotného dlouhodobého majetku z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu se sazbou pro rok 2014. Společnost není povinna do výpočtu zobrazovat rozdíly vznikající v důsledku zaúčtování dalších položek (opravné položky, rezervy apod.) do rozdílného období pro účely účetnictví v porovnání s daňovými účely.

5. Dlouhodobý majetek

5.1. Nehmotný dlouhodobý majetek

Nehmotný dlouhodobý majetek	Zůstatek k 31. 12. 2011	Přirůstky	Úbytky	Zůstatek k 31. 12. 2012	Přirůstky	Úbytky	Zůstatek k 31. 12. 2013
Zřizovací výdaje	0	0	0	0	0	0	0
Oprávký	0	0	0	0	0	0	0
Nehmotné výsledky výzkumné a obdobné činnosti	0	0	0	0	0	0	0
Oprávký	0	0	0	0	0	0	0
Software	648	0	0	648	0	0	648
Oprávký	-648	0	0	-648	0	0	-648
Ocenitelná práva	0	0	0	0	0	0	0
Oprávký	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní a drobný nehmotný dlouhodobý majetek	28	0	0	28	0	0	28
Oprávký	-28	0	0	-28	0	0	-28
Opravné položky	0	0	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	0	0	0

Nehmotný dlouhodobý majetek je v plné výši odepsán.

5.2. Hmotný dlouhodobý majetek

Hmotný dlouhodobý majetek	Zůstatek k 31. 12. 2011	Přirůstky	Úbytky	Zůstatek k 31. 12. 2012	Přirůstky	Úbytky	Zůstatek k 31. 12. 2013
Budovy, haly a stavby	185 400	8 507	3 752	190 155	740	30 446	160 449
Oprávký	20 666	6 685	3 752	23 599	32 445	30 447	25 597
Stroje, přístroje a zařízení	320	0	0	320	0	0	320
Oprávký	320	0	0	320	0	0	320
Dopravní prostředky	0	0	0	0	0	0	0
Oprávký	0	0	0	0	0	0	0
Inventář	0	0	0	0	0	0	0
Oprávký	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní hmotný dlouhodobý majetek	0	0	0	0	0	0	0
Oprávký	0	0	0	0	0	0	0
Pozemky	1 391	0	- 1	1 392	0	1 044	348
Umělecká díla	0	0	0	0	0	0	0
Opravné položky	0	0	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý majetek	0	0		-	2 387		2 387
Celkem	166 125	1 822	- 1	167 948	- 29 318	1 043	137 587

Odpisy hmotného majetku byly v roce 2013 účtovány do nákladů ve výši 3 730 tis.Kč

Souhrnná výše drobného hmotného majetku neuvedeného v rozvaze činí v pořizovacích cenách k 31.12.2013 celkem 819 tis.Kč.

5.3. Finanční investice

Společnost neuplatňuje u žádné společnosti rozhodující a podstatný vliv .

6. Zásoby

Společnost nemá nepotřebné a nepoužitelné zásoby. Netvoří opravné položky k zásobám.

7. Pohledávky

Společnost netvořila opravné položky k pohledávkám z obchodního styku. Vytvořila opravné položky účetní a zákonné k pohledávkám z nájmu v celkové výši 36 997 tis. Kč.

Pohledávky z obchodního styku po lhůtě splatnosti

<i>Doba po splatnosti</i>	<i>Rok 2012</i>	<i>Rok 2013</i>
<i>od 90 do 180 dní</i>	0	4
<i>od 180 do 360 dní</i>	0	0
<i>od 1 roku do 2 let</i>	0	0
<i>nad 2 roky</i>	60	60

Společnost nemá pohledávky kryté podle zástavního práva.

Nemá pohledávky za spřízněnými osobami.

8. Opravné položky

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv. Společnost v roce 2013 vytvořila zákonnou opravnou položku k pohledávkám z nájmu bytů a nebytových prostor ve výši 9 126 tis. Kč a účetní opravnou položku ve výši 27 871 tis. Kč.

9. Finanční majetek

Společnost nemá devizové prostředky.

10. Ostatní aktiva

Náklady příštích období zahrnují především pojištění majetku a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně přísluší.

11. Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti

<i>Akcie / podíly</i>	<i>Nominální hodnota</i>	<i>Upsaná hodnota</i>	<i>Splacená hodnota</i>
20 Ks	10 000 000	200 000 000	20 000 000
1 620 Ks	10 000	16 200 000	16 200 000
Celkem 1 640ks		216 200 000	216 200 000

Základní kapitál činí 216 200 tis. Kč. V roce 2013 nedošlo k žádné změně.

Společnost nemá vlastní akcie.

Ztráta r. 2012 ve výši 25 038 tis.Kč byla uhrazena z rezervního fondu. Zůstatek rezervního fondu činí k 31.12.2013 154 332 tis. Kč.

Změny účtu vlastního kapitálu

Změny	Počet akcií	Základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní kapitálové fondy
Zůstatek k 31.12.2001	1 800	18 000	0	0
Zvýšení o k 31.12.2002	368	1 219 400	40,9	0
Zůstatek k 31.12.2003	2 168	1 237 400	40,9	0
Zvýšení k 31.12.2004	1	19 298	0	0
Zůstatek k 31.12.2004	2 169	1 256 698	40,9	0
Zvýšení k 31.12.2005	2	17 500	0	0
Zůstatek k 31.12.2005	2 171	1 274 198	40,9	0
Snížení k 31.12.2008	391	197 998	0	0
Zůstatek k 31.12.2008	1 780	1 076 200	40,9	0
Zůstatek k 31.12.2009	1 780	1 076 200	40,9	0
Snížení k 31.12.2010	140	860 000	40,9	0
Zůstatek k 31.12.2010-2013	1 640	216 200	40,9	0

12. Rezervy

Společnost v roce 2013 nevytvářela rezervy.

13. Dlouhodobé závazky

Společnost nemá emitované dluhopisy, dlouhodobé směnky k úhradě a ostatní dlouhodobé závazky z obchodního styku.

Dlouhodobé závazky po lhůtě splatnosti

Doba po splatnosti	Rok 2012	Rok 2013
od 1 roku do 2 let	0	0
nad 2 roky	0	0

14. Krátkodobé závazky

Závazky po lhůtě splatnosti

<i>Doba po splatnosti</i>	<i>Rok 2012</i>	<i>Rok 2013</i>
<i>od 90 do 180 dní</i>	0	0
<i>od 180 do 360 dní</i>	92	0
<i>Od 1 roku do 2 let</i>	0	0
<i>Nad 2 roky</i>	0	0

K 31.12.2012 neměla společnost krátkodobé závazky kryté podle zástavního práva nebo zárukami.

Bankovní úvěry a výpomoci

Společnost neměla v roce 2013 žádné bankovní úvěry.

15. Ostatní pasiva

Společnost účtovala o výdajích příštích období ve výši 30 tis.Kč.Výnosy příštích období zaúčtovala ve výši 102 tis.Kč.Jedná se o časově rozlišený úrok z depozitních směnec ČSOB nakoupených v r. 2013 v ceně 120 000 tis. Kč.

16. Daň z příjmů

Společnost vypočetla odloženou daňovou pohledávku ve výši -21 052 tis. Kč.

Z hlediska opatrnosti nebude o této pohledávce účtovat. Daňový závazek r.2012 ve výši 910 tis.Kč byl vyúčtován. Zůstatek účtu 481 je nulový.

Společnosti nebyly v roce 2013 předepsány žádné doměrky daně z příjmů.

Společnost nemá najatý dlouhodobý majetek o kterém se neúčtuje na rozvahových účtech.

Společnost nemá k 31. 12. 2013 majetek najatý formou operativního pronájmu.

17. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze

<i>Druh</i>	<i>Rok 2012</i>	<i>Rok 2013</i>
drobný dlouhodobý majetek	50	23

18. Výnosy běžného roku

Rozpis výnosů společnosti z běžné činnosti (tis.Kč):

Výnosy z běžné činnosti	Tuzemsko rok 2012	Zahraničí rok 2012	Tuzemsko rok 2013	Zahraničí rok 2013
<i>nájemné byty</i>	11 256	0	10 805	0
<i>nájemné NP</i>	2 894	0	2 856	0
<i>tržby z prodeje bytů a NP</i>	381	0	5 648	0
<i>tržby z prodeje domů</i>	1 903	0	0	0
<i>Ostatní</i>	19 842	0	10 796	0
<i>Výnosy celkem</i>	36 276	0	30 105	0

Převážná část výnosů společnosti k 31.12.2013 je soustředěna na nájemné z bytů a nebytových prostor.

19. Osobní náklady

Průměrný počet zaměstnanců a souvisejících osobních nákladů

Osobní náklady	Celkem zaměstnanci v 2012	Celkem zaměstnanci v 2013
Průměrný počet	10	10
Mzdy	3 407	3 313
Sociální zabezpečení	1 789	1 814
Sociální náklady	87	88
<i>Celkem osobní náklady</i>	<i>5 283</i>	<i>5 215</i>

Členové statutárních a dozorčích orgánů v roce 2013 obdrželi odměny v celkové výši 1 800 tis.Kč.

20. Informace o spřízněných osobách

Půjčky, záruky, zálohy a další výhody nebyly k 31.12.2013 poskytnuty současným ani bývalým členům statutárních, dozorčích a výkonných orgánů. Společnost neuzavřela významné obchody se spřízněnými osobami.

Přehled dlouhodobých závazků vůči spřízněným osobám - společnost nemá takové závazky. Společnost nenakupuje výrobky a nevyužívá služeb spřízněných osob jako běžnou součást obchodní činnosti podniku.

21. Výdaje na výzkum a vývoj

Společnost nevynakládá na výzkum a vývoj žádné prostředky.

22. Významné položky zisků a ztrát

Společnost neúčtovala o mimořádných nákladech a výnosech.

23. Významné události, které nastaly po datu účetní závěrky

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné významné události. Tržby za leden až únor 2014 činí 4 060 tis. Kč.

24. Přehled o peněžních tocích (viz. příloha)

Přehled o peněžních tocích byl zpracován nepřímou metodou.

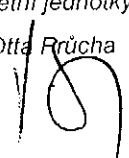
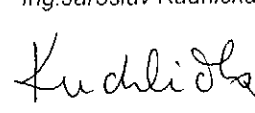
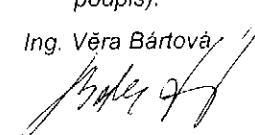
25. Náklady na účetní, daňové a auditorské služby

V roce 2013 byly náklady na uvedené služby následující:

služby	Náklady r. 2013
účetní	546
daňové	375
auditorské	112

26. Nepřetržité pokračování činnosti účetní jednotky

Účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti. Neexistuje významná nejistota, že by nebyla schopna ve své činnosti pokračovat.

Odesláno dne: 27.3.2014	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky Ing. Otta Průcha 	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno, podpis) Ing. Jaroslav Kudrlička 	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno, podpis): Ing. Věra Bártová 
----------------------------	--	---	--

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (cash-flow)

ke dni 31.12.2013

(v celých tisících Kč)

IČ
25438832

Obchodní firma nebo jiný název
účetní jednotky

MOSTECKÁ BYTOVÁ a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

ul. J. Skupy 2522

Most

434 01

2013

2012

P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku úč. období	180 189	202092
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	-49 748	-28866
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	10098	8267
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	3 730	3612
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, změna stavu rezerv	720	2371
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	5 648	2284
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-) (s výjimkou investičních spol. a fondů)		
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou kapitalizovaných úroků) (+) Vyúčtované výnosové úroky (-)		
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace		
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami (Z + A.1.)	-39650	-20599
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	17737	118124
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	17 226	117691
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	511	433
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)		
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů		
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami (A* + A.2.)	-21913	97525
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)		
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou investičních spol. a fondů) (+)	1 359	1562
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulá období (-)		
A.6.	Mimořádný výsledek hospodaření		
A.7.	Přijaté diviendy a podíly na zisku (+)		
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A** + A.3. + A.4. + A.5. + A.6. + A.7.)	-20554	99087
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-3 127	-128508
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	5 648	2 284
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám		
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1. + B.2. + B.3)	2521	-126224

C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a ekvivalenty	58	5234
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	0	0
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, emisního ážia, ev. rezervních fondů včetně složených záloh na toto zvýšení (+)		
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů		
C.2.4.	Úhrada ztráty společnosti (+)		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)		
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v. o. s. a komplementáři u k. s. (-)		
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1. + C.2.)	58	5234
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+ B***+ C***)	-17975	-21903
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	162214	180189

27.3.2013	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je úč.jednotkou Ing.Otta Průcha	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis) Ing. Otta Průcha	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis) Ing.Věra Bartová
-----------	---	--	---