MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA

za rok 2016

MOST 2017

O B S A H

1. **Základní údaje o společnosti** 3

2. **Hlavní cíle roku 2016** 4

3. **Výsledek hospodaření roku 2016** 6

4. **Záměry a cíle dalšího rozvoje společnosti** 7

5. **Závěr** 7

6. **Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami (ovládající a ovládanou osobou)** 8

7. **Zpráva dozorčí rady** 9

8. **Zpráva auditora** 10

9. **Účetní závěrka sestavená k 31. 12. 2016**

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

1. Základní 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. Hlavní cíle roku 2016

V průběhu roku 2015 Společnost, byť v likvidaci, prokázala svoji životaschopnost, bez závislosti na dodatečných finančních zdrojích požadovaných po jediném akcionáři. Po rozhodnutí o znovuobnovení činnosti Společnost definovala své cíle, nastavila a stabilizovala svoji organizační strukturu i jednotlivé procesy.

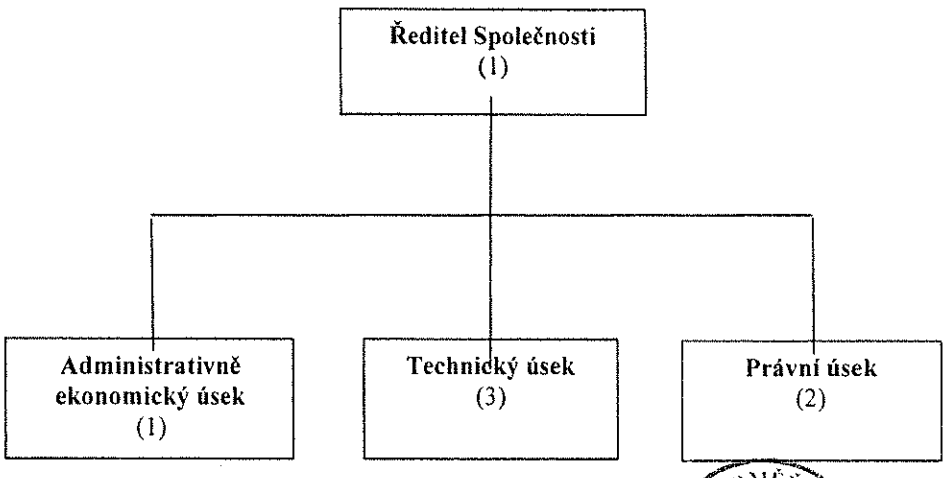
V tomto smyslu se tedy jedná především o:

- ověření procesů Společnosti, jejich optimalizace a promítnutí do interních směrnic a pravidel
- pokračování provozu a správy vlastních nemovitostí
- obnovení přípravy rekonstrukce bl. 60 (viz další text)
- zahájení jednání ohledně vyřešení vlastnictví pozemků vlastněných Společností pod cizí stavbou (bl. 525)
- 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
- realizování rozhodnutí jediného akcionáře v oblasti dalšího vývoje Společnosti

Jediným akcionářem je statutární město Most, které vykonává svá vlastnická práva prostřednictvím valné hromady, resp. rozhodnutím jediného akcionáře, a prostřednictvím dozorčí rady Společnosti.

Organizační schéma

Základní organizační schéma zachycuje strukturu společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. v roce 2016:



Orgány společnosti

Ředitelem společnosti byl jmenován 1.1.2016 Ing. Jaroslav Kudrlička. Bylo zvoleno tříčlenné představenstvo společnosti a dozorčí rada ve složení:

Dozorčí rada:	od 8. 10. 2015
předseda	Alois Malý
místopředseda	Bc. Jakub Ozaňák
člen	David Ulrych

Představenstvo :	od 18.12.2015
předseda	Mgr. Libuše Hrdinová
člen	Bc. Lubomír Jiřík
člen	Marek Leština

Struktura nemovitého majetku

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

Struktura	Stav k 31. 12. 2016
Bytové jednotky	357
Nebytové prostory	20
Celkem jednotek	**377**

Přehled objektů ve vlastnictví společnosti

- Blok 522, č. p. 2071, ulice Růžová, Most – dům s pečovatelskou službou
- Blok 523, č. p. 2070, ulice Růžová, Most – dům s pečovatelskou službou
- Blok 566, č. p. 2072, ulice U Parku, Most – dům s pečovatelskou službou
- Blok 60, č. p. 2180, ulice Táboritů, Most - cihlový bytový dům s jedním podzemním a čtyřmi nadzemními podlažími. Dům je neobydlen a zakonzervován. V současné době vydal jediný akcionář společnosti pokyn pokračovat v procesu přestavby bloku 60 na dům se zvláštním režimem pro osoby s Alzheimerovou demencí a ostatními typy demence.
- Samostatné bytové a nebytové jednotky - zejména v rekonstruovaném bl. 56 (29 jednotek) a dále pak v různých bytových domech (39 bytových jednotek a 5 nebytových jednotek); celkem se jedná o 73 jednotek. Ve společenství vlastníků bloku 56, č.p. 2161, ul. J. Seiferta v Mostě má společnost majoritní spoluvlastnický podíl a vykonává zde funkci předsedy společenství vlastníků.

- Pozemky - Společnost je vlastníkem dvou pozemků pod přístavbami k bytovému domu blok 525 v ul. Javorová v Mostě. Jedná se o pozemky p. p. č. 6354 o výměře 186 m^2 a p. p. č. 6355 o výměře 237 m^2. Nyní jsou pozemky na základě Smlouvy o výpůjčce bezplatně poskytnuty Společenství vlastníků jednotek bl. 525, č. p. 3096 - 3109, ulice Javorová, Most.

- Sídlo společnosti – nachází se v bytovém domě blok 218, č. p. 2522, ul. J. Skupy v Mostě a je součástí společenství vlastníků.

Pohledávky

Společnost MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. vlastní pohledávky rozdělené do dvou skupin:

1. Pohledávky vlastní - vzniklé za dobu trvání činnosti společnosti.
2. Pohledávky, které společnost pořídila do svého majetku odkoupením na základě rozhodnutí jediného akcionáře.

Pro vymáhání obou skupin pohledávek využívá Společnost služeb celkem čtyř exekučních úřadů; aktuálně je aktivních cca 2.000 exekučních řízení.

Finanční aktiva

Dlouhodobý finanční majetek - poskytnutá půjčka statutárnímu městu Most ve výši 97 mil. Kč splatná do 30. 6. 2016 s úrokem 0,60 % p. a. K datu 30.6.2016 byla poskytnutá půjčka kompletně uhrazena.

Krátkodobý finanční majetek – k datu 31. 12. 2016 činí celkový zůstatek na účtech společnosti vedených u ČSOB, a.s. a ČS, a.s. 188,5 mil. Kč.

Nemovitý majetek prodaný v roce 2016

- Ostatní jednotky – v roce 2016 došlo k prodeji 1 nebytové jednotky

3. Výsledek hospodaření roku 2016

Hospodářský výsledek společnosti k 31.12.2016 činí zisk ve výši 1 449 323,62 Kč po zdanění. Zlepšený výsledek hospodaření oproti původnímu plánu byl dosažen zejména výraznou úspěšností v oblasti vymáhání dlužného nájemného. Výnosy v této oblasti se obtížně plánují vzhledem k participaci třetích osob na procesu vymáhání pohledávek – soudy, exekutoři.

4. Záměry a cíle dalšího rozvoje společnosti

Hlavní cíle pro rok 2017

Hlavním cílem Společnosti v roce 2017 bude zajištění pokračování nastavených činností z minulého roku, další rozvoj, příprava a realizace jednotlivých akcí. V tomto rámci se tedy bude jednat především o:

- provoz a správu vlastních nemovitostí
- provoz a správu nemovitostí ve vlastnictví jiných subjektů – Kulturní dům REPRE
- pokračování rekonstrukce bl. 60 (viz další text)
- zahájení přípravy rekonstrukce bl. 35 (viz další text)
- spoluúčast na činnostech SVJ, v nichž je Společnost členem
- migraci dat do nového programu WinDomy, evidenci předpisů nájemného, evidenci plateb a roční vyúčtování (nové činnosti Společnosti převzaté od externího dodavatele)
- vymáhání pohledávek (nabytých i vlastních) a spolupráce s exekutorskými úřady
- realizaci rozhodnutí jediného akcionáře v oblasti dalšího vývoje Společnosti

Akcí většího rozsahu v plánovaném období bude pokračování realizace rekonstrukce bloku 60 v ulici Táboritů v Mostě s jeho určením jako domov pro seniory se zvláštní péčí („Domov Alzheimer"). V minulých obdobích již byly práce zahájeny, byl vybrán dodavatel projektové dokumentace. Dodavatel stavebních prací bude vybrán v průběhu druhého čtvrtletí 2017. Realizací projektu vznikne lůžková a ubytovací kapacita pro 90 až 100 klientů vyžadujících zvláštní péči. Společnost sama nebude provoz realizovat, sjednala však nájemní smlouvu o budoucím dlouhodobém provozu se specializovanou organizací, která již obdobná zařízení provozuje v jiných městech. Předpokládaný výnos z pronájmu modernizovaného objektu bl. 60 se bude pohybovat ve výši cca 2 mil. Kč/rok. Výrazným argumentem pro realizaci zvažovaného záměru je i skutečnost, že provoz domova pro seniory bude generovat cca 50 až 60 nových pracovních míst a dále pak povede k uvolnění stávajících kapacit v obdobných zařízeních ve městě.

Další významnou akcí bude zahájení přípravy rekonstrukce bloku 35 v ulici J. Seiferta v Mostě; objekt bude nejprve zakoupen od města Mostu a Společnost v něm chce vybudovat spíše střední až menší byty - jedná se o nejžádanější velikosti na trhu. U těchto bytů bude uplatňováno ekonomické nájemné. Takto vzniklý bytový fond plánuje společnost pronajímat. V roce 2017 Společnost zajistí vyhotovení projektové dokumentace ke stavebnímu povolení a výběr zhotovitele stavby. Dále se plánuje v roce 2017 i zahájení stavebních prací.

Všechny plánované akce v roce 2017 bude Společnost hradit z vlastních finančních prostředků.

5. ZÁVĚR

Společnost v roce potvrdila správnost rozhodnutí jediného akcionáře o zrušení likvidace společnosti. Oživení, kterým MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. prošla v roce 2016 bylo potvrzeno kladným hospodářským výsledkem a její životaschopností bez dalších finančních intervencí ze strany akcionáře. Jako správná se prokáže v budoucnu i orientace na rozvoj oblastí budoucích výnosů. Tím jsou míněny zejména investice do vlastního majetku s předpokladem budoucí návratnosti.

V Mostě dne 30.3.2017

Mgr. Libuše Hrdinová
předseda představenstva
společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2016

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 2016 uzavřela společnost s ovládající osobou následující smlouvu:

Počet smluv	Předmět smlouvy
1	o zajištění správy objektu č.p. 4 nám. Velké mostecké stávky v Mostě

2. Smluvní vztahy s ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

V roce 2016 uzavřela společnost s ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou následující smlouvu:

Počet smluv	Předmět smlouvy
1	o reklamě obchodního jména MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s., na kulturní akci města Mostu konané dne 27.2.2016 uzavřena dne 10.2.2016 s Městským divadlem v Mostě, spol. s r.o.

V Mostě dne 30. 3. 2017

Mgr. Libuše Hrdinová
předseda představenstva
společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

Titulní list

MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

Most

OVĚŘENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SESTAVENÉ K 31.12.2016 DOPIS PRO PŘEDSTAVENSTVO A PRO VEDENÍ SPOLEČNOSTI

Výtisk číslo: 1	MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s., se sídlem J. Skupy 2522, 434 01 Most
Výtisk číslo: 2	AUDIT Litoměřice s.r.o., číslo oprávnění 474, se sídlem Vrchlického 248/17, 412 01 Litoměřice

Základní údaje o společnosti
MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.,
se sídlem J. Skupy 2522, Most, PSČ 434 01

Předmět podnikání	:	*Správa a údržba nemovitostí. Realitní činnost. Činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců. Zprostředkování služeb. Poskytování technických služeb. Ubytovací služby.*
Obchodní jméno firmy	:	*MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s..*
Sídlo firmy	:	*J. Skupy 2522, Most, PSČ 434 01*
IČO	:	*25 43 88 32*
Ředitel společnosti	:	*Ing. Jaroslav Kudrlička*
Předseda představenstva	:	*Mgr. Libuše Hrdinová*
Členové představenstva	:	*Bc. Lubomír Jiřík a Marek Leština*
Předseda dozorčí rady	:	*Alois Malý*
Členové dozorčí rady	:	*Bc. Jakub Ozaňák a David Ulrych*
Podklady předával	:	*Ing. Jaroslav Kudrlička, a účetní firma ALFIN, spol. s r.o., která zpracovala účetnictví společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.*
Důvod provedení auditu	:	*Ze zákona akciové společnosti*
Předmět ověřování	:	*Výkaz zisků a ztrát, rozvaha, příloha a stav majetku ke dni 31. prosinci 2016 u společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s., Most. Za období od 1.1.2016 do 31.12.2016.*
Základní kapitál	:	*216 200 000 Kč Splaceno 100 %*
Akcionáři	:	*Jediný akcionář - Statutární město Most*
Jméno auditorské společnosti	:	*AUDIT Litoměřice s.r.o., číslo oprávnění 474, se sídlem Vrchlického 248/11, Litoměřice*
Jméno auditora, který prováděl audit	:	*Ing. Josef Běloubek, číslo oprávnění 1022, vydaného komorou auditorů ČR v Praze*
Provedení auditu	:	*2. března 2017 – 12. dubna 2017*
Den dokončení auditu	:	*12. dubna 2017*

Výpis z obchodního rejstříku	:	*Vydaného Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, číslo vložky 1392 ze dne 14. prosince 2001. Poslední internetový výpis ze dne 5.4.2017.*
Použité předpisy k ověření	:	*Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech ve znění pozdějších změn a doplňků* *Mezinárodní auditorské standardy* *Aplikační doložky Komory auditorů ČR k ISA 700 – požadavky na zprávu auditora* *Aplikační doložka Komory auditora ČR k ISA 720 – povinnosti auditora týkající se ostatních informací.*
Metoda ověřování	:	*Mezinárodní auditorské standardy požadují naplánování a provedení auditu tak, aby auditor získal přiměřené ujištění o tom, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti. Audit k datu 31.12.2016 zahrnoval ověření úplnosti a průkaznosti částek a informací uvedených v účetní závěrce a posouzení správnosti a vhodnosti účetních postupů a významných odhadů učiněných vedením společnosti při jejím sestavení. Auditorské postupy byly provedeny výběrovým způsobem s ohledem na významnost vykazovaných skutečností.*
Přílohy ke zprávě auditora	:	*Výkaz zisku a ztráty, rozvaha včetně přílohy Cash – Flow, zprávy o vztazích a výroční zprávy k 31.12.2016. Internetový výpis Obchodního rejstříku.*

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O OVĚŘENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.,
se sídlem ul. J. Skupy 2522, Most, PSČ 434 01

Zpráva určená jedinému akcionáři společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. (dále také „Společnost") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2016, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2016 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. k 31.12.2016 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2016 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající 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.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit. Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Našim cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.

- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit ve zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární orgán mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Litoměřicích, dne 12. dubna 2017

AUDIT Litoměřice s.r.o.
číslo oprávnění 474
Vrchlického 248/17, Litoměřice

Ing. Josef Běloubek
a u d i t o r
číslo oprávnění 1022

AUDIT Litoměřice s.r.o., číslo oprávnění 474 vydané Komorou auditorů ČR V Praze , IČO 25465902, Vrchlického 248/17, 412 01 Litoměřice

Dopis auditora k předložené účetní závěrce společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. se sídlem J. Skupy 2522, 434 01 Most za období od 1.1.2016 do 31.12.2016

Určeno: Pro vedení a pro akcionáře

Vážený řediteli a vážené představenstvo,

v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy si Vám dovoluji podat zprávu navazující na výrok auditora. Dopis auditora je určen k informaci o věcných a formálních nedostatcích, které nejsou takového významu, aby ovlivnily vydaný výrok k účetní závěrce. Dále slouží k informaci metodického rázu, doporučení auditora i ve vztahu k dalšímu účetnímu období.

Vzhledem k tomu, že ověřováním nebyly zjištěny žádné podstatné nesprávnosti v účetní závěrce, omezuji se pouze na popis údajů obsažených v účetní závěrce a inventarizaci. Postup zpracování účetní závěrky byl průběžně konzultován a odsouhlasován. Některé daňové záležitosti byly konzultovány s Vaším daňovým poradcem. Z těchto důvodů nepožaduji vyjádření k předloženému dopisu. Pouze požaduji sdělení, jak bude naloženo s pohledávkami nájemníků, které vznikly u obstaravatelských firem a nebyly vymoženy.

Ke způsobu zabezpečení a dodržení legislativy i požadavků vyplývajících z auditu nemám žádné připomínky. Dále uvádím dokumentaci významných skutečností zachycených v předložené účetní závěrce a podrozvahovým účtům.

Úvod

Při stanovení rizika zakázky a plánování významnosti jsem vycházel z mezinárodních auditorských standard. Hladina významnosti byla stanovena z definovaných ukazatelů (aktiva, obrat za účetní období od 1.1.2016 do 31.12.2016, s přihlédnutím k zisku společnosti za období od 1.1.2016 do 31.12.2016).

Nebylo zjištěno riziko související s možností nadhodnocení nebo podhodnocení vykázaného výsledku hospodaření za období od 1.1.2016 do 31.12.2016. Při uplatňování požadavku na vyjádření opatrnosti a věrného obrazu majetku společnosti v účetní závěrce nedošlo s vedením společnosti k rozdílným názorům. Požadavky auditora byly plně akceptovány.

Audit byl plánován a proveden s cílem získat dostatečnou míru jistoty, že účetní závěrka neobsahuje výrazné nesprávnosti. Přitom byly posouzeny účetní postupy a významné odhady použité pro sestavení účetní závěrky. Domnívám se, že provedený audit je dostatečným základem pro vyslovení výroku na účetní závěrku. Ověření bylo provedeno na

vybraných účetních operacích s využitím dalších písemných informací prokazujících údaje účetní závěrky.

Veškeré zůstatky majetkových účtů byly inventovány ke dni účetní závěrky a nebyly shledány rozdíly.

Upozorňuji na některé nové změny legislativy uplatňované pro rok 2017, budou platit i pro společnost v následujícím období. U některých účetních standard byly provedeny úpravy, které si možná vyžádají zřejmě úpravu Vašich interních směrnic. Dále je nutno zajistit předání účetní závěrky k 31.12.2016 a výrok auditora do sbírky listin obchodního rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem.

Účetní systém

Účetní systém hodnotím jako spolehlivý. Poskytující, podle mého názoru, dostatečný základ pro přípravu obratové předvahy. Při svém ověřování jsem vycházel z vnitřního kontrolního systému. Metodické zjištění účetní evidence vyplývá z platné legislativy. Součástí auditu bylo ověření významných skutečností a prvotních účetních dokladů po datu účetní závěrky za období od 1.1.2017 do 31.1.2017. Nebyly zjištěny žádné skutečnosti, které by vedly k jiným závěrům, než jsou uvedeny v předložené účetní závěrce. V roce 2016 došlo k předání účetnictví jiné firmě (ALFIN s.r.o. Most) a byla ukončena spolupráce s účetní firmou STEIN s.r.o., Most.

Bilanční kontinuita s předchozím obdobím byla dodržena. Vnitřní směrnice pro oblast účetnictví zůstaly v platnosti z předchozího období. Používaný software společnost ALFIN s.r.o. Most v průběhu roku 2016 byl používán ABRA FlexiBee.

Změny v účetních postupech

V průběhu sledovaného období nebyly zaznamenány změny ve způsobech oceňování, postupech účtování a odpisování.

Vyjádření věrného obrazu a zásady opatrnosti

- K výrazným složkám aktiv, u kterých by byla výše reálného ocenění nižší než účetní vyjádření hodnoty, došlo k tvorbě opravných položek. Za rizikové tedy nejsou považovány pohledávky po lhůtě splatnosti, kde opravné položky byly tvořeny podle stanovené metodiky společnosti, kterou auditor odsouhlasil. Opravné položky k pohledávkám za období od 1.1.2014 do 30.9.2014 byly provedeny ve výši 36 998 tis. Kč před vstupem do likvidace. K 31.12.2015 v účetní závěrce nebyly žádné opravné položky, neboť společnost byla v likvidaci. Rozhodnutím Rady statutárního města Most v zápisu z 26. Schůze Rady města Mostu ze dne 18.12.2015 bylo rozhodnuto ukončení likvidace společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ a.s. Most v likvidaci. V roce 2016 se tyto opravné položky opět musely obnovit s tím, že byly dány na účet 426 jako oprava minulých účetních období ve výši 33 487 tis. Kč.

Od 1.1.2016 společnost opět vymáhá pohledávky na základě předaných pohledávek k 31.12.2015 prostřednictvím právních kanceláří.

• Odpisový plán investičního majetku vyhovuje, podle mého názoru, požadavkům stanovenými účetními předpisy a zákonem o účetnictví s ohledem na předpokládané opotřebení.

• Na základě smluvních vztahů pro MOSTECKOU BYTOVOU, a.s. již neprovádí služby ani společnost SEGAT s.r.o. Veškeré služby zajišťuje již sama společnost MOSTECKÁ BYTOVÁ a.s.

• Pro MOSTECKOU BYTOVOU, a.s. zajišťuje zpracovávání účetnictví firma ALFIN s.r.o. Most. Daňové poradenství včetně zpracování daňového přiznání provádí společnost ALFIN, spol. s r.o., Most a právní zastoupení společnosti zajišťují sjednaní právníci společnosti. Se společností ukončila činnost Advokátní kancelář AK JUDr. Jan Růžek, se kterou bylo provedení vypořádání ve výši 4 853 883,54 Kč.

• Společnost za období od 1.1.2016 do 31.12.2016 nevytvořila žádné zákonné rezervy na opravu HIM.

Společnost měla k 31.12.2012 odložený daňový závazek ve výši 910 tis. Kč na základě vyšší zůstatkové účetní ceny než je daňová účetní zůstatková cena u hmotného a nehmotného dlouhodobého majetku. V roce 2013 však vznikla daňová pohledávka vyšší jak 910 tis. Kč, o které se z hlediska opatrnosti neúčtovalo. Za období od 1.10.2014 do 31.12.2014 a od 1.1.2015 do 31.12.2015 nevznikl žádný odložený daňový závazek. V roce 2016 vznikla odložená daňová pohledávka, o které se z hlediska opatrnosti neúčtovalo.

• K 31.12.2013 byl rezervní fond ve výši 154 332 tis. Kč. Při odpisu daňové ztráty za rok 2013 byl stav rezervního fondu k 30.9.2014 ve výši 105 494 tis. Kč. K 31.12.2014 byl rezervní fond ve stejné výši jako při vstupu do likvidace. V průběhu roku 2015 provedla společnost zrušení rezervního fondu, který přeúčtovala na nerozdělený zisk minulých let.

K 31.12.2016 má společnost na účtu nerozděleného zisku minulých let částku ve výši 101 751 tis. Kč. Jiný hospodářský výsledek hospodaření minulých let je ve výši – 33 487 tis. Kč.

Došlo také v minulých letech ke snížení základního kapitálu na základě opět rozhodnutí valné hromady a to z částky 1 076 200 tis. Kč na částku 216 200 tis. Kč. Základní kapitál byl snížen o částku 860 000 tis. Kč. Ke snížení došlo v důsledku prodeje většiny bytových jednotek. Základní kapitál je k datu 31.12.2016 ve výši 216 200 tis. Kč. Tento základní kapitál odpovídá výpisu OR společnosti k datu 31.12.2016.

• Auditor doporučil společnosti při sjednávání oprav a zakázek na stavební práce prováděné v roce 2012 až 2015, aby již na objednávce bylo uváděno zda, jde o opravu, nebo o technické zhodnocení. V období od 1.1.2016 do 31.12.2016 byly tyto stavební práce již řádně rozlišovány na opravy a technické zhodnocení majetku. Ověřeno u zakázek účtovaných na účtu 511. Nebyly zjištěny žádné nedostatky.

• Mimo výše uvedené důvody, nebyla zjištěna žádná rizika, ztráty a znehodnocení. Vyjádření v příloze účetní závěrce je úplné a objektivní.

• Závazky vůči státu, zaměstnancům, peněžním ústavům a dalším institucím jsou beze zbytku a v termínech splatnosti plněny.

• Majetek akciové společnosti je pojištěn.

• Akciová společnost měla k 30.9.2014 krátkodobé pohledávky z obchodního styku ve výši 38 005 tis. Kč. Krátkodobé pohledávky z obchodního jsou takřka ve stejné výši jako v minulém účetním období. K těmto pohledávkám jsou však vytvořeny opravné položky ve výši 36 997 tis. Kč. To je 95 % z celkových pohledávek. Poskytnuté krátkodobé zálohy (především na energie) k 30.9.2014, byly ve výši 24 783 tis. Kč – zůstaly na úrovni minulého účetního období když porovnáme je k datu 30 září. Pohledávky jsou většinou vymáhány prostřednictvím právních kanceláří a exekutorů. K 31.12.2014 jsou pohledávky vedené u odběratelů na účtu 311 ve výši 380 049.- Kč. Pohledávky za nájemci bytových a nebytových prostor jsou k 31.12.2014 ve výši 36 892 660,28 Kč. V této částce byly vedeny i pohledávky, které společnost odkoupila od technických služeb, správy městských lesů a dopravního podniku. Společnost má v současné době k 31.12.2015 pohledávky z obchodních vztahů ve výši 35 445 tis. Kč. Z toho z obchodního styku 71,5 tis. Kč. Ostatní jsou pohledávky za nájemné a za odkoupené pohledávky od Statutárního města Most, Techn. služeb a Dopravního podniku Most. Stav těchto pohledávek k 31.12.2016 je ve výši 33 647 tis. Kč. Celkem pohledávky jsou ve výši 33 974. To znamená, že obchodní pohledávky jsou z roku 2016 ve výši 327 tis. Kč.

• Závazky společnosti z obchodního styku k 31.12.2016 jsou ve výši 246 tis. Kč. K 31.12.2016 jsou přijaté zálohy ve výši 9 620 tis. Kč, které jsou na uhrazení služeb SJV a na byty, které má ve správě MOSTECKÁ BYTOVÁ a.s.

• Porovnáme-li vlastní oběžná aktiva (po provedených korekcích), která byla k 31.12.2016 ve výši 216 959 tis. Kč proti cizím zdrojům je cizí kapitál ve výši 10 681 tis. Kč. Cizí kapitál je na hranici 5 % proti oběžným zdrojům společnosti. Společnost má k 31.12.2016 aktivní bilanci. Nejedná se sice o vyrovnané hospodaření, neboť za období od 1.1.2015 do 31.12.2015 vznikla ztráta ve výši 7 389 tis. Kč a to především prodejem bytového fondu, ale to byl ojedinělý výkyv z hlediska zisku společnosti.

• Společnost měla k 31.12.2015 na dlouhodobém finančním majetku částku poskytnuté půjčky ve výši 26 823 664,54 Kč. Tato půjčky byla v průběhu roku 2016 splacena včetně vypořádání úroků z této půjčky.

• Základní kapitál společnosti je ve výši 216 200 tis. Kč. Jsou vydány kmenové akcie na jméno. Akcie jsou v listinné podobě. Je zajištěno omezení převoditelnosti akcií na jméno. Akcie jsou převoditelné pouze se souhlasem valné hromady.

• Společnost neměla k 31.12.2016 žádný bankovní úvěr. Ani žádné finanční deriváty. Jednáno s ředitelem společnosti.

• Koncem roku 2005 začala společnost s prodejem bytů a nebytových prostor ve vybraných domech z vlastnictví akciové společnosti do vlastnictví fyzických osob. Zůstatková cena prodaných bytů daleko převyšovala prodejní cenu. Výnosy z prodeje se pohybovaly pouze ve výši cca 30 % proti zůstatkové účetní ceně prodaných bytů. Rozhodnutí Města Most bylo však plně respektováno společností MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. v likvidaci. Společnost po prodeji většiny bytových domů a bytovek vstoupila na základě rozhodnutí Zastupitelstva a Rady statutárního města Most 1.10.2014 do likvidace. Současný stav k 31.12.2016 v otázce bytového fondu byl dořešen k 31.12.2016. Koncem roku 2015 rozhodlo představenstvo o zrušení likvidace společnosti a opět zahájení nového podnikatelského režimu. Zápis z usnesení Rady města Mostu ze dne 18.12.2015.

Doporučení auditora

Auditor doporučuje, aby byly nadále prováděny alespoň fotokopie dokladů, které jsou na termo papírech.

Auditor doporučuje, aby nadále bylo důsledně na objednávkách psáno, zda jde o údržbové práce, nebo technické zhodnocení.

Auditor doporučuje u pohledávek, které vedly obstaravatelské firmy, a jsou již promlčené, aby po dohodě s právníky byly případně nevymahatelnosti odepsány. Pohledávky starších tří let pokud nebyly upomínány, budou těžce vymahatelné. Je však nutno nevymahatelné položky, které jsou odepsané dát na podrozvahový účet, kde budou nadále v evidenci.

Skutečnosti po datu účetní závěrky

V období začátku měsíce ledna 2017 (od 1.1.2017 do 31.1.2017) nebyly zjištěny žádné skutečnosti, které by vedly k jinému názoru na účetní závěrku k 31.12.2016, než je vyjádřen ve výroku auditora.

Předpoklady a schopnosti společnosti pokračovat ve svých aktivitách i pro další období bylo na základě rozhodnutí Rady statutárního města Most ze dne 18.12.2015. Bylo rozhodnuto o zrušení likvidace dnem 31.12.2015.

Závěr

Standardní auditorské postupy mě vedou k ujištění, že ve všech podstatných aspektech jsou běžné obchodní případy zaúčtovány pomocí ověřeného software úplně, průběžně a včas. Účetní osnova, která je základem účetnictví odpovídá potřebám společnosti. Účetní knihy společnosti jsou řádně vedeny. Ověřované doklady jsou řádně označeny, dostatečně objasněny a přehledně uloženy. Účetnictví odpovídá podle zjištění zákonným předpisům.

Účetní závěrka k 31.12.2016 společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ a.s., které mě byla předložena, bylo možné řádně odvodit z účetních knih a ostatních nezbytných zápisů společnosti. Účetní závěrka za období od 1.1.2016 do 31.12.2016 poskytuje z hlediska stanovené významnosti obraz odpovídající skutečným poměrům v majetkové, finanční situaci a situaci nákladů a výnosů za období od 1.1.2016 do 31.12.2016.

Údaje v prezentačních materiálech společnosti čerpané z účetních knih nevyvolávají chybné představy o situaci revidované účetní jednotky. Nejsou mě známy žádné neuvedené události mimořádného významu, jež nastaly po ukončení účetního období, k nimž by se bylo potřeba dále vyjadřovat.

V Litoměřicích, dne 12. dubna 2017

AUDIT Litoměřice s.r.o.
číslo oprávnění 474
Vrchlického 248/17, Litoměřice

Ing. Josef Běloubek
auditor
číslo oprávnění 1022

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2016

(v celých tisících Kč)

IČO
25438832

Název a sídlo účetní jednotky

MOSTECKÁ BYTOVÁ , a.s.

J. Skupy 2522
Most 1
43401

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	9 795	10 349
II.	Tržby za prodej zboží	02	0	0
A.	**Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)**	**03**	9 770	5 962
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	-120	430
3.	Služby	06	9 890	5 532
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	0	0
C.	Aktivace (-)	08	0	0
D.	**Osobní náklady (součet D.1. až D.2.)**	**09**	4 026	4 792
D. 1.	Mzdové náklady	10	2 933	3 496
2.	**Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady**	**11**	1 093	1 296
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	993	1 220
2.2.	Ostatní náklady	13	100	76
E.	**Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)**	**14**	2 175	2 045
E. 1.	**Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku**	**15**	2 014	2 045
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	2 014	2 045
1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	0	0
2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	161	0
III.	**Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)**	**20**	10 555	7 707
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	449	1 820
2	Tržby z prodaného materiálu	22	0	0
3.	Jiné provozní výnosy	23	10 106	5 887
F.	**Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)**	**24**	2 714	13 241
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	36	11 938
2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26	0	0
3.	Daně a poplatky	27	1 607	645
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
5.	Jiné provozní náklady	29	1 071	658
*	**Provozní výsledek hospodaření (+/-)**	**30**	1 665	-7 984

AUDIT LITOMĚŘICE spol. s r.o. KA ČR ČÍSLO OPRÁVNĚNÍ 1

Vytvořeno v programu FORM ztudio - www.ezdanenia.cz

IČ: 25438832

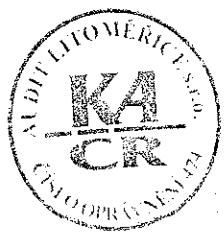
Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
a	b	c	běžném 1	minulém 2
IV.	**Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly (součet IV. 1 + IV.2.)**	31	0	0
1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	0
2.	Ostatní výnosy z podílů	33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	0	20
V.	**Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (souč. V. 1 + V.2.)**	35	0	0
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládající nebo ovládaná osoba	36	0	0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	0
VI.	**Výnosové úroky a podobné výnosy (součet VI. 1 + VI.2.)**	39	131	641
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	641
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	131	0
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	**Nákladové úroky a podobné náklady (součet J.1 + J..2.)**	43	0	0
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	0
2.	Ostatní nákladové úroky podobné náklady	45	0	0
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	0	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	31	26
*	**Finanční výsledek hospodaření (+/-)**	48	100	595
**	**Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)**	49	1 765	-7 389
L.	**Daň z příjmů (součet L. 1 + L.2.)**	50	316	0
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	0	0
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	316	0
**	**Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)**	53	1 449	-7 389
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	**Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)**	55	1 449	-7 389
	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII:	56	20 481	18 697

Sestaveno dne: 30.3.2017

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

Předmět podnikání účetní jednotky: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemov

Podpisový záznam:



Vytvořeno v programu FORM studio - www.kasincera.cz

ROZVAHA

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2016

(v celých tisících Kč)

IČO
25438832

Název a sídlo účetní jednotky

MOSTECKÁ BYTOVÁ , a.s.

J. Skupy 2522
Most 1
43401

Označení	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé úč. období
a	b	c	Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	**001**	352 656	55 917	296 739	326 066
A.	**Pohledávky za upsaný základní kapitál**	**002**	0	0	0	0
B.	**Dlouhodobý majetek (B.I. + B.II. + B.III.)**	**003**	101 984	22 270	79 714	108 286
B.I.	**Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I. 1. až B.I.5.2.)**	**004**	293	293	0	0
1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005	0	0	0	0
2.	**Ocenitelná práva**	**006**	265	265	0	0
2.1.	Software	007	265	265	0	0
2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008	0	0	0	0
3.	Goodwill	009	0	0	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	28	28	0	0
5.	**Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek**	**011**	0	0	0	0
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	0	0	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	0	0	0	0
B.II.	**Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.2.)**	**014**	101 691	21 977	79 714	81 462
1.	**Pozemky a stavby**	**015**	100 742	21 935	78 807	80 857
1.1.	Pozemky	016	7	0	7	7
1.2.	Stavby	017	100 735	21 935	78 800	80 850
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	42	42	0	0
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	0	0	0	0
4.	**Ostatní dlouhodobý hmotný majetek**	**020**	0	0	0	0
4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021	0	0	0	0
4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022	0	0	0	0
4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	0	0	0	0
5.	**Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek**	**024**	907	0	907	605
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	0	0	0	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	907	0	907	605

Vytvořeno v programu FORM studio - www.kasinesw.cz

Označení	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé úč. období
a	b	c	Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B.III.	**Dlouhodobý finanční majetek (součet B.III.1. až B.III.7.2.)**	**027**	0	0	0	26 824
1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	028	0	0	0	0
2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	029	0	0	0	0
3.	Podíly – podstatný vliv	030	0	0	0	0
4.	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	031	0	0	0	0
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	0	0	0	0
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	0	0	0	0
7.	**Ostatní dlouhotrvající finanční majetek**	**034**	0	0	0	26 824
7.1.	Jiný dlouhotrvající finanční majetek	035	0	0	0	26 824
7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036	0	0	0	0
C.	**Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)**	**037**	250 606	33 647	216 959	217 772
C.I.	**Zásoby (součet C. I.1. až C.I.5.)**	**038**	0	0	0	0
1.	Materiál	039	0	0	0	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	0	0	0	0
3.	**Výrobky a zboží**	**041**	0	0	0	0
3.1.	Výrobky	042	0	0	0	0
3.2.	Zboží	043	0	0	0	0
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045	0	0	0	0
C.II	**Pohledávky (C.II.1 + C.II.2)**	**046**	62 023	33 647	28 376	61 196
1.	**Dlouhodobé pohledávky**	**047**	1 600	0	1 600	0
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	0	0	0	0
1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	049	0	0	0	0
1.3.	Pohledávky – podstatný vliv	050	0	0	0	0
1.4.	Odložená daňová pohledávka	051	0	0	0	0
1.5.	**Pohledávky - ostatní**	**052**	1 600	0	1 600	0
5.1.	Pohledávky za společníky	053	0	0	0	0
5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	1 600	0	1 600	0
5.3.	Dohadné účty aktivní	055	0	0	0	0
5.4.	Jiné pohledávky	056	0	0	0	0

Vytvořeno v programu FORM studio - www.kastnersw.cz

IČ: 25438832

Označení	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé úč. období
A	b	c	Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
2.	**Krátkodobé pohledávky**	**057**	60 423	33 647	26 776	61 196
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	33 974	33 647	327	35 445
2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	059	0	0	0	0
2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	060	0	0	0	0
2.4	**Pohledávky - ostatní**	**061**	26 449	0	26 449	25 751
4.1.	Pohledávky za společníky	062	0	0	0	0
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063	0	0	0	0
4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	0	0	0	0
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	21 824	0	21 824	22 290
4.5.	Dohadné účty aktivní	066	3 109	0	3 109	3 126
4.6.	Jiné pohledávky	067	1 516	0	1 516	335
C.III.	**Krátkodobý finanční majetek (C.III.1. + C.III.2.)**	**068**	0	0	0	0
1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	069	0	0	0	0
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070	0	0	0	0
C.IV.	**Peněžní prostředky (C.IV.1. + C.IV.2.)**	**071**	188 583	0	188 583	156 576
1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	41	0	41	50
2.	Peněžní prostředky na účtech	073	188 542	0	188 542	156 526
D.	**Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2.+ D.3.)**	**074**	66	0	66	8
1.	Náklady příštích období	075	66	0	66	8
2.	Komplexní náklady příštích období	076	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období	077	0	0	0	0

Vytvořeno v programu FORM studio - www.kasmersw.cz

IČ: 25438832

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	**078**	296 739	326 066
A.	**Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.V.I.)**	**079**	285 954	317 992
A.I.	**Základní kapitál (A.I.1. +A.I.2. +A.I.3.)**	**080**	216 200	216 200
1.	Základní kapitál	081	216 200	216 200
2.	Vlastní podíly (-)	082	0	0
3.	Změny základního kapitálu	083	0	0
A.II.	**Ážio a kapitálové fondy (součet A.II.1. + A.II.2.)**	**084**	41	41
1.	Ážio	085	41	41
2.	**Kapitálové fondy**	**086**	0	0
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	087	0	0
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	088	0	0
2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	089	0	0
2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	090	0	0
2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	091	0	0
A.III.	**Fondy ze zisku (A.III.1. + A.III.2.)**	**092**	0	0
1.	Ostatní rezervní fondy	093	0	0
2.	Statutární a ostatní fondy	094	0	0
A.IV.	**Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (A.IV.1. + A.IV.2.+ A.IV.3.)**	**095**	68 264	109 140
1.	Nerozdělený zisk minulých let	096	101 751	109 140
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	097	0	0
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	098	-33 487	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	099	1 449	-7 389
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	100	0	0
B. + C.	**Cizí zdroje (součet B. + C.)**	**101**	10 681	8 074
B.	**Rezervy (součet B.1. až B.4.)**	**102**	0	0
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	103	0	0
2.	Rezerva na daň z příjmů	104	0	0
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105	0	0
4.	Ostatní rezervy	106	0	0

Vytvořeno v programu FORM studio - www.kasnersw.cz

IČ: 25438832

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném úč. období 5	Stav v minulém úč. období 6
C.	**Závazky (C.I. + C.II.)**	**107**	10 681	8 074
C.I.	**Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)**	**108**	316	-2 011
1.	**Vydané dluhopisy**	**109**	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	110	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy	111	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím	112	0	0
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113	0	-2 009
4.	Závazky z obchodních vztahů	114	0	0
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	115	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	117	0	0
8.	Odložený daňový závazek	118	316	0
9.	**Závazky - ostatní**	**119**	0	-2
9.1.	Závazky ke společníkům	120	0	0
9.2.	Dohadné účty pasivní	121	0	0
9.3.	Jiné závazky	122	0	-2
C.II.	**Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)**	**123**	10 365	10 085
1.	**Vydané dluhopisy**	**124**	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	125	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy	126	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím	127	0	0
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	9 620	0
4.	Závazky z obchodních vztahů	129	246	8 421
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	130	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	132	0	0
8.	**Závazky ostatní**	**133**	499	1 664
8.1.	Závazky ke společníkům	134	0	0
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	135	0	0
8.3.	Závazky k zaměstnancům	136	192	632
8.4.	Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	137	111	430
8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	138	107	226
8.6	Dohadné účty pasivní	139	89	374
8.7.	Jiné závazky	140	0	2
D.	**Časové rozlišení pasiv (D.1. + D.1.)**	**141**	104	0
1.	Výdaje příštích období	142	104	0
2.	Výnosy příštích období	143	0	0

Sestaveno dne: 30.3.2017
Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST
Předmět podnikání účetní jednotky: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemov
Podpisový záznam:

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2016 do 31.12.2016

(v celých tisících Kč)

IČO
25438832

Název a sídlo účetní jednotky

MOSTECKÁ BYTOVÁ a.s.

J. Skupy 2522
Most 1
43401

Položka	TEXT	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	156 576	98 555
	PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	1 765	-7 389
A.1.	**Úprava o nepeněžní operace**	35 970	12 144
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv(+) s vyj. zůst. ceny a dále umoř. opr. pol. k majetku	2 014	2 045
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	33 647	-39
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. do výnosů -, do nákladů +	-413	10 138
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	0	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku vyúčtované výnosové úroky (-)	-131	0
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	853	0
A.*	**Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pr.kap.**	37 735	4 755
A.2.	**Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu**	-32 514	3 155
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	-1 738	6 430
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	-30 776	-3 275
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	0	0
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nespadající do PP a ekv.	0	0
A.**	**Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním**	5 221	7 910
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodob. maj. (-)	0	0
A.4.	Přijaté úroky (+)	131	0
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky za minulé období (-)	0	0
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	0	0
A.***	**Čistý peněžní tok z provozní činnosti**	5 352	7 910
	PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI		
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	26 522	-377
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	449	1 820
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	0	47 781
B.***	**Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti**	26 971	49 224

Vytvořeno v programu FORM studio - www.kasnersw.cz

IČ: 25438832

Položka	TEXT	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
	PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ		
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na PP a ekv.	-316	887
C.2.	**Dopady změn vlastního kapitálu na PP a ekv.**	0	0
C.2.1.	Zvýšení PP a ekv. z titulu zvýšení základního kapitálu (RF) (+)	0	0
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	0	0
C.2.3.	Další vklady PP společníků a akcionářů	0	0
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)	0	0
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	0	0
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zapl. srážkové daně (-)	0	0
C.* **	**Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti**	-316	887
F.	**Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků**	32 007	58 021
R.	**Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období**	188 583	156 576

Sestaveno dne: 30.3.2017
Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST
Předmět podnikání účetní jednotky: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemov
Podpisový záznam:

Vytištěno v programu FORM studio - www.kat.cz

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK 2016

Název společnosti:	**MOSTECKÁ BYTOVÁ**
Sídlo:	**J. Skupy 2522, Most**
Právní forma:	**akciová společnost**
IČO:	**25438832**

OBSAH

1. **OBECNÉ ÚDAJE** 3

1.1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI 3
1.2. ZMĚNY A DODATKY V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU V HODNOCENÉM OBDOBÍ 3
1.3. PŘEDSTAVENSTVO A DOZORČÍ RADA K ROZVAHOVÉMU DNI 4
1.4. IDENTIFIKACE SKUPINY 4

2. **ÚČETNÍ METODY** 5

2.1. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK 5
2.2. NEHMOTNÝ DLOUHODOBÝ MAJETEK 5
2.3. HMOTNÝ DLOUHODOBÝ MAJETEK 5
2.4. FINANČNÍ MAJETEK 7
2.5. ZÁSOBY 7
2.6. POHLEDÁVKY 7
2.7. ZÁVAZKY 7
2.8. ÚVĚRY 7
2.9. REZERVY 7
2.10. PŘEPOČTY ÚDAJŮ V CIZÍCH MĚNÁCH NA ČESKOU MĚNU 8
2.11. FINANČNÍ LEASING 8
2.12. VÝNOSY 8
2.13. POUŽITÍ ODHADŮ 8
2.14. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD OPROTI PŘEDCHÁZEJÍCÍMU ÚČETNÍMU OBDOBÍ 8
2.15. ZMĚNY USPOŘÁDÁNÍ A OZNAČOVÁNÍ POLOŽEK ROZVAHY A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY A JEJICH OBSAHOVÉHO VYMEZENÍ OPROTI PŘEDCHÁZEJÍCÍMU ÚČETNÍMU OBDOBÍ 8

3. **DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE** 9

3.1. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK (DNM) 9
3.2. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK (DHM) 10
3.3. DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK 11
3.4. ZÁSOBY 11
3.5. DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY 11
3.6. KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY 11
3.7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK 12
3.8. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIVNÍ 12
3.9. VLASTNÍ KAPITÁL 12
3.10. REZERVY 13
3.11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY 13
3.12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY 13
3.13. BANKOVNÍ ÚVĚRY 13
3.14. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIVNÍ 13
3.15. ODLOŽENÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ 13
3.16. VÝNOSY Z BĚŽNÉ ČINNOST 14
3.17. ZAMĚSTNANCI, VEDENÍ SPOLEČNOSTI A STATUTÁRNÍ ORGÁNY 14
3.18. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY 14
3.19. FINANČNÍ VÝNOSY A NÁKLADY 15
3.20. TRANSAKCE A VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI SUBJEKTY 15
3.21 ZÁVAZKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE 15
3.22. UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY 15

1. OBECNÉ ÚDAJE

1.1. Založení a charakteristika společnosti

MOSTECKÁ BYTOVÁ (dále jen „společnost") byla založena jako **akciová společnost** zapsáním do obchodního rejstříku soudu v Ústí nad Labem. dne 14.12.2001 Předmětem podnikání společnosti je **správa a údržba nemovitostí.** Dne 1.10.2014 vstoupila do likvidace.Likvidace byla k 31.12.2015 zrušena rozhodnutím jediného akcionáře.Likvidátor byl odvolán a společnost nadále pokračuje ve své činnosti, ke které byla zřízena.

Mateřskou společností je Statutární město Most.

Společnost ukončila prodej bytových domů započatý v r. 2009. V majetku společnosti určeného jediným akcionářem k prodeji zůstaly k 31.12.2016 tři domy s pečovatelskou službou a 75 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. Obchodní korporace 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.

Fyzické a právnické osoby podílející se více než 20 % na základním kapitálu společnosti a výše jejich podílu jsou uvedeny v následující tabulce:

Akcionář/ Společník	% podíl na základním kapitálu
Statutární město Most	100
Ostatní	
Celkem	**100 %**

1.2. Změny a dodatky v obchodním rejstříku v hodnoceném období

Ve sledovaném období došlo dne 18.1.2016 k výmazu MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. v likvidaci a k zapsání MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

1.3. Představenstvo a dozorčí rada k rozvahovému dni

	Funkce	Jméno
Představenstvo	předseda	Mgr. Libuše Hrdinová
	Člen	Bc. Lubomír Jiřík
	Člen	Marek Leština
Dozorčí rada	Předseda	Alois Malý
	Místopředseda	Bc. Jakub Ozaňák
	Člen	David Ulrych

1.4. Identifikace skupiny

Společnost není součástí konsolidačního celku

2. ÚČETNÍ METODY

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, v platném znění a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami (není-li dále uvedeno jinak), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Účetní závěrka společnosti je sestavena k rozvahovému dni **31.12.2016** za **kalendářní rok 2016**.

Finanční údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korun českých (Kč), není-li dále uvedeno jinak.

2.1. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavování účetní závěrky za období roku 2016 jsou beze změny a jsou následující:

2.2. 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.

2.3. 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 50ti let. Stejným způsobem postupuje i u nakoupených bytů a nebytových prostor. Hmotný dlouhodobý majetek vyrobený v obchodní korporaci 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.

Pořizovací cena dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku, s výjimkou pozemků a nedokončených investic, je odpisována po dobu odhadované životnosti majetku ***lineární*** metodou následujícím způsobem:

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

Ve sledovaném období nebyly tvořeny opravné položky k dlouhodobému hmotnému majetku .

2.4. Finanční majetek

Finanční majetek s dobou splatnosti nebo se záměrem držby nad jeden rok se vykazuje jako dlouhodobý, finanční majetek s dobou splatnosti nebo se záměrem držby do jednoho roku jako krátkodobý.

Ocenění finančního majetku při pořízení

Podíly, cenné papíry jsou při pořízení oceněny pořizovací cenou, včetně ážia a nákladů s pořízením souvisejících.

Ocenění finančního majetku ke konci rozvahového dne

Cenné papíry určené k obchodování a ostatní realizovatelné cenné papíry se oceňují reálnou hodnotou.

2.5. Zásoby

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

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

2.6. Pohledávky

Pohledávky se účtují v jejich nominální hodnotě. Promlčené a nevymahatelné pohledávky byly odepsány na vrub nákladů a přeúčtovány do podrozvahové evidence.
Účetní opravné položky k pohledávkám:
Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, následně sníženou o opravné položky. Ve společnosti se stanovuje zásada v souladu s účetní zásadou opatrnosti, že pohledávka po lhůtě splatnosti více než

- 36 měsíců musí mít vytvořené účetní opravné položky ve výši 100%
- 24 měsíců musí mít vytvořené účetní opravné položky ve výši 80 %
- 12 měsíců musí mít vytvořené účetní opravné položky ve výši 50%

2.7. Závazky

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

2.8. Úvěry

Úvěry jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od data, ke kterému je sestavena účetní závěrka.
Společnost nemá žádné úvěry.

2.9. Rezervy

Rezervy jsou určeny k pokrytí závazků nebo nákladů, jejichž povaha je jasně definována a u nichž je k rozvahovému dni buď pravděpodobné, že nastanou, nebo jisté, že nastanou, ale není jistá jejich výše nebo okamžik jejich vzniku.
Společnost ve sledovaném účetním období nevytvářela rezervy.

2.10. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

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

2.11. Finanční leasing

Společnost nemá žádný najatý majetek.

2.12. Výnosy

Výnosy jsou zaúčtovány v hodnotě přijatého plnění nebo plnění, které bude přijato, a představují pohledávky za a služby poskytnuté v průběhu běžné činnosti, po odečtení slev, daně z přidané hodnoty a dalších daní souvisejících s prodeji

Převážná část výnosů společnosti tvořena tržbami z nájemného z bytů a nebytových prostor a odkoupených pohledávek.

.

2.13. Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Ke stanovení výše odhadů se použije odborný odhad, propočet, údaje z předchozích období v porovnání a s přihlédnutím ke spotřebě daného účetního období, inflaci apod.

2.14. Změny účetních metod oproti předcházejícímu účetnímu období

Společnost k *1. lednu 2016* nezměnila účetní metodu

2.15. Změny uspořádání a označování položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty a jejich obsahového vymezení oproti předcházejícímu účetnímu období

Společnost při sestavení této účetní závěrky postupovala v souladu s Českým účetním standardem č. 024 – srovnatelné období za účetní období započaté v roce 2016.

3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

3.1. Dlouhodobý nehmotný majetek (DNM)

Pořizovací cena

(údaje v tis. Kč)

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	265	-	-	-	265
Ostatní DNM	28	-	-	-	28
Celkem 2016	**293**	**-**	**-**	**-**	**293**
Celkem 2015	**293**	**-**	**-**	**-**	**293**

Opravné položky a oprávky

(údaje v tis. Kč)

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-265	-	-	-	-265	-	-
Ostatní DNM	-28	-	-	-	-28	-	-
Celkem 2016	**-293**	**-**	**-**	**-**	**-293**		
Celkem 2015	**-293**	**-**	**-**	**-**	**-293**		

Nehmotný dlouhodobý majetek je plně odepsán.

3.2. Dlouhodobý hmotný majetek (DHM)

Pořizovací cena

(údaje v tis. Kč)

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	7	-	-	-	7
Stavby	100778	-	43	-	100735
Hmotné movité věci a jejich soubory	42	-	-	-	42
Nedokončený DHM	605	303	-	-	907
Celkem 2016	**101432**	**303**	**43**	**-**	**101691**
Celkem 2015	**116018**	**378**	**14964**		**101432**

Opravné položky a oprávky

(údaje v tis. Kč)

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	-				-		
Stavby	-19927	-2051		43	-21934		
Hmotné movité věci a jejich soubory	-42				-42		
Nedokončený DHM	-				-		
Celkem 2016	**-19969**	**-2051**		**43**	**--21977**		
Celkem 2015	**-20950**	**-13976**		**14957**	**-19969**		

Odpisy hmotného majetku byly k 31.12.2016 účtovány do nákladů ve výši 2 014 tis. Souhrnná výše drobného hmotného majetku neuvedeného v rozvaze činí v pořizovacích cenách k 31.12.2016 celkem 646 tis.Kč.

3.3. Dlouhodobý finanční majetek

Podíly – ovládaná osoba

(údaje v tis. Kč)

Obchodní jméno společnosti	*Sídlo společnosti*	*Výše obch. podílu*	*Vlastní kapitál společnosti**	*Výsledek hospodaření společnosti**	*Účetní hodnota*
Celkem					

Společnost nevlastní žádný takový majetek.

Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem

(údaje v tis. Kč)

Obchodní jméno společnosti	*Sídlo společnosti*	*Výše obch. podílu*	*Vlastní kapitál společnosti**	*Výsledek hospodaření společnosti**	*Účetní hodnota*
Celkem					

Společnost neuplatňuje u žádné společnosti rozhodující a podstatný vliv.

3.4. Zásoby

Společnost nemá žádné zásoby.

3.5. Dlouhodobé pohledávky

Společnost eviduje dlouhodobé pohledávky vzniklých z titulu poskytnuté dlouhodobé zálohy na opravy do společenství vlastníků jednotek v domech, kde vlastní byty a nebytové prostory. Zůstatek pohledávky k 31.12.2016 činí v součtu 1 600 tis.

3.6. Krátkodobé pohledávky

Pohledávky z obchodního styku po lhůtě splatnosti v celkové výši k 31.12.2016 činí 74 tis.Kč

Doba po splatnosti	*k 31.12.2015*	*K 31.12.2016*
Nad 180 dní	4	0
Nad 365 dní	64	67

Společnost eviduje dále pohledávky z vlastní činnosti vzniklé za doby trvání společnosti, k datu 31.12.2016 činí zůstatek 30 864 tis. Kč a pohledávky pořízené odkoupením, k datu 31.12.2016 činí zůstatek 2 935 tis.Kč.

Společnost tvořila ve sledovaném období opravné položky k pohledávkám s dobou splatnosti nad 12 měsíců ve výši 50% v celkovém součtu 161 tis kč a opravné položky k pohledávkám s dobou splatnosti nad 36 měsíců ve výši 100% v celkovém součtu 33 487 tis. Kč.

Společnost nemá pohledávky kryté podle zástavního práva.
Společnost nemá pohledávky za spřízněnými osobami

3.7. Krátkodobý finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek společnosti představuje celkový zůstatek na účtech společnosti vedených u ČSOB, a.s. a ČS,as.s.

3.8. Časové rozlišení aktivní

Dohadné účty aktivní ve výši 3 109 tis. Kč zahrnují náklady na náhrady škod z titulu nájemného - soudní poplatky, nebyl-li soudní spor ještě uzavřen.

3.9. Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti

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

Základní kapitál činí 216 200 tis. Kč. K 31.12.2016 nedošlo k žádné změně.

Společnost nemá vlastní akcie.

Ztráta.k 31.12.2015 ve výši 7 389 tis. Kč byla uhrazena z nerozděleného zisku minulých let. Výsledek hospodaření roku 2016 ve výši 1 449 tis. Kč bude převeden na účet nerozděleného zisku.

Společnost vykazuje zůstatek na položce „A.IV.3. Jiný výsledek hospodaření minulých let". Jedná se o proúčtování opravných položek k pohledávkám, které již byly v minulých tvořeny ve výši 100 % a v období procesu likvidace společnosti zcela rozpuštěny.

3.10. Rezervy

Ostatní rezervy

(údaje v tis. Kč)

	Stav k 31. 12. 2016	Stav k 31. 12. 2015
Ostatní rezervy celkem		

Společnost ve sledovaném období nevytvářela rezervy.

3.11. Dlouhodobé závazky

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

3.12. Krátkodobé závazky

Společnost eviduje závazky z obchodního styku ve výši 246 tis.Kč, jedná se o závazky ve splatnosti.

K 31.12.2016 neměla obchodní korporace krátkodobé závazky kryté podle zástavního práva nebo zárukami

3.13. Bankovní úvěry

Společnost neměla v roce 2016 žádné bankovní úvěry.

3.14. Časové rozlišení pasivní

Společnost účtovala o výdajích příštích období. Jedná se o náklady roku 2016 fakturované v roce 2017.

Dohadné položky pasivní tvoří především ztráty z volných bytů.

3.15. Odložená daň z příjmů

Odloženou daň (závazek) lze analyzovat takto:

(údaje v tis. Kč)

	Stav k 31.12.2016	**Stav k 31.12.2015**
Oprávky dlouhodobého majetku	677	0
Zásoby		
Pohledávky		
Rezervy		
Závazky		
Daňová ztráta minulých let	-361	
Celkem závazek	**316**	

3.16. Výnosy z běžné činnost

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

Výnosy z běžné činnosti	*Tuzemsko 2015*	*Zahraničí 2015*	*Tuzemsko 2016*	*Zahraničí 2016*
nájemné byty	7783	0	7832	0
nájemné NP	669	0	537	0
tržby z prodeje bytů a NP	674	0	449	0
tržby z prodeje domů	1146	0	0	0
Ostatní	8425	0	11664	0
Výnosy celkem	18697	0	20482	0

Převážná část výnosů společnosti za r.2016 je tvořena tržbami z nájemného z bytů a nebytových prostor a v položce ostatní jsou výnosy z odkoupených pohledávek ve výši 7 430 tis. Kč., vybrané poplatky z prodlení od nájemníků ve výši 2 624 tis. Kč.

3.17. Zaměstnanci, vedení společnosti a statutární orgány

Průměrný počet zaměstnanců a souvisejících osobních nákladů

Osobní náklady	*Celkem zaměstnanci k 31.12.2015*	*Celkem zaměstnanci k 31.12.2016*
Průměrný počet	7	7
Mzdy	2073	2933
Sociální zabezpečení	1220	993
Sociální náklady	76	100
Celkem osobní náklady	*3369*	*4026*

Členové statutárních a dozorčích orgánů za rok 2016 obdrželi odměny v celkové výši 348 tis.Kč.

3.18. Ostatní provozní výnosy a náklady

Není naplň

3.19. Finanční výnosy a náklady

Není naplň

3.20. Transakce a vztahy se spřízněnými subjekty

Půjčky, záruky, zálohy a další výhody nebyly k 31.12.2016 poskytnuty současným ani bývalým členům statutárních, dozorčích a výkonných orgánů. Obchodní korporace poskytla Statutárnímu městu Most půjčku jejíž zůstatek činil na počátku sledovaného období 26 824 tis. Kč, k 30.6.2016 byla půjčka zcela splacena.
Přehled dlouhodobých závazků vůči spřízněným osobám - společnost nemá takové závazky.
Společnost nenakupuje výrobky a nevyužívá služeb spřízněných osob jako běžnou součást obchodní činnosti podniku.

3.21. Závazky neuvedené v rozvaze

Společnost neeviduje takové závazky

3.22. Události, které nastaly po datu účetní závěrky

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku.

3.23 Informace o trvání předpokladu nepřetržitého pokračování činnosti účetní jednotky

Předpoklad nepřetržitého pokračování činnosti účetní jednotky byl v účetnictví účetní jednotky použit a ke dni zpracování účetní závěrky nejsou účetní jednotce známy žádné informace, které by nasvědčovaly tomu, že účetní jednotka nemusí být schopna nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že by v důsledku toho byla ohrožena schopnost plnit své závazky.

3.24 Ostatní

Proti společnosti nejsou vedeny významné soudní spory. Majetek společnosti je pojištěn a využíván k podnikatelské činnosti Nejsou známy žádná významná rizika, ztráty a znehodnocení, která by nebyla vyjádřena v účetní závěrce.

Podpis statutárního orgánu účetní jednotky: Mgr. Libuše Hrdinová

.....

Dne 30.3.2017