MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA

za rok 2019

MOST 2020

OBSAH

1. **Základní údaje o společnosti** 3

2. **Hlavní cíle roku 2019** 4

3. **Výsledek hospodaření roku 2019** 7

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

5. **Závěr** 8

6. **Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami (ovládající a ovládanou osobou)** 9

7. **Zpráva dozorčí rady** 10

8. **Zpráva auditora** 11

9. **Účetní závěrka sestavená k 31. 12. 2019**

   - 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 2019

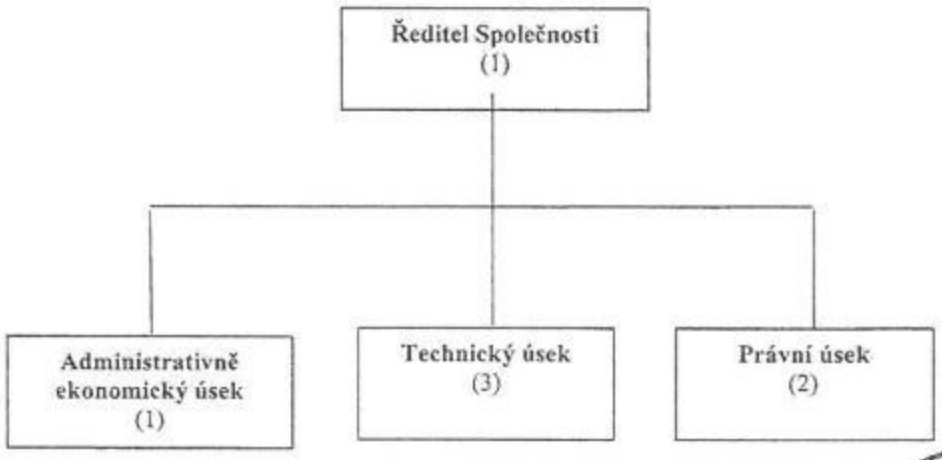
Hlavním cílem Společnosti v roce 2019 bylo zajištění pokračování nastavených procesů z minulého roku, další rozvoj, příprava a realizace jednotlivých akcí. V tomto rámci se tedy jednalo především o:

- provoz a správu vlastních nemovitostí
- provoz a správu nemovitostí ve vlastnictví jiných subjektů – objekt REPRE, SVJ
- pokračování rekonstrukce bl. 60 v ul. Táboritů a bl. 35 v ul. J. Seiferta (viz další text)
- úpravu projektové dokumentace pro přípravu rekonstrukce bl. 34 na základě zkušeností s realizací rekonstrukce bl. 35.
- výkupy bytů; zastupitelstvo města rozhodlo o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ve výši 5 mil. Kč pro rok 2019 na výkup bytů dle stanovených Pravidel
- implementování systému ochrany osobních dat (GDPR) v podmínkách Společnosti
- spoluúčast na činnostech SVJ, v nichž je Společnost členem
- s využitím programu WinDomy tvorbu a 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

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 2019:



Orgány společnosti

Ředitelem společnosti byl jmenován s účinností od 1. 1. 2016 Ing. Jaroslav Kudrlička. Orgány společnosti pracovaly v následujícím 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

Složení orgánů se v 02/2019 změnilo takto:

Dozorčí rada:	
předseda	Alois Malý
místopředseda	Mgr. Libuše Hrdinová
člen	Zdeněk Jung

Představenstvo :	
předseda	Bc. Jakub Ozaňák
člen	Ing. Lukáš Bednařík
člen	Ing. Bohumil Moravec MBA

Struktura nemovitého majetku

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

Struktura	**Stav k 31. 12. 2019**
Bytové jednotky	371
Nebytové prostory	16
Celkem jednotek	**387**

- do tabulky nejsou zahrnuty byty v domě bl. 35, který byl zkolaudován a předán do užívání nájemníkům v lednu 2020
- tabulka obsahuje jednotky odkoupené v rámci výkupu bytů

Přehled nemovitostí ve vlastnictví společnosti

- Blok 522, č. p. 2071, ulice Růžová, Most – dům s nájemními byty pro seniory
- Blok 523, č. p. 2070, ulice Růžová, Most – dům s nájemními byty pro seniory

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

- Blok 566, č. p. 2072, ulice U Parku, Most – dům s nájemními byty pro seniory

- Blok 60, č. p. 2180, ulice Táboritů, Most - cihlový bytový dům s jedním podzemním a čtyřmi nadzemními podlažími. Dům byl zrekonstruován a přestaven na domov se zvláštním režimem pro osoby s Alzheimerovou nemocí a ostatními typy demence, viz. text níže.

- Blok 35, č.p. 2155, 2154, 2153, ulice Jaroslava Seiferta - cihlový bytový dům s jedním podzemním a čtyřmi nadzemními podlažími. Dům byl zrekonstruován a bylo v něm vybudováno 24 bytových jednotek, viz. text níže.

- Blok 34, č.p. č.p.2221, 2222, 2223, ulice Jaroslava Seiferta - cihlový bytový dům s jedním podzemním a čtyřmi nadzemními podlažími. Odkoupen od města Mostu v dubnu roku 2018. Dům je neobydlen a zakonzervován. Probíhají práce na projektové dokumentaci pro vybudování nových bytových jednotek. S bl. 34 byly také koupeny pozemky mezi domy bl. 34 a 35 na p.p.č. 3610/1 o výměře 2 599 m², p.p.č. 3609/1 o výměře 2 438 m², 3626 o výměře 326 m², p.p.č. 3731 o výměře 202 m², p.p.č. 3606/1 o výměře 6 889 m².

- Samostatné bytové a nebytové jednotky - zejména v rekonstruovaném bl. 56 (29 jednotek) a dále pak v různých bytových domech (50 bytových jednotek a 5 nebytových jednotek); celkem se jedná o 84 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 m² a p. p. č. 6355 o výměře 237 m². Nyní jsou pozemky na základě Nájemní smlouvy pronajaty Společenství vlastníků jednotek bl. 525, č. p. 3096 - 3109, ulice Javorová, Most.

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

Pohledávky

Společnost MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. má v majetku pohledávky rozdělené do dvou skupin:

1. Pohledávky vlastní - vzniklé za dobu 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 pěti exekutorských úřadů; aktuálně je aktivních cca 2.300 exekučních řízení.

Finanční aktiva

Krátkodobý finanční majetek – k datu 31. 12. 2019 činí celkový zůstatek na účtech společnosti vedených u ČSOB, a.s. a ČS, a.s. částku 69,206 mil. Kč.

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

Nemovitý majetek prodaný v roce 2019

- Ostatní jednotky – v roce 2019 došlo k prodeji 2 nebytových jednotek v ulici Jilemnického, byly užívány Oblastní charitou Most – prodej dlouhodobě připravován již od roku 2018

3. Výsledek hospodaření roku 2019

Hospodářský výsledek společnosti k 31. 12. 2019 činí zisk ve výši 6 833 489,95 Kč po zdanění. Tento zlepšený výsledek hospodaření oproti původnímu plánovanému byl dosažen zejména aktivní činností 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 2020

Hlavním cílem Společnosti v roce 2020 bude zajištění pokračování nastavených činností z minulého roku, další rozvoj, příprava, realizace a dokončení jednotlivých investičních akcí. V tomto rámci se tedy bude jednat především o:

- provoz a správu vlastněných nemovitostí
- provoz a správu nemovitostí ve vlastnictví jiných subjektů – objekt REPRE (do 4/20), SVJ
- zajištění projektové dokumentace a potřebných povolení pro rekonstrukci bl. 34 na základě zkušeností s realizací rekonstrukce bl. 35. Jeho rekonstrukcí dojde k rozšíření bytového fondu Společnosti
- pokračování procesu výkupu bytů, zastupitelstvo města rozhodlo o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ve výši 10 mil. Kč pro rok 2020. Z tohoto peněžitého příplatku budou hrazeny i související náklady spojené s výkupem v roce 2020 (správní poplatky, znalecké posudky, opravy apod.)
- převzetí kompetencí a celkové agendy spojené s výběrem nových nájemníků zařazených do pořadníku do uvolněných bytů v Bytových domech pro seniory (dříve Domy s pečovatelskou službou) od MSSS. Cílem je optimalizovat procesy Společnosti související s hospodařením s byty v těchto domech. Nájemné bude cíleně udržováno na úrovni nižší než je běžné komerční nájemné v Mostě. Společnosti to umožní kumulovat další finanční prostředky na opravy bytového fondu a tím na zvýšení kvality bydlení
- implementování systému ochrany osobních dat (GDPR) v podmínkách Společnosti
- spoluúčast na činnostech SVJ, v nichž je Společnost členem
- s využitím programu WinDomy zajištění evidence předpisů nájemného, evidenci plateb a ročního vyúčtování služeb (nové činnosti Společnosti převzaté od externího dodavatele)
- vymáhání pohledávek (pořízených odkoupením i vzniklých z vlastní činnosti) a spolupráce s exekutorskými úřady
- realizaci rozhodnutí jediného akcionáře v oblasti dalšího vývoje Společnosti

Akcí většího rozsahu v plánovaném období bude pokračování přípravy rekonstrukce bloku 34 v žádané lokalitě v ulici J. Seiferta v Mostě s jeho určením jako bytový dům s dispozičním řešením 2+1. U těchto bytů bude uplatňováno ekonomické nájemné. Takto vzniklý bytový fond plánuje společnost pronajímat. Pro rok 2020 se předpokládá dokončení projektové dokumentace a zajištění vydání stavebního povolení. Začne postupná příprava, která bude využívat informací a dat pro stanovení ekonomické náročnosti z již probíhajících rekonstrukcí bl. 60 a bl. 35. Konečná výše investice bude známa po provedeném výběrovém řízení.

5. ZÁVĚR

V roce 2019 potvrdila společnost svoji stabilitu v oblasti podnikání se svým vlastním bytovým fondem.
Byla dokončena rekonstrukce bl. 60 v ul. Táboritů, dům byl zrekonstruován a přestaven na domov se zvláštním režimem pro osoby s Alzheimerovou nemocí a ostatními typy demence. Tento dům byl zkolaudován a předán do užívání v lednu 2020, objekt byl pronajat společnosti Domov Alzheimer Most z. ú.
Dále došlo k dokončení rekonstrukce bl. 35 v ul. Jaroslava Seiferta v Mostě, v domě bylo vybudováno 24 bytových jednotek. Dům byl zkolaudován a předán do užívání nájemníkům v lednu 2020. Společnost pro svou činnost nepotřebovala žádné finanční dotace ze strany jediného akcionáře.

V Mostě dne 30. 3. 2020

Bc. Jakub Ozaňák
předseda představenstva
společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2019

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 2019 uzavřela společnost s ovládající osobou následující smlouvy:

Počet smluv	Předmět smlouvy
1.	Smlouva o umístění reklamy objednatele v rámci kulturní akce – ples města Mostu, uzavřena dne 28. 1. 2019
2.	Smlouva o poskytnutí peněžitého příplatku mimo základní kapitál – výkup bytů dle Pravidel, uzavřena dne 6. 8. 2019
3.	Smlouva o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti – uložení přípojky NN pro bl. 60, ul. Táboritů v Mostě, uzavřena dne 5. 12. 2019

2. Smluvní vztahy s ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

V roce 2019 neuzavřela společnost s ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou žádnou smlouvu.

V Mostě dne 30. 3. 2020

Bc. Jakub Ozaňák
předseda představenstva
společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

AUDIT LITOMĚŘICE, s.r.o. KA ČR ČÍSLO OPRÁVNĚNÍ

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Ústí nad Labem
oddíl B, vložka 1392

Datum vzniku a zápisu:
14. prosince 2001

Spisová značka:
B 1392 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem

Obchodní firma:
MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

Sídlo:
Most, ul. J. Skupy 2522, PSČ 43401

Identifikační číslo:
254 38 832

Právní forma:
Akciová společnost

Předmět podnikání:
správa a údržba nemovitostí
realitní činnost
činnost podnikatelských, finančních, organizačních
a ekonomických poradců
zprostředkování služeb
poskytování technických služeb
ubytovací služby

Statutární orgán - představenstvo:

předseda představenstva:

Bc. JAKUB OZAŇÁK, dat. nar. 22. září 1987
tř. Budovatelů 2927/148, 434 01 Most
Den vzniku funkce: 4. února 2019
Den vzniku členství: 4. února 2019

člen představenstva:

Ing. LUKÁŠ BEDNAŘÍK, dat. nar. 5. září 1979
Průběžná 3151, 434 01 Most
Den vzniku členství: 4. února 2019

člen představenstva:

Ing. BOHUMIL MORAVEC, MBA, dat. nar. 13. června 1988
Jaroslava Seiferta 2117/50, 434 01 Most
Den vzniku členství: 4. února 2019

Počet členů:
3

Způsob jednání:
Jménem společnosti jedná představenstvo. Každý člen představenstva je oprávněn jednat jménem společnosti samostatně. Pouze v níže uvedených záležitostech jednají nejméně dva členové představenstva společně:

- nákup a prodej věcí nemovitých a movitých za cenu nad 1.000.000,-Kč v jednotlivém případě.
- poskytnutí či převzetí půjček a úvěrů nad 1.000.000,-Kč v jednotlivém případě.

Podepisování za společnost se děje tak, že k obchodní firmě společnosti či otisku razítka společnosti člen či členové představenstva připojí svůj podpis.

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady:

ALOIS MALÝ, dat. nar. 27. listopadu 1944
Zdeňka Fibicha 2721/58, 434 01 Most
Den vzniku funkce: 26. října 2015
Den vzniku členství: 8. října 2015

místopředseda dozorčí rady:

Mgr. LIBUŠE HRDINOVÁ, dat. nar. 29. ledna 1967
Táboritů 2219/12, 434 01 Most
Den vzniku funkce: 4. února 2019
Den vzniku členství: 17. ledna 2019

člen dozorčí rady:

ZDENĚK JUNG, dat. nar. 13. července 1982
Růžová 3089/19, 434 01 Most
Den vzniku členství: 17. ledna 2019

Počet členů:

3

Jediný akcionář:

Statutární město Most, IČ: 002 66 094
Most, Radniční 1, PSČ 43401

Akcie:

1 620 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000,- Kč
Omezení převoditelnosti akcií na jméno:
Akcie jsou převoditelné pouze se souhlasem valné hromady.

20 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000 000,- Kč

Základní kapitál:

216 200 000,- Kč
Splaceno: 100 %

Ostatní skutečnosti:

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Tento výpis je neprodejný a byl pořízen na Internetu (http://www.justice.cz).
Dne: 6.3.2020 13:57
Údaje platné ke dni 6.3.2020 03:35

MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

Most

OVĚŘENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SESTAVENÉ K 31.12.2019 A DOPIS 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	:	*Bc. Jakub Ozaňák*
Členové představenstva	:	*Ing. Lukáš Bednařík a Ing. Bohumil Moravec MBA*
Předseda dozorčí rady	:	*Alois Malý*
Členové dozorčí rady	:	*Mgr. Libuše Hrdinová a Zdeněk Jung*
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 2019 u společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s., Most. Za období od 1.1.2019 do 31.12.2019.*
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	:	*27. února 2020 – 6. dubna 2020*

Den dokončení auditu	:	*6. dubna 2020*
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 6.3.2020.*
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 31.12.2019 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, zpráva o vztazích, přehled o změnách vlastního kapitálu a výroční zpráva k 31.12.2019. 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. (déle také „Společnost") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2019, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2019 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 31.12.2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2019 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 (koluse), 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 jejího 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 nepřetržitě trvat. 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 nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- 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 6. dubna 2020

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: 31.12.2019
(v celých tisících Kč)
IČ: 25438832

Název a sídlo účetní jednotky
MOSTECKÁ BYTOVÁ a.s.
J. Skupy 2522
Most 1
43401

Sestaveno dne: 26.3.2020
Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST
Předmět podnikání účetní jednotky: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemov
Spisová značka: oddíl B, vložka 1392
V likvidaci: Ne

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.)	01	423 868	57 468	366 400	316 859
A.	**Pohledávky za upsaný základní kapitál**	02	0	0	0	0
B.	**Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)**	03	297 251	28 050	269 201	115 770
B.I.	**Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I.1. až B.I.5.2.)**	04	293	293	0	0
1.	Nehmotné výsledky vývoje	05	0	0	0	0
2.	**Ocenitelná práva**	06	265	265	0	0
2.1.	Software	07	265	265	0	0
2.2.	Ostatní ocenitelná práva	08	0	0	0	0
3.	Goodwill	09	0	0	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10	28	28	0	0
5.	**Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek**	11	0	0	0	0
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12	0	0	0	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13	0	0	0	0
B.II.	**Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.2.)**	14	296 958	27 757	269 201	115 770
1.	**Pozemky a stavby**	15	109 339	27 757	81 582	78 905
1.1.	Pozemky	16	4 173	0	4 173	3 997
1.2.	Stavby	17	105 166	27 757	77 409	74 908
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	0	0	0	0
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19	0	0	0	0
4.	**Ostatní dlouhodobý hmotný majetek**	20	0	0	0	0
4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	21	0	0	0	0
4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22	0	0	0	0
4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	0	0	0	0
5.	**Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek**	24	187 619	0	187 619	36 865
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	34	0	34	364
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	187 585	0	187 585	36 501

AUDIT LITOMĚŘICE, s.r.o. KA ČR ČÍSLO OPRÁVNĚNÍ

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.)**	27	0	0	0	0
1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	0	0	0	0
2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	29	0	0	0	0
3.	Podíly – podstatný vliv	30	0	0	0	0
4.	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	31	0	0	0	0
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32	0	0	0	0
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	33	0	0	0	0
7.	**Ostatní dlouhodobý finanční majetek**	34	0	0	0	0
7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35	0	0	0	0
7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36	0	0	0	0
C.	**Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)**	37	126 425	29 418	97 007	200 913
C.I.	**Zásoby (součet C. I.1. až C.I.5.)**	38	0	0	0	0
1.	Materiál	39	0	0	0	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	0	0	0	0
3.	**Výrobky a zboží**	41	0	0	0	0
3.1.	Výrobky	42	0	0	0	0
3.2.	Zboží	43	0	0	0	0
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45	0	0	0	0
C.II.	**Pohledávky (C.II.1 + C.II.2 + C.II.3)**	46	57 132	29 418	27 714	27 132
1.	**Dlouhodobé pohledávky**	47	1 217	0	1 217	1 320
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48	0	0	0	0
1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	49	0	0	0	0
1.3.	Pohledávky – podstatný vliv	50	0	0	0	0
1.4.	Odložená daňová pohledávka	51	0	0	0	0
1.5.	**Pohledávky - ostatní**	52	1 217	0	1 217	1 320
5.1.	Pohledávky za společníky	53	0	0	0	0
5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54	1 217	0	1 217	1 320
5.3.	Dohadné účty aktivní	55	0	0	0	0
5.4.	Jiné pohledávky	56	0	0	0	0

AUDIT LITOMĚŘICE, s.r.o. KA ČR ČÍSLO OPRÁVNĚNÍ

Označení	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé úč. období
a	b	c	Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
2.	**Krátkodobé pohledávky**	57	55 915	29 418	26 497	25 812
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	29 847	29 418	429	49
2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	59	0	0	0	0
2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	60	0	0	0	0
2.4.	**Pohledávky - ostatní**	61	26 068	0	26 068	25 763
4.1.	Pohledávky za společníky	62	0	0	0	0
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63	0	0	0	0
4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	0	0	0	6
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	21 437	0	21 437	21 083
4.5.	Dohadné účty aktivní	66	3 030	0	3 030	3 044
4.6.	Jiné pohledávky	67	1 601	0	1 601	1 630
3.	**Časové rozlišení aktiv**	68	0	0	0	0
3.1.	Náklady příštích období	69	0	0	0	0
3.2.	Komplexní náklady příštích období	70	0	0	0	0
3.3.	Příjmy příštích období	71	0	0	0	0
C.III.	**Krátkodobý finanční majetek (C.III.1. + C.III.2.)**	72	0	0	0	0
1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	73	0	0	0	0
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	74	0	0	0	0
C.IV.	**Peněžní prostředky (C.IV.1. + C.IV.2.)**	75	69 293	0	69 293	173 781
1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	86	0	86	19
2.	Peněžní prostředky na účtech	77	69 207	0	69 207	173 762
D.	**Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2.+ D.3.)**	78	192	0	192	176
1.	Náklady příštích období	79	105	0	105	93
2.	Komplexní náklady příštích období	80	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období	81	87	0	87	83

AUDIT LITOMĚŘICE, s.r.o. KA ČR ČÍSLO OPRÁVNĚNÍ 127

Vytvořeno v programu FORM ...

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účet. období	Stav v minulé účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	01	366 400	316 859
A.	**Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)**	02	304 721	292 887
A.I.	**Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)**	03	216 200	216 200
1.	Základní kapitál	04	216 200	216 200
2.	Vlastní podíly (-)	05	0	0
3.	Změny základního kapitálu	06	0	0
A.II.	**Ážio a kapitálové fondy (součet A.II.1. + A.II.2.)**	07	5 041	41
1.	Ážio	08	41	41
2.	**Kapitálové fondy**	09	5 000	0
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	10	5 000	0
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	11	0	0
2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	12	0	0
2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	13	0	0
2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	14	0	0
A.III.	**Fondy ze zisku (A.III.1. + A.III.2.)**	15	0	0
1.	Ostatní rezervní fondy	16	0	0
2.	Statutární a ostatní fondy	17	0	0
A.IV.	**Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (A.IV.1. + A.IV.2.)**	18	76 646	72 672
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	19	76 646	72 672
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	20	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	21	6 834	3 974
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	22	0	0
B + C.	**Cizí zdroje (součet B. + C.)**	23	61 601	23 902
B.	**Rezervy (součet B.1. až B.4.)**	24	0	0
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	25	0	0
2.	Rezerva na daň z příjmů	26	0	0
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	27	0	0
4.	Ostatní rezervy	28	0	0
C.	**Závazky (součet C.I. + C.II. + C.III.)**	29	61 601	23 902
C.I.	**Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)**	30	2 274	2 265
1.	**Vydané dluhopisy**	31	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	32	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy	33	0	0

AUDIT LITOMĚŘICE, s.r.o. KA ČR ČÍSLO OPRÁVNĚNÍ

Vytvořeno v programu FORM STUDIO | www.formstudio.cz

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účet. období	Stav v minulé účetním období
a	b	c	5	6
2.	Závazky k úvěrovým institucím	34	0	0
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	35	0	0
4.	Závazky z obchodních vztahů	36	0	0
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	37	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	38	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	39	0	0
8.	Odložený daňový závazek	40	2 274	2 265
9.	**Závazky - ostatní**	**41**	0	0
9.1.	Závazky ke společníkům	42	0	0
9.2.	Dohadné účty pasivní	43	0	0
9.3.	Jiné závazky	44	0	0
C.II.	**Krátkodobé závazky** (součet C. II.1. až C.II.8.)	**45**	59 327	21 637
1.	**Vydané dluhopisy**	**46**	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	47	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy	48	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím	49	0	0
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	50	10 412	10 115
4.	Závazky z obchodních vztahů	51	47 701	11 174
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	52	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	53	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	54	0	0
8.	**Závazky ostatní**	**55**	1 214	348
8.1.	Závazky ke společníkům	56	0	0
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	57	0	0
8.3.	Závazky k zaměstnancům	58	215	186
8.4.	Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	59	125	109
8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	60	403	33
8.6.	Dohadné účty pasivní	61	40	20
8.7.	Jiné závazky	62	431	0
C.III.	**Časové rozlišení pasiv** (C.III.1. + C.III.2)	**63**	0	0
1.	Výdaje příštích období	64	0	0
2.	Výnosy příštích období	65	0	0
D.	**Časové rozlišení pasiv** (D.1. + D.2.)	**66**	78	70
1.	Výdaje příštích období	67	78	70
2.	Výnosy příštích období	68	0	0

Podpisový záznam

AUDIT LITOMĚŘICE, s.r.o. KA ČR ČÍSLO OPRÁVNĚNÍ

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu
ke dni: 31.12.2019
(v celých tisících Kč)
IČ: 25438832

Název a sídlo účetní jednotky
MOSTECKÁ BYTOVÁ a.s.
J. Skupy 2522
Most 1
43401

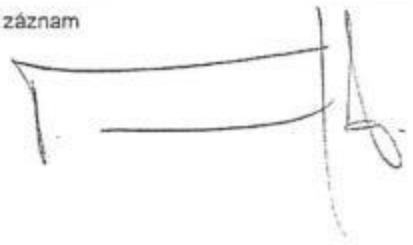
Sestaveno dne: 26.3.2020
Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST
Předmět podnikání účetní jednotky: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemov
Spisová značka: oddíl B, vložka 1392
V likvidaci: Ne

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
a	b	c	běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	10 435	10 155
II.	Tržby za prodej zboží	02	0	0
A.	**Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)**	03	6 455	8 130
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	121	57
3.	Služby	06	6 334	8 073
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	0	0
C.	Aktivace (-)	08	0	0
D.	**Osobní náklady (součet D.1. až D.2.)**	09	4 932	4 453
D.1.	Mzdové náklady	10	3 616	3 261
2.	**Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady**	11	1 316	1 192
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	1 212	1 108
2.2.	Ostatní náklady	13	104	84
E.	**Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)**	14	885	330
E.1.	**Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku**	15	2 028	2 019
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	2 028	2 019
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	-1 143	-1 689
III.	**Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)**	20	10 962	8 409
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	1 700	0
2.	Tržby z prodaného materiálu	22	0	0
3.	Jiné provozní výnosy	23	9 262	8 409
F.	**Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)**	24	2 271	1 554
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	569	0
2.	Prodaný materiál	26	0	0
3.	Daně a poplatky	27	779	1 187
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
5.	Jiné provozní náklady	29	923	367
*	**Provozní výsledek hospodaření (+/-)**	30	6 854	4 097

AUDIT LITOMĚŘICE, S.R.O. KA ČR ČÍSLO OPRÁVNĚNÍ

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	0
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	9	9
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	9	9
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	20	21
*	**Finanční výsledek hospodaření (+/-)**	48	-11	-12
**	**Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)**	49	6 843	4 085
L.	**Daň z příjmů (součet L. 1 + L.2.)**	50	9	111
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	0	0
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	9	111
**	**Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)**	53	6 834	3 974
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	**Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)**	55	6 834	3 974
	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII:	56	21 406	18 573

Podpisový záznam



AUDIT LITOMĚŘICE, S.R.O. KA ČR ČÍSLO OPRÁVNĚNÍ 374

Vytvořeno v programu FORM studio - www.fs.cz

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2019 do 31.12.2019

(v celých tisících Kč)

IČ: 25438832

Název a sídlo účetní jednotky
MOSTECKÁ BYTOVÁ a.s.
J. Skupy 2522
Most 1
43401

Sestaveno dne: 26.3.2020

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

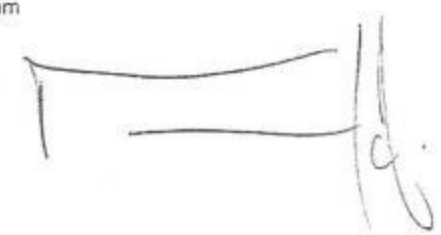
Předmět podnikání účetní jednotky: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemov

Označení	TEXT	Skutečnost v účetním období	
a	b	běžném 1	minulém 2
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	173 781	187 964
	PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	6 843	4 085
A.1.	**Úprava o nepeněžní operace**	30 306	31 029
A1.1.	Odpisy stálých aktiv(+) s vyj. zůst. ceny a dále umoř. opr. pol. k majetku	2 028	209
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	29 418	30 561
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. do výnosů -, do nákladů +	-1 131	0
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	0	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky (-)	-9	-8
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	267
A.*	**Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pr.kap.**	37 149	35 114
A.2.	**Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu**	12 691	-18 648
A2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	-30 016	-28 890
A.2.2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	42 707	10 242
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**	49 840	16 466
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodob. maj. (-)	0	0
A.4.	Přijaté úroky (+)	9	8
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**	49 849	16 474
	PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI		
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-156 028	-30 545
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	1 700	0
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	0	0
B.***	**Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti**	-154 328	-30 545

AUDIT LITOMĚŘICE, S.R.O. KA ČR ČÍSLO OPRÁVNĚNÍ

Označení	TEXT	Skutečnost v účetním období	
a	b	běžném 1	minulém 2
	PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ		
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na PP a ekv.	-9	-112
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**	-9	-112
F.	**Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků**	-104 488	-14 183
R.	**Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období**	69 293	173 781

Podpisový záznam



PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1.1.2019 do 31.12.2019

(v celých tisících Kč)

IČ: 25438832

Název a sídlo účetní jednotky
MOSTECKÁ BYTOVÁ a.s.
J. Skupy 2522
Most 1
43401

Sestaveno dne: 26.3.2020

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

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

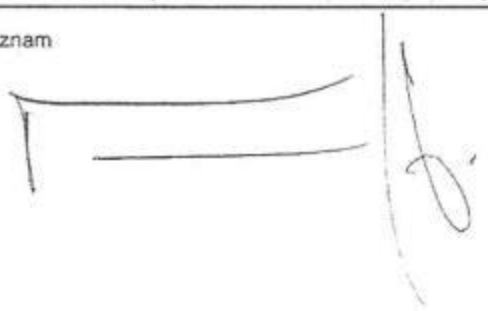
Označení	TEXT	Skutečnost v účetním období	
a	b	běžném 1	minulém 2
A.	**Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účet 411)**		
A.1.	Počáteční stav	216 200	216 200
A.2.	Zvýšení	0	0
A.3.	Snížení	0	0
A.4.	Konečný zůstatek	216 200	216 200
B.	**Základní kapitál nezapsaný (účet 419)**		
B.1.	Počáteční stav	0	0
B.2.	Zvýšení	0	0
B.3.	Snížení	0	0
B.4.	Konečný zůstatek	0	0
C.	**A. +/- B. se zohledněním účtu 252**		
C.1.	Počáteční zůstatek A. +/- B.	216 200	216 200
C.2.	počáteční zůstatek vlastních akcií a vlastních obchodních podílů	0	0
C.3.	Změna stavu účtu 252	0	0
C.4.	Konečný zůstatek účtu 252	0	0
C.5.	Konečný zůstatek A. +/- B.	216 200	216 200
D.	**Emisní ážio**		
D.1.	Počáteční stav	41	41
D.2.	Zvýšení	0	0
D.3.	Snížení	0	0
D.4.	Konečný zůstatek	41	41
E.	**Rezervní fondy**		
E.1.	Počáteční stav	0	0
E.2.	Zvýšení	0	0
E.3.	Snížení	0	0
E.4.	Konečný zůstatek	0	0

AUDIT LITOMĚŘICE, s.r.o. KA ČR ČÍSLO OPRÁVNĚNÍ

Vytvořeno v programu FORAP studio - www.kaucr.cz

Označení	TEXT	Skutečnost v účetním období	
a	b	běžném 1	minulém 2
F.	**Ostatní fondy ze zisku**		
F.1.	Počáteční zůstatek	0	0
F.2.	Zvýšení	0	0
F.3.	Snížení	0	0
F.4.	Konečný zůstatek	0	0
G.	**Kapitálové fondy**		
G.1.	Počáteční zůstatek	0	0
G.2.	Zvýšení	5 000	0
G.3.	Snížení	0	0
G.4.	Konečný zůstatek	5 000	0
H.	**Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření**		
H.1.	Počáteční zůstatek	0	0
H.2.	Zvýšení	0	0
H.3.	Snížení	0	0
H.4.	Konečný zůstatek	0	0
I.	**Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)**		
I.1.	Počáteční zůstatek	72 672	69 713
I.2.	Zvýšení	3 974	2 959
I.3.	Snížení		0
I.4.	Konečný zůstatek	76 646	72 672
J.	**Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)**		
J.1.	Počáteční zůstatek	0	0
J.2.	Zvýšení	0	0
J.3.	Snížení	0	0
J.4.	Konečný zůstatek	0	0
K.	Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	0	0
	Součet celkem (C5+D4+E4+F4+G4+H4+I4+J4+K)	297 887	288 913

Podpisový záznam



AUDIT LITOMĚŘICE, s.r.o. KA ČR ČÍSLO OPRÁVNĚNÍ

Vytvořeno v programu FORM audio – www.audiocz.cz

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK 2019

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

AUDIT LITOMĚŘICE, s.r.o. KA ČR ČÍSLO OPRÁVNĚNÍ 427

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 15
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 tři domy s nájemními byty a 73 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

Ke dni 4.2.2019 došlo ke změnám ve složení orgánů společnosti.

Stav do 3.2.2019

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

1.3. Představenstvo a dozorčí rada k rozvahovému dni

	Funkce	Jméno
Představenstvo	předseda	Bc. Jakub Ozaňák
	Člen	Ing. Lukáš Bednařík
	Člen	Ing. Bohumil Moravec MBA
Dozorčí rada	Předseda	Alois Malý
	Místopředseda	Mgr. Libuše Hrdinová
	Člen	Zdeněk Jung

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 **31.12.2019** za **kalendářní rok 2019**.

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 2019 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.

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

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.

AUDIT LITOMĚŘICE, s.r.o. KA ČR ČÍSLO OPRÁVNĚNÍ

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 2019* 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 2019.

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 2018	293	-	-	-	293
Celkem 2017	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 2018	-293	-	-	-	-293		
Celkem 2017	-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	3997	176	-	-	4173
Stavby	100869	5098	800	-	105166
Hmotné movité věci a jejich soubory	-	-	-	-	0
Nedokončený DHM	36501	157314	6196	-	187619
Celkem 2019	**141367**	**162588**	**6996**	**-**	**296958**
Celkem 2018	**109418**	**-**	**-**	**-**	**141367**

Opravné položky a oprávky

(údaje v tis. Kč)

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	-			-	-		
Stavby	-25961	-2597	800	-	-27757		
Hmotné movité věci a jejich soubory	-			-	-		
Nedokončený DHM	-				-		
Celkem 2018	**-25961**	**-2597**			**-27757**		
Celkem 2018	**-23984**				**-25961**		

Odpisy hmotného majetku byly k 31.12.2019 účtovány do nákladů ve výši 2 028 tis.

Souhrnná výše **drobného hmotného majetku** neuvedeného v rozvaze činí v pořizovacích cenách k 31.12.2019 celkem 681 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 31.12.2018 činí v součtu 1 320 tis.

3.6. Krátkodobé pohledávky

Pohledávky z obchodního styku činí 67 tis. Kč., z toho po lhůtě splatnosti v celkové výši k 31.12.2019 činí 67 tis.Kč

Doba po splatnosti	k 31.12.2018	K 31.12.2019
Nad 180 dní	0	0
Nad 365 dní	67	67

Společnost eviduje dále pohledávky z vlastní činnosti vzniklé za doby trvání společnosti; k datu 31.12.2019 činí zůstatek 27 077 tis. Kč a pohledávky pořízené odkoupením, k datu 31.12.2018 činí zůstatek 2 703tis.Kč. Stav pohledávek snižují nevyplacené přeplatky ve výši 431 tis.Kč.

Společnost tvořila ve sledovaném období opravné položky k pohledávkám s dobou splatnosti nad 12 měsíců ve výši 50% v celkovém součtu 0 tis Kč , opravné položky s dobou splatnosti nad 24 měsíců ve výši 80% v celkovém součtu 77 tis., opravné položky k pohledávkám s dobou splatnosti nad 36 měsíců ve výši 100% v celkovém součtu 29 341 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,a.s.

3.8. Časové rozlišení aktivní

Dohadné účty aktivní ve výši 3 030 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. 2019 nedošlo k žádné změně.

Společnost nemá vlastní akcie.

Od Města Mostu obdržela společnost v roce 2019 příplatek mimo základní kapitál na odkup bytových jednotek v Mostě ve výši 5000 tis. Kč.

Výsledek hospodaření roku 2018 ve výši 3 974 tis. Kč byl na základě usnesení Rady města při výkonu působnosti valné hromady dne 31.5.2019 převeden na účet nerozděleného zisku.

Výsledek hospodaření roku 2019 ve výši 6 834 tis.Kč. bude převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

3.10. Rezervy

Ostatní rezervy

(údaje v tis. Kč)

	Stav k 31. 12. 2017	Stav k 31. 12. 2018
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 47 701 tis.Kč, jedná se o závazky ve splatnosti.

K 31.12.2019 neměla obchodní korporace krátkodobé závazky kryté podle zástavního práva nebo zárukami

3.13. Bankovní úvěry

Společnost neměla v roce 2019 žádné bankovní úvěry.

3.14. Časové rozlišení pasivní

Společnost účtovala o výdajích příštích období. Jedná se o náklady roku 2019 fakturované v roce 2020. 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 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Oprávky dlouhodobého majetku	2274	2265
Zásoby		
Pohledávky		
Rezervy		
Závazky		
Daňová ztráta minulých let		

Celkem závazek	2274	2265

3.16. Výnosy z běžné činnost

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

Výnosy z běžné činnosti	*Tuzemsko 2019*	*Zahraničí*	*Tuzemsko 2018*	*Zahraničí*
nájemné byty	9386	0	9155	0
tržby z prodeje bytů a NP	1700	0	0	0
tržby z prodeje domů	0	0	0	0
Ostatní	10320	0	9418	0
Výnosy celkem	21406	0	18573	0

Výnosy společnosti za rok 2019 jsou tvořeny tržbami z nájemného bytů a nebytových prostor; v položce ostatní jsou zahrnuty výnosy z odkoupených pohledávek ve výši 9230 tis. Kč; výnosy související se správou objektu KD REPRE Most, a SVJ. ve výši 1 049 tis.Kč; ostatní provozní výnosy 32 tis. Kč.; výnosové úroky 9tis. Kč

3.17. Zaměstnanci, vedení společnosti a statutární orgány

Průměrný počet zaměstnanců a souvisejících osobních nákladů

Osobní náklady	*Celkem zaměstnanci k 31.12.2019*	*Celkem zaměstnanci k 31.12.2018*
Průměrný počet	7	7
Mzdy	3616	3261
Sociální zabezpečení	1212	1108
Sociální náklady	104	84
Celkem osobní náklady	*4932*	*4453*

Členové statutárních a dozorčích orgánů za rok 2019 obdrželi odměny v celkové výši 517 tis.Kč.

3.18. Ostatní provozní výnosy a náklady

Významnou část ostatních provozních nákladů tvoří vyřazení položek nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku – zpracování studie a projektové dokumentace z let 2014 -2016 týkající se rekonstrukce bl. 60 ve výši 606 tis. Kč. Jedná se o tzv. zmařenou investici,kdy původní projektová dokumentace nebyla využita z důvodu rozšíření investičního záměru.

3.19. Finanční výnosy a náklady

Není naplň

3.20. Transakce a vztahy se spřízněnými subjekty

Půjčky, záruky, zálohy a další výhody nebyly k 31.12.2019 poskytnuty současným ani bývalým členům statutárních, dozorčích a výkonných orgánů.
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.

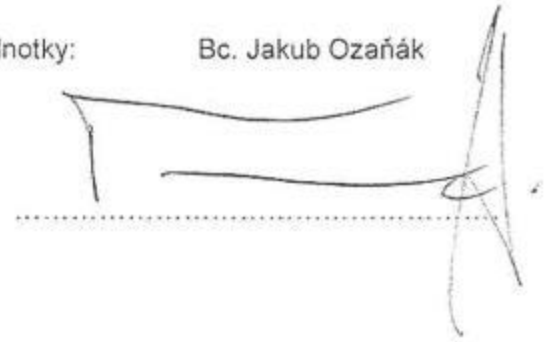
3.23 Informace o trvání předpokladu nepřetržitého pokračování činnosti účetní jednotky

Předpoklad nepřetržitého pokračování činnosti účetní jednotky byl v účetnictví účetní jjednotky 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. Vedení společnosti zvážilo potenciální dopady COVID-$_{19}$ na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání podniku.

3.24 Ostatní

Proti společnosti nejsou vedeny 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: Bc. Jakub Ozaňák



Dne 26. 3. 2020