

SPRÁVA DOMŮ S.R.O. ČESKÉ BUDĚJOVICE

VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK

Obsah:

Základní charakteristika	3
Orgány společnosti	3
Hospodaření společnosti	4
Z činnosti organizačních jednotek	7
Vývoj společnosti	10
Zpráva auditora	12
Zpráva o činnosti dozorčí rady	14
Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami	15
Finanční část - Rozvaha	20
- Výkaz zisku a ztráty	24
- Příloha k účetní závěrce	26

Základní charakteristika

Obchodní jméno:
SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
Sídlo:
České Budějovice, Čéčova 44
IČ:
25 15 73 37
Statutární orgán:
Ladislav Volf - jednatel
Předmět podnikání:

- Zprostředkovatelská činnost
- Pronájem bytů a nebytových prostor
- Realitní činnost
- Účetnictví
- Zpracování dat, služby databank, správa sítí
- Inženýrská činnost ve stavebnictví
- Koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej
- Činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců (tato činnost byla zapsána do OR 4. 1. 2008)

SPRÁVA DOMŮ s. r. o. vznikla transformací Podniku bytového hospodářství města Českých Budějovic, st. p., zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Českých Budějovicích dne 8. 1. 1997.

Jediným společníkem a vlastníkem je zakladatel - statutární město České Budějovice. Působnost valné hromady vykonává město České Budějovice prostřednictvím rady města.
Výše základního kapitálu k 31. 12. 2011 činí 77 184 tis. Kč, tato částka je splacena, a to částkou 100 tis. Kč peněžitým vkladem a 77 084 tis. Kč nepeněžitým vkladem v plné výši.

Předmětem podnikání od počátku vzniku společnosti je zejména zabezpečování správy domovního a bytového fondu ve vlastnictví města Českých Budějovic na základě obstaravatelské smlouvy. Rozšíření činnosti o vedení účetnictví od června 1998 souvisí se zajišťováním správy pro nové vlastníky bytového fondu v souvislosti s jeho privatizací.

V březnu 2005 byly zapsány v obchodním rejstříku další činnosti v návaznosti na předpokládaný rozvoj společnosti. Jednalo se o zpracování dat včetně služeb databank a správy sítí, inženýrskou činnost ve stavebnictví a koupi zboží za účelem jeho dalšího prodeje. Další rozšíření naší činnosti bylo provedeno v roce 2007 se zápisem do OR v lednu 2008 a týkalo se rozšíření o poradenství v oblasti technické a ekonomické činnosti.

Orgány společnosti

Valná hromada
Působnost valné hromady vykonává svými rozhodnutími jediný společník – statutární město České Budějovice.

Jednatel
Ladislav Volf

Dozorčí rada
Předseda dozorčí rady: Tomáš Kubín
Členové dozorčí rady: Jaroslava Sýkorová
Václav Fál
Bc.Jan Duda
Mgr. Jiří Filip

Informace o hospodaření společnosti

Výsledek hospodaření

Výsledkem hospodaření před zdaněním je zisk ve výši 267 tis. Kč, po zdanění činí zisk částku 156 tis. Kč.

Celkové výnosy společnosti dosáhly v roce 2011 částku 25 665 tis. Kč (v roce 2010 spol. dosáhla výnosy v částce 26 063 tis. Kč); meziroční pokles činí 398 tis. Kč. Důvodem tohoto mírného poklesu jsou nižší ostatní provozní výnosy , konkrétně položka přijaté pokuty a penále.

Významnou část v celkovém objemu výnosů zaujímá odměna za obstaravatelskou činnost správce pro statutární město a to jak v hlavní tak i v doplňkové činnosti města. Meziroční nárůst o 195 tis. Kč souvisí se zvýšením objemu poskytovaných služeb o správu dalších nemovitostí pro statutární město.

Tržby provozovny služeb z mandátních smluv jsou vyčísleny částkou 7 755 tis. Kč (v roce 2010 7 953 tis. Kč), pokles o 2,5 % souvisí s ukončením vedení účetnictví pro MKD a.s. v likvidaci a dále s poklesem spravovaných bytových jednotek – snížení o 103 jednotek.

Náklady celkem (vč. splatné i odložené daně) jsou vykázány ve finančním objemu 25 509 tis. Kč (v roce 2010 byly ve výši 26 084 tis. Kč).
Meziroční pokles tohoto ukazatele činí 575 tis. Kč a souvisí převážně se změnou stavu rezerv a opravných položek (daňové rezerva na opravu vlastních nemovitostí -střecha a fasáda Staroměstská- byla tvořena od r. 2007 a do roku 2010, v r.2011 její tvorba měla být dokončena a čerpání této rezervy bylo plánováno na rok 2012).

Pokles ukazatele přidané hodnoty o 8,9 % (o 1 814 tis. Kč) je ovlivněn vyšší výkonovou spotřebou nákladů na opravy vlastních nemovitostí- Staroměstská, původně plánovanou až na rok 2012.

Splatná daň z příjmu za běžnou činnost činí ve sledovaném roce 157 tis. Kč, snížení odložené daně představuje částku - 46 tis. Kč; je to rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou majetku. V roce 2010 činila splatná daň z příjmu 214 tis.Kč, odložená daň částku -132 tis. Kč.

Ve výsledku hospodaření nejsou zahrnuty náklady na opravy domovního a bytového fondu ve vlastnictví statutárního města České Budějovice, ani nájemné spojené s užíváním bytů a nebytových prostor; toto je vypořádáváno s vlastníkem způsobem stanoveným v obstaravatelské smlouvě.

Za rok 2011 bylo celkem předepsáno nájemné z bytů a nebytových prostor ve výši 93 201 tis. Kč (v roce 2010 88 705 tis. Kč), tato částka byla hlavně použita na hrazení oprav, údržby a služeb nezúčtovávaných s nájemci ve výši 70 361 tis. Kč (rok 2010 = 71 642 tis. Kč) a dále na pokrytí obstaravatelské odměny správce.

Odměna správci z hospodářské činnosti tj. obstaravatelská odměna, odečítání stavů vodoměrů a technická pomoc činila 9 118 tis. Kč, DPH byla vyúčtována ve výši 2 165 tis. Kč (v roce 2010 9 000 tis. Kč, DPH byla vyúčtována ve výši 2 137 tis. Kč).

Struktura aktiv a pasiv

Index stavu celkových aktiv a pasiv činí 103,08 %, tzn. proti roku 2010 mírně vzrostl - (v roce 2010 to byl index 100,79 %) – v souhrnu se jedná o částku 3 784 tis. Kč – způsobeno nárůstem objemu dlouhodobého majetku o 3 097 tis.Kč (hlavně hmotný majetek – 3 040 tis. Kč – školka Staroměstská), nárůstem finančního majetku o 1 528 tis. Kč a zároveň poklesem krátkodobých pohledávek o 780 tis. Kč a časového rozlišení o 70 tis.Kč.

Dlouhodobý majetek

Zvýšení hodnoty této položky aktiv o 3 097 tis. Kč (netto) je způsobeno pořízením dlouhodobého majetku v roce 2011 v pořizovací hodnotě 6 262 tis.Kč (hlavně technické zhodnocení nemovitosti Staroměstská 16 ve výši 5 667 tis. Kč) a provedenými odpisy ve sledovaném roce ve výši 3 168 tis. Kč .

Na pořízení stálých aktiv bylo vynaloženo ve sledovaném roce 6 262 tis. Kč (brutto); z toho nákup SW a HW představuje částku 146 tis. Kč, stavební investice částku 6 104 tis. Kč, finanční majetek-akcie Teplárny Č.Budějovice 10 tis.Kč a nábytek 2 tis.Kč (pro porovnání – za rok 2010 bylo vynaloženo na pořízení 612 tis. Kč).

U úbytků se jedná o vyřazení hmotného majetku v celkové částce 93 tis. Kč (zůstatková hodnota byla nulová) majetek byl vyřazen vzhledem k opotřebení a nefunkčnosti – hardware a ostatní drobný hmotný majetek.

Oběžná aktiva

Podíl na celkové výši aktiv oproti roku 2010 se mírně snížil, činí 47,42 % (v minulém roce činil 48,27 %)-hlavně způsobeno nárůstem hodnoty CA, konkrétně položky dlouhodobého majetku.

V meziročním srovnání se objem oběžných aktiv zvýšil o 757 tis. Kč.

V této částce se promítá snížení hodnoty krátkodobých pohledávek o 780 tis. Kč (hlavně pohledávky z finančního vypořádání k mateřské společnosti) a dále mírné zvýšení finančních prostředků o 1 528 tis.Kč.

Stav peněžních prostředků ke konci období činil 19 965 tis.Kč (v roce 2010 činil 18 437 tis. Kč), to znamená čisté zvýšení finančních prostředků o 1 528 tis. Kč (zvýšení bylo ovlivněno příjmy z běžné provozní činnosti ve výši 7 814 tis. Kč- zde hlavně nepeněžními operacemi a to zvýšením hodnoty krátkodobých závazků k mateřské společnosti, z ostatních obchodních vztahů a z přijatých záloh , proti tomu výdaji v oblasti investiční a čerpání fondů ve výši 6 286 tis.Kč).

Financování společnosti probíhalo bez výkyvů, dočasně volné finanční prostředky byly průběžně po celý rok zhodnocovány formou termínovaných vkladů s individuální úrokovou sazbou, nebo s použitím spořících účtů a to podle momentální výhodnosti úročení.

Pasiva celkem

Výše celkových pasiv zůstává i nadále podstatně ovlivněna povinností účtovat od roku 2002 odloženou daň. V prvním roce účtování bylo nutno zohlednit všechny přechodné rozdíly, vzniklé z odlišného účetního a daňového pohledu na položky zachycené v účetnictví, a to za celou dobu existence účetní jednotky. Částka vypočtené odložené daně představovala za toto období odložený daňový závazek k 31.12.2002 ve výši 8 955 tis. Kč, byla dána rozdílem účetní

a daňové zůstatkové hodnoty dlouhodobého hmotného majetku z titulu vkladu majetku zakladatelem při vzniku SPRÁVY DOMŮ s.r.o. Stávající odložený daňový závazek ke konci sledovaného období 2011 činí 4 199 tis. Kč.

Vlastní kapitál zaznamenal proti minulému roku mírné zvýšení o 112 tis. Kč, důvodem je hlavně výsledek hospodaření za rok 2011, který je lepší o 177 tis. Kč, než v roce 2010, dále ostatní fondy se snížily o 45 tis.Kč (jubilea a výročí) a ztráta z minulých let se zvýšila o 20 tis.Kč. Na krytí majetku se podílí vlastní kapitál 53,45 %, to je mírné snížení oproti roku 2010, kdy krytí představovalo 55 % (snížení podílu představuje vyšší hodnota dlouhodobého majetku při srovnatelné hodnotě vlastního kapitálu s rokem 2010).

Stav základního kapitálu se ve sledovaném období nezměnil.

Cizí zdroje vykazují celkově mírný meziroční nárůst o 3 674 tis. Kč.

Jedná se především o zvýšení krátkodobých závazků o 4 794 tis.Kč (z toho nejpodstatnější jsou závazky z finančního vypořádání vůči mateřské společnosti ve výši 3 141 tis.Kč, z obchodních vztahů o 939 tis.Kč, zvýšení přijatých záloh o 634 tis.Kč), zvýšení dlouhodobých závazků o 568 tis.Kč hl. ve formě kaucí) a dále snížení (použití) zákonných rezerv na opravy majetku o 1 688 tis. Kč.

Společnost není zatížená úvěrem.

Hospodaření společnosti vyjádřené finančními poměrovými ukazateli v Kč:

Popis ukazatele	Rok 2010	rok 2011
Celková likvidita	1,3008 OA-zásoby/krátk. závazky	1,1922
Rentabilita celkového kapitálu	-0,0002 zisk/celková aktiva	0,0012
Rentabilita vlastního kapitálu	-0,0003 zisk/vlastní kapitál	0,0023
Rentabilita tržeb	-0,0008 zisk/tržby	0,0061
Rentabilita nákladů	-0,0008 zisk/náklady	0,0061
Nákladovost celkem	1,0008 náklady/tržby	0,9939

Při výpočtu bylo použito čistého zisku (se zahrnutými nákladovými úroky a po zdanění).

Návrh na rozdělení výsledku hospodaření:

- Převod na účet neuhrazené ztráty minulých let 148 tis. Kč
- Příděl do rezervního fondu 8 tis. Kč

Personální situace a pracovně-právní vztahy v účetní jednotce

Roční průměrný přepočtený stav zaměstnanců dosáhl počtu 47- z toho je 31 žen a 16 mužů (pro porovnání- situace v r.2010 byla stejná).

Kvalifikační struktura zaměstnanců je vyhovující, splňuje kvalifikační požadavky na jednotlivé pracovní pozice, a co se týká dosaženého vzdělání, má také vzrůstající charakter. Cílem společnosti bylo dosáhnout na všech střediscích vzájemnou zastupitelnost, což se jí v převažující míře podařilo.

Informace o činnosti organizačních jednotek společnosti

Provozně - technické oddělení

K 31.12.2011 spravovala provozovna domů SPRÁVY DOMŮ s.r.o. České Budějovice celkem 180 domů s 1 816 bytovými jednotkami, 23 služebních bytů, 31 ostatních staveb a obhospodařovala 57 665 m² pozemků v okolí jednotlivých objektů, které jsou majetkem statutárního města České Budějovice.

Opravy a údržba domovního majetku statutárního města byly v průběhu celého roku 2011 realizovány na základě schváleného plánu oprav. Plnění stanoveného plánu oprav bylo zajišťováno techniky provozovny domů a nebytových prostorů. Veškeré plánované, běžné a havarijní opravy byly zabezpečovány především dodavatelským způsobem dle schváleného vnitropodnikového pokynu jednatele společnosti SPRÁVY DOMŮ s.r.o.

Techniky provozovny domů a NP bylo v průběhu roku 2011 zabezpečeno a provedeno celkem 1 705 akcí, z toho 897 akcí v běžné a plánované údržbě a 808 havarijních akcí, kdy byly odstraňovány převážně havárie a opravy zdravotních instalací, kanalizací a střešních krytin. Úhrnná částka, vynaložená na opravy domovního a bytového fondu a NP v majetku města činí 62 325 tis. Kč (vč. nákladů na ostrahu), z toho na opravy domovního a bytového fondu byla vynaložena částka 50 144 tis. Kč, bez nákladů na ostrahu částka 48 561 tis. Kč.

Na pravidelných měsíčních schůzkách s investičním odborem Magistrátu města České Budějovice byl projednáván a upřesňován plán drobných investičních akcí, které se prováděly na majetku statutárního města České Budějovice, jejich dozorování, financování a průběh.

Společnost spravuje také celkem 593 nebytových prostor o ploše 94 762,08 m², z toho v doplňkové činnosti 526 nebytových prostor a 67 nebytových prostor v hlavní činnosti. Dále spravuje a pronajímá 227 pozemků o celkové ploše 187 417 m² a pozemky Na Sádkách o celkové ploše 18 126 m2.

V průběhu roku 2011 bylo pracovníky oddělení nebytových prostorů provedeno celkem 304 akcí, které souvisely s provozem a údržbou jednotlivých nebytových prostor ve finančním objemu 12 182 tis. Kč.

Opravy většího rozsahu, zajišťované SD s.r.o. od přípravy po realizaci –byty

Riegrova 85	447 075,- Kč	oprava bytových jader
Krajinská 33	782 405,- Kč	oprava bytové jednotky
Nám.Př.Otakara 31	209 994,- Kč	oprava bytové jednotky
Nám.Př.Otakara 31	239 414,- Kč	oprava spol.prostor a fasády
Lidická 5	750 000,- Kč	výměna oken
Dlouhá 20	499 682,- Kč	oprava bytové jednotky
Lannova tř. 17	445 171,- Kč	oprava bytové jednotky
Lannova tř. 43	464 378,- Kč	oprava bytové jednotky
Na Mlýnské stoce 4	487 273,- Kč	oprava bytové jednotky
Stejskalova 14	455 699,- Kč	oprava bytové jednotky
Štítného 8	453 469,- Kč	oprava bytové jednotky
V.Volfa 23	425 923,- Kč	oprava bytové jednotky
Tylova 11	1 318 520,- Kč	výměna oken
Nová 2	657 702,- Kč	výměna oken
Pražská 19	531 842,- Kč	oprava střešní krytiny

Lannova tř. 15	489 164,- Kč	oprava bytové jednotky
Lannova tř. 43	487 146,- Kč	oprava bytové jednotky
Lannova tř. 37	479 233,- Kč	oprava bytové jednotky
Lannova tř. 55	399 983,- Kč	oprava bytové jednotky
Štítného 8	404 154,- Kč	oprava bytové jednotky
Štítného 8	537 667,- Kč	oprava bytové jednotky
Husova 12	527 126,- Kč	oprava bytové jednotky

Opravy většího rozsahu, zajišťované SD s.r.o. od přípravy po realizaci- nebytové prostory

Široká 1	336 464,- Kč	výměna oken a výkladců
Okružní 1	1 583 365,- Kč	ostraha ubytovna
Okružní 1	531 321,- Kč	běžné provozní opravy
Krajinská 36	265 441,- Kč	oprava střešní krytiny a klempíř.prvky
Haškova 2	552 300,- Kč	oprava fasády
Haškova 2	701 066,- Kč	výměna střešní krytiny
Jirsíkova 2	564 430,- Kč	provozní opravy Slávie
Nám.Př.Otakara 38	411 920,- Kč	výměna střešní krytiny
Neklanova 2	420 000,- Kč	výměna oken a výkladců
Šrámkova 14	264 000,- Kč	oprava plochy zadního traktu
Nám.Př.Otakara 38	748 255,- Kč	výměna oken, oprava fasády
E.Destinové 46	1 356 011,- Kč	výměna oken Jihočeské universtiy
E.Destinové 46	1 191 866,- Kč	výměna oken GON

Zůstatek prostředků z finančního vypořádání z bytů i nebytových prostor bude po projednání a schválení se statutárním městem převeden do dalšího roku.

Od 1.1.2005 odstoupilo vedení společnosti od dodavatelských služeb na úseku odečtů, vyhodnocování a vyúčtování TUV a SUV. Tuto agendu nyní vykonávají přímo pracovníci provozovny domů, oddělení nebytových prostor a provozovny služeb, čímž dochází k úspoře finančních prostředků a k zjednodušení administrativy. Jedná se cca o 1724 vodoměrů na teplou a 2298 vodoměrů na studenou vodu v majetku statutárního města a 747 vodoměrů na TUV a 856 SUV v objektech bytových družstev nebo společenství vlastníků.

Pracovníci technického oddělení zabezpečovali v průběhu celého roku 2011 přípravu, výběrové řízení a následné dozorování akcí a oprav v souvislosti s údržbou, včetně odstraňování havarijních stavů pro objekty základních škol, mateřských školek, azylových domů, jeslí a školních jídelen v celkové finanční částce 16 214 tis. Kč.

Realizace oprav se provádí jak ve větších celcích, tak především v drobných menších stavbách. S tím souvisí i vysoká časová náročnost na zajištění všech nutných podkladů a vstupů.

Podrobnější přehled oprav a údržby ZŠ a MŠ v roce 2011 - skutečně vynaložené prostředky

Základní školy	7 120 tis.Kč
Mateřské školy	8 963 tis.Kč
Školní jídelny	131 tis.Kč

Z toho opravy většího rozsahu, zajišťované SD s.r.o. od přípravy po realizaci:

ZŠ Nerudova 9	826 tis.Kč
ZŠ Pohůrecká 16	921 tis.Kč

ZŠ O.Nedbala 30	1 686 tis.Kč
ZŠ J.Š.Baara	410 tis.Kč
ZŠ Máj II	1 612 tis.Kč
ZŠ Vl.Rady 1	416 tis.Kč
ZŠ a MŠ T.G.M.Rudolfovská	60 tis.Kč
ZŠ Dukelská 11	1 189 tis.Kč
Celkem ZŠ	7 120 tis.Kč

MŠ Větrná 24	2 141 tis.Kč
MŠ J.Opletala 22	934 tis.Kč
MŠ V.Špály 7	1 381 tis.Kč
MŠ E.Pittera 2	699 tis.Kč
MŠ K.Štěcha 5	2 635 tis.Kč
MŠ Nerudova 53	666 tis.Kč
MŠ Papírenská 23	34 tis.Kč
MŠ Vrchlického nábř.1a	473 tis.Kč
Celkem MŠ	8 963 tis.Kč

ŠJ U Tří lvů 2	131 tis.Kč
Celkem ŠJ	131 tis.Kč

Provozovna služeb

Provozovna služeb spravuje bytový a domovní fond soukromých vlastníků. Jedná se o bytová družstva, společenství vlastníků, občanská sdružení a další formy vlastnictví.

V souvislosti s novelou zákona č. 72/94 Sb. ve znění pozdějších předpisů spolupracuje s majiteli nemovitostí při zakládání společenství.

V rámci uzavřených mandátních smluv technici provozovny zpracovávají plány oprav a zákonem předepsaných revizí, zajišťují řízení při likvidaci pojistných událostí, poskytují technickou pomoc při akcích většího rozsahu a při přebírání nových domů, připravují podklady pro tepelné audity, zúčastňují se kolaudací a dalších stavebních řízení a plní další pokyny vlastníků. Za uplynulý rok pomáhala realizovat a prováděla stavební dohledy na následujících akcích - uvádíme zde pouze větší akce jako nová fasáda – Nerudova 6,8 a10, zateplení Otavská 1 a Větrná 8,10 a12, výměna kanalizace J. Opletala 63 a 65, Čechova 22,24,26 a 28, výměna výtahů u Bezdrevské 27,Puklicova 17 a 19, Plzeňské 59 a 61, M. Chlajna 7, Fr. Ondříčka 36, J. Kolářové 10 a 12, Větrné 8,10 a 12. Je zabezpečena nepřetržitá 24 hodinová pohotovost včetně sobot, nedělí a svátků s případným odstraněním havarijní opravy.

Od ledna 2005 je činnost provozovny služeb rozšířena o provádění servisu a odečtů bytových vodoměrů - za rok 2011 zajistila servis, evidenci a odečty na 1 603 bytových vodoměrech, zajistila výměnu 239 bytových vodoměrů.

Další část správy směřuje zejména na vedení evidence majitelů a uživatelů bytů a nebytových prostorů, kontrolu úhrad nájemného a fondu oprav, zpracování podkladů a provedení ročního vyúčtování služeb spojených s bydlením.

Účetní provozovny odpovídají především za vedení účetnictví, přípravu podkladů pro daňová přiznání, zpracování vyúčtování daně ze závislé činnosti. V souvislosti s poskytnutím úvěru zpracovávají pro peněžní ústavy čtvrtletně účetní výkazy včetně peněžních toků. Ve spolupráci se statutárními orgány družstev a výbory SVJ připravují rozpočty nákladů a výnosů, úpravy fondu oprav a záloh na energie.

K 31.12.2011 spravovala provozovna služeb 6 550 bytových jednotek a nebytových prostor. Tržby za správu dosáhly částky 8 085 tis. Kč, z toho částka vyplývající přímo z mandátních smluv činila 7 755 tis. Kč a ostatní doprovodné činnosti v částce 330 tis. Kč.

Ředitelství společnosti

Působnost úseku je zaměřena převážně na tvorbu koncepce organizační struktury v návaznosti na podnikatelské záměry společnosti, zabezpečení marketingu a propagace. Vyřizuje právní záležitosti, především vedení soudních sporů, zastupování ve správním řízení a rejstříkové náležitosti, poskytuje právně poradenskou činnost.

Tvoří a vydává podnikové směrnice a další předpisy upravující organizační strukturu, právní působnost a odpovědnost útvarů v procesu řízení. Navrhuje stavbu PC sítě s cílem zabezpečení vzájemné komunikace výpočetních systémů, řídí údržbu veškerých SW produktů a firemních aplikací, realizuje vývoj a aktualizaci www stránek.

Organizuje výběrová řízení, zadávání veřejných zakázek, připravuje podklady pro jednání rady města.

Uskutečňuje všechny finanční operace spojené s provozem společnosti, zpracovává účetní a statistické výkaznictví. Usměrňuje vývoj mzdové politiky společnosti, zaručuje dodržování platných předpisů v oblasti pracovně právních vztahů, zabezpečuje personální práci.

Zajišťuje hospodaření s bytovým fondem, přímo se podílí na uskutečňování bytové politiky města, připravuje podklady pro jednání bytové komise při radě města a jednání rady města při přenechávání bytů do nájmu, vede evidenci žadatelů o byt a provádí šetření u žadatelů o byt, spolupracuje se sociálním odborem Magistrátu města České Budějovice a romským koordinátorem, provádí řídící a kontrolní činnost.

Informace o skutečnostech, které nastaly až po konci rozvahového dne

Kromě údajů, které byly podrobně popsány v příloze k účetní závěrce za rok 2011, nenastaly žádné významné skutečnosti.

Informace o předpokládaném vývoji společnosti

Bude zaměřen na pokračování úsilí v hledání oblastí dalšího obchodního rozvoje společnosti na základě uskutečněných změn v organizační struktuře.

S tím souvisí i rozšíření předmětu podnikání o další činnosti. Jedná se o zpracování dat, služby databank a správu sítí, dále pak o inženýrskou činnost ve stavebnictví a koupi zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej.

Společnost se bude i nadále orientovat na nově vznikající vlastníky domovního a bytového fondu v souvislosti s jeho prodejem. Za rok 2011 byl zaznamenán celkový úbytek ze správy o 103 bytových jednotek, ale je předpoklad, že větší nárůst můžeme očekávat hlavně v dalších letech, a to v souvislosti s nově vznikajícími subjekty a rovněž vzhledem ke konkurenci na trhu i stále narůstajícími kvalitními poskytovanými službami.

V roce 2011 se již neočekával větší úbytek spravovaného majetku pro statutární město České Budějovice, toto očekávání se splnilo a naopak nám vzrostl spravovaný majetek o 2 byty, nárůst NP (i když hlavně jen garáží) činil 102 NP, nárůst pronajímaných pozemků činil 164 673 m2 .

V roce 2012 zatím plánujeme zahájení větší rekonstrukce u naší nemovitosti F.A. Gerstnera, další plány na novou výstavbu nebo další modernizaci budou

zaměřeny až do budoucího období, kdy bude podle průzkumu požadavků trhu a podle vývoje celosvětové krize rozhodnuto o dalším postupu v rozvoji aktivit naší společnosti.

Informace o výdajích na činnost v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost nevyvíjela v uplynulém účetním období žádné aktivity v této oblasti.

Informace o organizační složce v zahraničí

SPRÁVA DOMŮ s.r.o. nemá žádnou svou organizační složku v zahraničí.

Další informace, týkající se výroční zprávy za rok 2011

Veškeré další důležité informace, které uceleně, vyvážně a komplexně informují o vývoji výkonnosti společnosti, podnikatelské činnosti a stávajícím hospodářském postavení, jsou uvedeny v účetních výkazech a v příloze účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této Výroční zprávy za rok 2011.

České Budějovice, duben 2012

AUDIT ORTMAN s.r.o. auditorská společnost

auditorská společnost oprávnění číslo 86
U Tří lvů 8
České Budějovice

Zpráva nezávislého auditora

Příjemce zprávy:	společník účetní jednotky
Obchodní jméno úč. jednotky:	SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
IČO:	251 57 337
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	viz podrobné informace uvedené v příloze k účetní závěrce
Období nebo datum úč. závěrky a výroční zprávy:	ověření bylo provedeno za období od 1.1.2011 do 31.12.2011
Rozvahový den	31.12.2011
Předmětem ověření je:	účetní závěrka, její příloha a výroční zpráva
Účel ověření a typ auditu:	zákonem stanovený audit o věrnosti a úplnosti účetní závěrky určený pro společníka

Zpráva o účetní závěrce

Ověřili jsme přiloženou účetní závěrku společnosti, tj. rozvahu k 31.12.2011, výkaz zisku a ztráty za období od 1.1.2011 do 31.12.2011 a přílohu této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod. Údaje o společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Za sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky v souladu s českými účetními předpisy odpovídá statutární orgán účetní jednotky. Součástí této odpovědnosti je navrhnout, zavést a zajistit vnitřní kontroly nad sestavováním a věrným zobrazením účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou, zvolit a uplatňovat vhodné účetní metody a provádět dané situaci přiměřené účetní odhady.

Odpovědnost auditora

Naší úlohou je vydat na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické normy a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor přihlédne k vnitřním kontrolám, které jsou relevantní pro sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky. Cílem posouzení vnitřních kontrol je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Domníváme se, že získané důkazní informace tvoří dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok bez výhrad:

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace účetní jednotky k 31.12.2011 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok 2011 v souladu s českými účetními předpisy.

Zpráva o zprávě o vztazích mezi propojenými osobami

Ověřili jsme věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti k 31.12.2011. Za sestavení této zprávy o vztazích je zodpovědný statutární orgán společnosti. Naším úkolem je vydat na základě provedené prověrky stanovisko k této zprávě o vztazích.

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

Na základě našeho ověření jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by nás vedly k domněnce, že zpráva o vztazích mezi propojenými osobami společnosti za rok končící k 31.12.2011 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.

Zpráva o výroční zprávě

Ověřili jsme soulad výroční zprávy společnosti s výše uvedenou účetní závěrkou. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán společnosti. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

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

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti k 31.12.2011 ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

AUDIT Ortman s.r.o. auditorská společnost ČR, zapsaná rejstříkovým soudem,
vedeným Krajským soudem v Českých Budějovicích, odd. C, vložka 3760,
registrovaná Komorou auditorů České republiky dne 7. 2.1994, oprávnění číslo 086,
U Tří lvů 8, České Budějovice
Zprávu jménem společnosti vypracoval:
Ing. Pavel Ortman, č. oprávnění 1106, ředitel společnosti

V Českých Budějovicích dne 10.5.2012



Příloha: rozvaha
výkaz zisků a ztrát
přílohy k úč. výkazům, které byly předmětem ověření

SPRÁVA DOMŮ s.r.o., Čéčova 44, 370 22 České Budějovice

Zpráva dozorčí rady společnosti SPRÁVA DOMŮ s.r.o. za rok 2011

Dozorčí rada společnosti SPRÁVA DOMŮ s.r.o. plnila v roce 2011 svoje funkce v souladu s obchodním zákoníkem a zakladatelskou listinou společnosti.

Ve sledovaném roce pracovala dozorčí rada ve složení:
členové dozorčí rady: Tomáš Kubín - předseda
Jaroslava Sýkorová - člen
Václav Fál - člen
Mgr. Jiří Filip - člen
Bc. Jan Duda - člen

Dozorčí rada se v průběhu roku scházela pravidelně. Hlavní pozornost byla věnována hospodaření s prostředky společnosti, vývoji pohledávek, plnění výsledku hospodaření a plánu oprav a investic.

Dozorčí rada se dále zabývala problematikou přenechání bytů v majetku statutárního města do nájmu, plánem investic a oprav městského majetku, včetně jeho plnění.

Dozorčí rada též přezkoumala Zprávu o vztazích mezi propojenými osobami, sestavenou ovládanou osobou – statutárním orgánem společnosti a neshledala nedostatky v této zprávě a její úplnosti.

Dozorčí rada doporučuje jedinému společníkovi společnosti schválení účetní závěrky společnosti SPRÁVA DOMŮ s.r.o. za rok 2011:

Zisk za účetní období po zdanění	**156 224,50 Kč**
• **Převod na účet neuhrazené ztráty minulých let**	**148 324,50 Kč**
• **Příděl do rezervního fondu ve výši 5% čistého zisku**	**7 900,00 Kč**

V Českých Budějovicích dne 16.4.2012

za dozorčí radu SPRÁVY DOMŮ s.r.o.
Tomáš Kubín -předseda

SPRÁVA DOMŮ s.r.o., Čéčova 44, 370 22 České Budějovice

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

k 31. 12. 2011

Zpráva je zpracována v souladu s § 66a odst. 9 zákona č. 513/1991 Sb. Obchodního zákoníku. Údaje zprávy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici. Zpráva je zpracována za účetní období začínající dnem 1. ledna 2011 a končící dnem 31. prosince 2011. Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

Obsah zprávy:

1. Podrobný popis propojených osob
1.1. Základní údaje o účetní jednotce
1.2. Organizační struktura koncernu
2. Právní vztahy mezi propojenými osobami
3. Transakce mezi propojenými osobami - plnění
3.1. Prodej
3.2. Krátkodobé pohledávky
3.3. Dlouhodobé pohledávky
4. Transakce mezi propojenými osobami – protiplnění
4.1. Nákup
4.2. Krátkodobé závazky
4.3. Dlouhodobé závazky
5. Ostatní transakce

1. Podrobný popis propojených osob

1.1. Základní údaje o účetní jednotce

Obchodní firma: SPRÁVA DOMŮ s.r.o

Sídlo: Čéčova 44, 370 22 České Budějovice

Právní forma: společnost s ručením omezeným

IČ: 25157337

Rozhodující předmět činnosti: zprostředkovatelská činnost, pronájem bytů a nebytových prostor, realitní činnost, účetnictví, zpracování dat, služby databank, správa sítí, inženýrská činnost ve stavebnictví, koupě zboží za účelem dalšího prodeje, činnost podnikatelských, finančních a ekonomických poradců (posledně jmenovaná činnost je zapsána do OR 4.1.2008)

Datum vzniku společnosti: 8.1.1997

1.2. Organizační struktura

Mateřská společnost:

Obchodní firma: Statutární město České Budějovice

sídlo: České Budějovice, náměstí Přemysla Otakara II.
Podíl v účetní jednotce: 100%
Podíl v ostatních jednotkách: rozpis viz níže

Sesterské společnosti: právnické osoby

Obchodní firma: Dopravní podnik města České Budějovice, a.s.

Sídlo: České Budějovice, Novohradská 738/40
IČ: 25 16 61 15
Podíl v účetní jednotce: žádný
Podíl v ostatních jednotkách: žádný
Vlastnický podíl mateřské společnosti: 100%

Obchodní firma: Lesy a rybníky města Českých Budějovic s.r.o.

Sídlo: České Budějovice, Jaroslava Haška 1588/4
IČ: 25 15 44 27
Podíl v účetní jednotce: žádný
Vlastnický podíl mateřské společnosti: 100%

Obchodní firma: Teplárna České Budějovice, a.s.

Sídlo: České Budějovice, Novohradská 32
IČ: 60 82 68 35
Podíl v účetní jednotce: žádný
Vlastnický podíl mateřské společnosti: 80%

Obchodní firma: Jihočeské letiště České Budějovice a.s.

Sídlo: České Budějovice, U Zimního stadionu 1952/2
IČ: 26 09 35 45
Podíl v účetní jednotce: žádný
Vlastnický podíl mateřské společnosti: 50%

Obchodní firma: .A.S.A České Budějovice, s.r.o.

sídlo: České Budějovice, Dolní 1
IČ: 25 17 19 41
podíl v účetní jednotce – žádný
vlastnický podíl mateřské společnosti: 25%

Ostatní sesterské společnosti: příspěvkové a rozpočtové organizace

Domov pro seniory a Penzion Hvízdal, p.o., České Budějovice, U Hvízdala 1327/6, IČ 006 66 238

Centrum sociálních služeb Staroměstská, p.o., Č. Budějovice, Staroměstská 2469/27,IČ 625 37 890

Jeslová a azylová zařízení p.o., České Budějovice, E.Pittera 256/3, IČ 625 37 962

Jihočeské divadlo, p.o., České Budějovice, Dr.Stejskala 424/19, IČ 000 73 482

Domov pro seniory Máj, České Budějovice, p.o., České Budějovice, Větrná 731/13, IČ 711 73 064

Pohřební ústav města České Budějovice, p.o., Č, Budějovice, Pražská tř. 2275/108, IČ 708 90 412

Městská policie České Budějovice

Nadace města České Budějovice pro podporu vzdělávání a vědy

Mateřské a základní školy, jejichž zřizovatelem je město

Dceřinné společnosti :

Nejsou žádné

2. Právní vztahy mezi propojenými společnostmi

Společnost uzavřela následující druhy smluv s propojenými osobami:

Smlouva o prodeji služeb na základě obstaravatelské smlouvy
Smlouva o prodeji služeb na základě obchodních smluv

Propojená osoba	Druh smlouvy a všeobecné podmínky
Statutární město České Budějovice	obstaravatelská smlouva- správa bytů, nebytových prostor, pozemků v majetku města
Městská policie	v rámci obstaravatelské smlouvy-technická pomoc
.A.S.A. s.r.o.	servis výtahů
Jihočeské divadlo	mandátní smlouva-obstarání kulturního chodu Slávie
Teplárna a.s. České Budějovice	obchodní smlouva na odběr tep. energie

Společnost učinila další právní úkony, popř. jiná opatření jménem propojených osob:

Propojená osoba	Právní úkony nebo jiná opatření
Statutární město Č. Budějovice	na základě generální plné moci činila společnost veškeré úkony, spojené s uzavíráním nájemních smluv jménem vlastníka, činnosti spojené s vymáháním finančních nároků vlastníka, zastupování a obhajování vlastníka v plném rozsahu jeho práv, jednání před všemi státními orgány, soudy, správními úřady a jinými orgány veřejné správy, podání k soudům, správním úřadům a jiným orgánům veřejné správy, přejímání poštovních zásilek, a to i doporučených a určených do vlastních rukou adresáta atp.

Vedení společnosti prohlašuje, že výše uvedené smlouvy byly uzavřeny na základě běžných obchodních podmínek.

3. Transakce mezi propojenými osobami – plnění

3.1. Prodej

Společnost prodává své služby propojeným osobám. Následuje přehled transakcí uskutečněných v běžném účetním období.

Propojená osoba	popis obchodních transakcí, uskutečněných v běžném účetním období	stav k posl.dni úč. období (vč. DPH)
Statutární město Č.Budějovice	měs.fakturace, odměna dle ustanov.obstar.smlouvy	15 538
Teplárna a.s. Č.Budějovice	spotřeba el.energie	7
.A.S.A. s.r.o.	servis výtahů	5
Městská policie	spotřeba el.energie	56
celkem		**15 606**

3.2. Krátkodobé pohledávky

Z výše uvedených transakcí vyplynuly následující krátkodobé pohledávky za propojenými osobami k poslednímu dni účetního období.

Propojená osoba	splatnost	stav k posl.dni úč. období (vč. DPH)
Statutární město Č.Budějovice	12.12.2011,7.1.2012,13.1.2012,30.1.2012	242,0
Teplárna a.s. Č.Budějovice	12.1.2011	7,0
Městská policie	15.1.2012	0,2
.A.S.A. s.r.o.	30.1.2012	1,0
pohledávky z obchodního styku		**250,2**

3.3. Dlouhodobé pohledávky

Společnost neměla dlouhodobé pohledávky za propojenými osobami k poslednímu dni účetního období.

4. Transakce mezi propojenými osobami - protiplnění

4.1. Nákup

Společnost nakupuje služby od propojených osob v rámci své běžné činnosti. Následuje přehled transakcí uskutečněných v běžném účetním období.

Propojená osoba	popis obch.transakcí, uskutečněných v běžném účetním období	stav k posl.dni úč. období (vč. DPH)
Statutární město Č.Budějovice	reklamní plocha novin Českobudějovické radnice	51
Teplárna a.s. Č.Budějovice	teplo a teplá voda, různé opravy	22 100
Jihočeské divadlo	obstarání chodu KD Slávie	106
.A.S.A. s.r.o.	kontejnery, skládka, odpad	7
celkem		**22 264**

4.2. Krátkodobé závazky

Z výše uvedených transakcí a dále z výsledků obstaravatelské smlouvy mezi naší společnosti a statutárním městem vyplynuly následující krátkodobé závazky k propojeným osobám k poslednímu dni účetního období.

Propojená osoba	**splatnost**	**stav k posl.dni úč. období (vč. DPH)**
Statutární město Č.Budějovice	výsledek FV-splatnost po ofic.projednání - 8.2.2012	3 141
Teplárna a.s. Č.Budějovice	18.1.2012,20.1.2012	134
závazky z obchodního styku		**3 275**

4.3. Dlouhodobé závazky

Společnost neměla dlouhodobé závazky k propojeným osobám k poslednímu dni účetního období.

5. Ostatní transakce: **žádné nejsou**

Vedení společnosti prohlašuje, že veškeré transakce s propojenými osobami byly uskutečněny za běžných obchodních podmínek a společnosti z nich nevznikla žádná újma.

Sestaveno dne:	Sestavil:	
31.3.2012	Ladislav Volf, jednatel společnosti	

Rozvaha

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2011

(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2011	12	25157337

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

SPRÁVA DOMŮ s.r.o.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Čečova 44

37022 České Budějovice

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Minulé účetní období netto 4
	AKTIVA CELKEM (A.+B.+C.+D.)	001	158671	-31849	126822	123038
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek (B.I.+B.II.+B.III.)	003	98229	-31606	66623	63526
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (B.I.1.až B.I.8.)	004	581	-517	64	17
B.I. 1.	Zřizovací výdaje	005				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				
3.	Software	007	581	-517	64	17
4.	Ocenitelná práva	008				
5.	Goodwill	009				
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (B.II.1.až B.II.9.)	013	97638	-31089	66549	63509
B.II.1.	Pozemky	014	11558		11558	11557
2.	Stavby	015	77605	-24623	52982	49689
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	7090	-6466	624	1192
4.	Pěstitelské celky trvalých porostů	017				
5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	018				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019				
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	1385		1385	1071
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021				
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (B.III.1.až B.III.7.)	023	10		10	
B.III.1.	Podíly v ovládaných a řízených osobách	024				
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025				
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026	10		10	
4.	Půjčky a úvěry - ovládající a řídící osoba,podstatný vliv	027				
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028				
6.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	029				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030				

AUDITOR - OSV. Č. 086 KA ČR AUDIT Ortman s.r.o.

1

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Minulé účetní období netto 4
C.	Oběžná aktiva (C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.)	031	60386	-243	60143	59386
C.I.	Zásoby (C.I.1.až C.I.6.)	032				
C.I. 1.	Materiál	033				
2.	Nedokončená výroba a polotovary	034				
3.	Výrobky	035				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	036				
5.	Zboží	037				
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038				
C.II.	Dlouhodobé pohledávky (C.II.1.až C.II.7.)	039	115		115	106
C.II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040				
2.	Pohledávky - ovládající a řídící osoba	041				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	042				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	043				
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044	115		115	91
6.	Dohadné účty aktivní	045				
7.	Jiné pohledávky	046				15
8.	Odložená daňová pohledávka	047				
C.III.	Krátkodobé pohledávky (C.III.1.až C.III.9.)	048	40306	-243	40063	40843
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	37577	-243	37334	37307
2.	Pohledávky - ovládající a řídící osoba	050				884
3.	Pohledávky - podstatný vliv	051				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	052				
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053				
6.	Stát - daňové pohledávky	054	151		151	90
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	461		461	564
8.	Dohadné účty aktivní	056	35		35	78
9.	Jiné pohledávky	057	2082		2082	1920
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek (C.IV.1.až C.IV.4.)	058	19965		19965	18437
C.IV.1.	Peníze	059	58		58	55
2.	Účty v bankách	060	19907		19907	18382
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061				
4.	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
D.I.	Časové rozlišení (D.I.1.až D.I.3.)	063	56		56	126
D.I. 1.	Náklady příštích období	064	55		55	88
2.	Komplexní náklady příštích období	065				
3.	Příjmy příštích období	066	1		1	38



Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CEKEM (A.+B.+C.)	067	126822	123038
A.	Vlastní kapitál (A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.)	068	67783	67671
A.I.	Základní kapitál (A.I.1.až A.I.3.)	069	77184	77184
A.I. 1.	Základní kapitál	070	77184	77184
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly(-)	071		
3.	Změny základního kapitálu	072		
A.II.	Kapitálové fondy (A.II.1.až A.II.4.)	073		
A.II.1.	Emisní ážio	074		
2.	Ostatní kapitálové fondy	075		
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076		
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	077		
78	5.Rordíly z přeměn společnosti	078		
A.III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (A.III.1.+A.III.2.)	079	613	658
A.III.1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	080	596	596
2.	Statutární a ostatní fondy	081	17	62
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (A.IV.1.+A.IV.2.)	082	-10170	-10150
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	083		
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	084	-10170	-10150
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) (výkaz zisku a ztráty)	085	156	-21
B.	Cizí zdroje (B.I.+B.II.+B.III.+B.IV.)	086	58416	54742
B.I.	Rezervy (B.I.1.až B.I.4.)	087	620	2308
B.I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	088		1688
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	089		
3.	Rezerva na daň z příjmů	090		
4.	Ostatní rezervy	091	620	620
B.II.	Dlouhodobé závazky (B.II.1.až B.II.10.)	092	7350	6782
B.II.1.	Závazky z obchodních vztahů	093		
2.	Závazky - ovládající a řídící osoba	094		
3.	Závazky - podstatný vliv	095		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	096		
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	097	3151	2537
6.	Vydané dluhopisy	098		
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	099		
8.	Dohadné účty pasivní	100		
9.	Jiné závazky	101		
10.	Odložený daňový závazek	102	4199	4245

AUDITOR - OSV. Č. 086 KA ČR AUDIT Ortman s.r.o.

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
B.III.	Krátkodobé závazky (B.III.1.až B.III.11.)	103	50446	45652
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	104	4907	3968
2.	Závazky - ovládající a řídící osoba	105	3141	
3.	Závazky - podstatný vliv	106		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	107		
5.	Závazky k zaměstnancům	108		2
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	109	404	422
7.	Stát - daňové závazky a dotace	110	426	352
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	111	41428	40794
9.	Vydané dluhopisy	112		
10.	Dohadné účty pasivní	113	113	90
11.	Jiné závazky	114	27	24
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (B.IV.1.až B.IV.3.)	115		
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	116		
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	117		
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	118		
C.I.	Časové rozlišení (C.I.1.+C.I.2.)	119	623	625
C.I. 1.	Výdaje příštích období	120	621	621
2.	Výnosy příštích období	121	2	4

Sestaveno dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
10.4.2012		
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Poznámka
s.r.o.	správa nemovitostí	

AUDITOR - OSV. Č. 086 KA ČR AUDIT Ortman s.r.o.

Výkaz zisku a ztráty

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2011

(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2011	12	25157337

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
SPRÁVA DOMŮ s.r.o.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
Čéčova 44
37022 České Budějovice

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v běžném účetním období 1	Skutečnost v minulém účetním období 2
I.	Tržby za prodej zboží	001		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	002		
+	Obchodní marže (I.-A.)	003		
II.	Výkony (II.1.až II.3.)	004	25004	25025
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	25004	25025
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	006		
3.	Aktivace	007		
B.	Výkonová spotřeba (B.1.+B.2.)	008	6507	4714
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	009	941	882
2.	Služby	010	5566	3832
+	Přidaná hodnota (I.-A.+II.-B.)	011	18497	20311
C.	Osobní náklady (C.1.až C.4.)	012	16681	16684
C. 1.	Mzdové náklady	013	11504	11558
2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	014	393	400
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	015	4111	4029
4.	Sociální náklady	016	673	697
D.	Daně a poplatky	017	94	315
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018	3169	2978
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (III.1.+III.2.)	019		
III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	020		
2.	Tržby z prodeje materiálu	021		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu(F.1.+F.2.)	022		
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	023		
2.	Prodaný materiál	024		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	025	-1584	614
IV.	Ostatní provozní výnosy	026	441	902
H.	Ostatní provozní náklady	027	392	565
V.	Převod provozních výnosů	028		
I.	Převod provozních nákladů	029		
*	Provozní výsledek hospodaření (zohlednění položek výnosů I.až V. a nákladů A.až I.)	030	186	57

AUDITOR - OSV. Č. 086 KA ČR AUDIT Ortman s.r.o.

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v běžném účetním období 1	Skutečnost v minulém účetním období 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	031		
J.	Prodané cenné papíry a podíly	032		250
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (VII.1.až VII.3.)	033		
VII.1.	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	034		
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	035		
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	036		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	037		
K.	Náklady z finančního majetku	038		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	039		
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	040		
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	041		-250
X.	Výnosové úroky	042	220	136
N.	Nákladové úroky	043		
XI.	Ostatní finanční výnosy	044		
O.	Ostatní finanční náklady	045	139	132
XII.	Převod finančních výnosů	046		
P.	Převod finančních nákladů	047		
*	Finanční výsledek hospodaření (zohlednění položek výnosů VI.až XII. a nákladů J.až P.)	048	81	4
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (Q.1.+Q.2.)	049	111	82
Q. 1.	- splatná	050	157	214
2.	- odložená	051	-46	-132
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (PVH+FVH-Q)	052	156	-21
XIII.	Mimořádné výnosy	053		
R.	Mimořádné náklady	054		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (S.1.+S.2.)	055		
S. 1.	-splatná	056		
2.	-odložená	057		
*	Mimořádný výsledek hospodaření (XIII.-R.-S.)	058		
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	059		
***	Výsledek hospodaření za účetní období(+/-) (výsl.hosp. za běžnou činnost+mimořádný výsl.hosp.-řádek T.)	060	156	-21
****	Výsledek hospodaření před zdaněním(+/-) (Prov.výsl.hosp.+Fin.výsl.hosp+XIII.Mim.výnosy-R.Mim.náklady)	061	267	61

SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
ředitelství společnosti
Čéčova 44
370 22 České Budějovice
DIČ CZ25157337
č. 7

Sestaveno dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
10.4.2012		
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Poznámka
s.r.o.	správa nemovitostí	

AUDITOR - správa nemovitostí
KA ČR
AUDIT OTÝ... s.r.o.

Příloha účetní závěrky za rok 2011

Název společnosti: SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
sídlo společnosti: Čéčova 44, České Budějovice, 370 22
IČ: 25 15 73 37
rozvahový den: 31. prosinec 2011

1. Popis účetní jednotky

1.1. Vznik a předmět podnikání

SPRÁVA DOMŮ s.r.o. byla založena městem České Budějovice a zapsána do Obchodního rejstříku Krajského soudu v Českých Budějovicích dne 8.1.1997. Sídlo společnosti je v Č.Budějovicích.
Předmět podnikání:

zprostředkovatelská činnost
pronájem bytů a nebytových prostor
realitní činnost
účetnictví
zpracování dat, služby databank, správa sítí
inženýrská činnost ve stavebnictví
koupě zboží za účelem dalšího prodeje a prodej
činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců

1.2. Společníci

Město České Budějovice, jako zakladatel společnosti, je jediným společníkem a současně vlastníkem 100% základního kapitálu společnosti, který činí 77 184 tis. Kč.

1.3. Změny a dodatky v obchodním rejstříku

K 26.1.2011 ukončili členství v dozorčí radě: Rudolf Vodička, František Jelen, Ing. Leona Trešlová, Mgr. Miroslav Bína, Ing. Bc. Břetislav Kábele. Dále byli zapsání noví členové dororčí rady: Tomáš Kubín, Jaroslava Sýkorová, Mgr. Jiří Filip, Václav Fál, Bc. Jan Duda.
Změna členů dozorčí rady je uvedena ve výpisu z obchodního rejstříku dne 19.5.2011.

1.4. Organizační struktura

Vnitřně se společnost člení na úseky:

organizačně-právní
provozně-technický
ekonomický
sekretariát

1.5. Statutární a dozorčí orgány

jednatel společnosti: Ladislav Volf
dozorčí rada: Tomáš Kubín
Jaroslava Sýkorová
Mgr.Jiří Filip
Václav Fál
Bc. Jan Duda

2. Vklady v obchodních společnostech

V roce 2010 byl převeden 50% obchodní podíl do společnosti Gold-Net a.s.
Zápis v obchodním rejstříku byl uskutečněn 24. ledna 2011.

3. Zaměstnanci a řídící pracovníci

	2010	2011
Průměrný počet pracovníků	47	47
z toho: řídící pracovníci	6	6
Osobní náklady celkem (tis. Kč)	16 684	16 681
z toho: řídící pracovníci	3 519	3 757
odměny členům dozorčí rady	200	231
odměna jednatele	200	162

4. Ostatní plnění

Příspěvek na penzijní a životní pojištění- řídící pracovníci		
	53	42

Půjčky, úvěry ani bezplatné využití služeb nebyly řídícím pracovníkům a členům dozorčích orgánů poskytnuty.

5. Účetní zásady a metody

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka za rok 2011 byla sestavena podle zákona 563/1991 Sb., ve znění č. 575/2002 Sb. o účetnictví, vyhlášky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví a českých účetních standardů pro podnikatele.

a 1) Způsoby oceňování

zásoby nakupované - v roce 2011 nebyly nakupovány žádné zásoby
Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek nakupovaný- v pořizovací ceně, tj. cena pořízení a vedlejší náklady na pořízení- dopravné, náklady na uvedení do provozu. Majetek vlastní výroby společnost nemá.
Finanční majetek je oceňován pořizovací cenou.

a 2) Způsoby odepisování

Dlouhodobý hmotný majetek je odepisován podle odpisového plánu, daňové odpisy jsou prováděny v souladu se zákonem o daních z příjmů č. 586/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů. U vloženého dlouhodobého majetku se pokračuje v odepisování z původních pořízovacích cen. U inventárního čísla 451000 (automobil) byl uplatňován zrychlený způsob odepisování. Ostatní majetek je odepisován lineárně. Pro tuto kategorii DHM je stanoveno účetní jednotkou ocenění vyšší než 40 tis. Kč.
Pro dlouhodobý hmotný majetek v ocenění od 1 tis. Kč do 40 tis. Kč je stanovena doba používání 2 roky, měsíční odpis ve výši 1/24 z pořízovací ceny.
Pro pořízení dlouhodobého nehmotného majetku je stanoveno ocenění od částky převyšující 60 tis. Kč.

b 1) Použití odlišných metod

Nebyly použity metody odlišné od účetních metod podle §7 odst. 5 zákona o účetnictví.

c 1) Způsob stanovení opravných položek

Opravné položky k pohledávkám jsou vytvářeny na základě výsledků inventarizace.
Opravné položky k nepromlčeným pohledávkám podle § 8a zákona o rezervách v roce 2011 vytvořeny nebyly.
Vývoj pohledávek po lhůtě splatnosti je využíván pro stanovení účetních opravných položek, stav účetních opravných položek k pohledávkám činí k 31.12.2011 částku 243 tis. Kč.

c 2) Cizí měny

Při přepočtu údajů cizích měn používá společnost aktuální denní kurz ČNB ke dni uskutečnění účetního případu.

c 3) Cenné papíry, podíly

V roce 2011 bylo nakoupeno od společnosti KOH-I-NOR holding 10 akcií společnosti Teplárna České Budějovice v hodnotě 10 tis. Kč.

6. Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

6.1. Změny postupu účtování

V roce 2011 byla dodržena zásada srovnatelnosti vykazovaných informací v účetních výkazech a respektováno vykazování pohledávek a závazků na odpovídajících řádcích rozvahy.

6.2. Významné položky

a) aktiva Zvýšení objemu oběžných aktiv činí 757 tis. Kč
Je ovlivněn snížením krátkodobých pohledávek a mírným zvýšením finančních prostředků.

Přírůstek pořizovací hodnoty budov vznikl technickým zhodnocením objektu Komenského 15 a přestavbou nemovitosti Staroměstská 16 na mateřskou školu. Pořizovací hodnotu drobného hmotného majetku ovlivnil nákup kamerového systému a tiskáren. Přírůstek dlouhodobého nehmotného majetku ovlilvnil nákup programového vybavení serveru. Úbytek pořizovací hodnoty DHM vznikl vyřazením několika počítačů.

Přírůstky a úbytky dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku

	Pořizovací hodnota k		Přírůstky		Úbytky		Stav k 31.12	
	1.1.2010	1.1.11	2010	2011	2010	2011	2010	2011
stavby	71 576	71 814	238	5790	0	0	71 814	77 604
stroj,přístr.a zař.	1 407	1 546	183	0	44	0	1 546	1 546
dopr.prostř.	1 637	1 637	0	0	0	0	1 637	1 637
inventář	70	70	0	0	0	0	70	70
vybavení	3 791	3 862	191	67	120	93	3 862	3 836
ned.invest.	1 072	1071	0	359	1	45	1 071	1 385
pozemky	11 558	11 558	0	0	0	0	11 558	11 558
zálohy DHM	0	0	0	0	0	0	0	0
DNM	574	498	0	83	76	0	498	581
poříz.DNM	0	0	0	0	0	0	0	0
celkem	91 685	92 056	612	6 299	241	138	92 056	98 217

b) odložená daň

Přechodný rozdíl k 31.12.2001 představuje odložený daňový závazek společnosti z titulu vkladu majetku ve výši 9 235 tis. Kč, snížení za období roku 2002 až 2010 je zúčtováno částkou 4 990 tis. Kč.

Přechodné rozdíly k 31.12.2011		Stav k 31.12.2010			Stav k 31.12.2011		
		účet.ZC	Daň.ZC	rozdíl	účet.ZC	Daň.ZC	rozdíl
pozemky	Rozvaha ř. 014	11 558	11 558	0	11 558	11 558	0
stavby	Rozvaha ř. 015	49 689	27 423	22 266	52 982	30 810	22 172
sam.mov.věci	Rozvaha ř. 016	1 192	1 113	79	623	704	-81
software	Rozvaha ř. 007	17	17	0	64	55	9
celkem		62 456	40 111	22 345	65 227	43 127	22 100

c) Rezervy

Na počátku účetního období činil stav zákonných rezerv na opravu pláště domu Staroměstská 16 částku 1 688 tis.Kč. V roce 2011 byla provededena přestavba objektu a rozpuštěna rezerva na tento titul.
V roce 2010 byla vytvořena účetní rezerva na opravu střešního pláště nemovitosti Gerstnera 2 ve výši 620 tis. Kč, která byla ponechána na opravu do roku 2012.

d) Splatné závazky na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a daňové nedoplatky

K rozvahovému dni nebylo uhrazeno sociální zabezpečení ve výši 43 tis.Kč a zdravotní pojištění ve výši 18 tis.Kč, na které byla vytvořena dohadná položka na roční odměnu jednatele Místně příslušným finančním orgánem není k datu účetní závěrky evidován daňový nedoplatek.

e) Přijaté dotace

V účetním období byla poskytnuta společnosti dotace ze státního rozpočtu ve výši 758 tis. Kč na výstavbu veřejného WC na Sokolském ostrově .

7. Informace o majetku a závazcích

7.1. Pohledávky po lhůtě splatnosti

Dlouhodobé pohledávky	2010	2011
	106	115
z toho: splatné více než 5 let	22	9

Krátkodobé pohledávky	2010	2011
po splatnosti déle než 1 rok	47	137
více jak 180 dnů	63	89
více jak 90 dnů	5	1
více jak 30 dnů	35	23
do 30-ti dnů	73	57
do lhůty splatnosti	1007	1330
celkem	1230	1637

7.2. Pronájem majetku

Společnost pronajímá prostory ve vlastních nemovitostech. Tržby z pronájmu činily v roce 2011 3 244 tis.Kč, v roce 2010 3 672 tis.Kč. V roce 2011 bylo ukončeno podnajímání pozemků od společnosti SAZERAC, za rok 2011 výše podnájmu činila 493 tis Kč, za rok 2010 312 tis.Kč.

7.3. Majetek neuvedený v rozvaze

Účetní jednotka eviduje v podrozvahové evidenci hmotný majetek v pořizovací ceně od 500,- do 1 000,- Kč v celkové hodnotě 151 tis. Kč, v roce 2010 byla hodnota tohoto majetku 152 tis. Kč.

7.4. Zatížení majetku

Majetek není zatížen zástavním právem.

7.5. Vztahy k propojeným osobám

Závazek SPRÁVY DOMŮ s.r.o. k statutárnímu městu České Budějovice vyplývá ze vztahů, určených obstaravatelskou smlouvou a jeho výše činí k 31.12.2011 3 141 tis.Kč.

7.6. Očekávané události

Do data sestavení účetní závěrky nenastaly významné události, které by výrazně ovlivnily výsledek hospodaření společnosti.

8. Uspořádání a členění položek výkazů

Pro uspořádání a označování položek výkazu zisku a ztráty bylo zvoleno druhové členění.

9. Náklady na odměny auditorské společnosti

auditorské služby - v roce 2011 činily 194 tis. Kč a v roce 2010 181 tis. Kč

10. Cenné papíry, vlastní kapitál

a) Vlastní kapitál

V roce 2011 došlo ke snížení ostatních fondů ze zisku o 45 tis. Kč a ztráta minulých let se zvýšila o 20 tis. Kč.

11. Rozvržení tržeb

rozdělení tržeb:	2010	2011
výnosy z běžné činnosti celkem	26 063	25 665
z toho:		
správa městských bytů a NP	10 032	10 496
správa cizí	7 953	7 755
tržby za odečty	1 073	763
pronájem vlastních nemovitostí	3 672	3 244
prodej HIM	0	0

České Budějovice, březen 2012

© SPRÁVA DOMŮ s.r.o. 2012