



Rozvojový fond  
Pardubice a.s.

*Rozvíjíme město*

# Koncepce rozvoje společnosti Rozvojový fond Pardubice a.s.



## **Obsah**

Oddíl A - Podnikatelský plán společnosti Rozvojový fond Pardubice a.s.

Oddíl B - Marketingový plán společnosti Rozvojový fond Pardubice a.s.

Příloha 1 - Analýza hospodaření v letech 2010-2012 Rozvojový fond Pardubice a.s.

Příloha 2 - Výroční zpráva 2013 Rozvojový fond Pardubice a.s.



Rozvojový fond

Pardubice a.s.

*Rozvíjíme město*

## Oddíl A

# Podnikatelský plán společnosti Rozvojový fond Pardubice a.s.



## **1 ÚVODNÍ INFORMACE**

### **Zadavatel:**

Název	Rozvojový fond Pardubice a.s.
Adresa	třída Míru 90, 530 02 Pardubice
IČ	25291408
Internetová adresa	<a href="http://www.rfpardubice.cz">http://www.rfpardubice.cz</a>
Kontaktní osoba	Ing. Martin Charvát
Telefon	466 035 110
E-mail	<a href="mailto:charvat@rfpardubice.cz">charvat@rfpardubice.cz</a>

Datum zpracování: 15. září 2014





## 2 POPIS VÝCHOZÍ SITUACE A DOSAVADNÍHO PŮSOBNÍ SPOLEČNOSTI

### 2.1 Charakteristika společnosti

Společnost byla založena jako Městský rozvojový fond Pardubice v roce 1998 a jejím jediným akcionářem je statutární město Pardubice. V roce 2012 proběhl rebranding společnosti v souvislosti se změnou vizuálního stylu města a ta nyní působí pod názvem Rozvojový fond Pardubice a.s. (dále též jako „rozvojový fond“ a „RFP“). Díky tomu tak nyní v sobě nese sdílenou identitu s městem Pardubice.

Hlavním zaměřením společnosti po celou dobu její existence je investiční činnost a správa a pronájem nemovitostí. V současné době RFP spravuje pouze majetek, který je v jeho vlastnictví. Jedná se o 94 bytových, 94 nebytových, 41 ostatních prostor umístěných v objektech převážně v širším centru města a dvě parkovací plochy (Machoňova Pasáž 56 míst, ČEZ ARÉNA 350 míst). Převážná část z nich je se nachází v Městské památkové rezervaci (na Pernštýnském náměstí, v Kostelní ulici, v ulici Sv. Anežky České, v ulici 17.listopadu) a na Třídě Míru. Mnohé z nich jsou zapsanou kulturní památkou. Dále společnost vlastní nebytové prostory v SVJ na ulici Jindřišské a na Palackého třídě. V majetku společnosti je i zrekonstruovaná pardubická multifunkční aréna, jejíž provoz patří mezi pilíře aktivit rozvojového fondu.

V uplynulých letech došlo k několika změnám v rozsahu spravovaných objektů a majetku. Rozvojový fond tak již neprovádí správu majetku pro další subjekty, jež zahrnovala jednak provoz plaveckého areálu a dále správu rozsáhlého bytového fondu pro město Pardubice (přes 2000 bytů).

Mezi doplňkové činnosti RFP, které se do značné míry prolínají s provozem multifunkční arény, patří výstavnictví, pořádání kulturních, sportovních a společenských akcí pro občany a návštěvníky Pardubic a charitativní činnost. Doplňkově jsou nabízeny rovněž služby spojené se správou majetku společenstvím vlastníků bytových jednotek.

Za dobu existence společnosti došlo k úspěšné realizaci několika významných investičních akcí týkajících se jejího majetku, které zároveň příznivě proměnily tvář Pardubic a život ve městě. Jedná se o přestavbu zimního stadionu na multifunkční arénu, rekonstrukci Machoňovy pasáže, rekonstrukci domu č.p. 29 v ulici Svaté Anežky České, opravy a rekonstrukce budov na třídě Míru, přípravu projektu rekonstrukce plaveckého areálu. Díky těmto aktivitám lze konstatovat, že RFP disponuje rozsáhlými zkušenostmi s přípravou a realizací velkých revitalizačních projektů, které se pohybují objemově v řádu stovek miliónů korun.

Tab. 1: Základní charakteristika společnosti k 31. 12. 2013:

Název	Rozvojový fond Pardubice a.s.
Sídlo	třída Míru 90, 530 02 Pardubice
IČO	25291408
Základní kapitál	603 095 tis. Kč
Dlouhodobý majetek	843 mil. Kč (rok 2013)
Průměrný přepočtený stav zaměstnanců	45 (aktuální stav 38)
Roční obrát	98 mil. Kč (rok 2013)



## **2.2 Organizační struktura společnosti**

Od nástupu aktuálního vedení společnosti v roce 2010 došlo k několika změnám v její organizační struktuře. Tyto změny souvisely jednak s odebráním správy plaveckého areálu, s čímž byl spojen výrazný pokles počtu zaměstnanců, a rovněž s odebráním správy městských bytů. Hlavní část změn však vyplynula z provedení personálního auditu, jehož výsledky se promítly do nové strategie řízení společnosti. Došlo ke zjednodušení organizační struktury zrušením pozic náměstků a k transformaci jednotlivých oddělení, která jsou nyní podřízena přímo řediteli společnosti. Nově byla vyčleněna samostatná oddělení Rozvoje a investic a Marketingu a PR. Změna v úrovni managementu RFP byla deklarována mimo jiné tím, že systém řízení organizace je nyní certifikován podle norem ISO 9001.

Aktuální organizační schéma je umístěno v příloze č. 1

## **3 PŘEHLED SLUŽEB A PRODUKTŮ SPOLEČNOSTI**

### **3.1 Realitní činnost**

Základní činností RFP z hlediska generovaného obrátu je realitní činnost, tedy pronájmy bytového a nebytového fondu v majetku rozvojového fondu. Kromě celé řady objektů v širším centru města, v nichž nabízí nájemcům prostory pro podnikání, obchod a bydlení, je klíčovou součástí této činnosti provoz (pronájem) multifunkční arény, který lze považovat víceméně za samostatnou aktivitu RFP. Tato moderní sportovní hala je v majetku společnosti a do povědomí se dostala nejen díky hokeji, ale v posledních letech je vyhledávána k pořádání různých kulturních, společenských nebo sportovních akcí. Prostory disponují vysokou variabilitou, která nabízí ledovou plochu, koncertní sál, basketbalové, futsalové či jiné hřiště, výstavní či taneční plochu. Hala svou kapacitou patří mezi největší a nejmodernější v České republice. RFP nabízí jak jednorázové pronájmy celé arény, tak samostatné pronájmy víceúčelové plochy a komerčních prostor.

Samozřejmou součástí realitní činnosti v rámci řádného hospodaření je průběžná správa a údržba vlastního majetku. Vzhledem k charakteru obhospodařovaného majetku zahrnuje péči o významné architektonické památky města Pardubic.

Doplňkově nabízí společnost komplexní služby v oblasti správy majetku společenstvím vlastníků bytových jednotek. Jde jak o služby technického rázu tak o služby v ekonomické oblasti. Vzhledem k tomu, že činnosti a aktivity spojené s tímto servisem RFP vykonává pro vlastní potřeby, může nabídnout kvalitní a spolehlivé zázemí v tomto oboru bez dalších velkých nákladů a náročných personálních či administrativních výdajů.

### **3.2 Pořádání společenských akcí**

Společnost se stala v posledních letech významným subjektem na poli výstavnictví. Díky tomu, že disponuje prostorem Arény Pardubice v centru města, věnovala velkou pozornost rozvoji tohoto segmentu aktivit spojených s jeho využitím. Například v roce 2013 proběhly v režii RFP výstavy: Moderní bydlení a zahrada 2013, Auto-moto show 2013, Cestování 2013, Dům, vytápění a energetické úspory 2013.



Další aktivitou spojenou s Arénou je pořádání kulturních, sportovních a společenských akcí. Také v této oblasti bylo dosaženo značného pokroku a RFP se stal pro některé kulturní představitele a agentury nedílnou součástí významných akcí v celorepublikovém měřítku.

Důležitou aktivitou společnosti je pořádání akce Pardubické sportovní dny. V rámci Pardubických sportovních dní je Arena zapůjčována zdarma k účelům sportovního využití. Hlavním sportem je především basketbal, dříve jsou otevírány ale i hokejbalu, florbalu či futsalu. Pardubické sportovní dny se konají především díky dotaci z rozpočtu statutárního města Pardubice. Mezi další sportovní akce patřily např. veřejné bruslení, atletická exhibice Zlatá tyčka, Elite round UEFA Futsal Cup, atd.

Kromě pořádání vlastních akcí se v rámci svého působení a ze své pozice společnosti úzce svázané s městem Pardubice RFP významnou měrou podílí na podpoře kulturních, společenských a sportovních akcí ve městě. Tuto podporu vytváří finanční pomocí, pronájem nebo zapůjčením prostor, mediální prezentací, spoluúčastí a pomocí při vlastní realizaci akcí. Mezi podporovanými akcemi tohoto typu lze vyjmenovat: Aviatickou pouť, Abilympiádu, Apetit festival 2013, Pardubice na bruslích, Mezinárodní festival šachu a her Czech Open, Děti na Labi, Pardubice - město mého srdce.

### 3.3 Rozvoj Pardubic

Jedná se o průřezovou aktivitu či spíše komplex služeb a aktivit, které se prolínají všemi činnostmi společnosti a na různých úrovních. V tomto pojetí sice není nejvýznamnější z hlediska generovaného obrátu, ale už vzhledem k názvu „Rozvojový fond Pardubice“ se v tomto bodě jedná o naplnění poslání společnosti = rozvíjet město. Zároveň skýtá obrovský potenciál do budoucna - prostor pro realizaci vizí a další rozvoj aktivit RFP. Nedílnou součástí této činnosti je i propojování prostřednictvím spolupráce s dalšími subjekty.

Pod rozvoj Pardubic můžeme zahrnout následující aspekty:

#### **Investorská činnost**

Rozvojový fond disponuje 14 lety zkušeností s rozsáhlými investičními projekty, díky jejichž realizaci je pozitivně ovlivňováno fyzické prostředí města a život v něm.

Rozsah investičních akcí:

Č. p. 29, Sv. Anežky České	30.213 tis. Kč
Č. p. 22, Češkova	9.420 tis. Kč
Č. p. 1735-ČEZ Aréna	I. etapa r. 2001 390.442 tis. Kč II. etapa r. 2007 136.513 tis. Kč
Č. p. 60,450 a90(Pasáž)	197.728 tis. Kč



### **Podpora cestovního ruchu**

Jde o podporu jednak rekonstrukcemi a aktivním provozem kulturních památek, které jsou důležitou součástí nabídky pro návštěvníky Pardubic a dále pořádáním a podporou návštěvnický zajímavých a oblíbených akcí.

### **Pozitivní marketing města**

Příznivé image města se velice úzce prolíná s podporou cestovního ruchu a s pořádáním kulturních, sportovních a společenských akcí. V rámci projektu „Rozvíjíme město“ byla v Machoňově pasáži, za významné finanční podpory naší společnosti, otevřena Českou abilympijskou asociací prodejna regionálních produktů s multifunkčním prostorem „Pardubanda“. Cílem projektu je zviditelnit místní prodejce a producenty kvalitních a zdravých potravin a umožnit jim vstup na trh, protože možnosti malých podnikatelů mohou být často velmi omezené. Pardubanda bude zároveň plnit úlohu informačního centra se zaměřením na zdravotně postižené, poskytne jim nejen informace k různým oblastem turismu v Pardubicích. V jejích reprezentativních prostorách bude kromě toho místo pro pořádání nejrůznějších kulturních akcí, výstavy, mini koncerty a společenská setkání.

### **Cílené ovlivňování struktury nájemců v majetku společnosti**

Jedná se o podporu kvalitního fungování nabídky aktivit a služeb v centru krajského města vytvářením příznivých podmínek pro obchodníky, prodejce a poskytovatele služeb. V objektech, které jsou v majetku RFP nalezneme mimo jiné kavárny a restaurace, kulturní zařízení, prodejny a poskytovatele každodenních služeb (potravin, kadeřnictví, finanční a realitní služby, apod.)

### **Charitativní činnost**

RFP se již několik let zapojuje do podpory celé řady charitativních projektů. Svou podporu směřuje např. k integračnímu centru sociálních aktivit Kosatec, Dětskému domovu Pardubice, či celorepublikové soutěži osob se zdravotním postižením Abilympiáda.



## **4 SWOT ANALÝZA**

### **Silné stránky:**

- účelná organizační struktura v souladu se systémem řízení ISO 9001
- dostatek kvalifikovaných a zkušených pracovníků
- využívání moderních technologií, firemní know-how (sportovní, kulturní akce, výstavnictví)
- optimální množství finančních prostředků na rozvoj společnosti
- dobré jméno společnosti a poskytovaných služeb
- cenné zkušenosti s investičními a rozvojovými projekty (vysoký objem realizovaných investic) a v oblasti správy a údržby majetku
- zkušenosti s řízením a provozem multifunkční arény a sportovních areálů

### **Slabé stránky:**

- nedostatečné kapacity pro uspokojení poptávky po pronájmu sportovišť – MFA, malá hala
- v minulosti nevýhodně uzavřené nájemní smlouvy
- silné úvěrové zatížení společnosti

### **Příležitosti:**

- možnosti expanze ve správě BF i NBF
- optimalizace ekonomických činností v souladu se strategickým plánem města
- možnost provozování městských sportovních areálů
- výstavba třetí ledové plochy a další rozvojové projekty
- možnost zapojení do implementační struktury a realizace připravované Integrované územní investice v aglomeraci Pardubice a Hradce Králové
- snížení energetické náročnosti multifunkční arény

### **Hrozby:**

- tendence ovlivňovat chod společnosti z mimoekonomických důvodů
- změna pohledu na funkci a činnost společnosti po změně politické reprezentace
- strategická rozhodnutí zakladatele ve vztahu k podnikatelskému prostředí v centru města
- finanční riziko vzhledem k míře zadluženosti
- riziko kolapsu nejvýznamnějšího nájemce MFA (HC Pardubice)
- prohlubování hospodářské recese s ekonomickými dopady na nájemce MFA (mj. o výstavnictví)
- obecný dopad recese na pronájem BF i NBF
- nedořešený smluvní vztah se zřizovatelem společnosti ve vazbě na veřejnou podporu



## **5 SOUHRNNÁ FINANČNÍ ANALÝZA**

### **5.1 Výnosy**

Celkové provozní výnosy, po odečtení výnosů z prodeje majetku, dosáhly v roce 2010 výše 101,337 mil. Kč. V následujících letech klesaly až na 81,878 mil. Kč v roce 2012. V roce 2013 došlo k jejich opětovnému nárůstu meziročně o 15,849 mil. Kč na 97,727 mil. Kč. V průměru 54 % provozních výnosů v tomto období tvořilo nájemné, 24 % příjmy z reklamy a pořádání veřejných akcí (sport, kultura, výstavy) a 20 % přijaté dotace od Magistrátu města Pardubic.

Nejvíce provozních výnosů bylo vytvořeno na střediscích Multifunkční aréna (v průměru 60 %) a Správa nemovitostí (v průměru 36 %). Podíl střediska Režie se v letech 2010 - 2013 snížil z 13 % prakticky na nulu. Důvodem bylo postupné ukončení provozování plaveckého areálu, převedení tržeb z reklamy na středisko Multifunkční aréna a převedení tržeb z mandátních smluv na středisko Správa nemovitostí.

### **5.2 Náklady**

Celkové náklady, po odečtení nákladů na prodej majetku, které dosahovaly v roce 2010 výše 118,834 mil. Kč, klesly v roce 2012 o 11,593 mil. Kč oproti roku 2010 na 107,241 mil. Kč, z toho nejvíce v roce 2011, kdy meziročně klesly o 18,306 mil. Kč na 100,528 mil. Kč. Nárůst nákladů v roce 2012 o 6,713 mil. Kč byl způsoben opravou nemovitého majetku na třídě Míru (č.p. 60 a 450) v celkové hodnotě 12,257 mil. Kč. V roce 2013 bylo dosaženo dalšího poklesu nákladů na výsledných 97,4 mil. Kč, tj. o -18 % oproti roku 2010.

Nejvíce nákladů bylo evidováno na středisku Multifunkční aréna (v průměru 61 %), výrazně méně pak na středisku Správa nemovitostí (v průměru 26 %) a středisku Režie (v průměru 13 %).

Celkově největší nákladovou položkou společnosti byly ve sledovaném období odpisy nehmotného a hmotného majetku (zhruba třetina všech nákladů).

### **5.3 Hospodářský výsledek**

Hospodaření společnosti bylo v období let 2010 - 2012 záporné. Nejhorší hospodářský výsledek zaznamenala společnost v roce 2012, kdy se propadla do účetní ztráty -19,139 mil. Kč. V roce 2013 vykazuje účetní hospodářský výsledek zisk ve výši 0,881 mil. Kč, především díky úsporám v provozních nákladech a rovněž díky nárůstu tržeb.

Výsledek hospodaření však do značné míry závisí na objemu přijatých dotací, které poskytuje primárně vlastník RFP statutární město Pardubice. Z pohledu cash-flow společnosti jsou dotace od vlastníka určeny de facto ke krytí splátek úvěru na 1. etapu rekonstrukce Multifunkční arény, které dosahuje řádově přes 30 mil. Kč ročně.

### **5.4 Aktiva**

Hodnota celkových aktiv v roce 2013 vzrostla oproti roku 2010 o 77,856 mil. Kč (+9 %), a to zejména díky navýšení hodnoty dlouhodobého majetku o 72,872 mil. Kč. Struktura aktiv byla po celé sledované období relativně stabilní. V průměru 94 % celkových aktiv tvořil dlouhodobý majetek a 5 % oběžná aktiva. Nejvýznamnější položkou v aktivech společnosti byly nemovitosti určené k pronájmu (v průměru 67 %).



## 5.5 Pasiva

Stejně jako hodnota celkových aktiv i hodnota celkových pasív v roce 2013 vzrostla oproti roku 2010 o 77,856 mil. Kč (+9 %). Nejvíce se o to zasloužilo navýšení objemu bankovních úvěrů o 48,264 mil. Kč a navýšení krátkodobých závazků o 18,951 mil. Kč. Struktura pasív se ve sledovaném období vyvíjela směrem k vyššímu podílu cizích zdrojů (k vyšší zadluženosti). Zatímco v roce 2010 tvořily cizí zdroje jen 35 % celkových pasív, v roce 2013 to již bylo 40 %.

## 5.6 Zadluženost

Hodnota cizích zdrojů v roce 2013 vzrostla o 74,180 mil. Kč oproti roku 2010 na celkem 358,611 mil. Kč, z toho nejvíce v roce 2012, kdy vzrostla meziročně o 134,608 mil. Kč (+46 %). Struktura cizích zdrojů byla po celé období relativně stabilní. V průměru 78 % těchto zdrojů tvořily bankovní úvěry, 14 % dlouhodobé závazky (odložený daňový závazek a půjčka od MmP) a 8 % krátkodobé závazky (převážně vůči dodavatelům).

Vysoká úroveň zadluženosti je primárně výsledkem realizace finančně náročných investic do majetku společnosti, tj. zejména dvou etap rekonstrukce multifunkční arény, Machoňovy pasáže a objektu na třídě Míru č.p. 90. Roční úvěrové zatížení splátkami jistiny a úroků z přijatých dlouhodobých úvěrů se pohybuje na úrovni 50 mil. Kč ročně.

## 5.7 Závěr finanční analýzy

### **Silné stránky hospodaření:**

- Dostatek dlouhodobých zdrojů ke krytí dlouhodobých aktiv - ukazatel kapitálové přiměřenosti dosahoval v letech 2010 - 2012 průměrné hodnoty 1,04.
- Klesající potřeba provozního financování - průměrná doba inkasa pohledávek vzrostla v roce 2012 na 162 dní (+116) oproti roku 2010, a tato doba byla o 88 dní kratší, než průměrná doba odkladu plateb. Společnost tak nepotřebovala žádnou dodatečnou provozní hotovost k zajištění své platební schopnosti.
- Hodnotná aktiva – potenciální tržní cena všech pronajímaných staveb ve vlastnictví společnosti (jako celku), zjištěná výnosovou metodou, byla v období let 2010 - 2013 vyšší, než jejich zůstatková i vstupní cena uvedená v účetnictví.

### **Slabé stránky hospodaření:**

- Dlouhodobá ztrátovost - v roce 2013 sice společnost vytvořila účetní zisk ve výši 0,881 mil. Kč, v letech 2010 - 2012 však vykázala (bez dotací, mimořádných položek a odložené daně) celkovou účetní ztrátu -101,665 mil. Kč, tj. průměrně -33,888 mil. Kč ročně.
- Nedostatek hotovosti ke krytí nákladových úroků (bez dotací) - ukazatel úrokového krytí vykázal v roce 2012 hodnotu 0,57. Společnost tak nevytvořila dostatek provozní hotovosti na pokrytí nákladových úroků resp. bez dotací by nebyla schopná dostát svým závazkům vůči bankám.
- Rostoucí trend zadluženosti - hodnota ukazatele zadluženosti vzrostla v roce 2012 oproti roku 2010 o 29 %.
- Relativně vysoké finanční riziko - z hlediska rizika budoucích ztrát při poklesu tržní poptávky není vhodné kombinovat vysokou provozní páku (obvyklou v oboru pronájmu nemovitostí) s vysokou finanční pákou (v roce 2012 financovala společnost 39 % svých aktiv půjčkami).

**Poznámka:** je pravděpodobné, že hospodářské výsledky v roce 2012 (zejména výše ztráty, rentabilita tržeb a krytí nákladových úroků) byly negativně ovlivněny rekonstrukcí nemovitostí na třídě Míru (č.p. 60 a 450).



## **6 VIZE SPOLEČNOSTI, CÍLE A STRATEGIE K JEJICH DOSAŽENÍ**

### **6.1 Poslání společnosti**

Posláním Rozvojového fondu Pardubice a.s. je poctivě a smyslně sloužit potřebám obyvatel města Pardubic a jeho okolí v rámci péče o revitalizaci a rozvoj nemovitostí města. Poskytovat pronájmy kvalitních bytových a nebytových prostor včetně jejich správy a údržby. Vytvářet podmínky pro kulturní a sportovní zážitky a podporu cestovního ruchu. To vše za podmínek, které zajistí optimální funkční a ekonomické využití nemovitostí v souladu s cíli rozvoje města Pardubic.

### **6.2 Vize a obecné cíle**

1. Rozvoj společnosti, využívání jejího majetku a působení jejích aktivit pro veřejnost.
2. Propojení aktivit RFP s dalšími společnostmi, které budou přínosem pro společnost samotnou a obyvatele a návštěvníky města Pardubice v souladu s posláním společnosti.
3. Rozšíření aktivit společnosti v oblasti zapojení do přípravy investičních projektů na území města s využitím jejích zkušeností a flexibility (např. usilováním o zapojení do implementace strukturálních fondů v období 2014 - 2020 v rámci nástroje Integrované územní investice).
4. Snaha o návrat ke správě sportovních areálů - např. multifunkční areál na Dukle, sportoviště v okolí arény - úsilí o sjednocení správy multifunkčních sportovišť pod jednou společností a zajištění dalšího rozvoje
5. Pokračování v projektu „Rozvíjíme město“ s cílem naplnění jeho vlastní podstaty.

### **6.3 Specifické cíle**

V nejbližším období bude v rámci naplňování svého poslání, vize a dosažení výše uvedených obecných cílů společnost usilovat o realizaci těchto specifických cílů, konkrétních kroků a strategie.

1. Provést rekonstrukci nebytových prostor v objektu na Pernštýnském náměstí č.p. 58 na startovací malometrážní byty (cca 5 bytových jednotek).
2. Provést revitalizaci fasád domů v městské památkové rezervaci, na něž byly podány žádosti o podporu z dotačních titulů města a Pardubického kraje
3. Vybudovat FunPub a Funshop v rámci arény a novou lávku, která propojí parkoviště s hlavním vstupem podle již zpracovaných studií
4. Dokončit projektovou přípravu a provést realizaci rekonstrukce restaurace Hatrick v MFA
5. Připravit plán revitalizace našich nájemních prostor v objektech ve vlastnictví SVJ
6. V oblasti marketingu rozvíjet PR aktivity s cílem posílení značky Rozvojového fondu v návaznosti na již realizované činnosti - v souladu se zpracovaným marketingovým plánem
7. Připravit prodej objektů, které se RFP v současnosti nehodí do portfolia a výnosy z něj směřovat do revitalizace objektů na Třídě míru a Pernštýnském náměstí. Jedná se o objekty v Kostelní ulici, č.p. 99 a 98.





## **7 PŘÍLOHY**

Příloha č. 1: Organizační schéma Rozvojový fond Pardubice a.s.



Valná hromada a.s.									
Představenstvo a.s.					Dozorčí rada a.s.				
Komárek Jiří Ing. Bilek Martin Ing. Hlaváč Ondřej Kubiček Petr Ing. Křístál Zdenek Razskazov Jiří Ing. Charvát Martin					Ing. Lejhanec Jiří Ing. Arch. Kovář Jan Ing. Filip Stanislav Ing. Bálský Ivo Votner Jiří Leoš Malina Dis.				
Místopředseda představenstva pověřený řízením a.s.									
Ing. Charvát Martin									
Asistentka místopředsedy představenstva									
Táborská Michaela									
Útvar MFA									
Vedoucí útvaru									
Ing. Macháně Jiří									
středisko Obchod	středisko Provoz	středisko Pokladny	středisko Služeb	Útvar MFA					
Vedoucí střediska Ing. Jelínková Aneta	Vedoucí střediska Hubička Petr	Hlavní pokladní Ing. Rác Jozef	Vedoucí střediska Votner Jiří						
Referentka Fikejšová Daniela	Strojník chlazení - rolbař Valký František Hrozen Milan Kubík Tomáš Kudryn Lukáš Krpata Martin Lamberty Jan Kunst Josef	Pokladní Ajglová Petra Slepička Roman * smlouvy DPP	Vratný Hudec Petr Charvát Martin Ing. Pokorný Jaroslav Procházkva Jaroslav Synek Milan Zeman Michal						
Rolbař Kalhous Pavel		Úklid Černá Hana Horáková Marie Horská Jana							
Údržbář - instalatér Melounek Pavel		Pořadatel * smlouvy DPP a DPČ							
Rev. technik elektro Vavřina Petr		Montér * smlouvy DPP a DPČ							
		Úklid po akcích * smlouvy DPP a DPČ							



Rozvojový fond

Pardubice a.s.

*Rozvíjíme město*

## Oddíl B

# Marketingový plán společnosti Rozvojový fond Pardubice a.s.



## ÚVODNÍ INFORMACE

### Zadavatel:

Název	Rozvojový fond Pardubice a.s.
Adresa	třída Míru 90, 530 02 Pardubice
IČ	25291408
Internetová adresa	<a href="http://www.rfpardubice.cz">http://www.rfpardubice.cz</a>
Kontaktní osoba	Ing. Martin Charvát
Telefon	466 035 110
E-mail	<a href="mailto:charvat@rfpardubice.cz">charvat@rfpardubice.cz</a>

Datum zpracování: 15. září 2014



## **ÚVOD**

Marketingový plán společnosti Rozvojový fond Pardubice a.s. je zpracován pro rok 2014. Vytýčuje hlavní směry marketingových činností v daném období a poskytuje návod marketingu pro jeho práci.

Naším cílem je analyzovat současný stav společnosti, firemního marketingu, definovat jeho klíčové úkoly pro rok 2014 a navrhnout nejvhodnější způsoby marketingové komunikace a jednotlivých marketingových aktivit, které podpoří plnění marketingových a finančních cílů společnosti. Současně bude tento plán po jeho schválení vedením firmy využíván jako nástroj kontroly a řízení marketingové práce v letošním roce.

## **PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI**

### **Rozvojový fond Pardubice a.s.**

Společnost vznikla zakladatelskou listinou ze dne 25. 05. 1998, a to rozhodnutím jediného akcionáře, kterým je statutární město Pardubice. Společnost vlastní objekty v historické části Městské památkové rezervace na Pernštýnském náměstí, v Kostelní ulici a v ulici Svaté Anežky České. Mnohé z nich jsou zapsanou kulturní památkou.

Hlavním zaměřením Rozvojového fondu Pardubice a.s. je investiční činnost a pronájem nemovitostí. Rebranding společnosti v listopadu 2012 otevřel dveře mimo jiné dalším činnostem a společnost se začala zabývat více projekty rozvíjejícími město. Fond je otevřený novým nápadům občanů a novým projektům, které městu pomáhají s rozvojem.

Za dobu existence společnosti se podařilo zrealizovat několik významných rekonstrukcí a oprav objektů. Za zmínku určitě stojí opravy a rekonstrukce budov na třídě Míru, která je hlavní tepnou Pardubic. Dále pak rekonstrukce domu v ul. Svaté Anežky České, kde vznikl multifunkční sál, restaurace a sídlo redakce Českého rozhlasu Pardubice.

Nákladnou rekonstrukcí prošel v roce 2001 zimní stadion, nyní ČEZ ARENA, který je majetkem společnosti. Touto přestavbou žily celé Pardubice a sledovaly, jak staříčkový stadion dostává nový moderní kabát – nejen zvenku, ale především uvnitř. Hala se touto přestavbou zařadila mezi nejmodernější multifunkční haly v Evropě.

V měsíci dubnu roku 2013 byla po dvouleté, dlouho očekávané rekonstrukci, otevřena Machoňova pasáž, jejímž vlastníkem je právě Rozvojový fond Pardubice. Touto rekonstrukcí se podařilo nejen obnovit původní prvky této vzácné stavby, ale byly vytvořeny i nové obchodní a bytové prostory. Jednalo se o zcela ojedinělou a velice náročnou rekonstrukci pod taktovkou této městské společnosti, která vdechla kulturní památce nový život.

Rozvojový fond Pardubice a.s. svými výsledky jasně prokázal, že je schopen převzít a realizovat náročné úkoly a projekty, které mu byly zadány statutárním městem Pardubice.



## Aktivita, produkty a služby společnosti

Hlavní aktivity společnosti lze ročlenit do tří základních pilířů.

### 1. Rozvoj města Pardubic

- Investiční činnost - RFP jako investor a realizátor rekonstrukcí významných památkových budov, bytových domů, sportovišť atd.
- Pořádání vlastních kulturních, sportovních a společenských akcí - akce pro občany a návštěvníky Pardubic pořádané RFP. (Výstavnictví, Pardubické sportovní dny, Veřejné bruslení atd.)
- Podpora a koordinace kulturních, sportovních a společenských akcí - akce pro občany a návštěvníky Pardubic za podpory a příspěví RFP.
- Podpora cestovního ruchu - rekonstrukce a aktivní provoz památek, pořádání a podpora akcí, prodej a služby v prostorách RFP, Pardubická prodejna atd.
- Charitativní činnost – např. podpora Dětského domova Pardubice, Integrační centrum Kosatec.
- Arena Pardubice - samotnou kapitolu v oblasti pro rozvoj města tvoří provoz Arény Pardubice a aktivit s ní spojených.
- Rozvíjíme město - nadstavbový projekt zaštiťující jednotlivé aktivity pro město a cílové skupiny společnosti.

### 2. Správa a údržba nemovitostí

- Správa a údržba vlastního majetku.
- Správa a údržba městského majetku.
- Správa a údržba pro SVJ.

### 3. Realitní činnost

- Pronájem bytového a nebytového fondu ve vlastnictví RFP.
- Pronájem reklamních ploch ve vlastnictví RFP (budova Arény, Machoňova pasáž).

## Poslání společnosti

Posláním Rozvojového fondu Pardubice a.s. je poctivě a smyslně sloužit potřebám obyvatel města Pardubic a jeho okolí v rámci péče o revitalizaci a rozvoj nemovitostí města. Poskytovat pronájmy kvalitních bytových a nebytových prostor, včetně jejich správy a údržby. Vytvářet podmínky pro kulturní a sportovní zážitky a podporu cestovního ruchu. To vše za podmínek, které zajistí optimální funkční a ekonomické využití nemovitostí v souladu s cíli rozvoje města Pardubic.



## Vize a cíle

Rozvoj společnosti, využívání jejího majetku a působení jejích aktivit pro veřejnost.

Prohloubení pozitivního obrazu a zlepšení vnímání samotné společnosti, její značky, aktivit a zlepšení a zefektivnění marketingové komunikace s cílovými skupinami.

Propojení aktivit RFP s dalšími společnostmi, které budou přínosem pro společnost samotnou a obyvatele a návštěvníky města Pardubice v souladu s posláním společnosti.

Uvedení projektu „Rozvíjíme město“ do života a naplnění jeho vlastní podstaty.

## SITUAČNÍ ANALÝZA

### Analýza společnosti obecně

V této části provedeme analýzu společnosti jako celku. Podíváme se na její fungování z vnitřního pohledu i z pohledu vnímání veřejnosti.

- **Jak funguje společnost z hlediska vnitřní struktury**

V současné době společnost prochází organizační změnou z důvodu ukončení správy bytového fondu pro statutární město Pardubice. V rámci této změny se zjednoduší organizační struktura a vedení společnosti se přesune do vlastních, menších kancelářských prostor na třídě Míru č. p. 90. Nová struktura je jednodušší a je připravena na další rozvoj společnosti. Společnost zaměstnává 38 zaměstnanců v hlavním pracovním poměru a 126 zaměstnanců VPP. Aktuální organizační schéma je součástí podnikatelského plánu, viz. příloha č. 1

Společnost získala o8. 10. 2013 certifikát systému managementu kvality dle ČSN EN ISO 9001:2009. Cílem certifikace bylo zavedení evropského standardu řízení společnosti.

- **Ekonomické ukazatele (obrat, zisk), finanční situace a kondice společnosti**

Ekonomickou stránkou se podrobně zabývá podnikatelský plán společnosti.

- **Jak funguje marketingová komunikace**

#### Vizuální styl společnosti

V roce 2012 si Rozvojový fond Pardubice ve spolupráci se studiem Kafka Design vybudoval nový vizuální styl společnosti. Jedná se o graficky moderní pojetí prezentace společnosti s pozitivním dopadem na vnímání značky. Současně v sobě nese sdílenou identitu s městem Pardubice, což dodává značce na vážnosti a stabilitě.

Tento důležitý marketingový prvek je postupem času úspěšně zapracováván do všech firemních materiálů a je využíván při veškeré marketingové komunikaci.



### **Webové stránky**

Spolu s uvedením nového vizuálního stylu do života byla upravena webová tvář společnosti.

**www.rfpardubice.cz a arena.rfpardubice.cz**

V současné době jsou stránky zaměřeny spíše na úzký profil ekonomicky nejsilnějších aktivit společnosti, kterými jsou: správa objektů, pronájem nemovitostí, poskytování informací pro nájemníky atd. Dále je zde poměrně rozsáhlé a kvalitně zpracované subjekty Areny Pardubice (ČEZ Areny) a jejich služeb a aktivit.

Málo prostoru je zde věnováno ostatním produktům a aktivitám společnosti RFP.

### **Outdoorová prezentace**

Pro outdoorovou prezentaci využívá společnost především reklamní plochy v rámci nemovitostí ve svém vlastnictví nebo barterový obchod ploch v lokalitách, kde nemá pokrytí z vlastních zdrojů. Nejvíce je tento druh prezentace využíván v oblasti pořádání výstav, koncertů a jiných společenských a sportovních akcí. V rámci outdoorové prezentace produktů, služeb a akcí se snaží společnost o zviditelnění své značky.

Novou „výstavní síní“ společnosti jsou od roku 2013 prostory Machoňovy pasáže. V září zde byla instalována výstava, která mimo věcných informací o rekonstrukci Pasáže, slouží také k prezentaci RFP a vytvoření pozitivního obrazu o investiční činnosti společnosti.

### **Noviny Rozvojového fondu Pardubice a.s.**

Novým komunikačním kanálem se staly Noviny RFP. Tento projekt byl reálně spuštěn v září 2013.

Obsah novin:

- Informace pro CS o dění ve městě v rámci činnosti RFP,
- programy akcí (sport, kultura atd.),
- nabídka bytových a nebytových prostor,
- podpora nájemníků nebytových prostor.

Vydání novin je spojeno vždy s obdobím na podporu vlastních akcí, případně k jiné významné události. Noviny jsou občasným a periodickým vydáním vychází téměř vždy jednou za tři měsíce. Tiskový náklad se pohybuje okolo 2500 ks výtisků, které jsou svépomocí distribuovány do Aquacentra Pardubice, ČEZ ARENY a Turistického informačního centra Pardubice. Důležitým nástrojem distribuce je elektronické hromadné rozesílání. Databáze emailových adres je složena z obchodních partnerů, ze zaměstnanců a zastupitelů statutárního města Pardubice, zaměstnanců některých městských společností a občanů města. Občané mají možnost se k odběru novin RFP přihlásit na našich webových stránkách. Zabýváme se také motivací k přihlašování a odběru novin RFP, a to cestou soutěží o zajímavé ceny.

Naším cílem je rozšířit distribuční kanály, tedy propojit distribuci novin RFP s Radničním zpravodajem.

### **Kontaktní prezentace v rámci akcí RFP**

Během konání akcí pořádaných nebo podporovaných společností prezentuje společnost svou značku a své aktivity. RFP pořádá v tuto chvíli 3 pravidelné výstavy, kde má RFP svůj stánek s propagačními materiály výstavy a soutěží. Jedná se o Moderní bydlení & zahrada, Automoto show a Dům, vytápění a energetické úspory. Mezi menší akce patří veřejné bruslení či zábavní akce pro děti ke konci prázdnin na parkovišti Machoňovy pasáže. Dalším zdrojem prezentace RFP je podpora Dětského domova Pardubice charitativními večery.

Propagační materiály RFP tvoří převážně bannery, roll-upy, informační stánek, reklamní předměty a videospoty.





#### **Komunikace s médii**

Tiskové zprávy, informace o chystaných akcích, výsledky akcí, přizvání zástupců médií při vhodných příležitostech atd. Pro komunikaci s médii využíváme převážně služeb PR konzultanta. Pro významné akce (výstavy, charitativní večery, startujeme prázdniny, vánoční akce) referent marketingu & PR nebo konzultant PR sepíše tiskovou zprávu. RFP má k dispozici rozsáhlý medialist. Na významné akce novináře RFP aktivně zve.

#### **Současný stav - shrnutí**

V současné době se snažíme sjednotit naši vizuální prezentaci na všech frontách působení. Vizuální působení našich aktivit není vždy jednotné.

V letošním roce se věnujeme také rozvoji kvality a kvantity komunikace.

S rozvojem společnosti a jejích aktivit přichází nové možnosti a nové potřeby v oblasti marketingu a komunikace, které postupně poznáváme, analyzujeme a dle potřeb se je snažíme využívat pro náš prospěch.

Obecně lze říci, že je nutné více zviditelnit a zpropagovat naše pracovní úspěchy, zvláště pak ty, které jsou přínosem pro širokou veřejnost a jejich význam pozitivně ovlivňuje postoj cílových skupin.

- **Jaká je image a vnímání společnosti**

V průběhu posledních dvou let se celkové vnímání společnosti velmi zlepšilo v závislosti na její prezentaci a jejím působení v jednotlivých odvětvích činnosti.

K posunu pozitivního obrazu přispělo vybudování nové corporate identity, která představuje RFP jako moderní a progresivní společnost. Postavení značky na trhu je nyní vnímáno jako stabilní a silné.

Nedílnou součástí vytváření kladného postoje společnosti k firmě je práce, kterou se RFP prezentuje.

V oblastech jako je investiční činnost, péče o nemovitosti a památky, aktivity spojené s Arénou Pardubice, výstavnictví, Pardubické sportovní dny atd. jsou jasně viditelné a hmatatelné výsledky, které jsou širokou veřejností vnímány velmi kladně.

## **Rozbor současného stavu podnikatelských aktivit**

Všechny podnikatelské aktivity budou hodnoceny dle předchozí definice tří základních pilířů společnosti.

### **1. Rozvoj města Pardubic**

- **Investiční činnost**

#### **Investice z vlastních zdrojů**

Hlavní činností v tomto oboru jsou investice do majetku ve vlastnictví společnosti převážně z vlastních zdrojů.

Společnost provedla rozsáhlé investice z vlastních zdrojů např. Machoňova pasáž – komerční prostory pasáže a bytové prostory.



### **Ostatní investice a investoři**

Spolupráce s ostatními investory a čerpání jiných investičních zdrojů je pouze okrajovou činností v tomto oboru. Ani v blízké budoucnosti se společnost nehodlá aktivně ubírat tímto směrem, a proto pro nás není z hlediska marketingové strategie tato činnost důležitá.

Se současným stavem fungování tohoto segmentu je společnost RFP spokojena. V budoucnu budeme usilovat o získání dalších nemovitostí veřejně prospěšného charakteru (např. sportoviště) do vlastnictví RFP. V rámci jejich rekonstrukce a obnovy pak budeme realizovat další investiční aktivity.

- **Pořádání vlastních kulturních, sportovních a společenských akcí**

Jedná se o akce pro občany a návštěvníky Pardubic pořádané RFP.

Naše společnost se stala v posledních letech významným subjektem na poli výstavnictví. Díky tomu, že disponujeme prostorem Arény Pardubice v centru města, jsme věnovali velkou pozornost rozvoji tohoto segmentu aktivit spojených s jeho využitím.

Další aktivitou spojenou s Arenou je pořádání kulturních akcí. Také v této oblasti jsme dosáhli značného pokroku a stali jsme se pro některé kulturní představitele a agentury nedílnou součástí významných akcí v celorepublikovém měřítku.

Prostory Arény slouží hlavně sportu, a proto i v této oblasti nezůstává RFP pozadu. Nabízíme široké veřejnosti i sportovním klubům a organizacím využití ledové plochy a palubovky ke své realizaci, v mimosezónních měsících lze také moderní povrch využít pro in-line bruslení.

Důležitou aktivitou společnosti je pořádání akce Pardubické sportovní dny. V rámci Pardubických sportovních dní zapůjčujeme zdarma Arénu k účelům sportovního vyžití. Diváci navštěvují zápasy za symbolické vstupné. Hlavním sportem je především basketbal, otevíráme dveře, ale i hokejbalu, florbalu či futsalu nebo badmintonu. Pardubické sportovní dny se konají především díky dotaci z rozpočtu statutárního města Pardubice.

#### **Výstavnictví v roce 2013:**

Moderní bydlení a zahrada 2013,

Automoto show 2013,

Cestování 2013,

Dům, vytápění a energetické úspory 2013.

#### **Kulturní akce v roce 2013:**

Koncert skupiny Kabát,

Čínský cirkus,

Koncert Michala Davida a Lucie Vondráčkové,

Koncert kapely ZZ Top,

Koncert Lucie Bílé,

Alexandrovci 2013,

The Illusionists,

Lední revue Cesta kolem světa nejen za zvířátky,

Tour de Bar,

Tour de Kids,



Abilympiáda 2013,  
Oslava 90 let hokejového klubu.

**Sportovní akce v roce 2013:**

Pardubické sportovní dny,  
Veřejné bruslení,  
Euro Hockey Tour,  
Elite round UEFA Futsal Cup,  
Světový pohár v hokejbale,  
Atletická exhibice Zlatá tyčka,  
Czech open – mezinárodní festival šachu a her,  
Malá cena města Pardubic v krasobruslení.

**Další akce v roce 2013:**

2. charitativní večer pro DDP,  
3. charitativní večer pro DDP,  
Startujeme prázdniny,  
Čekání na Ježíška,  
Módní přehlídka salónu MODA 1342.

- **Podpora a koordinace kulturních, sportovních a společenských akcí**

V rámci svého působení a ze své pozice společnosti úzce svážené s městem Pardubice se RFP významnou měrou podílí na podpoře kulturních, společenských a sportovních akcí v našem městě. Tuto podporu vytváříme finanční pomocí, pronájmem nebo zapůjčením prostor, mediální prezentací, spoluúčastí a pomocí při vlastní realizaci akcí.

**Výčet akcí v roce 2013:**

Děti na Labi,  
Abilympiáda,  
Aviatická pouť,  
Apetit festival 2013,  
Pardubice na bruslích,  
Pardubice – město mého srdce,  
Kuličkáda smíchu,  
Pomáháme dětem 2013 open air 5. ročník,  
Pernštejnská fortuna,  
Vánoční trhy,  
Městské slavnosti.



- **Podpora cestovního ruchu**

**Rekonstrukce a aktivní provoz památek a nemovitostí**

Rozvojový fond má ve svém majetku a správě několik nemovitostí, které patří mezi významné architektonické památky města Pardubic. Svou prací v oblasti investiční činnosti a správy a údržby se společnost zasazuje o kvalitní technický stav těchto objektů. Udržení dobrého stavu budov a jejich aktivní provoz je jistě důležitou součástí nabídky pro návštěvníky Pardubic.

Mezi tyto důležité nemovitosti patří:

Machoňova pasáž, Wiener Café na třídě Míru, dům v ulici Svaté Anežky České atd.

Hlavním bodem vlastní aktivní podpory je nový projekt „**Pardubické prodejny**“ v Machoňově pasáži. Tento nově vzniklý prostor nabídne veřejnosti prezentaci města a aktuální informace o dění v něm.

- Informovanost o akcích a dění pod záštitou RFP nebo partnerských organizací.
- Přednášky, výstavy, komentované akce, debaty atd.
- Nabídka suvenýrů a předmětů se vztahem k městu a dění v něm.
- Regionální potraviny.

**Pořádání a podpora akcí**

Jednou ze stěžejních oblastí v podpoře cestovního ruchu je bezesporu aktivní vytváření a podpora návštěvnícky zajímavých a oblíbených akcí. V tomto směru jde naše společnost tou správnou cestou v roli pořadatele a koordinátora mnoha akcí a některé z nich se již staly nedílnou součástí Pardubického života.

Hlavní aktivity: výstavnictví, kulturní a společenské akce, sportovní akce. Více v oddílech pořádání a podpora akcí.

**Prodej a služby v prostorách RFP**

Nedílnou součástí podpory cestovního ruchu je podpora funkčnosti aktivit a služeb v dané lokalitě. Toto místo (město) jim musí umět nabídnout mimo památek, sportu a kultury i kvalitní prostor pro nákupy, služby a odpočinek. Prostory, které pronajímá naše společnost, takovou podporu nabízí. Péčí o naše nemovitosti přispíváme k jejich dobrému stavu a vytváříme příznivé podmínky pro obchodníky, prodejce a poskytovatele služeb. (Arena Pardubice, obchody v Machoňově pasáži a na tř. Míru, kavárny na tř. Míru, restaurace a Divadlo 29 v ulici Sv. Anežky České atd.)

V letošním roce se podařilo vybudovat a otevřít ve spolupráci s Českou abilympijskou asociací v prostorách Machoňovy pasáže „Pardubickou prodejnu“. Jde o projekt, při kterém vznikl prostor pro prezentaci města, jeho aktivit a produktů, a to vše úzce spojeno s aktivitami RFP. Více v cílech společnosti.

- **Charitativní činnost**

Své místo má Rozvojový fond Pardubice a.s. i v oblasti charitativní činnosti.

Již několik let vycházíme vstříc jedinečné celorepublikové soutěži pracovních schopností a dovedností osob se zdravotním postižením s názvem Abilympiáda.

V posledním roce je jméno společnosti spojeno s více než pěti charitativními akcemi věnovanými dětem z Dětského domova Pardubice.

Svou podporu směřuje společnost také k integračnímu centru sociálních aktivit v Pardubicích s názvem Kosatec.

Ať už jako hlavní partner nebo pouze podporovatel v pozadí, pomáhá Rozvojový fond Pardubice a.s. právě tímto záslužným způsobem.



Z pohledu zacílení těchto aktivit jsme s tímto rozsahem spokojeni. Nemá cenu štěpit finanční pomoc a podporu mezi více subjektů. Raději využíváme naše zdroje pro efektivní podporu výše zmíněných projektů.

- **Arena Pardubice**

Aktivita tohoto bodu se sice prolínají s ostatními činnostmi zde uvedenými, ale vzhledem k postavení subjektu v hierarchii společnosti a jeho významu pro město a RFP jej budeme uvažovat jako samostatnou oblast aktivit společnosti.

Tato moderní sportovní hala je v majetku společnosti a do povědomí se dostala nejen díky hokeji, ale v posledních letech je vyhledávána k pořádání různých kulturních, společenských nebo sportovních akcí. Prostory disponují vysokou variabilitou, která nabízí: ledovou plochu, koncertní sál, basketbalové, futsalové či jiné hřiště, výstavní či taneční plochu. Tato multifunkční hala je srovnatelná s úrovní nejlepších hal v Evropě i zámoří.

### **Pronájem prostor Arény Pardubice**

Aréna skýtá svým umístěním a svými možnostmi široké využití v oblasti pronájmu a využívání prostor. Hlavní výhody jsou např. velikost prostoru, výhoda zakrytí ledové plochy, ať už celé nebo jen částečně, rozsáhlý inventář umožňující vyhovět požadavkům nájemce, což je významná přidaná hodnota, kterou aréna disponuje. Díky multifunkčnímu prostoru haly je možné spojit vzdělávací program s oddechovým časem.

- Pronájem velké a malé haly pro kulturní, společenské, výstavní či sportovní akce,
- pronájem plochy typu in-line mimo sezónu (květen – srpen),
- pronájem ledové plochy malé a velké haly,
- nábytkový inventář, včetně octanormových panelů, židle, stoly,
- pronájem prostor pro reklamní a prezentační účely v interiéru a exteriéru objektu.

### **Provoz Arény Pardubice**

Hlavní oblasti činnosti:

#### **Sportovní akce**

- Pořádání vlastních akcí,
- podpora a koordinace akcí,
- domácí působiště klubů BK Pardubice, HC ČSOB Pojišťovna Pardubice a Krasobruslařského klubu Pardubice.

#### **Výstavnictví**

- Pořádání vlastních výstavních akcí,
- podpora a koordinace ostatních akcí v oblasti výstavnictví.

#### **Kulturní a společenské akce**

- Koncerty,
- plesy a společenské akce,
- meetingy, konference, semináře.



- **Rozvíjíme město**

Tento slogan byl v minulosti pouze jakýmsi grafickým či auditivním doplňkem corporate identity RFP.

V současné době jsme se rozhodli postavit tento, dnes již startující projekt, na vlastní nohy. Jde nám o to, aby podstata sdělení tohoto sloganu žila svým vlastním životem. Projekt bude zaštiťovat sportovní, kulturní a společenské akce, produkty a aktivity přispívající k rozvoji města. V rámci tohoto projektu chystáme spolupráci a součinnost se strategickým plánem statutárního města Pardubice v kulturní oblasti. Již nyní se aktivně podílíme na iniciativě Pardubické podhoubí a jeho rozvoji.

## **2. Správa a údržba nemovitostí**

- **Správa a údržba vlastního majetku**

V rámci řádného hospodaření se společnost RFP důsledně zabývá komplexní správou a údržbou nemovitostí ve svém vlastnictví. Tyto služby řeší společnost buď za pomoci vlastních zdrojů nebo subdodávkou od prověřených a spolehlivých firem.

Výčet nemovitostí zde:

<http://rfpardubice.cz/najemnici/spravovane-objekty/bytovea-nebytove-prostory/>

- **Správa a údržba městského majetku**

V současné době je tento bod činnosti ukončen z důvodu ztráty zájmu města Pardubic o naše služby.

V budoucnu chceme nabídnout městu své služby v rámci správy městských sportovišť (letní stadion u MFA areny, všesportovní areál na sídlišti Dukla).

Myslíme si, že máme již velice dobré zkušenosti a výsledky hovoří jasně za nás. Dokážeme velmi dobře zacílit směr zájmu a využít nemovitostí a efektivně používat finance pro jejich správu, údržbu a rozvoj.

- **Správa a údržba pro SVJ**

V rámci rozšíření služeb nabízí naše společnost servis v oblastech správy a údržby nemovitostí pro SVJ. Vzhledem k tomu, že činnosti a aktivity spojené s tímto servisem RFP vykonává pro vlastní potřeby, může nabídnout kvalitní a spolehlivé zázemí v tomto oboru bez dalších velkých nákladů a náročných personálních či administrativních výdajů.

## **3. Realitní činnost**

- **Pronájem bytového a nebytového fondu**

Rozvojový fond Pardubice má ve svém majetku a správě několik bytových a nebytových prostor v centru Pardubic, ale i mimo něj. Tyto prostory nabízí k pronájmu a zajišťuje jejich případné opravy nebo nabízí svým nájemníkům i kompletní správu. Jedná se o velice kvalitní nebytové prostory pro podnikání v různých sférách a bydlení v Pardubicích. Svou nabídkou atraktivních prostor, péčí o nemovitosti a poskytováním přidružených služeb je naše společnost velmi dobrým poskytovatelem pronájmů, který úspěšně zastává své místo na náročném konkurenčním trhu.

Aktuální info o pronájmu bytového a nebytového fondu naleznete zde:

<http://rfpardubice.cz/verejnost/nabidka-bytovych-prostor/>

<http://rfpardubice.cz/verejnost/nabidka-nebytovych-prostor/>



## Analýza cílových skupin

V této kapitole provedeme analýzu cílových skupin dle předchozí definice tří základních pilířů společnosti a jejich stěžejních aktivit. Vzhledem k tomu, že portfolio služeb je poměrně rozsáhlé a specifické pro daný obor aktivit, musíme definovat a nahlížet na jednotlivé cílové skupiny samostatně v závislosti na působení služeb a produktů společnosti.

Analýzu dále zaměříme dvěma směry. Na stávající zákazníky, kteří jsou jasně definovatelní na základě současných výsledků (zisků, návštěvnosti atd.) jednotlivých aktivit a na zákazníky potenciální, kteří by pro nás mohli být důležití při rozvoji aktivit v budoucnosti.

### 1. Rozvoj města Pardubic

- **Investiční činnost**

V oblasti investiční činnosti se společnost orientuje na obnovu, rekonstrukce a modernizace nemovitostí výhradně ve svém vlastnictví. Po naplnění investice se stává daný objekt předmětem další činnosti RFP.

Pro účely této činnosti jsou definovány cílové skupiny ve smyslu ostatních oblastí dle dalšího využití jednotlivých nemovitostí (viz. následující oblasti působení):

- realitní činnost,
- výstavnictví,
- pořádání a podpora kulturních, sportovních a společenských akcí,
- ostatní.

- **Pořádání, podpora a koordinace kulturních, sportovních a společenských akcí.**

V této oblasti působení společnosti můžeme vnímat cílovou skupinu obecně jako širokou veřejnost dále členěnou dle tematického zaměření jednotlivých akcí. Bližší definice cílových skupin viz. Arena Pardubice.

- **Podpora cestovního ruchu**

Tato oblast je pro naši společnost zatím okrajovou aktivitou ve smyslu vlastní přímé podpory.

Podporu vytváříme pomocí našich aktivit, které jsme již uvedli výše. Od toho se také odvíjejí cílové skupiny v rámci těchto aktivit (více v jednotlivých činnostech).

Hlavním projektem vlastní aktivní podpory je vybudování „Pardubické prodejny“.

Pro účely tohoto projektu jsou cílové skupiny definovány jako:

- občané Pardubic,
- návštěvníci Pardubic.

- **Charitativní činnost**

V rámci charitativní činnosti jsme se soustředili na vybrané lokální společnosti: Dětský domov Pardubice a centrum Kosatec. Dále podporujeme celorepublikovou soutěž pracovních schopností a dovedností osob se zdravotním postižením s názvem Abilympiáda. Naším hlavním úkolem není být majoritním mecenášem těchto společností a jejich aktivit, ale významným koordinátorem a realizátorem akcí na jejich podporu a zviditelnění jejich práce a potřeb.

V tomto případě se nejedná o klasickou cílovou skupinu zákazníka jako spotřebitele.



Cílovou skupinou našeho zájmu v tomto odvětví jsou jednotlivci či organizace, kteří jsou ochotni vyjádřit podporu naší spolupráci v oblastech:

- aktivní spolupráce,
- materiální podpora,
- finanční podpora.

Tuto skupinu tvoří rozličné organizace a jednotlivci. Jsou to stávající a potencionální:

- zákazníci RFP,
- partnerské a spolupracující společnosti,
- město a městské společnosti,
- ostatní firmy a organizace,
- jednotlivci.

V rámci možností se neustále snažíme o rozšíření této skupiny a zajištění kvalitnější a rozsáhlejší podpory v charitativní oblasti.

- **Aréna Pardubice**

Aktivity tohoto bodu se sice prolínají s ostatními činnostmi zde uvedenými, ale vzhledem k postavení subjektu v hierarchii společnosti a jeho významu pro město a RFP jej budeme uvažovat jako samostatnou oblast aktivit společnosti.

Z hlediska uživatelského pojetí se dělí cílové skupiny na dvě základní:

- produkční společnosti, umělci samostatně (někdo si chce produkovat koncert sám), sportovní organizace, sportovní kluby, eventuálně agentury (zájemci o pronájem + zájemci o pořádání akce),
- návštěvníci sportovních a kulturních akcí a výstav (návštěvníci akcí obecně).

Definice cílových skupin se pro tuto činnost prolíná s dalšími činnostmi a aktivitami RFP (pořádání a koordinace akcí, výstavnictví, podpora cestovního ruchu atd.).

Návštěvníci akcí jsou segmentováni dle druhu akce:

- sportovní fanoušci dle druhu sportů,
- návštěvníci koncertů a kulturních akcí dle uměleckých skupin a interpretů,
- návštěvníci výstav dle tematického zacílení akce.

Geograficky lze definovat cílové skupiny dle spádové oblasti pro Arénu. Tato oblast může být značně rozdílná dle druhu a významu pořádané akce.

Demograficky a socioekonomicky se jedná opět o cílové skupiny širokého spektra zahrnující parametry věku, pohlaví, příjmů, vzdělání atd. Vždy podle typu pořádané akce.

Obecně lze definovat tyto cílové skupiny jako rozmanité a navzájem prolnuté. Při zacílení komunikace je nutno přihlížet individuálně ke každé akci nebo skupině akcí a podle toho volit způsoby a kanály komunikace.





## **2. Správa a údržba nemovitostí**

- **Správa a údržba vlastního majetku**

S ohledem na cílovou skupinu je tato činnost úzce spojená s investiční a realitní činností společnosti. Odbornou správou a údržbou poskytujeme kvalitní zázemí našim nájemníkům.

Cílové skupiny:

- stávající nájemníci,
- potenciální nájemníci.

- **Správa a údržba městského majetku**

Do budoucna plánujeme aktivně s městem spolupracovat na správě a rozvoji městských sportovních areálů.

- **Správa a údržba pro SVJ**

Pro správu a údržbu SVJ jsou definovány cílové skupiny jako:

- stávající zákazníci SVJ,
- potenciální zákazníci SVJ,
- další potenciální zákazníci

## **3. Realitní činnost**

- **Pronájem bytového a nebytového fondu**

Cílovou skupinu pro tuto oblast aktivit tvoří široké spektrum zákazníků ať už stávajících, či potencionálních. Každá nemovitost má svůj potenciál na realitním trhu s ohledem na účel užívání, polohu a cenu. Dle těchto parametrů musíme přistupovat k jednotlivým cílovým skupinám.

- Nebytové prostory – podnikatelé a firmy.
- Bytové prostory – široká veřejnost.
- Stávající nájemníci.
- Potenciální nájemníci.



## **Analýza trhu a konkurence**

Provedeme analýzu tržního prostředí jako celku. Analýza konkurence - kdo je naše konkurence, v jakých oblastech nám konkuruje a jakým způsobem.

### **1. Rozvoj města Pardubic**

- **Investiční činnost**

Vzhledem k tomu, že společnost realizuje investiční činnosti výhradně na majetku ve svém vlastnictví nejedná se v tomto případě o konkurenční prostředí. O využití služeb v tomto oboru dodavatelskou formou nemá RFP zájem.

- **Arena Pardubice a pořádání a podpora kulturních, sportovních a společenských akcí**

Konkurence je dána dle druhu, tematického zaměření a rozsahu pořádaných akcí. Co se týče akcí velkého rozsahu a celostátního významu, tak není konkurence z hlediska regionu, ale i celorepublikově příliš velká. A to především díky možnostem multifunkční arény a její poloze.

Menší a technicky méně náročné akce mají ve městě i regionu významnou konkurenci.

Například:

Výstavní a společenské centrum IDEON,  
Congress Center Pardubice, AFI Palác,  
Kongresové, výstavní a společenské centrum Aldis,  
ČEZ Stadion Hradec Králové,  
Východočeské divadlo Pardubice,  
Dům hudby Pardubice.

- **Podpora cestovního ruchu a charitativní činnost**

Toto prostředí by v rámci města a regionu nemělo být vnímáno jako konkurenční, ale naopak by mělo využívat vzájemného synergického efektu. Budeme usilovat o spolupráci s ostatními zainteresovanými subjekty.

### **2. Správa a údržba nemovitostí**

V oblasti správy vlastního majetku se nejedná o konkurenční prostředí, ale vzhledem ke kvalitním výsledkům naší práce přináší tato oblast pozitivní dopad pro komerční správu a údržbu.

Společnosti poskytující správu a údržbu majetku pro SVJ a další jsou v naší lokalitě významně zastoupeny a vytváří nám přímé konkurenční prostředí.

Například:

SBD Družba Pardubice,  
REAL SERVIS, s.r.o.,  
T – mont, s.r.o.,  
MIMA SERVIS, s.r.o.,  
ANNAD Pardubice, s.r.o.



### **3. Realitní činnost**

V této oblasti činnosti je silné konkurenční prostředí jak velkých a úzce specializovaných realitních společností, tak i drobných firem a podnikatelů. V současné době je na realitním trhu obrovská nabídka volných bytových i nebytových prostor k pronájmu.

Konkurenční společnosti například:

Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o.,

M&M reality holding a.s.,

RE/MAX Česká republika,

NEXT REALITY GROUP a.s.,

Realitní kancelář STING, s. r. o.

## **SWOT analýza**

Pro celkové shrnutí současného stavu a dalšího vývoje společnosti předkládáme obecnou SWOT analýzu. V ní hodnotíme, které jsou silné a slabé stránky společnosti, jakých příležitostí můžeme využít a jaké vnější faktory nás mohou ohrozit. V tomto případě bude opět nutné podrobit analýze jak jednotlivé segmenty působení samostatně, tak i společnost jako celek.

### **Silné stránky:**

#### **Obecně**

- Kompaktní silná základna společnosti - 100% vlastnictví města,
- stabilita a úspěchy společnosti,
- možnost využití významných kontaktů,
- lidské zdroje – kvalitní a profesionální tým zaměstnanců společnosti,
- vlastní lukrativních nebytových prostor,
- spolupráce s městem,
- vzrůstající aktivity v oblasti marketingu a komunikace,
- široké portfolio oblasti působení.

#### **Rozvoj města Pardubic**

- Finanční zázemí společnosti.
- Silné postavení společnosti na trhu, dobrá pozice při jednání a komunikaci zejména v oblastech pořádání akcí, podpora cestovního ruchu, charitativní činnost atd.).
- Velikost a vybavenost Areny a její dobrá dopravní dostupnost v rámci ČR.

#### **Správa a údržba nemovitostí**

- Finanční zázemí společnosti,
- dlouholeté zkušenosti v oboru,
- kvalifikované lidské zdroje.



#### **Realitní činnost**

- Nemovitosti ve vlastnictví společnosti,
- dobrý stav nemovitostí,
- lukrativní lokality.

#### **Slabé stránky:**

##### **Obecně**

- Možné negativní vnímání spojené s politickou kulturou ve vazbě na strukturu orgánů společnosti, ve kterých zasedají vždy reprezentanti politických stran.
- Využití všech marketingových nástrojů.

##### **Rozvoj města Pardubic**

- Rozdílný pohled na některé oblasti působení a problémy v komunikaci mezi městem a společností.

##### **Správa a údržba nemovitostí**

- Servis nájemníků bytových jednotek – řešení stížností, žádostí.

#### **Realitní činnost**

- Nabídka a prezentace BF a NBF k pronájmu.

#### **Příležitosti:**

##### **Obecně**

- Média – pozitivní prezentace.

##### **Rozvoj města Pardubic**

- Zlepšení spolupráce městských společností.
- Dotace na kulturní akce, výstavy atd.

##### **Správa a údržba nemovitostí**

- Možnost správy a údržby dalších nemovitostí v majetku města.

#### **Realitní činnost**

- Spokojenost nájemníků a pozitivní obraz ve společnosti.

#### **Hrozby:**

##### **Obecně:**

- Negativní ekonomický vývoj hospodářství,
- média – negativní prezentace,
- netransparentní jednání v podnikatelské činnosti,
- změna pohledu na funkci a činnost společnosti po změně politické reprezentace,
- změny v legislativě (Občanský zákoník, zákon o korporacích).



#### Rozvoj města Pardubic:

- Složitá administrativa a úřední omezení,
- ekonomický vývoj – kulturní a sportovní akce a výstavnictví – návštěvnost a ceny,
- konkurence v oblastech výstavnictví.

#### Správa a údržba nemovitostí

- Silná konkurence.

#### Realitní činnost

- Konkurence na realitním trhu,
- neadekvátní podpora některých nájemníků ze strany města,
- rekonstrukce třídy Míru.

## **Marketingové cíle**

- 1. Rozvoj společnosti, využívání jejího majetku a působení jejích aktivit pro veřejnost.  
Celkový rozvoj a upevnění místa na trhu ve všech oblastech aktivit společnosti**

#### 1.1. Rozvoj společnosti (navýšení majetku, nové aktivity, posílení stávajících)

#### 1.2. Rozvoj aktivit společnosti – Výstavnictví, Pardubické sportovní dny atd.

- 2. Prohloubení pozitivního obrazu a zlepšení vnímání samotné společnosti, její značky, aktivit a zlepšení a zefektivnění marketingové komunikace s cílovými skupinami. V rámci komunikace více propagovat vlastní úspěchy a podíl na veřejných akcích, charitativní činnosti atd.**

#### 2.1. Noviny RFP

- Rozšíření distribučních kanálů - propojení distribuce s Radničním zpravodajem,
- navýšení nákladu,
- motivace k online odběru – internetové soutěže, dotazníky, FB aktivity atd.,
- účelné zacílení obsahu – využít prostor k prezentaci vlastních úspěchů.

#### 2.2. Webové stránky

- Rozšíření a zpřehlednění webových stránek s důrazem na informovanost o pozitivních aktivitách společnosti (charita, akce, sport, podpora).

#### 2.3. Propagace a komunikace na síti Facebook

- Naplánování a výběr realizátora,
- založení firemního Facebooku,
- vytvoření Facebook Page – základní prezentace společnosti,
- vytvoření Facebook Group – základní skupina uživatelů,
- Facebook Ads – reklamní sdělení na stránce (vlastní komunikace, zacílení, měřitelnost),



- Facebook aplikace – zvýšení efektivity komunikace (ankety, soutěže, kvízy),
- správa a vývoj.

#### **2.4. Kontaktní prezentace**

- Zvýšení podílu kontaktní prezentace a její kvality při akcích konaných nebo podporovaných společností RFP a využití nových reklamních formátů a aktivit.  
Na každé akci (dle významu) bude společnost aktivně prezentována – stánek, hostesky, propagační materiály, bannery, balónky atd.  
Společnost zajistí nákup nového prezentačního stánku RFP. Stánek bude mobilní (snadno rozložitelný a přepravovatelný) pro širší využití i mimo prostory Areny Pardubice. Stánek bude vizuálně řešen v souladu s grafickým manuálem společnosti.
- Propagační bannery společnosti.  
Dalším prvkem pro kontaktní prezentaci společnosti budou bannerové stojany (roll-upy) pro variabilní použití na různých akcích. Tyto bannery budou prezentovat jednotlivé činnosti společnosti a její aktivity (Sportovní dny, výstavnictví, charita, Machoňova pasáž atd.).

#### **2.5. Využití volných reklamních ploch pro vlastní propagaci**

- Dlouhodobě volné nebo pro společnost atraktivní plochy využít pro propagaci společnosti a jejích aktivit.  
Například: Firemní prezentace v Machoňově pasáži – volné vitríny u vchodu na parkoviště.

#### **2.6. Vizuální styl a prezentace společnosti**

- Dokončení sjednocení vizuálního stylu a jeho prezentace ve všech oblastech komunikace (dokumenty, tiskoviny, online atd.),
- kontrola všech komunikačních výstupů s ohledem na prezentaci společnosti a jejích pozitivně vnímaných aktivit (loga na tiskovinách, podpora akcí, atd.),
- zvýšení vizuální kvality reklamních ploch - nástěnky, bannery, vitríny atd.

#### **2.7. Firemní prezentace (firemní book)**

- Dokončení firemní prezentace a její vydání v tištěné podobě.

### **3. „Rozvíjíme město“**

#### **Uvedení projektu „Rozvíjíme město“ do života a naplnění jeho vlastní podstaty.**

- Vyzdvihnout vnímání samotného sloganu a naplnit jeho podstatu,
- zaštitit pořádané akce pod projekt Rozvíjíme město,
- v komunikaci a propagaci klást důraz na směr vývoje a stavět tento subjekt jako samostatný a nadřazený (zaštiťující),
- zohlednit tyto aspekty na webových stránkách a ostatních komunikačních materiálech,
- získat podporu partnerských společností a města.

### **4. Propojení aktivit RFP**

Propojení aktivit RFP s dalšími společnostmi, které budou přínosem pro společnost samotnou a obyvatele a návštěvníky města Pardubic v souladu s posláním společnosti



**4.1. Rozvoj současné spolupráce**

- Město Pardubice,
- Dětský domov Pardubice,
- Centrum Kosatec.

**4.2. Navázání nové spolupráce**

Navázat spolupráci a nalézt společné možnosti rozvoje a přínosu pro město a širokou veřejnost:

- Aquacentrum Pardubice,
- Dopravní podnik MP,
- sportovní organizace a kluby (v rámci Pardubických sportovních dnů).

**5. Pardubická prodejna**

**Dokončení projektu a jeho úspěšné spuštění.**

- Zajištění prostor a vybavení prodejny,
- propagace prodejny,
- programová a obsahová náplň a nabídka,
- otevření prodejny,
- realizace vybraných akcí.

**6. Správa a údržba nemovitostí**

**6.1. Správa a údržba současných nemovitostí**

Udržení současného stavu spravovaných nemovitostí a jejího zlepšování.  
Plánované opravy a údržba.

**6.2. Získání nových nemovitostí do správy RFP**

V budoucnu bude naše společnost usilovat o správu a údržbu (a možný postupný převod majetkových práv na RFP) některých dalších vybraných objektů a nemovitostí veřejněprospěšného charakteru (např. sportoviště).

**7. Realitní činnost**

**7.1. Zlepšení poskytovaného servisu nájemníkům bytových jednotek a nebytových prostor – řešení stížností a žádostí**

- Důsledná evidence všech stížností a žádostí, včetně jejich stavu a řešitelů v elektronickém systému.
- Pravidelné kontroly ředitelem společnosti na příslušných poradách.

**7.2. Propagace nabídky BF a NBF**

- Zvýšení kvality a kvantity prezentace nabídky volných prostor BF a NBF.
- Využít vlastní vhodné reklamní plochy k nabídce.



## **Realizace a systém měření a kontroly**

Jednotlivé cíle budou postupně realizovány a naplňovány v závislosti na možnostech společnosti a vývoji okolních vlivů.

Termíny pro plnění jednotlivých cílů budou stanovovány průběžně v rámci vnitrofiremních porad.

Systém měření, kontroly a odpovědnosti bude nastaven individuálně s ohledem na jednotlivé cíle.

Hodnocení průběhu realizace a dosažení cílů bude probíhat v souladu se stanovenými termíny v rámci vnitrofiremních porad v režii vedení společnosti.





Rozvojový fond

Pardubice a.s.

*Rozvíjíme město*

## Příloha č. 1

# **Analýza hospodaření v letech 2010-2012 Rozvojový fond Pardubice a.s.**

Analýza hospodaření v letech 2010-2012

## Rozvojový fond Pardubice a.s.

**Zadavatel analýzy:**

**Rozvojový fond Pardubice a.s.**

IČ: 252 91 408

Pardubice, U Divadla 828, PSČ 530 02

Ing. Martin Charvát, člen představenstva a ředitel

e-mail: [charvat@rfpardubice.cz](mailto:charvat@rfpardubice.cz)

web: [rfpardubice.cz](http://rfpardubice.cz)

telefon: +420 602 247 199

**Autor analýzy:**

**Ing. Mgr. Pavel Krátký**

IČ: 735 96 175

Pardubice, Na Labišti 525, PSČ 530 09

e-mail: [kratky@resperita.cz](mailto:kratky@resperita.cz)

web: [resperita.cz](http://resperita.cz)

telefon: +420 775 136 812

**Datum vyhotovení:**

**30.06.2013**

**OBSAH**

<b>1.</b>	<b>ÚVOD</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>PROVOZNÍ VÝNOSY</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>NÁKLADY</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK</b>	<b>13</b>
<b>5.</b>	<b>AKTIVA</b>	<b>17</b>
<b>6.</b>	<b>PASÍVA</b>	<b>22</b>
<b>7.</b>	<b>PRODUKTIVITA PRÁCE</b>	<b>23</b>
<b>8.</b>	<b>ZADLUŽENOST</b>	<b>24</b>
<b>9.</b>	<b>LIKVIDITA</b>	<b>27</b>
<b>10.</b>	<b>RIZIKOVOST</b>	<b>31</b>
<b>11.</b>	<b>ZÁVĚR</b>	<b>33</b>
<b>12.</b>	<b>PŘÍLOHY</b>	<b>34</b>

## **1. ÚVOD**

### **ÚČEL ANALÝZY**

Tato analýza byla vypracována pro interní potřebu firmy Rozvojový fond a.s. a slouží jako podklad k posouzení efektivnosti podnikatelské činnosti.

### **OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY**

Tato analýza byla zpracována v souladu s následujícími omezujícími podmínkami:

- Závěry analýzy vycházejí z dokumentů a informací, které autorovi poskytli Ing. Martin Charvát, člen představenstva a ředitel a.s., a Renata Kopečná, účetní.
- Závěry analýzy jsou platné pouze ve vztahu k vymezenému účelu a k uvedenému datu vypracování.

### **POUŽITÉ DOKUMENTY**

Při vypracování analýzy byly použity následující dokumenty:

- Zakladatelská listina o založení akciové společnosti z 25.5.1998
- Účetní deník za rok 2010
- Účetní deník za rok 2011
- Účetní deník za rok 2012
- Karty dlouhodobého majetku k 3.1.2013
- Přehled bytů a nebytových prostorů k 1.1.2013
- Rozvaha analyticky k 31.12.2010
- Rozvaha analyticky k 31.12.2011
- Rozvaha analyticky k 30.12.2012
- Výsledovka analyticky za rok 2010
- Výsledovka analyticky za rok 2011
- Výsledovka analyticky za rok 2012
- Seznam účetních středisek za období 2010-2012
- Seznam účetních zakázek za období 2010-2012
- Přehled poskytnutých slev pro HC ČSOB Pardubice
- Přehled fixingu úrokových sazeb na mezibankovním trhu depozit (ČNB)

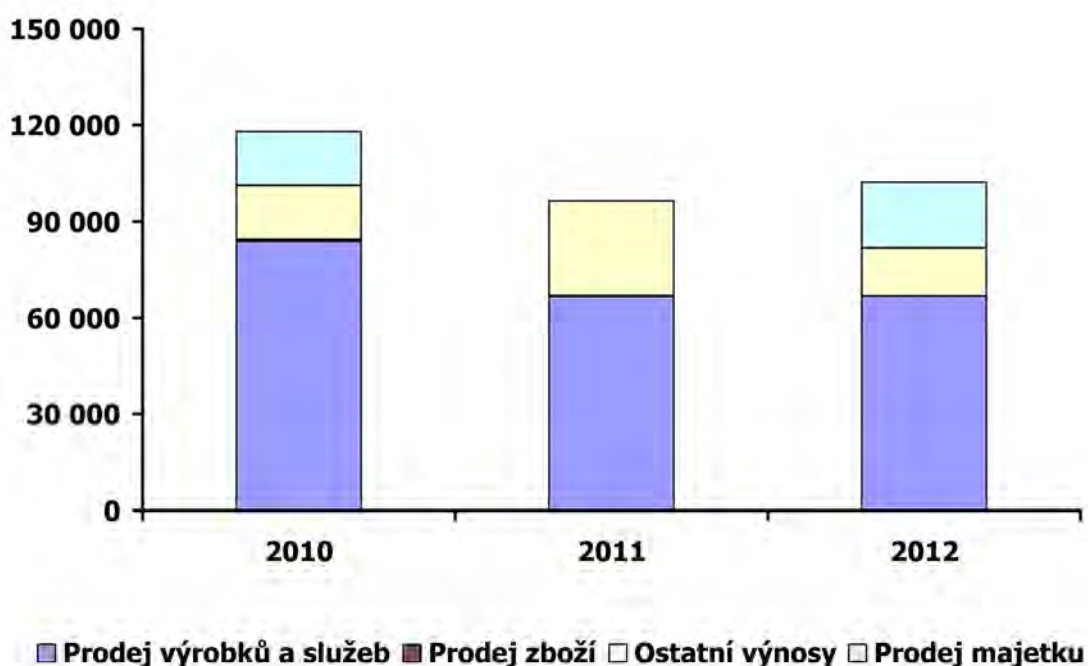
## 2. PROVOZNÍ VÝNOSY

Celkové provozní výnosy, po odečtení výnosů z prodeje majetku, klesly v roce 2011 o 19,459 mil.Kč (-19%) oproti roku 2010, z toho nejvíce v roce 2012, kdy meziročně klesly o 14,614 mil.Kč (-15%). V průměru 54% provozních výnosů v tomto období tvořilo nájemné<sup>1</sup>, 24% příjmy z reklamy a pořádání veřejných akcí (sport, kultura, výstavy) a 20% přijaté dotace od Magistrátu města Pardubic.

Tabulka 1, Struktura provozních výnosů (v tis.Kč)

Ukazatel	2010	2011	2012
Prodej výrobků a služeb	83 875	66 693	66 816
- z toho nájemné	58 358	47 244	45 732
Prodej zboží	569	255	3
Ostatní výnosy	16 893	29 544	15 059
- z toho dotace MmP	18 059	24 273	14 762
- z toho dotace ze SR	0	5 000	0
Celkem bez prodeje majetku	101 337	96 492	81 878
Prodej majetku	16 582	55	20 465
Celkem	117 919	96 547	102 343

Graf 1, Struktura provozních výnosů (v tis.Kč)



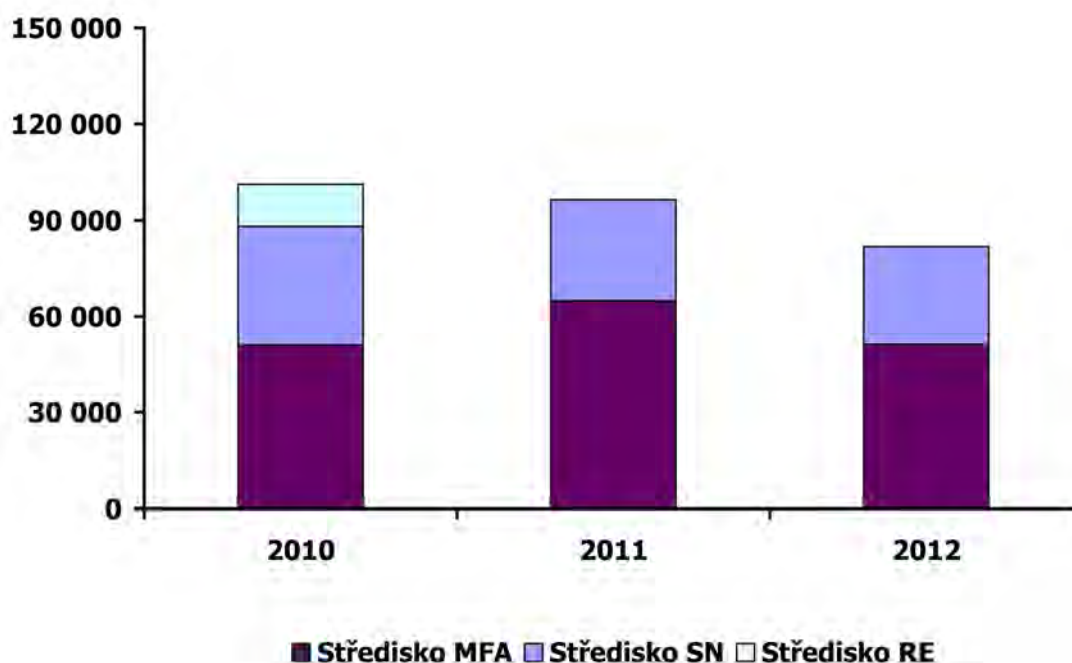
<sup>1</sup> Včetně pronájmu ledové plochy a parkoviště (v předchozí analýze zahrnovala položka „nájemné“ pouze výnosy z pronájmu staveb).

Nejvíce provozních výnosů bylo vytvořeno na střediscích Multifunkční aréna (v průměru 60%) a Správa nemovitostí (v průměru 36%). Podíl střediska Režie se v letech 2010-2012 snížil z 13% prakticky na nulu. Důvodem bylo postupné ukončení provozování plaveckého areálu, převedení tržeb z reklamy na středisko Multifunkční aréna a převedení tržeb z mandátních smluv na středisko Správa nemovitostí.

Tabulka 2, Provozní výnosy podle středisek bez výnosů z prodeje majetku (v tis.Kč)

Ukazatel	2010	2011	2012
Multifunkční aréna (MFA)	50 932	64 910	51 097
- z toho nájemné	25 849	20 267	19 493
- z toho dotace MmP	9 439	24 075	14 335
- z toho dotace ze SR	0	5 000	0
Správa nemovitostí (SN)	37 213	31 567	30 761
- z toho nájemné	32 509	26 977	26 239
- z toho dotace MmP	120	198	427
Režie (RE)	13 192	15	20
- z toho dotace MmP	8 500	0	0
Celkem	101 337	96 492	81 878

Graf 2, Provozní výnosy podle středisek bez výnosů z prodeje majetku (v tis.Kč)



V roce 2010 získala společnost 15,942 mil.Kč z prodeje nemovitého majetku (po odečtení daně z prodeje a nákladů na znalecké posudky) a 2,522 mil.Kč z příslušného fondu oprav SVJ. Předmětem prodeje byly nebytové prostory na adrese K Polabinám

č.p.1893-5. Navzdory celkovému příjmu v částce 18,464 mil.Kč skončil tento prodej pro společnost ztrátou -10,915 mil.Kč. Hlavním důvodem byl výrazný rozdíl mezi prodejní a zůstatkovou cenou nemovitého majetku. Jeho zůstatková cena byla v okamžiku prodeje o 8,393 mil.Kč (62%) vyšší, než cena prodejní.

V roce 2012 prodala společnost ubytovnu v Ohrazenicích. Tento prodej jí vynesl 20,071 mil.Kč disponibilní hotovosti (po odečtení nákladů na dražebníka) resp. 7,139 mil.Kč zisku. V tomto případě byla prodejní cena o 56% vyšší, než zůstatková cena nemovitosti v okamžiku prodeje.

### 3. NÁKLADY

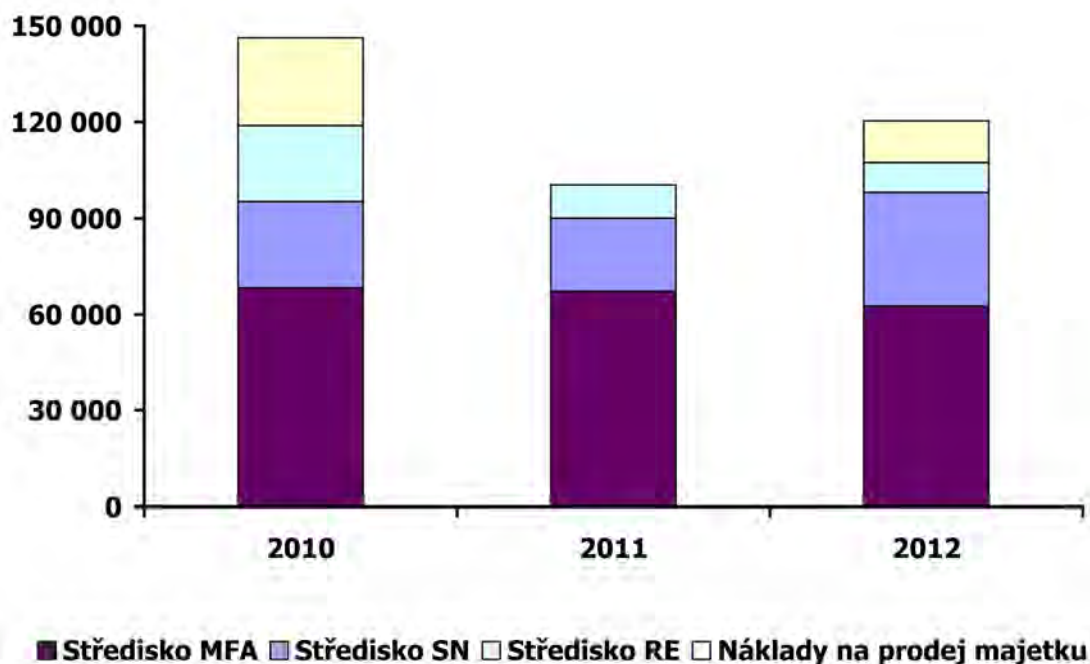
Celkové náklady, po odečtení nákladů na prodej majetku<sup>2</sup>, klesly v roce 2012 o 11,593 mil.Kč (-10%) oproti roku 2010, z toho nejvíce v roce 2011, kdy meziročně klesly o 18,306 mil.Kč (-15%). Nárůst nákladů v roce 2012 o 6,713 mil.Kč byl způsoben opravou nemovitého majetku na adrese třída Míru č.p. 60 a 450 v celkové hodnotě 12,257 mil.Kč.

Nejvíce nákladů bylo evidováno na středisku Multifunkční aréna (v průměru 61%), výrazně méně pak na středisku Správa nemovitostí (v průměru 26%) a středisku Režie (v průměru 13%).

Tabulka 3, Celkové náklady podle středisek (v tis.Kč)

Ukazatel	2010	2011	2012
Multifunkční aréna (MFA)	68 305	67 233	62 601
Správa nemovitostí (SN)	26 938	22 858	35 529
Režie (RE)	23 591	10 437	9 111
Celkem bez nákladů na prodej majetku	118 834	100 528	107 241
Náklady na prodej majetku	27 443	- 337	13 088
Celkem	146 277	100 191	120 329

Graf 3, Celkové náklady podle středisek (v tis.Kč)



<sup>2</sup> Zahrnují zůstatkovou cenu prodaného majetku, daň z prodeje nemovitostí, znalecké posudky a odměnu dražebníkov.



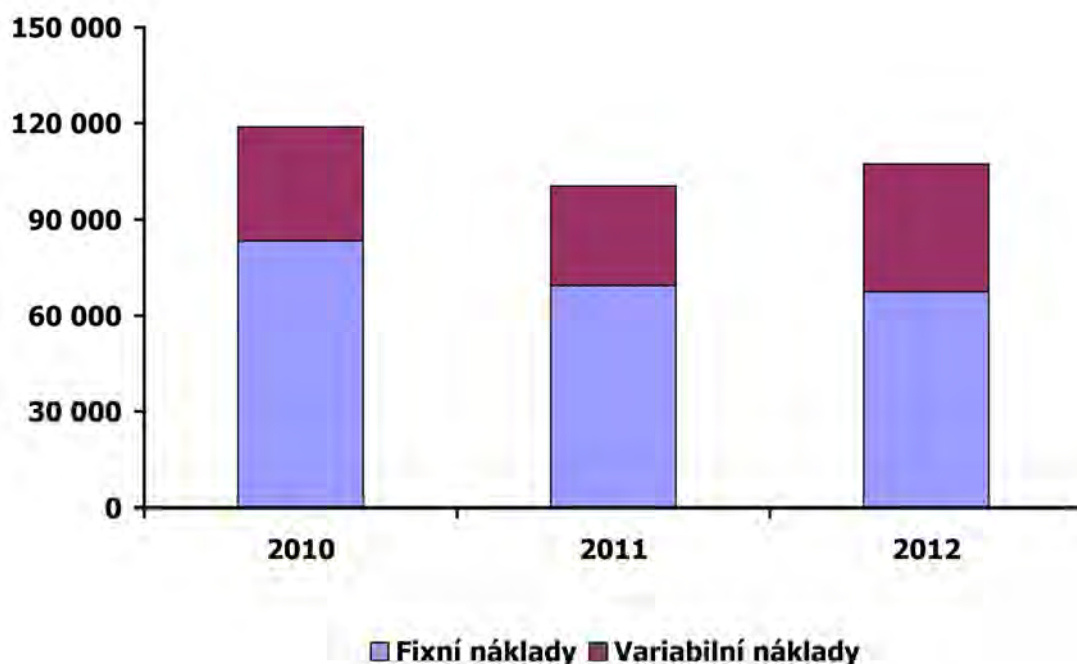
Variabilní náklady<sup>3</sup> v roce 2012 stouply o 4,292 mil.Kč (+12%) oproti roku 2010, zatímco fixní náklady<sup>4</sup> za stejné období klesly o 15,885 mil.Kč (-19%). Nebýt oprav nemovitého majetku na adrese třída Míru č.p. 60 a 450, klesly by variabilní náklady letech 2010-2012 o 7,965 mil.Kč (-22%).

Navzdory tomuto poklesu zůstal poměr fixních a celkových nákladů relativně vysoký (v průměru 67%). Vyšší poměr fixních nákladů zvyšuje riziko budoucích ztrát při neočekávaném poklesu tržeb. Tato skutečnost by se proto měla projevit ve strategii financování společnosti resp. v preferenci vlastního kapitálu před půjčkami.

Tabulka 4, Celkové fixní a variabilní náklady bez nákladů na prodej majetku (v tis.Kč)

Ukazatel	2010	2011	2012
Fixní náklady	83 371	69 378	67 487
Variabilní náklady	35 463	31 150	39 754
Celkem	118 834	100 528	107 241

Graf 4, Celkové fixní a variabilní náklady bez nákladů na prodej majetku (v tis.Kč)



V průměru 36% všech variabilních nákladů ve sledovaném období tvořily náklady za opravy a udržování majetku, 28% náklady za energie, 24% náklady za nákup ostatních služeb (mimo oprav a udržování) a 7% za nákup zboží a materiálu.

Největší pokles v rámci variabilních nákladů byl zaznamenán u nákladů za nákup energií, které poklesly o 4,982 mil.Kč (-37%), a za nákup zboží a materiálu, které poklesly 1,185 mil.Kč (38%).

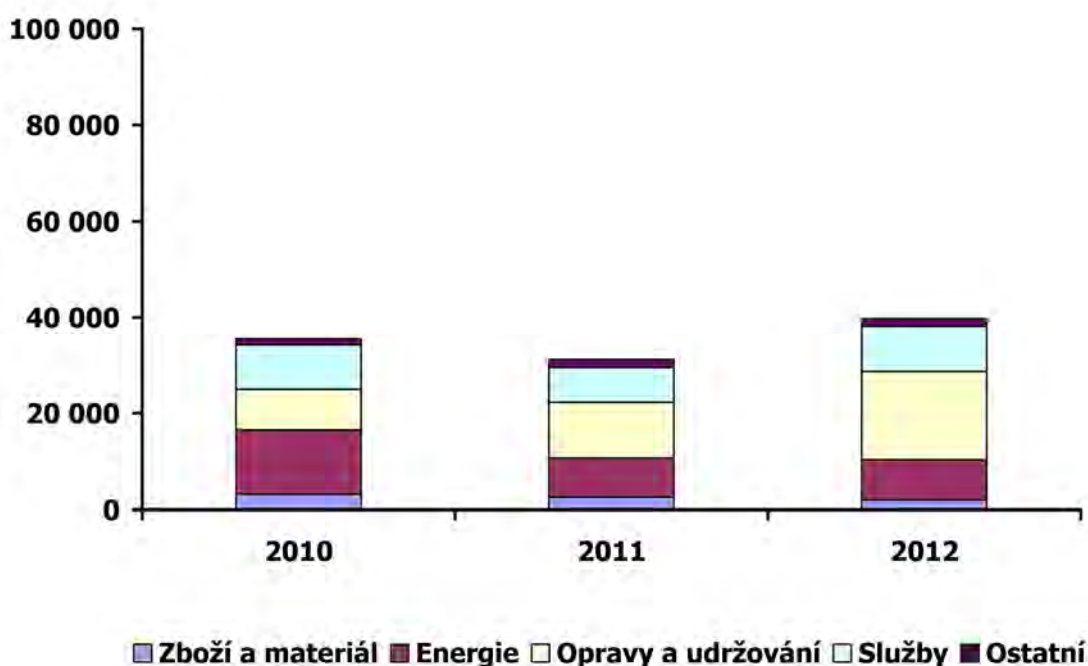
<sup>3</sup> Variabilní náklady jsou náklady, jejichž výše se mění v závislosti na objemu produkce.

<sup>4</sup> Fixní náklady jsou náklady, jejichž výše je na objemu produkce nezávislá.

Tabulka 5, Struktura variabilních nákladů bez nákladů na prodej majetku (v tis.Kč)

Ukazatel	2010	2011	2012
Zboží a materiál	3 145	2 593	1 960
Energie	13 318	8 077	8 336
Opravy a udržování	8 511	11 604	18 343
Služby	9 214	7 211	9 473
Ostatní	1 275	1 665	1 642
Celkem	35 463	31 150	39 754

Graf 5, Struktura variabilních nákladů bez nákladů na prodej majetku (v tis.Kč)



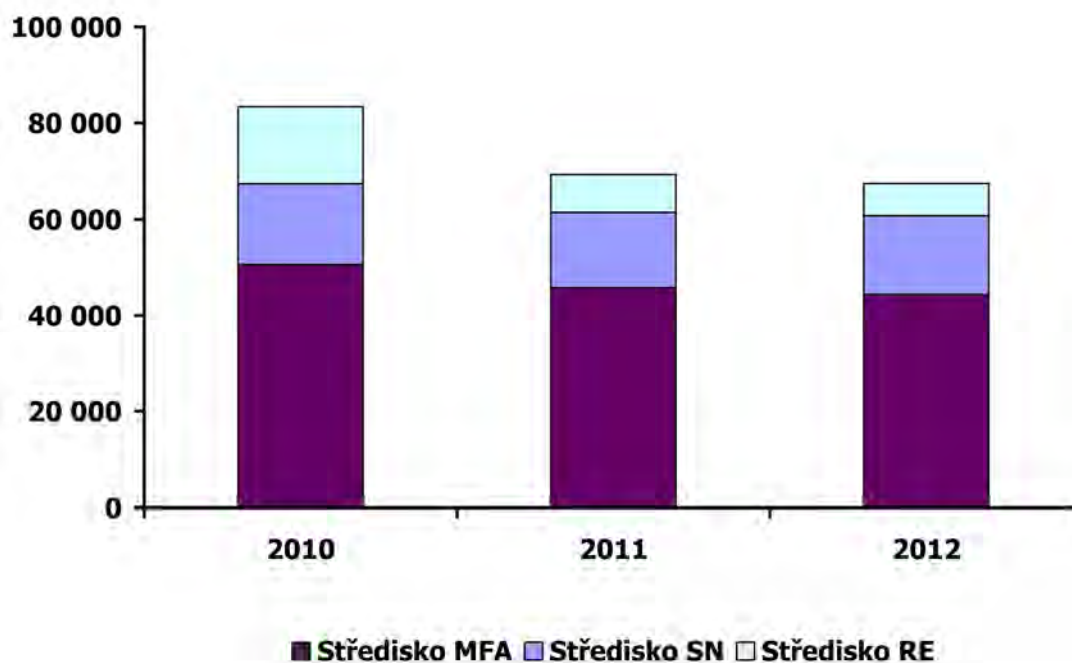
Nejvíce variabilních nákladů bylo evidováno na středisku Multifunkční aréna (v průměru 54%), méně pak na středisku Správa nemovitostí (v průměru 34%) a nejméně na středisku Režie (v průměru 12%).

Struktura variabilní nákladů byla v jednotlivých střediscích odlišná. Zatímco na středisku Multifunkční aréna bylo v období let 2010-2012 vykázáno 74% všech nákladů společnosti za nákup energií a 71% všech nákladů společnosti za nákup služeb, na středisku Správa nemovitostí bylo za stejné období vykázáno 70% všech nákladů za opravy a udržování. Případné úspory v nákladech za energie a služby je tak třeba hledat především ve středisku Multifunkční aréna a úspory v nákladech za opravy a udržování především ve středisku Správa nemovitostí.

Tabulka 6, Variabilní náklady podle středisek bez nákladů na prodej majetku (v tis.Kč )

Ukazatel	2010	2011	2012
Multifunkční aréna (MFA)	17 731	21 493	18 229
- z toho energie	7 277	6 963	7 651
- z toho opravy a udržování	2 408	7 169	1 793
- z toho služby	5 123	4 589	6 722
Správa nemovitostí (SN)	10 093	7 157	19 136
- z toho energie	2 113	802	458
- z toho opravy a udržování	5 955	4 404	16 479
- z toho služby	1 973	1 353	1 591
Režie (RE)	7 639	2 500	2 389
- z toho energie	3 928	312	228
- z toho opravy a udržování	148	31	72
- z toho služby	2 419	1 528	1 351
Celkem	35 463	31 150	39 754

Graf 6, Variabilní náklady podle středisek bez nákladů na prodej majetku (v tis.Kč)



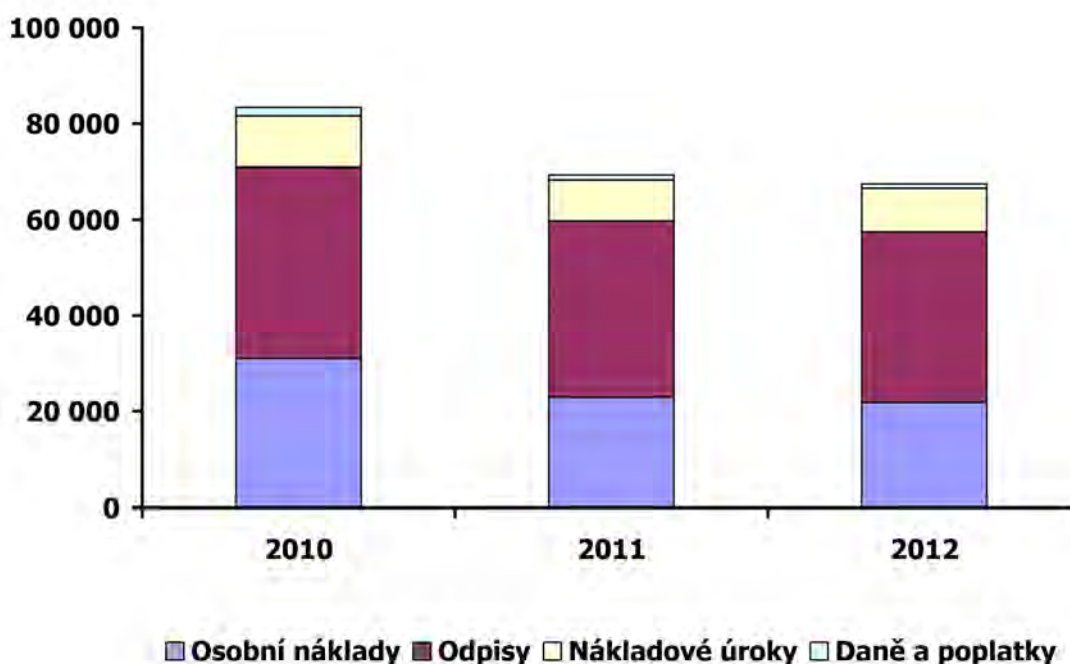
V průměru 51% všech fixních nákladů v letech 2010-2012 tvořily náklady na odpisy nehmotného a hmotného majetku, 34% osobní náklady a 13% nákladové úroky.

Největší pokles v rámci fixních nákladů byl zaznamenán u osobních nákladů, které klesly o 9 169 mil.Kč (-30%), u odpisů, které klesly o 4,259 mil.Kč (-11%) a u nákladových úroků, které klesly o 1,566 mil.Kč (-15%).

Tabulka 7, Struktura fixních nákladů bez nákladů na prodej majetku (v tis.Kč)

Ukazatel	2010	2011	2012
Osobní náklady	30 965	22 855	21 797
Odpisy	39 919	36 896	35 660
Nákladové úroky	10 687	8 543	9 122
Daně a poplatky	1 800	1 084	909
Celkem	83 371	69 378	67 487

Graf 7, Struktura fixních nákladů bez nákladů na prodej majetku (v tis.Kč)



Nejvíce fixních nákladů bylo evidováno na středisku Multifunkční aréna (v průměru 64%), výrazně méně pak na středisku Správa nemovitostí (v průměru 22%) a nejméně na středisku Režie (v průměru 14%).

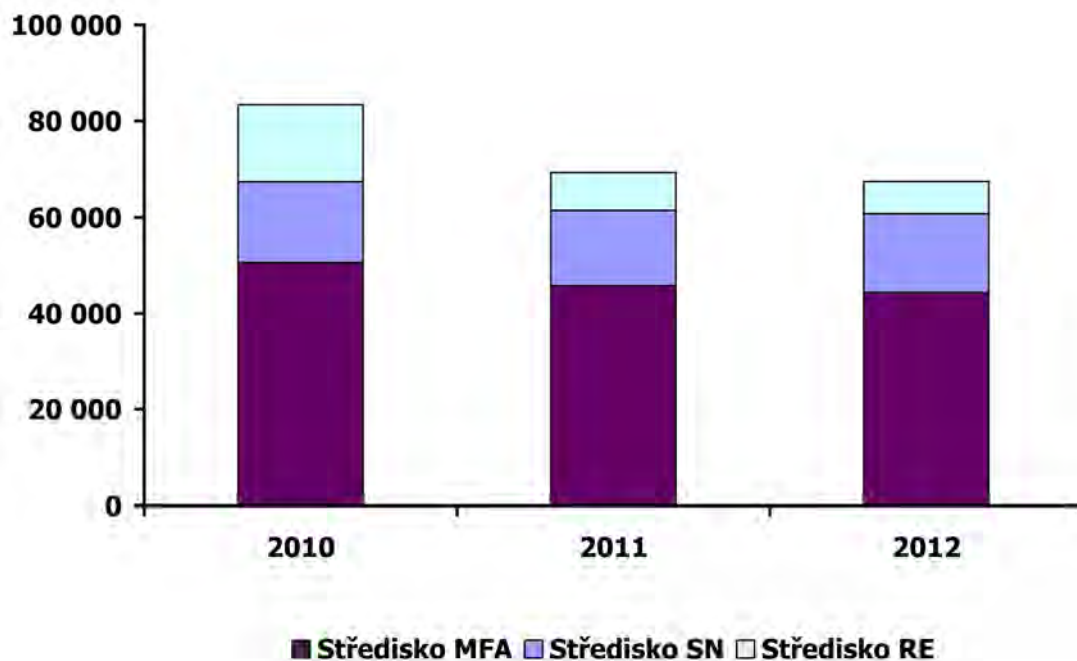
Struktura fixních nákladů byla v jednotlivých střediscích odlišná. Na středisku Multifunkční aréna bylo v období 2010-2012 vykázáno 88% všech nákladových úroků společnosti, 69% všech odpisů a 49% všech osobních nákladů. Naproti tomu na středisku Správa nemovitostí bylo ve stejném období vykázáno jen 15% všech osobních nákladů, 30% všech odpisů a 11% nákladových úroků.

Případné úspory je tak třeba hledat především ve financování střediska Multifunkční aréna, eventuálně v osobních nákladech středisek Multifunkční aréna a Režie.

Tabulka 8, Fixní náklady podle středisek bez nákladů na prodej majetku (v tis.Kč)

Ukazatel	2010	2011	2012
Multifunkční aréna (MFA)	50 574	45 740	44 372
- z toho osobní náklady	12 668	12 215	12 258
- z toho odpisy	27 833	25 462	24 727
- z toho nákladové úroky	9 867	7 866	7 358
Správa nemovitostí (SN)	16 845	15 701	16 393
- z toho osobní náklady	3 551	3 771	3 819
- z toho odpisy	11 828	11 248	10 804
- z toho nákladové úroky	817	677	1 764
Režie (RE)	15 952	7 937	6 722
- z toho osobní náklady	14 746	6 869	5 719
- z toho odpisy	258	186	128
- z toho nákladové úroky	4	0	0
Celkem	83 371	69 378	67 487

Graf 8, Fixní náklady podle středisek bez nákladů na prodej majetku (v tis.Kč)



Celkově největší nákladovou položkou společnosti byly ve sledovaném období odpisy nehmotného a hmotného majetku (zhruba třetina všech nákladů).

Odpisy dlouhodobého majetku nejsou spojeny s výdajem hotovosti v daném účetním období (hotovost byla vydána již při pořízení nebo technickém zhodnocení tohoto

majetku). Odpisy tak představují poměrnou část opotřebení majetku v důsledku užívání nebo zaostávání po technické stránce. Z tohoto důvodu by měly být odpisy součástí cenové kalkulace resp. měly by být uhrazeny ve výnosech. Každá obchodní společnost tak získává nezdaněnou hotovost, kterou může použít na budoucí rekonstrukci dlouhodobého majetku (jeho technické zhodnocení), na pořízení zcela nového majetku, na splacení existujících půjček, nebo na výplatu dividend akcionářům. V případě, že odpisy nejsou plně pokryty výnosy, ztrácí společnost část vlastních zdrojů k financování svého rozvoje.

V letech 2010-2012 vykázala společnost účetní odpisy (včetně mimořádných odpisů při prodeji majetku) za celkem 151,952 mil.Kč. Z toho 49,319 mil.Kč nebylo pokryto penězi, 65,674 mil.Kč připadlo na pořízení dlouhodobého majetku a 36,959 mil.Kč na splacení jistiny dlouhodobých bankovních úvěrů.

Tabulka 9, Využití účetních odpisů (v tis.Kč)

Ukazatel	2010	2011	2012
Odpisy	39 919	36 896	35 660
Zůstatková cena prodaného majetku	26 857	- 336	12 956
HV bez vlivu účetních operací	- 27 964	- 3 530	- 17 825
Pořízení dlouhodobého majetku (DM)	- 1 853	- 33 030	- 30 791
Splacení jistin úvěrů a půjček (SJ)	- 36 959	0	0
Jiné zdroje financování DM a SJ <sup>5</sup>	3 162	43 168	139 614

<sup>5</sup> Zejména navýšení základního kapitálu a čerpání nových bankovních úvěrů.

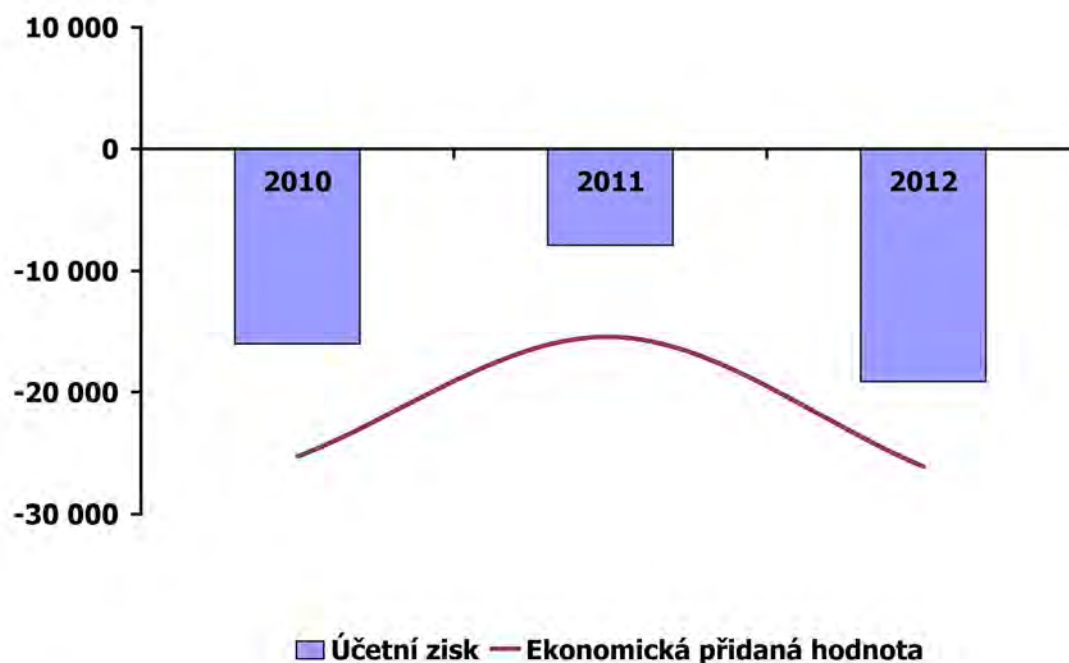
#### 4. HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK

Hospodaření společnosti bylo po celé období let 2010-2012 záporné, stejně jako dosažená ekonomická přidaná hodnota<sup>6</sup>. Nejhorší hospodářský výsledek zaznamenala společnost v roce 2012, kdy se propadla do účetní ztráty -19,139 mil.Kč resp. dosáhla ekonomické ztráty -26,136 Kč.

Tabulka 10, Hospodářský výsledek a EVA (v tis.Kč)

Ukazatel	2010	2011	2012
Hospodářský výsledek (účetní zisk)	- 16 022	- 7 883	- 19 139
- z toho Multifunkční aréna (MFA)	- 17 310	- 2 318	- 11 146
- z toho Správa nemovitostí (SN)	- 474	9 132	2 444
- z toho Režie (RE)	1 762	-14 697	- 10 437
Vlastní kapitál k 1.1.	507 269	537 897	530 015
PRIBID 12M k 1.1.	1,83%	1,41%	1,32%
Náklad na vlastní kapitál	9 283	7 584	6 996
Ekonomická přidaná hodnota (EVA)	- 25 305	- 15 467	- 26 136

Graf 9, Hospodářský výsledek a EVA (v tis.Kč)



<sup>6</sup> Ekonomická přidaná hodnota (EVA) vyjadřuje vztah mezi dosaženým hospodářským výsledkem a alternativním využitím investovaných zdrojů. Pokud je ukazatel EVA vyšší než 0, podnikání přináší ekonomický zisk, pokud je nižší než 0, podnikání znehodnocuje investovaný kapitál.

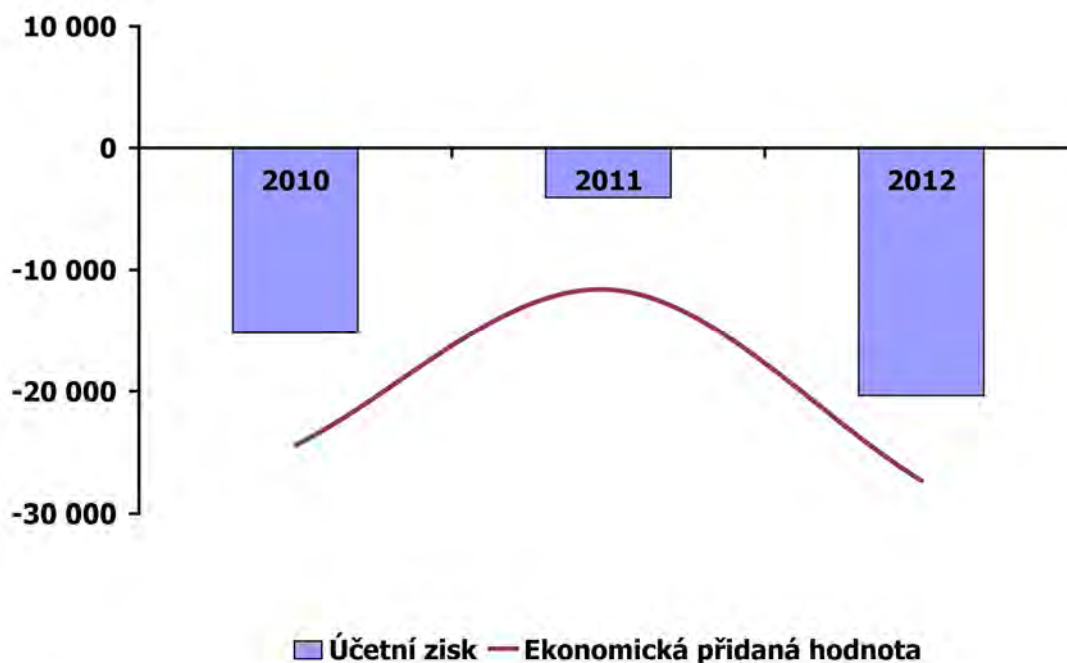
Podle teorie ekonomické přidané hodnoty by měl čistý zisk společnosti dosáhnout alespoň takové výše, aby uhradil náklady na vlastní kapitál<sup>7</sup>. To se v letech 2010-2012 nestalo ani jednou resp. společnost v tomto období neuhradila akcionářům náklady na vložený kapitál ve formě čistého zisku ve výši 66,908 mil.Kč.

Pro lepší vhléd do hospodaření společnosti je třeba očistit hospodářské výsledky o jednorázové položky<sup>8</sup> a odložený daňový závazek<sup>9</sup>.

Tabulka 11, HV a EVA po odečtení jednorázových položek a odložené daně (v tis.Kč)

Ukazatel	2010	2011	2012
Hospodářský výsledek (účetní zisk)	- 15 177	- 4 042	- 20 352
- z toho Multifunkční aréna (MFA)	- 17 372	- 2 268	- 11 750
- z toho Správa nemovitostí (SN)	12 172	8 713	796
- z toho Režie (RE)	- 9 977	- 10 487	- 9 398
Ekonomická přidaná hodnota (EVA)	- 24 460	- 11 626	- 27 348

Graf 10, HV a EVA po odečtení jednorázových položek a odložené daně (v tis.Kč)



<sup>7</sup> Náklady na vlastní kapitál (alternativní náklady) vycházejí z nákladů ušlé příležitosti. V případě Rozvojového fondu Pardubice by byl jedinou smysluplnou alternativou pro využití kapitálu vloženého městskou samosprávou (posláním územní samosprávy není podnikatelská činnost) prodej původně vložených nemovitostí a uložení získaných peněz v bance. Náklad na vlastní kapitál tak odpovídá úrokové sazbě ČNB PRIBID 12M, platné k 1.1. daného roku:  $r_{2010}=0,0183$ ,  $r_{2011}=0,0141$ ,  $r_{2012}=0,0132$ .

<sup>8</sup> Výnosy z prodeje majetku, náklady na prodej majetku, změny stavu rezerv a opravných položek, pojistná plnění, náhrady škody, prominutí PZP, odpis pohledávek, oprava Pasáže a odstupné.

<sup>9</sup> Účetní regulace disponibilního zisku jeho časovým rozlišením, kdy v daňově výhodném období dochází k odložení části disponibilního zisku ve formě odloženého daňového závazku, zatímco v daňově nevýhodném období k doplnění disponibilního zisku formou odložené daňové pohledávky.



Po této úpravě je zřejmé, že jednorázové hospodářské operace a odložený daňový závazek v letech 2010-2011 zhoršily běžný hospodářský výsledek o celkem 4,686 mil.Kč, zatímco v roce 2012 ho vylepšily o 1,213 mil.Kč.

Následující tabulky uvádějí faktory, které ovlivnily běžné hospodaření v roce 2011 (kdy došlo k celkovému zlepšení) a v roce 2012 (kdy došlo k celkovému zhoršení).

Tabulka 12, Meziroční změny, které vedly ke zlepšení hospodářských výsledků (v tis.Kč)

Ukazatel	2010-2011	2011-2012
Nájemné třída Míru 60 (SN)	-----	+ 143
Nájemné třída Míru 70 (SN)	-----	+ 618
Tržby z reklamy a veřejných akcí	-----	+ 1 735
Přijaté dotace (MFA)	+ 19 636	-----
Přijaté dotace Sladkovského 96 (SN)	-----	+ 274
Náklady na prodej zboží (MFA)	-----	- 128
Náklady na materiál, energie a služby	- 4 746	-----
Osobní náklady	- 8 110	- 1 059
Odpisy dlouhodobého majetku	- 3 023	- 1 236
Nákladové úroky	- 2 145	-----
Ostatní náklady	- 64	-----
Celkový příspěvek ke zlepšení HV	+ 37 724	+ 5 193

Tabulka 13, Meziroční změny, které vedly ke zhoršení hospodářských výsledků (v tis.Kč)

Ukazatel	2010-2011	2011-2012
Tržby z prodeje zboží (MFA)	- 304	- 251
Nájemné Multifunkční aréna (MFA)	- 2 498	- 885
Nájemné K Polabinám 1893-5 (SN)	- 1 427	-----
Nájemné třída Míru 60 (SN)	- 2 501	-----
Nájemné třída Míru 70 (SN)	- 942	-----
Nájemné třída Míru 90 (SN)	- 510	- 370
Nájemné třída Míru 450 (SN)	-----	- 282
Nájemné Palackého 2419-23 (SN)	-----	- 429
Nájemné Ubytovna Ohrazenice (SN)	-----	- 356
Pronájem Plaveckého areálu (RE)	- 3 999	-----
Tržby z reklamy a veřejných akcí	- 2 827	-----
Mandátní smlouvy a služby	- 2 362	-----
Přijaté dotace Multifunkční aréna (MFA)	-----	- 14 740

Přijaté dotace Plavecký areál (RE)	- 8 500	-----
Ostatní výnosy	- 718	- 74
Náklady na materiál, energie a služby	-----	+ 8 688
Nákladové úroky	-----	+ 579
Ostatní náklady	-----	+ 2
Celkový příspěvek ke zhoršení HV	- 26 588	- 26 656

Z výše uvedeného vyplývá, že výsledek hospodaření do značné míry závisí na objemu přijatých dotací. Bez dotací (po odečtení mimořádných položek a odložené daně) by společnost v roce 2011 prohloubila ztrátu na -33,315 mil.Kč resp. s dotací ve výši vloženého kapitálu by v roce 2012 snížila ztrátu na -4,352 mil.Kč.

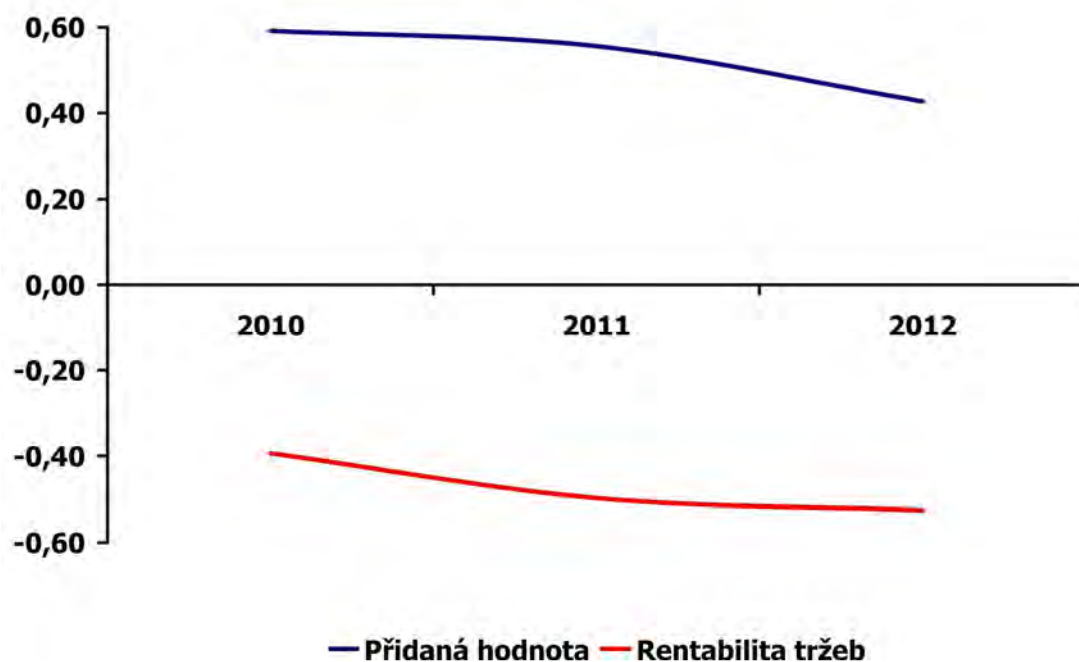
Tuto skutečnost dokumentuje také výrazně záporná rentabilita tržeb a její negativní trend. Zatímco ještě v roce 2010 utratila společnost 1,39 Kč, aby získala 1 Kč tržeb, v roce 2012 to už bylo 1,53 Kč.

Stejný trend platí i pro přidanou hodnotu. Na získání 1 Kč tržeb v roce 2010 vydala společnost 0,44 Kč za zboží, materiál, energie a služby, zatímco v roce 2012 to už bylo 0,57 Kč.

Tabulka 14, Přidaná hodnota a rentabilita tržeb bez jednoráz.položek, odložené daně a dotací (v %)

Ukazatel	2010	2011	2012
Přidaná hodnota	0,59	0,56	0,43
Rentabilita tržeb	- 0,39	- 0,50	- 0,53

Graf 11, Přidaná hodnota a rentabilita tržeb bez jednorázových položek, odložené daně a dotací (v %)



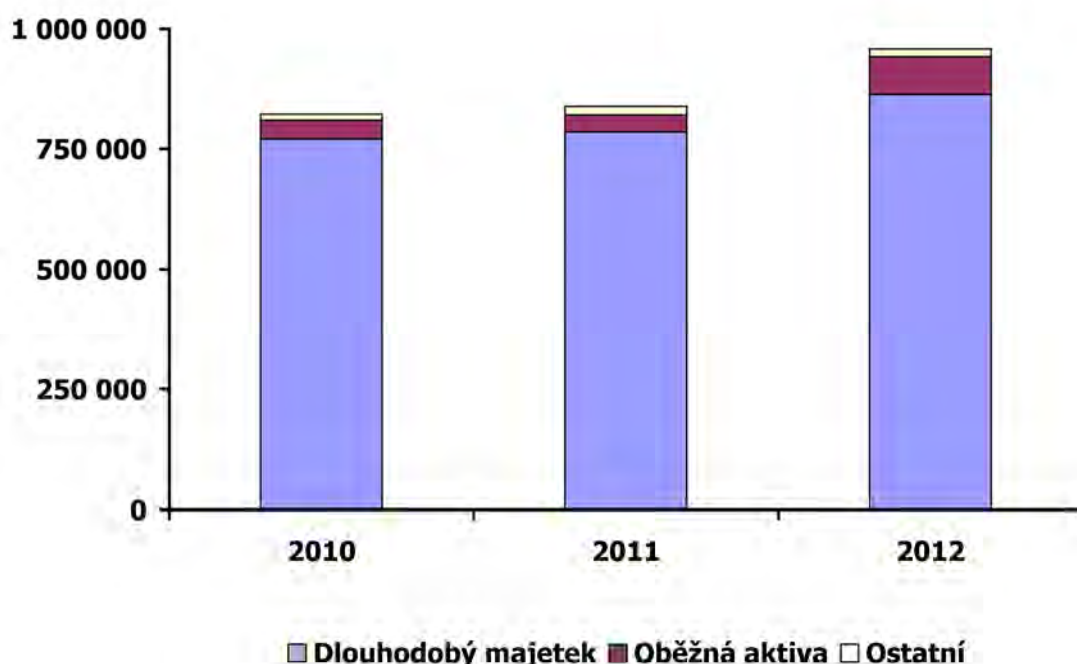
## 5. AKTIVA

Hodnota celkových aktiv v roce 2012 vzrostla oproti roku 2010 o 135,653 mil.Kč (+16%), a to zejména díky navýšení hodnoty dlouhodobého majetku o 92,704 mil.Kč a navýšení objemu finančního majetku a pohledávek o 38,541 mil.Kč. Struktura aktiv byla po celé sledované období relativně stabilní. V průměru 92% celkových aktiv tvořil dlouhodobý majetek a 6% oběžná aktiva.

Tabulka 15, Struktura aktiv (v tis.Kč)

Ukazatel	2010	2011	2012
Pohledávky za upsaný základní kapitál	13 000	0	0
Dlouhodobý majetek	770 613	785 174	863 316
- z toho stavby k pronájmu	596 084	556 205	535 060
Oběžná aktiva	38 597	35 286	78 420
Časové rozlišení	231	18 336	16 357
Celkem	822 441	838 796	958 093

Graf 12, Struktura aktiv (v tis.Kč)



Nejvýznamnější položkou v aktivech společnosti byly nemovitosti určené k pronájmu (v průměru 64%). Hodnota těchto aktiv je v účetních výkazech uvedena v zůstatkových cenách, tzn. ve vstupních cenách (zahrnujících nákup stavby a provedené investice) snížených o opravy (o souhrn všech provedených odpisů). Potenciální tržní ceny se však mohou od těchto účetních cen značně odlišovat.

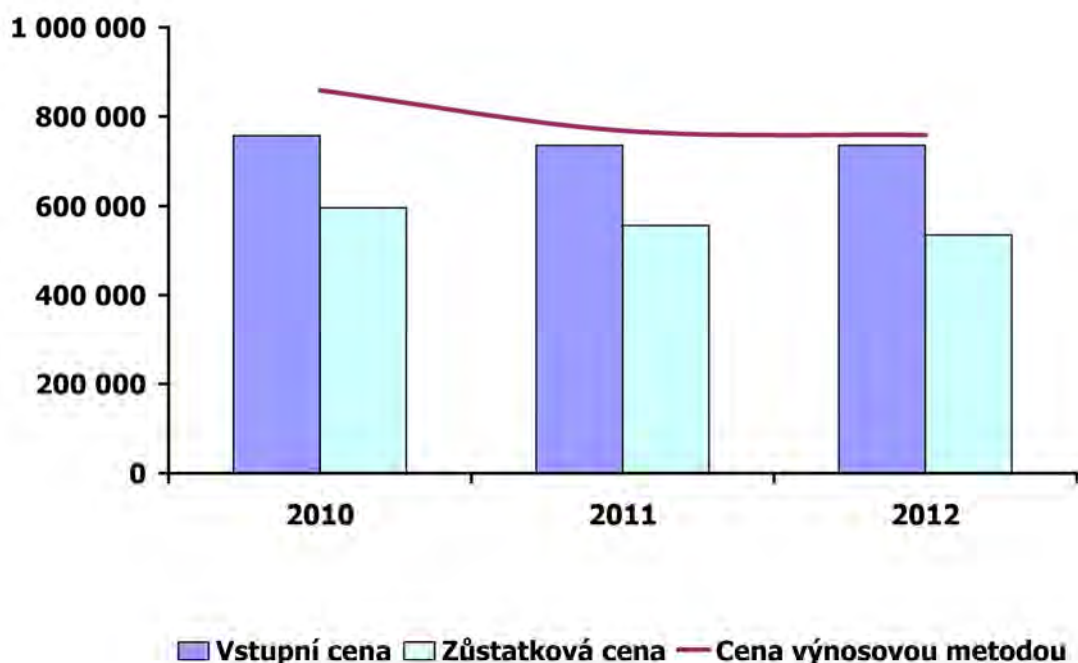
Vhodný způsob, jak stanovit potenciální tržní ceny nemovitostí (v podmínkách této analýzy), je použití výnosové metody oceňování nemovitostí.<sup>10</sup> Cena nemovitostí je touto metodou stanovena jako podíl ročního nájemného a míry kapitalizace v procentech krát 100. Příslušná míra kapitalizace je uvedena v příloze níže uvedené vyhlášky (bytové domy 5%, nemovitosti pro obchod, kulturu a sport 7%).

Na základě použití této metody můžeme konstatovat, že potenciální tržní cena všech pronajímaných staveb ve vlastnictví společnosti (jako celku) byla v letech 2010-2012 vyšší než jejich vstupní i zůstatková cena uvedená v účetnictví.

Tabulka 16, Celková cena staveb k pronájmu (v tis.Kč)

Ukazatel	2010	2011	2012
Vstupní cena k 1.1.	756 619	734 616	734 616
Zůstatková cena k 1.1.	596 084	556 205	535 060
Roční nájemné <sup>11</sup>	58 358	52 119	51 357
Cena výnosovou metodou	858 038	767 640	757 497

Graf 13, Celková cena staveb k pronájmu (v tis.Kč)



Společnost pronajímala zhruba dva druhy nemovitostí (bytové domy a nebytové prostory). Ve středisku Správa nemovitostí byly pronajímány byty i nebytové prostory, ve středisku Multifunkční aréna pouze nebytové prostory.

<sup>10</sup> Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška)

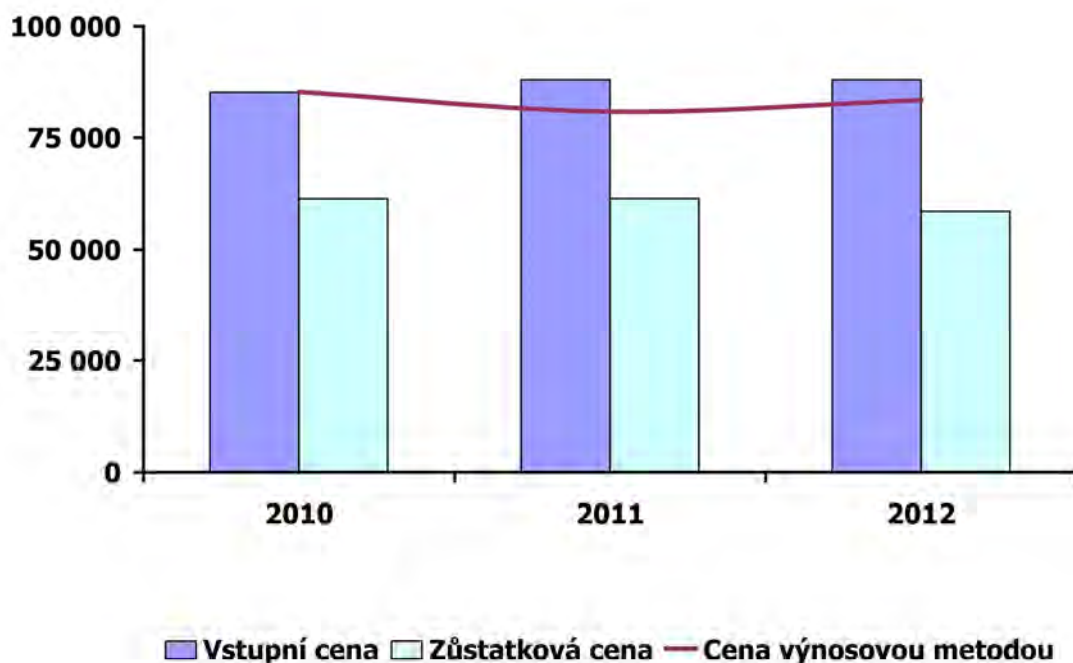
<sup>11</sup> Zahrnuje také kompenzace a slevy poskytnuté oddílu ledního hokeje HC ČSOB Pardubice.

Potenciální tržní cena bytových domů byla po celé sledované období vyšší, než jejich zůstatková cena, ale stejná nebo nižší, než jejich cena vstupní. Tento rozdíl byl způsoben poklesem výnosů z pronájmu a realizací investic do bytového fondu.

Tabulka 17, Cena staveb k pronájmu - byty (v tis.Kč)

Ukazatel	2010	2011	2012
Vstupní cena k 1.1.	85 161	87 984	87 984
Zůstatková cena k 1.1.	61 408	61 451	58 601
Roční nájemné	4 263	4 040	4 169
Cena výnosovou metodou (5%)	85 253	80 799	83 384

Graf 14, Cena staveb k pronájmu - byty (v tis.Kč)

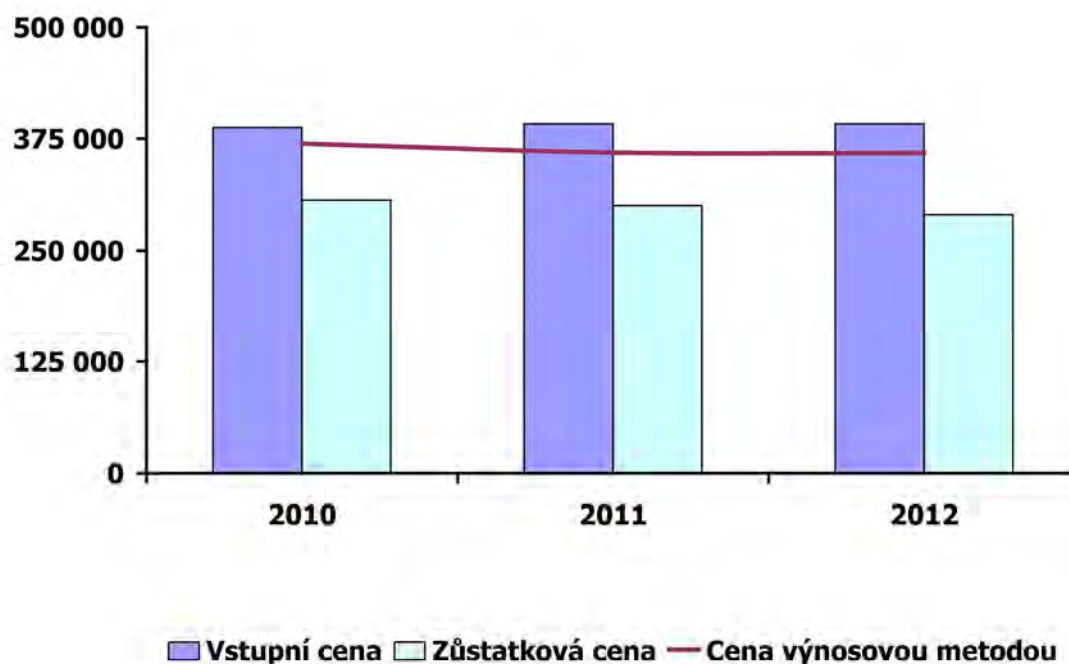


Potenciální tržní cena nebytových prostorů pronajímaných ve středisku Multifunkční aréna byla v letech 2010-2012 vyšší, než jejich zůstatková cena, ale nižší, než jejich cena vstupní. Ze vztahu mezi vstupní cenou a výší nájemného vyplývá, že v případě měla být buď zaplacená nižší cena za pořízení a rekonstrukci nemovitostí (cca o 30,000 mil.Kč), nebo mělo být sjednáno vyšší nájemné (cca o 2,300 mil.Kč ročně).

Tabulka 18, Cena staveb k pronájmu - nebytové prostory - multifunkční aréna (v tis.Kč)

Ukazatel	2010	2011	2012
Vstupní cena k 1.1.	387 423	391 607	391 607
Zůstatková cena k 1.1.	306 704	300 596	290 256
Roční nájemné	25 849	25 142	25 118
Cena výnosovou metodou (7%)	369 265	359 171	358 824

Graf 15, Cena staveb k pronájmu - nebytové prostory - multifunkční aréna (v tis.Kč)



Potenciální tržní cena nebytových prostorů pronajímaných ve středisku Správa nemovitostí byla ve stejném období výrazně vyšší, než jejich zůstatková i vstupní cena. Pokles potenciální tržní ceny v roce 2011 a 2012 byl důsledkem poklesu výnosů z pronájmu nebytových prostorů na adrese třída Míru č.p. 60 a 450 resp. v důsledku probíhající rekonstrukce tohoto objektu.

Tabulka 19, Cena staveb k pronájmu - nebytové prostory - středisko správa nemovitostí (v tis.Kč)

Ukazatel	2010	2011	2012
Vstupní cena k 1.1.	284 035	255 025	255 025
Zůstatková cena k 1.1.	227 972	194 158	186 203
Roční nájemné	28 246	22 937	22 070
Cena výnosovou metodou (7%)	403 520	327 670	315 289

Graf 16, Cena staveb k pronájmu - nebytové prostory - středisko správa nemovitostí (v tis.Kč)



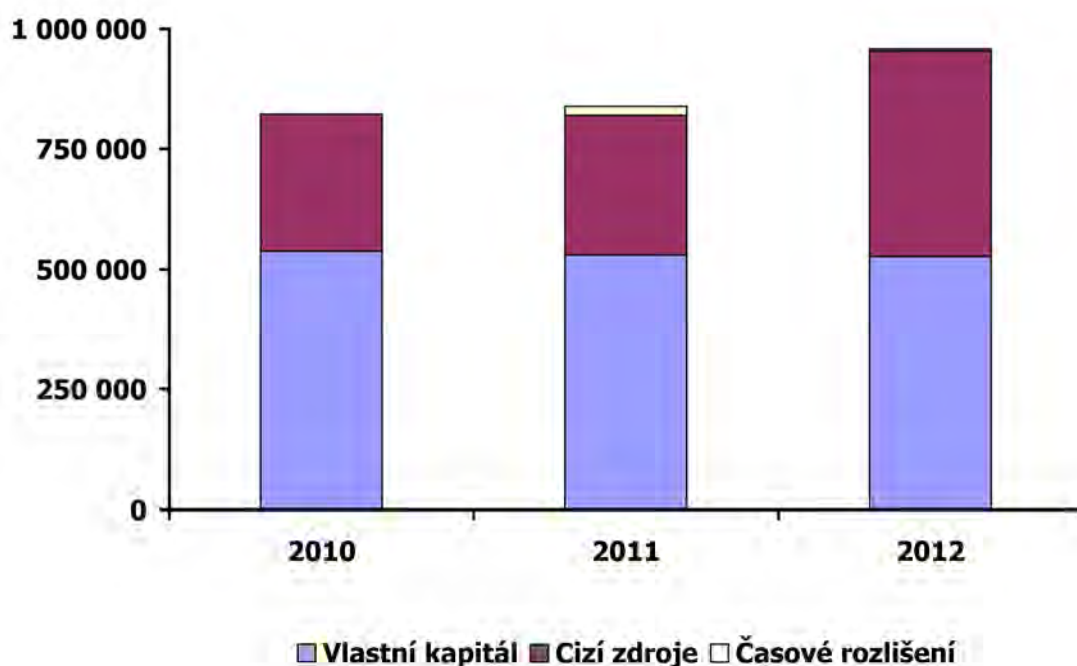
## 6. PASÍVA

Stejně jako hodnota celkových aktiv i hodnota celkových pasív v roce 2012 vzrostla oproti roku 2010 o 135,653 mil.Kč (+16%). Nejvíce se o to zasloužilo navýšení objemu bankovních úvěrů o 93,013 mil.Kč a navýšení krátkodobých závazků o 47,788 mil.Kč. Struktura pasív se ve sledovaném období vyvíjela směrem k vyššímu podílu cizích zdrojů (k vyšší zadluženosti). Zatímco v roce 2010 tvořily cizí zdroje jen 35% celkových pasív, v roce 2012 to již bylo 45%.

Tabulka 20, Struktura pasív (v tis.Kč)

Ukazatel	2010	2011	2012
Vlastní kapitál	537 897	530 015	526 875
Cizí zdroje	284 431	289 793	427 170
Časové rozlišení	113	18 988	4 048
Celkem	822 441	838 796	958 093

Graf 17, Struktura pasív (v tis.Kč)





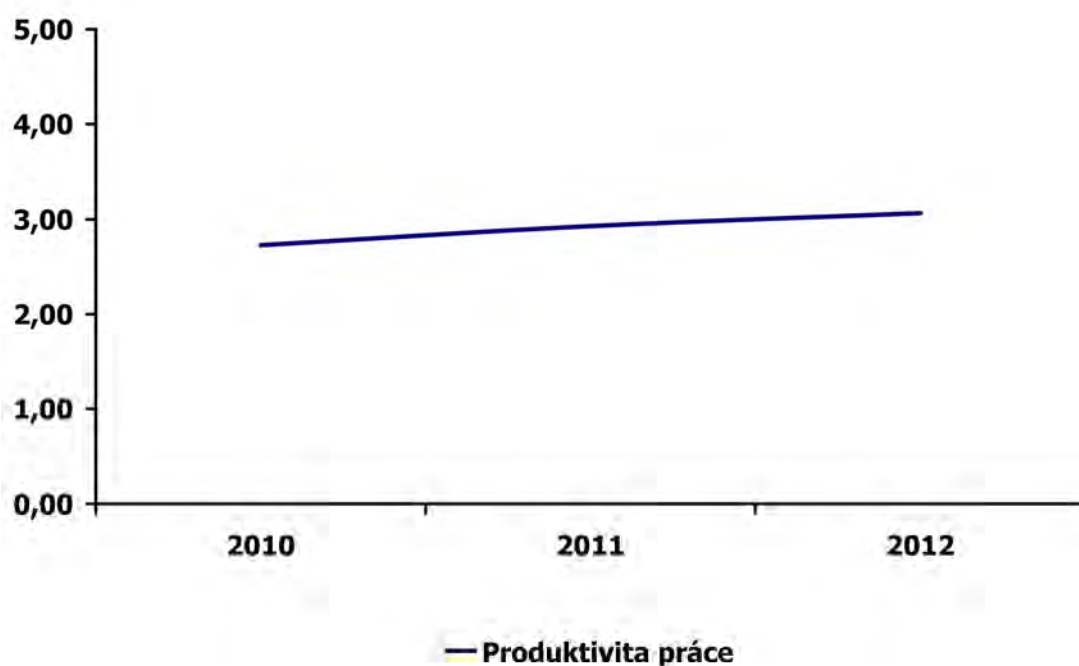
## 7. PRODUKTIVITA PRÁCE

Produktivita práce<sup>12</sup> v roce 2012 vzrostla o 0,12 Kč (+11 %) oproti roku 2010. V roce 2012 připadlo na každou 1 Kč vyplacenou zaměstnancům 3,07 Kč tržeb.

Tabulka 21, Produktivita práce (v Kč)

Ukazatel	2010	2011	2012
Produktivita práce	2,73	2,93	3,07

Graf 18, Produktivita práce (v Kč)



<sup>12</sup> Ukazatel produktivity práce měří její efektivnost a vyjadřuje, kolik korun tržeb přinese 1 Kč vyplacená pracovníkům firmy. Hodnota ukazatele by neměla být menší než 1.

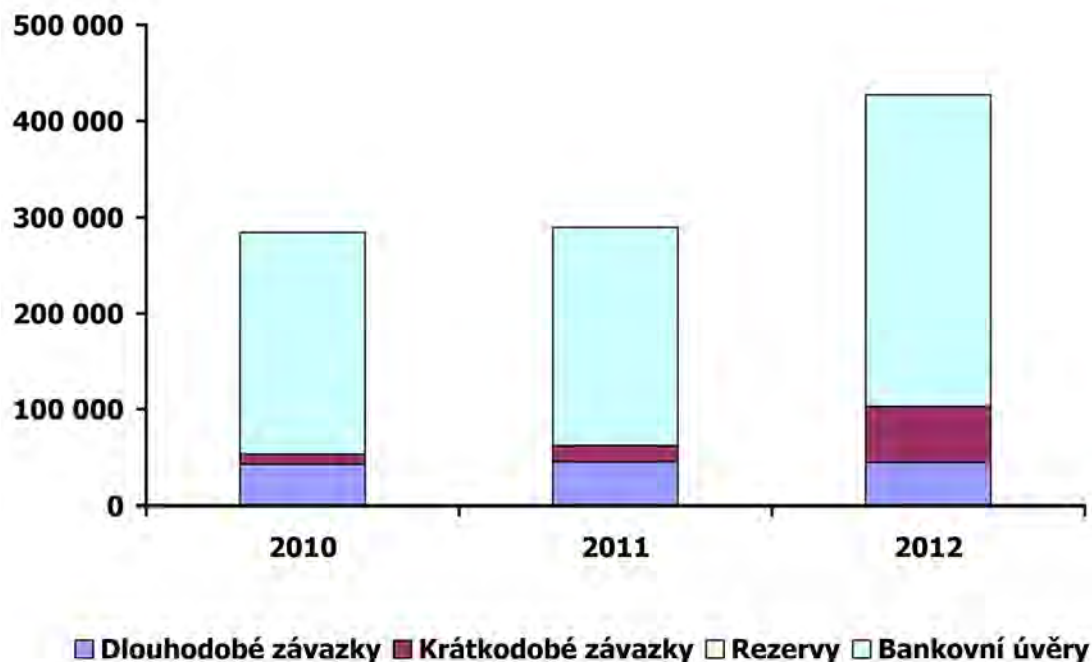
## 8. ZADLUŽENOST

Hodnota cizích zdrojů v roce 2012 vzrostla o 142,740 mil.Kč (+50%) oproti roku 2010, z toho nejvíce v roce 2012, kdy vzrostla meziročně o 137,378 mil.Kč (+47%). Struktura cizích zdrojů byla po celé období relativně stabilní. V průměru 78% těchto zdrojů tvořily bankovní úvěry, 13% dlouhodobé závazky (odložený daňový závazek a půjčka od MmP) a 9% krátkodobé závazky (převážně vůči dodavatelům).

Tabulka 22, Struktura cizích zdrojů (v tis.Kč)

Ukazatel	2010	2011	2012
Dlouhodobé závazky	42 737	45 151	44 677
- z toho odložený daňový závazek	22 737	27 151	28 677
- z toho půjčka MmP	20 000	18 000	16 000
Krátkodobé závazky	10 357	17 148	58 143
Rezervy	0	0	0
Bankovní úvěry	231 337	227 494	324 350
Celkem	284 431	289 793	427 170

Graf 19, Struktura cizích zdrojů (v tis.Kč)

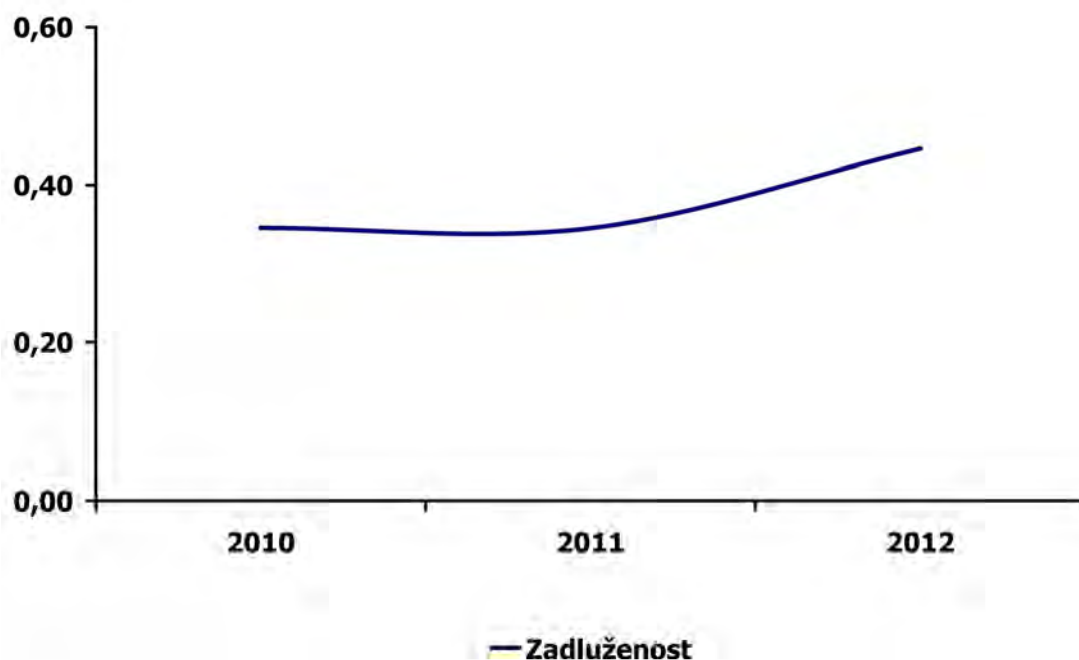


Zadluženost společnosti, měřená ukazatelem zadluženosti<sup>13</sup>, vzrostla ve sledovaném období o 29% na 0,45.

Tabulka 23, Zadluženost (v %)

Ukazatel	2010	2011	2012
Zadluženost	0,35	0,35	0,45

Graf 20, Zadluženost (v %)



Následující tabulky uvádějí faktory, které stály za postupným zvýšením zadluženosti v letech 2010-2012.

Tabulka 24, meziroční změny v struktuře pasív snižující zadluženost (v tis.Kč)

Ukazatel	2010-2011	2011-2012
Základní kapitál	-----	+ 16 000
Půjčka MmP	- 2 000	- 2 000
Bankovní úvěry	- 3 843	-----
Celkový příspěvek ke snížení zadluženosti	- 5 843	- 18 000

<sup>13</sup> Ukazatel zadluženosti měří podíl celkových závazků na celkových aktivech firmy. Při jeho hodnocení se přihlíží k odvětví a právní formě podnikání.

Tabulka 25, Změny v struktuře pasív zvyšující zadluženost (v tis.Kč)

Ukazatel	2010-2011	2011-2012
Hospodářský výsledek	- 7 882	- 19 139
Odložený daňový závazek	+ 4 414	+ 1 526
Krátkodobé závazky	+ 6 791	+ 40 996
Bankovní úvěry	-----	+ 96 856
Celkový příspěvek ke zvýšení zadluženosti	+ 19 087	+ 158 517

## 9. LIKVIDITA

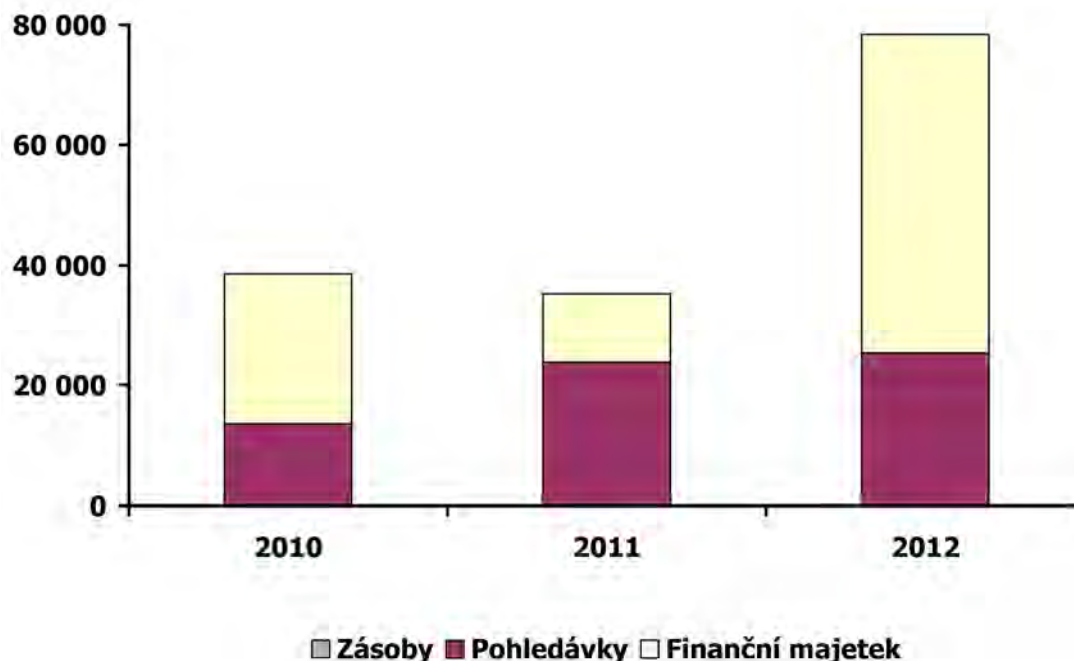
Hodnota oběžných aktiv v roce 2012 vzrostla o 39,823 mil.Kč (+105%) oproti roku 2010, z toho nejvíce v roce 2012, kdy vzrostla meziročně o 43,135 mil.Kč (+122%). Tento nárůst byl zcela mimořádný a jednorázový, neboť byl důsledkem kumulace finančního majetku na účtu společnosti v souvislosti s probíhající rekonstrukcí nemovitosti na adrese třída Míru č.p. 60 a 450.

Struktura oběžných aktiv byla ve sledovaném období značně nestabilní resp. vyvíjela se podle platební morálky odběratelů. V roce 2010 převládala ve struktuře oběžných aktiv finanční majetek (65%), v roce 2011 pohledávky (67%) a v roce 2012 opět finanční majetek (68%).

Tabulka 26, Struktura oběžných aktiv (v tis.Kč)

Ukazatel	2010	2011	2012
Zásoby	56	10	9
Pohledávky	13 489	23 757	25 319
Finanční majetek	25 052	11 519	53 092
Celkem	38 597	35 286	78 420

Graf 21, Struktura oběžných aktiv (v tis.Kč)



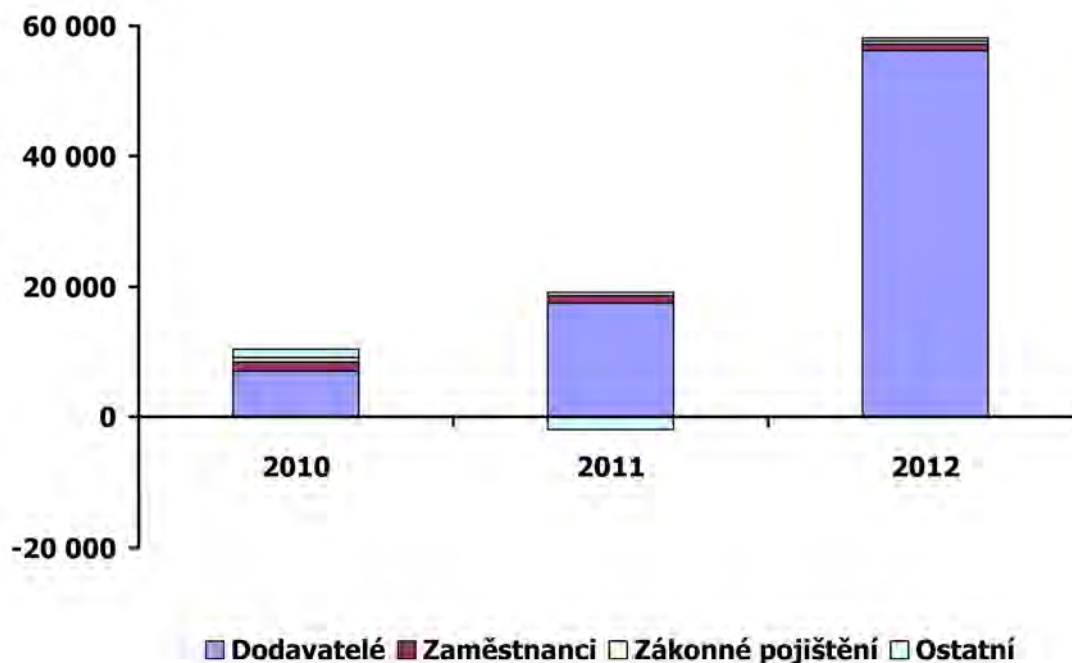
Hodnota krátkodobých závazků v roce 2012 vzrostla o 47,788 mil.Kč (+461%) oproti roku 2010, z toho nejvíce v roce 2012, kdy vzrostla meziročně o 40,996 mil.Kč (+239%). Také tento nárůst byl zcela mimořádný a jednorázový, neboť byl

důsledkem oddálení plateb dodavatelům v souvislosti s probíhající rekonstrukcí výše uvedené nemovitosti.

Tabulka 27, Struktura krátkodobých závazků (v tis.Kč)

Ukazatel	2010	2011	2012
Dodavatelé	6 953	17 494	56 204
Zaměstnanci	1 404	1 127	966
Zákonné pojištění	704	524	493
Ostatní	1 296	- 1 997	480
Celkem	10 357	17 148	58 143

Graf 22, Struktura krátkodobých závazků (v tis.Kč)



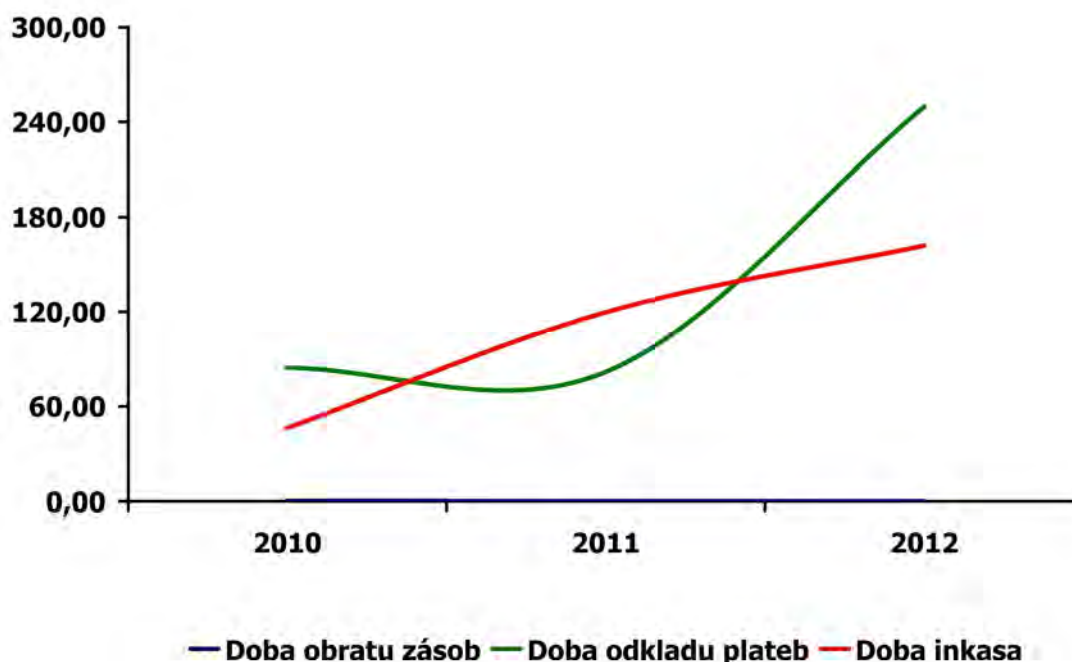
Průměrná doba inkasa vzrostla ve sledovaném období 3,5 násobně na 162 dní (+116). Zvýšení doby inkasa bylo pravděpodobně důsledkem zhoršené platební morálky odběratelů.

Průměrná doba odkladu plateb vzrostla za stejné období 2,9 násobně na 250 dní (+166). Prodloužení doby odkladu plateb bylo plně v souladu s prodloužením doby inkasa, což snížilo tlak na potřebu dodatečné provozní hotovosti.

Tabulka 28, Doby obratu (ve dnech)

Ukazatel	2010	2011	2012
Doba obratu zásob	0	0	0
Doba inkasa	46	120	162
Doba odkladu plateb	84	82	250

Graf 23, Doby obratu (ve dnech)



Likvidita společnosti měřená ukazatelem běžné likvidity<sup>14</sup> klesla v roce 2012 o 2,19 (-59%) oproti roku 2010. Nejvíce se na tom podepsal nárůst krátkodobých závazků (+47,788 mil.Kč), který nebyl plně kompenzován nárůstem oběžných aktiv (+39,823 mil.Kč). Nicméně hodnota ukazatele běžné likvidity byla v roce 2012 dostačující.

Podle obrátového cyklu peněz<sup>15</sup> nepotřebovala společnost v letech 2010 a 2012 žádnou dodatečnou provozní hotovost k zajištění své platební schopnosti. Ta byla zajišťována prodlouženou dobou odkladu plateb oproti době inkasa o 38 resp. 88 dní. V roce 2011 byla situace opačná. Vlivem pravděpodobně zhoršené platební morálky odběratelů byla průměrná doba odkladu plateb o 38 dní delší, než průměrná doba inkasa, a tak společnost potřebovala 14,497 mil.Kč dodatečné hotovosti k zajištění své platební schopnosti. Tato potřeba byla plně pokryta díky přijatým dotacím ve výši 29,075 mil.Kč.

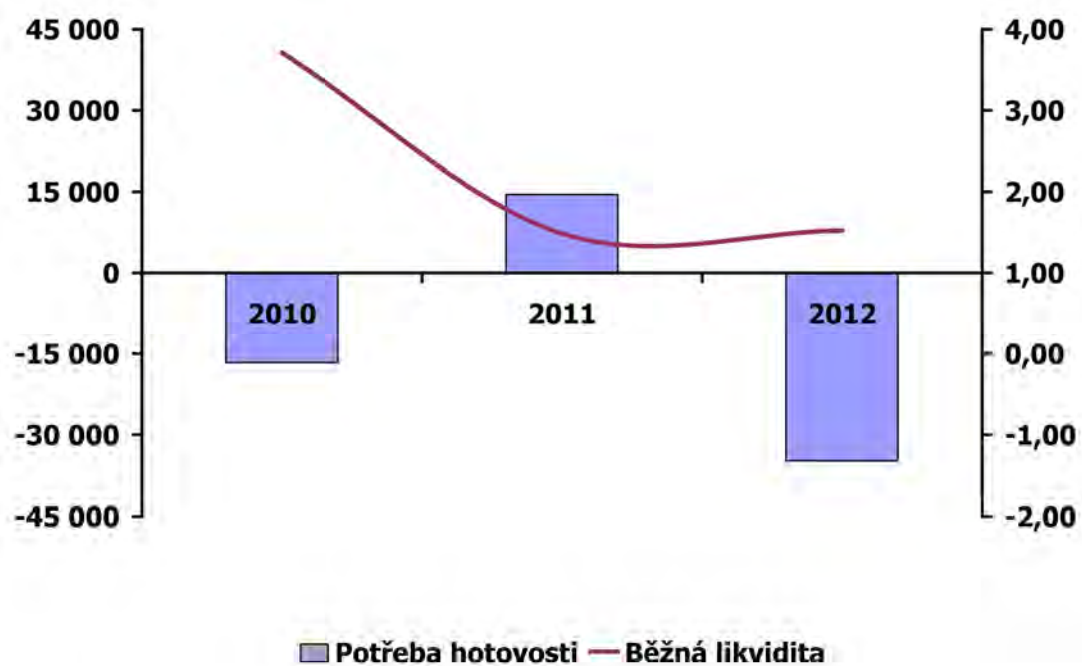
Tabulka 29, Běžná likvidita (v %) a potřeba provozní hotovosti (v tis. Kč)

Ukazatel	2010	2011	2012
Běžná likvidita	3,71	1,48	1,52
Potřeba provozní hotovosti	- 16 635	14 497	- 34 782

<sup>14</sup> Ukazatel běžné likvidity měří schopnost firmy splácet krátkodobé závazky. Optimální hodnota tohoto ukazatele se nachází v intervalu 1,5-2,5.

<sup>15</sup> Obrátový cyklus peněz se vypočte jako součet doby obratu zásob a doby inkasa, od kterého se odečte doba odkladu plateb.

Graf 24, Běžná likvidita (v %) a potřeba provozní hotovosti (v tis. Kč)





## 10. RIZIKOVOST

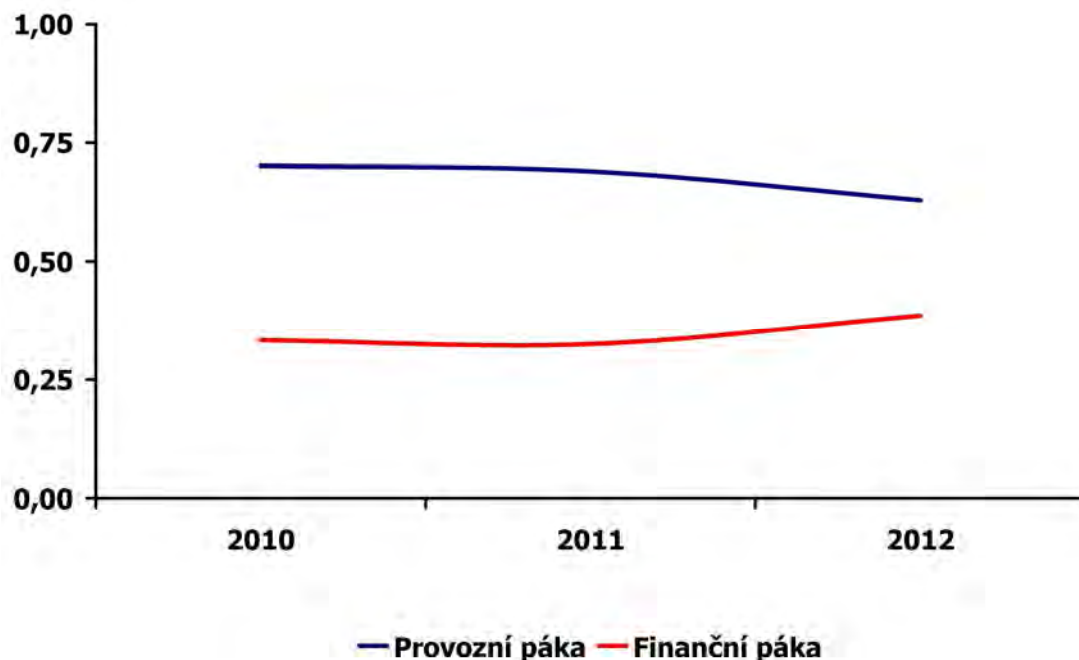
Provozní riziko měřené ukazatelem provozní páky<sup>16</sup>, pokleslo v letech 2010-2012 o 10% na hodnotu 0,63. Naproti tomu finanční riziko, měřené ukazatelem finanční páky<sup>17</sup>, stoupl za stejné období o 18% na 0,39. V obou případech je hodnota ukazatele relativně vysoká.

Pronájem nemovitostí je obecně kapitálově náročným, a díky vysokému podílu fixních nákladů, i rizikovým oborem podnikání. Díky vysoké provozní páce může přinášet vyšší zisky v obdobích růstu tržní poptávky (neboť je časově i finančně náročné vybudovat konkurenční prostory), ale také přinášet vyšší ztráty v obdobích poklesu tržní poptávky (fixní náklady přetrvávají a je prakticky nemožné prodat nemovitost rychle a za příznivou cenu). Z tohoto důvodu není vhodné kombinovat vysokou provozní páku s vysokou finanční pákou resp. financovat nákup či rekonstrukci nemovitostí velkým objemem dluhu.

Tabulka 30, Provozní a finanční páka (v %)

Ukazatel	2010	2011	2012
Provozní páka	0,70	0,69	0,63
Finanční páka	0,33	0,33	0,39

Graf 25, Provozní a finanční páka (v %)



<sup>16</sup> Ukazatel provozní páky měří podíl fixních nákladů na celkových nákladech. Čím je tento podíl větší, tím větší je riziko ztrát při poklesu tržeb.

<sup>17</sup> Ukazatel finanční páky měří podíl půjček a bankovních úvěrů na celkových pasívech. Čím je tento podíl větší, tím větší je riziko ztrát při poklesu tržeb.

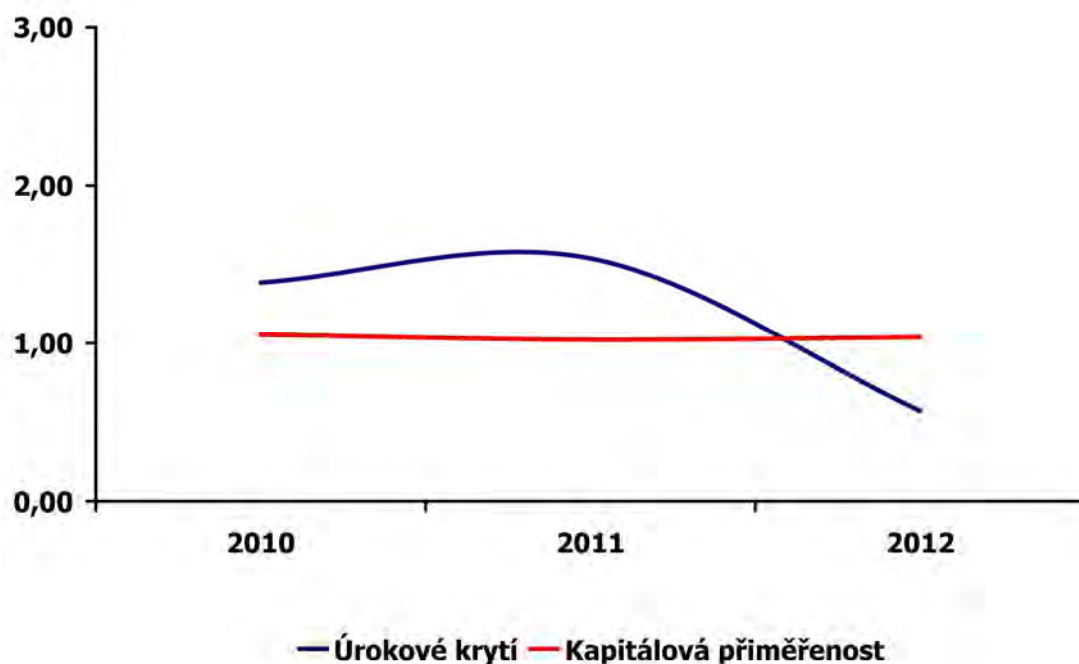
Ukazatel úrokového krytí<sup>18</sup> dosahoval v letech 2010-2011 relativně bezpečných hodnot. Společnost vyprodukovala v těchto letech (i bez dotací<sup>19</sup>) tolik provozní hotovosti, že by z ní zaplatila 1,39 násobek nákladových úroků v roce 2010 a 1,54 násobek v roce 2011. V roce 2012 se však situace změnila. Společnost nevytvořila dostatek provozní hotovosti na pokrytí nákladových úroků resp. bez dotací by nebyla schopná dostát svým závazkům vůči bankám.

Podle ukazatele kapitálové přiměřenosti<sup>20</sup> disponovala společnost v období let 2010-2012 dostatečným objemem dlouhodobých zdrojů k financování dlouhodobých aktiv.

Tabulka 31, Úrokové krytí a kapitálová přiměřenost (v %)

Ukazatel	2010	2011	2012
Úrokové krytí	1,39	1,54	0,57
Kapitálová přiměřenost	1,05	1,02	1,04

Graf 26, Úrokové krytí a kapitálová přiměřenost (v %)



<sup>18</sup> Ukazatel úrokového krytí měří podíl provozní hotovosti na objemu vyplacených nákladových úroků. Jeho hodnota by měla být vyšší než 1.

<sup>19</sup> Odečteny byly veškeré získané dotace (v předchozí analýze byly odečteny pouze dotace na MFA)

<sup>20</sup> Ukazatel kapitálové přiměřenosti měří podíl dlouhodobých zdrojů financování na dlouhodobém majetku. Jeho hodnota by měla být rovna 1.

## 11. ZÁVĚR

### Silné stránky hospodaření:

Dostatek dlouhodobých zdrojů ke krytí dlouhodobých aktiv - ukazatel kapitálové přiměřenosti dosahoval v letech 2010-2012 průměrné hodnoty 1,04.

Rostoucí trend produktivity práce - hodnota ukazatele produktivity práce vzrostla v roce 2012 oproti roku 2010 o 11%.

Klesající potřeba provozního financování - průměrná doba inkasa pohledávek vzrostla v roce 2012 na 162 dní (+116) oproti roku 2010, a tato doba byla o 88 dní kratší, než průměrná doba odkladu plateb. Společnost tak nepotřebovala žádnou dodatečnou provozní hotovost k zajištění své platební schopnosti.

Hodnotná aktiva – potenciální tržní cena všech pronajímaných staveb ve vlastnictví společnosti (jako celku), zjištěná výnosovou metodou, byla v období let 2010-2012 vyšší, než jejich zůstatková i vstupní cena uvedená v účetnictví.

### Slabé stránky hospodaření:

Permanentní ztrátovost - v letech 2010-2012 vykázala společnost (bez dotací, mimořádných položek a odložené daně) celkovou účetní ztrátu -101,665 mil.Kč, tj. průměrně -33,888 mil.Kč ročně. Pokud započítáme dotace, ztráta se sníží na v průměru -13,190 mil.Kč ročně. Za celé období společnost nevytvořila žádný zisk, ze kterého by mohla uhradit náklady na vlastní kapitál v celkové výši 66,908 mil.Kč, tj. v průměru 22,303 mil.Kč ročně.

Výrazně záporná rentabilita tržeb - na získání každé 1,00 Kč tržeb v roce 2012 potřebovala společnost vynaložit 1,53 Kč nákladů.

Nedostatek hotovosti ke krytí nákladových úroků (bez dotací) - ukazatel úrokového krytí vykázal v roce 2012 hodnotu 0,57. Společnost tak nevytvořila dostatek provozní hotovosti na pokrytí nákladových úroků resp. bez dotací by nebyla schopná dostát svým závazkům vůči bankám.

Rostoucí trend zadluženosti - hodnota ukazatele zadluženosti vzrostla v roce 2012 oproti roku 2010 o 29%.

Relativně vysoké finanční riziko - z hlediska rizika budoucích ztrát při poklesu tržní poptávky není vhodné kombinovat vysokou provozní páku (obvyklou v oboru pronájmu nemovitostí) s vysokou finanční pákou (v roce 2012 financovala společnost 39% svých aktiv půjčkami).

Poznámka: je pravděpodobné, že hospodářské výsledky v roce 2012 (zejména výše ztráty, rentabilita tržeb a krytí nákladových úroků) byly negativně ovlivněny rekonstrukcí nemovitosti na adrese třída Míru č.p. 60 a 450.

## **12. PŘÍLOHY**

**ROZVAHA**

		2008	2009	2010	2011	2012
	Celková aktiva	0	859 923 160	822 440 521	838 795 955	958 093 429
A	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0	13 000 000	0	0
B	Dlouhodobý majetek	0	831 930 596	770 612 502	785 174 265	863 316 340
	Dlouhodobý nehmotný majetek	0	1 800 166	1 800 166	1 665 316	1 773 336
	Oprávy k DNM	0	-1 753 081	-1 797 049	-1 665 316	-1 689 776
	Dlouhodobý hmotný majetek	0	1 078 711 998	1 073 127 511	1 121 971 306	1 233 530 659
	Oprávy k DHM	0	-265 694 775	-301 428 125	-335 754 431	-369 302 660
	Dlouhodobý finanční majetek	0	20 003 680	0	0	0
	Opravné položky k dlouhodobému majetku	0	-1 137 392	-1 090 001	-1 042 610	-995 219
C	Oběžná aktiva	0	25 152 906	38 597 210	35 285 629	78 420 167
	Zásoby	0	10 692	56 068	10 073	9 176
	Dlouhodobé pohledávky	0	0	0	0	0
	Krátkodobé pohledávky	0	12 548 084	13 488 884	23 756 667	25 319 349
	Finanční majetek	0	12 594 130	25 052 258	11 518 888	53 091 643
	- peníze	0	146 664	74 636	103 882	100 679
D	Časové rozlišení	0	2 839 658	230 809	18 336 061	16 356 922
	Celková pasiva	0	859 923 160	822 440 521	838 795 955	958 093 429
A	Vlastní kapitál	0	507 269 292	537 897 309	530 014 779	526 875 351
	Základní kapitál	0	530 495 000	577 095 000	577 095 000	593 095 000
	Kapitálové fondy	0	1 074 559	1 124 559	1 124 559	1 124 559
	Zákonné fondy	0	1 661 377	1 661 377	1 661 377	1 661 377
	Hospodářský výsledek	0	-25 961 644	-41 983 627	-49 866 157	-69 005 585
	- za účetní období	0	-1 009 635	-16 021 983	-7 882 531	-19 139 428
B	Cizí zdroje	0	352 446 637	284 430 734	289 792 532	427 170 356
	Rezervy	0	0	0	0	0
	Dlouhodobé závazky	0	57 868 610	42 737 435	45 150 872	44 676 651
	Krátkodobé závazky	0	27 119 979	10 356 504	17 147 780	58 144 195
	- dodavatelé	0	9 189 305	6 952 764	17 494 319	56 203 805
	- zaměstnanci	0	2 146 054	1 404 061	1 126 690	966 540
	- zákonné pojištění	0	1 058 653	703 804	523 850	493 137
	Bankovní úvěry	0	267 458 048	231 336 795	227 493 880	324 349 510
	- dlouhodobé	0	267 458 048	231 336 795	227 493 880	324 349 510
C	Časové rozlišení	0	207 231	112 478	18 988 644	4 047 723



**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**

	2008	2009	2010	2011	2012
Tržby za prodej zboží	0	9 115	568 590	254 792	3 392
Náklady na prodej zboží	0	7 892	309 672	131 367	3 398
Obchodní marže	0	1 223	258 918	123 425	-6
Výkony	0	92 006 002	83 875 363	66 693 013	66 815 785
- tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	0	92 006 002	83 875 363	66 693 013	66 815 785
Výkonová spotřeba	0	40 495 032	34 179 494	29 612 037	38 299 910
- materiál a energie	0	20 441 799	16 153 606	10 538 416	10 292 626
- služby	0	20 053 233	18 025 888	19 073 621	28 007 284
Přidaná hodnota	0	51 512 194	49 954 787	37 204 402	28 515 869
Osobní náklady	0	34 838 214	30 965 465	22 855 524	21 796 654
- mzdy	0	25 499 371	22 589 254	16 636 714	15 839 397
Daně a poplatky	0	1 130 754	1 799 632	1 083 571	908 543
Odpisy	0	41 868 713	39 918 939	36 895 895	35 659 636
Tržby z prodeje majetku	0	126 045	16 582 789	54 923	20 465 316
Zůstatková cena prodaného majetku	0	56 296	26 857 231	-336 259	12 955 694
Změna stavu rezerv a opravných položek	0	11 941	-811 239	-60 937	-211 381
Ostatní provozní výnosy	0	31 231 831	16 892 590	29 544 077	15 058 634
Ostatní provozní náklady	0	135 559	1 216 514	398 061	911 119
Provozní výsledek hospodaření	0	4 828 593	-16 516 377	5 967 547	-7 980 445
EBITDA	0	46 639 497	32 865 765	42 411 323	19 958 188
Finanční výnosy	0	727 478	495 498	195 455	156 741
Finanční náklady	0	13 652 731	11 830 831	9 607 076	9 999 945
- nákladové úroky	0	12 506 337	10 687 356	8 542 810	9 121 672
Finanční výsledek hospodaření	0	-12 925 253	-11 335 333	-9 411 621	-9 843 205
Daň z příjmů	0	-6 538 021	-11 066 425	4 613 607	1 525 779
Výsledek hospodaření za běžnou činnost	0	-1 558 639	-16 785 285	-8 057 681	-19 349 429
Mimořádné výnosy	0	552 754	773 302	180 150	215 001
Mimořádné náklady	0	3 750	10 000	5 000	5 000
Daň z příjmů z mimořádné činnosti	0	0	0	0	0
Mimořádný výsledek hospodaření	0	549 004	763 302	175 150	210 001
Převod podílu společníkům	0	0	0	0	0
Výsledek hospodaření za účetní období	0	-1 009 635	-16 021 983	-7 882 531	-19 139 428



**VÝKAZ CASH FLOW**

	2008	2009	2010	2011	2012
Peněžní prostředky na začátku období	0	1 254 219	12 594 130	25 052 258	11 518 888
Výsledek hospodaření z běžné činnosti po zdanění	0	-1 558 639	-16 785 285	-8 057 681	-19 349 429
Odpisy stálých aktiv	0	41 868 713	39 918 939	36 895 895	35 659 636
Změna stavu rezerv a opravných položek	0	11 941	-811 239	-60 937	-211 381
Změna stavu zásob	0	1 291	-45 376	45 994	898
Změna stavu pohledávek a aktivních účtů časového rozlišení	0	-7 744 786	1 668 048	-28 373 035	416 458
Změna stavu krátkodobých závazků a pasivních účtů čas.rozlišení	0	15 765 296	-16 858 228	25 667 443	26 055 494
Změna stavu krátkodobého finančního majetku	0	0	0	0	0
Mimořádný hospodářský výsledek po zdanění	0	549 004	763 302	175 150	210 001
Ostatní nepeněžní operace	0	61 377	10 599 251	-391 182	-6 902 356
Čistý peněžní tok z běžné a mimořádné činnosti	0	48 954 197	18 449 412	25 901 648	35 879 321
Změna stavu dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	-3 263 063	11 611 143	-51 005 539	-106 687 975
Změna stavu dlouhodobého finančního majetku	0	0	0	0	0
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	0	-3 263 063	11 611 143	-51 005 539	-106 687 975
Změna stavu dlouhodobých závazků	0	-50 351 223	-51 252 427	-1 429 478	96 381 409
Změna stavu vlastního kapitálu a fondů	0	16 000 000	33 650 000	13 000 000	16 000 000
Čistý peněžní tok z finanční činnosti	0	-34 351 223	-17 602 427	11 570 522	112 381 409
Čistý peněžní tok za účetní období	0	11 339 912	12 458 128	-13 533 370	41 572 755
Peněžní prostředky na konci období	0	12 594 130	25 052 258	11 518 888	53 091 643

**VÝNOSY Z PRONÁJMU**

	2008	2009	2010	2011	2012
Byty - vstupní cena nemovitostí k 1.1.	0	0	85 160 894	87 984 057	87 984 057
Byty - zůstatková cena nemovitostí k 1.1.	0	0	61 407 579	61 451 175	58 601 096
Byty - nájemné	0	4 410 351	4 262 653	4 039 964	4 169 182
Nebyty - vstupní cena nemovitostí k 1.1.	0	0	671 457 738	646 631 747	646 631 747
Nebyty - zůstatková cena nemovitostí k 1.1.	0	0	534 676 075	494 753 782	476 458 562
Nebyty - nájemné - kompenzace MmP a mimořádné slevy	0	0	0	4 875 000	5 625 000
Nebyty - nájemné	0	53 666 472	54 127 919	43 203 844	41 562 947



**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**

	2008	2009	2010	2011	2012
Tržby za prodej zboží	0	0	555 985	251 934	0
Náklady na prodej zboží	0	0	306 657	128 910	0
Obchodní marže	0	0	249 328	123 024	0
Výkony	0	41 402 568	40 848 789	35 564 196	36 735 821
- tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	0	41 402 568	40 848 789	35 564 196	36 735 821
Výkonová spotřeba	0	20 345 313	16 639 503	20 559 380	17 423 797
- materiál a energie	0	11 452 527	9 108 447	8 801 749	8 909 409
- služby	0	8 892 786	7 531 056	11 757 631	8 514 388
Přidaná hodnota	0	21 057 255	24 458 615	15 127 841	19 312 024
Osobní náklady	0	11 957 978	12 668 344	12 215 247	12 258 276
- mzdy	0	9 169 116	9 754 625	9 368 289	9 415 967
Daně a poplatky	0	199 692	205 395	196 625	27 840
Odpisy	0	29 679 088	27 832 875	25 462 068	24 727 461
Tržby z prodeje majetku	0	126 045	55 000	32 049	160 042
Zůstatková cena prodaného majetku	0	56 296	0	33 741	0
Změna stavu rezerv a opravných položek	0	0	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	0	17 704 559	9 527 490	29 093 948	14 361 020
Ostatní provozní náklady	0	3 587	110 483	174 251	106 116
Provozní výsledek hospodaření	0	-3 008 782	-6 775 992	6 171 906	-3 286 607
EBITDA	0	26 600 557	21 001 883	31 635 666	21 280 812
Finanční výnosy	0	107	0	159	-3
Finanční náklady	0	11 883 154	10 541 532	8 496 174	8 052 159
- nákladové úroky	0	11 202 959	9 866 761	7 865 866	7 358 077
Finanční výsledek hospodaření	0	-11 883 047	-10 541 532	-8 496 015	-8 052 162
Daň z příjmů	0	0	0	0	0
Výsledek hospodaření za běžnou činnost	0	-14 891 829	-17 317 524	-2 324 109	-11 338 769
Mimořádné výnosy	0	40 494	7 880	6 050	196 848
Mimořádné náklady	0	0	0	0	5 000
Daň z příjmů z mimořádné činnosti	0	0	0	0	0
Mimořádný výsledek hospodaření	0	40 494	7 880	6 050	191 848
Převod podílu společníkům	0	0	0	0	0
Výsledek hospodaření za účetní období	0	-14 851 335	-17 309 644	-2 318 059	-11 146 921



**VÝNOSY Z PRONÁJMU**

		2008	2009	2010	2011	2012
	Byty - vstupní cena nemovitostí k 1.1.	0	0	0	0	0
	Byty - zůstatková cena nemovitostí k 1.1.	0	0	0	0	0
	Byty - nájemné	0	0	0	0	0
	Nebyty - vstupní cena nemovitostí k 1.1.	0	387 422 902	387 422 902	391 606 754	391 606 754
	Nebyty - zůstatková cena nemovitostí k 1.1.	0	316 904 623	306 704 539	300 595 419	290 256 003
	Nebyty - nájemné - kompenzace MmP a mimořádné slevy	0	0	0	4 875 000	5 625 000
	Nebyty - nájemné	0	24 336 380	25 848 539	20 266 973	19 492 689

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**

	2008	2009	2010	2011	2012
Tržby za prodej zboží	0	0	0	0	0
Náklady na prodej zboží	0	0	0	0	0
Obchodní marže	0	0	0	0	0
Výkony	0	39 992 354	38 388 788	31 116 908	30 063 458
- tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	0	39 992 354	38 388 788	31 116 908	30 063 458
Výkonová spotřeba	0	10 292 893	10 175 156	6 658 045	18 644 480
- materiál a energie	0	2 643 212	2 247 465	901 279	574 315
- služby	0	7 649 681	7 927 691	5 756 767	18 070 165
Přidaná hodnota	0	29 699 461	28 213 631	24 458 863	11 418 978
Osobní náklady	0	2 700 973	3 550 693	3 771 454	3 819 052
- mzdy	0	1 932 961	2 531 295	2 663 151	2 740 149
Daně a poplatky	0	43 845	649 719	4 000	5 690
Odpisy	0	11 805 375	11 827 855	11 248 156	10 804 340
Tržby z prodeje majetku	0	0	16 527 789	6 166	20 200 000
Zůstatková cena prodaného majetku	0	0	26 857 231	-370 000	12 931 540
Změna stavu rezerv a opravných položek	0	-155 847	-47 391	-47 391	-47 391
Ostatní provozní výnosy	0	527 241	-1 175 545	450 129	697 615
Ostatní provozní náklady	0	131 126	222 657	188 000	610 791
Provozní výsledek hospodaření	0	15 701 231	505 111	10 120 939	4 192 571
EBITDA	0	27 350 759	22 615 018	20 945 538	7 681 060
Finanční výnosy	0	86 585	131 455	46 095	54 777
Finanční náklady	0	1 584 662	1 139 424	1 030 414	1 821 445
- nákladové úroky	0	1 279 563	816 915	676 944	1 763 596
Finanční výsledek hospodaření	0	-1 498 076	-1 007 969	-984 319	-1 766 668
Daň z příjmů	0	0	0	0	0
Výsledek hospodaření za běžnou činnost	0	14 203 154	-502 858	9 136 620	2 425 903
Mimořádné výnosy	0	0	33 407	0	18 153
Mimořádné náklady	0	0	5 000	5 000	0
Daň z příjmů z mimořádné činnosti	0	0	0	0	0
Mimořádný výsledek hospodaření	0	0	28 407	-5 000	18 153
Převod podílu společníkům	0	0	0	0	0
Výsledek hospodaření za účetní období	0	14 203 154	-474 451	9 131 620	2 444 056

**VÝNOSY Z PRONÁJMU**

		2008	2009	2010	2011	2012
	Byty - vstupní cena nemovitostí k 1.1.	0	85 160 894	85 160 894	87 984 057	87 984 057
	Byty - zůstatková cena nemovitostí k 1.1.	0	64 163 642	61 407 579	61 451 175	58 601 096
	Byty - nájemné	0	4 410 351	4 262 653	4 039 964	4 169 182
	Nebyty - vstupní cena nemovitostí k 1.1.	0	277 601 658	284 034 836	255 024 993	255 024 993
	Nebyty - zůstatková cena nemovitostí k 1.1.	0	230 421 236	227 971 536	194 158 363	186 202 559
	Nebyty - nájemné - kompenzace MmP a mimořádné slevy	0	0	0	0	0
	Nebyty - nájemné	0	29 330 092	28 246 379	22 936 871	22 070 259



**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**

	2008	2009	2010	2011	2012
Tržby za prodej zboží	0	9 115	12 605	2 858	3 392
Náklady na prodej zboží	0	7 892	3 016	2 458	3 398
Obchodní marže	0	1 223	9 590	401	-6
Výkony	0	10 611 080	4 637 786	11 909	16 506
- tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	0	10 611 080	4 637 786	11 909	16 506
Výkonová spotřeba	0	9 856 826	7 364 835	2 394 612	2 231 632
- materiál a energie	0	6 346 060	4 797 694	835 389	808 902
- služby	0	3 510 766	2 567 141	1 559 223	1 422 730
Přidaná hodnota	0	755 477	-2 717 459	-2 382 302	-2 215 132
Osobní náklady	0	20 179 263	14 746 428	6 868 823	5 719 326
- mzdy	0	14 397 294	10 303 334	4 605 274	3 683 281
Daně a poplatky	0	887 217	944 518	882 946	875 013
Odpisy	0	384 250	258 209	185 671	127 835
Tržby z prodeje majetku	0	0	0	16 708	105 275
Zůstatková cena prodaného majetku	0	0	0	0	24 154
Změna stavu rezerv a opravných položek	0	167 788	-763 848	-13 546	-163 990
Ostatní provozní výnosy	0	13 000 030	8 540 644	0	0
Ostatní provozní náklady	0	846	883 374	35 810	194 212
Provozní výsledek hospodaření	0	-7 863 856	-10 245 496	-10 325 298	-8 886 409
EBITDA	0	-7 311 819	-10 751 135	-10 169 880	-9 003 684
Finanční výnosy	0	640 786	364 043	149 201	101 967
Finanční náklady	0	184 915	149 875	80 488	126 342
- nákladové úroky	0	23 815	3 680	0	0
Finanční výsledek hospodaření	0	455 871	214 168	68 713	-24 374
Daň z příjmů	0	-6 538 021	-11 066 425	4 613 607	1 525 779
Výsledek hospodaření za běžnou činnost	0	-869 964	1 035 097	-14 870 192	-10 436 562
Mimořádné výnosy	0	512 260	732 015	174 100	0
Mimořádné náklady	0	3 750	5 000	0	0
Daň z příjmů z mimořádné činnosti	0	0	0	0	0
Mimořádný výsledek hospodaření	0	508 510	727 015	174 100	0
Převod podílu společníkům	0	0	0	0	0
Výsledek hospodaření za účetní období	0	-361 454	1 762 112	-14 696 092	-10 436 562

**VÝNOSY Z PRONÁJMU**

	2008	2009	2010	2011	2012
Byty - vstupní cena nemovitostí k 1.1.	0	0	0	0	0
Byty - zůstatková cena nemovitostí k 1.1.	0	0	0	0	0
Byty - nájemné	0	0	0	0	0
Nebyty - vstupní cena nemovitostí k 1.1.	0	0	0	0	0
Nebyty - zůstatková cena nemovitostí k 1.1.	0	0	0	0	0
Nebyty - nájemné - kompenzace MmP a mimořádné slevy	0	0	0	0	0
Nebyty - nájemné	0	0	0	0	0



Rozvojový fond

Pardubice a.s.

*Rozvíjíme město*

## Příloha č. 2

# Výroční zpráva 2013 Rozvojový fond Pardubice a.s.





Rozvojový fond  
Pardubice a.s.

*Rozvíjíme město*

# VÝROČNÍ ZPRÁVA 2013

[www.rfpardubice.cz](http://www.rfpardubice.cz)



# Rozvojový fond

## Pardubice a.s.

### Obsah:

- I. Zpráva představenstva**
  - A. Úvodní slovo předsedy představenstva
  - B. Hodnocení ekonomického vývoje
  - C. Účetní závěrka za rok 2013
    - Rozvaha
    - Výkaz zisku a ztrát
    - Příloha k účetní závěrce vč. Výkazu cash flow
  - D. Aktivita společnosti v oblasti výzkumu, vývoje, ochrany životního prostředí, pracovněprávních vztazích a v zahraničí
  - E. Předpokládaný vývoj společnosti v roce 2014
- II. Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce roku 2013**
- III. Stanovisko dozorní rady k účetní závěrce a výroční zprávě roku 2013**
- IV. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami**
- V. Zpráva nezávislého auditora k výroční zprávě roku 2013**



## I.

### **Zpráva představenstva**

#### **Úvodní slovo předsedy představenstva**

Činnost společnosti Rozvojový fond Pardubice, a.s. byla v průběhu roku 2013 jednoznačně ovlivněna třemi základními faktory.

Prvním z nich bylo pokračování změny v oblasti správy bytového fondu ve vlastnictví města Pardubice, které byly připravovány již v předchozím roce. Teprve v závěru roku 2013 byla tato agenda přesunuta do působnosti Magistrátu města Pardubice, což mělo za následek poslední změny v personálním obsazení některých pracovních pozic ve společnosti a tím snížení celkového počtu pracovníků společnosti. Toto vedlo i k rozhodnutí změnit sídlo společnosti z nájemních do vlastních prostor na třídě Míru. Samozřejmě nejen tato opatření vedla k dosažení celkového hospodářského výsledku společnosti v roce 2013.

Druhým bylo dokončení rekonstrukce a přístavby objektů v rámci investiční akce „Machoňova pasáž“, která se tak stala jednou z nejvýznamnějších investičních akcí ve městě Pardubice po dokončení rekonstrukce plaveckého areálu. Tato rekonstrukce významné architektonické památky jako by předeslala konečně zlepšení celkového dojmu z dlouho zanedbávaného vzhledu centra města a s navazující rekonstrukcí třídy Míru se tak konečně obyvatelé Pardubic dočkají důstojného spojení Masarykova náměstí s historickým jádrem města i “Karlovinou”. Bylo nesporným úspěchem, že po dokončení rekonstrukce Machoňovy pasáže, si všechny nebytové prostory v pasáži samotné, stejně jako u většiny nových i zrekonstruovaných bytů, našly nové nájemce.

Třetím pak byla a to v průběhu celého roku 2013, dovoluji si tvrdit, maximální snaha vedení společnosti včetně představenstva v řešení vztahů s klubem HC ČSOB pojišťovna Pardubice. Jednalo se především o vyřešení trvání nájemního vztahu ve vazbě na vzniklé závazky tohoto klubu vůči společnosti RFP a.s. Celé dořešení toho problému se přeneslo do roku 2014. Úroveň připravených dohod a výsledků zdlouhavých jednání, předpokládám dává základ pro optimální dořešení tohoto problému. To by mohlo být i základem komplexního řešení postavení sportu ve městě Pardubice.

Společnost RFP a.s. má pro další období připravený plán svého rozvoje do dalších let, ve kterém svoji hlavní úlohu spatřuje v oblasti správy svěřeného majetku formou, kterou má uvedenou ve svém novém logu a tou je „Rozvíjíme město“. To se týká nejen nebytových prostor. Rádi bychom se maximální měrou chtěli věnovat rozvoji a posilování možností využití sportovišť ve městě Pardubice a to nejen pro vrcholový sport. Současné představenstvo

společnosti je připraveno v roce 2014, tedy v posledním roce svého působení, se tomuto plánu rozvoje co nejvíce přiblížit a připravit tak podmínky pro další posun významu společnosti RFP a.s. i v budoucím období.

Závěrem bych chtěl poděkovat, za dosažené výsledky společnosti v roce 2013, všem jejím zaměstnancům, členům její dozorčí rady i představenstva.

Jiří Komárek

Předseda představenstva RFP a.s.



## B. Hodnocení vývoje společnosti

Rok 2013 byl rokem stabilizace společnosti.

Zavedení nového systému řízení společnosti v roce 2012 formou provozně-ekonomických plánů vázaných na odměňování vedoucích manažerů přineslo své ovoce a proto rok 2013 byl úspěšný. Naše společnost přes složité obchodní vztahy s největším nájemcem HC ČSOB Pojišťovna Pardubice a.s., platební neschopnost s výší dluhu až 23 mil Kč, a s náklady na finalizaci projektu „Rekonstrukce Machoňovy Pasáže na třídě Míru“ splnila plánované ukazatele:

Hodnotící parametr	Výsledek 2013	Plán 2013	Váhy plnění	
Výkony	73.299.568	68.117.000	20	20,0
Výkonová spotřeba	28.264.927	30.908.000	10	10,0
Osobní náklady	22.908.620	22.418.000	10	9,8
Výsledek hospodaření 2013	881.833	500.000	30	30,0
Celkové procentní body získané				69,8
Celkové body plánované				70,0
Procentuální splnění parametrů				99,8

Drobná odchylka v plnění plánu byla způsobena u plnění bodu 4. Plán osobních nákladů. U tohoto bodu došlo k překročení plánu, a to z důvodů ukončení správy bytů pro statutární město Pardubice. V rámci tohoto aktu došlo k ukončení pracovních poměrů se šesti zaměstnanci společnosti. Ukončením pracovních poměrů došlo k navýšení mzdových nákladů, a to z důvodů zrušení dvou pracovních míst a tím i k výplatě odstupného ve výši 180.546,- Kč, odchodného ve výši 66.887,- Kč včetně zákonných odvodů a dále bylo čtyřem odcházejícím zaměstnancům vyplaceno doučtování odměn za rok 2013 ve výši 322.270,- Kč včetně zákonných odvodů, které mělo být nákladem roku 2014. S tímto mzdovým nákladem na odstupné (odchodné) a doplatkem odměn nebylo původně plánováno v rámci rozpočtu.

Přes tuto drobnou odchylku byl provozně-ekonomický plán splněn na 99,8%.

Na pokračující krizi na realitním trhu v roce 2013, která snižuje příjmy z pronájmu bytových a nebytových prostor, naše společnost reagovala novým řízením provozních nákladů společnosti a intenzivním jednáním se stávajícími nájemci o výši nájmu tak, aby naše nebytové prostory byly optimálně obsazeny ve vazbě na klesající tržní nájemné, zhoršující se platební morálku ekonomických subjektů a potřebou si udržet stávající solventní nájemce i za cenu snížení výnosu z nájmu. Cíl byl splněn a naše společnost na konci roku vykazovala cca 90% obsazenost nájemných prostor s výnosem 30,3 mil. Kč.



Rok 2013 na ČEZ ARÉNĚ byl velmi náročný. Výsledky špatného hospodaření hlavního nájemce HC ČSOB Pojišťovna Pardubice a.s. se výrazně promítly do hospodaření celé naší společnosti. Od dubna 2013 probíhala intenzivní jednání, která vrcholí až v současné době. Výsledkem jednání byla rozsáhlá stabilizace akcionářů společnosti HC ČSOB Pojišťovna Pardubice a.s., v které jsme sehráli významnou roli. Přesto prvky stabilizace v roce 2013 znamenaly pro naši společnost zásadní omezení oprav a investic, protože konečná výše dluhu splátkového kalendáře dosáhla 23 mil. Kč. Tento dluh je brzdou i pro plány oprav a investic v roce 2014.

Přes výše popsané problémy se na ČEZ ARÉNĚ můžeme pochlubit opět kulturní i sportovní rozmanitostí a hlavně skvělým hospodářským výsledkem i přes pokračující krizi, kdy celkové výkony dosáhly 39 308 tis. Kč, což je nárůst oproti roku 2012 o 2 572 tis. Kč.

Dalším významným zásahem do fungování naší společnosti bylo rozhodnutí našeho akcionáře statutární město Pardubice, že nám byla na konci roku 2013 odebrána rozsáhlá agenta pro město – správa městských bytů. Na tuto změnu jsme zareagovali rozsáhlým snížením stavu zaměstnanců o sedm pracovníků (čtyři odešli na město s agendou, dva odešli do důchodu a s jedním byl rozvázán pracovní poměr pro nadbytečnost). Dále naše společnost změnila sídlo společnosti z nájemních do vlastních prostor na třídě Míru a tím podpořila úsporná opatření.

V provozně-ekonomickém plánu společnosti na rok 2013 byly schváleny finanční prostředky na další zlepšování zázemí pro naše návštěvníky v ČEZ aréně. Bohužel výše popsané problémy s HC ČSOB Pojišťovnou Pardubice a.s. znamenaly odklad realizace projektových příprav na rok 2014, které budou podkladem na shánění finančních zdrojů pro případné realizace. Vlastní realizaci plánujeme na rok 2015 za podmínky, že bude probíhat úspěšně stabilizační proces HC ČSOB Pojišťovna Pardubice a.s. a společnost bude plnit své závazky za naší společností a dále, že se nám podaří eliminovat dopady z předpokládaného snížení výnosů na třídě Míru vlivem rozsáhlé rekonstrukce této obchodní tepny města Pardubice.

Nový provozně-ekonomický plán společnosti na rok 2014 je opět plánován se ziskem 0,5 mil. Kč. Výše zmíněné vlivy jsou plně zapracovány a mají dopad do omezení plánu investic a oprav pro rok 2014. Rozhodujícími faktory v hospodaření v roce 2014 a 2015 bude snížení výnosů z nájmu vlivem rekonstrukce třídy Mírů a úspěšné plnění stabilizačního plánu HC ČSOB Pojišťovna Pardubice a.s.

V roce 2013 byla slavnostně otevřena Machoňova pasáž. V současné době probíhá kolaudace objektu, která ukončí zkušební provoz. Objekt je obsazen cca z 90%, což v pozadí zahájené rekonstrukce třídy Míry (3.3.2014) je velký úspěch.

V roce 2013 byla naše společnost úspěšně certifikována v souladu s normou Management řízení kvality ISO 9001:2009. Tuto certifikaci pozitivně vnímáme jako další krok v zlepšování řízení naší společnosti.

Společnost v rámci nové marketingové strategie úspěšně pokračovala v propagaci naší společnosti a hlavně v nabídce produktů a služeb. Pro posílení této strategie jsme začali vydávat vlastní firemní časopis – newsletter „Rozvíjíme město“, který sklidil velmi pozitivní reakce našich zákazníků i občanů města Pardubic.

**Na rok 2013 si naše společnost uložila zabývat se těmito zásadními tématy:**

**1. realizace certifikace společnosti podle normy ČSN EN ISO 9001:2009  
Systémy managementu kvality – QMS**

Tento cíl byl splněn a naše společnost byla 6. 10. 2013 certifikována

**2. Připravit projekt na zlepšení zázemí návštěvníků MFA, který by se realizoval v roce 2014-17**

V roce 2013 byla provedena architektonická studie a studie podkladů pro výběrové řízení na projektovou dokumentaci. Na základě obchodních problémů s HC ČSOB Pojišťovna Pardubice a.s. bylo plnění tohoto cíle z ekonomicko-finančních důvodů přesunuto na rok 2014-2018.

Dále naše společnost má zpracované architektonické studie na kompletní revitalizaci ČEZ ARÉNY.

**3. připravit byznys plán pro rok 2013-2017**

V roce 2013 proběhly rozsáhlé analýzy hospodaření společnosti, na jejichž základě byl rozpracován nový byznys plán naší společnosti pro rok 2014-2019, který bude schválen v květnu 2014.

**4. připravit Marketingový plán společnosti**

Marketingový plán je připraven a bude schválen současně s byznys plánem v květnu 2014.



### **5. připravit rozvojové plány pro stávající nemovitosti**

V rámci plnění tohoto cíle byla v rámci výběrového řízení přijata Ing. Krámová, která pro rok 2014 připravila nový plán investice a oprav. V rámci tohoto plánu byl proveden pasport stavu objektů. Byl zpracován projekt na revitalizaci č.p. 58 na Pernštýnském náměstí. Byly podány žádosti na dva dotační tituly na regeneraci staveb v památkové zóně pro šest objektů. Výsledkem je předběžné schválení dvou dotačních titulů v rozsahu 50% dotace nákladů a to na „Opravu fasády domu Pernštýnské náměstí č. p. 56“ a „Opravu úžlabí mezi domy a opravu střechy domu ulice Kostelní č. p. 105“. Cíl byl splněn.

### **6. zlepšit proces vymáhání pohledávek**

V rámci procesu probíhají každý měsíc porady vedení o stavu pohledávek. Úkoly jsou zapsány do zápisu z porady a jsou kontrolovány. Přes recesi na realitním trhu se nám daří držet pohledávky na velmi dobré úrovni.

## **1. Výkony**

Výkony oproti plánu byly překročeny o cca 5.183 tis. Kč. Nejvyšší překročení zaznamenaly příjmy z pronájmu ledové plochy, a to téměř o 2.982 tis. Kč, příjmy z pronájmu haly pro sálové sporty o cca 400 tis. Kč, tržby z pronájmu nebytových prostor cca o 2.500 tis. Kč. Tržby z kulturních akcí a ostatní tržby se daří plnit s plánem. Pozitivně můžeme hodnotit i příjmy z pronájmů bytů a nebytových prostor v objektu rekonstruované Machoňově Pasáži, přestože došlo k posunu pronájmu cca o 2 měsíce. Naopak nebyly naplněny příjmy z pořádaných výstav a to cca o 960 tis. Kč. Je stále náročnější zajistit dostatek vystavovatelů a i návštěvnost je vzhledem k ekonomické situaci většiny veřejnosti stále nižší.

Ostatní položky výkonů nevykazují proti plánu nijak významný výkyv.

## **2. Hospodářský výsledek**

Budeme-li hospodářský výsledek roku 2013 porovnávat s plánem, tak jak byl počátkem roku schválen, můžeme konstatovat, že se podařilo plán splnit. Pokud budeme porovnávat pouze objem celkových nákladů a výnosů, pak je tato skutečnost ovlivněna především velkou úsporou v nákladech. Tato úspora je patrná především v položce opravy a udržování, nákladových úroků a odpisů majetku. Vlivem dokončovacích prací na akci „Rekonstrukce Pasáže“ došlo k pozastavení čerpání nákladů na opravy ostatních akcí a vzhledem k tomu, že nedošlo k zařazení této investice do majetku, nedošlo ani ke spuštění odpisů, tak jak bylo původně počítáno. Na základě vyjádření stavebního úřadu došlo k povolení užívání stavby ve zkušebním provozu.

Dále je v souvislosti s hospodářským výsledkem nutné konstatovat, že společnost účtuje o odloženém daňovém závazku, který souvisí s respektováním účetní zásady opatrnosti, kdy společnost vykáže již za běžné období nižší hospodářský výsledek o proúčtovanou daň, která není dosud splatná, ale splatnou se stane v dalších obdobích. Tato skutečnost vychází z rozdílných pořizovacích cen účetních a daňových u nabytého majetku. Např. vkladem nemovitosti od vlastníka při zvýšení základního kapitálu společnosti dochází k rozdílným pořizovacím cenám. Pro rok 2013 byl na základě výše uvedeného hospodářský výsledek snížen cca o 974 tis. Kč.

Vývoj nákladů za opravy je od r. 2007 následující (v tis. Kč):

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Opravy	4 631	7334	8164	8510	11 604	18 343	7 523

Nejvyšší položky za opravy byly v r. 2013 tyto:

a) třída Míru č.p. 60 a 450 Opravy v rámci akce „Oprava a rekonstrukce Pasáže“	1 181 tis. Kč
b) multifunkční aréna oprava sociálního zařízení	671 tis. Kč
c) 17. listopadu č.p.249/4 Oprava volného bytu	522 tis. Kč
d) třída Míru 763 Opravy balkónů u bytů	160 tis. Kč
e) opravy domů v rámci společenství vlastníků jednotek	488 tis. Kč

### **3. Financování a investice**

Tak jako každoročně byl hlavní důraz kladen na zajištění solventnosti při plnění závazků. Na úrovni financování se podílela platební morálka věřitelů a další faktory (především investiční politika).

Veškeré závazky, a to jak provozního, tak investičního charakteru, byly plněny v termínech.

Významný vliv na tvorbu finančních zdrojů má vývoj pohledávek, který se oproti loňskému stavu zvýšil a to cca o 11 500 mil. Kč. Toto zvýšení souvisí především s nárůstem pohledávek za společností HC ČSOB Pojišťovna Pardubice a.s.. Tato situace byla řešena v součinnosti s hlavním akcionářem. Došlo k sepsání Uznání závazků s dohodou o splátkovém kalendáři a zajištění závazků.



Pořízení nových investic bylo omezeno na minimum, vzhledem k stále trvající náročné investiční akci „Oprava, rekonstrukce a přístavba č.p.60 a 450, třída Míru, Pardubice“.

Stav závazků z obchodního styku se snížil o 36 559 mil. Kč. Tento pozitivní stav je způsoben úhradou faktur firmě Metrostav a.s. za investiční akci „Oprava, rekonstrukce a přístavba č.p.60 a 450, třída Míru, Pardubice“.

V roce 2013 byly zařazeny následující významnější investice:

1) Světelné ukazatele pro pokladny	66 tis. Kč
2) Technické zhodnocení č.p.29 (klimatizace)	194 tis. Kč
3) Technické zhodnocení č.p.763(úpravy bytu)	190 tis. Kč
4) Technické zhodnocení č.p.90 (úpravy NP-kanceláře)	304 tis. Kč

#### **4. Stručné hodnocení jednotlivých činností**

##### ***a) provoz multifunkční arény (MFA) a obchodní středisko***

V roce 2013 dosáhla multifunkční aréna kladný hospodářský výsledek a to cca 1 mil. Kč. Tento fakt je způsoben jednak zvýšením poskytnuté dotace od Statutárního města Pardubice oproti roku 2012 a jednak zvýšením výnosů. Největší nárůst zaznamenaly výnosy z ledové plochy (+ 1,1 mil. Kč). Zároveň došlo i k úsporám nákladů a to především v nákladových úrocích, kde byl refinancován úvěr z roku 2001.

Provozní hodnocení MFA je pozitivní vzhledem k četnosti akcí, kterých se v MFA, kromě hokejových a basketbalových utkání, konalo v roce 2013 celkem 24. V rámci Pardubických sportovních dnů se uskutečnilo celkem 18 sportovních dnů. Cílem těchto sportovních dnů je nejen podpořit pardubický basketbal, ale také otevřít dveře ČEZ Arény i menším sportovním klubům, které by si pronájem nemohly dovolit. Mezi významné akce lze zařadit i pořádání výstav jako např. výstavu Moderní bydlení a zahrada, která má vždy velký úspěch i přes nepříznivou ekonomickou situaci většiny široké veřejnosti.

V MFA v roce 2013 pracovalo 27 zaměstnanců, kteří dosáhli průměrného měsíčního výdělku 21 659,- Kč, zvýšení o 254,- Kč.

Na středisku obchod pracovali 2 zaměstnanci, kteří dosáhli průměrného výdělku 31 557,- Kč, zvýšení o 454,- Kč.

#### ***b) činnost správy bytového a nebytového fondu***

*Rok 2013 byl pro činnost správy bytového a nebytového fondu ve znamení zajištění obsazenosti prostor v rekonstruované Machoňově Pasáži, která byla uvedena do zkušebního provozu. Pokud budeme porovnávat hospodářský výsledek s rokem 2012, došlo ke zvýšení o 2 582 tis. Kč. Toto zvýšení můžeme přičíst nárůstu příjmů z pronájmu nových bytových a nebytových prostor Pasáže.*

*Na středisku pracovalo 9 zaměstnanců s průměrným měsíčním platem 28 282,- Kč, nárůst činí 1 380,- Kč.*

#### ***c) činnost režie***

*To středisko nelze hodnotit ve vztahu k hospodářskému výsledku neboť prakticky nevykazuje žádné výkony. Lze jen posuzovat spotřebované náklady, kde došlo oproti r. 2012 ke zvýšení nákladů cca o 860 tis. Kč. Toto zvýšení odpovídá nákladům souvisejícím se stěhováním do nových prostor kanceláří ve vlastním bytovém domě č. p. 90, třída Míru, Pardubice.*

Na středisku pracovalo 10 zaměstnanců, kteří vykazují průměrný měsíční výdělek 36 507,- Kč, nárůst činí 2 513,- Kč.

#### ***d) činnost střediska služeb***

V roce 2010 bylo vytvořeno středisko služeb, které slouží především k zajišťování úklidu vlastními silami v multifunkční aréně a to jak pro běžný denní úklid tak pro mimořádné úklidy po konaných akcích.

Při porovnání nákladů od profesionální firmy, která nám úklid zajišťovala v minulých letech, lze toto středisko hodnotit jako velmi přínosné

## **5. Závěr**

Rok 2013 byl rokem stabilizace společnosti. Byla slavnostně uvedena do zkušebního provozu Machoňova Pasáž, která prošla náročnou rekonstrukcí. V roce 2013 byla naše společnost úspěšně certifikována v souladu s normou Management řízení kvality ISO 9001:2009. Dalším významným zásahem do fungování naší společnosti bylo rozhodnutí našeho akcionáře statutární město Pardubice, že nám byla na konci roku 2013 odebrána rozsáhlá agenta pro město – správa městských bytů.

V roce 2014 bude prioritou především udržení stabilizačního procesu s HC ČSOB Pojišťovna Pardubice a.s. tak, aby společnost plnila své závazky za naší společností. Dále bude nutné eliminovat dopady z předpokládaného snížení výnosů na třídě Míru vlivem rozsáhlé rekonstrukce této obchodní tepny města Pardubice.

Mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo ke změně sídla společnosti. K žádným ostatním důležitým skutečnostem majícím vliv na informace předkládané ve výroční zprávě nedošlo.





**Rozvojový fond**  
**Pardubice a.s.**

## **C. Účetní závěrka za rok 2013**

Rozvaha  
Výkaz zisku a ztrát  
Příloha k účetní závěrce

Zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002  
Sb. ve znění pozdějších předpisů

# ROZVAHA

(BILANCE)

ke dni 31.12.2013

( v celých tisících Kč )

IČ

25291408

Obchodní firma nebo jiný  
název účetní jednotky

**Rozvojový fond  
Pardubice akciová  
společnost**

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky

třída Míru 90

Pardubice

530 02

označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Min.úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 31 + 63)</b>	001	1 307 373	-407 077	900 296	958 504
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	0
B.	<b>Dlouhodobý majetek (ř. 04 + 13 + 23)</b>	003	1 248 941	-405 456	843 485	863 317
B. I.	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.05 až 12)</b>	004	1 773	-1 728	45	84
B. I. 1	Zřizovací výdaje	005	381	-381	0	0
2	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006	0	0	0	0
3	Software	007	1 392	-1 347	45	84
4	Ocenitelná práva	008	0	0	0	0
5	Goodwill	009	0	0	0	0
6	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010	0	0	0	0
7	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	0	0	0	0
8	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	0	0	0
B. II.	<b>Dlouhodobý hmotný majetek (ř.14 až 22)</b>	013	1 247 168	-403 728	843 440	863 233
B. II. 1	Pozemky	014	36 904	0	36 904	36 904
2	Stavby	015	918 648	-317 475	601 173	630 969
3	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	93 203	-86 253	6 950	11 709
4	Pěstelské celky trvalých porostů	017	0	0	0	0
5	Dospělá zvířata a jejich skupiny	018	0	0	0	0
6	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019	0	0	0	0
7	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	198 413	0	198 413	183 651
8	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021	0	0	0	0
9	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022	0	0	0	0
B. III.	<b>Dlouhodobý finanční majetek (ř. 24 až 30)</b>	023	0	0	0	0
B. III. 1	Podíly - ovládaná osoba	024	0	0	0	0
2	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025	0	0	0	0
3	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026	0	0	0	0
4	Půjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	027	0	0	0	0
5	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028	0	0	0	0
6	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	029	0	0	0	0
7	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030	0	0	0	0

Formulář zpracovala ASPEKT HM, daňová, účetní a auditorská kancelář, www.danovspriznani.cz, business.center.cz

označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Min.úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
C.	<b>Oběžná aktiva (ř. 32 + 39 + 48 + 58)</b>	031	44 221	-1 621	42 600	78 830
C. I.	<b>Zásoby (ř.33 až 38)</b>	032	28	0	28	9
C. I. 1	Materiál	033	24	0	24	0
2	Nedokončená výroba a polotovary	034	0	0	0	0
3	Výrobky	035	0	0	0	0
4	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	036	0	0	0	0
5	Zboží	037	4	0	4	9
6	Poskytnuté zálohy na zásoby	038	0	0	0	0
C. II.	<b>Dlouhodobé pohledávky (ř. 40 až 47)</b>	039	0	0	0	0
C. II. 1	Pohledávky z obchodních vztahů	040	0	0	0	0
2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	041	0	0	0	0
3	Pohledávky - podstatný vliv	042	0	0	0	0
4	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	043	0	0	0	0
5	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044	0	0	0	0
6	Dohadné účty aktivní	045	0	0	0	0
7	Jiné pohledávky	046	0	0	0	0
8	Odložená daňová pohledávka	047	0	0	0	0
C. III.	<b>Krátkodobé pohledávky (ř. 49 až 57)</b>	048	35 616	-1 621	33 995	25 729
C. III. 1	Pohledávky z obchodních vztahů	049	32 204	-1 621	30 583	20 692
2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050	0	0	0	0
3	Pohledávky - podstatný vliv	051	0	0	0	0
4	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	052	0	0	0	0
5	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053	0	0	0	0
6	Stát - daňové pohledávky	054	0	0	0	411
7	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	3 388	0	3 388	4 602
8	Dohadné účty aktivní	056	0	0	0	0
9	Jiné pohledávky	057	24	0	24	24
C. IV.	<b>Krátkodobý finanční majetek (ř. 59 až 62)</b>	058	8 577	0	8 577	53 092
C. IV. 1	Peníze	059	79	0	79	101
2	Účty v bankách	060	8 498	0	8 498	52 991
3	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061	0	0	0	0
4	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	062	0	0	0	0
D. I.	<b>Časové rozlišení (ř. 64 až 66)</b>	063	14 211	0	14 211	16 357
D. I. 1	Náklady příštích období	064	14 226	0	14 226	16 342
2	Komplexní náklady příštích období	065	0	0	0	0
3	Příjmy příštích období	066	-15	0	-15	15



označ a	PASIVA b	řád c	Běžné úč. období 5	Min.úč. období 6
	<b>PASIVA CELKEM (ř. 68 + 88 + 121)</b>	067	900 296	958 504
A.	<b>Vlastní kapitál (ř. 69 + 73 + 80 + 83 + 87)</b>	068	537 293	526 876
A. I.	<b>Základní kapitál (ř. 70 až 72)</b>	069	603 095	593 095
1	Základní kapitál	070	603 095	593 095
2	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071	0	0
3	Změny základního kapitálu	072	0	0
A. II.	<b>Kapitálové fondy (ř. 74 až 79)</b>	073	1 125	1 125
A. II. 1	Emisní ážio	074	807	807
2	Ostatní kapitálové fondy	075	318	318
3	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076	0	0
4	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	077	0	0
5	Rozdíly z přeměn společností	078	0	0
6	Rozdíly z ocenění při přeměnách společností	079	0	0
A. III.	<b>Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (ř. 81 + 82)</b>	080	1 661	1 661
A. III. 1	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	081	1 661	1 661
2	Statutární a ostatní fondy	082	0	0
A. IV.	<b>Výsledek hospodářství minulých let (ř. 84 až 86)</b>	083	-69 006	-49 866
A. IV. 1	Nerozdělený zisk minulých let	084	0	0
2	Neuhrazená ztráta minulých let	085	-69 006	-49 866
3	Jiný výsledek hospodářství minulých let	086	0	0
A. V.	<b>Výsledek hospodářství běžného účetního období (+/-)</b> <i>//ř.01 - (+ 69 + 73 + 79 + 83 + 88 + 121)/</i>	087	418	-19 139
B.	<b>Cizí zdroje (ř. 89 + 94 + 105 + 117)</b>	088	358 611	427 581
B. I.	<b>Rezervy (ř. 90 až 93)</b>	089	0	0
B. I. 1	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	090	0	0
2	Rezerva na důchody a podobné závazky	091	0	0
3	Rezerva na daň z příjmů	092	0	0
4	Ostatní rezervy	093	0	0
B. II.	<b>Dlouhodobé závazky (ř. 95 až 104)</b>	094	49 702	44 677
B. II. 1	Závazky z obchodních vztahů	095	0	0
2	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	096	22 000	16 000
3	Závazky - podstatný vliv	097	0	0
4	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	098	0	0
5	Dlouhodobé přijaté zálohy	099	0	0
6	Vydané dluhopisy	100	0	0
7	Dlouhodobé směnky k úhradě	101	0	0
8	Dohadné účty pasivní	102	0	0
9	Jiné závazky	103	0	0
10	Odložený daňový závazek	104	27 702	28 677

označ a	PASIVA b	řád c	Běžné úč. období 5	Min.úč. období 6
B. III.	<b>Krátkodobé závazky (ř. 106 až 116)</b>	105	29 308	58 554
B. III. 1	Závazky z obchodních vztahů	106	16 053	52 612
2	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	107	2 000	0
3	Závazky - podstatný vliv	108	0	0
4	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	109	0	0
5	Závazky k zaměstnancům	110	1 381	967
6	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	111	650	493
7	Stát - daňové závazky a dotace	112	4 539	321
8	Krátkodobé přijaté zálohy	113	4 225	3 591
9	Vydané dluhopisy	114	0	0
10	Dohadné účty pasivní	115	424	544
11	Jiné závazky	116	36	26
B. IV.	<b>Bankovní úvěry a výpomoci (ř. 118 až 120)</b>	117	279 601	324 350
B. IV. 1	Bankovní úvěry dlouhodobé	118	268 888	313 637
2	Krátkodobé bankovní úvěry	119	10 713	10 713
3	Krátkodobé finanční výpomoci	120	0	0
C. I.	<b>Časové rozlišení (ř. 122 + 123)</b>	121	4 392	4 047
C. I. 1	Výdaje příštích období	122	4 158	4 045
2	Výnosy příštích období	123	234	2

Právní forma účetní jednotky :	akciová společnost
DIČ :	CZ25291408
Předmět podnikání nebo jiné činnosti :	Správa a pronájem nemovitostí ověřil: SYSTEMA AUDIT a.s., Sukova 1935, 530 02 Pardubice, č.auditorského osvědčení 237

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
- 2 -04- 2014		



Zpracováno v souladu s vyhláškou č.  
500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni 31.12.2013

( v celých tisících Kč )

IČ

25291408

Obchodní firma nebo jiný název  
účetní jednotky

**Rozvojový fond Pardubice  
akciová společnost**

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání  
účetní jednotky

třída Míru 90



Pardubice

530 02

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	01	7	3
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02	9	3
+	Obchodní marže (ř. 01-02)	03	-2	0
II.	Výkony (ř. 05+06+07)	04	73 300	66 816
II. 1	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	73 300	66 816
2	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06	0	0
3	Aktivace	07	0	0
B.	Výkonová spotřeba (ř. 09+10)	08	28 265	38 300
B. 1	Spotřeba materiálu a energie	09	11 042	10 293
B. 2	Služby	10	17 223	28 007
+	Přidaná hodnota (ř. 03+04-08)	11	45 033	28 516
C.	Osobní náklady	12	22 909	21 795
C. 1	Mzdové náklady	13	16 530	15 839
C. 2	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	530	464
C. 3	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	5 155	4 811
C. 4	Sociální náklady	16	694	681
D.	Daně a poplatky	17	919	909
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	34 956	35 660
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (ř. 20+21)	19	158	20 465
III. 1	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	158	20 465
2	Tržby z prodeje materiálu	21	0	0
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (ř. 23+24)	22	531	12 956
F. 1	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	531	12 956
F. 2	Prodaný materiál	24	0	0
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	350	-211
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	23 709	15 059
H.	Ostatní provozní náklady	27	406	911
V.	Převod provozních výnosů	28	0	0
I.	Převod provozních nákladů	29	0	0
*	Provozní výsledek hospodaření <i>I(ř.11-12-17-18+19-22-25+26-27+(-28)-(-29))</i>	30	8 829	-7 980

Formulář zpracovala ASPEKT HM, daňová, účetní a auditorská kancelář, [www.danovaprizenani.cz](http://www.danovaprizenani.cz), [business.center.cz](http://business.center.cz)

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
VI	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31	0	0
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32	0	0
VII.	<b>Výnosy z dlouhodobého finančního majetku ( ř. 34 + 35 + 36)</b>	33	0	0
VII. 1	Výnosy z podílů v ovládaných osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34	0	0
VII. 2	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35	0	0
VII. 3	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36	0	0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37	0	0
K.	Náklady z finančního majetku	38	0	0
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39	0	0
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40	0	0
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41	0	0
X.	Výnosové úroky	42	214	102
N.	Nákladové úroky	43	8 737	9 122
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	54	55
O.	Ostatní finanční náklady	45	889	878
XII.	Převod finančních výnosů	46	0	0
P.	Převod finančních nákladů	47	0	0
*	<b>Finanční výsledek hospodaření</b> <b>/(ř.31-32+33+37-38+39-40-41+42-43+44-45-(-46))+(-47))/</b>	48	-9 358	-9 843
Q.	<b>Daň z příjmů za běžnou činnost ( ř. 50 + 51)</b>	49	-510	1 526
Q. 1	-splatná	50	464	0
Q. 2	-odložená	51	-974	1 526
**	<b>Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř. 30 + 48 - 49)</b>	52	-19	-19 349
XIII.	Mimořádné výnosy	53	437	215
R.	Mimořádné náklady	54	0	5
S.	<b>Daň z příjmů z mimořádné činnosti ( ř. 56 + 57)</b>	55	0	0
S. 1	-splatná	56	0	0
S. 2	-odložená	57	0	0
*	<b>Mimořádný výsledek hospodaření (ř. 53 - 54 - 55 )</b>	58	437	210
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59	0	0
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 52 + 58 - 59)</b>	60	418	-19 139
****	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48 + 53 - 54)</b>	61	-92	-17 613

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
- 2 -04- 2014		

Formulář zpracovala ASPEKT HM, daňová, účetní a auditorská kancelář, www.denovapriznani.cz, business.center.cz



## **Příloha**

### **k účetní závěrce za rok 2013**

#### **A. Obecné údaje:**

##### **1. Popis účetní jednotky**

Název	Rozvojový fond Pardubice a.s.
Sídlo	třída Míru 90, 530 02 Pardubice
Právní forma	akciová společnost
IČ	25291408
Rozhodující předmět činnosti	správa objektů s bytovými a nebytovými prostory pronájem nemovitostí, bytových a nebytových prostor
Datum vzniku	24.6.1998
Osoby podílející se 20 a více procenty na základním jmění účetní jednotky	Město Pardubice – 100%
Popis organizační struktury podniku a její zásadní změny	Nejvyšším orgánem společnosti je valná hromada. Představenstvo společnosti je statutárním orgánem, jenž řídí činnost společnosti, jedná jejím jménem a zabezpečuje obchodní vedení společnosti vč. řádného vedení účetnictví. Představenstvo zřizuje funkci ředitele a rozhoduje, které pravomoci se na něho přenášejí. Nejvyšším kontrolním orgánem společnosti, který dohlíží na výkon představenstva a na uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti je dozorčí rada.

V roce 2013 (11.12.) došlo ke změně funkcí představenstva společnosti, kdy ing. Martin Charvát byl zvolen místopředsedou představenstva a ing. Ondřej Hlaváč převzal funkci člena představenstva. Zároveň byl místopředseda představenstva ing. Martin Charvát pověřen k řízení společnosti a to od 1.1.2014. Toto pověření bylo schváleno představenstvem a.s. dne 11.12.2013, usn. č. 748 a valnou hromadou dne 17.12.2013, usn. č. 5500/2013. V roce 2013 došlo ke změně složení i dozorčí rady. Novým členem se stal dne 26.3.2013 pan Leoš Malina. Nahradil tak pana Musila Radka, který ve funkci člena skončil v roce 2012. Organizační schéma k 31.12.2013 tvoří přílohu č.1.

**Jména a příjmení členů statutárních orgánů:**

Představenstvo:      předseda:      Jiří Komárek  
   místopředsedové:      Ing. Martin Charvát  
        Ing. Martin Bílek

   členové:      Ing. Zdeněk Kříšťál  
        Jiří Razskazov  
        Petr Kubíček

Dozorčí rada:      předseda:      Ing. Ondřej Hlaváč  
        Ing. Jiří Lejhanec  
        Ing. arch. Jan Kovář  
        Ing. Ivo Bálský  
        Ing. Stanislav Filip  
        Jiří Voltner  
        Leoš Malina

Rozvojový fond Pardubice a.s. nemá žádný podíl na základním jmění jiné obchodní společnosti či družstva.

Rozvahový den: účetní závěrka k 31.12.2013

Datum sestavení účetní závěrky: 2.4.2014

Změny v obchodním rejstříku: v průběhu roku 2013 došlo ke změnám členů dozorčí rady, složení představenstva a základní kapitál se zvýšil o 10 000 000,- Kč, jeho současná hodnota činí 603 095 000,- Kč.

Odměny členů představenstva v r. 2013: 351 300,-- Kč

Odměny členů dozorčí rady v r. 2013 : 178 745,-- Kč

**2. Údaje o zaměstnancích a osobních nákladech**

	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Průměrný počet zaměstnanců	48	44	45	75	87	87
z toho řídících pracovníků	5	5	4	5	5	5
Osobní náklady zaměstnanců	22 909	21 795	22 856	30 965	34 838	34 890
z toho řídících zaměstnanců	4 745	4 128	3 335	4 305	4 621	4 611

**3. Údaje o půjčkách, úvěrech či jiných plněních akcionářům**

V průběhu roku nedošlo k poskytnutí žádné půjčky, záruky či jiného plnění ani v peněžní ani v naturální formě akcionáři, statutárnímu, dozorčímu ani řídícímu orgánu.

**B. Informace o použitých účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování**



### **1. Způsob ocenění**

#### **- zásoby nakupované**

zásoby jsou oceňovány pořizovacími cenami, která se skládá z ceny pořízení a náklady s pořízením související

#### **- hmotný a nehmotný investiční majetek**

dlouhodobý majetek je oceňován pořizovací cenou, což je cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související

### **2. Způsob stanovení reprodukční PC u majetku oceněného v této ceně a pořízeného v průběhu účetního období**

Reprodukční PC je stanovena odborným (znaleckým) odhadem.

### **3. Druhy vedlejších pořizovacích nákladů**

Těmito náklady jsou u zásob především náklady na dopravné, u dlouhodobého majetku jsou těmito náklady vzniklé do doby uvedení dlouhodobého majetku do užívání (kromě úroků, jež jsou zahrnovány do nákladů již před uvedením DM do užívání), dopravné související s pořízením DM, náklady spojené s organizací a realizací výběrového řízení dodavatele DM.

### **4. Podstatné změny způsobu oceňování, postupů odepisování a postupů účtování proti předcházejícímu účetnímu období**

V průběhu uplynulého období nedošlo k žádným podstatným změnám. Drobný hmotný majetek do hodnoty 40 000,- Kč, je účtován přímo do spotřeby a je dále evidován v knize drobného majetku. Stejně je pak účtováno o drobném nehmotném majetku v hodnotě do 60 000,- Kč.

### **5. Způsob stanovení opravných položek k majetku**

Opravné položky byly vytvořeny k nepromlčeným pohledávkám vzniklých po 31.12.1994.

Na vybrané pohledávky po lhůtě splatnosti (více jak 6 měsíců, resp. 1 rok) byly vytvořeny účetní opravné položky ve výši 50%, resp. 100%.

Dále došlo k částečnému zrušení opravné položky k dlouhodobému majetku, konkrétně k objektu na tř. Míru čp. 90. Ta byla vytvořena v r. 2003 z důvodu zreálnění hodnoty uvedeného objektu. Dílčí zrušení bylo provedeno ve výši 1/30 opravné položky (odpisová lhůta objektu byla stanovena na 30 let).

### **6. Způsob sestavení odpisových plánů pro investiční majetek a použité odpisové metody při stanovení účetních odpisů**

Odpisový plán jednotlivého dlouhodobého majetku je stanoven na návrh uživatele. Tento návrh je konzultován s vedoucím útvaru Účtárna, který ho definitivně schvaluje. Odepisování je uváděno v letech a počíná běžet měsícem zařazení majetku do užívání (tj. zaúčtování na příslušný účet skupiny 01 nebo 02).

Pokud dojde k technickému zhodnocení DM, pak toto technické zhodnocení vstupuje do vstupní ceny (k technickému zhodnocení dojde v 1. roce užívání) – lhůta odepisování se v tomto případě nemění - nebo zvyšuje původní cenu (tzv. zvýšená vstupní cena) – pak lze lhůtu odepisování aktualizovat.

Daňové odpisy mohou být uplatněny jak rovnoměrné, tak i zrychlené. V průběhu odepisování se však nemění. O způsobu odepisování rozhoduje vedoucí útvaru Účtárna.

#### **7. Způsob uplatnění při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu**

Způsob přepočtu měn nebyl řešen – k takové situaci nedošlo.

#### **C. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztrát**

V roce 2013 došlo ke zvýšení základního kapitálu o celkovou částku 10 000 000,- Kč. Na tuto částku byly upsány akcie, které byly splaceny peněžitým vkladem, který byl připsán dne 19.11.2013.

RFP a.s. v r. 2013 disponoval dotacemi ve výši 23.772.871,35 Kč:

- a) na krytí provozních nákladů MFA ve výši 20.907.000,-- Kč od Statutárního města Pardubice
- b) na krytí nákladů spojených s pořádáním Dnů sálových sportů v MFA ve výši 2.500.000,-- Kč od Statutárního města Pardubice
- c) dotace na ztrátu z poskytování hodin pro veřejné bruslení ve výši 150.000,-- Kč
- d) dotace na regenerace domů s podílem ve Společenství vlastníků jednotek ve výši 215.871,35 Kč

Dotace a finanční příspěvky byly čerpány takto:

Ad a) Dotace ve výši 20.907.000,-- Kč byla vyčerpána ve výši 17.607.000,-- Kč na krytí provozních nákladů MFA a výše 3.300.000,- Kč byla převedena se souhlasem vedení města do r. 2014

Ad b) Dotace ve výši 2.500.000,-- Kč byla použita v rozsahu 2.463.588,-- Kč na pořádání dnů sálových sportů v MFA. Nevýčerpaná dotace ve výši 36.412,-- Kč byla vrácena 7.2.2014 na účet Statutárního města Pardubice.

Ad c) Dotace na veřejné bruslení byla vyčerpána v plném rozsahu.

Ad d) Dotace byla vyčerpána v plném rozsahu na uvedený účel.



K 31.12.2013 společnost eviduje ve svém účetnictví následující dlouhodobé závazky a bankovní úvěry:

	titul	poskytovatel	výše	splatnost
1.	půjčka	Statutární město Pardubice	14 000 000,--	31.12.2020
2.	půjčka	Statutární město Pardubice	10 000 000,--	30.6.2015
3.	úvěr	Komerční banka a.s.	54 000 000,--	30.6.2015
4.	úvěr	ČSOB, a.s.	8 020 847,--	30. 9.2015
5.	úvěr	ČSOB, a.s.( „Dexia“ )	74 987 530,24	31.12.2020
6.	úvěr	UniCredit Bank	142 591 948,--	31.12.2027

Úvěr poskytnutý pod položkami 3, 4 je zajištěn ručitelským prohlášením města Pardubice, úvěr pod položkou 5 byl poskytnut na základě smlouvy o eskontu směnec (jištěn směnkami), v roce 2011 došlo k odkupu směnec ČSOB a.s. a k dozajištění zástavou budovy č.p.1735 na pozemku parc.č.st.5623/1, budovy bez čp/če na pozemku parc.č.st.5623/2, pozemkem parc.č.st.5623/1 a pozemkem parc.č.st. 5623/2.

Úvěr pod pol. 6 je jištěn nemovitostmi ve vlastnictví RFP, konkrétně zástavou nemovitostí na tř. Míru č.p. 60, 450, 70 ,763 a 90, Jindřišská 2037-42 a Palackého 2419-23.

Úvěr pod položkou 3 vznikl refinancováním původních dvou úvěrů od banky Kommunalkredit Austria AG, kdy RFP a.s. nemohl akceptovat zvýšení přírážky k indikátoru úrokové sazby.

## 1. Hmotný a nehmotný majetek k 31.12.2013

### Rozpis hmotného majetku na hlavní skupiny

	účet	Pořizovací cena	účet	Oprávky
Budovy a stavby	021	918 648 488,68	081	316 526 813,50
Sam.mov.věci a soubory m.v.	022	93 202 633,82	082	86 253 064,82
Pozemky	031	36 903 835,43		
Pořízení hmotných investic	042	198 412 749,59		
Poskytnuté zálohy na dl.hm. m	052	0		

### Rozpis nehmotného majetku na hlavní skupiny

	účet	Pořizovací cena	účet	Oprávky
Zřizovací výdaje	011	381 460,--	071	381 460,--
Software	013	1 391 876,45	073	1 346 884,45
Pořízení nehmotných investic	041	0		

RFP a.s. v r. 2013 nepořizoval majetek formou finančního pronájmu.

## Přehled o nejdůležitějších přírůstcích a úbytcích

V roce 2013 byly zaznamenány tyto podstatné přírůstky (dle účetních skupin):

### Účet 021 – budovy a stavby

Technické zhodnocení NP č.p.29, Sv.Anežky České	193 729,00
Technické zhodnocení č.p.90, třída Míru	303 971,69
Technické zhodnocení č.p.763, Třída míru	189 700,00
<b>celkem</b>	<b>687 400,69</b>

### Účet 022 – samostatné movité věci a soubory movitých věcí

Světelené ukazatele pokladen	65 500,00
<b>Celkem</b>	<b>65 500,00</b>

V roce 2013 byly zaznamenány tyto podstatné úbytky

### Účet 021 – budovy a stavby

TZ prostor kanceláří č.p.828, U Divadla	373 026,00
<b>Celkem</b>	<b>373 026,00</b>

### Účet 022 – samostatné movité věci a soubory movitých věcí

Osobní auto Felicia (havárie-škodní událost)	200 000,00
Klimatizace č.p.828, U Divadla	595 549,00
<b>Celkem</b>	<b>795 549,00</b>

## 2. Pohledávky (v tis. Kč)

Žádná z uvedených pohledávek není kryta zástavním právem.

	31.12. 2013	31.12. 2012	31.12. 2011	31.12. 2010	31.12. 2009	31.12. 2008
Souhrnná výše pohledávek	32 204	21 916	21 388	20 436	15 026	16 090
Z toho: - po lhůtě splatnosti více jak 180 dnů	9 782	2 336	220	283	293	36
- po lhůtě splatnosti více jak 360 dnů	867	1 050	1 414	1 260	3 704	2 074

## 3. Vlastní kapitál

V průběhu roku 2013 došlo ke změně (zvýšení) vlastního kapitálu o 10 418 tis. Kč.

Konkrétní přehled podává příloha „Přehled o změnách vlastního kapitálu“



## Rozdělení zisku

Rada města Pardubic v pozici jediného akcionáře rozhodla o rozdělení hospodářského výsledku za roky 2008 a 2012 takto:

	celkem HV (po zdanění) - ztráta/+ zisk	příděl do zák. rez. fondu	úhrada kumulované ztráty	výplat a dividend a podílů	převod do dalšího roku	ostatní (sociální fond)
HV r. 2008	2 763 610,32	138 180,51	2 625 429,81	0	0	0
HV r. 2009	-1 009 634,87	0	0	0	1 009 634,87	0
HV r. 2010	- 16 021 982,91				16 021 982,91	
HV r. 2011	- 7 882 530,63				7 882 530,63	0
HV r. 2012	- 19 139 427,80				-19 139 427,80	
HV r. 2013	418 132,75					

## 4. Základní kapitál

V roce 2013 došlo k rozhodnutí o navýšení základního kapitálu o 10 000 000,- Kč, čímž hodnota základního kapitálu dosáhla výše 603 095 000,- Kč.

Tvoří ho tyto akcie:

- 100 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 646 020,- Kč celkem 64 602 000,- Kč, splaceno 100%
- 13 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 660 000,- Kč celkem 8 580 000,- Kč, splaceno 100%
- 203 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 661 000,- Kč celkem 134 183 000,- Kč, splaceno 100%
- 393 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 1 000 000,- Kč celkem 393 000 000,- Kč, splaceno 100%
- 1 ks akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 500 000,- Kč celkem 500 000,- Kč, splaceno 100%
- 22 ks akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč celkem 2 200 000,- Kč, splaceno 100%
- 3 ks akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 10 000,- Kč celkem 30 000,- Kč, splaceno 100%

**5. Závazky (v tis. Kč)**

	31.12. 2013	31.12. 2012	31.12. 2011	31.12. 2010	31.12. 2009	31.12. 2008	31.12. 2007
Krátkodobé závazky (bez doh.úctů pasivních)	26 884	58 010	19 422	10 293	27 119	12 270	47 051
z toho: závazky z obchodního styku	16 053	52 612	14 132	3 369	5 493	3 471	38 341
po lhůtě splatnosti 180 dnů	0	0	0	0	0	0	
závazky vůči zaměstnancům	1 381	967	1 127	1 404	2 146	1 773	1 843
závazky ze sociálního zabezpečení	650	493	524	704	1 059	903	918
daňové závazky a dotace	4 539	321	217	644	8 872	306	376
z toho nevyčerpané dotace města	3 336	200	75	150	8 469	90	0
Jiné závazky	36	26	60	93	244	198	219

Žádný ze závazků není kryt zástavním právem.

**6.Zákonné a ostatní opravné položky**

RFP a.s účtoval v období 2013 o následujících opravných položkách:

Rezervy	Minulé účetní období			Běžné účetní období			
	Zůstatek k prvnímu dni	Tvorba	Zúčtování	Zůstatek k prvnímu dni	Tvorba	Zúčtování	Zůstatek- rozvahový den
Zákonné OP	621 970	90 440	0	712 410	174 271		886 681
Rezerva na daň z příjmů	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní OP	765 601	0	465 066	300 535	333 462	0	633 997
OP v konkurzu	210 636			210 636	0	110 059	100 577
Odložený daňový závazek	27 150 872	1 525 779	0	28 676 651	0	974 170	27 702 481
Celkem	28 749 079	1 616 219	465 066	29 900 232	507 733	1 084 229	29 323 736



## 7. Výnosy z běžné činnosti

Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností podniku jsou následující (v tis. Kč):

	2013	2012	2011	2010	2009
Výnosy plynoucí z mandátní odměny za správu sportovišť	0	0	0	439	1 925
Výnosy plynoucí z mandátní odměny za správu byt. fondu	2 921	3 221	3 280	3 591	3 324
Příjmy z pronájmu bytového fondu	6 267	4 737	4 665	4 856	5 015
Příjmy z pronájmu nebytových prostor	33 375	27 892	31 013	38 520	39 181
Příjmy z pronájmu ledové plochy	13 231	12 060	10 650	13 725	12 744
Příjmy za sálové sporty	1 384	2 767	2 377	2 784	1 990
Výnosy z kulturních akcí	3764	3 946	3 542	2 492	7 675
Výnosy plynoucí z mandátní odměny za správu areálu bývalého Stavebního podniku	0	0	0	183	540
Ostatní příjmy	12 358	12 193	11 166	17 285	19 612
<b>Celkem výkony</b>	<b>73 300</b>	<b>66 816</b>	<b>66 693</b>	<b>83 875</b>	<b>92 006</b>

## 8. Informace o výši odměny statutárnímu auditorovi

Odměna za zpracování auditu účetní závěrky roku 2013 činí 68 000,-- Kč bez DPH. Audit zpracovala „SYSTEMA AUDIT a.s., Sukova 1935, 530 02 Pardubice, číslo auditorského osvědčení 237“.

## D. Seznam majetku, jehož tržní ocenění je vyšší než jeho ocenění v účetnictví

V roce 2013 společnost neevidovala takový majetek.

## E. Odložený daňový závazek - pohledávka

Období od 1.1.2008 do 31.12.2008

Odložený daňový závazek od 1.1.2008 do 31.12.2008

druh majetku a závazků	účetní hodnota	daňová hodnota	daňový závazek	daňová pohledávka
zůstatková cena DM	803686418	610302971	193383447	
reinvestice				0
Ztráta				2861500
Vystav. úroky nezapl.			1890584	
celkem	x	x	195274031	2861500
rozdíl pohl. a závazků	x	x	192412531	
Daňový závazek 192 412 531 x 21%			40406631,51	

**Odložený daňový závazek od 1.1.2009 do 31.12.2009**

druh majetku a závazků	účetní hodnota	daňová hodnota	daňový závazek	daňová pohledávka
zůstatková cena DM	769133751	590871618	178262133	
reinvestice				0
Ztráta				2057900
Vystav. úroky nezapl.			2051608	
celkem	x	x	180313741	2057900
rozdl pohl. a závazků	x	x	178255841	

Daňový závazek		178255841	
	19%	<b>33868609,79</b>	
Odložený daňový závazek k 31.12.2008		40406631	
Rozdl k zaúčtování		<b>-6538021,21</b>	tj.-6538021

**Odložený daňový závazek od 1.1.2010 do 31.12.2010**

druh majetku a závazků	účetní hodnota	daňová hodnota	daňový závazek	daňová pohledávka
zůstatková cena DM	699228630	580179992	119048638	
reinvestice				0
Ztráta				0
Vystav. úroky nezapl.			622069	
celkem	x	x	119670707	0
rozdl pohl. a závazků	x	x	119670707	

Daňový závazek		119670707	
Odložený daňový závazek k 31.12.2010	19%	<b>22737434,33</b>	
Odložený daňový závazek k 31.12.2009		33868609,79	
Rozdl k zaúčtování		<b>-11131175,46</b>	tj.-11131175,--



**Odložený daňový závazek od 1.1.2011 do 31.12.2011**

druh majetku a závazků	účetní hodnota	daňová hodnota	daňový závazek	daňová pohledávka
zůstatková cena HM	691 732 286,00	549 589 424,00	142 142 862,00	
reinvestice				
ztráta				
vystavené úroky nezaplacené			756 465,00	
celkem			142 899 327,00	
<b>rozdíl pohledávek a závazků</b>			142 899 327,00	
Daňový závazek			142 899 327,00	
Odložený daňový závazek k 31.12.2011		19%	<b>27 150 872,13</b>	
Odložený daňový závazek k 31.12.2010			22 737 435,00	
Rozdíl k doučtování			4 413 437,13	
		zaokrouhleno	<b>4 413 437,00</b>	

**Odložený daňový závazek od 1.1.2012 do 31.12.2012**

druh majetku a závazků	účetní hodnota	daňová hodnota	daňový závazek	daňová pohledávka
zůstatková cena HM	643 756 913,00	493 774 276,00	149 982 637,00	
reinvestice				
ztráta				
vystavené úroky nezaplacené			947 107,00	
celkem			150 929 744,00	
<b>rozdíl pohledávek a závazků</b>			150 929 744,00	
Daňový závazek			150 929 744,00	
Odložený daňový závazek k 31.12.2012		19%	<b>28 676 651,36</b>	
Odložený daňový závazek k 31.12.2011			27 150 872,00	
Rozdíl k doučtování			1 525 779,36	
		zaokrouhleno	<b>1 525 779,00</b>	

**Odložený daňový závazek od 1.1.2013 do 31.12.2013**

druh majetku a závazků	účetní hodnota	daňová hodnota	daňový závazek	daňová pohledávka
zůstatková cena HM	609 116 236,00	464 710 436,00	144 405 800,00	
reinvestice				
ztráta				
vystavené úroky nezaplacené			1 396 733,00	
celkem			145 802 533,00	
<b>rozdíl pohledávek a závazků</b>			145 802 533,00	

Daňový závazek 145 802 533,00

Odložený daňový závazek k 31.12.2013 19% 27 702 481,27

Odložený daňový závazek k 31.12.2012 28 676 651,00

Rozdíl k doúčtování - 974 169,73

zaokrouhleno - 974 170,00

#### **F. Aktivita společnosti v oblasti výzkumu, vývoje, ochrany životního prostředí, pracovněprávních vztazích a v zahraničí**

Společnost v r. 2013 nevyvíjela žádné výše uvedené aktivity, organizační složku v zahraničí nemá.

#### **G. Přehled o peněžních tocích (cash-flow) – viz příloha**

Mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo ke změně sídla společnosti. K žádným ostatním důležitým skutečnostem majícím vliv na informace předkládané v příloze účetní závěrky nedošlo.

V Pardubicích, 2.4.2014



Ing. Martin Charvát  
místopředseda představenstva  
pověřený řízením společnosti



# PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

( výkaz cash-flow )

ke dni 31.12.2013

( v celých tisících Kč )

Obchodní firma nebo jiný název  
účetní jednotky

Rozvojový fond  
Pardubice akciová  
společnost

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky

třída Míru 90

Pardubice

530 02

<b>P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</b>		53 092
<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</b>		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	-529
A. 1	Úpravy o nepeněžní operace	43 852
A. 1 1	Odpisy stálých aktiv a umořování opravné položky k nabytému majetku	34 956
A. 1 2	Změna stavu opravných položek, rezerv	0
A. 1 3	Zisk z prodeje stálých aktiv	373
A. 1 4	Výnosy z dividend a podílů na zisku	0
A. 1 5	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou kapitalizovaných a vyúčtované výnosové úroky	8 523
A. 1 6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0
A. *	<b>Čistý peněžní tok z prov.činnosti před zdaněním, změnami prac. kapitálu a mim.položkami</b>	43 323
A. 2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-81 789
A. 2 1	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	-6 120
A. 2 2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	-75 650
A. 2 3	Změna stavu zásob	-19
A. 2 4	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostř. a ekvivalentů	0
A. **	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami</b>	-38 466
A. 3	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných	-8 737
A. 4	Přijaté úroky	214
A. 5	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulé období	510
A. 6	Příjmy a výdaje spojené s mimořádným hospodářským výsledkem včetně daně z příjmů	437
A. ***	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	-46 042
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>		
B. 1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-15 124
B. 2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	-373
B. 3	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	0
B. ***	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	-15 497
<b>Peněžní toky z finančních činností</b>		
C. 1	Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	7 024
C. 2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	10 000
C. 2 1	Zvýšení peněžních prostředků z důvodů zvýšení základního kapitálu, emisního ážia atd.	10 000
C. 2 2	Vyplacení podílů na vlastním jmění společníkům	0
C. 2 3	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	0
C. 2 4	Úhrada ztráty společníky	0
C. 2 5	Přímé platby na vrub fondů	0
C. 2 6	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené daně	0
C. ***	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	17 024
F.	<b>Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků</b>	-44 515
<b>R. Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období</b>		8 577

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
	- 2 -04- 2014	

Zpracováno v souladu s  
vyhláškou č. 500/2002 Sb.

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni **31.12.2013**  
( v celých tisících Kč )

Obchodní firma nebo jiný název  
účetní jednotky

**Rozvojový fond Pardubice  
akciová společnost**



Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky

třída Míru 90

Pardubice

530 02

		Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
A.	Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku	593 095	10 000	0	603 095
B.	Základní kapitál nezapsaný v obchodním rejstříku	0	0	0	0
C.	Součet A +/- B	593 095	XX	XX	XX
D.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly	0	0	0	0
*	Součet A +/- B +/- D	XX	XX	XX	603 095
E.	Emisní ážio	807	0	0	807
F.	Rezervní fondy	1 661	0	0	1 661
G.	Ostatní fondy ze zisku	0	0	0	0
H.	Kapitálové fondy	318	0	0	318
I.	Rozdíly z přecenění nezahrnuté do hospodářského výsledku	0	0	0	0
J.	Zisk minulých účetních období	0	0	0	0
K.	Ztráta minulých účetních období	-69 006	0	0	-69 006
L.	Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	XX	418	XX	418
*	Celkem	526 875	10 418	0	537 293

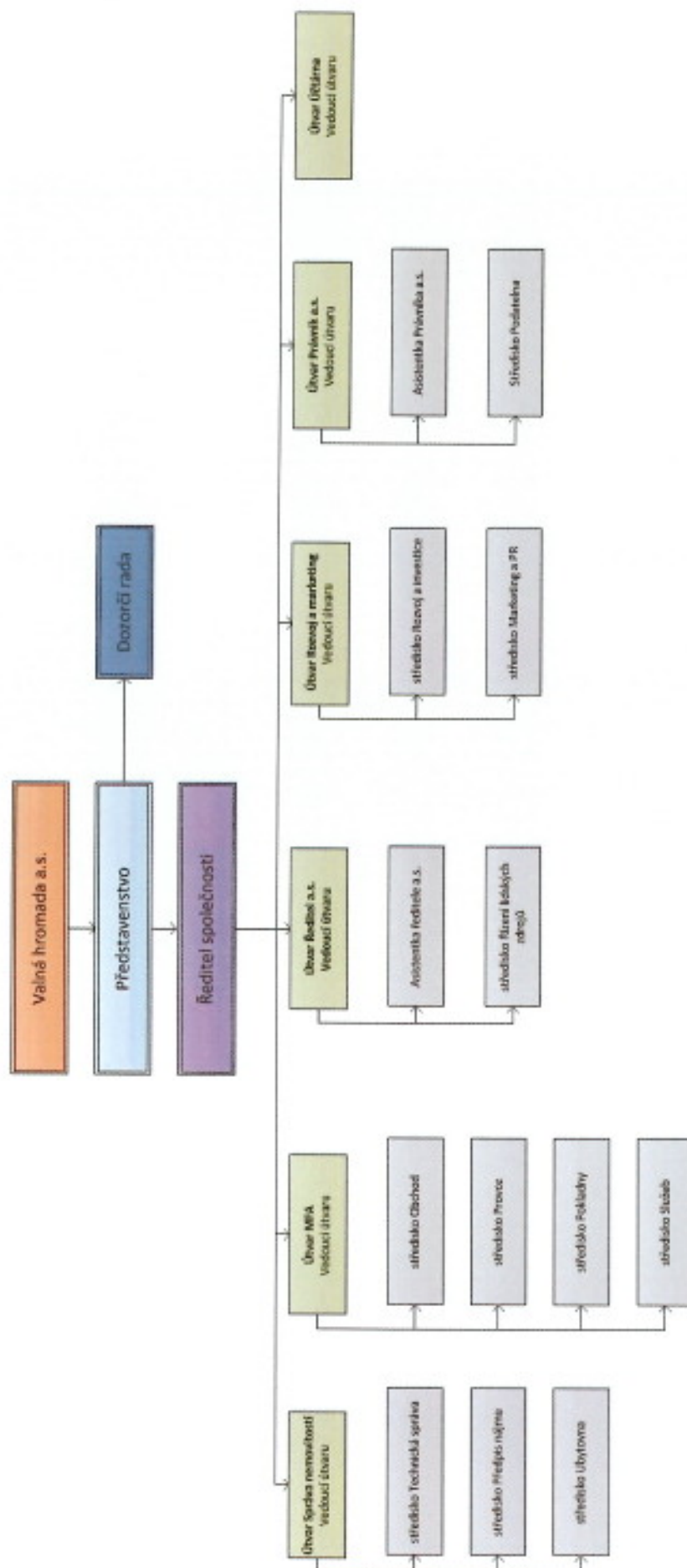
Okamžik sestavení  - 2 -04- 2014	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky 	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou 
--	--	--

Formulář zpracovala ASPEKT HM, daňová, účetní a auditorská kancelář, [www.danovapriznani.cz](http://www.danovapriznani.cz), [business.center.cz](http://business.center.cz)



# Příloha č. 1

Verze: 1	Organizační schéma Rozvojový fond Pardubice a.s.	Revize: 9.1.2013
----------	--	------------------







**Rozvojový fond**

**Pardubice a.s.**

- D.   Aktivity společnosti v oblasti výzkumu, vývoje  
ochrany životního prostředí, pracovněprávních  
vztazích a v zahraničí**

**D. Aktivita společnosti v oblasti výzkumu, vývoje, ochrany  
životního prostředí, pracovněprávních vztazích a v zahraničí**

Společnost v r. 2013 nevyvíjela žádné výše uvedené aktivity, organizační složku v zahraničí nemá.



**Rozvojový fond**

**Pardubice a.s.**

**E. Předpokládaný vývoj společnosti v roce 2014**

## **E. Předpokládaný vývoj společnosti v roce 2014**

**V roce 2014 se bude naše společnost zabývat těmito zásadními tématy:**

**Přenesené cíle z roku 2013:**

1. Připravit projekt na zlepšení zázemí návštěvníků MFA, který by se realizoval v roce 2014-19

**Nové cíle pro rok 2014:**

1. Připravit plán revitalizace našich nájemních prostor v objektech ve vlastnictví SVJ
2. Připravit plán na produkci vlastních projektů v oblasti kultury na ČEZ ARÉNE
3. Zpracovat novou legislativu do dokumentů společnosti
4. Obhájit certifikaci společnosti podle normy ČSN EN ISO 9001:2009 Systémy managementu kvality – QMS



**Rozvojový fond**  
**Pardubice a.s.**

**II.**

**Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce r. 2013**



**Zpráva  
Nezávislého auditora  
o ověření účetní závěrky  
k 31. 12. 2013**

**společnosti  
Rozvojový fond Pardubice a.s.**

zprávu předkládá:

**SYSTEMA AUDIT a.s.  
číslo auditorského oprávnění 237  
Sukova 1935  
530 02 Pardubice**

Zpráva je určena akcionářům společnosti Rozvojový fond Pardubice a.s..

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Rozvojový fond Pardubice a.s., třída Míru 90, 530 02 Pardubice, IČ: 25291408, která se skládá z rozvahy k 31.12.2013, výkazu zisku a ztráty přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o finančních tocích za rok končící 31.12.2013 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

*Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku*

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

*Odpovědnost auditora*

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

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

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

*Výrok auditora*

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

SYSTEMA AUDIT a.s.

Sukova 1935, Pardubice

číslo auditorského oprávnění 237

ing. Daniel Čížek

číslo auditorského oprávnění 1868



v Pardubicích dne 8.4.2014



**Rozvojový fond**  
**Pardubice a.s.**

**III.**

**Stanovisko dozorčí rady k účetní závěrce a výroční  
zprávě r. 2013**

## **Stanovisko Dozorčí rady Rozvojového fondu Pardubice a.s. k účetní závěrce r. 2013**

V souladu s platnými ustanoveními zákona č.513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění platných předpisů a stanovami společnosti Rozvojový fond Pardubice a.s., provedla dozorčí rada kontrolu hospodaření akciové společnosti za rok 2013.

Při této kontrole bylo vycházeno ze zprávy auditora SYSTEMA AUDIT a.s. osvědčení č. 237 a auditora Ing. Daniela Čížka osvědčení č. 1868. Tato zpráva hodnotí a posuzuje účetní závěrku akciové společnosti.

S tímto hodnocením se dozorčí rada ztotožňuje.

Tímto bere dozorčí rada účetní závěrku r. 2013 na vědomí a souhlasí s předložením výroční zprávy včetně účetní závěrky za rok 2013 Radě města Pardubice s návrhem na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2013 takto:

Vytvořený účetní hospodářský výsledek za rok 2013:	881 832,75 Kč
Odvod daně z příjmu právnických osob	463 700,-- Kč
Hospodářský výsledek k rozdělení	418 132,75 Kč
Příděl do rezervního fondu	
(dle čl.22, odst. 2 stanov ve výši 5% čistého zisku)	20 906,64 Kč
Nerozdělený zisk	397 226,11 Kč

Zůstatkem nerozděleného zisku za rok 2013 ve výši 397 226,11 Kč navrhujeme pokrýt ztrátu minulých let.

Za dozorčí radu:



Ing. Jiří Lejhanec  
předseda dozorčí rady

V Pardubicích, 7.5.2014



## Stanovisko Dozorčí rady MRF Pardubice a.s. k Výroční zprávě za rok 2013

Dozorčí rada byla seznámena s výroční zprávou za rok 2013 akciové společnosti Rozvojový fond Pardubice a.s. a konstatuje :

- Rozvojový fond Pardubice a.s. je obchodní společností, která má hlavní úkol spravovat majetek Města Pardubice, který je do společnosti vložen, nebo zajišťuje správu majetku ve vlastnictví Města Pardubice
- Rozvojový fond Pardubice a.s. převzala na sebe některé činnosti spojené se správou majetku a které by jinak muselo vykonávat město Pardubice jako svou činnost. Z tohoto důvodu je samozřejmé, že pro svoji činnost musí přijímat finanční výpomoci od akcionáře Města Pardubice, bez kterých by nebyla schopna činnost financovat bez výrazného zvýšení cen nájemného a snížení nákladů na údržbu zvláště bytového fondu.
- Výroční zpráva 2013 obsahuje všechny náležitosti, které jsou potřebné pro posouzení hospodaření společnosti včetně hodnocení hlavních aktivit
- Z uvedených údajů ve zprávě vyplývá, že společnost svoji činnost, pro kterou byla vytvořena, plní dobře a efektivně. Nadále se prokazuje, že takováto forma správy majetku Města Pardubice je optimální a má perspektivu. Rozvojový fond Pardubice a.s. zajišťoval oprava a rekonstrukci Machoňovy pasáže. K dni 15.5.2013 je nutno konstatovat splnění tohoto úkolu.
- Rozvojový fond Pardubice a.s. převzala a následně splácí úvěry na pořízení především sportovních zařízení. Rovněž zde není v možnostech společnosti bez finanční výpomoci akcionáře Města Pardubice dostát závazkům vůči bankám. V posledním stanovisku dozorčí rada požadovala po představenstvu společnosti doplnit směrnice pro činnost společnosti v oblasti nedaňových nákladů především účtu 513..., který vykazoval v jednotlivých letech vysoké hodnoty. Na základě předložených výkazů o hospodaření je možno konstatovat splnění tohoto požadavku.
- **Dozorčí rada při respektování výše uvedených skutečností nemá k uvedené Výroční zprávě za rok 2013 žádných připomínek.**

Za Dozorčí radu :

Ing. Jiří Lejhanec  
předseda dozorčí rady

V Pardubicích 15.05.2014







**Rozvojový fond**  
**Pardubice a.s.**

#### **IV.**

**Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami**

# Rozvojový fond Pardubic a.s.

---

## **ZPRÁVA** **statutárního orgánu společnosti za rok 2013**

podle ustanovení § 66a) obchodního zákoníku

### **Obsah**

#### **Oddíl I. Osoby propojené**

1. Ovládaná osoba
2. Ovládající osoba
3. Další propojená osoba

#### **Oddíl II. Vztahy mezi propojenými osobami**

1. Způsob ovládání
2. Personální unie
3. Struktura propojení

#### **Oddíl III. Rozhodné období**

#### **Oddíl IV. Smlouvy a dohody uzavřené mezi propojenými osobami**

#### **Oddíl V. Právní úkony mezi propojenými osobami**

#### **Oddíl VI. Opatření mezi propojenými osobami**

Úkony valné hromady

#### **Oddíl VII. Důvěrnost informací**

#### **Oddíl VIII. Závěr**

### **ODDÍL I.**

#### **OSOBY PROPOJENÉ**

##### **1. Ovládaná osoba**

Rozvojový fond Pardubice a.s. (pokud dále v textu zkratka názvu, pak: RFP )

se sídlem : třída Míru 90, 530 02 Pardubice

IČ : 25 29 14 08

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 1822

zastoupená Jiřím Komárkem ve funkci předsedy představenstva

(dále "ovládaná osoba").

Ovládaná osoba je obchodní společnost, která se zabývá zejména pronájmem nemovitostí, bytových a nebytových prostor ve vlastnictví společnosti, správou objektů s bytovými a nebytovými prostory, provozováním tělovýchovných a sportovních zařízení sloužících k regeneraci a k rekondici, reklamou propagací v oblasti nemovitostí a dalšími činnostmi souvisejícími. Podrobně je předmět podnikání specifikován ve stanovách společnosti.

## **2. Ovládající osoba**

**Statutární město Pardubice**

**se sídlem Pernštýnské nám. 1, Pardubice 530 21**

**IČ : 00 27 40 46**

Zastoupené MUDR. Štěpánkou Fraňkovou ve funkci primátorky města

**( dále "ovládající osoba" nebo jen město )**

Ovládající osoba je obec, které se zabývá zejména všeobecnou veřejnou správou. Podrobně je předmět činnosti specifikován registru ekonomických subjektů pod číslem 751100. Předmět činnosti statutárního města je určen zejména zákonem č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění a zvláštními právními předpisy.

## **3. Další osoby propojené s ovládající osobou (s městem Pardubice)**

### **3.1 Dopravní podnik města Pardubice a.s.**

Sídlo: Teplého 2141, Pardubice, PSČ 532 20

IČ : 63 21 70 66

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 1241 zastoupená Ing. Jaroslavem Mojžíšem ve funkci předsedy představenstva.

### **3.2 Vodovody a kanalizace Pardubice, a. s.**

Sídlo: Teplého 2014, Pardubice, PSČ 530 02

IČ : 60 10 86 31

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 999 zastoupená Ing. Michalem Kolářkem ve funkci předsedy představenstva.

### **3.3 Služby města Pardubice a.s.**

Sídlo: Hůrka 1803, Bílé předměstí, Pardubice, PSČ 530 02

IČ : 25 26 25 72

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 1527 zastoupená RNDr. Josefem Kubátem ve funkci předsedy představenstva.

### **3.4 EAST BOHEMIAN AIRPORT, a.s.**

Sídlo: Pražská 179, Popkovice, Pardubice 6, PSČ 530 06

IČ : 48 15 49 38

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 915 zastoupená PharmDr. Jiřím Skalickým ve funkci předsedy představenstva.

### **3.5 BČOV Pardubice a.s.**

Sídlo: Pardubice, Pernštýnské nám. 1,

IČ : 26 00 84 59

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 2372 zastoupená předsedou představenstva Ing. Alešem Vavříčkou.

### **3.6 Dostihový spolek a.s.**

Sídlo: Pražská 607, Pardubice, PSČ 530 02

IČ : 48 15 51 10

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 918 zastoupená MVDr. Vladimírem Tluchořem ve funkci předsedy představenstva do 21. 8. 2013  
Ing. Richardem Benýškem ve funkci předsedy představenstva od 21. 8. 2013

**( dále "další propojená osoba/osoby" ).**

## Oddíl II.

### VZTAHY MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

#### 1. Způsob ovládání

Ovládající osoba (město Pardubice) má akcie ovládané osoby (Rozvojový fond Pardubice a.s.), jejichž souhrnná jmenovitá hodnota činí 100 % základního kapitálu a v Kč činí 603 095 000,--. Město Pardubice disponuje 100% hlasovacích práv. Rozhodnutí jediného akcionáře je činěno dle ustanovení § 190 obchodního zákoníku v návaznosti na ust. §102 odst. 2 písm. c) zák. č. 128/2000Sb.

#### 2. Personální unie

##### Představenstvo:

Předseda: Jiří Komárek

Místopředseda: Ing. Martin Bílek,

Ing. Martin Charvát ( od 13.12.2011 – ředitel společnosti), není členem zastupitelstev

##### Členové představenstva:

Ing. Zdenek Kříšťál

Petr Kubiček

Jiří Razskazov, není členem zastupitelstev

Ing. Ondřej Hlaváč

##### Dozorčí rada:

Předseda: Ing. Jiří Lejhanec

Členové dozorčí rady:

Ing.arch.Jan Kovář

Ing. Stanislav Filip, není členem zastupitelstev

Jiří Voltner, není členem zastupitelstev

Ing. Ivo Bálský, není členem zastupitelstev

Leoš Malina,DiS.

#### 3. Další osoby propojené s ovládající osobou (s městem Pardubice)

( dále "další propojená osoba/osoby" )

Ovládající osoba, kterou je město Pardubice, může ve všech níže uvedených společnostech prosadit jmenování, volbu a odvolání většiny osob, které jsou statutárním orgánem nebo jeho členem, nebo členem dozorčího orgánu.

Všechny v tomto oddíle uvedené osoby byly do orgánů společnosti schváleny rozhodnutím jediného akcionáře příslušné a.s. nebo schváleny valnou hromadou společnosti na základě návrhu Zastupitelstva města Pardubice v souladu s ustanovením § 84, odst. 2, písm. g) zákona č. 128/2000 Sb. (zákon o obcích) v platném znění.

##### 3.1 Dopravní podnik města Pardubice, a.s. (dále případně zkratka: DPmP)

Město Pardubice vlastní akcie společnosti, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota představuje 100 % základního kapitálu.

Město Pardubice disponuje 100 % hlasovacích práv.

##### Valná hromada:

Rozhodnutí jediného akcionáře. Dle § 102 odst. 2. písm. c) zákona č. 128/2000 Sb. je Rada města Pardubic oprávněna rozhodnout ve věci obce jako jediného akcionáře.

##### Představenstvo:

Předseda: Ing. Jaroslav Mojžíš

Místopředseda: Ing. Tomáš Pelikán, ředitel společnosti, není členem zastupitelstev

##### Členové:

Ing. Petr Beneš



Ing. Vít Vavřina  
Ing.arch. Milan Košář  
Ing. Mgr. Martin Slezák, není členem zastupitelstev  
Jiří Srbek

**Dozorčí rada:**  
Předseda: Ing. Jiří Hájek

**Členové:**  
Mgr. Anna Kučerová  
Martin Chovanec není členem zastupitelstev  
Ing. Jan Jedlička

### **3.2 Vodovody a kanalizace Pardubic, a.s. (zkratka: VaK Pce)**

Město Pardubice vlastní akcie společnosti, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota činí **43,27 %** základního kapitálu. Město Pardubice disponuje při hlasování dle ustanovení § 18 odst. 4 stanov výkonem hlasovacího práva jediného akcionáře omezeného na max. **35 %** celkového počtu hlasů připadajících na vydané akcie. Město Pardubice tedy na valné hromadě hlasuje s 35 % hlasů.

**Představenstvo:**  
Předseda: Ing. Michal Kolářek

**Člen :**  
František Brendl  
Ing. Aleš Vavříčka

**Dozorčí rada :**  
Člen: Ing. Martin Bílek

### **3.3 Služby města Pardubic, a. s. (dále případně zkratka: SmP )**

Město Pardubice vlastní akcie společnosti, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota představuje **100 %** základního kapitálu. Město Pardubice disponuje 100 % hlasovacích práv.

**Valná hromada:** Rozhodnutí jediného akcionáře. Dle § 102 odst. 2. písm. c) zákona č. 28/2000 Sb. je Rada města Pardubic oprávněna rozhodnout ve věci obce jako jediného akcionáře.

**Představenstvo:**  
Předseda: RNDr. Josef Kubát  
Místopředsedové: Ing. Lea Tomková, ředitelka společnosti

**Členové:**  
MUDr. Vítězslav Novohradský, Ph.D.  
Ing. Milan Vich  
Vítězslav Čapek  
Prof.Ing.Ladislav Koudelka, Dr.Sc.  
Ing.Zdenek Kříšťál

**Dozorčí rada:**  
Předseda : Prof.Ing.Simeon Karamazov  
**Členové:**  
Ing.Jaroslav Cihlo  
Petr Stehno  
Světlana Broulíková

### **3.4 EAST BOHEMIAN AIRPORT, a.s. (dále případně zkratka:EBA )**



Město Pardubice vlastní akcie společnosti, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota reprezentuje 66 % základního kapitálu. Město Pardubice disponuje 66 % hlasovacích práv.

**Představenstvo:**

Předseda: PharmDr. Jiří Skalický

Místopředseda: Ing. Jan Andrlík - ředitel společnosti - není členem zastupitelstev

**Členové:**

Mgr. Jindřich Tauber

Ing. Arch. Aleš Klose

Jan Němec

**Dozorčí rada:**

Předseda: MUDr. Vítězslav Novohradský

**Členové:**

Ing. Libor Slezák, CSc.

Ing. Alexandr Krejčíř

Mgr. Václav Snopek

**3.5 BČOV Pardubice a.s. (dále případně zkratka: BČOV Pce )**

Město Pardubice vlastní akcie společnosti, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota reprezentuje 100 % základního kapitálu. Město Pardubice disponuje 100 % hlasovacích práv.

**Valná hromada:** Rozhodnutí jediného akcionáře. Dle § 102 odst. 2. písm. c) zákona č. 128/2000 Sb. je Rada města Pardubic oprávněna rozhodnout ve věci obce jako jediného akcionáře.

**Představenstvo:**

**Členové:**

Ing. Aleš Vavříčka

Ing. Petr Beneš

Bc. Zdeňka Kulhánková - není členkou zastupitelstev

**Dozorčí rada:**

**Členové:**

Ing. Karel Michálek - není členem zastupitelstev

Milan Chmelař

Radim Fülle

**3.6 Dostihový spolek a.s. (dále případně zkratka: DS )**

Město Pardubice vlastní akcie společnosti, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota reprezentuje 51,54 % základního kapitálu. Město Pardubice disponuje 51,54 % hlasovacích práv.

**Představenstvo:**

Místopředseda představ. Ing. Jiří Rozinek

**Členové:**

MUDr. Štěpánka Fraňková

Ing. Jiří Rozinek - od 21. 8. 2013

**Dozorčí rada:**

Předseda: Ing. Petr Beneš

Člen: Mgr. Václav Snopek

Člen: Ing. Vladimír Engelmajer - není členem zastupitelstev

Ovládající osobě ani jí zde ovládaným vyjmenovaným osobám nejsou známy okolnosti kapitálového ani personálního propojení mezi ovládající osobou a další propojenou osobou a ani mezi zde vyjmenovaným ovládanými osobami navzájem nad rámec skutečností uvedených v této zprávě.

### ODDÍL III.

#### ROZHODNÉ OBDOBÍ

Tato zpráva je zpracována za poslední účetní období tj. za období od 1. ledna do 31. prosince 2013.

### ODDÍL IV.

#### SMLOUVY A DOHODY UZAVŘENÉ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

##### A/ Smlouvy mezi městem Pardubice a společnostmi ovládanou městem Pardubice

<b>Vodovody a kanalizace Pardubice</b>	<p>Soubor smluv na dodávku pitné vody, čištění a odvádění odpadních vod s městem Pardubice v počtu 187 smluv</p> <p>Kupní smlouva + zřízení bezúplatného věcného břemene „pozemek ATS Studánka“ VAK Pardubice a.s. _kupující / 246 tis. Kč/</p> <p>Smlouva o zřízení věcného břemene _ bezúplatné „pozemková parcela Drozdice-výstavba cykl. stezky Černá za Bory - Mnětice / Vak Pardubice a.s. _povinný/</p> <p>Smlouva o zřízení věcného břemene _bezúplatné „odlehčovací stoka Pce“ / VAK Pardubice, a.s. _oprávněný/</p> <p>Smlouva o provozování retenční nádrže „ Průmyslová zóna“ St. Čivice</p> <p>Smlouva o provozování vodovodních a kanalizačních řadů</p> <p>Smlouva „ Zájmové sdružení k vytváření a využ. digitální techn. mapy města Pardubic“</p> <p>Smlouva o zřízení věcného břemena – práva vstupu na pozemek 3x</p> <p>Prohlášení ručitele č. 2723/09/00382 na zajištění pohledávky ČSOB ve výši 183 mil.</p> <p>Smlouva o upsání akcií na částku Kč 5 mil. (upisovatelem město Pardubice, v r. 2013 splaceno)</p>
<b>Dopravní podnik města Pardubic</b>	<p>Služební smlouva (provoz parkovacích automatů)</p> <p>Smlouvy o nájmu bytů</p> <p>Smlouvy o výpůjčce pozemků v místech technické infrastruktury (umístění sociálních zařízení a ekologických WC)</p> <p>Smlouva o poskytování zlevněné dopravy pro zaměstnance Statutárního města Pardubice, zaměstnance Městské policie Pardubice</p> <p>Smlouva o umístění převaděče RS, Bělehradská 379</p> <p>Kupní smlouva – odběr motorové nafty</p> <p>Smlouva o zajištění závazků veřejné služby ostatní dopravní obslužnosti na území města Pardubic na léta 2009-2018 vč. dodatků</p> <p>Smlouva o podnájmu nebytových prostor</p>
<b>Služby města Pardubic</b>	<p>Smlouva o provozu a údržbě fontán 1x MO II</p> <p>Smlouva na péči o veřejnou zeleň - 6x MO I, 1x MO II, 1x MO III, 1x MO V, 1x MO VI,</p> <p>Smlouva o likvidaci odpadů – dodatek na separovaný sběr</p> <p>Smlouva na svoz a nakládání s komunálním odpadem – dodatek</p> <p>Smlouva o dílo – sběr a likv. psích exkrementů – 1x MO I, 1x MO II, 1x MO III, 1x MO IV, 1x MO V, 1x MO VI, 1x MO VII</p> <p>Smlouva o dílo - nasvícení přechodu pro chodce ul. Husova . Winterova</p> <p>Smlouva o dílo – světelně signalizační zařízení - dodatek</p> <p>Smlouva o dílo – svícení – dodatek</p> <p>Smlouva o dílo – údržba místních komunikací – mosty</p> <p>Smlouva o dílo – zimní údržba místních komunikací, posyp +dodatek úprava běžeckých stop</p> <p>Smlouva o dílo – seč trávy 1x MO I, 1x MO II, 1x MO III,</p> <p>Smlouva dle § 269 odst. 2, Obch. zák. – odtah vozidel do 3,5 t</p> <p>Mandátní smlouva na provozování veřejných pohřebišť</p> <p>Smlouva o výpůjčce 1x hřbitovy,</p>



	<p>Smlouva o dílo – sběr nebezpečného odpadu</p> <p>Smlouva o dílo – obhospodařování lesních pozemků a porostů na roky 2012-2018</p> <p>Smlouva o dílo – čištění místních komunikací – dodatek</p> <p>Mandátní – výkon vlastnických práv k MK – dodatek</p> <p>Smlouva o dílo – výkon asanační činnosti – dodatek</p> <p>Smlouva o dílo – aktualizace stávajícího pasportu DZ</p> <p>Smlouva o manipulaci a skládkování dlažebních materiálů vytěžených z MK</p> <p>Smlouva o dílo – mobilní sběr biolog. rozlož. KO</p> <p>Smlouva o dílo – likvidace černých skládek na lesních pozemcích města</p> <p>Nájemní smlouva – kompostárna Dražkovice – dodatek</p> <p>Smlouva o dílo – zajištění provozu Císařský náhon - 1x MO I - dodatek</p> <p>Smlouva o dílo – opravy MK + pohotovost – 4x MO I, 1x MO II, 3x MO III, 1x MO IV, 1x MO V, 1x MO VI, 5x MO VII,</p> <p>Smlouva o dílo – likvidace kom. odpadu + VOK, 1x MO I, 1x MO II, 1x MO III, 1x MO IV, 1x MO V, 1x MO VI, 1x MO VII,</p> <p>Nájemní smlouva – pronájem pozemků Areál Hůrka</p> <p>Smlouva o dílo – zajištění provozu SVOP – dodatek</p> <p>Smlouva o mobilním sběru a dalším zpracování biologického odpadu z domácností</p> <p>Smlouva o provozování mobilního a stacionárního protipovodňového zařízení</p> <p>Smlouva o dílo – MK osvětlení části komunikace v Hostovicích, 1x MO VIII</p>
<b>Rozvojový fond Pardubice</b>	<p>Nájemní smlouva z 5.1.2000 - kancelářské prostory U Divadla 828 + dodatek č. 8</p> <p><i>Výpověď NS – kancelářské prostory č.p.828 k 31. 12. 2013</i></p> <p>Smlouva o poskytnutí dotace z 11.3.2013 2, krytí provozních nákladů multifunkční arény</p> <p>Dodatek č. 1 ke smlouvě o půjčce ze dne 1.7.2002</p> <p>Smlouva o poskytnutí dotace z 16.12.2013, zajištění veřejného bruslení</p> <p>Smlouva o poskytnutí dotace z 21.6.2013, Akce Dny sálových sportů v ČEZ areně Pce</p> <p>Smlouva o půjčce z 25. 6. 2013 (účel: dofinancování závazků z rekonstrukce Pasáže)</p> <p>Mandátní smlouva pro správu nemovitostí ve vlastnictví města z 27.2.2012</p> <p><i>Výpověď mandátní smlouvy na správu nemovitostí z 26. 6. 2013 (výpověď k 31.12.2013)</i></p> <p>Smlouva o výpůjčce – poz. parc. č. 372/8(10999m<sup>2</sup>) a p.p. č.4138 (318m<sup>2</sup>)</p> <p>Smlouva o výpůjčce – poz. parc. č. 372/1(440m<sup>2</sup>)</p> <p>Smlouva o výpůjčce – poz. parc. č. 372/8(111m<sup>2</sup>)</p> <p>Smlouva o výpůjčce – poz. parc. č. 180/1(155m<sup>2</sup>), p.p. č.180/4(8 m<sup>2</sup>), p.p.č. 3036/1 (235m<sup>2</sup>)</p> <p><i>Dohoda o ukončení sml. o výpůjčce na p.p. č. 3061/1 (235 m<sup>2</sup>)</i></p> <p>Smlouva o výpůjčce – poz. parc. č. 418/1 143m<sup>2</sup>)</p> <p>Dodatek č. 1 ke sml. o obchodní spolupráci z 30. 7. 2013 („Hodiny s reklamou“)</p> <p>Kupní sml. o prodeji nábytku v č.p. 828, z 3.12.2013</p>
<b>EAST BOHEMIAN AIRPORT a.s.</b>	<p>Smlouva o výpůjčce budov a pozemků</p> <p>Smlouva o upsání akcií společnosti městem Pardubice na Kč 7,92 mil. (splaceno v r. 2013)</p>
<b>Dostihový spolek a.s.</b>	<p>Smlouva nájemní na pronájem areálu dostihového závodiště vč. dodatků č. 1- č. 6</p> <p>Smlouva o poskytnutí dotace na projekt Pardubice – město koní, 15. Mezinárodní výstava Koně v akci</p> <p>Smlouva o poskytnutí dotace, Cena města Pardubic – parkurové závody 2013</p> <p>Smlouva o poskytnutí dotace, uspořádání Velké ceny města Pardubic – dostihový závod</p> <p>Smlouva o údržbě č. ZR/011/2013</p> <p>Dohoda o úhradě užívání lože a parkovacích ploch r. 2013</p> <p>Zástavní smlouvu k ochranným známkám v majetku společnosti</p> <p>Smlouvu o smlouvě budoucí kupní týkající se ochranných známek</p> <p>Smlouva o předkupním právu týkající se ochranných známek</p> <p>Dohoda o změně závazků ze sml.o půjč. a dod. č. 5 nájemní sml.na areál dostih. Závodiště</p> <p>Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál z r. 2012 (dlouhodobá platnost)</p>

--	--

**B/ Smlouvy mezi obchodními společnostmi ovládanými městem Pardubice**

<b>SmP a DPmP</b>	Kupní smlouva na nákup motorové nafty-dodatek Smlouva o dílo - pravidelné mytí zastávkových přístřešků DPmP-dodatek Dohoda o poskytování elektřiny Smlouva o pronájmu reklamní plochy Smlouva o zajištění likvidace nebezpečného odpadu-platba DPmP (SmP-Odpady a.s.) Smlouva o zajištění svozu a likv. komunálního odpadu-platba DPmP (SmP-Odpady a.s.)
<b>SmP a RFP</b>	Smlouva - pronájmu místa vývěsní skřínka pro PS (tř. Míru) Smlouva o dílo- vynáška popelnic Češkova 22+Tř. míru 763 Smlouva o dílo- KO (MFA) (SmP-Odpady a.s.) Smlouva o dílo- svoz a likvidace odpadu č.1255(MFA)+dodatek č.2, 3 Smlouva č. 2292, odvoz kom.odp. (Tř. Míru č.p.60,90,450) z 1.5.2013 vč. dodatků
<b>SmP a VaK Pce</b>	Soubor smluv na dodávku pitné vody, čištění a odvádění odpadních vod 15x Rámcová smlouva o dílo - poskytnutí mechanismů na zimní údržbu Smlouva o dílo - odvoz odpadu
<b>SmP a EBA</b>	Smlouva o dílo - svoz a likvidace odpadu (SmP-Odpady a.s.) Smlouva o dílo - svoz a likvidace odpadu VŽP 1. kategorie (SmP-Odpady a.s.) Smlouva o dílo - svoz a likvidace papír (SmP-Odpady a.s.)
<b>SmP a DS</b>	Smlouva o spolupráci – instalace DZ,ČI kom., reklama,umístění šál na VO, zeleň r. 2013 Smlouva o reciproční spolupráci - v reklamě r. 2013
<b>DPmP a VaK Pce</b>	Soubor smluv na dodávku pitné vody Rámcová smlouva - prodej motorové nafty Smlouva o zajištění služeb – reklama a propagace společnosti Smlouva o odvádění odpadních vod
<b>DPmP a EBA</b>	Smlouva o přepravě osob
<b>DS a EBA</b>	Smlouva o dodávce reklamy pro EBA a.s.
<b>DS a VaK</b>	Smlouva o dodávce vody a odvádění odpadních vod
<b>DPmP a RFP</b>	Smlouva o vzájemné spolupráci (propagace činnosti)
<b>RFP a VaK Pce</b>	Soubor smluv na dodávku pitné vody, čištění a odvádění odpadních vod
<b>DPmP a DS</b>	Smlouva o zajištění služeb Nájemní smlouva - provozování autocvičiště autoškoly (v rámci smlouvy o zajišť. služeb)
<b>EBA a VaK Pce</b>	Smlouva o dodávce vody a odvádění odpadních vod Smlouva o nájmu a provozování vodovodu pro veřejnou potřebu

**ODDÍL V.**

**PRÁVNÍ ÚKONY MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI**

K naplnění strategie hospodářské činnosti a v rámci obchodní činnosti dochází mezi propojenými osobami k běžné fakturační činnosti na základě smluvních vztahů uvedených v oddíle IV. Dále nebyla ovládanou osobou poskytnuta jiná plnění v souvislosti s uzavřením výše uvedených smluv. Ovládané osobě v souvislosti s uzavřením těchto smluv nevznikla žádná majetková újma



## ODDÍL VI.

### OPATŘENÍ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Opatření nespecifikovaná v předcházejících oddílech zprávy - úkony valné hromady dle společností ovládaných městem Pardubice. Z rozhodnutí jediného akcionáře - města Pardubice - při výkonu působnosti valné hromady společnosti Rozvojový fond Pardubice a.s. nedošlo v roce 2013 k přijetí opatření z rozhodnutí ovládající osoby s vazbou na další propojené ovládané osoby.

## ODDÍL VII.

### DŮVĚRNOST INFORMACÍ

Za důvěrné jsou považovány informace a skutečnosti, které jsou součástí obchodního tajemství ovládající, ovládané i další propojené osoby a také ty informace, které byly za důvěrné jakoukoliv osobou, která je součástí propojených osob, označeny. Dále jsou to veškeré informace z obchodního styku, které by mohly být sami o sobě nebo v souvislosti s jinými informacemi nebo skutečnostmi újmě jakékoliv z propojených osob.

## ODDÍL VIII.

### ZÁVĚR

Tato zpráva byla zpracována statutárním orgánem ovládané osoby uvedené v oddíle I. bodu 1. této zprávy dne 20.3.2014 a bude předložena k přezkoumání dozorčí radě a auditorovi, který bude provádět kontrolu účetní závěrky ve smyslu zvláštního zákona. Vzhledem k tomu, že ovládaná osoba je povinna ze zákona zpracovávat výroční zprávu, bude tato zpráva do ní vložena jako její nedílná součást.

Statutární orgán ovládané osoby zveřejní v Obchodním věstníku oznámení, že zpráva byla uložena do sbírky listin vedené obchodním rejstříkem Krajského soudu v Hradci Králové.

V Pardubicích dne 30.3.2014

#### Podpisy členů představenstva společnosti

Jiří Komárek, předseda představenstva

Ing. Martin Bílek, místopředseda představenstva

Ing. Martin Charvát, místopředseda představenstva

Ing. Zdeněk Kříšťál, člen představenstva

Petr Kubíček, člen představenstva

Jiří Razskazov, člen představenstva

Ing. Ondřej Hlaváč, člen představenstva







**Rozvojový fond**  
**Pardubice a.s.**

**V.**

**Zpráva nezávislého auditora k výroční zprávě r. 2013**

## **Zpráva nezávislého auditora o ověření výroční zprávy a zprávy o vztazích**

Zpráva je určena akcionářům společnosti Rozvojový fond Pardubice a.s., IČ:25291408, třída Míru 90, 530 02 Pardubice (dále jen „společnost“).

Ověřili jsme soulad výroční zprávy společnosti Rozvojový fond Pardubice a.s. k 31.12.2013 s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě. 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.

Výroční zpráva byla sestavena podle příslušných ustanovení zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku a v souladu s těmito ustanoveními byla i ověřována.

**Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti Rozvojový fond Pardubice a.s. k 31.12.2013 ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.**

Součástí této výroční zprávy je i zpráva o vztazích mezi propojenými osobami. Ověřili jsme věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti Rozvojový fond Pardubice a.s. za rok končící 31.12.2013. Za sestavení této zprávy o vztazích je zodpovědný statutární orgán společnosti. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

Ověření jsme provedli v souladu s AS č.56 Komory auditorů České republiky. Tento standard vyžaduje, abychom plánovali a provedli ověření s cílem získat omezenou jistotu, že zpráva o vztazích neobsahuje významné (materiální) věcné 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.

Zpráva o vztazích byla sestavena podle příslušných ustanovení zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku a v souladu s těmito ustanoveními byla i ověřována.

**Na základě našeho prověření jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by nás vedly k domněnce, že zpráva o vztazích mezi propojenými osobami společnosti Rozvojový fond Pardubice a.s. za rok končící 31.12.2013 obsahuje významné věcné nesprávnosti.**

SYSTEMA AUDIT a.s.

Sukova 1935, Pardubice

číslo auditorského oprávnění 237

ing.Daniel Čížek

číslo auditorského oprávnění 1868

v Pardubicích dne 23.4.2014

