



# VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2018

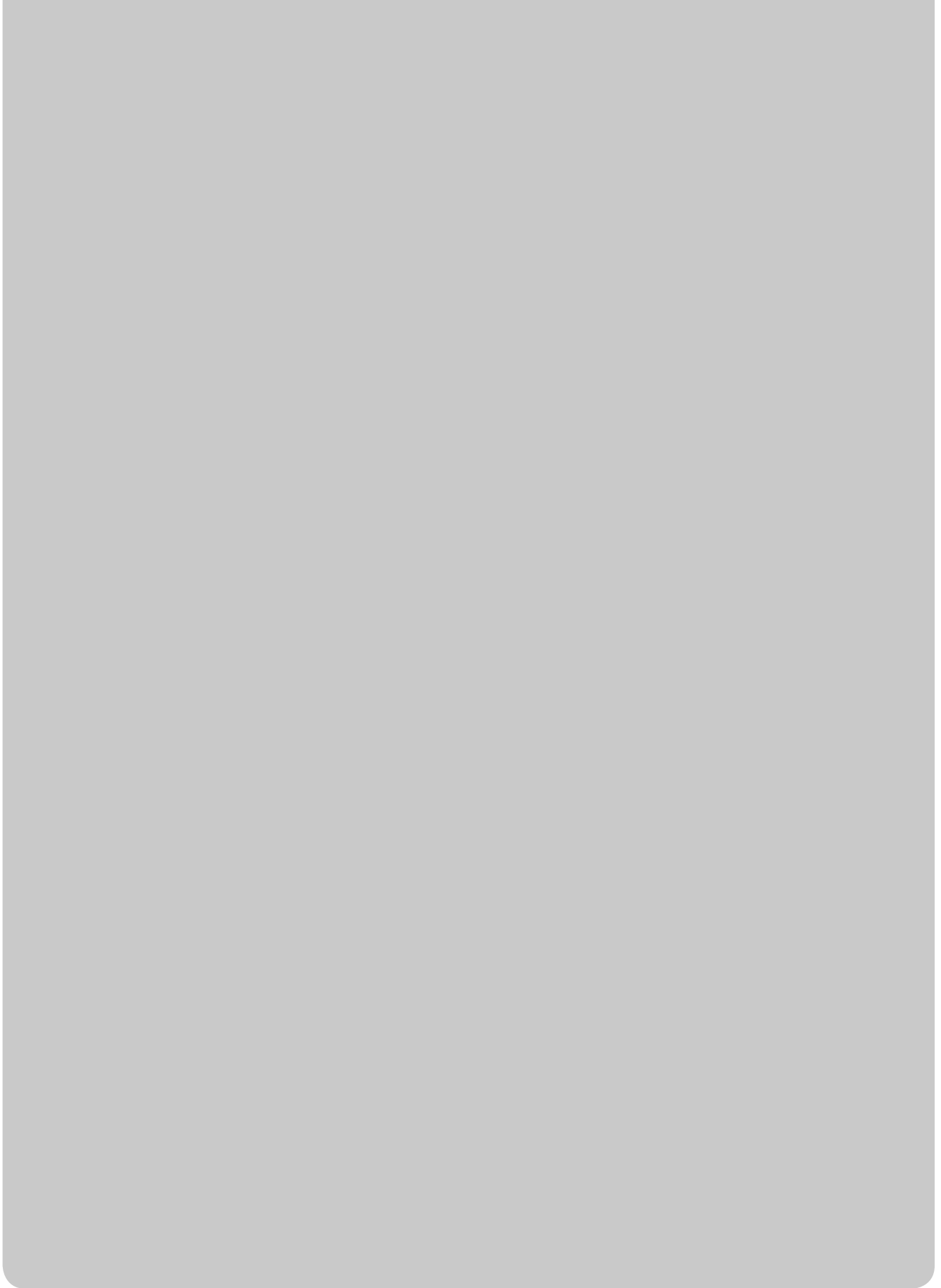






## OBSAH

■ Úvodní slovo předsedy představenstva .....	3
■ Členové představenstva a vedoucí zaměstnanci .....	4
■ <b>Základní údaje</b> .....	<b>7</b>
■ <b>Orgány společnosti</b> .....	<b>11</b>
• valná hromada .....	12
• dozorčí rada .....	12
• představenstvo .....	13
■ <b>Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti</b> .....	<b>15</b>
• správa a údržba nemovitých věcí realitní činnosti .....	16
• provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti .....	17
• projektová činnost ve výstavbě, zpracování odborných posudků a studií .....	17
• poskytování technických služeb .....	19
• realitní činnosti .....	20
• pronájem nemovitých a movitých věcí .....	20
• developerské projekty .....	20
• ostatní činnosti .....	21
■ <b>Předpokládaný vývoj činnosti v dalším období</b> .....	<b>23</b>
■ <b>Zaměstnanci a pracovněprávní vztahy</b> .....	<b>27</b>
■ <b>Doplňující informace</b> .....	<b>33</b>
■ <b>Finanční analýza</b> .....	<b>33</b>
■ <b>Plnění obchodně-finančního plánu za rok 2018</b> .....	<b>37</b>
• provozní výnosy .....	38
• provozní náklady .....	42
• finanční výsledek hospodaření .....	44
■ <b>Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem zpracování výroční zprávy</b> .....	<b>47</b>
■ <b>Návrh na rozdělení zisku</b> .....	<b>51</b>
<b>Přílohy:</b>	
■ Účetní závěrka k 31. 12. 2018 .....	<b>55</b>
■ Zpráva o vztazích za rok 2018 .....	<b>81</b>
■ Zpráva auditora o ověření účetní závěrky k 31. 12. 2018, výroční zprávy za rok 2018 a zprávy o vztazích za rok 2018 .....	<b>107</b>
■ Zpráva dle § 18 zákona č. 106/1999.Sb., o svobodném přístupu k informacím, za rok 2018 .....	<b>113</b>



Vážení radní a zastupitelé městské části Praha 6,  
vážení občané Prahy 6,  
vážení obchodní partneři,

dovolte mi, abych zhodnotil činnost, ekonomické výsledky a významné změny ve společnosti SNEO, a.s. za rok 2018.

Hospodaření společnosti SNEO, a.s. za rok 2018 skončilo ziskem ve výši 255 190 tis. Kč. V této částce se odráží výnos za prodej 90% podílu společnosti Areál Dračky, s.r.o. ve výši 364 mil. Kč. Celkové výnosy (nepočítaje výnos z prodeje společnosti Areál Dračky, s.r.o.) i v tomto roce vzrostly, konkrétně o 1 622 tis. Kč, na výsledných 98 591 tis. Kč.

Celkové tržby rostou již třetím rokem po sobě – nyní meziročně o téměř 2 mil. Kč. O téměř 4,5 mil. byl zvýšen objem poskytovaných technických a komunálních služeb – byly rozšířeny lokality, v nichž je zajišťován úklid komunikací nebo údržba zeleně, ve větší míře jsou realizovány opravy bytů a nebytových prostor, a to nejen pro městskou část Praha 6, ale i pro jiné osoby. O více než 4 mil. vzrostly tržby ze správy a údržby nemovitých věcí a projektové činnosti. Naopak k velkému propadu došlo ve výnosech z pronájmu movitých a nemovitých věcí o více než 7 mil. Kč. Tento výpadek byl způsoben především odštěpením majetku do dceřiné společnosti Areál Dračky, s.r.o., který generoval téměř třetinu příjmů v tomto segmentu činnosti.

Nejvýznamnější finanční operací roku 2018 bylo odštěpení majetku a závazků souvisejících s areálem Na Dračkách k rozhodnému dni 1. 1. 2018 do nově vzniklé dceřiné společnosti Areál Dračky, s.r.o. a následný prodej 90% podílu v této společnosti vítězi výběrového řízení – společnosti DRA development, s.r.o. Za 90% podíl společnosti Areál Dračky, s.r.o. jsme obdrželi 364 mil. Kč. Tento obchod pro nás znamená významný jednorázový příjem, který umožní např. financování dostavby sportovně-rekreačního areálu Petynka z vlastních zdrojů nebo dřívější provedení některých jiných investičních akcí.

Z hlediska ekonomických ukazatelů lze tedy uplynulý rok hodnotit jako mimořádně úspěšný. V této souvislosti se sluší poděkovat i bývalým členům představenstva Tomáši Jílkovi, předsedovi, a Petru Macháčkovi, místopředsedovi, později předsedovi, kteří měli na tomto úspěchu rozhodující podíl. Nadále ovšem hledáme nové příležitosti k rozšíření námi poskytovaných služeb, a to nejen pro našeho jediného akcionáře, ale i pro potenciální klienty – jako např. majitele bytových domů, společenství vlastníků jednotek, bytová družstva apod. Perspektivní jsou z tohoto pohledu hlavně technické a komunální služby (údržba zeleně, úklid chodníků, odvoz a likvidace odpadu, opravy bytů a nebytových prostor atd.) a správa a údržba nemovitých věcí.

V Praze dne: 29. 5. 2019

Lukáš Fiedler, předseda představenstva





**Mgr. Ing. Lukáš Fiedler,**  
předseda představenstva



**Mgr. Ing. Jan Kuchařík,**  
místopředseda  
představenstva



**Ing. Martin Houdek**  
ekonomický ředitel



**Jiří Babický**  
vedoucí oddělení správy  
nemovitých věcí  
pro městskou část Praha 6



**Jan Sechovec**  
vedoucí investičního  
oddělení - školské stavby



**Ing. Robert Krajčovič**  
vedoucí investičního  
oddělení – ostatní stavby



**Mgr. Miroslav Rašín**  
vedoucí právního oddělení



**Petr Štícha**  
vedoucí oddělení  
komunálních služeb




**Ondřej Renský, MBA.**  
vedoucí sportovně-  
rekreačního areálu Petynka





# ZÁKLADNÍ ÚDAJE





Společnost SNEO, a.s. je akciovou společností, jejímž jediným společníkem je městská část Praha 6. Založena byla rozhodnutím Zastupitelstva městské části Praha 6 č. 156/03 ze dne 7. 11. 2003 a do obchodního rejstříku byla zapsána dne 1. 1. 2004.

Hlavními činnostmi společnosti jsou správa a údržba nemovitých věcí, realitní činnost a projektová činnost ve výstavbě.

**Obchodní firma:** SNEO, a.s.

**Sídlo:** Nad Alejí 1876/2, 162 00 Praha 6 – Břevnov

**IČ:** 27114112

**DIČ:** CZ27114112

**Právní forma:** akciová společnost

**Spisová značka:** B 9085 vedená u Městského soudu v Praze


**Datum vzniku:** 1. 1. 2004

**Rozvahový den:** 31. 12. 2018

**Okamžik zpracování výroční zprávy:** 14. 4. 2019

**Předmět podnikání:**

- provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- projektová činnost ve výstavbě
- činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence
- výroba tepelné energie a rozvod tepelné energie
- ostražba majetku a osob
- realitní činnost, správa a údržba nemovitých věcí
- provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti
- poskytování technických služeb
- poskytování služeb pro zemědělství, zahradnictví, rybníkářství, lesnictví a myslivost
- nakládání s odpady (vyjma nebezpečných)
- poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
- služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy
- poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály
- údržba motorových vozidel a jejich příslušenství
- skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě
- vydavatelské činnosti, polygrafická výroba, knihařské a kopírovací práce
- fotografické služby
- ubytovací služby

- 
- pronájem a půjčování věcí movitých
  - zprostředkování obchodu a služeb

**Základní kapitál:** 249 011 tis. Kč

**Jediný společník:**

- městská část Praha 6, sídlo: Čs. armády 601/23, 160 52 Praha 6 – Bubeneč, IČ: 00063703, DIČ: CZ00063703

**Akcie:**

- 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 122 000 tis. Kč
- 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 99 482 tis. Kč
- 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 12 000 tis. Kč
- 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 707 tis. Kč
- 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 103 tis. Kč
- 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 719 tis. Kč
- 10 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200 tis. Kč

**Ovládané účetní jednotky a účetní jednotky pod podstatným vlivem:**

- Do 28.11.2018 Areál Dračky, s.r.o., sídlo: Nad Alejí 1876/2, 162 00 Praha 6 – Břevnov, IČ: 00063703, DIČ: CZ00063703, spisová značka: C 287707 vedená u Městského soudu v Praze, obchodní podíl: 100 %
- Od 29.11.2018 areál Dračky, s.r.o., sídlo: Nad Alejí 1876/2, 162 00 Praha 6 – Břevnov, IČ: 00063703, DIČ: CZ00063703, spisová značka: C 287707 vedená u Městského soudu v Praze, obchodní podíl: 10 %



# ORGÁNY SPOLEČNOSTI





## Valná hromada

Jediným společníkem je městská část Praha 6. Působnost valné hromady plní, v souladu se zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, usnesením Zastupitelstva městské části Praha 6 č. 156/03 ze dne 7. 11. 2003 a stanovami, Rada městské části Praha 6.

## Dozorčí rada

Dozorčí rada společnosti je devítičlenná. Funkční období členů je dvouleté.

### Složení dozorčí rady (k 31. 12. 2018):

- Mgr. Jiří Benda, člen
- Ing. Mgr. Libor Bezděk, člen
- Mgr. Pavlína Cívínová, člen
- Ing. Marie Kousalíková, člen
- Mgr. Jan Lacina, člen
- Ing. Bc. Simona Nesvadbová, člen
- Ing. Vladimír Šraier, MBA, člen
- Mgr. Lucie Weitzová, člen
- *(nebyl stanoven předseda a místopředseda)*

### Změny v roce 2018:

- dne 8. 1. 2018 byl předsedou dozorčí rady zvolen pan Jaroslav Holý, MBA
- dne 8. 1. 2018 byl místopředsedou dozorčí rady zvolen pan JUDr. Martin Šenkýř
- ke dni 30. 4. 2018 skončil ve výkonu funkce člena dozorčí rady PhDr. Ondřej Balatka, Ph.D., na svou žádost
- ke dni 16. 5. 2018 byl členem dozorčí rady zvolen Ing. Jiří Lála
- ke dni 18. 12. 2018 byli z funkce členů dozorčí rady odvoláni Jaroslav Holý, MBA, Ing. Jaromír Vaculík, Ing. Jiří Lála, Zdeněk Hořánek a JUDr. Martin Šenkýř
- Ke dni 19. 12. 2018 byli zvoleni do své funkce Mgr. Pavlína Cívínová, člen, Ing. Marie Kousalíková, člen, Ing. Bc. Simona Nesvadbová, člen a Ing. Vladimír Šraier, MBA, člen

### Jednání dozorčí rady:

Dozorčí rada zasedala v roce 2018 dle schváleného harmonogramu a aktuálních potřeb společnosti. Činnost dozorčí rady byla zaměřena zejména na kontrolu hospodaření a dohled nad přípravou prodeje společnosti Areál Dračky, s.r.o. či dostavbou sportovně-rekreačního areálu Petyňka.



## Představenstvo

Představenstvo společnosti je tříčlenné. Funkční období členů je pětileté. Jménem společnosti jednají vždy nejméně dva členové představenstva společně. Závazkové vztahy i převod nemovitých věcí nad 1000 tis. Kč podepisuje předseda a místopředseda. Pro závazkové vztahy a převody nemovitostí nad 7 500 tis. Kč je vyžadován souhlas valné hromady společnosti a je nutné předložit záměr prodeje dozorčí radě společnosti k projednání.

### Složení představenstva (ke 31. 12. 2018):

- Ing. Petr Macháček, předseda
- Mgr. Ing. Lukáš Fiedler, místopředseda

### Změny v roce 2018:

- dne 31.8.2018 zaniklo členství v představenstvu SNEO, a.s. panu Tomáši Jílkovi, zároveň se předsedou představenstva stal k 1.9.2018 pan Ing. Petr Macháček. Ke stejnému datu se stal místopředsedou představenstva pan Mgr. Ing. Lukáš Fiedler.

### Jednání představenstva:

Představenstvo zasedalo v roce 2018 dle aktuálních potřeb společnosti. Kromě kontroly plnění obchodně-finančního plánu a aktualizace interních předpisů se představenstvo v uplynulém roce zabývalo především přípravou prodeje developerského projektu výstavby bytových domů v areálu Na Dračkách a výstavbou bytového domu v ulici Generála Píky, přípravou dostavby sportovně-rekreačního areálu Petynka a možnostmi dalšího rozšíření poskytovaných služeb.

## Kontakty


- recepce: **235 094 011**, [info@sneo.cz](mailto:info@sneo.cz), nonstop linka se záznamníkem: **844 144 143**
- webové stránky společnosti: [www.sneo.cz](http://www.sneo.cz)
- webové stránky sportovně-rekreačního areálu Petynka: [www.koupalistedpetynka.cz](http://www.koupalistedpetynka.cz)





# ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI





Hlavními činnostmi společnosti i nadále zůstávají správa a údržba nemovitých věcí a projektová činnost ve výstavbě. Jednou z nejdůležitějších aktivit se ale za poslední dva roky stalo též poskytování technických služeb, a to na úkor realitní činnosti, jež byla utlumena z důvodu dokončení prodeje bytových jednotek městské části Praha 6 nájemcům.

## Správa a údržba nemovitých věcí

Z hlediska celkových tržeb i počtu zaměstnanců je správa a údržba nemovitých věcí v současné době jednoznačně nejvýznamnější činností.

Společnost aktuálně spravuje pro jediného společníka téměř všechny nemovité věci, tj. budovu Úřadu městské části Praha 6, bytové domy, budovy základních a mateřských škol, polikliniku Pod Marjánkou, zámeček a park Kajetánka, usedlost a volnočasový areál Ladronka, kulturní centrum Kaštan, Píseckou bránu, Pelléovu vilu, usedlost Šatovka, Kalinův mlýn, domy s pečovatelskou službou Šlejnická a U Stanice, azylové domy Antonína Čermáka a Na Viničce, dům střednědobého bydlení Na Baterích, dům pro seniory Nová Ořechovka, zařízení pro děti Dům tří přání, domov pro mládež v Sedlci, lékařské středisko Stochovská, celou řadu pozemků pozemky atd.

Pro jiné osoby, převážně společenství vlastníků bytových jednotek a bytová družstva, spravuje společnost celkem téměř 100 bytových domů s více než 1 500 byty a nebytovými prostory.



bytový dům obora Hvězda 1



Pelléova vila

## Provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti

Společnost nadále provozuje sportovně-rekreační areál Petynka.

Areál je otevřen jen v letní sezóně, tj. většinou od 1. května do 30. září (s výjimkou mimořádně příznivých či nepříznivých klimatických podmínek, při kterých může být sezóna o něco prodloužena, případně zkrácena). Kromě bazénu a tobogánu mohou návštěvníci využít i širokého spektra jiných aktivit, např. plážový volejbal, badminton, aquazorbing, stolní tenis, pétanque aj. Samozřejmostí je kvalitní občerstvení, zapůjčení lehátek a slunečníků, resp. dětský koutek. Z novinek roku 2018 se můžeme pochlubit např. vybudováním dráhy pro dětská elektrická autíčka nebo novou trampolínou. Návštěvníci jistě ocení i možnost nákupu vstupenek on-line, novou mobilní aplikaci nebo možnost placení platební kartou. Pro návštěvníky skryté, ale přesto velmi důležité bylo posílení technologií na ohřev bazénové vody.

Veřejností velice oblíbený je již tradiční Dětský den. Této akce se pravidelně zúčastňují stovky návštěvníků nejen z Prahy 6, je dobrou upoutávkou na areál Petynka i dobrou reklamou práce SNEO, a.s.



sportovně-rekreační areál Petynka



dětský den v areálu Petynka

## Projektová činnost ve výstavbě, zpracování odborných studií a posudků

Tato činnost, zahrnující provádění technických dozorů investora, organizaci zadávacích řízení a zpracování projektových dokumentací, studií a posudků, je poskytována převážně městské části Praha 6. Vzhledem k úspornějším rozpočtům jediného společníka tyto tržby v posledních třech letech znatelně poklesly.



V roce 2018 jsme kromě jiného realizovali celkovou rekonstrukci půdních prostor a zateplení střechy budovy Roztocká 43/9 (škola «Riverside School»), vybudovali půdní byty v domech Zelená 1084/15, Dejvická 919/38, nebytový prostor v domě Vítězné náměstí 997/13, opravili a zateplili fasádu objektu Meziškolská 1120/2, dokončili bezbariérovou úpravu lékařského střediska Stochovská 530/43 včetně opravy oplocení. V loňském roce byla rovněž zahájena rekonstrukce budovy Polikliniky Pod Marjánkou, v rámci které byly vyměněny všechny výtahy a realizována plošina a výtah pro zajištění bezbariérového přístupu.

Nejvýznamnější stavbou v roce 2019 je rekonstrukce bytového domu Dejvická 184/4. Jedná se o investiční akci ve výši cca 100 mil Kč, po jejímž dokončení bude objekt využíván pro bydlení v bytových jednotkách ve 4.NP až 6.NP, pro kancelářské prostory ve 3.NP, pro zdravotnické zařízení ve 2.NP a pro nájemní prostory restaurace v 1.NP a 1.PP. Rekonstrukce počítá se statickou sanací objektu, opatřeními proti pronikání vlhkosti a radonu z podlaží do suterénu a náhradou vodorovných konstrukcí mezi podlažími. Vzhled uličních fasád a střechy zůstane zachován, bude upravena dvorní částí domu.



Roztocká 43/9 škola «Riverside School»



Dejvická 919/38

Mezi nejvýznamnější realizované investice do školských staveb patřila např. MŠ Vokovická - novostavba dvoutřídní mateřské školy o celkové kapacitě 50 dětí včetně realizace související zahrady mateřské školy, úpravu přilehlého parku Vokovická a dodávku a montáž vybavení.

Dále byla dokončena půdní vestavba v ZŠ Antonína Čermáka za účelem navýšení kapacity základního vzdělávání. Jednalo se o stavební úpravy s celkovým využitím původního nevyužívaného půdního prostoru k vybudování 5 nových kmenových učeben pro 125 žáků a ostatních prostor určených ke školním účelům. Současně byl zajištěn bezbariérový přístup do jednotlivých podlaží školy novým osobním výtahem a vybudován chodník v rámci areálu pro zajištění bezbariérového přístupu do školní jídelny. Projekt byl spolufinancován z Evropských strukturálních a investičních fondů. Stavební práce byly realizovány v období 08/2017 - 08/2018.

Za zmínku stojí i celková rekonstrukce a modernizace stávající varny a souvisejících provozů a zázemí pro personál ZŠ Na Dlouhém lánu. Součástí akce byla kompletní výměna veškerých instalačních rozvodů, včetně nových povrchových úprav svislých a vodorovných konstrukcí.



MŠ Vokovická

## Poskytování technických služeb

Technické a komunální služby jsou aktuálně druhou nejvýznamnější činností jak z hlediska tržeb, tak i podle počtu zaměstnanců.

Společnost zajišťuje např. údržbu zeleně, úklid a zimní údržbu chodníků v katastrálních územích Břevnov a Střešovice, údržbu dětských hřišť a opravy bytů a nebytových prostor. Odběratelem je stále převážně jediný akcionář, ale postupně se zvyšují i příjmy od jiných osob.

Od roku 2015, v jehož závěru bylo poskytování těchto služeb teprve zahájeno, dochází každoročně k růstu prakticky ve všech typech jmenovaných činností. Proto jsme toto oddělení posílili i personálně, v roce 2018 bylo přijato 8 pracovníků – především dělnických a technických profesí.



víceúčelový stroj Nilfisk City Ranger 3500



komunální stroje před areálem Petyňka

## Realitní činnost

Tato činnost byla v době prodeje bytů jediného společníka nájemcům, tj. v letech 2004 – 2009 a 2012 – 2014, hlavním zdrojem příjmů. Protože ale tyto prodeje byly již skončeny (s výjimkou jednotlivých případů), poklesly tržby v průběhu posledních pěti let z více než 52 000 tis. Kč na pouhých 5 195 tis. Kč.

Se snižováním výnosů je navíc nutné počítat i pro následující roky, neboť městská část Praha 6 další domy prodávat nezamýšlí a množství zakázek od jiných subjektů není příliš významné. K prodeji budou tak i nadále nejspíš nabízeny pouze jednotlivé bytové a méně rentabilní nebytové jednotky nebo pozemky zastavěné či funkčně související se stavbami ve vlastnictví jiných osob než jediného společníka.

## Pronájem nemovitých a movitých věcí

Podstatné příjmy plynou z pronájmu a podnájmu parkovacích míst v podzemních garážích Kafkova-Wuchterlova, nebytových prostor a technologických zařízení určených k výrobě a rozvodu tepelné energie, půdních bytů vystavěných v domech městské části Praha 6 z vlastních zdrojů a pronájmu gastro zařízení ve sportovně-rekreačním areálu Petynka.

## Developerské projekty

Nejvýznamnějším developerským projektem je dostavba areálu Petynka tak, aby umožnila jeho celoroční využití. I v roce 2018 pokračují práce na projektové dokumentaci za účelem vydání územního rozhodnutí. Prodejem 90% podílu dceřiné společnosti Areál Dračky, s.r.o. získala společnost SNEO, a.s. dostatečné finanční zdroje, které umožní financování dostavby sportovně-rekreačního areálu Petynka z vlastních zdrojů.

Druhým developerským projektem je výstavba bytového domu v ulici Generála Píky. Nadřízený správní orgán Magistrátu hlavního města Prahy rozhodl ve prospěch žadatele a územní rozhodnutí na bytový dům nabylo v roce 2018 právní moci. Společnost SNEO zahájila spolu s projekční kanceláří práce na dokumentaci pro stavební povolení, o které bude v roce 2019 žádat.



vizualizace dostavby areálu Petynka

POHLED Z ULICE GENERÁLA PÍKY - NAVRHOVANÝ STAV



Vizualizace bytového domu v ulici Generála Píky

## Ostatní činnosti

Ostatní činnosti většinou navazují na některou z hlavních činností a jsou poskytovány pouze jako doplňkové. Tržby z nich nejsou příliš významné a ani v budoucnu nelze očekávat, že by se staly podstatnějším zdrojem příjmů. Tyto činnosti zahrnují např. poskytování právních služeb při vymáhání pohledávek Městské části Praha 6, zastupování jediného společníka při výkonu práv a povinností vlastníka bytových a nebytových jednotek, výrobu a rozvod tepelné energie, poradenskou a konzultační činnost, vedení účetnictví apod.





# PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ ČINNOSTI V DALŠÍM OBDOBÍ



Také v následujících letech zůstane s největší pravděpodobností hlavním obchodním partnerem jediný společník a nejdůležitějšími činnostmi správa a údržba nemovitých věcí, projektová činnost ve výstavbě a poskytování technických služeb.

Obchodně-finanční plán na rok 2018 byl sestaven jako mírně ziskový, byl ale schválen ještě před definitivním rozhodnutím o prodeji dceřiné společnosti Areál Dračky, s.r.o. Není v něm tudíž zohledněn příjem z prodeje obchodního podílu v této společnosti ani z něj nejsou vyčleněny výnosy a náklady vztahující se k odštěpované části firmy. Těmito náklady se dostal náš provozní výsledek do mírné ztráty ve výši 3 239 tis. Kč.

V rámci opatrnosti byl i rok 2019 plánován s provozní ztrátou ve výši 5 384 tis. Kč, a to především z důvodu předpokládaných organizačních i strukturálních změn ve společnosti SNEO, a.s.

#### Obchodně-finanční plán na rok 2018 – PROVOZNÍ VÝNOSY (v tis. Kč)

PROVOZNÍ VÝNOSY	2018	PLÁN 2019
realitní činnost	5 195	2 340
správa a údržba nemovitých věcí	36 153	38 810
projektová činnost ve výstavbě, zpracování odborných posudků	8 418	8 000
provozování tělovýchovných a sportovních zařízení	10 675	9 800
provozování technických služeb	15 136	13 500
výroba tepelné energie a rozvod tepelné energie	471	460
vedení účetnictví, poradenská a konzultační činnost	3 186	3 250
pronájem nemovitých a movitých věcí	13 629	13 850
ostatní tržby za vlastní výkony a zboží	5 432	3 200
jiné provozní výnosy	274	1 860
celkem	98 569	95 070

## Obchodně-finanční plán na rok 2019 – PROVOZNÍ NÁKLADY (v tis. Kč)

PROVOZNÍ NÁKLADY	2018	PLÁN 2019
spotřebované nákupy	6 499	6 660
služby	28 077	26 670
osobní náklady	57 165	57 950
daně a poplatky	325	414
jiné provozní náklady	790	1 160
odpisy, rezervy, komplexní náklady příštích období a opravné položky	7 697	7 600
celkem	100 553	100 454

V rámci větších vlastních investičních akcí bude společnost pokračovat v projektových pracích na dostavbě sportovně-rekreačního areálu Petynka, kde je cílem získat pravomocné územní rozhodnutí, dále bude vyhotoven projekt na výměnu bazénové folie ve venkovním bazénu a zpracována projektová dokumentace a získání stavebního povolení na projekt bytového domu v ulici Generála Píky.

V oblasti investičních akcí městské části bude společnost dále vyvíjet aktivity směřující k uzavření smlouvy o dílo, předání stavby a zahájení stavebních prací na rekonstrukci domu Dejvická 184/4 a vypracování studie proveditelnosti k rekonstrukci budovy polikliniky Pod Marjánkou.

V rámci investic do školských zařízení by společnost měla na základě příkazních smluv od jediného akcionáře mj. dokončit celkovou rekonstrukci MŠ Charlese de Gaulla. Jedná se především o zateplení střešního pláště, výměnu oken, provedení termoizolační omítky, rekonstrukci sociálního zázemí a kotelny. Součástí zakázky bude i rekonstrukce zpevněných ploch, malého sportovního hřiště a uličního oplocení. Dále bude provedena II. etapa rekonstrukce střešního pláště objektu ZŠ Dědina nebo příprava projektové dokumentace pro vybudování půdní vestavby v objektech ZŠ J. A. Komenského, ZŠ Emy Destinové a ZŠ nám. Svobody 2.



# ZAMĚSTNANCI A PRACOVNĚPRÁVNÍ VZTAHY

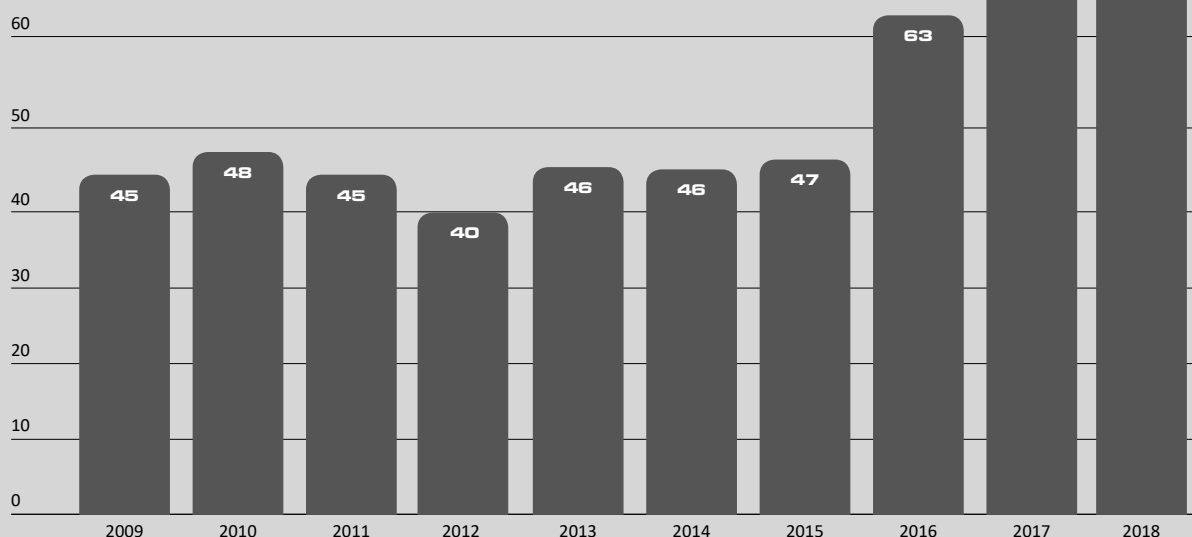




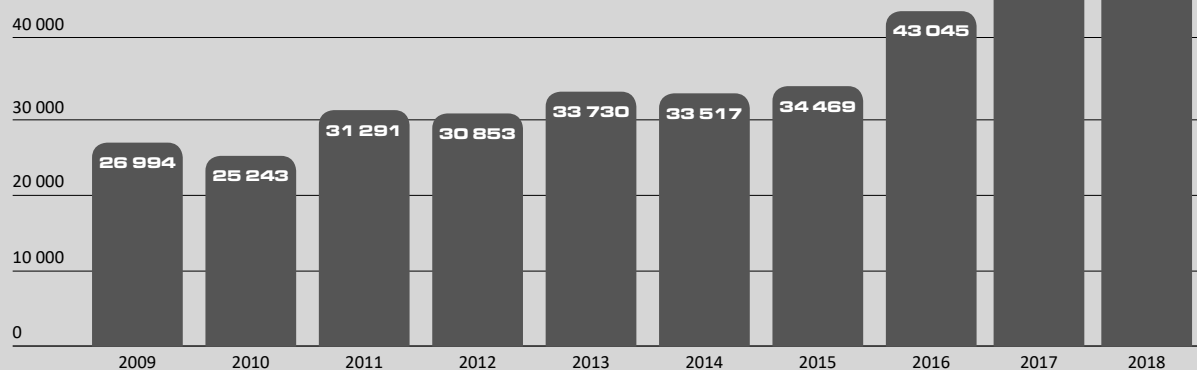
K 31. 12. 2018 měla společnost celkem 75 zaměstnanců na hlavní pracovní poměr, tzn. nárůst o 4 zaměstnance oproti roku 2017. Ovšem vzhledem k tomu, že do oddělení komunálních služeb bylo přijato 8 zaměstnanců (především dělnických a technických profesí), poklesl faktický počet technicko-hospodářských pracovníků, což považujeme za pozitivní vývoj.

Celkové osobní náklady vzrostly adekvátně k počtu zaměstnanců, průměrná mzda zaměstnance v hlavním pracovním poměru činila 31 200,-Kč měsíčně (hrubá mzda). Růst byl ovlivněn také situací na trhu práce, kdy bylo nezbytné navýšit mzdy stávajícím zaměstnancům.

#### **Průměrný roční přepočtený počet zaměstnanců v letech 2009 – 2018**



#### **Osobní náklady v letech 2009 – 2018 (v tis. Kč)**





Pracovněprávní vztahy mezi společností a zaměstnanci jsou upraveny především zákoníkem práce, pracovním řádem, etickým kodexem a pracovními smlouvami.

V souladu se směrnicí o sociálním fondu přispívá společnost zaměstnancům na stravování a penzijní připojištění.

## **Organizační struktura k 31. 12. 2018**

Společnost je rozdělena na 2 úseky řízené jednotlivými členy představenstva. Tyto úseky jsou dále rozčleněny na 16 oddělení.

Úsek řízený předsedou představenstva tvoří:

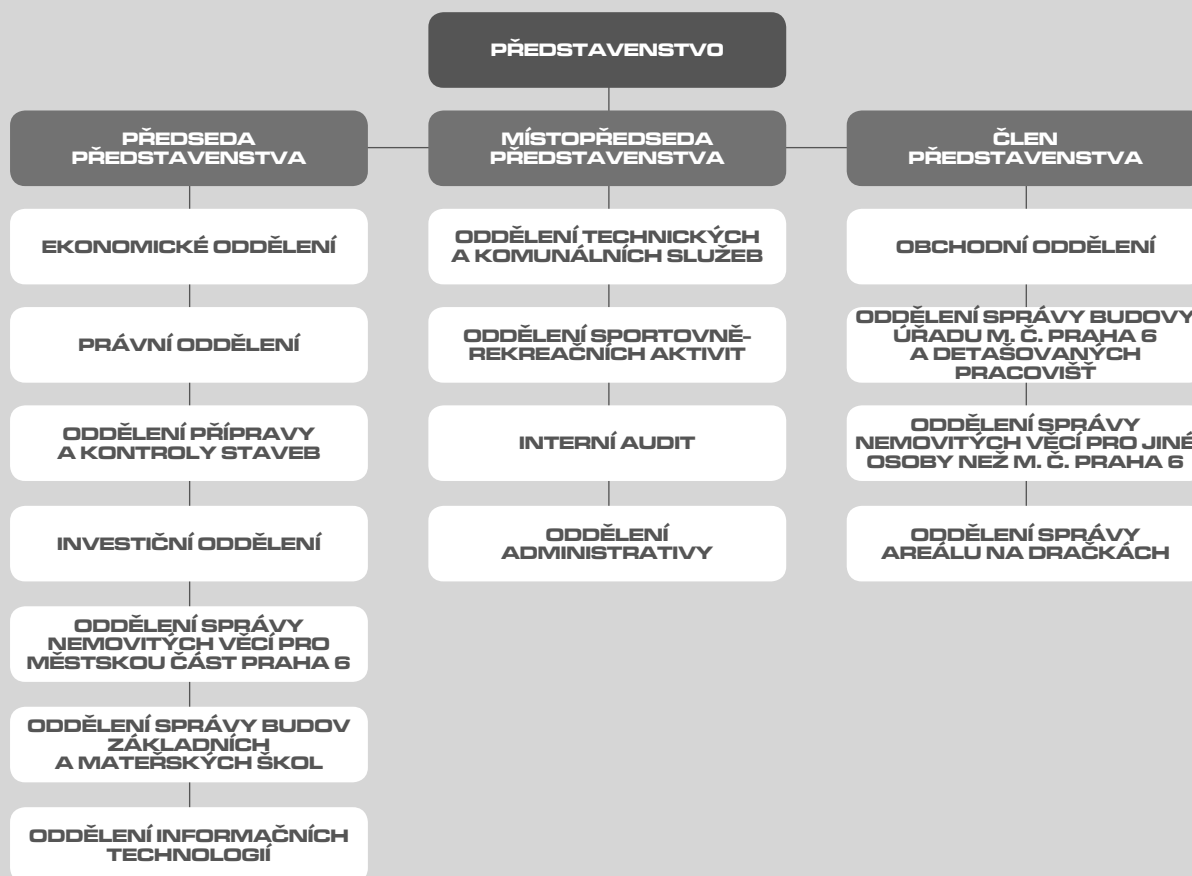
- ekonomické oddělení
- oddělení správy nemovitých věcí pro městskou část Praha 6
- oddělení informačních technologií
- oddělení komunálních služeb
- oddělení sportovně-rekreačních aktivit
- oddělení administrativy
- interní audit

Úsek řízený místopředsedou představenstva tvoří:

- obchodní oddělení
- oddělení správy nemovitých věcí pro jiné osoby než městskou část Praha 6
- oddělení správy areálu Na Dračkách 405/49
- oddělení správy budovy polikliniky Pod Marjánkou
- oddělení správy budovy Úřadu městské části Praha 6
- právní oddělení
- investiční oddělení – ostatní stavby
- investiční oddělení – školské stavby

# Organizační struktura

Organizační struktura pro období 01. 01. 2018 až 31. 08. 2018





# Organizační struktura

Organizační struktura pro období 01. 09. 2018 až 31. 12. 2018





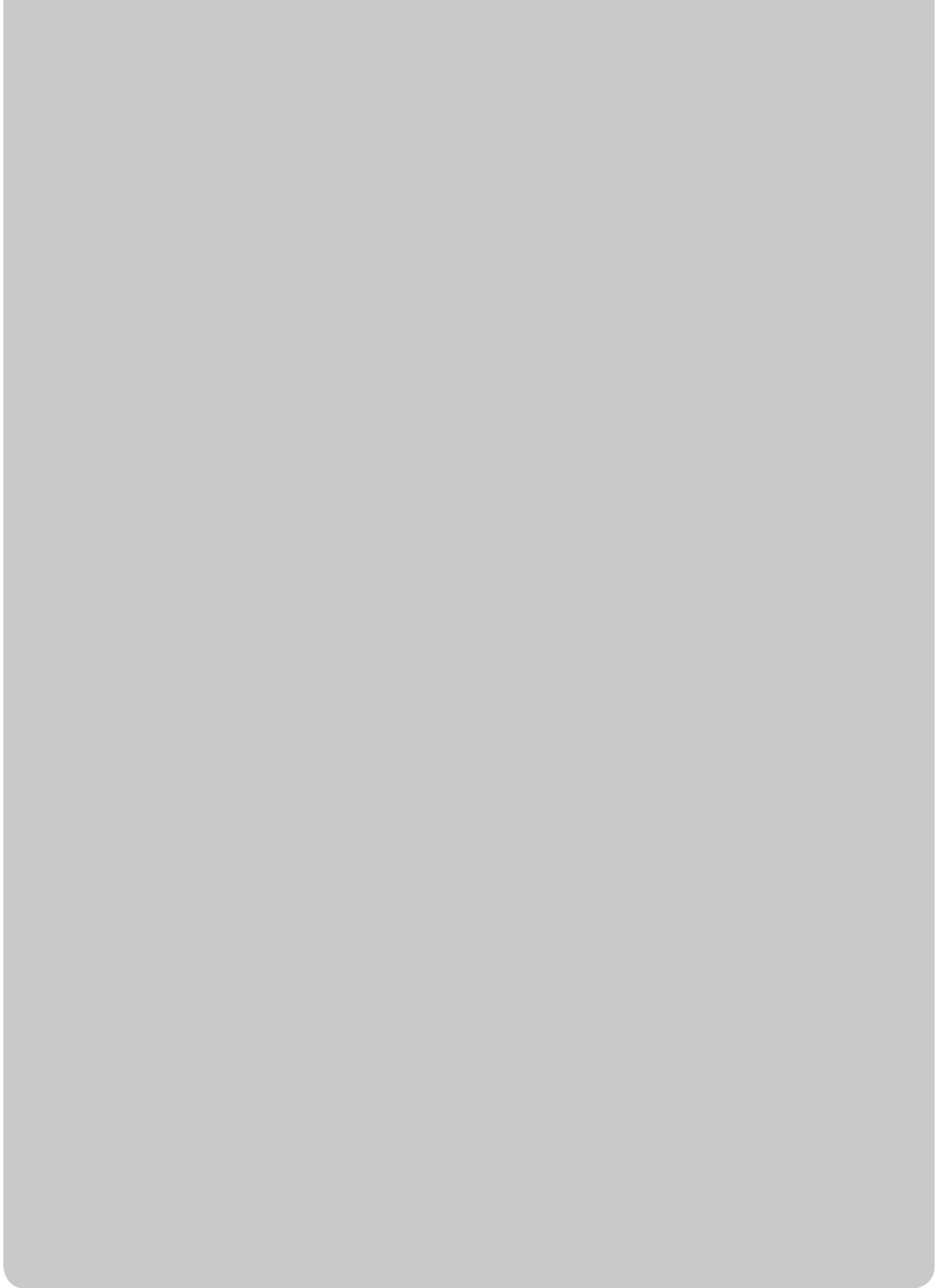
## DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE





Společnost neměla v roce 2018 žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje nebo v oblasti ochrany životního prostředí.

Společnost nemá organizační složku podniku v zahraničí.





# **PLNĚNÍ OBCHODNĚ -FINANČNÍHO PLÁNU ZA ROK 2018**



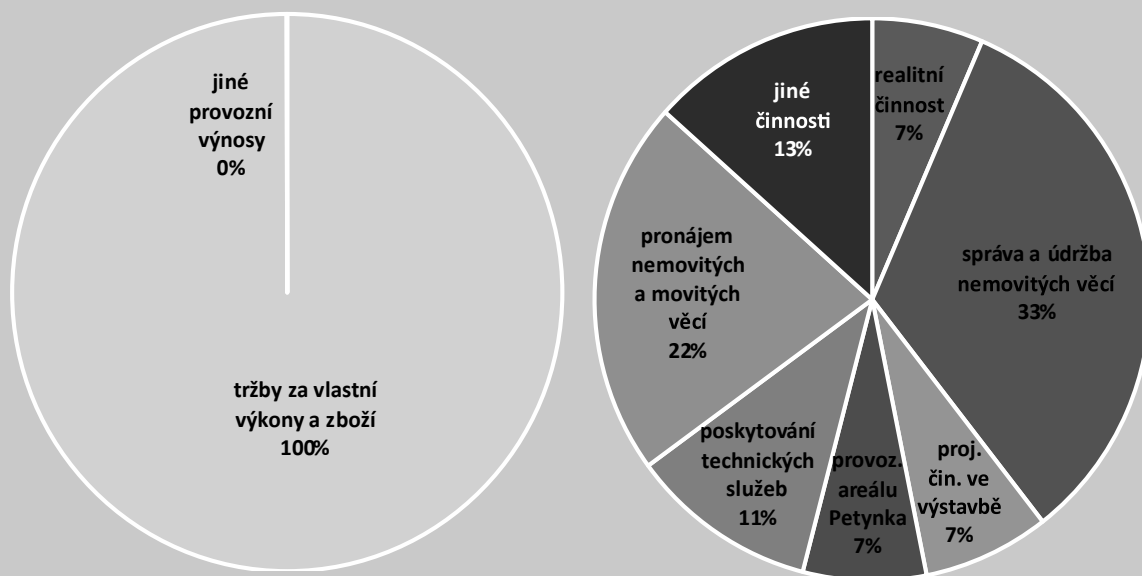


Hospodaření společnosti za minulý rok skončilo ziskem ve výši 255 190 tis. Kč. Nebylo dosaženo kladného výsledku v provozní části, což bylo zapříčiněno především zvýšenými náklady na právní a ekonomické poradenství v souvislosti s prodejem obchodního podílu v dceřiné společnosti Areál Dračky, s.r.o.

## Provozní výnosy

Celkové provozní výnosy v roce 2018 činily 98 591 tis. Kč, což je oproti roku 2017 nárůst o 1 662 tis Kč. Důvodem tohoto nárůstu bylo především rozšíření poskytovaných technických a komunálních služeb a služeb v oblasti správy a údržby nemovitých věcí.

Struktura provozních výnosů v roce 2018 (v %)  
dle účtových skupin / dle činností



### Realitní činnost

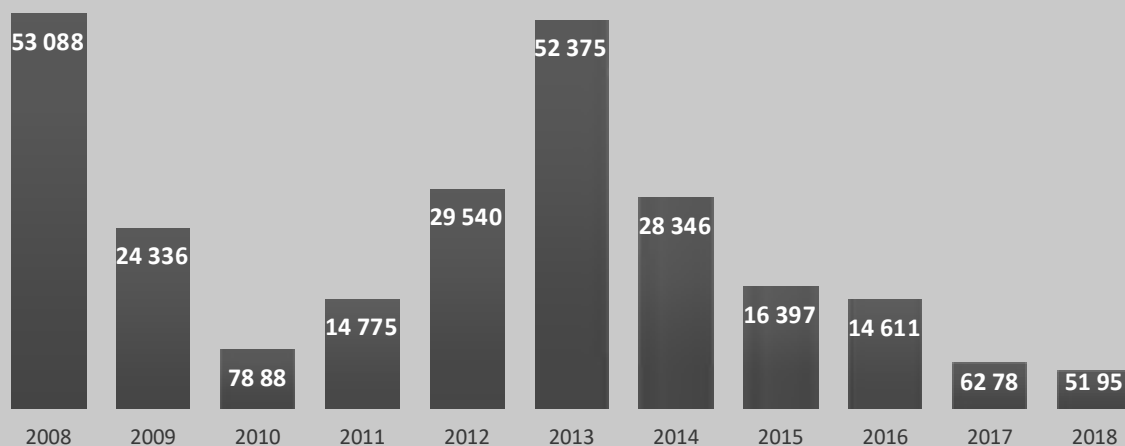
V rámci realitní činnosti zajišťuje společnost pro Městskou část Praha 6 prodej bytových a nebytových jednotek a pozemků.

Protože prodej bytových jednotek nájemcům byl, s výjimkou jednotlivých případů, ukončen už v roce 2016 a o prodeji dalších bytových domů jediný společník neuvažuje, tržby z této činnosti od tohoto roku ztlačně poklesly zespuný trend nadále pokračuje.





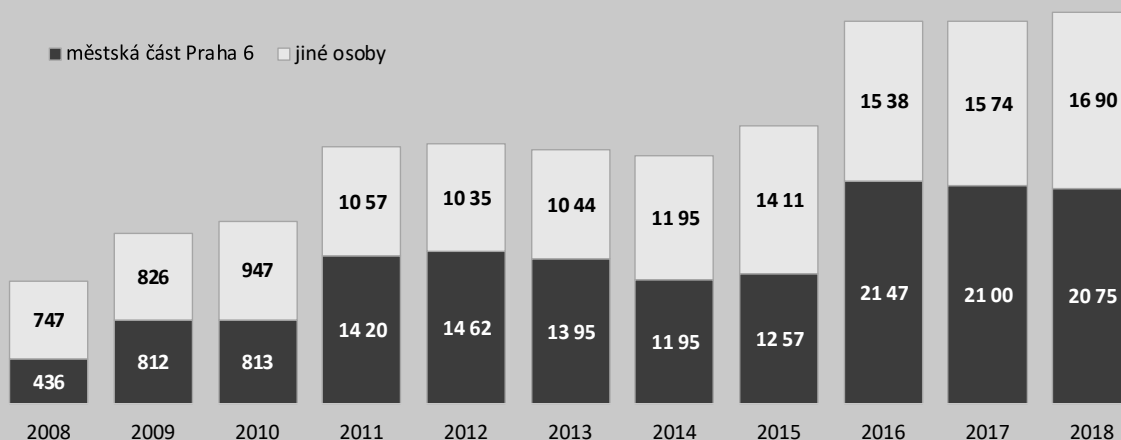
### Tržby z realitní činnosti v letech 2008 – 2018 (v tis. Kč)



### Správa a údržba nemovitých věcí

Tržby ze správy a údržby nemovitých věcí činily v uplynulém roce 36 153 tis. Kč, což představuje nárůst oproti roku 2017 o 12 603 tis. Kč. K výraznému nárůstu objemu služeb došlo především navýšením výnosů ze správy budovy úřadu městské části a zahájením provozu garáží Prašný most.

### Počet jednotek (prostor) spravovaných pro městskou část Praha 6 a jiné osoby v letech 2008 – 2018

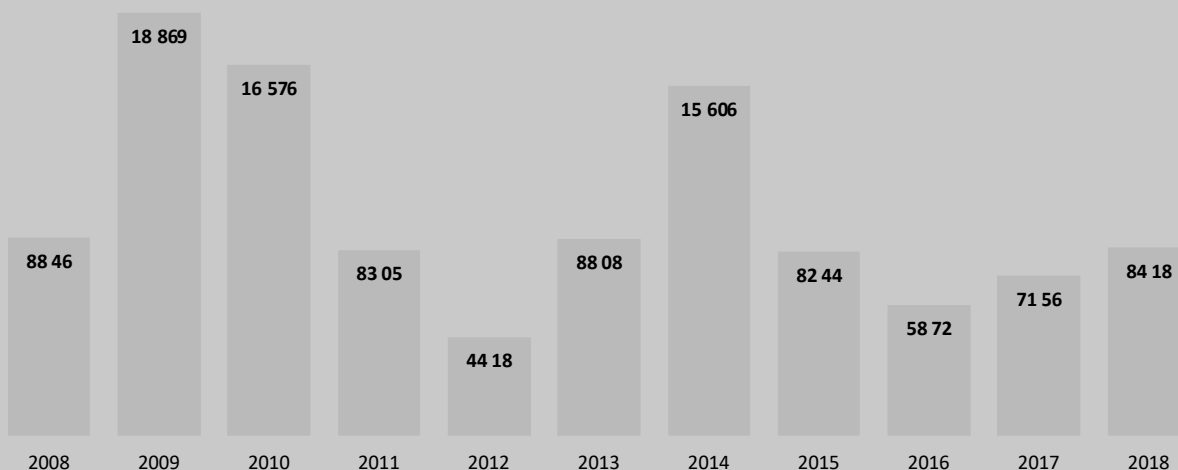




### Projektová činnost ve výstavbě, zpracování odborných posudků a studií

Výše těchto výnosů je odvislá od rozpočtu Městské části Praha 6. Tržby v roce 2018 činily 8 418 tis. Kč, což je ve srovnání s předchozím rokem nárůst o téměř 18%, který navazuje na růstovou tendenci v této oblasti.

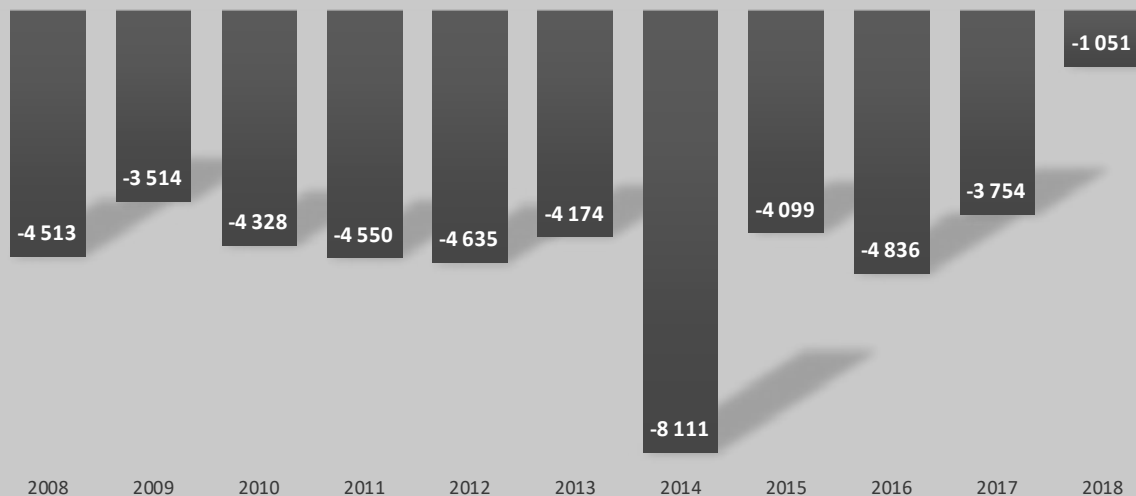
#### Tržby z projektové činnosti ve výstavbě a ze zpracování odborných posudků a studií v letech 2008 – 2018 (v tis. Kč)



### Provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti

Sportovně-rekreační areál Petynka, který je v současné době jediným provozovaným tělovýchovným či sportovním zařízením, byl i v roce 2018 ztrátový. Díky příznivému počasí a rozšířením a z kvalitním službám, což vedlo k celkovému zatraktivnění areálu, jsme ale dosáhli historicky nejnižší ztráty ve výši – 1 125 tis. Kč.

#### Ztráta z provozování sportovně-rekreačního areálu Petynka v letech 2008 - 2018 (v tis. Kč) <sup>1</sup>



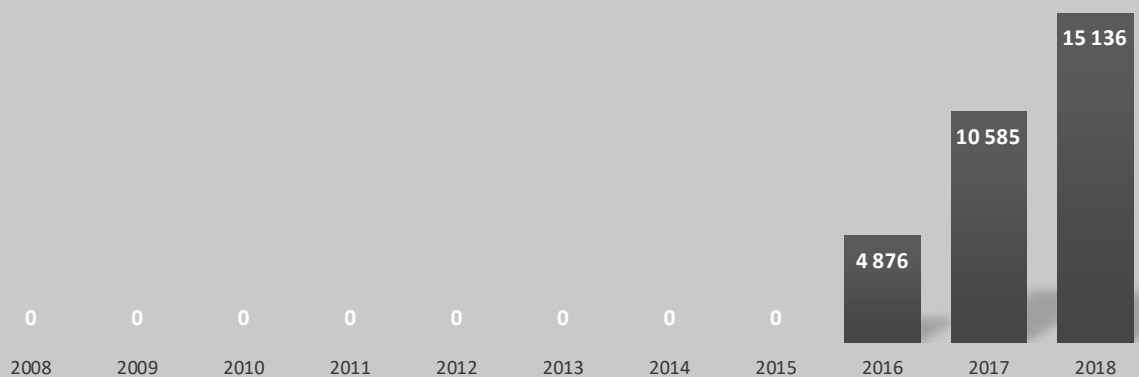
<sup>1</sup> – v přehledu není zohledněna změna stavu rezerv na opravy dlouhodobého hmotného majetku



### Poskytování technických služeb

Technické a komunální služby zaznamenaly v letech 2017 a 2018 výrazný vzestup a staly se momentálně druhou nejvýznamnější činností hned po správě a údržbě nemovitých věcí.

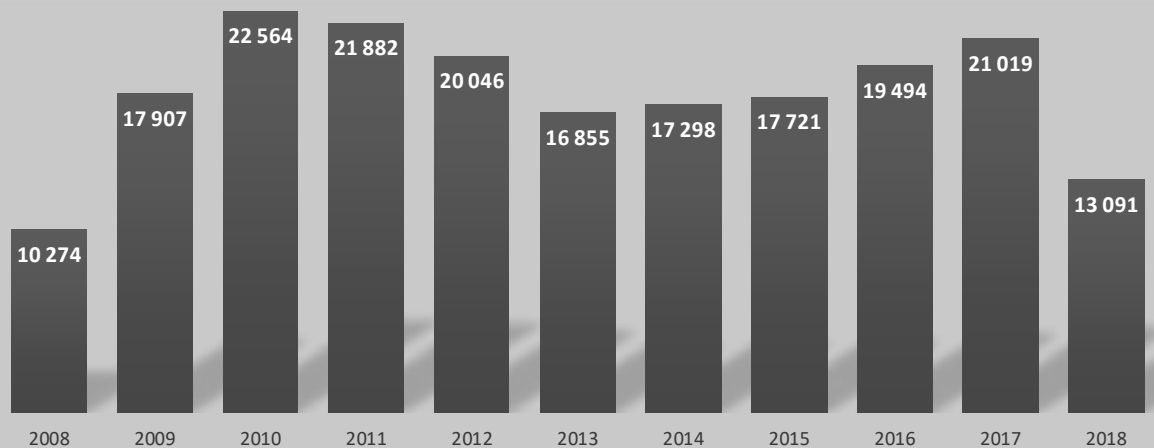
Předpokládané tržby byly překročeny o více než 4 mil. Kč, přičemž důvodem je hlavně rozšíření lokalit, v nichž společnost provádí údržbu zeleně nebo úklid, a rozšíření portfolia služeb (údržba kontrola dětských hřišť, údržba veřejných toalet a zalévání zeleně).



### Pronájem nemovitých a movitých věcí

Příjmy z pronájmu nemovitých a movitých věcí dosáhly 13 901 tis. Kč, což je 6 mil. Kč méně, než v roce 2017. Hlavním důvodem je výpadek z nájmu v areálu Na Dračkách.

#### Tržby z pronájmu nemovitých a movitých věcí v letech 2008 – 2018 (v tis. Kč)





### Ostatní tržby za vlastní výkony a zboží

Z plánovaných položek jsou v těchto tržbách zahrnuty příjmy za poskytování právních služeb při vymáhání pohledávek Městské části Praha 6, zastupování jediného společníka při výkonu práv a plnění povinností vlastníka bytových a nebytových jednotek, poradenskou a konzultační činnost, vedení účetnictví a výrobu a rozvod tepelné energie.

### Jiné provozní výnosy

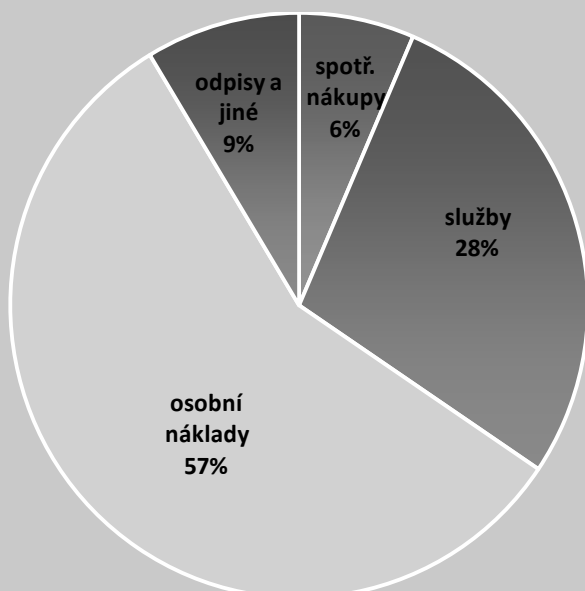
Tyto výnosy zahrnují pouze tržby z prodeje materiálu. Plánovaný prodej developerského projektu výstavby bytového domu v ulici Generála Píky se neuskutečnil, neboť územní rozhodnutí nenabývalo do konce roku 2018 právní moci.

## Provozní náklady

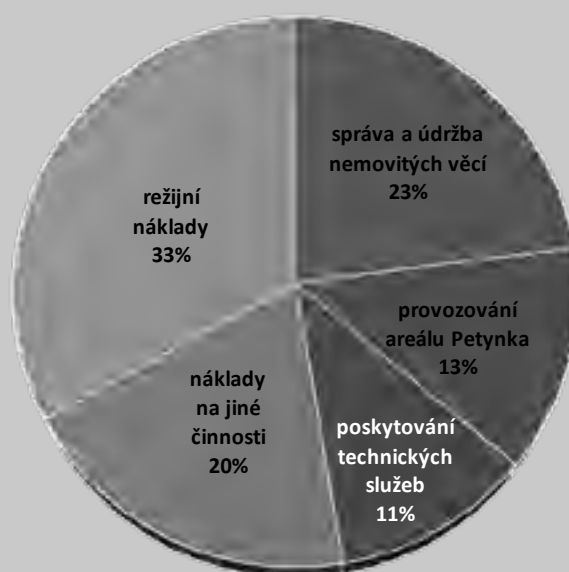
Provozní náklady dosáhly za rok 2018 výše 100 553 tis. Kč, což znamená nárůst oproti roku 2017 o 99 tis. Kč. Výraznou měrou se na tom podílely náklady na právní a poradenské služby a osobní náklady.

### Struktura provozních nákladů v roce 2018 (v %)

dle účtových skupin



dle činností





### **Spotřebované nákupy**

Plánované náklady na materiál nebyly vyčerpány v plné výši, jelikož nevznikla větší potřeba výměny výpočetní techniky ani jiných strojů, přístrojů a zařízení.

Nižší výdaje za energie byly způsobeny poměrně teplou zimou a částečně také využitím možnosti nákupu elektřiny a plynu na burze společně s Městskou částí Praha 6.

Náklady vynaložené na prodané zboží jsou minimální, neboť jediným zbožím jsou drobné propagační a upomínkové předměty prodávané ve sportovně-rekreačním areálu Petynka.

### **Služby**

Celkové náklady na služby v minulém roce opět vzrostly. Plán byl překročen o více než 7 mil. Kč. Ostatní služby byly většinou vyčerpány dle plánu. Výjimku tvoří pouze poštovné, úklidové služby, právní a poradenské služby a jiné ostatní služby. Právní a poradenské služby a jiné ostatní služby obsahují nad rámec plánu zejména mimořádné výdaje vztahující se k prodeji dceřiné společnosti Areál Dračky s.r.o.

Cestovné, náklady na reprezentaci, služby související s realitní činností (znalecké posudky apod.) a subdodávky k projektové činnosti ve výstavbě buď odpovídají plánu, nebo nebyly využity v původně očekávaném objemu.

### **Osobní náklady**

Ve srovnání s předchozím obdobím vzrostly celkové osobní náklady o 13 %. Důvodem tohoto nárůstu je především personální posílení oddělení technických a komunálních služeb a navýšení mezd od 2. pololetí, které bylo vynuceno situací na trhu práce.

### **Daně a poplatky**

Daně a poplatky představují daň silniční, daň z nemovitých věcí, kolky za podávání návrhů na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, poplatky za parkovací zóny a jiné poplatky (soudní a správní poplatky, ověřování atd.). Plán byl vyčerpán ze 63 %.

### **Jiné provozní náklady**

Tyto výdaje tvoří hlavně pojistné, platby společenstvím vlastníků jednotek za nebytové jednotky, neuplatněný nárok na odpočet daně z přidané hodnoty v důsledku krácení celkového nároku koeficientem a technické zhodnocení nesplňující podmínku pro zařazení do dlouhodobého majetku. Přířiči-



nou překročení plánu je především zvýšení pojistného (úprava smlouvy na pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu podnikatelské činnosti, pojištění komunálních strojů) a neuplatněného nároku na odpočet DPH.

#### **Odpisy, rezervy, komplexní náklady příštích období a opravné položky v provozní oblasti**

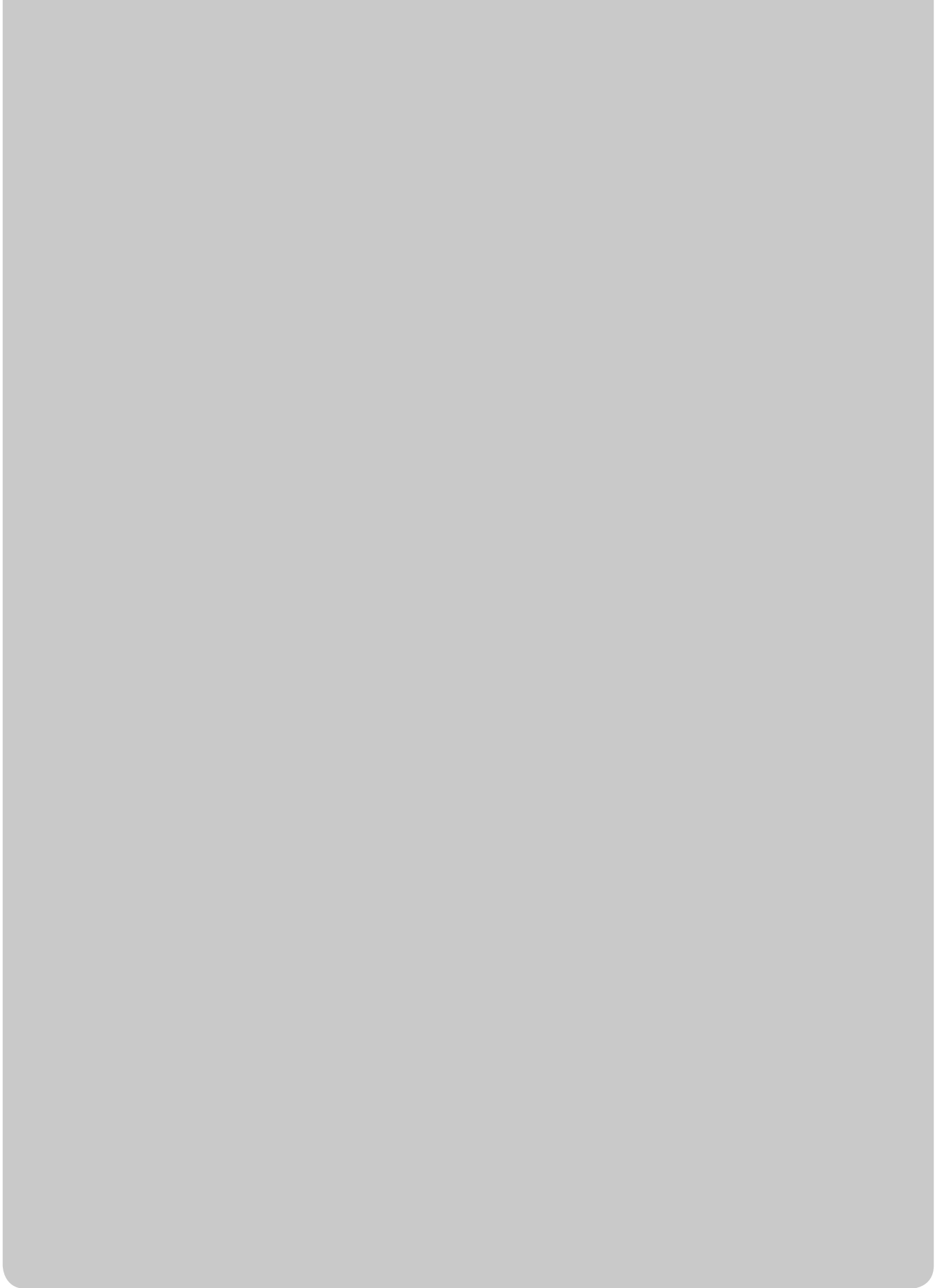
Výše odpisů dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku vychází z odpisového plánu a jsou čerpány ve výši 80% oproti předpokladům vzhledem k převodu části majetku souvisejícího s převodem podílu v dceřiné společnosti Areál Dračky s.r.o.

Změna rezerv se týká pouze změny výše opravných položek k pohledávkám, zatímco rezerva na opravy staveb ve sportovně-rekreačním areálu Petynka zůstává zachována.

Opravné položky (252 tis. Kč) byly vytvořeny k soudně vymáhaným pohledávkám a k pohledávkám po lhůtě splatnosti o více než 12 měsíců.

### **Finanční výsledek hospodaření**

Finančním výsledkem hospodaření za rok 2018 je zisk ve výši 255 191 tis. Kč. Tento výsledek odráží především prodej 90% podílu společnosti Areál Dračky, s.r.o.







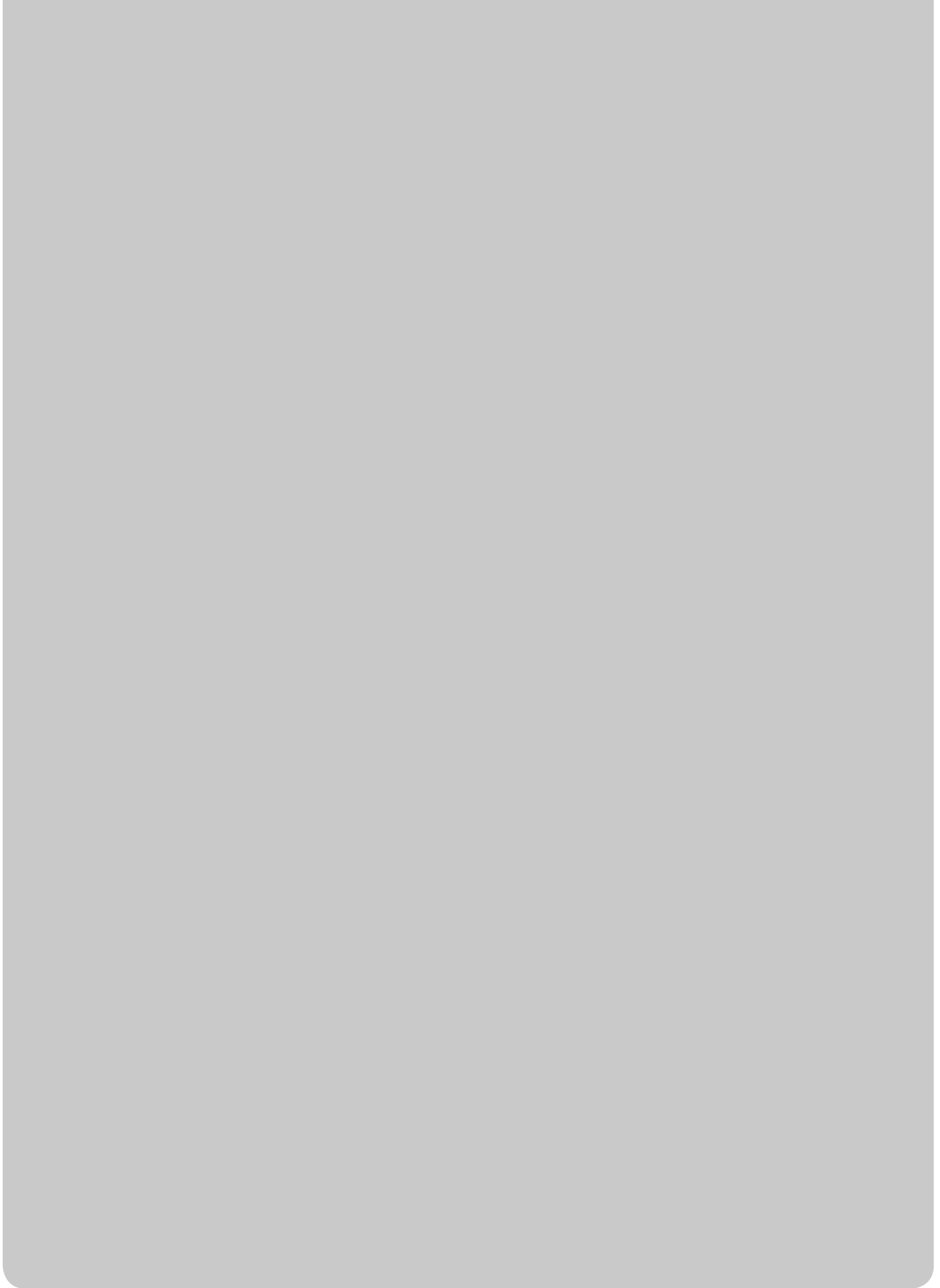
**VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI  
MEZI ROZVAHOVÝM DNEM  
A OKAMŽIKEM ZPRACOVÁNÍ  
VÝROČNÍ ZPRÁVY**





Mezi rozvahovým dnem a okamžikem zpracování výroční zprávy došlo k této významné události:

K rozhodnému dni 18. 03. 2019 byl převeden zbývajících 10% obchodní podíl ve společnosti Areál Dračky s.r.o., jemuž odpovídá vklad do základního kapitálu společnosti Areál Dračky s.r.o. ve výši 11.540.000,- Kč, na obchodní společnost DRA development s.r.o. Kupní cena za uvedený obchodní podíl činila 40.250.000,10 Kč.





# NÁVRH NA ROZDĚLENÍ ZISKU





Představenstvo navrhuje rozdělit zisk za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 ve výši 255 190 tis. Kč, v souladu se zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, a stanovami, takto:

- přiděl do sociálního fondu 100 tis. Kč
- převod na nerozdělený zisk minulých let 255 090 tis. Kč

Příděl do sociálního fondu je navržen ve stejné výši jako v předchozích letech. Prostředky převedené na účet nerozděleného zisku minulých let budou využity zejména na financování připravovaných investičních akcí.

V Praze dne: 29. 5. 2019

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:







**PŘÍLOHA:  
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA  
KE 31. 12. 2018**



## ROZVAHA v plném rozsahu ke 31. 12. 2018 (v tis. Kč)

Účetní jednotka: SNEO, a.s.

IČ: 27114112

Sídlo: Nad Alejí 1876/2, 162 00, Praha 6 – Břevnov

Označení		AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé účetní období
				brutto	kor.	netto	netto
a		b	c	1	2	3	4
		<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>001</b>	<b>723 988</b>	<b>65 062</b>	<b>658926</b>	<b>406 588</b>
<b>B.</b>		<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>003</b>	<b>220 103</b>	<b>64 810</b>	<b>155 293</b>	<b>266 022</b>
B.	I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	3 661	1 515	2 143	1 561
		2. Ocenitelná práva	006	2 936	1 413	1 523	1 515
		1. Software	007	2 936	1 413	1 523	1 515
		4. Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	725	102	623	46
		5. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	0	0	0	0
		2. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	0	0	0	0
	II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	204 902	63 295	141 607	264 261
		1. Pozemky a stavby	015	176 204	47 116	129 088	214 740
		1. Pozemky	016	31 633	0	31 633	68 031
		2. Stavby	017	144 571	47 116	97 455	146 709
		2. Hmotné movité věci a jejich soubory	018	24 525	16 179	8 346	8 859
		5. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	4 173	0	4 173	40 662
		1. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	144	0	144	394
		2. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	4 029	0	4 029	40 268
	III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	11 540	0	11 540	200
		1. Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	11 540	0	11 540	200





Označení	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			brutto	kor.	netto	netto
a	b	c	1	2	3	4
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>037</b>	<b>503 485</b>	<b>252</b>	<b>503 233</b>	<b>140 249</b>
C. I.	Zásoby	038	16	0	16	32
	3. Výrobky a zboží	041	16	0	16	32
	2. Zboží	043	16	0	16	32
	II. Pohledávky	046	31 582	252	31 330	33 503
	1. Dlouhodobé pohledávky	047	0	0	0	0
	4. Odložená daňová pohledávka	051	0	0	0	0
	2. Krátkodobé pohledávky	057	31 582	252	31 330	33 503
	1. Pohledávky z obchodních vztahů	058	19 462	252	19 210	21 147
	4. Pohledávky - ostatní	061	12 120	0	12 120	12 536
	3. Stát - daňové pohledávky	064	7	0	7	518
	4. Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	10 301	0	10 301	10 080
	5. Dohadné účty aktivní	066	1 624	0	1 624	1 577
	6. Jiné pohledávky	067	188	0	188	181
	III. Krátkodobý finanční majetek	068	0	0	0	0
	2. Jiný krátkodobý finanční majetek	070	0	0	0	0
	IV. Peněžní prostředky	071	471 887	0	471 887	106 714
	1. Peněžní prostředky v pokladně	072	601	0	601	880
	2. Peněžní prostředky na účtech	073	471 286	0	471 286	105 834
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení</b>	<b>074</b>	<b>400</b>	<b>0</b>	<b>400</b>	<b>317</b>
	1. Náklady příštích období	075	394	0	394	311
	3. Příjmy příštích období	077	6	0	6	6

Označení	PASIVA		Číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b		c	5	6
	<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>078</b>	<b>658 926</b>	<b>406 588</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>		<b>079</b>	<b>561 176</b>	<b>306 011</b>
I.		Základní kapitál	080	249 011	249 011
	1.	Základní kapitál	081	249 011	249 011
II.		Ážio a kapitálové fondy	084	437	395
	2.	Kapitálové fondy	086	437	395
	1.	Ostatní kapitálové fondy	087	395	395
	5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací	091	42	0
III.		Fondy ze zisku	092	406	373
	2.	Statutární a ostatní fondy	094	406	373
IV.		Výsledek hospodaření minulých let	095	56 132	55 620
	1.	Nerozdělený zisk minulých let	096	56 132	55 620
V.		Výsledek hospodaření běžného účetního období	099	255 190	612
<b>B. + C.</b>	<b>Cizí zdroje</b>		<b>101</b>	<b>92 381</b>	<b>92 612</b>
<b>B.</b>	<b>Rezervy</b>		<b>102</b>	<b>4 017</b>	<b>4 017</b>
	4.	Ostatní rezervy	106	4 017	4 017
<b>C.</b>	<b>Závazky</b>		<b>107</b>	<b>88 364</b>	<b>88 595</b>
I.		Dlouhodobé závazky	108	3 974	5 578
	6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116	340	703
	8.	Odložený daňový závazek	118	3 634	4 875
II.		Krátkodobé závazky	123	84 390	83 017
	3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	27 272	27 825
	4.	Závazky z obchodních vztahů	129	3 286	6 423
	8.	Závazky - ostatní	133	53 832	48 769
	3.	Závazky k zaměstnancům	136	2 377	1 932
	4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137	1 273	1 196
	5.	Stát - daňové závazky a dotace	138	488	993
	6.	Dohadné účty pasivní	139	719	1 538
	7.	Jiné závazky	140	48 975	43 110
<b>D. I.</b>	<b>Časové rozlišení pasiv</b>		<b>141</b>	<b>5 369</b>	<b>7 965</b>
	1.	Výdaje příštích období	142	194	917
	2.	Výnosy příštích období	143	5 175	7 048

Sestaveno dne: **30. 05. 2019**

Sestavil: **Ing. Martin Houdek**

Právní forma účetní jednotky: **akciová společnost**

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: **představenstvo**

Předmět podnikání: **provádění staveb, jejich změn a odstraňování, projektová činnost ve výstavbě, činnost účetních poradců, vedení účetnictví a daňové evidence výroba tepelné energie a rozvod tepelné energie, ostražba majetku a osob, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 ŽZ**

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

## ke 31. 12. 2018 (v tis. Kč)

Účetní jednotka: SNEO, a.s.

IČ: 27114112

Sídlo: Nad Alejí 1876/2, 162 00, Praha 6 – Břevnov

Označení	Text	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	98 569	96 956
II.	Tržby za prodej zboží	02	22	13
A.	Výkonová spotřeba	03	34 576	35 292
	1. Náklady vynaložené na prodané zboží	04	11	8
	2. Spotřeba materiálu a energie	05	6 488	6 491
	3. Služby	06	28 077	28 793
D.	Osobní náklady	09	57 165	49 177
	1. Mzdové náklady	10	42 436	36 370
	2. Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	14 729	12 807
	1. Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	13 594	11 827
	2. Ostatní náklady	13	1 135	980
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	7 697	8 747
	1. Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	7 697	8 472
	1. Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	7 697	8 472
	3. Úpravy hodnot pohledávek	19	0	275
III.	Ostatní provozní výnosy	20	322	37
	1. Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	29	0
	2. Tržby z prodaného materiálu	22	55	37
	3. Jiné provozní výnosy	23	238	0
F.	Ostatní provozní náklady	24	1 115	2 370
	1. Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	12	0
	3. Daně a poplatky	27	325	427
	4. Rezervy v provozní oblasti a kompl. nákl. příštích období	28	-39	-636
	5. Jiné provozní náklady	29	817	2 579
*	<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>30</b>	<b>-1 640</b>	<b>1 420</b>





Označení	Text	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
a	b	c	1	2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	363 706	0
	1. Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	363 706	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	106 771	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	33	7
	2. Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	0	7
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	-2 911	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	293	216
*	<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>48</b>	<b>259 586</b>	<b>-209</b>
**	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>49</b>	<b>257 946</b>	<b>1 211</b>
L.	Daň z příjmů	50	2 756	599
	2. Daň z příjmů odložená	52	2 756	599
**	<b>Výsledek hospodaření po zdanění</b>	<b>53</b>	<b>255 190</b>	<b>612</b>
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>	<b>55</b>	<b>255 190</b>	<b>612</b>
*	<b>Čistý obrat za účetní období</b>	<b>56</b>	<b>462 652</b>	<b>97 013</b>

Sestaveno dne: **30. 05. 2019**

Sestavil: **Ing. Martin Houdek**

Právní forma účetní jednotky: **akciová společnost**

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: **představenstvo**

Předmět podnikání:

- **provádění staveb, jejich změn a odstraňování**
- **projektová činnost ve výstavbě**
- **činnost účetních poradců, vedení účetnictví a daňové evidence**
- **výroba tepelné energie a rozvod tepelné energie**
- **ostraha majetku a osob**
- **výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 ŽZ**

# PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

ke **31. 12. 2018** (v tis. Kč)

Účetní jednotka: SNEO, a.s.

IČ: 27114112

Sídlo: Nad Alejí 1876/2, 162 00, Praha 6 – Břevnov

P.		Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	106 714
		<b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>	
Z.		Výsledek hospodaření před zdaněním	257 946
A.	1.	Úpravy o nepeněžní operace	-249 327
	1.	Odpisy stálých aktiv a umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu	7 697
	2.	Změna stavu opravných položek a rezerv	-39
	3.	Zisk/ztráta z prodeje (převodu) stálých aktiv	-256 952
	4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku	0
	5.	Vyúčtované nákladové a výnosové úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	-33
	6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0
A.	*	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami</b>	<b>8 619</b>
	2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	883
	1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti a přechodných účtů aktiv	2 090
	2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti a přechodných účtů pasiv	-1 223
	3.	Změna stavu zásob	16
	4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	0
A.	**	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami</b>	<b>9 502</b>
	3.	Nákladové úroky	0
	4.	Výnosové úroky	33
	5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulá období	509
	6.	Mimořádné příjmy a výdaje	0
	7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku	0
A.	***	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>10 044</b>





Peněžní toky z investiční činnosti			
B.	1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	0
	2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	363 706
	3.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	0
<b>B.</b>	<b>***</b>	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	<b>363 706</b>
Peněžní toky z finanční činnosti			
C.	1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které se vztahují k finanční činnosti, na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-5 602
	2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-2 975
	1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu atd.	0
	2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům	0
	3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	0
	4.	Úhrada ztráty společníky	0
	5.	Přímé platby na vrub fondů	-75
	6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně	-2 900
<b>C.</b>	<b>***</b>	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	<b>-8 577</b>
<b>F.</b>		<b>Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	<b>365 173</b>
<b>R.</b>		<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období</b>	<b>471 887</b>

Sestaveno dne: **30. 05. 2019**

Sestavil: **Ing. Martin Houdek**

Právní forma účetní jednotky: **akciová společnost**

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: **představenstvo**

Předmět podnikání:

- provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- projektová činnost ve výstavbě
- činnost účetních poradců, vedení účetnictví a daňové evidence
- výroba tepelné energie a rozvod tepelné energie
- ostraha majetku a osob
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 ŽZ



# PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

## ke 31. 12. 2018 (v tis. Kč)

Účetní jednotka: SNEO, a.s.

IČ: 27114112

Sídlo: Nad Alejí 1876/2, 162 00, Praha 6 – Břevnov

	Text	Minulé účetní období	Zvýšení	Snížení	Běžné účetní období
A.	Základní kapitál	249 011	0	0	249 011
B.	Změny základního kapitálu	0	0	0	0
*	<b>Součet A +B</b>	<b>249 011</b>			
C.	Vlastní podíly	0	0	0	0
*	<b>Součet A + B + C</b>				<b>249 011</b>
D.	Ážio	0	0	0	0
E.	Kapitálové fondy	395	0	0	395
F.	Ostatní rezervní fondy	0	0	0	0
G.	Statutární a ostatní fondy	373	100	67	406
H.	Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření	0	42	0	42
I.	Nerozdělený zisk minulých let	55 620	612	100	56 132
J.	Neuhrazená ztráta minulých let	0	0	0	0
K.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	0	0	0	0
L.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	612			255 190
M.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	0			0
*	<b>Celkem</b>	<b>306 011</b>	<b>754</b>	<b>167</b>	<b>561 176</b>

Sestaveno dne: **30. 5. 2019**

Sestavil: **Ing. Martin Houdek**

Právní forma účetní jednotky: **akciová společnost**

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: **představenstvo**

Předmět podnikání:

- provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- projektová činnost ve výstavbě
- činnost účetních poradců, vedení účetnictví a daňové evidence
- výroba tepelné energie a rozvod tepelné energie
- ostraha majetku a osob
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 ŽŽ



## PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE KE 31. 12. 2018

### Základní údaje

Společnost SNEO, a.s. je akciovou společností, jejímž jediným společníkem je městská část Praha 6. Založena byla rozhodnutím Zastupitelstva městské části Praha 6 č. 156/03 ze dne 7. 11. 2003 a do obchodního rejstříku byla zapsána dne 1. 1. 2004.

Hlavními činnostmi společnosti jsou správa a údržba nemovitých věcí, projektová činnost ve výstavbě, poskytování technických služeb a realitní činnost.

**Účetní jednotka:** SNEO, a.s.

**Sídlo:** Nad Alejí 1876/2, 162 00, Praha 6 – Břevnov

**IČ:** 27114112, **DIČ:** CZ27114112

**Právní forma:** akciová společnost

**Spisová značka:** B 9085 vedená u Městského soudu v Praze

**Datum vzniku:** 1. 1. 2004

**Rozvahový den:** 31. 12. 2018

**Okamžik sestavení účetní závěrky:** 14. 4. 2019

**Předmět podnikání:**

- provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- projektová činnost ve výstavbě
- činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence
- výroba tepelné energie a rozvod tepelné energie
- ostraha majetku a osob
- realitní činnost, správa a údržba nemovitých věcí
- provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti
- poskytování technických služeb
- poskytování služeb pro zemědělství, zahradnictví, rybníkářství, lesnictví a myslivost
- nakládání s odpady (vyjma nebezpečných)
- poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
- služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy
- poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály
- údržba motorových vozidel a jejich příslušenství



- skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě
- vydavatelské činnosti, polygrafická výroba, knihařské a kopírovací práce
- fotografické služby
- ubytovací služby
- pronájem a půjčování věcí movitých
- zprostředkování obchodu a služeb

**Základní kapitál:** 249 011 tis. Kč

**Jediný společník:**

- městská část Praha 6, sídlo: Čs. armády 601/23, 160 52 Praha 6 – Bubeneč,  
IČ: 00063703, DIČ: CZ00063703

**Akcie:**

- 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 122 000 tis. Kč
- 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 99 482 tis. Kč
- 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 12 000 tis. Kč
- 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 707 tis. Kč
- 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 103 tis. Kč
- 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 719 tis. Kč
- 10 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200 tis. Kč

**Ovládané účetní jednotky a účetní jednotky pod podstatným vlivem:**

- Do 28.11.2018 Areál Dračky, s.r.o., sídlo: Nad Alejí 1876/2, 162 00 Praha 6 – Břevnov, IČ: 00063703, DIČ: CZ00063703, spisová značka: C 287707 vedená u Městského soudu v Praze, obchodní podíl: 100 %. K 31. 12. 2018 společnost SNEO, a.s. vlastnila již jen obchodní podíl ve výši 10%, protože 90% bylo odprodáno a převedeno na společnost DRA development, s.r.o.



## Orgány společnosti

### Valná hromada

Jediným společníkem je městská část Praha 6. Působnost valné hromady plní, v souladu se zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, usnesením Zastupitelstva městské části Praha 6 č. 156/03 ze dne 7. 11. 2003 a stanovami, Rada městské části Praha 6.

### Dozorčí rada

Dozorčí rada společnosti je devítičlenná. Funkční období členů je dvouleté.

Složení dozorčí rady (k 31. 12. 2018):

- Mgr. Lucie Weitzová, člen (od 14. 1. 2019 předsedkyně dozorčí rady)
- Mgr. Jiří Benda, člen
- Ing. Mgr. Libor Bezděk, člen
- Mgr. Jan Lacina, člen
- Mgr. Pavlína Cívínová, člen
- Ing. Marie Kousalíková, člen
- Ing. Bc. Simona Nesvadbová, člen (od 14. 1. 2019 místopředsedkyně dozorčí rady)
- Ing. Vladimír Šraier, MBA, člen

(k 31. 12. 2018 nebyl stanoven předseda a místopředseda)

Změny v průběhu roku 2018

- Dne 8. 1. 2018 byl předsedou dozorčí rady zvolen pan Jaroslav Holý, MBA
- Dne 8. 1. 2018 byl místopředsedou dozorčí rady zvolen pan JUDr. Martin Šenkýř
- Ke dni 30. 4. 2018 skončil ve výkonu funkce člena dozorčí rady PhDr. Ondřej Balatka, Ph.D., na svou žádost
- Ke dni 16. 5. 2018 byl členem dozorčí rady zvolen Ing. Jiří Lála
- Ke dni 18. 12. 2018 byli z funkce členů dozorčí rady odvoláni Jaroslav Holý, MBA, Ing. Jaromír Vaculík, Ing. Jiří Lála, Zdeněk Hořánek a JUDr. Martin Šenkýř
- Ke dni 19. 12. 2018 byli zvoleni do své funkce Mgr. Pavlína Cívínová, člen, Ing. Marie Kousalíková, člen, Ing. Bc. Simona Nesvadbová, člen a Ing. Vladimír Šraier, MBA, člen

### Jednání dozorčí rady:

Dozorčí rada zasedala v roce 2018 dle schváleného harmonogramu a aktuálních potřeb společnosti. Činnost dozorčí rady byla zaměřena zejména na kontrolu hospodaření a dohled nad přípravou prodeje společnosti Areál Dračky, s.r.o. či dostavbou sportovně-rekreačního areálu Petyňka.



### **Představenstvo**

Představenstvo společnosti je tříčlenné. Funkční období členů je pětileté. Jménem společnosti jednají vždy nejméně dva členové představenstva společně. Závazkové vztahy i převod nemovitých věcí nad 1000 tis. Kč podepisuje předseda a místopředseda. Pro závazkové vztahy a převody nemovitostí nad 7 500 tis. Kč je vyžadován souhlas valné hromady společnosti a je nutné předložit záměr prodeje dozorčí radě společnosti k projednání.

Složení představenstva (k 31. 12. 2018):

- Ing. Petr Macháček, předseda (od 1. 9. 2018)
- Mgr. Ing. Lukáš Fiedler, místopředseda (od 1. 9. 2018)

### **Změny v roce 2018:**

- Dne 31.8.2018 zaniklo členství v představenstvu SNEO, a.s. panu Tomáši Jílkovi, zároveň se předsedou představenstva stal k 1.9.2018 pan Ing. Petr Macháček. Ke stejnému datu se stal místopředsedou představenstva pan Mgr. Ing. Lukáš Fiedler.

### **Jednání představenstva:**

Představenstvo zasedalo v roce 2018 dle aktuálních potřeb společnosti. Kromě kontroly plnění obchodně-finančního plánu a aktualizace interních předpisů se představenstvo v uplynulém roce zabývalo především přípravou prodeje developerského projektu výstavby bytových domů v areálu Na Dračkách a výstavbou bytového domu v ulici Generála Píky, přípravou dostavby sportovně-rekreačního areálu Petynka a možnostmi dalšího rozšíření poskytovaných služeb.

Kontakty

- recepce: 235 094 011, [info@sneo.cz](mailto:info@sneo.cz), nonstop linka se záznamníkem: 844 144 143
- webové stránky společnosti: [www.sneo.cz](http://www.sneo.cz)
- webové stránky sportovně-rekreačního areálu Petynka: [www.koupalistedpetynka.cz](http://www.koupalistedpetynka.cz)

Zásadní změny organizační struktury v roce 2018

V roce 2018 nedošlo k žádné zásadní změně organizační struktury.

### **Zaměstnanci a osobní náklady**

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců

74

Penzijní závazky

- mezi společností a současnými či bývalými členy orgánů společnosti nevznikly ani nebyly sjednány žádné penzijní závazky

Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry

- společnost poskytla současným členům představenstva osobní automobily k užívání pro služební i soukromé účely
- společnost neposkytla současným či bývalým členům orgánů společnosti žádné zálohy, závdavky a úvěry

## Osobní náklady za rok 2018 (v tis. Kč)

osobní náklady dle kategorií	mzdové náklady	náklady na soc. zabezp. a zdrav. poj.	ostatní náklady	celkem
vynaložené na zaměstnance	35 511	11 386	1 135	48 032
vynaložené na členy představenstva	4 823	1 563	0	6 386
vynaložené na členy dozorčí rady	2 102	645	0	2 747
<b>CELKEM</b>	<b>42 436</b>	<b>13 594</b>	<b>1 135</b>	<b>57 165</b>

## Transakce uzavřené se spřízněnou stranou

Všechny transakce mezi společností a ovládající osobou nebo osobami ovládanými stejnou ovládající osobou byly uzavřeny za běžných tržních podmínek.

Mezi společností a současnými členy orgánů společnosti nebyly, s výjimkou smluv o užívání služebních vozidel pro soukromé účely, uzavřeny žádné transakce.

## Účetní zásady a účetní metody

Účetní zásady a účetní metody jsou stanoveny v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhláškou Ministerstva financí ČR č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, a Českými účetními standardy pro podnikatele.

V roce 2018 nedošlo k žádným podstatným změnám v účetních zásadách a účetních metodách.

### Oceňování majetku a závazků

Majetek a závazky jsou oceňovány v souladu s § 24 a následujícími zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

Nehmotný majetek a hmotný majetek je oceňován pořizovacími cenami, s výjimkou majetku bezúplatně nabytého nebo vloženého jediným společníkem do základního kapitálu, jenž je oceněn dle znaleckých posudků.

Zásoby, podíly, cenné papíry a deriváty jsou oceňovány pořizovacími cenami.



Peněžní prostředky, ceniny, pohledávky a závazky jsou oceňovány jmenovitými hodnotami.

#### **Stanovení úprav hodnot majetku (odpisy a opravné položky)**

Odpisování dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku se provádí dle odpisového plánu. Odpisové doby jsou stanoveny dle předpokládané doby použitelnosti, přičemž činí pro:

■ stavby	20 – 50 let
■ kovodělné výrobky, kromě strojů a zařízení	15 let
■ průmyslová chladicí a klimatizační zařízení	10 let
■ radiátory a kotle pro ústřední topení	10 let
■ nábytek	8 let
■ motorová vozidla, přívěsy a návěsy	8 let
■ přístroje na filtrování nebo čištění kapalin	8 let
■ zemědělské a lesnické stroje	8 let
■ časoměrné přístroje a přístroje k určování hmotnosti a měření	6 let
■ kolotoče, houpačky	6 let
■ prodejní automaty	6 let
■ software a jiný nehmotný majetek	6 let
■ textilie	5 let
■ kancelářské stroje a zařízení	4 let
■ komunikační zařízení	4 let
■ počítače a periferní zařízení	4 let

Opravné položky jsou pravidelně tvořeny k soudně vymáhaným pohledávkám a pohledávkám po splatnosti o více než 12 měsíců, a to ve výši 100 % jejich jmenovité hodnoty. Opravná položka k cenným papírům nakoupeným v minulosti společností KEY INVESTMENTS a.s. byla v průběhu roku rozpuštěna vzhledem k jejich prodeji

#### **Přepočítání údajů v cizích měnách na českou měnu**

Společnost neměla k 31. 12. 2016 žádný majetek nebo závazky v cizí měně.

#### **Stanovení reálné hodnoty příslušného majetku a závazků**

Reálnou hodnotou byly k 31. 12. 2016 oceněny cenné papíry nakoupené v minulosti společností KEY INVESTMENTS a.s. Reálná hodnota těchto cenných papírů byla stanovena dle posledního oficiálního kurzu na burze cenných papírů. Vzhledem ke skutečnosti, že se se zmíněnými cennými papíry na burze již neobchoduje a jsou nedostatečně likvidní, byla k nim vytvořena opravná položka ve výši 100 %.



## Účetní závěrka

Účetní závěrka byla zpracována vsouladu se zákonem č.563/1991Sb., o účetnictví, vyhláškou Ministerstva financí ČR č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.563/1991Sb., o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími vsoustavě podvojného účetnictví, a Českými účetními standardy pro podnikatele.

Účetní závěrka byla zpracována také v souladu s interními předpisy, zejména směrnicí o účetnictví, směrnicí o inventarizaci majetku a závazků, směrnicí o dlouhodobém nehmotném a hmotném majetku, odpisovým plánem a harmonogramem účetní závěrky.

## Doplňující informace k rozvaze

### Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí software, případně jiný nehmotný majetek, jehož vstupní cena je vyšší než 60 tis. Kč a doba použitelnosti je delší než 1 rok.

Software, případně jiný nehmotný majetek, jehož vstupní cena nepřevyšuje 60tis.Kč a doba použitelnosti je delší než 1 rok, se nepovažuje za dlouhodobý nehmotný majetek, je účtován přímo do nákladů a evidován pouze na příslušném podrozvahovém účtu.

Dlouhodobý nehmotný majetek (v pořizovacích cenách v tis. Kč)

majetek	CZ-CPA	stav k 1/2018	zařazeno v roce 2018	vyřazeno v roce 2018	stav k 12/2018
software	58.2	2 419	398	0	2 817
webové portály	63.1	119	0	0	119
ostatní nehmotný majetek	-	80	645	0	725
<b>CELKEM</b>		<b>2 618</b>	<b>1 043</b>	<b>0</b>	<b>3 661</b>

### Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí pozemky, stavby a hmotné se samostatným technickoekonomickým určením, jejichž vstupní cena je vyšší než 40 tis. Kč a mají provozně-technické funkce delší než 1 rok. Za dlouhodobý hmotný majetek jsou považovány také hmotné movité věci se samostatným technickoekonomickým určením, jejichž vstupní cena nepřevyšuje 40 tis. Kč, avšak byly pořízeny společně s dalšími věcmi, přičemž celková vstupní cena všech těchto jednorázově pořízených věcí je vyšší než 100 tis. Kč, a mají provozně-technické funkce delší než 1 rok.



Hmotné movité věci a jejich soubory se samostatným technickoekonomickým určením, jejichž vstupní cena nepřevyšuje 40 tis. Kč (resp. 100 tis. Kč v případě jednorázového pořízení hmotných movitých věcí) a mají provozně-technické funkce delší než 1 rok, se nepovažují za dlouhodobý hmotný majetek a jsou účtovány přímo do nákladů. V případech stanovených interním předpisem (např. jestliže vstupní cena je v částce 20 tis. Kč a vyšší) jsou evidovány na příslušném podrozvahovém účtu.

Daňové odpisy dlouhodobého hmotného majetku jsou rovnoměrné, s výjimkou daňových odpisů majetku převzatého v důsledku fúze se společností FIMOS a.s., u něhož společnost pokračuje v souladu s § 23c odst. 7 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v odpisování započatém vlastníkem.

Dlouhodobý hmotný majetek (v pořizovacích cenách v tis. Kč)

majetek	CZ-CPA	stav k 1/2018	zařazeno v roce 2018	vyřazeno v roce 2018	stav k 12/2018
pozemky	-	68 031	0	36 398	31 633
stavby	-	204 891	74	60 394	144 571
motorová vozidla a stroje	28, 29	9 316	1 579	0	10 895
ostatní hmotné movité věci	-	13 745	710	823	13 629
<b>CELKEM</b>		<b>295 983</b>	<b>2 363</b>	<b>97 615</b>	<b>200 729</b>

Snížení dlouhodobého majetku v položkách pozemky a stavby souvisí s odštěpením části majetku do společnosti Areál Dračky, s.r.o. k datu 1. 1. 2018.

#### **Nehmotný a hmotný majetek evidovaný na podrozvahových účtech**

Na podrozvahových účtech je evidován:

- nehmotný majetek, jehož vstupní cena nepřevyšuje 60 tis. Kč a doba použitelnosti je delší než 1 rok
- motorová vozidla, přívěsy a návěsy, jejichž vstupní cena nepřevyšuje 40 tis. Kč a mají provozně-technické funkce delší než 1 rok
- jiné hmotné movité věci a jejich soubory se samostatným technickoekonomickým určením, jejichž vstupní cena je v částce 20 tis. Kč a vyšší, avšak nepřevyšuje 40 tis. Kč (resp. 100 tis. Kč v případě jednorázového pořízení hmotných movitých věcí), a mají provozně-technické funkce delší než 1 rok



### **Opravné položky a oprávky k dlouhodobému nehmotnému a hmotnému majetku**

K dlouhodobému nehmotnému a hmotnému majetku nebyly vytvořeny žádné opravné položky. Stav opravěk k 31. 12. 2018 vyplývá z odpisového plánu.

### **Zásoby**

Účtování o pořízení a úbytku zásob se provádí způsobem B. První cena pro ocenění přírůstku zásob se používá i jako první cena pro ocenění jejich úbytku.

Jedinými zásobami jsou sportovní potřeby a upomínkové předměty prodávané ve sportovně- rekreačním areálu Petynka.

### **Pohledávky**

Žádné pohledávky nejsou kryty věcnými zárukami.

Všechny pohledávky jsou krátkodobé.

Soudně je vymáháno devět pohledávek v celkové jmenovité hodnotě 366 tis. Kč.

Po lhůtě splatnosti bylo k 31. 12. 2018 dalších 15 pohledávek za 156 tis. Kč, jež byly upomenuty a jsou prozatím vymáhány mimosoudně.

Většina pohledávek vykázaných v rozvaze v aktivech v položkách C. II. 2. 1. – Pohledávky z obchodních vztahů a C. II. 2. 4. 4. – Krátkodobé poskytnuté zálohy souvisí se správou a údržbou nemovitých věcí a bude zúčtována v rámci vyúčtování služeb za rok 2018.

Položka aktiv C. II. 2. 4. 5. – Dohadné účty aktivní zahrnuje nevyúčtované nájemné za pronájem nebytových prostor a technologických zařízení a předpokládané tržby z výroby a rozvodu tepelné energie za rok 2018.

### **Krátkodobý finanční majetek**

První cena pro ocenění přírůstku krátkodobého finančního majetku se používá i jako první cena pro ocenění jeho úbytku.

Jediným krátkodobým finančním majetkem byly cenné papíry nakoupené v minulosti společností KEY INVESTMENTS a.s., které byly během roku 2018 prodány.

### **Peněžní prostředky**

Peněžními prostředky se rozumí hotovost v pokladně, ceniny a peněžní prostředky na účtech.

Z peněžních prostředků vykázaných v rozvaze náleží přibližně 42 000 tis. Kč osobám, pro něž společnost vykonává správu a údržbu nemovitých věcí (příspěvky na správu domu a pozemku), nebo účastníkům výběrových řízení (složené jistoty).



### **Vlastní kapitál**

Vlastní kapitál je tvořen základním kapitálem, kapitálovým fondem, sociálním fondem, nerozděleným ziskem minulých let a výsledkem hospodaření běžného účetního období.

V roce 2018 nedošlo ke zvýšení či snížení základního kapitálu.

### **Rezervy**

V roce 2018 nebyla čerpána rezerva na opravy staveb ve sportovně-rekreačním areálu Petynka a zůstává zachována (4 017 tis. Kč).

### **Závazky**

Žádné závazky nejsou kryty věcnými zárukami.

Dlouhodobé závazky tvoří výhradně přijaté záruky za stavební díla nebo projektové dokumentace ke stavebním dílům, jež budou vráceny dodavatelům po uplynutí sjednané záruční doby, a odložený daňový závazek. Jediným závazkem s dobou splatnosti delší než 5 let je přijatá záruka ve výši 300 tis. Kč od společnosti ATELIER 11 HRADEC KRÁLOVÉ s.r.o. v souvislosti se zpracováním projektové dokumentace na dostavbu sportovně-rekreačního areálu Petynka.

Z krátkodobých závazků jsou z hlediska celkového objemu nejvýznamnější přijaté zálohy (27 272 tis. Kč; převážně zálohy související se správou a údržbou nemovitých věcí) a jiné závazky (48 975 tis. Kč; zejména finanční prostředky společenství vlastníků jednotek). Velká část těchto závazků bude zúčtována v rámci vyúčtování služeb za rok 2018.

Po lhůtě splatnosti bylo k 31. 12. 2018 pouze několik závazků. Všechny tyto závazky byly vyrovnány v průběhu I. čtvrtletí 2019.

Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění:

- všechny závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění byly zaplacený ve stanovených termínech; částka 1 273 tis. Kč představuje závazek za prosinec 2017, který byl uhrazen dne 6. 1. 2019

Daňové závazky:

- všechny daňové závazky byly zaplacený ve stanovených termínech; částka 488 tis. Kč představuje závazky splatné v roce 2018, tj. daň z přidané hodnoty za prosinec 2018 (40 tis. Kč; uhrazena dne 24. 1. 2019) a daň z příjmů sraženou zaměstnancům a členům orgánů společnosti za prosinec 2018 (448 tis. Kč; uhrazena dne 6. 1. 2019)

Dotace:

- společnost nemá žádné závazky týkající se dotací



#### Odložený daňový závazek:

- odložený daňový závazek ve výši 3 634 tis. Kč vyplývá z rozdílných účetních a daňových zůstatkových cen dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku a účetních rezerv a opravných položek k 31. 12. 2018
- odložený daňový závazek vznikl hlavně v důsledku vložení nemovitých věcí do základního kapitálu v letech 2005 až 2008; jelikož odložený daňový závazek vyplývá především z rozdílných účetních a daňových zůstatkových cen staveb, přičemž účetní a daňové odpisové doby staveb jsou stanoveny na 20 – 50 let, bude tento závazek snižován po dobu padesáti let od data vložení daných nemovitých věcí do základního kapitálu

#### Závazky evidované na podrozvahových účtech:

- na podrozvahových účtech jsou evidovány potenciální závazky vůči společnosti Veolia Energie ČR, a.s. za technické zhodnocení nebytových prostor a technologických zařízení určených k výrobě a rozvodu tepelné energie; výše těchto závazků činí 5 473 tis. Kč

#### Časové rozlišení aktiv a pasiv

Na účtech časového rozlišení jsou evidovány částky, jež souvisí s dalšími účetními obdobími. Způsob časového rozlišení je upraven interním předpisem, přičemž se nemusí používat u nevýznamných částek nepřevyšujících 5 tis. Kč v jednotlivém případě a u pravidelně se opakujících nákladů.

#### Náklady příštích období:

- na tomto účtu je evidováno zejména dopředu zaplacené pojistné, softwarové služby a inzerce na rok 2019

#### Výnosy příštích období:

- na tomto účtu je evidováno přijaté nájemné za pronájem nebytových prostor a technologických zařízení určených k výrobě a rozvodu tepelné energie na období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2021

#### Nájem a pacht majetku

K 31. 12. 2018 byl pronajat tento majetek:

- nebytové prostory a technologická zařízení určená k výrobě a rozvodu tepelné energie (doba určitá do 31. 12. 2021)
- ubytovna Lotyšská (doba určitá do 30. 6. 2017)
- pozemky zastavěné garážemi ve vlastnictví jiných osob (doba neurčitá)
- některé kanceláře a sklady v provozovně Nad Alejí (doba neurčitá)
- sklady v budovách určených k výrobě a rozvodu tepelné energie (doba neurčitá)



Společnost dále podnají má některé nemovité věci, jež má v nájmu od městské části Praha 6, např. parkovací místa v podzemních garážích Kafkova-Wuchterlova a půdní byty vystavěné z vlastních finančních zdrojů.

### Zatížení majetku věcným právem

Žádný majetek není zatížen věcným právem, s výjimkou níže uvedených pozemků, u nichž byla nebo bude zřízena služebnost inženýrské sítě ve prospěch jejího vlastníka.

Přehled smluv o zřízení služebnosti inženýrské sítě a smluv o budoucích smlouvách o zřízení služebnosti inženýrské sítě

dotčené pozemky	oprávněný	služebnost inženýrské sítě
parc. č. 560/74 v katastrálním území Střešovice	PREdistribuce, a.s.	vybudování a provozování součásti distribuční soustavy – smlouva o budoucí smlouvě
parc. č. 560/74 a 2207/37 v katastrálním území Střešovice	PREdistribuce, a.s.	provozování součásti distribuční soustavy (kabelové vedení)
parc. č. 2057/1 v katastrálním území Střešovice	O2 Czech Republic a.s.	přeložka a provozování komunikačního zařízení – smlouva o budoucí smlouvě
parc. č. 2207/37 v katastrálním území Střešovice	PREdistribuce, a.s.	provozování součásti distribuční soustavy (kabelové vedení)
parc. č. 560/50, 560/51, 560/52, 560/53, 560/57, 560/74, 560/75 a 2207/37 v katastrálním území Střešovice	hlavní město Praha	vybudování a provozování vodního díla (zatrubnění potoka Brusnice, přeložka kanalizačního sběrače aj.) – smlouva o budoucí smlouvě
parc. č. 2057/1, 2057/4 a 2108/1 v katastrálním území Střešovice a parc. č. 608/3, 608/4 a 608/6 v katastrálním území Veleslavín	PREdistribuce, a.s.	vybudování a provozování součásti distribuční soustavy – smlouva o budoucí smlouvě
parc. č. 2057/1, 2057/4 a 2108/1 v katastrálním území Střešovice a parc. č. 608/3 v katastrálním území Veleslavín	PREdistribuce, a.s.	přeložka a provozování součásti distribuční soustavy – smlouva o budoucí smlouvě



## Doplňující informace k výkazu zisku a ztráty

Obdobně jako v roce 2017 vzrostly celkové tržby za vlastní výkony a zboží i v uplynulém roce, a to o 1 613 tis. Kč.

Důvodem této skutečnosti je další rozšíření poskytovaných služeb v oblasti správy a údržby nemovitých věcí a technických služeb.

### Tržby z prodeje výrobků a služeb za rok 2018 (v tis. Kč)

činnost	tržby
realitní činnost	5 195
správa a údržba nemovitých věcí	36 153
projektová činnost ve výstavbě, zpracování odborných studií a posudků	8 418
provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti	10 675
poskytování technických služeb	15 136
výroba tepelné energie a rozvod tepelné energie	471
vedení účetnictví, poradenská a konzultační činnost	3 186
pronájem nemovitých a movitých věcí	13 629
ostatní tržby z prodeje výrobků a služeb	5 706
<b>CELKEM</b>	<b>98 569</b>

### Odměny účtované auditorem

Odměna účtovaná auditorem za povinný audit roční účetní závěrky činí 95 tis. Kč. Žádné jiné odměny nebyly auditorovi v roce 2018 vyplaceny.

## Doplňující informace k přehledu o peněžních tocích

Peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty se rozumí výhradně hotovost v pokladně, ceniny a peněžní prostředky na účtech.

## Doplňující informace k přehledu o změnách vlastního kapitálu

V roce 2018 nedošlo téměř k žádným změnám ve struktuře vlastního kapitálu. Uvedené drobné změny vyplývají pouze z rozdělení zisku za rok 2017 a čerpání sociálního fondu. Avšak vzhledem k prodeji 90% podílu ve společnosti Areál Dračky, s.r.o. došlo k výraznému zvýšení zisku za účetní období a tím došlo i ke zvýšení vlastního kapitálu o 83%.



## Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

K 1. 1. 2018 došlo k odštěpení části majetku s následujícím dopadem do majetku a závazků společnosti SNEO, a.s.:

- k rozhodnému dni 1. 1. 2018 byl ze společnosti SNEO, a.s. do společnosti Areál Dračky, s.r.o. odštěpen majetek a závazky vztahující se k areálu Na Dračkách; účetní hodnota odštěpovaného majetku a závazků činila k 31. 12. 2017 celkem 115 158 tis. Kč, tj. 46 % základního kapitálu společnosti
- V důsledku procesu rozdělení společnosti SNEO, a.s. jakožto rozdělované společnosti, formou odštěpení sloučením, přešla na společnost Areál Dračky, s.r.o., se sídlem Nad alejí 1876/2, Břevnov, 162 00 Praha 6, IČO: 067 15 460, jakožto nástupnickou společnost, část jmění společnosti SNEO, a.s., specifikovaná v projektu rozdělení formou odštěpení sloučením ze dne 9. 4. 2018

## Dopady odštěpení majetku a závazků vztahujících se k areálu Na Dračkách na rozvahu

Ze společnosti SNEO, a.s. byl k rozhodnému dni 1. 1. 2018 odštěpen do společnosti Areál Dračky, s.r.o. následující majetek a závazky (v účetních hodnotách k 31. 12. 2017). Daňová ztráta na společnost Areál Dračky, s.r.o. nepřechází, a to ani částečně.

Aktiva (v tis. Kč)			
	brutto	korekce	netto
pozemky	36 386	0	36 386
stavby	60 394	15 505	44 889
hmotné movité věci a jejich soubory	568	568	0
nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	36 897	0	36 897
poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	250	0	250
krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	1 938	1 114	824
krátkodobé poskytnuté zálohy	139	0	139
jiné pohledávky	4	0	4
náklady příštích období	17	0	17

Pasiva (v tis. Kč)	
dlouhodobé závazky z obchodních vztahů	69
odložený daňový závazek	3 997
dohadné účty pasivní	11
výdaje příštích období	171



## Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

Mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky došlo k této významné události:

1. Změny v představenstvu:

K 1. 2. 2019 byli do představenstva společnosti jmenováni následující osoby:

- Ing. Dagmar Halenka – předsedkyně představenstva
- Mgr. Ing. Jan Kuchařík – člen představenstva

Ke stejnému datu byl z funkce předsedy představenstva odvolán Ing. Petr Macháček

Na základě rozhodnutí představenstva společnosti SNEO, a.s. ze dne 29.5.2019 došlo k následujícím změnám na pozicích členů představenstva ke dni 29.5.2019:

- Mgr. Ing. Lukáš Fiedler – jmenován předsedou představenstva
- Ing. Dagmar Halenka – odvolána z funkce předsedkyně představenstva a stala se členkou představenstva
- Mgr. Ing. Jan Kuchařík – jmenován do funkce místopředsedy představenstva

2. Změny v dozorčí radě:

Ke dni 14. 1. 2019:

- Mgr. Lucie Weitzová - jmenována předsedkyní dozorčí rady
- Ing. Bc. Simona Nesvadbová - jmenována místopředsedkyní dozorčí rady

Ke dni 26. 3. 2019:

- Ing. Petr Macháček – jmenován členem dozorčí

## Návrh na rozdělení zisku

PPředstavenstvo navrhuje rozdělit zisk za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 ve výši 255 190 tis. Kč, v souladu se zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, a stanovami takto:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| ■ přiděl do sociálního fondu              | 100 tis. Kč     |
| ■ převod na nerozdělený zisk minulých let | 254 090 tis. Kč |

V Praze dne: 30. 5. 2019

Zpracoval: Martin Houdek, ekonomický ředitel

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:







**PŘÍLOHA:  
ZPRÁVA O VZTAZÍCH  
ZA ROK 2018**





## Úloha ovládané osoby

Společnost SNEO, a.s. (sídlo: Nad Alejí 1876/2, 162 00 Praha 6 – Břevnov, IČ: 27114112, DIČ: CZ27114112, spisová značka: B 9085 vedená u Městského soudu v Praze) je osobou ovládanou městskou částí Praha 6 (sídlo: Čs. armády 601/23, 160 52 Praha 6 – Bubeneč, IČ: 00063703, DIČ: CZ00063703), jakožto jediným společníkem.

Společnost byla založena městskou částí Praha 6 na základě zakladatelské listiny sepsané dne 12. 11. 2003, a to především za účelem efektivního zajištění prodeje bytových a nebytových jednotek ve vlastnictví hlavního města Prahy svěřených zakladateli. K 1. 1. 2004 převzala společnost většinu činností po zrušené příspěvkové organizaci SNEO Praha 6, správa nemovitostí a v dalších letech i část agendy Úřadu městské části Praha 6. Ke konci roku 2015 začala společnost poskytovat ovládající osobě i různé technické služby a ke dni 1. 4. 2016 se stala jediným správcem nemovitých věcí svěřených městské části Praha 6.

V současné době zajišťuje společnost pro ovládající osobu zejména služby v oblasti správy, údržby a prodeje nemovitých věcí, a dále technické a jiné odborné služby, jejichž provádění přímo Úřadem městské části Praha 6 by bylo méně efektivní nebo organizačně náročné (např. projektová činnost ve výstavbě, zpracování odborných posudků a studií, úklid chodníků, údržba zeleně, drobné opravy a údržbářské práce, odvoz odpadu atp.).

## Struktura vztahů

### Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou:

- Dejvické divadlo, o.p.s., sídlo: Zelená 1084/15a, 160 00 Praha 6 – Dejvice, IČ: 27157806
- Fakultní mateřská škola se speciální péčí, sídlo: Arabská 681/20, 160 00 Praha 6 – Vokovice, IČ: 65994027
- Léčebna dlouhodobě nemocných, sídlo: Chittussiho 1108/1a, 160 00 Praha 6 – Bubeneč, IČ: 45243956
- Mateřská škola Bubeníčkova, sídlo: Bubeníčkova 1880/6, 162 00 Praha 6 – Břevnov, IČ: 70885397
- Mateřská škola Čínská, sídlo: Čínská 1950/33, 160 00 Praha 6 – Dejvice, IČ: 70920613
- Mateřská škola Charlese de Gaulla, sídlo: Charlese de Gaulla 832/18, 160 00 Praha 6 – Bubeneč, IČ: 70945276
- Mateřská škola Jílkova, sídlo: Jílkova 1700/3, 169 00 Praha 6 – Břevnov, IČ: 70886857
- Mateřská škola Juárezova, sídlo: Českomalínská 1037/24, 160 00 Praha 6 – Bubeneč,



IČ: 70942676

- Mateřská škola Libocká, sídlo: Libocká 148/66, 161 00 Praha 6 – Liboc, IČ: 70942897
- Mateřská škola Meziškolská, sídlo: Sartoriova 2457/1, 169 00 Praha 6 – Břevnov, IČ: 63834359
- Mateřská škola Motýlek, sídlo: Arabská 684/10, 160 00 Praha 6 – Vokovice, IČ: 70921580
- Mateřská škola Na Dlouhém lánu, sídlo: Nechanského 589/3, 160 00 Praha 6 – Vokovice, IČ: 70920681
- Mateřská škola Na Okraji, sídlo: Maříkova 301/7a, 162 00 Praha 6 – Veleslavín, IČ: 70920753
- Mateřská škola Parlérova, sídlo: Parlérova 47/2a, 169 00 Praha 6 – Hradčany, IČ: 70920605
- Mateřská škola Sbíhavá, sídlo: Sbíhavá II 360/2, 162 00 Praha 6 – Liboc, IČ: 70885401
- Mateřská škola Šmolíkova, sídlo: Šmolíkova 865/3, 161 00 Praha 6 – Ruzyně, IČ: 70921539
- Mateřská škola Terronská, sídlo: Terronská 200/20, 160 00 Praha 6 – Bubeneč, IČ: 70886466
- Mateřská škola Velvarská, sídlo: Velvarská 2600/31a, 160 00 Praha 6 – Dejvice, IČ: 70886423
- Mateřská škola Vokovická, sídlo: Vokovická č. ev. 28/12a, 160 00 Praha 6 – Vokovice, IČ: 70920494
- Mateřská škola Volavkova, sídlo: Volavkova 1877/7, 162 00 Praha 6 – Břevnov, IČ: 70920761
- Pečovatelská služba Prahy 6, sídlo: Břevnovská 1691/4, 169 00 Praha 6 – Břevnov, IČ: 70893969
- PRO 6, organizační složka městské části Praha 6, sídlo: Pod Marjánkou 1906/12, 169 00 Praha 6 – Břevnov
- Waldorfská mateřská škola, sídlo: Dusíkova 1946/3, 162 00 Praha 6 – Břevnov, IČ: 70885419
- Základní škola a Mateřská škola Antonína Čermáka, Praha 6, sídlo: Antonína Čermáka 1022/6, 160 00 Praha 6 – Bubeneč, IČ: 48133850
- Základní škola a Mateřská škola Červený vrch, Praha 6, Alžírská 26, sídlo: Alžírská 680/26, 160 00 Praha 6 – Vokovice, IČ: 48133809
- Základní škola a Mateřská škola Emy Destinnové, Praha 6, náměstí Svobody 3/930, sídlo: náměstí Svobody 930/3, 160 00 Praha 6 – Bubeneč, IČ: 48133892
- Základní škola a Mateřská škola J. A. Komenského, Praha 6, U Dělnického cvičiště 1, sídlo: U Dělnického cvičiště 1100/1, 169 00 Praha 6 – Břevnov, IČ: 48133817
- Základní škola a Mateřská škola Petřiny - jih, Praha 6, Šantrochova 2, sídlo: Šantrochova 1800/2, 162 00 Praha 6 – Břevnov, IČ: 48133779
- Základní škola a Mateřská škola, Praha 6, Bílá 1, sídlo: Bílá 1784/1, 160 00 Praha 6 – Dejvice, IČ: 48133833
- Základní škola a Mateřská škola, Praha 6, Na Dlouhém lánu 43, sídlo: Na Dlouhém lánu 555/43, 160 00 Praha 6 – Vokovice, IČ: 68407122
- Základní škola a Mateřská škola, Praha 6, náměstí Svobody 2, sídlo: náměstí Svobody 930/2, 160 00 Praha 6 – Bubeneč, IČ: 67798543
- Základní škola a Mateřská škola T. G. Masaryka, Praha 6, náměstí Českého povstání 6, sídlo: náměstí Českého povstání 511/6, 161 00 Praha 6 – Ruzyně, IČ: 49624521



- Základní škola Dědina, Praha 6, Žukovského 6, sídlo: Žukovského 580/6, 161 00 Praha 6 – Liboc, IČ: 48133914
- Základní škola Hanspaulka a Mateřská škola Kohoutek, Praha 6, Sušická 29, sídlo: Sušická 1000/29, 160 00 Praha 6 – Dejvice, IČ: 48133787
- Základní škola Marjánka, Praha 6, Bělohorská 52, sídlo: Bělohorská 417/52, 169 00 Praha 6 – Břevnov, IČ: 63834341
- Základní škola Norbertov, Praha 6, Norbertov 1, sídlo: Norbertov 126/1, 162 00 Praha 6 – Střešovice, IČ: 48133906
- Základní škola Petřiny - sever, Praha 6, Na Okraji 43, sídlo: Na Okraji 305/43, 162 00 Praha 6 – Veleslavín, IČ: 48133795
- Základní škola, Praha 6, Pod Marjánkou 2, sídlo: Pod Marjánkou 1900/2, 169 00 Praha 6 – Břevnov, IČ: 48133761

Zdroje: Úřad městské části Praha 6, Obchodní rejstřík vedený Městským soudem v Praze, Registr živnostenského podnikání vedený Ministerstvem průmyslu a obchodu, Administrativní registr ekonomických subjektů vedený Ministerstvem financí, Rejstřík škol a školských zařízení vedený Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy a Národní registr poskytovatelů zdravotních služeb vedený Ústavem zdravotnických informací a statistiky ČR.

#### Struktura vztahů:



#### Způsob a prostředky ovládání:

Způsob a prostředky ovládání vyplývají ze stanov společnosti a zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „zákon o obchodních korporacích“). Ovládající osoba uplatňuje vliv na obchodní vedení společnosti především prostřednictvím valné hromady dle § 421 odst. 2 zákona o obchodních korporacích. V souladu se stanovami společnosti volí a odvolává ovládající osoba členy dozorčí rady a jejich prostřednictvím může následně prosadit volbu nebo odvolání členů představenstva.



## Přehled jednání učiněných na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob

V důsledku procesu rozdělení společnosti SNEO, a.s., se sídlem Nad alejí 1876/2, Břevnov, 162 00 Praha 6, IČO: 271 14 112, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 9085, jakožto rozdělované společnosti, formou odštěpení sloučením, přešla s účinností k 01. 01. 2018 na společnost Areál Dračky, s.r.o., se sídlem Nad alejí 1876/2, Břevnov, 162 00 Praha 6, IČO: 067 15 460, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 287707, jakožto nástupnickou společnost, část jmění společnosti SNEO, a.s., specifikovaná v projektu rozdělení formou odštěpení sloučením ze dne 09. 04. 2018. Základní kapitál společnosti Areál Dračky, s.r.o. byl v návaznost na uvedený projekt rozdělení navýšen na 115400000,- Kč. Založení společnosti Areál Dračky, s.r.o. bylo schváleno ovládající osobou v rámci rozhodnutí jediného společníka v rámci usnesení RMČ č. 3029/17 ze dne 13. 12. 2017, následný převod obchodního podílu ve společnosti Areál Dračky, s.r.o. pak usnesením č. 3605/18.

Žádné další jednání z pokynu nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, jež by se týkalo majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu společnosti dle poslední účetní závěrky, nebylo v průběhu roku 2018 učiněno.

## Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající

V roce 2018 bylo mezi osobou ovládanou a osobou ovládající uzavřeno celkem 167 smluv (formou smlouvy nebo formou vystavení objednávky). Kromě těchto nových smluv plnila ovládaná osoba v daném roce na základě dalších 58 smluv, které byly sjednány v předchozích letech. Dalších 5 smluvních vztahů bylo platných a účinných, avšak bez vzájemného plnění.

Všechny smlouvy byly uzavřeny za podmínek obvyklých v obchodním styku, takže ovládané osobě jejich splněním nevznikla žádná újma.

Všechny smlouvy byly uzavřeny za podmínek obvyklých v obchodním styku, takže ovládané osobě nemůže jejich splněním vzniknout žádná újma. vzniknout žádná újma.

### Smlouvy na realitní činnost:

číslo	typ a předmět smlouvy	datum uzavření smlouvy	úplata za splnění předmětu smlouvy	výnosy v r.2018 (v tis. Kč)
1.	příkazní smlouva na zajištění prodeje bytových jednotek nájemcům	3. 2. 2004	2,7 % z ceny bytové jednotky dle znaleckého posudku	167
2.	příkazní smlouva na zajištění prodeje neobsazených bytových jednotek a nebytových jednotek	8. 4. 2004	5 % z kupní ceny	2588
3.	příkazní smlouva na zajištění prodeje pozemků	13. 8. 2009	5 % z kupní ceny	77

## Smlouvy a objednávky mezi SNEO, a.s. a městskou částí Praha 6 (investiční oddělení, školské a ostatní stavby)

číslo	typ a předmět smlouvy	datum uzavření smlouvy	úplata za splnění předmětu smlouvy (v tis. Kč)	výnosy v roce 2018 (v tis. Kč)
4.	příkazní smlouva na projektovou činnost při výměně oken bytového domu Bubeneč č. p. 728	4. 3. 2016	385 tis. Kč dle skutečného rozsahu činnosti (dle smlouvy 430 tis. Kč)	121
5.	objednávka na projektovou činnost při výstavbě půdního ateliéru v domě Bubeneč č. p. 997	11. 4. 2016	131	70
6.	objednávka na zajištění prodloužení lhůty dočasného provozování stánků s tiskem a tabákovými výrobky	27. 6. 2016	40	40
7.	objednávka na projektovou činnost při zpracování dokumentace k rekonstrukci skladové budovy Šmolíkova (Ruzyně č. p. 864)	29. 6. 2016	18	14
8.	objednávka na projektovou činnost při výměně oken budovy Základní školy Petřiny - sever (Veleslavín č. p. 305)	26. 10. 2016	132	132
9.	objednávka na projektovou činnost při výměně oken budovy Základní školy a Mateřské školy Petřiny - jih (Břevnov č. p. 1800) – II. etapa	26. 10. 2016	145	-
10.	příkazní smlouva na projektovou činnost při rekonstrukci a zateplení střechy a půdních prostor budovy školy Riverside School Prague (Sedlec č. p. 43)	3. 5. 2017	657	381
11.	příkazní smlouva na projektovou činnost při navýšení kapacity Základní školy a Mateřské školy Antonína Čermáka (Bubeneč č. p. 1022)	15. 5. 2017	1 586	1 052
12.	objednávka na projektovou činnost při zpracování dokumentace k výměně výtahů v poliklinice Pod Marjánkou (Břevnov č. p. 1906)	5. 6. 2017	60	46
13.	příkazní smlouva na projektovou činnost při výměně výtahů v poliklinice Pod Marjánkou (Břevnov č. p. 1906)	13. 6. 2017	490	403



číslo	typ a předmět smlouvy	datum uzavření smlouvy	úplata za splnění předmětu smlouvy (v tis. Kč)	výnosy v roce 2018 (v tis. Kč)
14.	příkazní smlouva na projektovou činnost při dopracování dokumentace k rekonstrukci polikliniky Pod Marjánkou (Břevnov č. p. 1906)	22. 8. 2017	384	326
15.	objednávka na projektovou činnost při modernizaci jídelny Základní školy a Mateřské školy, Praha 6, Na Dlouhém lánu 43 (Vokovice č. p. 555)	11. 10. 2017	65	44
16.	příkazní smlouva na projektovou činnost při modernizaci budovy Léčebny dlouhodobě nemocných (Bubeneč č. p. 1108)	26. 10. 2017	268	254
17.	příkazní smlouva na projektovou činnost při výstavbě nové budovy Mateřské školy Vokovická	26. 10. 2017	1 250	1 094
18.	příkazní smlouva na projektovou činnost při výstavbě půdních bytů v domě Dejvice č. p. 1084	7. 11. 2017	434	330
19.	příkazní smlouva na projektovou činnost při rekonstrukci skladové budovy Šmolíkova (Ruzyně č. p. 864)	7. 11. 2017	504	429
20.	objednávka na projektovou činnost při opravě fasády a sanaci vlhkosti bytového domu Liboc č. p. 1	22. 11. 2017	93	28
21.	příkazní smlouva na projektovou činnost „MŠ Mládeže – rekonstrukce objektu – dokončení“	17. 04. 2018	405	405
22.	příkazní smlouva na projektovou činnost „ZŠ Dědina - rekonstrukce střechy vč. zateplení (I. etapa)“	18. 04. 2018	317	317
23.	příkazní smlouva na projektovou činnost „ZŠ Na Dlouhém lánu – modernizace školní jídelny“	18. 04. 2018	1 040	1 040
24.	příkazní smlouva na projektovou činnost „Rekonstrukce bytového domu Dejvická 184/4“	09. 08. 2018	4 559	-
25.	příkazní smlouva na projektovou činnost „ZŠ J. A. Komenského - vypracování PD půdní vestavby“	03. 09. 2018	291	32

číslo	typ a předmět smlouvy	datum uzavření smlouvy	úplata za splnění předmětu smlouvy (v tis. Kč)	výnosy v roce 2018 (v tis. Kč)
26.	příkazní smlouva na projektovou činnost „ZŠ Emy Destinové a ZŠ Nám. Svobody vypracování PD k půdní vestavbě“	05. 09. 2018	480	53

### Objednávky činností pro městskou část Praha 6 vystavené oddělením komunálních služeb a správním oddělením SNEO, a.s.

číslo	typ a předmět smlouvy	datum uzavření smlouvy	úplata za splnění předmětu smlouvy (v tis. Kč)	výnosy v roce 2018 (v tis. Kč)
27.	Objednávka - Park Kajetánka - Komunální úklid ploch, koše, stojany - 1.Q.2018	02. 01. 2018	40	dle fakturace
28.	Objednávka - Úklid Šolínova Zikova - 2018 I.	02. 01. 2018	50	dle fakturace
29.	Objednávka - Úklid pozemků Střešovice	02. 01. 2018	49	dle fakturace
30.	Objednávka - Zabezpečení garáží na poz. Bubeneč 1542	02. 01. 2018	18	dle fakturace
31.	Objednávka - Ve Střešovičkách 1990/55, byt č. 76 v 1.NP - oprava po uvolnění	05. 01. 2018	22	dle fakturace
32.	Objednávka - Patočkova 1416/31 - oprava volného bytu č. 2	05. 01. 2018	16	dle fakturace
33.	Objednávka - Z. Wintra 8 - demolice garáž	29. 01. 2018	26	dle fakturace
34.	Objednávka - Nad Kajetánkou 43/2, bj. 4, výměna dřezové baterie	29. 01. 2018	1	dle fakturace
35.	Objednávka - Na Viničce 624/9 - vlhkost na fasádě	29. 01. 2018	1	dle fakturace
36.	Objednávka - Zajištění zimní údržby pozemků 2017/2018 – II	31. 01. 2018	50	dle fakturace
37.	Objednávka - Ve Střešovičkách 1990/55, bj 77 - oprava volného bytu	01. 02. 2018	61	dle fakturace

číslo	typ a předmět smlouvy	datum uzavření smlouvy	úplata za splnění předmětu smlouvy (v tis. Kč)	výnosy v roce 2018 (v tis. Kč)
38.	Objednávka - Nad Kajetánkou 1415/1A, bj 12 - oprava volného bytu	02. 02. 2018	17	dle fakturace
39.	Objednávka - Nad Kajetánkou 43/2, Patočkova 1413/31 - výmalba společných částí domu (schodiště)	06. 02. 2018	86	dle fakturace
40.	Objednávka - havarijní oprava	08. 02. 2018	6	dle fakturace
41.	Objednávka - bourací práce	08. 02. 2018	8	dle fakturace
42.	Objednávka - oprava brány	08. 02. 2018	3	dle fakturace
43.	Objednávka - Rooseveltova 612/42 - oprava bytu č. 16	12. 02. 2018	114	dle fakturace
44.	Objednávka - oprava garáže	15. 02. 2018	15	dle fakturace
45.	Objednávka - likvidace po havárii schodů	15. 02. 2018	3	dle fakturace
46.	Objednávka - 1414/7B, výměna zámku sklepní koje k bytu č. 805	20. 02. 2018	1	dle fakturace
47.	Objednávka - Patočkova 1413/31, byt č. 9, - výměna vchodových dveří do bytu	21. 02. 2018	9	dle fakturace
48.	Objednávka - U Valu 844/1 - výměna dveří	23. 02. 2018	9	dle fakturace
49.	Objednávka - Nad Kajetánkou 1401/5A, bj 20 (stavební č.6)	23. 02. 2018	25	dle fakturace
50.	Objednávka - Dokončení opravy plotu poškozeného větrem - nátěr	23. 02. 2018	8	dle fakturace
51.	Objednávka - Park Kajetánka - údržbové práce	07. 03. 2018	17	dle fakturace
52.	Objednávka - Údržba pozemků Břevnov, Dejvice, Veleslavín 1-2/18	07. 03. 2018	43	dle fakturace
53.	Objednávka - Nad Kajetánkou 42/4 - oprava zámku HV	13. 03. 2018	1	dle fakturace
54.	Objednávka - Ve Střešovičkách 1990/55, bj 33, výměna pracovní desky	13. 03. 2018	4	dle fakturace

číslo	typ a předmět smlouvy	datum uzavření smlouvy	úplata za splnění předmětu smlouvy (v tis. Kč)	výnosy v roce 2018 (v tis. Kč)
55.	Objednávka - Ve Střešovičkách 1990, bj 48,	16. 03. 2018	5	dle fakturace
56.	Objednávka - Nad Kajetánkou 36/8, bj 2, výměna dřezové baterie	16. 03. 2018	1	dle fakturace
57.	Objednávka - Jílkova 90/2, oprava uvolněných bytů č. 9 a 12	16. 03. 2018	31	dle fakturace
58.	Objednávka - Úklid posypového materiálu po zimní údržbě	16. 03. 2018	14	dle fakturace
59.	Objednávka - Nad Kajetánkou 42/4, Patočkova 1412/33 - výmalba společných částí domu (schodiště)	19. 03. 2018	89	dle fakturace
60.	Objednávka - Ve Střešovičkách 1990/55, bj 22, výměna digestoře	20. 03. 2018	3	dle fakturace
61.	Objednávka - Výměna zámku boční brány v parku Kajetánka	20. 03. 2018	1	dle fakturace
62.	Objednávka - vyklizení sklepů a odvoz odpadu	21. 03. 2018	5	dle fakturace
63.	Objednávka - Jílkova 92/4, b. 11 - výměna dřezové baterie	28. 03. 2018	1	dle fakturace
64.	Objednávka - Nad Kajetánkou, Patočkova, Jílkova - likvidace černých skládek	28. 03. 2018	2	dle fakturace
65.	Objednávka - Instalace dočasného dopravního značení	03. 04. 2018	2	dle fakturace
66.	Objednávka - Park Kajetánka - Komunální úklid ploch, koše, stojany - 2.Q.2018	03. 04. 2018	40	dle fakturace
67.	Objednávka - Někrasova 643/5 - výměna PVC	05. 04. 2018	6	dle fakturace
68.	Objednávka - Úklid pozemků Střešovice - 2018 II	06. 04. 2018	49	dle fakturace
69.	Objednávka - Jílkova 96/8, byt č. 13, stavební 8 - dodání kuchyňské linky	18. 04. 2018	27	dle fakturace
70.	Objednávka - Ve Střešovičkách 1990/55, drobné opravy v bytech, č. 6 a č. 31	18. 04. 2018	5	dle fakturace
71.	Objednávka - Nad Kajetánkou 1415/1A, byt č. 10, výměna vadné umyvadlové baterie	18. 04. 2018	1	dle fakturace

číslo	typ a předmět smlouvy	datum uzavření smlouvy	úplata za splnění předmětu smlouvy (v tis. Kč)	výnosy v roce 2018 (v tis. Kč)
72.	Objednávka - Zabezpečení 2 studní Rakovnická	18. 04. 2018	3	dle fakturace
73.	Objednávka - Nad Kajetánkou 43/2, oprava volného bytu č. 14	27. 04. 2018	19	dle fakturace
74.	Objednávka - havarijní oprava	16. 05. 2018	16	dle fakturace
75.	Objednávka - Bělohorská oprava VB, byt č.11	04. 06. 2018	124	dle fakturace
76.	Objednávka - Ve Střešovičkách 1990 - výměna stávajících dveří pro bytové jednotky č. 64 a 39	06. 06. 2018	24	dle fakturace
77.	Objednávka - Ve Střešovičkách 1990/55, byt č. 5, výměna splachovače	06. 06. 2018	2	dle fakturace
78.	Objednávka - Nad Kajetánkou 43/2, byt č. 14 - výměna podlahové krytiny	13. 06. 2018	20	dle fakturace
79.	Objednávka - Ve Střešovičkách 1990/55, byt č. 44, 64 - drobné opravy	20. 06. 2018	4	dle fakturace
80.	Objednávka - Patočkova 1412/33, byt č. 18, výměna sporáku	20. 06. 2018	8	dle fakturace
81.	Objednávka - Patočkova 1412/33 - doplnění chybějící rohožky před vstup do domu	20. 06. 2018	1	dle fakturace
82.	Objednávka - Údržba parku Kajetánka	21. 06. 2018	47	dle fakturace
83.	Objednávka - Údržba parku Kajetánka	21. 06. 2018	26	dle fakturace
84.	Objednávka - Údržba pozemků Břevnov/Dejvice	21. 06. 2018	34	dle fakturace
85.	Objednávka - Odstranění omítky z vlhkých míst v podzemní garáži Studentská 5	25. 06. 2018	40	dle fakturace
86.	Objednávka - Nad Kajetánkou 1402/3A - oprava nebytového prostoru č. 322	26. 06. 2018	71	dle fakturace
87.	Objednávka - Jílkova 92/4, NP č. 310 - oprava omítek	26. 06. 2018	6	dle fakturace



číslo	typ a předmět smlouvy	datum uzavření smlouvy	úplata za splnění předmětu smlouvy (v tis. Kč)	výnosy v roce 2018 (v tis. Kč)
88.	Objednávka - Odstranění starých herních prvků z vnitrobloku Kafkova/Buzulucká, výměna okapu Studentská 5	26. 06. 2018	16	dle fakturace
89.	Objednávka - oprava pojezdové brány	27. 06. 2018	12	dle fakturace
90.	Objednávka - havarijní oprava a čištění šachty	17. 07. 2018	2	dle fakturace
91.	Objednávka - odvětrání stoupačky	17. 07. 2018	1	dle fakturace
92.	Objednávka - havarijní oprava	17. 07. 2018	4	dle fakturace
93.	Objednávka - Park Kajetánka - Komunální úklid ploch, koše, stojany - 3.Q.2018	29. 06. 2018	40	dle fakturace
94.	Objednávka - oprava bytu	27. 07. 2018	22	dle fakturace
95.	Objednávka - Zálivka dřevin - 05 - 06 / 2018	07. 05. 2018	50	dle fakturace
96.	Objednávka - Zálivka dřevin - 07 - 08 / 2018	02. 07. 2018	50	dle fakturace
97.	Objednávka - Nad Kajetánkou 1401/5B, bj 803, výměna vadného sifonu pro dřez.	07. 08. 2018	1	dle fakturace
98.	Objednávka - Ve Střešovičkách 1990/55, bj 19, výměna vadného sporáku	07. 08. 2018	8	dle fakturace
99.	Objednávka - Jílkova 90/2, byt 7, instalačnické práce	07. 08. 2018	2	dle fakturace
100.	Objednávka - Údržba pozemků - Břevnov - Pod Marjánkou	04. 06. 2018	15	dle fakturace
101.	Objednávka - Údržba pozemků - Dejvice	04. 06. 2018	39	dle fakturace
102.	Objednávka - Nad Kajetánkou 36/8 - oprava volného bytu č. 16	07. 08. 2018	48	dle fakturace
103.	Objednávka - Jílkova 90/2, byt 5 - oprava volného bytu	15. 08. 2018	16	dle fakturace



číslo	typ a předmět smlouvy	datum uzavření smlouvy	úplata za splnění předmětu smlouvy (v tis. Kč)	výnosy v roce 2018 (v tis. Kč)
104.	Objednávka - Ciolkovského 853/1 - výměna dveří	16. 08. 2018	12	dle fakturace
105.	Objednávka - Nad Kajetánkou 37/6 - oprava bytu č. 2	16. 08. 2018	34	dle fakturace
106.	Objednávka - Ve Střešovičkách 1990/55, byt 69, vadný pračkový ventil	16. 08. 2018	1	dle fakturace
107.	Objednávka - Nad Kajetánkou 36/8, byt 6, výměna vadné umyvadlové baterie	16. 08. 2018	2	dle fakturace
108.	Objednávka - Provedení mimořádné údržby pozemků Jílkova/Nad Kajetánkou	16. 08. 2018	50	dle fakturace
109.	Objednávka - Údržba parku Kajetánka - srpen	16. 08. 2018	44	dle fakturace
110.	Objednávka - Obnova travnatých ploch v parku Kajetánka - srpen	16. 08. 2018	41	dle fakturace
111.	Objednávka - Nad kajetánkou 1401/5B, bj. 804, dodání kuchyňské linky	17. 08. 2018	28	dle fakturace
112.	Objednávka - Likvidace vrchní části zídky tvořící hraniční oplocení pozemku	24. 08. 2018	8	dle fakturace
113.	Objednávka - Oprava laviček v ulici Vostrovská	29. 08. 2018	6	dle fakturace
114.	Objednávka - Údržba parku Kajetánka	30. 08. 2018	49	dle fakturace
115.	Objednávka - Patočkova 1412/33, oprava bytu č. 3 po uvolnění	10. 09. 2018	58	dle fakturace
116.	Objednávka - Zálivka dřevin – 09 / 2018	03. 09. 2018	25	dle fakturace
117.	Objednávka - Park Kajetánka - Komunální úklid ploch, koše, stojany - 4.Q.2018	12. 09. 2018	40	dle fakturace
118.	Objednávka - Nad Kajetánkou 43/2, oprava volného bytu č. 12	13. 09. 2018	46	dle fakturace
119.	Objednávka - Patočkova 1410/37, oprava volného bytu č. 16	13. 09. 2018	16	dle fakturace
120.	Objednávka - Úklid Šolínova Zikova - 2018 II.	17. 09. 2018	1	dle fakturace



číslo	typ a předmět smlouvy	datum uzavření smlouvy	úplata za splnění předmětu smlouvy (v tis. Kč)	výnosy v roce 2018 (v tis. Kč)
121.	Objednávka - Údržba parku Kajetánka 9/18	17. 09. 2018	43	dle fakturace
122.	Objednávka - Založení květnaté louky v parku Kajetánka	17. 09. 2018	97	dle fakturace
123.	Objednávka - Ve Střešovičkách 1990/55, byt 33, výměna dřezové baterie	18. 09. 2018	2	dle fakturace
124.	Objednávka - DPS U stanice 594/5 - pokoje č. 202 a 505	19. 09. 2018	14	dle fakturace
125.	Objednávka - Ve Střešovičkách 1990/55 - oprava volného bytu č. 17	21. 09. 2018	157	dle fakturace
126.	Objednávka - Zabezpečení 3. studny Rakovnická	24. 09. 2018	1	dle fakturace
127.	Objednávka - Úklid Břevnov 164 / 2 - dvůr Břevnovská 6	04. 10. 2018	1	dle fakturace
128.	Objednávka - Exekuční sklad - vyklizení	10. 10. 2018	15	dle fakturace
129.	Objednávka - Údržba pozemků Dejvice 9/18	20. 09. 2018	40	dle fakturace
130.	Objednávka - Údržba zeleně Poliklinika Pod Marjánkou 9/18	11. 10. 2018	16	dle fakturace
131.	Objednávka - Zálivka dřevin – 10 / 2018	03. 10. 2018	25	dle fakturace
132.	Objednávka - Údržba zeleně Břevnov, Liboc, Střešovice, Ruzyně	12. 10. 2018	19	dle fakturace
133.	Objednávka - Údržba parku Kajetánka 10/18	21. 09. 2018	44	dle fakturace
134.	Objednávka - Bělohorská 1420, oprava	12. 10. 2018	7	dle fakturace
135.	Objednávka - tmelení balkonové stěny	16. 10. 2018	1	dle fakturace
136.	Objednávka - výměna lednice	16. 10. 2018	6	dle fakturace





číslo	typ a předmět smlouvy	datum uzavření smlouvy	úplata za splnění předmětu smlouvy (v tis. Kč)	výnosy v roce 2018 (v tis. Kč)
137.	Objednávka - výměna lednice	16. 10. 2018	6	dle fakturace
138.	Objednávka - malování pokojů	17. 10. 2018	21	dle fakturace
139.	Objednávka - Oprava komunikace II Ladronka	12. 10. 2018	4	dle fakturace
140.	Objednávka - Ve Střešovičkách 1990/55, byt 30, výměna ZP (sanita)	18. 10. 2018	14	dle fakturace
141.	Objednávka - Ve Střešovičkách 1990/55 - drobné opravy v bytech	18. 10. 2018	7	dle fakturace
142.	Objednávka - Bělohorská 1420/94 výměna dřez. baterie	18. 10. 2018	1	dle fakturace
143.	Objednávka - Ve Střešovičkách 1990/55, byt 33,	18. 10. 2018	31	dle fakturace
144.	Objednávka - Úklid Břevnov 164 / 2 - dvůr Břevnovská 6 - říjen 2018	15. 10. 2018	5	dle fakturace
145.	Objednávka - Ve Střešovičkách 1990/55 - Opravy v bytech 48, 44, 49, 13	22. 10. 2018	16	dle fakturace
146.	Objednávka - Nad Kajetánkou 1401/5A, byt. 15, - výměna dveří koupelny	22. 10. 2018	3	dle fakturace
147.	Objednávka - Doseť trávniku MŠ Šant-rochova	23. 10. 2018	4	dle fakturace
148.	Objednávka - Nad Kajetánkou 1401/5A - oprava volného bytu č. 13	26. 10. 2018	18	dle fakturace
149.	Objednávka - Jílkova 90, 96, Nad kajetánkou 1414 - drobné opravy	26. 10. 2018	6	dle fakturace
150.	Objednávka - AD Na Viničce 624/9 - oprava bytu č. 12	30. 10. 2018	61	dle fakturace
151.	Objednávka - oprava prahu	31. 10. 2018	1	dle fakturace
152.	Objednávka - Bělohorská 1655/8	01. 11. 2018	1	dle fakturace



číslo	typ a předmět smlouvy	datum uzavření smlouvy	úplata za splnění předmětu smlouvy (v tis. Kč)	výnosy v roce 2018 (v tis. Kč)
153.	Objednávka - Bělohorská 1643/18	1. 11. 2018	2	dle fakturace
154.	Objednávka - Ve Střešovičkách 1990/55, Garáž 315 - vyklizení	05. 11. 2018	6	dle fakturace
155.	Objednávka - Ve Střešovičkách 1990/55, byt 20, výměna vadného svítidla	05. 11. 2018	2	dle fakturace
156.	Objednávka - Jílkova 92/4, byt. 9.	05. 11. 2018	1	dle fakturace
157.	Objednávka - nám. Svobody 728/1 - malování	06. 11. 2018	6	dle fakturace
158.	Objednávka - DPS U Stanice 594/5 - malířské práce	08. 11. 2018	9	dle fakturace
159.	Objednávka - DPS U Stanice 594/5 - pokoj 502	08. 11. 2018	10	dle fakturace
160.	Objednávka - výměna lednice	19. 11. 2018	6	dle fakturace
161.	Objednávka - Patočkova 1411/35, byt 8, výměna vadného sporáku	21. 11. 2018	8	dle fakturace
162.	Objednávka - Ve Střešovičkách 1990/55, byt 16, výměna vadného sporáku	21. 11. 2018	8	dle fakturace
163.	Objednávka - Jugoslávských partyzánů 952/30	22. 11. 2018	23	dle fakturace
164.	Objednávka - DPS U Stanice 594/5 - byt 201 - 202	22. 11. 2018	10	dle fakturace
165.	Objednávka - Jílkova 90/2, byt č. 4 - oprava volného bytu	23. 11. 2018	34	dle fakturace
166.	Objednávka - osazení okna	26. 11. 2018	6	dle fakturace
167.	Objednávka - Úklid listí Dejvice a Břevnov 11/18	27. 11. 2018	39	dle fakturace
168.	Objednávka - Údržba parku Kajetánka 11/18	27. 11. 2018	49	dle fakturace





číslo	typ a předmět smlouvy	datum uzavření smlouvy	úplata za splnění předmětu smlouvy (v tis. Kč)	výnosy v roce 2018 (v tis. Kč)
170.	Objednávka - Zálivka nových náhradních výsadeb 11/2018	28. 11. 2018	8	dle fakturace
171.	Objednávka - Dejvice - údržba pozemků 11/18	29. 11. 2018	39	dle fakturace
172.	Objednávka - DPS U Stanice 594/5 - oprava bytu č. 103	03. 12. 2018	10	dle fakturace
173.	Objednávka - Na Bateriích 477/43 - oprava bytu č. 11	04. 12. 2018	11	dle fakturace
174.	Objednávka - Úklid pozemků Střešovice - 2018 IV.	01. 06. 2018	98	dle fakturace
175.	Objednávka - Úklid Šolínova Zikova - 2018 III.	17. 09. 2018	16	dle fakturace
176.	Objednávka - Úklid Břevnov 164 / 2 - dvůr Břevnovská 6	04. 10. 2018	12	dle fakturace
177.	Objednávka - Bělohorská VB	17. 12. 2018	24	dle fakturace
178.	Objednávka - Nad Kajetánkou 1402/3A - oprava volného bytu č. 16	17. 12. 2018	16	dle fakturace
179.	Objednávka - Nad Kajetánkou 1415/1A - oprava volného bytu č. 15	17. 12. 2018	17	dle fakturace
180.	Objednávka - Zpracování a likvidace dřevní hmoty po kácení stromů na pozemcích Praha 6	19. 12. 2018	43	dle fakturace
181.	Objednávka - Patočkova 1410/37, bj 4, dodání kuchyňské linky	20. 12. 2018	27	dle fakturace
182.	Objednávka - Nad Kajetánkou 42/4 - oprava volné bytové jednotky č. 4	21. 12. 2018	145	dle fakturace
183.	Objednávka - Úklid Břevnov 164 / 2 - dvůr Břevnovská 6, 1-6/2019	14. 12. 2018	30	dle fakturace
184.	Objednávka - Úklid pozemků Šolínova Zikova 1-6/2019	14. 12. 2018	30	dle fakturace
185.	Objednávka - Úklid pozemků Střešovice 1-6/2019	14. 12. 2018	80	dle fakturace

## Smlouvy na provádění staveb, jejich změn a odstranění, poskytování technických služeb, nakládání s odpady apod.

číslo	typ a předmět smlouvy	datum uzavření smlouvy	úplata za splnění předmětu smlouvy (v tis. Kč)	výnosy v roce 2018 (v tis. Kč)
186.	rámcová smlouva na provádění oprav a udržování	9. 5. 2016	dle ceníku a jednotlivých objednávek	dle fakturace
187.	smlouva o dílo na úklid chodníků	28. 12. 2017	dle smlouvy 1 610 tis. Kč	1 610
188.	smlouva o dílo na zimní údržbu chodníků	28. 12. 2017	dle smlouvy 1 631 tis. Kč	1 631
189.	smlouva o dílo na údržbu zeleně a úklid parku Ladronka	28. 12. 2017	dle smlouvy 5 970 tis. Kč	4 657

## Smlouvy na jiné činnosti


číslo	typ a předmět smlouvy	datum uzavření smlouvy	úplata za splnění předmětu smlouvy (v tis. Kč)	výnosy v roce 2018 (v tis. Kč)
190.	rámcová příkazní smlouva na realitní činnost, projektovou činnost ve výstavbě aj.	23. 12. 2003	-	-
191.	příkazní smlouva na zastupování při výkonu práv a povinností vlastníka jednotek	14. 9. 2004	191 Kč za jednotku měsíčně	1 734
192.	příkazní smlouva na správu a údržbu nemovitých věcí	25. 5. 2006	3,8 % z vybraného nájemného (resp. 1,05 Kč za m <sup>2</sup> pozemku měsíčně)	32 219
193.	příkazní smlouva na kontrolu stavu nemovitých věcí a vedení reklamačních řízení vad stavebních akcí	14. 10. 2010	96 tis. Kč měsíčně, od 1. 7. 2018 98 tis. Kč měsíčně	1 162
194.	příkazní smlouva na poradenskou a konzultační činnost	28. 3. 2011	252 tis. Kč měsíčně od 1. 7. 2018 258 tis. Kč měsíčně	3 059

číslo	typ a předmět smlouvy	datum uzavření smlouvy	úplata za splnění předmětu smlouvy (v tis. Kč)	výnosy v roce 2018 (v tis. Kč)
195.	smlouva na správu a údržbu budovy Úřadu městské části Praha 6 a detašovaných pracovišť	7. 5. 2015	747 tis. Kč měsíčně od 1. 7. 2018 826 tis. Kč měsíčně	9 435
196.	Objednávka vstupenek pro seniory (areál Petyňka)	29. 8. 2018	Objednáno po částech, celkem 139 tis. Kč	139

## Nájemní smlouvy a smlouvy o budoucích náj. smlouvách:

### 1) pronajímatel – ovládající osoba

číslo	typ a předmět smlouvy	datum uzavření smlouvy	úplata za splnění předmětu smlouvy (v tis. Kč)	výnosy v roce 2018 (v tis. Kč)
197.	nájemní smlouva – nebytové prostory a technologická zařízení určená k výrobě a rozvodu tepelné energie	22. 11. 2007	nájemné sjednáno ve výši odpisů <sup>1</sup>	166
198.	nájemní smlouva – podzemní garáže Kafkova-Wuchterlova a pozemky parc. č. 184/1, 184/2 a 184/3 v katastrálním území Dejvice	11. 1. 2010	824 tis. Kč pololetně od 1. 7. 2018 855 tis. Kč měsíčně	1 669
199.	nájemní smlouva – bytová jednotka č. 400 v budově č. p. 774 v katastrálním území Bubeneč	21. 12. 2010	po dobu 15 let 1 Kč/m <sup>2</sup> ročně; od 16. roku ve výši průměrného nájemného v domech ovládající osoby <sup>2</sup>	0,3
200.	nájemní smlouva – 3 prodejní stánky	9. 5. 2012	6 tis. Kč měsíčně	76
201.	nájemní smlouva – bytová jednotka č. 64 v budově č. p. 846 v katastrálním území Ruzyně	5. 12. 2012	127 Kč/m <sup>2</sup> měsíčně	64
202.	nájemní smlouva – byt č. 22 v budově č. p. 43 v katastrálním území Břevnov	31. 12. 2012	po dobu 15 let 1 Kč/m <sup>2</sup> ročně; od 16. roku ve výši průměrného nájemného v domech ovládající osoby <sup>2</sup>	0,1



číslo	typ a předmět smlouvy	datum uzavření smlouvy	úplata za splnění předmětu smlouvy (v tis. Kč)	výnosy v roce 2018 (v tis. Kč)
203.	nájemní smlouva – byt č. 23 v budově č. p. 1413 v katastrálním území Břevnov	31. 12. 2012	po dobu 15 let 1 Kč/m <sup>2</sup> ročně; od 16. roku ve výši průměrného nájemného v domech ovládající osoby <sup>2</sup>	0,1
204.	nájemní smlouva – byt č. 22 v budově č. p. 42 v katastrálním území Břevnov	2. 1. 2014	po dobu 15 let 1 Kč/m <sup>2</sup> ročně; od 16. roku ve výši průměrného nájemného v domech ovládající osoby <sup>2</sup>	0,1
205.	nájemní smlouva – byt č. 22 v budově č. p. 37 v katastrálním území Břevnov	2. 1. 2014	po dobu 15 let 1 Kč/m <sup>2</sup> ročně; od 16. roku ve výši průměrného nájemného v domech ovládající osoby <sup>2</sup>	0,1
206.	nájemní smlouva – byt č. 23 v budově č. p. 1411 v katastrálním území Břevnov	2. 1. 2014	po dobu 15 let 1 Kč/m <sup>2</sup> ročně; od 16. roku ve výši průměrného nájemného v domech ovládající osoby <sup>2</sup>	0,1
207.	nájemní smlouva – bytová jednotka č. 400 v budově č. p. 998 v katastrálním území Bubeneč	2. 1. 2014	po dobu 15 let 1 Kč/m <sup>2</sup> ročně; od 16. roku ve výši průměrného nájemného v domech ovládající osoby <sup>2</sup>	0,1
208.	nájemní smlouva – bytová jednotka č. 401 v budově č. p. 998 v katastrálním území Bubeneč	2. 1. 2014	po dobu 15 let 1 Kč/m <sup>2</sup> ročně; od 16. roku ve výši průměrného nájemného v domech ovládající osoby <sup>2</sup>	0,1
209.	nájemní smlouva – byt č. 22 v budově č. p. 36 v katastrálním území Břevnov	29. 4. 2014	po dobu 15 let 1 Kč/m <sup>2</sup> ročně; od 16. roku ve výši průměrného nájemného v domech ovládající osoby <sup>2</sup>	0,1

číslo	typ a předmět smlouvy	datum uzavření smlouvy	úplata za splnění předmětu smlouvy (v tis. Kč)	výnosy v roce 2016 (v tis. Kč)
210.	nájemní smlouva – byt č. 22 v budově č. p. 1410 v katastrálním území Břevnov	29. 4. 2014	po dobu 15 let 1 Kč/m <sup>2</sup> ročně; od 16. roku ve výši průměrného nájemného v domech ovládající osoby <sup>2</sup>	0,1
211.	nájemní smlouva – byt č. 23 v budově č. p. 1410 v katastrálním území Břevnov	29. 4. 2014	po dobu 15 let 1 Kč/m <sup>2</sup> ročně; od 16. roku ve výši průměrného nájemného v domech ovládající osoby <sup>2</sup>	0,1
212.	nájemní smlouva – byt č. 18 v budově č. p. 90 v katastrálním území Břevnov	21. 1. 2015	po dobu 15 let 1 Kč/m <sup>2</sup> ročně; od 16. roku ve výši průměrného nájemného v domech ovládající osoby <sup>2</sup>	0,1
213.	nájemní smlouva – byty č. 10 a 22 v budově č. p. 1415 v katastrálním území Břevnov	21. 1. 2015	po dobu 15 let 1 Kč/m <sup>2</sup> ročně; od 16. roku ve výši průměrného nájemného v domech ovládající osoby <sup>2</sup>	0,1
214.	nájemní smlouva – byt č. 23 v budově č. p. 1402 v katastrálním území Břevnov	24. 9. 2015	po dobu 15 let 1 Kč/m <sup>2</sup> ročně; od 16. roku ve výši průměrného nájemného v domech ovládající osoby <sup>2</sup>	0,1
215.	nájemní smlouva – byty č. 18 a 19 v budově č. p. 95 a byty č. 10 a 23 v budově č. p. 1401 v katastrálním území Břevnov	29. 9. 2015	po dobu 15 let 1 Kč/m <sup>2</sup> ročně; od 16. roku ve výši průměrného nájemného v domech ovládající osoby <sup>2</sup>	0,3
216.	nájemní smlouva – byt č. 11 v budově č. p. 1411 v katastrálním území Břevnov	3. 10. 2016	po dobu 15 let 1 Kč/m <sup>2</sup> ročně; od 16. roku ve výši průměrného nájemného v domech ovládající osoby <sup>2</sup>	0,1



číslo	typ a předmět smlouvy	datum uzavření smlouvy	nájemné	náklady (nájemné) v r. 2018 (v tis. Kč)
217.	nájemní smlouva – byt č. 22 v budově č. p. 1411 v katastrálním území Břevnov	3. 10. 2016	po dobu 15 let 1 Kč/m <sup>2</sup> ročně; od 16. roku ve výši průměrného nájemného v domech ovládající osoby <sup>2</sup>	0,1
218.	nájemní smlouva – byt č. 23 v budově č. p. 1411 v katastrálním území Břevnov	3. 10. 2016	po dobu 15 let 1 Kč/m <sup>2</sup> ročně; od 16. roku ve výši průměrného nájemného v domech ovládající osoby <sup>2</sup>	0,1
219.	nájemní smlouva – parkoviště u polikliniky Pod Marjánkou (části p. č. 898/1, 899, 900/1 a 901/1, k.ú. Břevnov)	1. 11. 2016	13 tis. Kč měsíčně	150
220.	nájemní smlouva – pozemek parc. č. 2208/7 v katastrálním území Střešovice	10. 7. 2017	32 tis. Kč ročně	32
221.	Smlouva na nájem bytu č. 92 pro domovníka, v domě č.p. 728/92, Bubeneč Praha 6	24. 08. 2017	1 Kč/m <sup>2</sup> ročně <sup>2</sup>	0,1
222.	Smlouva o podnájmu nemovitosti – garáže Prašný most	30. 06. 2018	2 291 tis. Kč	1 146

<sup>1</sup> – nájemné za pronájem nebytových prostor a technologických zařízení určených k výrobě a rozvodu tepelné energie bylo sjednáno ve výši odpisů z důvodu věcně usměrňované ceny tepelné energie a obdobných smluv mezi ovládající osobou a jinými provozovateli kotelen a výměňkových stanic

<sup>2</sup> – nájemné za pronájem půdních prostor, resp. půdních bytů/bytových jednotek, bylo na dobu výstavby a následujících 15 let sjednáno ve výši 1 Kč/m<sup>2</sup> ročně vzhledem k povinnosti ovládané osoby vystavět v těchto prostorách na své náklady byty a po skončení nájmu je bezúplatně předat ovládající osobě



## 2) pronajímatel – ovládaná osoba

číslo	typ a předmět smlouvy	datum uzavření smlouvy	nájemné	výnosy (nájemné) v r. 2018 (v tis. Kč)
223.	nájemní smlouva – nebytové prostory (sklady) v budově č. p. 1876 v katastrálním území Břevnov	25. 7. 2008	888 Kč/m <sup>2</sup> ročně + služby	123
224.	nájemní smlouva – nebytové prostory (sklady) v budově bez č. p./č. ev., jež je součástí pozemku parc. č. 417/3 v katastrálním území Liboc	15. 2. 2010	888 Kč/m <sup>2</sup> ročně + služby	135
225.	nájemní smlouva – nebytové prostory (sklady) v budově č. p. 467 v katastrálním území Veleslavín	22. 10. 2010	888 Kč/m <sup>2</sup> ročně + služby	263
226.	nájemní smlouva – nebytové prostory (sklady) v budově bez č. p./č. ev., jež je součástí pozemku parc. č. 608/4 v katastrálním území Veleslavín	14. 3. 2013	888 Kč/m <sup>2</sup> ročně + služby	247
227.	nájemní smlouva – nebytový prostor (kancelář) v budově č. p. 1876 v katastrálním území Břevnov	18. 6. 2015	2 067 Kč/m <sup>2</sup> ročně + služby	39

## Jiné smlouvy:

číslo	typ a předmět smlouvy	datum uzavření smlouvy	částka (v tis. Kč)	částka za rok 2018 (v tis. Kč)
228.	smlouva o zřízení služebnosti inženýrské sítě – teplovod José Martího	13. 2. 2014	92	-
229.	dohoda o přistoupení k rámcové smlouvě o prodeji zboží a poskytování služeb mezi společností Vodafone Czech Republic a.s. a městskou částí Praha 6	26. 9. 2015	Bez finančního plnění	-
230.	smlouva o centralizovaném zadávání	24. 6. 2016	Bez finančního plnění	-
214.	smlouva o zřízení služebnosti inženýrské sítě – teplovod José Martího	13. 2. 2014	92	-

## Doplňující informace:

O V souladu s uzavřenými smlouvami vybírá ovládaná osoba na svůj účet jistoty od účastníků zadávacích a výběrových řízení, které organizuje jménem ovládající osoby, čímž na sebe přejímá závazky z toho vyplývající.

<b>stav jistot k 1. 1. 2018:</b>	<b>příjmy za rok 2018:</b>	<b>výdaje za rok 2018:</b>	<b>stav jistot ke 31. 12. 2018:</b>
1 980 tis. Kč	3 800 tis. Kč	1 630 tis. Kč	3 950 tis. Kč

## Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

Mezi osobou ovládanou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou bylo v průběhu roku 2018 vystaveno celkem 6 objednávek.

číslo	smluvní strana / typ a předmět smlouvy	datum uzavření smlouvy	úplata za splnění předmětu smlouvy (v tis. Kč)	výnosy v roce 2018 (v tis. Kč)
1.	Základní škola a Mateřská škola Emy Destinnové, Praha 6, náměstí Svobody 3/930 - objednávka na odvoz odpadu – velkoobjemový kontejner	15. 2. 2018	4	4
2.	Základní škola a Mateřská škola Emy Destinnové, Praha 6, náměstí Svobody 3/930 - objednávka na odvoz odpadu – velkoobjemový kontejner	31. 7. 2018	4	4
3.	Základní škola a Mateřská škola Emy Destinnové, Praha 6, náměstí Svobody 3/930 - objednávka na odvoz odpadu – velkoobjemový kontejner	28. 8. 2018	4	4
4.	Základní škola a Mateřská škola Emy Destinnové, Praha 6, náměstí Svobody 3/930 - objednávka na odvoz odpadu – oprava vjezdu	3. 10. 2018	1	1
5.	Základní škola Petřiny - sever, Praha 6, Na Okraji 43 - objednávka na odvoz odpadu – velkoobjemový kontejner	16. 4. 2018	4	4
6.	Základní škola Petřiny - sever, Praha 6, Na Okraji 43 - objednávka na odvoz odpadu – velkoobjemový kontejner	30. 6. 2018	4	4



## Smlouvy mezi společnostmi SNEO, a.s. jako ovládající osobou a společností Areál Dračky s.r.o. jako osobou ovládanou

V roce 2018 společnost SNEO, a.s. jako ovládající osoba uzavřela 1 smlouvu.

číslo	smluvní strana / typ a předmět smlouvy	datum uzavření smlouvy	úplata za splnění předmětu smlouvy (v tis. Kč)	výnosy v roce 2018 (v tis. Kč)
1.	Smlouva o poskytování účetních, administrativních a jiných služeb	21. 05. 2018	20 tis. Kč měsíčně (do 30. 11. 2018)	220

### Zhodnocení výhod, nevýhod a rizik plynoucích ze vztahů

Hlavní výhoda plynoucí ze vztahu s ovládající osobou spočívá v uzavřených dlouhodobých příkazních a jiných smlouvách, jež zabezpečují podstatnou část činnosti společnosti a tvoří také její výnos. Vlastnictví městské části Praha 6 je též určitou zárukou serióznosti společnosti pro jednání s dalšími obchodními partnery.

Nevýhodami jsou zejména větší administrativní nároky ve vztahu k akcím realizovaným pro veřejnoprávní subjekt a omezené množství zakázek od jiných osob z důvodu prioritní činnosti pro jediného společníka. Největší riziko pro budoucí vývoj společnosti představuje případné snížení objemu zakázek od ovládající osoby.

Po zhodnocení jednotlivých výhod, nevýhod a rizik plynoucích ze vztahů s ovládající osobou, a případně též s osobami ovládanými stejnou ovládající osobou, lze konstatovat, že výhody mírně převládají.

### Posouzení vzniku újmy

V účetním období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 nevznikla ovládané osobě v důsledku vlivu ovládající osoby žádná újma.

V Praze dne: 29. 3. 2019

Zpracoval:

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:



**PŘÍLOHA:  
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO  
AUDITORA**



# **ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA**

**o ověření účetní závěrky**

**společnosti**

**SNEO, a.s.**

**se sídlem Nad Aleji 1876/2, 162 00 Praha 6 – Břevnov**

**IČ: 271 14 112**

**za účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018**

**V Praze dne: 31. 5. 2019**

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

pro akcionáře společnosti

**SNEO, a.s.**

se sídlem Nad Alejí 1876/2, 162 00 Praha 6 – Břevnov

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti SNEO, a.s. (dále také „Společnost“), sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy, výkazu zisku a ztráty, přehledu o peněžních tocích a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2018 a přílohy této účetní závěrky, jež obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v úvodu přílohy této účetní závěrky v bodě „Základní údaje“.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasív společnosti SNEO, a.s. k 31. 12. 2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2018 v souladu s českými účetními předpisy.

### Základ pro výrok

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

### Zdůraznění skutečnosti

Aniž bychom vydávali výrok s výhradou, dovoluujeme si upozornit na skutečnost uvedenou v příloze k účetní závěrce v bodech „Doplňující informace k rozvaze“ a „Významné události ve sledovaném účetním období“, kde je zdůvodnění poklesu dlouhodobého hmotného majetku o 46,3% z titulu odstěpení části majetku a závazků a jeho vkladu do dceřiné společnosti Areál Dračky.

### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Naš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditů nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významné (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto

posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelně ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jíž dokážeme posoudit, uvádíme, že:

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

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

### **Odpovědnost představenstva Společnosti za účetní závěrku**

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

### **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

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

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

- identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol,



- seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat; jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok; naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy; nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

V Praze dne 31. 5. 2019



Z H B O H E M I A, spol. s r.o.  
Na Rybníčku 387/6  
460 01 Liberec 3  
ev. číslo oprávnění auditorské společnosti 091

*Jan Jindřich*  
zprávu jménem společnosti vypracoval  
Ing. Jan Jindřich  
statutární auditor  
ev. číslo auditorského oprávnění 1133



**PŘÍLOHA:  
VÝROČNÍ ZPRÁVA DLE § 18  
ZÁKONA Č. 106/1999 SB.,  
O SVOBODNÉM PŘÍSTUPU  
K INFORMACÍM**





## ZPRÁVA dle § 18 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, za rok 2018

ZÁKONNÝ POŽADAVEK	KOMENTÁŘ
a) počet podaných žádostí o informace a počet vydaných rozhodnutí o odmítnutí žádosti,	V období od 01. 01. 2018 do 31. 12. 2018 společnost SNEO, a.s. eviduje jednu podanou žádost o poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 Sb. (dále „InfZ“). Tato žádost byla částečně odmítnuta z důvodu neexistence požadované informace.
b) počet podaných odvolání proti rozhodnutí,	V období od 01. 01. 2018 do 31. 12. 2018 společnost SNEO, a.s. neeviduje žádné odvolání.
c) opis podstatných částí každého rozsudku soudu ve věci přezkoumání zákonnosti rozhodnutí povinného subjektu o odmítnutí žádosti o poskytnutí informace a přehled všech výdajů, které povinný subjekt vynaložil v souvislosti se soudními řízeními o právech a povinnostech podle tohoto zákona, a to včetně nákladů na své vlastní zaměstnance a nákladů na právní zastoupení	V období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 neeviduje společnost SNEO, a.s. žádná soudní rozhodnutí; společnost SNEO, a.s. v tomto období nevynaložila žádné finanční prostředky na soudní řízení či právní zastoupení (včetně případných nákladů na vlastní zaměstnance).
d) výčet poskytnutých výhradních licencí, včetně odůvodnění nezbytnosti poskytnutí výhradní licence	V období od 01. 01. 2018 do 31. 12. 2018 společnost SNEO, a.s. neposkytla žádnou výhradní licenci.
e) počet stížností podaných podle § 16a, důvody jejich podání a stručný popis způsobu jejich vyřízení	V období od 01. 01. 2018 do 31. 12. 2018 společnost SNEO, a.s. eviduje jednu stížnost proti vyřízení žádosti o informace. Rozhodnutím o stížnosti bylo potvrzeno v plném rozsahu předchozí rozhodnutí povinného subjektu, neboť informaci nebylo možno poskytnout s odkazem na ust. § 2 odst. 4 InfZ.
f) další informace vztahující se k uplatňování tohoto zákona	Další informace vztahující se k uplatňování tohoto zákona lze nalézt na: <a href="http://www.sneo.cz">www.sneo.cz</a> <a href="https://sneo.cz/povinne-informace">https://sneo.cz/povinne-informace</a> <a href="http://www.justice.cz">www.justice.cz</a> <a href="http://www.praha6.cz">www.praha6.cz</a>

V Praze dne: 31. 12. 2018

Zpracovala: Mgr. Miroslav Rašín, právník



