

---

## OBSAH

---

<b><u>Úvodní zpráva ředitele společnosti</u></b>	<b>1</b>
<b><u>Profil společnosti</u></b>	<b>3</b>
Historie a poslání společnosti	3
Hlavní oblasti podnikání	3
Základní údaje	6
Orgány společnosti	6
Organizační struktura	7
Vývoj vybraných ekonomických ukazatelů	8
Zhodnocování dlouhodobého majetku společnosti od počátku činnosti	11
<b><u>Výsledky hospodaření za rok 2004</u></b>	<b>15</b>
Výkaz zisků a ztrát (zkráceně)	15
Rozvaha (zkráceně)	16
Přehled peněžních toků (zkráceně)	16
Analýza hospodářského výsledku	17
Hospodaření střediska INFOCENTRUM	21
Hospodaření střediska PARKING	21
Finanční situace	22
<b><u>Zpráva dozorčí rady</u></b>	<b>23</b>
<b><u>Finanční část a zpráva auditora</u></b>	<b>25</b>
Účetní závěrka	26
Příloha tvořící součást účetní závěrky	26
Přehled o peněžních tocích	34
Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami	35
Stanovisko dozorčí rady ke zprávě o vztazích mezi propojenými osobami	36
Zpráva auditora	37
Ostatní informace	39

### ***Přílohy***

---

## ÚVODNÍ ZPRÁVA ŘEDITELE SPOLEČNOSTI

---

Vážení,

dostává se Vám do rukou v pořadí již třináctá výroční zpráva Českokrumlovského rozvojového fondu, obchodní společnosti, jejíž zakladatelem a jediným vlastníkem je Město Český Krumlov. Chceme Vás jejím prostřednictvím podrobně seznámit s výsledky hospodaření společnosti za uplynulý rok a s jejími hlavními aktivitami a událostmi, které měli vliv na celkovou tvář společnosti i města.

Hodnocený rok 2004 byl rokem realizace velkých investičních akcí a projektů. Svědčí o tom celkový objem investičních prostředků vložený do majetku společnosti, který dosáhl částky přesahující 50 milionů korun. Nejvýznamnější akcí bylo spuštění dlouhodobě připravovaného „projektu parking“, a to té části, která se týkala parkování osobních vozidel v blízkosti centra města a parkování autobusů návštěvníků města. Celková modernizace parkovacího systému osobních vozů, která přišla na téměř 16 mil.Kč, byla nepochybně technicky nejobtížnějším úkolem, který společnost ve své historii řešila. Mimo jiné zahrnovala vybavení městských parkovišť samoobslužnými technologiemi a bezpečnostními kamerami, nainstalování elektronického systému navádění vozidel na jednotlivá parkoviště a vybudování centrálního dispečinku s nepřetržitým provozem, ze kterého je zajišťována obsluha všech parkovišť 24 hodin denně. Modernizace systému zajistila podstatné rozšíření a zkvalitnění parkovacích služeb pro širokou škálu zákaznických skupin. Prostřednictvím magnetických parkovacích karet jsme schopni zákazníkům nabídnout rozmanité možnosti parkování a programy slev. Zvláště tzv. „bodová karta“ se stává stále vyhledávanějším produktem mezi občany i podnikateli. Součástí modernizace parkovišť byla rovněž výstavba zcela nových veřejných WC na parkovištích Jelenka a Městský park, na kterou se podařilo získat státní dotaci 1,8mil.Kč a zbývající náklady ve výši 5 mil.Kč poskytlo město formou investičního příspěvku. Veřejné toalety jsou otevřeny denně a jejich služby jsou zdarma. Neméně významnou roli v oblasti transformace systému parkování ve městě sehrálo otevření nového odstavného parkoviště autobusů návštěvníků v bývalém areálu ČSAD na Chvalšinské silnici, který se podařilo odkoupit od privátního vlastníka za 16mil.Kč a připravit pro plnění jeho nové funkce. Centrální parkoviště autobusů má kapacitu 34 parkovacích míst, je celoročně otevřeno 24 hodin denně a nabízí dopravcům a jejich řidičům celou řadu doprovodných služeb – myčku a opravnu autobusů, čerpací stanici pohonných hmot, pneuservis, odpočinkovou místnost pro řidiče s příslušným sociálním zázemím. Poslední námi realizovanou součástí „projektu parking“ bylo pořízení a spuštění provozu šesti parkovacích automatů v tzv. zónách placeného stání na místních komunikacích umožňujících krátkodobé placené stání v lokalitách extrémně navštěvovaných nejširší veřejností.

V oblasti oprav a rekonstrukcí nemovitého majetku se v minulém roce podařilo zrekonstruovat a otevřít několik nových provozoven, které nemalou měrou přispěly nejen k dalšímu zlepšení vzhledu centra města, ale i k dalšímu rozšíření nabídky obchodů a služeb v této oblasti. Rekonstrukcí objektu bývalé „švadlenky“ na Latránu vznikla dnes již velmi vyhledávaná prodejna pečiva a rychlého občerstvení „U preclíčků“ patřící „smínským pekárnám“, rekonstrukce nebytových prostor v přízemí domu Latrán čp. 54 přinesla novou příležitost „Dobré čajovně“, která přišla o svou „provozovnu“ v objektu Latrán 6 při povodních v roce 2002. Dokončena byla rovněž rekonstrukce objektu bývalé katovny v ústí Hradební ulice, kde mohli v nové kavárně „Veneti“ na počátku loňského léta nalézt příjemné posezení milovníci kávy, zmrzliny a dalších sladkostí. Drobné stavební úpravy přízemí vedlejšího objektu čp. Kájovská 60 vytvořily nové prostory pro prodejnu pekařských a cukrářských výrobků českobudějovické pekárny „PEKAST“ a pro „RETRO kavárnu“ s předzahrádkou. Poslední investiční akcí, která přinesla nové prodejní prostory byla první etapa rekonstrukce přízemí domu Široká čp. 78/79, kde vznikla značková prodejna tradičního českého výrobce skla MÖSER a prodejna historických rukodělných výrobků společnosti „Three Brothers“. Za pomoci státní dotace z „programu regenerace“ byla rovněž opravena část střechy a fasády domu Latrán čp. 67. Vedle uvedených

rekonstrukcí domů byla realizována kompletní základní zástavba Hradební ulice, která navázala na rekonstrukci inženýrských sítí a zástavbu prostranství před objekty Kájovská čp. 60 a 61

---

ÚVODNÍ ZPRÁVA ŘEDITELE SPOLEČNOSTI

uskutečněných městem. Ta vytvořila základní předpoklad pro otevření lokality Hradební veřejnosti, jež připravujeme na tento rok v návaznosti na vybudování nového průchodu v objektu Široká čp. 78/9.

V oblasti podpory a rozvoje cestovního ruchu sehrává vedle infocentra stále významnější roli pracoviště destinačního managementu, které svou intenzivní činností výrazným způsobem přispívá ke zviditelnění Českého Krumlova coby atraktivní turistické destinace a ke zvýšení jeho návštěvnosti. Ukazuje se, že soustavná profesionální práce s médii, aktivní účast na zahraničních i tuzemských veletrzích a prezentacích cestovního ruchu, propagace v tištěné a elektronické podobě a další doprovodné aktivity přinášejí své ovoce. Detailnější obrázek o činnosti destinačního managementu a jejím rozsahu podává následující hrubý nástin akcí a aktivit, které se v uplynulém roce podařilo zrealizovat, a to buď samostatně či ve spolupráci s partnery: 7 účastí na odborných veletrzích a výstavách (*Praha, Brno, Mnichov, Pasov, M.I.C.E. Frankfurt n./M., Kolín n./R.*), 5 účastí na odborných workshopech a prezentacích (*M.I.C.E. Vídeň, M.I.C.E. Londýn, 2x Praha, Písek*), 11 fam tripů pro zástupce cestovních kanceláří a agentur z ČR i zahraničí (*USA - ASTA – The American Society of Travel Agents, Praha - Karlova univerzita, M.I.C.E. Velká Británie, Oberösterreich Wikammer, Španělsko, Velká Británie, Hongkong, Švýcarsko, Japonsko, M.I.C.E. Česká republika*), 40 press tripů (*především země EU - Španělsko, Francie, Německo, Rakousko, Itálie, ale i Japonsko aj.*), 4 tiskové konference (*2x Zahájení sezóny, Kooperace měst Linz a Český Krumlov, Svatováclavské slavnosti*), 6 druhů tiskovin v 7 jazykových mutacích včetně japonštiny (*Kulturní kalendář, Katalog ubytování, Sales Guide 2004, Event Manual, propagační letáky*), 3 grantové projekty, 2 profesní setkání s partnery, třetí ročník odborných seminářů Český Krumlov – management a marketing cestovního ruchu, 5 akcí v rámci projektu „Krumlovské slavnosti“, 5 nových snímků do fotobanky, 9 dokumentačních CD ROMů z akcí, atp. Podrobné informace a přehled konkrétních akcí a aktivit destinačního managementu mohou zájemci nalézt na internetových stránkách [www.ckrumlov.cz/destination](http://www.ckrumlov.cz/destination).

Velmi příznivě se v roce 2004 vyvíjely i základní ekonomické ukazatele. Tržby společnosti za prodej zboží a služeb se meziročně zvýšily o 6 mil.Kč (18,5%) a dosáhly celkové výše 38,3mil.Kč. K šestimilionovému nárůstu tržeb nejvýznamněji přispěly příjmy z parkovacích služeb (+2,2mil.Kč), služeb cestovního ruchu (+1,9mil.Kč) a z pronájmu nebytových prostor (+1,1mil.Kč). Hospodaření společnosti skončilo s mimořádně vysokým ziskem 14,3 mil. Kč, na kterém se zásadní měrou podílel „čistý zisk“ z prodeje nemovitého majetku. Více o hospodaření společnosti naleznete v následujících kapitolách výroční zprávy.

Na závěr mého úvodního slova si dovoluji vyjádřit přesvědčení, že veškeré údaje a informace, které touto formou předkládáme veřejnosti, poskytnou objektivní obraz o veškerých aktivitách společnosti a jejím hospodaření a že budou dobrou zprávou jak pro všechny naše věřitele a obchodní partnery, tak pro jediného společníka – Město Český Krumlov a jeho občany.

Ing. Miroslav Reitinger  
ŘEDITEL SPOLEČNOSTI

---

## PROFIL SPOLEČNOSTI

---

### ***Historie a poslání společnosti***

**Českokrumlovský rozvojový fond** byl založen v roce 1991 jako obchodní společnost ve stoprocentním vlastnictví Města Český Krumlov, které na počátku do jejího majetku bezúplatně vložilo zhruba pět desítek vybraných nemovitostí – domů, budov a pozemků v historickém centru města.

Smyslem založení společnosti bylo prostřednictvím samostatného podnikatelského subjektu města realizovat tyto úkoly a cíle:

- *Zajistit kvalitní opravu historicky cenných objektů při zachování jejich kulturně-historické hodnoty.*
- *Nalézt a zajistit jejich optimální funkční a ekonomické využití v souladu s cíli rozvoje města.*
- *Podílet se na podpoře, organizaci a koordinaci rozvoje cestovního ruchu ve městě a jeho okolí.*
- *Přitáhnout do města a regionu kvalitní domácí a zahraniční investory.*

Základním koncepčním dokumentem pro rozvoj a činnost společnosti se stala „Strategie Českokrumlovského rozvojového fondu“ schválená v roce 1992 městským zastupitelstvem a vypracovaná renomovanými společnostmi Horwath Consulting (Plán rozvoje cestovního ruchu), American Appraisal CS (Tržní ocenění nemovitostí fondu) a Ateliér Girsra (Návrh využití nemovitostí při dodržení základních zásad památkové péče). Koncepce rozvoje společnosti byla aktualizována na přelomu roku 2000/2001.

### ***Hlavní oblasti podnikání***

Základ podnikatelské činnosti společnosti tvoří v současnosti následující čtyři hlavní oblasti podnikání:

- 1. SPRÁVA NEMOVITÉHO MAJETKU SPOLEČNOSTI**
- 2. ŘÍZENÍ A PODPORA ROZVOJE CESTOVNÍHO RUCHU – DESTINAČNÍ MANAGEMENT**
- 3. PROVOZ A ROZVOJ PARKOVACÍHO SYSTÉMU MĚSTA**
- 4. PŘÍPRAVA A REALIZACE ROZVOJOVÝCH PROJEKTŮ**

#### ***1. Oblast správy nemovitého majetku***

Správa nemovitého majetku zahrnuje velmi široký okruh činností od zajišťování běžných provozních záležitostí vlastníka nemovitosti, přes přípravu a realizaci oprav a rekonstrukcí jednotlivých objektů, bytových a nebytových prostor, až po vlastní podnikání s nemovitostmi převážně formou pronájmu. Do této oblasti patří i velmi specifická činnost blízká realitní činnosti spočívající v přípravě vybraného nemovitého majetku – objektů a pozemků k prodeji a vyhledávání vhodných investorů.

Na konci roku 2004 tvořilo portfolio nemovitostí v majetku společnosti více než tři desítky domů a budov a tři významné rozvojové pozemky. V letech 1993 – 2004 bylo z původního portfolia odprodáno vybraným investorům celkem 18 objektů, 4 domy byly bezúplatně vloženy do „nadace E.Schiele“, 1 dům byl vydán na základě soudního rozhodnutí (*Dlouhá 100, Klubu českých turistů*). Naproti tomu bylo za uvedené období koupeny 3 objekty v historickém centru, 4 rozvojové pozemky (lokality) včetně areálu bývalého ČSAD na Chvalšinské (BUS parking).

## PROFIL SPOLEČNOSTI

Od r. 1993 se podařilo kompletně zrekonstruovat celkem 19 objektů ve velmi špatném technickém stavu, na dalších 8 objektech byly provedeny částečné rekonstrukce zaměřené na zprovoznění nebytových a bytových prostor. Do nemovitého majetku bylo prostřednictvím oprav a rekonstrukcí vloženo více než 300mil. Kč. Na konci roku 2004 společnost pronajímala 4 domy, zhruba sedm desítek nebytových prostor a více než osmdesát bytů.

V dalším období bude činnost společnosti v této oblasti zaměřena na rekonstrukci zbývajících, dosud nerekonstruovaných objektů a území (zejména *revitalizace areálu bývalého „podniku služeb“ v Hradební ulici, rekonstrukce areálu bývalého „kláštera klarisek“, postupná obnova dosud nerekonstruovaných domů v historickém centru měst - „Široká 77, 78/79, Latrán 20 atp.).*

## **2. Oblast řízení a podpory rozvoje cestovního ruchu – destinační management**

Základem této oblasti podnikání je činnost informačního centra a činnost speciálního pracoviště, tzv. destinačního managementu. **INFOCENTRUM ČESKÝ KRUMLOV**, které zahájilo svoji činnost již v roce 1993, je nyní nejvýznamnější informační turistickou kanceláří ve městě a regionu. Ve zrekonstruovaných prostorách objektu na Náměstí Svornosti poskytuje širokou škálu služeb na úrovni evropského standardu. Do základní nabídky služeb patří poskytování veškerých turistických informací, zprostředkování ubytování, ubytování ve vlastních penzionech „U Slunce“ a „Thallerův dům“, zajištění průvodcovských služeb včetně půjčování audiotextových průvodců určených pro individuální turisty, dále prodej a rezervace vstupenek na kulturní a společenské akce nejen v Českém Krumlově, směnářské služby, poskytování přístupu na internet, aj. O úrovni služeb infocentra svědčí ocenění, které se mu dostalo v roce 2002. V rámci soutěže o nejlepší informační kancelář v České republice vyhlášené Českou centrálou cestovního ruchu a organizované odborným časopisem C.O.T. Business získalo první cenu.

**DESTINAČNÍ MANAGEMENT** je v souladu s moderními trendy řízení turismu v turisticky vyspělých zemích (destinacích) považován za nejefektivnější formu řízení a organizace cestovního ruchu. Zřízení pracoviště destinačního managementu v roce 2002 bylo završeno budováním základních organizačních a personálních předpokladů pro naplnění jednoho z hlavních poslání společnosti při jejím založení, kterým je převzetí dominantní role v oblasti podpory a organizace rozvoje cestovního ruchu v Českém Krumlově a jeho okolí. To vše za nezbytné spolupráce s veřejnoprávními institucemi a podnikatelskými subjekty působícími v oblasti cestovního ruchu.

Destinační management spoluvytváří a garantuje oficiální marketingovou a komunikační strategii destinace Český Krumlov, vytváří platformy spolupráce s domácími i zahraničními partnery, je spoluvůrcem public relations a image města. V rámci své činnosti se věnuje intenzivní propagaci a podpoře prodeje destinace, zastupuje město na vybraných veletrzích cestovního ruchu. Ve spolupráci s Českou centrálou cestovního ruchu a dalšími partnery organizuje akce pro zástupce cestovních kanceláří, agentur a touroperátorů z celého světa, zajišťuje organizaci pobytových akcí významných domácích i zahraničních klientů, věnuje se vlastní ediční činnosti - vydávání propagačních materiálů města (kulturní kalendáře, ubytovací katalogy, plakáty, letáky) a permanentní komunikaci se zástupci tuzemských i zahraničních médií (vydávání a distribuce tiskových zpráv, inzerce ve specializovaných časopisech a magazínech, tiskové konference, mediální servis pro vybrané televizní a rozhlasové štáby a novináře), apod.

Za významný přínos v oblasti cestovního ruchu získal dvoučlenný pracovní tým destinačního managementu – Bc. Jitka Zikmundová a Mgr. Zdena Flašková – *Cenu Czech Tourism Prize 2003* poprvé udělovanou ředitelem národní agentury pro cestovní ruch Czech Tourism (kategorie destinační management).

### **3. Provoz parkovacího systému města**

V souladu s městskou „Koncepcí dopravy v klidu“ z roku 2001 se společnost stala hlavním gestorem jejího naplňování a realizátorem projektu vybudování nového systému parkování ve městě. V roce 2002 převzala provoz městských odstavných parkovišť a o dva roky později uskutečnila zásadní modernizaci parkovacího systému, která přišla na více než 35 milionů korun. V rámci modernizace byla hlavní odstavná parkoviště pro osobní vozidla vybavena moderními samoobslužnými technologiemi umožňujícími pohodlné placení parkovného v Kč i EUR včetně placení prostřednictvím magnetických parkovacích karet, parkoviště byla osazena bezpečnostními kamerami, obsazování jednotlivých parkovišť zajišťuje elektronický systém navádění vozidel a celý systém je monitorován a obsluhován z centrálního dispečinku 24 hodin denně. Nedílnou součástí transformace a modernizace systému parkování ve městě bylo otevření centrálního parkoviště autobusů návštěvníků města v bývalém areálu ČSAD na Chvalšinské silnici, který za tímto účelem společnost odkoupila. Centrální parkoviště autobusů má kapacitu 34 parkovacích míst, je celoročně otevřeno 24 hodin denně a nabízí dopravcům a jejich řidičům celou řadu doprovodných služeb – myčku a opravnu autobusů, pneuservis, čerpací stanici pohonných hmot, odpočinkovou místnost pro řidiče s příslušným sociálním zázemím. Poslední společně s městem realizovanou součástí „projektu“ bylo pořízení a spuštění provozu šesti parkovacích automatů v tzv. zónách placeného stání na místních komunikacích umožňujících krátkodobé placené stání v lokalitách extrémně navštěvovaných nejširší veřejností.

V následujícím období budou aktivity společnosti v této oblasti zaměřeny na zefektivnění a zkvalitnění provozu a nabídky služeb parkovacího systému ve všech jeho částech, tj. parkování osobních vozidel na odstavných parkovištích a v zónách placeného stání a parkování autobusů návštěvníků a dále na další modernizaci prostředí parkovišť pro osobní vozy, a to zejména parkovišť „Městský park“ a „Pod poštou“.

### **4. Oblast rozvojových projektů**

V oblasti rozvojových projektů se společnost věnuje vyhledávání, podpoře vzniku, případně i vlastní realizaci projektů s přínosem pro rozvoj města. Aktuálně se jedná o následující významnější projekty a záměry:

- *Projekt využití území „U Trojice“ (sportovně rekreační areál)*
- *Projekt využití území bývalého areálu „ZZN Plešivec“ (supermarket)*
- *Projekt výstavby bytového komplexu „Pod hornobranským rybníkem“*
- *Projekt „Fotoateliér Seidel“.*

## PROFIL SPOLEČNOSTI

**Základní údaje**

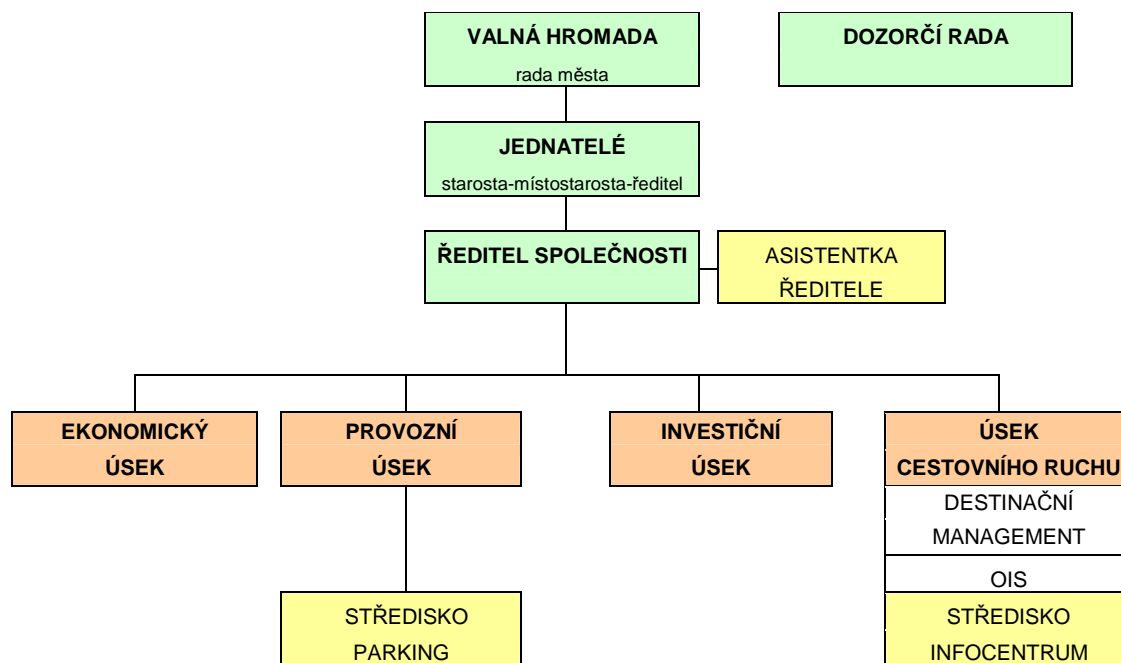
Název společnosti	Českokrumlovský rozvojový fond spol. s r. o.
Sídlo	Masná 131, 381 01 Český Krumlov
IČO	42 39 61 82
Vznik	16.12.1991
Zakladatel	Město Český Krumlov
Vlastník	Město Český Krumlov (100 %)
Auditor	Ing. Radovan RŮŽIČKA
Základní kapitál k 31.12.2004	250.000.000 Kč
Vlastní kapitál k 31.12.2004	272.417.000 Kč
Prům. přepočt. stav zaměstnanců	28

**Orgány společnosti**

<b>Jediný společník</b>	<b>MĚSTO ČESKÝ KRUMLOV</b>
- působnost valné hromady vykonává	
rada města ve složení:	Mgr. Dalibor CARDA
	Jiří GLOWACZ
	Miloš MICHÁLEK
	JUDr. František MIKEŠ
	Ing. Arch. Robin SCHINKO
	Jan UNGERMAN
	Rudolf VEJSKRAB
<b>Dozorčí rada</b>	
	Zbyněk MÁCA - předseda
	Zdeněk DVOŘÁK
	Josef ŠMEJKAL
<b>Jednatelé</b>	
	JUDr. František MIKEŠ (starosta města)
	Miloš MICHÁLEK (místostarosta města)
	Ing. Miroslav REITINGER - ředitel

PROFIL SPOLEČNOSTI

**Organizační struktura společnosti**



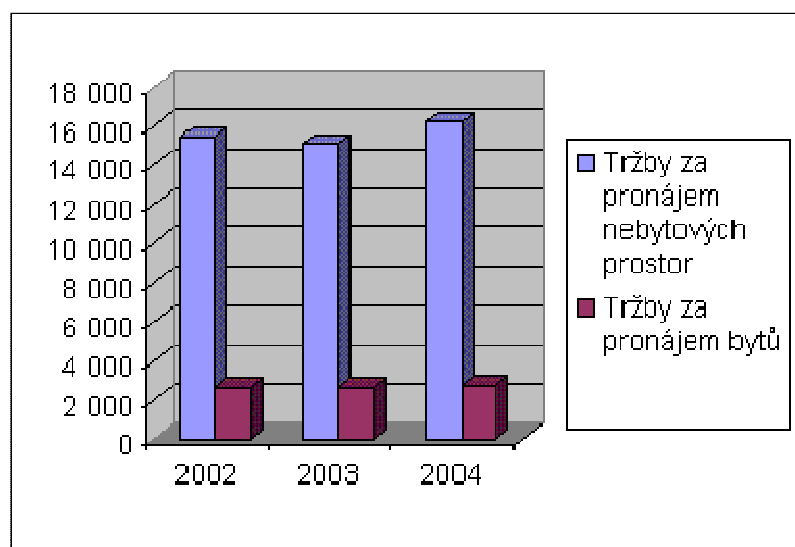


PROFIL SPOLEČNOSTI

**Vývoj vybraných ekonomických ukazatelů**

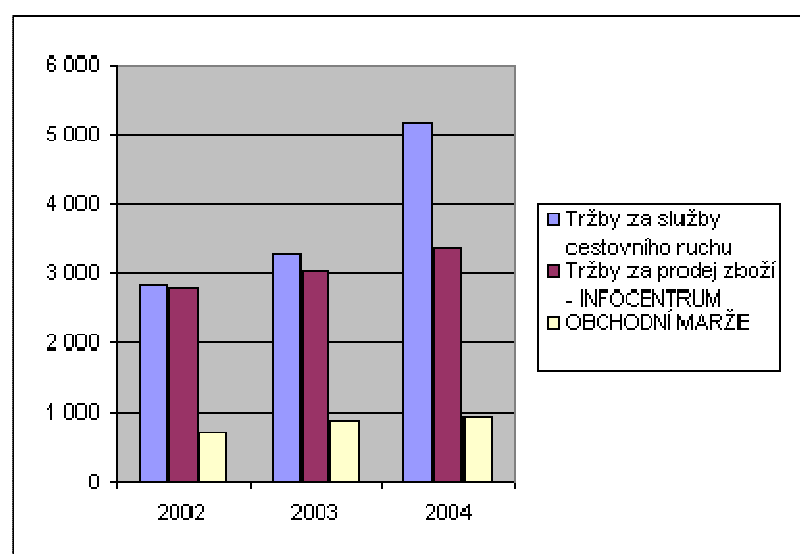
v tis. Kč

	2002	2003	2004
Tržby za pronájem nebytových prostor	15 416	15 070	16 214
Tržby za pronájem bytů	2 684	2 673	2 764



v tis. Kč

	2002	2003	2004
Tržby za služby cestovního ruchu	2 841	3 297	5 162
Tržby za prodej zboží v infocentru	2 772	3 032	3 375
OBCHODNÍ MARŽE	707	895	952

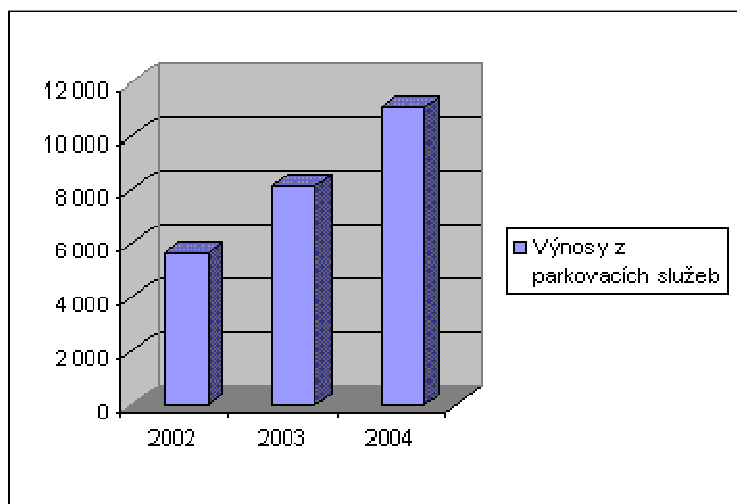


PROFIL SPOLEČNOSTI

**Vývoj vybraných ekonomických ukazatelů**

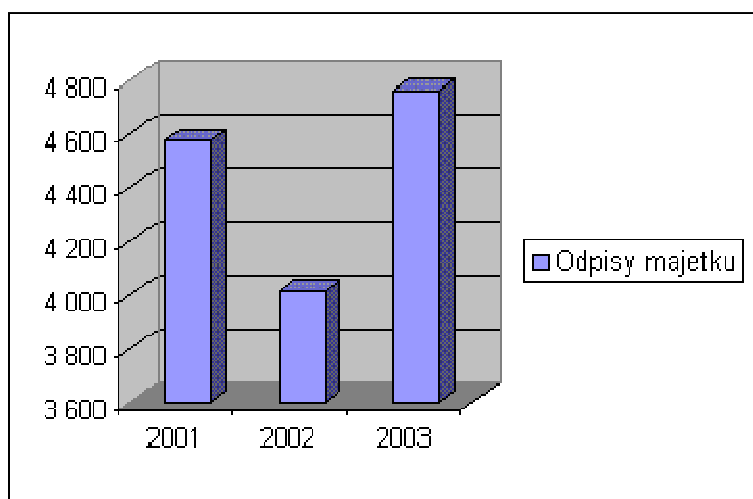
	2002	2003	2004
Výnosy z parkovacích služeb	5 625	8 172	11 110

*v tis. Kč*  
*vč. z provozu parkovacích automatů (od 2004)*



	2001	2002	2003
Odpisy majetku	4 574	4 017	4 764

*v tis. Kč*

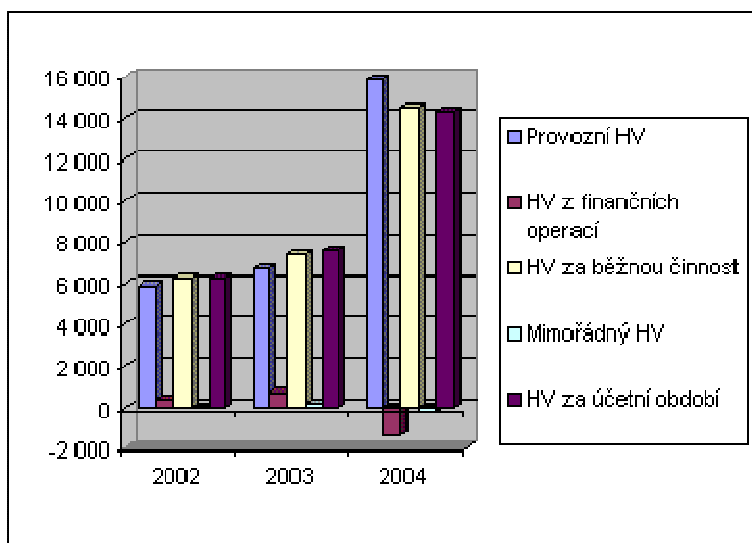


PROFIL SPOLEČNOSTI

**Vývoj vybraných ekonomických ukazatelů**

	2002	2003	2004
Provozní HV	5 903	6 724	15 894
HV z finančních operací	357	689	-1 352
HV za běžnou činnost	6 260	7 413	14 542
Mimořádný HV	-37	164	-210
HV za účetní období	6 223	7 577	14 332

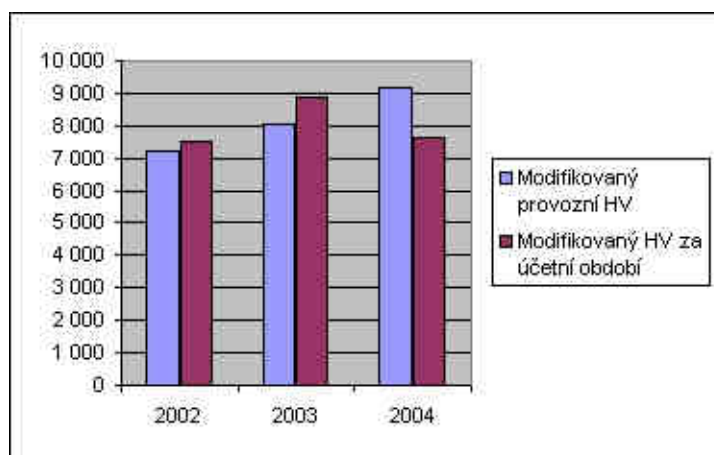
v tis. Kč



	2002	2003	2004
* Zisk/ztráta z prodeje nemovitostí	2 471	6 716	12 880
* Náklady na opravy nemovitostí	3 770	8 042	6 186
Modifikovaný provozní HV	7 202	8 050	9 200
Modifikovaný HV za účetní období	7 522	8 903	7 638

v tis. Kč

\* HV "očistěný" o vlivy \*



## PROFIL SPOLEČNOSTI

**Zhodnocování dlouhodobého majetku společnosti od počátku činnosti**

Následující číselné údaje nastiňují rámcový přehled o „investicích“ společnosti do jejího majetku od roku 1993 v podobě realizovaných oprav a rekonstrukcí nemovitého majetku a nově pořízeného investičního majetku („investice“ nad 500tis.Kč).

<i>v tis. Kč</i>				
1993	rekonstrukce	nové	opravy	celkem
Egon Schiele centrum	5,437			5,437
Zákl. umělecká škola			2,100	2,100
Hotel Růže-koupelny			2,700	2,700

<i>v tis. Kč</i>				
1994	rekonstrukce	nové	opravy	celkem
Latrán 12	1388		1685	3073
Kájovská 54			1005	1005
Široká 77	543		11	554
Masná 131	3157			3157
Egon Schiele centrum	851			851
Hotel Růže - kotelna	792			792

<i>v tis. Kč</i>				
1995	rekonstrukce	nové	opravy	celkem
Latrán 7	1,809		1,330	3,139
Latrán 12	1,106		413	1,519
Latrán 37	3,835		328	4,163
Latrán 54	2,215		92	2,307
Hotel Růže-plyn.kotelna	829			829
Centrum Egona Schiele	1,270			1,270

<i>v tis. Kč</i>				
1996	rekonstrukce	nové	opravy	celkem
Latrán 6	239		7	246
Latrán 7	677		27	704
Latrán 37	2,634			2,634
Kájovská 60	2,304		1,578	3,882
Horní 158	5,141			5,141
Klášter 67	162		339	501
Egon Schiele centrum	920			920

## PROFIL SPOLEČNOSTI

v tis. Kč

1997	rekonstrukce	nové	opravy	celkem
Latrán 6	1 356		2 483	3 839
Latrán 15		4 000		4 000
Latrán 21	3 830		5	3 835
Latrán 37	278		5	283
Klášter 67	818		221	1 039
Kájovská 60	8 081		1 972	10 053
Horní 154	291			291
Masná 129		4 600		4 600

v tis. Kč

1998	rekonstrukce	nové	opravy	celkem
Latrán 6	3 476		3 194	6 670
Latrán 13	4 917		9	4 926
Latrán 55	8 653		10	8 663
Latrán 76	1 208		4	1 212
Horní 157	5 785			5 485
Kájovská 68	3 985			3 985
Široká 70 - 71	2 128			2 128
Nám. Svornosti 2	2 400			2 400
Rek. Za nádražím 241-byty	6 194		2	6 196
Chata s rozhlednou - Klet'		4 500		4 500
pozemky Chvalšinská		8 000		8 000

v tis. Kč

1999	rekonstrukce	nové	opravy	Celkem
Latrán 6	8 192			8 192
Latrán 13	4 634		2 401	7 037
Latrán 55	13 924			13 924
Náměstí Svornosti 2			3 363	3 363
Horní 157	14 556			14 556
Široká 70-71	1 195			1 195
Široká 77	358		157	515

v tis. Kč

2000	rekonstrukce	nové	opravy	celkem
Latrán 15	3 875		1 352	5 227
Kostelní 161			455	455
Radniční 29	2 081			2 081
Náměstí 2	4 491			4 491
Areál U Trojice		4 650		4 650
Vybavení Infocentra		2 401		2 401
Na Fortně - zádlažba	958			958

## PROFIL SPOLEČNOSTI

v tis. Kč

2001	rekonstrukce	nové	opravy	celkem
Radniční 29	5 507		4 188	9 695
Na Fortně - zádlažba-II.et.	890			890
Hradební 61 (katovna)	1 950			1 950
Radniční 28	2 251			2 251
Latrán 16	3 485			3 485
Nám. Svornosti 1 - sklepy	1 389			1 389
Linecká 266	487			487
Latrán 70-71	656			656
Koupě bytů od města		1 635		1 635
Porákův dům (H.Brána 511)		5 300		5 300

v tis. Kč

2002	rekonstrukce	nové	opravy	celkem
Areál ZZN Plešivec		2 400		2 400
Kostelní 161/2 (ZUŠ)	2 445			2 445
Latrán 67 - blok Tramín			2 737	2 737
Latrán 54	850			850
Koupě bytů od města		722		722

v tis. Kč

2003	rekonstrukce	nové	opravy	celkem
Areál býv.ČSAD (záloha)		2 878		2 878
Parking technologie (záloha)		2 666		2 666
Široká 78/79		7 880		7 880
Zahradnické centrum Trojice		1 928		1 928
Koupě bytů od města		1 193		1 193
WC - PJelenka a Městský park	3 604			3 604
Masná 129	3 784		5 540	9 324
Radniční 29	1 114			1 114
Latrán 16 - byty	665			665
Latrán 13 (povodňové opravy)			850	850

v tis. Kč

2004	rekonstrukce	nové	opravy	celkem
Areál býv.ČSAD (záloha)		13 122		13 122
Parking technologie		12 526		12 526
Koupě bytů od města		764		764
WC - PJelenka a Městský park		3 009		3 009
Areál Chvalšinská	1 541		531	2 072
Latrán 67	380		2 835	3 215
Hradební ul. - zádlažba	2 786			2 786
Latrán 54 (čajovna)	1 507			1 507
Latrán 13 (pekárna)	3 874			3 874
Kájovská 60 (kavárna)	260		610	870
Kájovská 61 (kavárna)	225		192	417

## PROFIL SPOLEČNOSTI

Jak ukazuje souhrnná tabulka na závěr, celkově bylo v uplynulých jedenácti letech do dlouhodobého hmotného majetku společnosti „nainvestováno“ 336 mil.Kč. Výrazně nadprůměrné „investice“ v letech 1997-2001 souvisely s reinvestováním příjmů z prodeje hotelových zařízení (Hotel Růže a Hotel Krumlov), investice 2004 zase s realizací projektu parking.

*v tis. Kč*

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
<b>* opravy</b>	6 095	3 872	2 727	2 274	5 197	3 847	6 217
<b>* investice</b>	6 100	7 070	11 640	12 784	23 968	51 754	43 479
<b>CELKEM</b>	<b>12 195</b>	<b>10 942</b>	<b>14 367</b>	<b>15 058</b>	<b>29 165</b>	<b>55 601</b>	<b>49 696</b>

*v tis. Kč*

	2000	2001	2002	2003	2004	1993-2004
<b>* opravy</b>	2 315	4 802	3 770	8 042	5 977	55 135
<b>* investice</b>	19 831	25 248	9 116	25 068	45 211	281 269
<b>CELKEM</b>	<b>22 146</b>	<b>30 050</b>	<b>12 886</b>	<b>33 110</b>	<b>51 188</b>	<b>336 404</b>

---

## VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2004

---

### Výkaz zisků a ztrát (zkráceně)

		v tis. Kč	
ukazatel		2003	2004
I.+II.	Výkony a prodej zboží	32 251	38 277
I.	<i>z toho: tržby za prodej zboží</i>	3 032	3 375
A.+B.	Výkon.spotřeba a náklady na prodej zboží	18 565	21 828
B.	<i>z toho: náklady na prodané zboží</i>	2 137	2 423
<b>PŘIDANÁ HODNOTA</b>		<b>11 549</b>	<b>16 449</b>
C.	Osobní náklady	8 917	10 370
E.	Odpisy dlouhodobého nehm. a hm. majetku	4 017	4 017
III.+IV.+V.	Jiné provozní výnosy	17 638	17 638
III.	<i>z toho:tržby z prodeje inv.majetku a mat.</i>	13 842	13 842
F.+G.+H.+I.	Jiné provozní náklady	8 800	8 800
F.	<i>z toho:zůst.cena prod.inv.majetku a mat.</i>	7 126	7 126
<b>PROVOZNÍ HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK</b>		<b>6 724</b>	<b>15 894</b>
VI. až XII.	Jiné finanční výnosy	2 536	1 225
J. až P.	Jiné finanční náklady	1 848	2 577
<b>FINANČNÍ HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK</b>		<b>689</b>	<b>-1 352</b>
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost - splatná	0	0
<b>VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA BĚŽNOU ČINNOST</b>		<b>7 413</b>	<b>14 542</b>
XIII.	Mimořádné výnosy	165	0
R.	Mimořádné náklady	0	210
<b>MIMOŘÁDNÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ</b>		<b>164</b>	<b>-210</b>
<b>VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ</b>		<b>7 577</b>	<b>14 332</b>



VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2004

**Rozvaha (zkráceně)**

v tis. Kč

ukazatel	2003	2004		
		brutto	korekce	netto
<b>Aktiva celkem</b>	<b>283 739</b>	338 861	-28 218	<b>310 643</b>
<b>B. Dlouhodobý majetek</b>	<b>264 975</b>	315 510	-26 947	<b>288 563</b>
B.I. dlouhodobý nehmotný majetek	50	565	-377	188
B.II. dlouhodobý hmotný majetek	264 925	314 945	-26 570	288 375
B.III. dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0
<b>C. Oběžná aktiva</b>	<b>10 194</b>	14 413	-1 271	<b>13 142</b>
C.I. zásoby	2 198	2 366	0	2 366
C.II. dlouhodobé pohledávky	0	0	0	0
C.III. krátkodobé pohledávky	4 339	8 076	-1 271	6 805
C.IV. krátkodobý finanční majetek	3 657	3 971	0	3 971
<b>D. Časové rozlišení</b>	<b>8 570</b>	8 938	0	<b>8 938</b>
D.I. náklady příštích období	8 491	8 776	0	8 776
D.I.1. komplexní náklady příštích obd.	8 664	8 776	0	8 776
D.I.2. příjmy příštích období	79	162	0	162
<b>Pasiva celkem</b>	<b>283 739</b>			<b>310 723</b>
<b>A. Vlastní kapitál</b>	<b>258 084</b>			<b>272 416</b>
A.I. základní kapitál	250 000			250 000
A.II. kapitálové fondy	100			100
A.III. rezervní fond, fondy ze zisku	3 929			3 929
A.IV. výsledek hospodaření min.let	-3 522			4 055
A.V. výsledek hospodaření běž.obd.	7 577			14 332
<b>B. Cizí zdroje</b>	<b>25 294</b>			<b>37 694</b>
B.I. rezervy	0			0
B.II. dlouhodobé závazky	5 203			3 496
B.III. krátkodobé závazky	6 648			7 588
B.IV. bankovní úvěry a výpomoci	13 443			26 610
<b>C.I. Časové rozlišení</b>	<b>361</b>			<b>533</b>

**Přehled o peněžních tocích (zkráceně)**

v tis. Kč

ukazatel	2003	2004
Hotovost na začátku roku	5 665	3 657
Peněžní tok z provozní činnosti	4 151	4 334
Peněžní tok z investiční činnosti	-13 720	-15 480
Peněžní tok z finanční činnosti	7 561	11 460
Hotovost na konci roku	3 657	3 971

VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2004

**Analýza hospodářského výsledku**

tab. 1 - a

v tis. Kč

účet	2003	2004	%srov. 2004/2003	rozdíl 2004/2003	
604	<b>I. TRŽBY ZA PRODEJ ZBOŽÍ</b>	<b>3 032</b>	<b>3 375</b>	<b>111,3%</b>	<b>343</b>
504	<b>A. NÁKLADY NA PRODEJ ZBOŽÍ</b>	<b>2 137</b>	<b>2 423</b>	<b>113,4%</b>	<b>286</b>
	<b>+ OBCHODNÍ MARŽE</b>	<b>895</b>	<b>952</b>	<b>106,4%</b>	<b>57</b>
	<b>II. VÝKONY</b>	<b>29 211</b>	<b>34 902</b>	<b>119,5%</b>	<b>5 691</b>
601 602	1. Tržby za prod.vl.výr.a služeb	29 211	34 902	119,5%	5 691
	byty	2 673	2 764	103,4%	91
	nebytové prostory	15 070	16 214	107,6%	1 144
	služby cestovního ruchu	3 297	5 162	156,6%	1 865
	parkovací služby	8 172	10 357	126,7%	2 185
	služby OIS		369		369
	ostatní	7	36	514,3%	29
	<b>B. VÝKONOVÁ SPOTŘEBA</b>	<b>18 565</b>	<b>19 405</b>	<b>104,5%</b>	<b>840</b>
501až503	1. Spotřeba materiálu a energie	2 276	2 401	105,5%	125
	PHM	46	67	145,7%	21
	DHM do 1000Kč	134	59	44,0%	-75
	DHM do 20.000Kč	833	526	63,1%	-307
	kancel. a propag. mat.	249	147	59,0%	-102
	ostatní materiál		553		553
	el.energie	279	382	136,9%	103
	plyn	221	192	86,9%	-29
	topný olej		137		137
	voda	79	81	102,5%	2
	ostatní	435	257	59,1%	-178
51ka	2. Služby	16 289	17 004	104,4%	715
	opravy do 100.000	736	843	114,5%	107
	opravy nad 100.000	7 306	5 343	73,1%	-1 963
	opravy zařízení, ost.opravy	99	207	209,1%	108
	stočné		179		179
	cestovné	200	162	81,0%	-38
	reprezentace	94	57	60,6%	-37
	telefon+internet	468	490	104,7%	22
	poštovné	65	63	96,9%	-2
	reklama, propagace, inzerce	37	172	464,9%	135
	nájemné	4 099	5 060	123,4%	961
	leasing	212	471	222,2%	259
	služby výpoč.techniky	124	152	122,6%	28
	servis parkovacích automatů		77		77
	zprostředkovatelské služby IC	791	1 149	145,3%	358
	průvodcovské služby	250	406	162,4%	156
	nakupované právní a notářské sl.	100	162	162,0%	62
	nakupované služby - SMČK sro	126	105	83,3%	-21
	úklidové služby		414		414
	ostatní nakupované služby	904	688	76,1%	-216
	nakupované služby OIS		404		404
	ostatní	678	400	59,0%	-278
	<b>PŘIDANÁ HODNOTA</b>	<b>11 549</b>	<b>16 449</b>	<b>142,4%</b>	<b>4 900</b>

## VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2004

**Provozní výsledek hospodaření** (tabulka 1 – a,b) ve výši 15,9 mil.Kč byl hlavním zdrojem celkového zisku společnosti za rok 2004. Mimořádně vysoký zisk byl rozhodující měrou ovlivněn „čistým ziskem“ z prodeje nemovitého majetku (rozdíl tržeb a zůstatkové ceny prodaného majetku minus daň z převodu) 12,2mil. Vedle tohoto „plusového“ vlivu měl na výši provozního HV významný „minusový“ vliv poměrně vysoký objem prostředků vynaložených na opravy nemovitostí, který dosáhl částky 6,2mil.Kč. Meziročně vykázal provozní hospodářský výsledek nárůst 9,1mil.Kč, z toho vliv kladné salda z prodeje nemovitostí činil 6mil.Kč.

tab. 1 - b v tis. Kč

účet	2003	2004	%srov. 2004/2003	rozdíl 2004/2003
<b>C. OSOBNÍ NÁKLADY</b>	<b>8 917</b>	<b>10 370</b>	<b>116,3%</b>	<b>1 453</b>
521 522 1. Mzdové náklady	6 530	7 585	116,2%	1 055
523 2. Odměny členům orgánů spol.	65	78	120,0%	13
524až526 3. Náklady na soc.zabezpečení	2 138	2 486	116,3%	348
527 528 4. Sociální náklady	184	221	120,1%	37
53ka <b>D. Daně a poplatky</b>	<b>729</b>	<b>875</b>	<b>120,0%</b>	<b>146</b>
daň z nem.	71	77	108,5%	6
daň z převodu nem.	582	695	119,4%	113
ostatní	76	103	135,5%	27
551 <b>E. Odpisy dl.nehm. a hm.majetku</b>	<b>4 017</b>	<b>4 764</b>	<b>118,6%</b>	<b>747</b>
DHM	3 925	4 684	119,3%	759
DNM	92	80	87,0%	-12
641 642 <b>III. Tržby z prodeje dl.maj. a mat.</b>	<b>13 842</b>	<b>23 166</b>	<b>167,4%</b>	<b>9 324</b>
541 542 <b>F. Zůst.cena prod. dl.maj.a mat.</b>	<b>7 126</b>	<b>10 286</b>	<b>144,3%</b>	<b>3 160</b>
552,554-5 <b>G. Změna st.rez.a opr.pol. v prov.obl.</b>	<b>-99</b>	<b>-139</b>	<b>140,4%</b>	<b>-40</b>
644,46,48 <b>VI. Ostatní provozní výnosy</b>	<b>3 796</b>	<b>4 513</b>	<b>118,9%</b>	<b>717</b>
účelové dotace	1 504	1 506	100,1%	2
pojistné plnění	1 940	2 000	103,1%	60
odměna za provoz.park.automatů		753		
ostatní	352	254	72,2%	-98
543-546,48 <b>H. Ostatní provozní náklady</b>	<b>1 773</b>	<b>2 078</b>	<b>117,2%</b>	<b>305</b>
dary	91	75	82,4%	-16
odpis nedobyv.pohledávek	660	341	51,7%	-319
úroky KTK	0	25		25
ost.provoz.nákl.-TZ do 40tis.	103	91	88,3%	-12
pojištění majetku	417	663	159,0%	246
odpočet DPH	292	551	188,7%	259
ostatní	210	332	158,1%	122
(-)697 <b>V. Převod provozních výnosů</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
(-)597 <b>I. Převod provozních nákladů</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
<b>* PROVOZNÍ HV</b>	<b>6 724</b>	<b>15 894</b>	<b>236,4%</b>	<b>9 170</b>

Celkové výkony zaznamenaly 19,5%ní meziroční růst (+5,7mil.Kč), na kterém se rozhodující měrou podílely tržby za prodej služeb cestovního ruchu (+1,9mil.Kč), tržby z parkovacích služeb (+2,2mil.Kč) a tržby z pronájmu nebytových prostor (+1,1mil.Kč). K nárůstu celkových příjmů z hlavních podnikatelských činností přispěly i tržby za prodej zboží v infocentru (+11%, tj.+0,3mil.Kč). Ve výnosové oblasti se obdobně jako v roce 2003 velmi příznivě projevilo získání účelových dotací na opravy nemovitostí (zejména „program regenerace“) v celkové výši 1,5mil.Kč a dále pojistného plnění v souvislosti s povodněmi 2002 ve výši 2mil.Kč. Ve skupině ostatních provozních výnosů byla hlavním důvodem jejího meziročního navýšení o 0,7mil.Kč odměna za provozování parkovacích automatů (nově od května 2004).

## VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2004

V nákladové oblasti se na relativně velmi nízkém meziročním nárůstu hlavní skupiny provozních nákladů (proti růstu výkonů), tzv. *výkonové spotřeby* o 4,5% (+0,8mil.Kč) podílelo především nižší čerpání nákladů na opravy nemovitého majetku ve srovnání s rokem 2003 (-1,8mil.Kč). Tento vliv společně s významným nárůstem celkový tržeb byly základem nadprůměrného meziročního zvýšení ukazatele přidané hodnoty (+42,5%, tj.+4,9mil.Kč). Z ostatních nákladů provozního charakteru zasluhuje pozornost meziroční zvýšení *osobních nákladů* o 1,45mil.Kč (+12,4%), které souvisí zejména s odkoupením areálu býv. ČSAD na Chvalšinské silnici a se zavedením nonstop provozu v nově vybudované centrále parkovacího systému. Přesto vyšší procentní nárůst mezd je pod úrovní růstu výkonů. Nárůst odpisů vyplývá z pořízení velkého objemu nového investičního majetku v uplynulém roce (projekt parking, atp.).

**Finanční výsledek hospodaření** (tabulka 2) ve výši -1,35mil.Kč rozhodujícím způsobem ovlivněn úrokovými náklady z bankovních úvěrů (1,75mil.Kč). Na meziročním „zhoršení“ finančního HV se podílelo jednak navýšení úrokových nákladů (+0,7mil.Kč-nárůst objemu bankovních úvěrů), jednak podstatné snížení přijatých úrokových příspěvků od ČMZRB (-1,1mil.Kč-dočerpání nároků dle uzavřených smluv).

tab. 2

v tis. Kč

účet	2003	2004	%srov. 2004/2003	rozdíl 2004/2003
661 VI. Tržby z prodeje cen.pap.a podílů	500	0	0,0%	-500
561 J. Prodané cenné papíry a podíly	1 056	0	0,0%	-1 056
<b>VII. VÝNOSY Z DL.FIN.MAJETKU</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
665A 1. Výnosy z podílů v ovl. a říz. osobách	0	0		0
665A 2. Výnosy z ost.dl.cen.pap. a podílů	0	0		0
665A 3. Výnosy z ostat. dl. fin. majetku	0	0		0
666 VIII. Výnosy z krátkodobého fin. maj.	0	0		0
574 K. Náklady z fin.majetku	0	0		0
679 IX. Výnosy z přecenění CP a derivátů	0	0		0
579 M. Změna st. rez.a opr.pol.ve fin.obl.	-829	0	0,0%	829
662 X. Výnosové úroky	35	21	60,0%	-14
úroky z vkladů	35	21	60,0%	-14
ostatní	0	0		0
562 N. Nákladové úroky	1 148	1 850	161,1%	702
úroky z úvěrů	1 148	1 754	152,8%	606
úroky z ost.půjček		83		83
ostatní	0	13		13
663 668 XI. Ostatní finanční výnosy	2 001	1 204	60,2%	-797
úrok.příspěvek ČMZRB	1 714	600	35,0%	-1 114
kurzové zisky	287	604	210,5%	317
ostatní	0	0		0
563 568 O. Ostatní finanční náklady	472	727	154,0%	255
kurzové ztráty	290	521	179,7%	231
bankovní poplatky	182	206	113,2%	24
ostatní	0	0		0
(-)698 XII. Převod finančních výnosů	0	0		0
(-)598 P. Převod finančních nákladů	0	0		0
<b>* FINANČNÍ HV</b>	<b>689</b>	<b>-1 352</b>	<b>-196,2%</b>	<b>-2 041</b>

## VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2004

**Výsledek hospodaření za účetní období (tabulka 3)** - zisk 14,3mil.Kč o 6,7mil.Kč lepší v porovnání s rokem 2003. Důvody meziročního nárůstu celkového výsledku hospodaření jsou popsány v části věnující se provoznímu výsledku hospodaření. Jak vyplývá z číselných údajů pro celkový hospodářský výsledek po zdanění má zásadní význam nulová daň z příjmů, jejíž „uplatnění“ umožňuje akumulovaná daňová ztráta z minulých let (14,8mil.Kč k 31.12.2004) a dále daňová úspora plynoucí z daňových odpisů.

tab. 3

v tis. Kč

účet	2003	2004	%srov. 2004/2003	rozdíl 2004/2003
<b>Q. DAŇ Z PŘÍJMŮ ZA BĚŽ.ČINNOST</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
591 595 1. - splatná	0	0		0
592 2. - odložená	0	0		0
<b>** HV ZA BĚŽ.ČINNOST</b>	<b>7 413</b>	<b>14 542</b>	<b>196,2%</b>	<b>7 129</b>
68ka <b>XIII. Mimořádné výnosy</b>	<b>164</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>-164</b>
58ka <b>R. Mimořádné náklady</b>	<b>0</b>	<b>210</b>		<b>210</b>
<b>S. DAŇ Z PŘÍJMŮ Z MIMOŘ. ČIN.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
593 1. - splatná	0	0		0
594 2. - odložená	0	0		0
<b>* MIMOŘÁDNÝ HV</b>	<b>164</b>	<b>-210</b>	<b>-128,0%</b>	<b>-374</b>
596 <b>T. Převod podílu na HV společníkům</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
<b>*** HV ZA ÚČETNÍ OBD.</b>	<b>7 577</b>	<b>14 332</b>	<b>189,2%</b>	<b>6 755</b>

VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2004

**Hospodaření střediska INFOCENTRUM**

Hospodaření infocentra zachycuje následující tabulka. Meziroční srovnání *tržeb za prodej zboží a služeb* v infocentru ukazuje na mimořádně příznivý vývoj (+11,3%, tj.+0,3mil.Kč a +40,7%, tj. +1,1mil.Kč). Na čtyřiceti procentním přírůstku za prodej služeb se největší měrou podíleli tržby z ubytování (+0,7mil.Kč), kde se promítlo otevření nové ubytovací kapacity (*Penzion Thallerův dům*). Tento vývoj byl základem i celkového kladného hospodářského výsledku střediska (+68tis.Kč), což je v porovnání s rokem 2003 zlepšení o 1,8mil.Kč.

účet	v tis. Kč			
	2003	2004	%srov. 2004/2003	rozdíl 2004/2003
<b>604 Tržby za prodej zboží</b>	<b>3 032</b>	<b>3 375</b>	111,3%	343
OBCHODNÍ MARŽE	895	952	106,4%	57
<b>602 Tržby za prodej služeb</b>	<b>2 870</b>	<b>4 039</b>	140,7%	1 169
*zprostředkovatelské	1 170	1 410	120,5%	240
*průvodcovské	473	639	129,6%	166
*směnárenské	171	250	146,2%	79
*internet	132	94	71,2%	-38
*autoguide	39	57	146,2%	18
*ubytování	674	1 451	215,3%	777
*ost.sluzby	211	138	65,4%	-73

**Hospodaření střediska PARKING**

Středisko parking vykázalo obdobně jako v roce 2003 velmi příznivý vývoj tržeb, kdy *tržby z parkovného* meziročně vzrostly o 37,3%, tj. o 3mil.Kč. Tohoto výsledku bylo navíc dosaženo v roce, kdy parkovací systém prošel zásadní modernizací, která si vyžádala četná přerušení provozu parkovišť. Při zvýšeném nájemném za pronájem městských parkovišť placeném městu (3,75mil.Kč) a zvýšených odpisech nově pořízeného hmotného majetku (1,3mil.Kč) dosáhlo středisko kladného výsledku hospodaření ve výši 2,3mil.Kč, což je výsledek jen o 277 tis. horší, než v roce 2003.

účet	v tis. Kč			
	2003	2004	%srov. 2004/2003	rozdíl 2004/2003
<b>602 Tržby za prodej parkovacích služeb</b>	<b>5 625</b>	<b>8 172</b>	145,3%	2 547
<b>648 Výnosy z provozu parkovacích automatů</b>		<b>753</b>		753

VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2004

**Finanční situace**

Finanční situace společnosti byla poznamenána mimořádně vysokým objemem investičních výdajů a celkových příjmů za prodej nemovitého majetku. Vysoký objem investic byl pokryt tvorbou vlastních zdrojů včetně zdrojů z prodeje nemovitostí a čerpáním nových dlouhodobých úvěrů (na projekt parking, a nákup areálu na Chvalšinské). Přestože v důsledku zajištění financování mimořádné výše investic vzrostl objem přijatých bankovních úvěrů historicky nejvyšší částky (26,6mil.Kč), je celková zadluženost společnosti na velmi přijatelné úrovni, což dokládají níže uvedené ukazatele finanční analýzy. Pro další období je počítáno s meziročním poklesem výše čerpaných úvěrů.

Na finanční situaci společnosti mělo kromě vysokého zisku příznivý vliv i plné krytí výdajů na odstraňování povodňových škod z pojistného plnění a získání investičních a neinvestičních dotací a grantů. Na konci roku činil zůstatek na běžném účtu společnosti 3,3mil.Kč. Následující tabulka zachycuje meziroční změny hlavních položek majetku a zdrojů jeho krytí.

		v tis. Kč	
<b>AKTIVA</b>	<b>změna 2004</b>	<b>PASIVA</b>	<b>změna 2004</b>
<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>+23.589</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>+14.332</b>
dlouhodobý hmotný majetek	+23.450		
<b>Oběžná aktiva</b>	<b>-+2.948</b>	<b>Cizí zdroje</b>	<b>+12.401</b>
zásoby	+168	dlouhodobé závazky	-1.707
krátkodobé pohledávky	+2.466	krátkodobé závazky	+941
<i>z toho: z obch.styku</i>	<i>+2.350</i>	<i>z toho: z obch.styku</i>	<i>-160</i>
finanční majetek	+314	bankovní úvěry a výpomoci	+13.167
<b>Aktiva celkem</b>	<b>+26.905</b>	<b>Pasiva celkem</b>	<b>+26.905</b>

Podrobný obraz finanční a důchodové situace společnosti podává analýza účetních výkazů – tzv. **finanční analýza**. Následující tabulka obsahuje vybrané poměrové ukazatele, které hodnotí celkovou ekonomickou situaci společnosti z hlediska hlavních sledovaných oblastí – zadluženosti, likvidity neboli schopnosti dostát svým závazkům, obrátkovosti a rentability.

<b>ukazatel</b>	<b>jednotka</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>propočít</b>
Celková zadluženost (věřitelské riziko)	%	9	<b>12</b>	<i>cizí zdroje/aktiva</i>
Doba návratnosti úvěrů	roky	1,2	<b>1,4</b>	<i>úvěry/(HV*+odpisy)</i>
Možnost dalších úvěrů	mil.Kč	32,9	<b>49,7</b>	<i>max.úvěr.zatížení při spl. 4roky-úvěry</i>
Likvidita I.stupně - okamžitá (0.5-0.2)		0,52	<b>0,48</b>	<i>fin.majetek/krátkodobé závazky</i>
Likvidita II.stupně - pohotová (1.2-0.7)		1,14	<b>1,32</b>	<i>(fin.majetek+krátkodobé pohl.)/kr. záv.</i>
Likvidita III. stupně - běžná (2.5-2.0)		2,68	<b>2,70</b>	<i>(oběžná aktiva-dld.pohl.)/kr. závazky</i>
Provozní kapitál	mil.Kč	3,5	<b>5,6</b>	<i>oběžná aktiva - krátkodobé závazky</i>
Rentabilita tržeb	%	23	<b>37</b>	<i>zisk/tržby</i>
Doba obratu zásob	dny	24	<b>22</b>	<i>zásoby/tržby x 360</i>
Doba splatnosti pohledávek	dny	48	<b>64</b>	<i>kr.pohledávky/tržby x 360</i>
Rentabilita nákladů	%	16	<b>27</b>	<i>zisk/náklady</i>
Produktivita práce	mil.Kč	1,11	<b>1,37</b>	<i>tržby/prům. přepočt.poč.prac.</i>
Mzdová produktivita - z tržeb	Kč	4,94	<b>5,05</b>	<i>tržby/mzdové náklady</i>

\*HV=hospodářský výsledek, CF=cash flow

---

## ZPRÁVA DOZORČÍ RADY

---

Dozorčí rada Českokrumlovského rozvojového fondu, spol. s r.o. po prozkoumání předložených účetních výkazů doporučila valné hromadě společnosti:

1. schválit roční účetní závěrku za rok 2004,
2. schválit návrh jednatelů společnosti na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2004 ve výši 14.332.350,03 Kč tak, že celá částka bude vykázána jako nerozdělený zisk minulých let.

V Č. Krumlově, 8. června 2005

*Zbyněk MÁČA v.r.*  
PŘESEDÁ DOZORČÍ RADY





---

## FINANČNÍ ČÁST A VÝROK AUDITORA

---

**Účetní závěrka**  
**Příloha tvořící součást účetní závěrky**  
**Zpráva auditora**

---

FINANČNÍ ČÁST A VÝROK AUDITORA

## **Účetní závěrka**

Rozvaha a výkaz zisků a ztrát v plném znění tvoří přílohu výroční zprávy

## **Příloha tvořící součást účetní závěrky**

k 31.12.2004

### **I. OBECNÉ ÚDAJE**

**Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r. o.** (dále je společnost) je česká právnická osoba, společnost s ručením omezeným, která vznikla dne 16. prosince 1991 a sídlí v Masné ulici čp. 131 v Českém Krumlově. Předmět podnikatelské činnosti tvoří tyto hlavní činnosti - pronájem nemovitého majetku, provozování cestovní agentury, technické činnosti v dopravě (provoz parkovišť), koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje, ubytovací služby, směnářská činnost.

**IČO:** 42 39 61 82

**Právní forma společnosti:** společnost s ručením omezeným

**Zakladatelem** a jediným společníkem je Město Český Krumlov.

**Rozvahový den:** 31.12.2004

**Okamžik sestavení účetní závěrky:** 26. května 2005

#### **Předmět činnosti:**

- a) Koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej.
- b) Směnářská činnost.
- c) Zprostředkovatelská, investorská a inženýrská činnost v oblasti stavebnictví, příprava staveb a odborný technický dozor.
- d) Poskytování telekomunikačních služeb.
- e) Provozování cestovní agentury.
- f) Technické činnosti v dopravě.
- g) Kopírovací práce.
- h) Pronájem a půjčování movitých věcí.
- i) Poskytování a pronájem audiotextových záznamů.
- j) Zprostředkovatelská činnost.
- k) Činnost realitní kanceláře.
- l) Hostinská činnost
- m) Poskytování služeb pro osobní hygienu a služeb souvisejících s péčí o vzhled osob
- n) Činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců.
- o) Zpracování dat, služby databank, správa sítí
- p) Reklamní činnost a marketing

**Změny v obchodním rejstříku** v průběhu roku 2004: v rejstříku upraven způsob podepisování za společnost (uvedení do souladu se zakladatelskou listinou a stanovami), předmět podnikání doplněn o „zpracování dat, služby databank, správa sítí“ a reklamní činnost a marketing“.

**Složení členů statutárních a dozorčích orgánů** k 31.12.2004:

#### **Jednatelé**

JUDr František Mikeš, Miloš Michálek, Ing Miroslav Reitinger (ředitel)

#### **Dozorčí rada**

Zbyněk Máca (předseda), Zdeněk Dvořák, Josef Šmejkal

**Společnost** má v Českém Krumlově kromě ředitelství v Masné ulici 131 ještě pracoviště INFOCENTRA a destinačního managementu na Náměstí Svornosti čp. 2 a má v pronájmu od města parkoviště v Jelení zahradě, Pod poštou, Městský park a U Jízdárny, od roku 2004 WC na těchto parkovištích.

**Průměrný evidenční počet zaměstnanců** přepočtený na plně zaměstnané 28, z toho řídicích pracovníků 1.

---

FINANČNÍ ČÁST A VÝROK AUDITORA

**Celkové vyplacené mzdové prostředky:** 7.585 tis. Kč, z toho řídicím pracovníkům: 479 tis. Kč.

**Odměny statutárním a dozorčím orgánům:**

- jednatelé: 360tis.Kč
- dozorčí rada: 78 tis. Kč

**Osobám, které jsou statutárním orgánem, členům statutárních orgánů** nebyly poskytnuty žádné půjčky, úvěry, záruky ani jiná plnění v peněžní či naturální formě. **Obchodní firmy**, v nichž má účetní jednotka podstatný nebo rozhodující vliv, nejsou.

## **II. POUŽITÉ ÚČETNÍ METODY, ZÁSADY A ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ**

Účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem o účetnictví a podle postupů účtování pro podnikatele ve znění platném pro rok 2004

### **■ 1. Způsob ocenění**

- a) zásoby nakupované pro zařízení společnosti jsou oceněny v pořizovacích cenách.
- b) zásoby ani hmotný a nehmotný dlouhodobý majetek ve vlastní režii společnost nevytváří.
- c) DHM je oceňován pořizovacími cenami.

### **■ 2. Způsob evidence materiálu a zboží**

- a) u kancelářského materiálu, čisticích a hygienických prostředků je vedena způsobem B
- b) u zboží, stavebního materiálu a drobného dlouhodobého majetku nakupovaného do zásoby je použit způsob A

### **■ 3. Způsob evidence dlouhodobého majetku**

- hmotný majetek od 1tis.Kč do 19.999Kč je evidován jako drobný majetek pouze v operativní evidenci,
- hmotný majetek od 20tis.Kč je evidován v účetnictví na příslušných účtech účtové skupiny 0
- nehmotný majetek od 1tis.Kč do 29.999Kč je evidován jako drobný majetek pouze v operativní evidenci
- nehmotný majetek od 30tis.Kč je evidován v účetnictví na příslušných účtech účtové skupiny 0

### **■ 4. Vedlejší pořizovací náklady,**

pokud se vyskytují u pořízení zásob, jsou zahrnuty do pořizovací ceny zásob.

### **■ 5. Změny ve způsobu oceňování**

v průběhu roku: žádné

### **■ 6. Opravné položky (OP)**

Koncem účetního období byly vytvořeny opravné položky k pohledávkám dle zákona 586/92 Sb. ve znění pozdějších úprav a doplňků a dle zákona 593/92 Sb. v platném znění. Tyto OP byly zachyceny na účtech 391000 a činily ke konci účetního období 290tis.Kč. Na vrub nákladů byly vytvořeny OP k pohledávkám ve výši 109tis.Kč, naproti tomu byly sníženy OP zákonné o 302tis.Kč a o tuto částku byly sníženy náklady.

Kromě těchto zákonných OP byly vytvořeny OP účetní k pohledávkám splatným až do 30.6.2004, a to ve výši 788is,. Kč. Naproti tomu byly sníženy OP účetní o 734tis.Kč, tj. o výši která mohla být uplatněna jako daňové opravné položky (pohledávky splatné po 31.12.1994 až do 30.6.2004) nebo o výši jejich úhrady. Stav OP účetních je 981tis.Kč.

### **■ 7. Odpisový plán**

byl stanoven Vnitropodnikovou směrnicí společnosti. Byla použita lineární odpisová metoda při tomto stanovení účetních odpisů: u odpisové skupiny 1-4 použity sazby dle zákona o dani z příjmů č. 586/92 Sb. v platném znění. Výjimku tvoří pouze odpisy z rekonstrukce kulturně historického majetku, které podle uvedeného daňového zákona jsou odepisovány rovnoměrně po dobu 15ti let, a odpisy z budov. U obou těchto skupin majetku jsou vnitropodnikovou směrnicí stanoveny sazby – v 1.roce 0,51%, v dalších letech 1,24%.

FINANČNÍ ČÁST A VÝROK AUDITORA

**8. Přepočtení cizí měny**

na českou měnu byl uplatněn pouze u valutových pokladen, devizových účtů a u účtů peníze na cestě (261) – nerealizované směny valut peněžním ústavem, kde byl použit v průběhu roku pevný roční kurz k 1.1.2004 vyhlášený ČNB a uveřejněný v Hospodářských novinách Ke konci roku byly výše uvedené účty přepočteny dle platného kurzu vyhlášeného ČNB a uveřejněného v Hospodářských novinách k 31.12.2004.

**9. Tvorba rezerv**

Společnost nemá k 31.12.2004 vytvořeny žádné zákonné rezervy na opravy hmotného investičního majetku.

**III. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁT****1. Vysvětlivky k položkám výkazů**Vysvětlivky k ř. 14, 15 a 16 rozvahy:

nárůst hmotného investičního majetku představuje zařazení objektů Široká 78-79 ve výši 7.880tis.Kč, technická zhodnocení stávajících objektů ve výši 11.709tis.Kč, nákup objektů bývalého ČSAD ve výši 15.494tis.Kč a nákup technologií parkovišť ve výši 14.910tis.Kč. Naproti tomu byly prodány objekty na Kleti ve výši 4.500tis.Kč, objekty v Hradební ul.ve výši 1.662tis.Kč a objekt v Linecké 266 ve výši 2.481tis.Kč. Podrobnější rozpis je uveden v bodě 3 této přílohy.

Vysvětlivky k ř. 20 rozvahy:

úbytek rozpracovaných investic představuje zařazení objektů Široká 78-79 za 7.880tis.Kč, technické zhodnocení objektu Radniční 28 za 3.453tis.Kč.

Vysvětlivky k ř. 48 rozvahy:

V celkové částce je evidována pohledávka vůči Městu Český Krumlov ve výši 1.971tis.Kč se splatností 31.12.2005. Jedná se o přefakturaci nákladů na technické zhodnocení parkovišť Jelenka I, Městský park, Pod poštou – viz smlouva o nájemném parkovišti, kde je stanoveno, že o technické zhodnocení bude poníženo nájemné v následujícím roce.

Vysvětlivky k ř. 63 rozvahy:

v částce 8.938tis. Kč je obsaženo i nájemné za objekt Za nádražím 241, které bylo zapláceno v letech 1997-1999 Městu Český Krumlov a bylo placeno na 99 let dopředu – 8.307tis. Kč

Vysvětlivky k ř. 95 rozvahy:

přijaté ekonomické nájemné z bytů v nově rekonstruovaných domech placené na 5 let dopředu

Vysvětlivky k ř. 91 rozvahy:

přijaté jistoty při uzavírání nájemných smluv na nebytové prostory od nových nájemníků ve výši 2.386tis.Kč a vyúčtování nepeněžního plnění nájmu v objektu Náměstí 1 – sklepy ve formě technického zhodnocení tohoto objektu

Vysvětlivky k ř. 112 rozvahy:

V částce jsou obsaženy pozastávky dodavatelským stavebním organizacím jako záruka na dodané práce na technické zhodnocení -1.545tis.Kč

Vysvětlivky k ř. 114 rozvahy:

nově byly čerpány úvěry od KB ve výši 16 mil.Kč (koupě areálu býv. ČSAD), od ČSOB byl dočerpán úvěr do výše 10mil.Kč (projekt parking), úvěry od SMW přešly na Ober Bank - jsou již jen spláceny, zůstatek činí 3.750tis.Kč.

Přehled stavu úvěrů:

Ober Bank	3.750tis.Kč	úroková sazba 9,50% p.a.
ČSOB	7.500tis.Kč	úroková sazba 6,95% p.a.
Komerční banka	15.360tis.Kč	úroková sazba 5,10% p.a.

Kromě toho byl otevřen kontokorentní úvěr u Komerční banky do výše 3mil.Kč, který nebyl ke konci roku čerpán.

Zajištění úvěrů je uvedeno v bodě 3.d této přílohy

Vysvětlivky k ř. 118 rozvahy:

V částce je obsažena daň z převodu nemovitostí za objekty prodané v roce 2004, ale daň zaplacená až v roce 2005 – 322tis.Kč (Linecká 266, Hradební – hudební klub, garáž Bílá paní)

Vysvětlivky k ř. 17 výsledovky:

v částce je obsažena daň z převodu nemovitostí ve výši 695tis. Kč ( za prodané objekty Latrán 141, Linecká 266, objekty v Hradební ulici, objekty na Kleti, směna pozemků s Městem Český Krumlov, garáž Bílá paní a byt na Špičáku 117/11)

Rozpis k ř. 18 výsledovky:

4.683tis. Kč odpisy hmotného investičního majetku a 80tis. Kč odpisy nehmotného investičního majetku

## FINANČNÍ ČÁST A VÝROK AUDITORA

Vysvětlivky k ř. 19 výsledovky:

Jedná se o tržby za prodaný majetek uvedený ve vysvětlivkách k ř. 17 výsledovky

Vysvětlivky k ř. 26 výsledovky:

v této částce jsou obsaženy státní dotace na opravy kulturních památek 1.506tis. Kč, a to

od Města Český Krumlov na opravy objektu Latrán 67 1.206tis.Kč

od Krajského úřadu na opravy objektu Latrán 67 100tis.Kč

od Krajského úřadu na opravy objektu Široká 78-79 200tis.Kč

dále pak náhrada pojistného plnění za povodňové škody ve výši 2.001tis.Kč, 753tis.Kč odměna od Města Český Krumlov za provozování parkovacích mincovních automatů

Vysvětlivky k ř. 27 výsledovky:

551tis. Kč odpočet DPH (koeficient), 341tis. Kč odpis nedobyt. pohledávek, které jsou však v plné výši kryty snížením nákladů ze zúčtování oprav.položek, dále pak pojištění majetku 749tis.Kč, technické zhodnocení ve výši 100tis.Kč a manka škody ve výši 115tis. Kč (nerealizovaný projekt na Latrán 141-objekt, který byl prodán)

Rozpis ř. 43 výsledovky:

615tis. Kč úroky z úvěru Ober Bank, 450tis.Kč z úvěru ČSOB, 688tis.Kč z úvěru KB. Dále pak 83tis. Kč úroky z půjčky Města Český Krumlov

Rozpis k ř. 44 výsledovky:

v této částce jsou zahrnuty refundace úroků z úvěrů Ober Bank a ČSOB, od ČMZRB – 600tis. Kč, a kurzové zisky – 604tis. Kč

Rozpis k ř. 45 výsledovky:

v této částce jsou zahrnuty 206tis. Kč bankovní poplatky, 521tis. Kč kurzové ztráty

Rozpis k ř. 53 výsledovky:

účet 688 – ostatní mimořádné výnosy – předpis přeplacených úroků od ČMZRB

**■ 2. Podstatné změny**

mezi datem účetní závěrky a datem předložení a schválení účetní závěrky došlo k nákupu objektu Linecká 272 – Seidlův dům - včetně vybavení a sbírek týkající se historických fotografických přístrojů a fotodokumentace v celkové hodnotě 8.450tis.Kč.

**■ 3. Hmotný a nehmotný investiční majetek kromě pohledávek**

STAV K 31.12.2004

a) Dlouhodobý hmotný majetek (DHM) v tis. Kč

	PC	Oprávký	ZC
Budovy, haly, stavby	258 346	20 825	237 521
Přístr., stroje, zařízení	12 697	4 655	8 042
Dopravní prostředky	626	382	244
Inventář	1 363	708	655
Pozemky	32 581	0	32 581
Umělecká díla	454	0	454
<b>CELKEM</b>	<b>306 067</b>	<b>26 570</b>	<b>279 497</b>

b) Dlouhodobý nehmotný majetek (DNM) v tis. Kč

	PC	Oprávký	ZC
Software	565	377	188
<b>CELKEM</b>	<b>565</b>	<b>377</b>	<b>188</b>

FINANČNÍ ČÁST A VÝROK AUDITORA

**ZMĚNY V ROCE 2004 v Kč***a) Dlouhodobý hmotný majetek:*

Počáteční stav DHM v ZC	238 276 622,-
<b>(+) Přírůstky DHM v Kč:</b>	<b>55 136 111,-</b>
<i>1) nákup DHM nad 20tis. Kč:</i>	41 546 926,-
PC+server pro OIS	217 562,-
Třidička mincí pro parkoviště	58 320,-
Technologie na parkovištích	8 476 939,-
Vestavěné technické zařízení na parkovištích	6 433 111,-
Areál bývalého ČSAD -budovy	9 889 733,-
- inž.sítě+ostat.stavby	2 010 267,-
- pozemky	4 500 000,-
garáž v Rožmberské ul.	111 289,-
- pozemek	18 711,-
objekty Široká 78-79	6 914 700,-
-pozemek	965 300,-
WC na parkovišti Městský park	70 809,-
Směna pozemků s Městem Český Krumlov	622 670,-
tři byty v panelových domech:	
-Urbinská 150/21	485 055,-
-Urbinská 150/6	415 050,-
-Plešivec 354/17	338 030,-
-podíl na pozemcích	19 380,-
<i>2) technické zhodnocení budov:</i>	13 589 185,-
Radniční 28 - sklepy vinárna	3 452 873,-
Vrátnice na parkovišti V lomu (býv.ČSAD)	1 541 264,-
Technické zhodnocení bytů: - Za Nádražím	318 479,-
Hradební 60 – pekárna	324 937,-
Hradební 61 – cukrárna	2 060 824,-
Latrán 54 – čajovna	1 554 226,-
Radniční 29 – dodatek TZ nebyt.prostory	180 000,-
Latrán 13 – pekárna	4 044 782,-
Latrán 15 – dodatek TZ byty	90 000,-
Masná 129 – dodatek TZ Thallerův dům	21 800,-
<b>(-) Úbytky DHM v Kč:</b>	<b>-13 915 631,-</b>
<i>1) odpisy</i>	4 683 258,-
Odpisy DHM	4 683 258,-
<i>2) Prodeje DHM</i>	9 232 373,-
garáž Městský park – 1/2	114 890,-
Objekt Hradební 81,p.č.172	1 074 176,-
- pozemek	238 150,-
Objekty na Kleti	3 838 486,-
- pozemek	95 966,-
- inžen.sítě + ostat.stavby	174 197,-
Objekt Linecká 266	1 618 522,-
- pozemek	190 000,-
- technické zhodnocení	627 147,-
Objekt Hradební bez čp., p.č.174/1	358 004,-
- pozemek	122 100,-
Byt Špičák 117/11	202 911,-
- technické zhodnocení	83 906,-
- podíl pozemku	6 405,-
Směna pozemků s Městem Český Krumlov	487 513,-
<b>Konečný stav DHM v ZC</b>	<b>279 497 102,-</b>

## FINANČNÍ ČÁST A VÝROK AUDITORA

**b) Dlouhodobý nehmotný majetek**

Počáteční stav DNM v ZC	49 626,-
<b>(+) Přírůstky DNM v Kč:</b>	<b>+ 219 009,-</b>
1) <i>nákup</i>	
SW Helios – účtárna	50 390,-
SW pro systém parkovišť	168 619,-
<b>(-) Úbytky DNM v Kč:</b>	<b>- 80 348,-</b>
odpisy dlouhodobého nehmotného majetku	80 348,-
<b>Konečný stav DNM v ZC</b>	<b>188 287,-</b>

**c) Jiný majetek neuvedený v rozvaze:**

je ve společnosti evidován na podrozvahových účtech. Jedná se o drobný dlouhodobý majetek, který je jednotlivě evidován pouze v OTE a odpovídá cenám pořízení u hmotného majetku od 1tis.Kč do 19.999Kč, u nehmotného majetku od 1tis.Kč do 29.999Kč. K 31.12.2004 je v evidenci tento stav:

- drobný hmotný majetek .....2 981 282,-Kč
- drobný nehmotný majetek .....221 459,-Kč

**d) Majetek, který je zatížen zástavními právy**

**Zástavní práva** jsou na objekty:

- Latrán 7 a Latrán 12 a k nim připadající pozemky jako zajištění úvěru od KB Český Krumlov ve výši 3mil.Kč
- Horní 157, Latrán 13 a Radniční 129 a k nim připadající pozemky jako zajištění úvěrů od Ober Bank ve výši 6 mil.Kč
- Radniční 28 a Radniční 29 a k nim připadající pozemky jako zajištění úvěru od ČSOB ve výši 10 mil.Kč
- Masná 131 a k nim připadající pozemky jako zajištění úvěru od KB ve výši 3mil.Kč
- Horní 158, Latrán 242 a 4 budovy bez čísla v bývalém areálu ČSAD a k nim připadající pozemky, dále pozemky p.č.822/1, 822/6, 825/2 jako zajištění úvěru od KB ve výši 16mil.Kč

**Věcné břemeno** k domu č. 131 Masná ul. ,p.č.67/1–věcné břemeno chůze.

**e) Investiční majetkové cenné papíry**

společnost nemá žádné cenné papíry.

**f) Dotace na investice**

Kromě dotací na opravy uvedených ve vysvětlivkách k položkám výkazů – výsledovka ř.26, společnost obdržela ještě dotace na investice a to:

- |   |             |                        |
|---|-------------|------------------------|
| na technologii parkovišť ve výši            | 1.000tis.Kč | od Krajského úřadu     |
| na projekt.dokumentaci objektu Široká 78-79 | 260tis.Kč   | od Města Český Krumlov |

**g) Pronájem majetku**

Společnost pronajímá svůj majetek k bydlení a nebytové prostory. Naproti tomu má pronajata parkoviště včetně sociálního vybavení od Města Český Krumlov.

**h) Ocenění majetku reálnou hodnotou**

společnost nepoužívá, protože nemá v majetku cenné papíry, majetkové účasti a derivaty



## FINANČNÍ ČÁST A VÝROK AUDITORA

## ■ 4. Pohledávky

a) Pohledávky po lhůtě splatnosti

Splatné pohledávky	Celková výše	Tvorba zák.opr. pol.
do 30 dnů	121.769,-	0
do 60 dnů	1.032.725,-	0
do 90 dnů	1.350,-	0
do 180 dnů	362.717,-	0
nad 180 dnů	793.513,-	289.835,-
<b>CELKEM</b>	<b>2.312.074,-</b>	<b>289.835,-</b>

Kromě zákonných opravných položek byly vytvořeny opravné položky účetní u pohledávek, u kterých není předpoklad, že budou uhrazeny, a to u pohledávek po lhůtě splatnosti nad 180 dnů ve výši 503.678,- Kč. V evidenci společnosti jsou ještě pohledávky z pronájmu bytů a za služby spojené s bydlením neuhrazené k 31. 12. 2004 ve výši 569tis. Kč. Analytická evidence podle jednotlivých dlužníků k těmto pohledávkám je vedena samostatným systémem pro vedení bytové agendy. K těmto pohledávkám byly vytvořeny účetní opravné položky ve výši 477tis. Kč.

b) Pohledávky a závazky

které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než 5 let – společnost nemá

c) Pohledávky k státním institucím

společnost nemá splatné závazky na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění ani daňové závazky. Ke konci roku jsou evidovány pouze závazky, které jsou splatné až 10.ledna 2005 ze zúčtovaných mezd k 31.12.2004: sociální zabezpečení 150tis.Kč, zdravotní pojištění 68tis.Kč, daň ze závislé činnosti 65tis.Kč

d) Pohledávky k obchodování

společnost nemá

## ■ 5. Vlastní kapitál

u základního kapitálu nedošlo v průběhu roku 2004 k žádným změnám. Na základě usnesení valné hromady ze dne 28.06.2004 byla o zisk z roku 2003 ve výši 7.577tis. Kč snížena neuhrazená ztráta minulých let ve výši 3.522tis.Kč a zbývající část byla ponechána jako nerozdělený zisk minulých let. Celkově se vlastní kapitál zvýšil oproti roku 2003 o dosažený zisk v letošním roce, tj. o 14.332tis.Kč. Nadále zůstává 100% vlastníkem společnosti Město Český Krumlov. Vzniklý zisk za běžné účetní období roku 2004 ve výši 14.332tis. Kč je doporučeno ponechat jako nerozdělený zisk minulých let.

## ■ 6. Závazky

a) Závazky po lhůtě splatnosti

společnost vykazuje ke konci roku celkem 1.338tis .Kč závazků po lhůtě splatnosti. Jedná se o závazky, které nebyly uhrazeny z důvodů nesplnění smluvních podmínek ze strany dodavatelů (Designa - dodávka parking technologií, KohoutCompany - stav.práce na parkovištích), celkem 1.325tis.Kč), u dalších byl proveden zápočet s našimi pohledávkami -5tis.Kč. Zbývá částka 8tis.Kč – jedná se o sporný závazek vůči VaK České Budějovice.

b) Závazky, které nejsou vyúčtovány v účetnictví a tudíž neuvedené v rozvaze:

**zástavní právo** jako zajištění úvěru od KB Český Krumlov společnosti na objektech:

- Latrán 7 , Latrán 12, Horní 158, Latrán 242+další 4 budovy bez čísla v objektu bývalého ČSAD, Masná 131

**zástavní právo** jako zajištění úvěrů od Ober Bank, a.s. společnosti na objektech:

- Horní 157, Latrán 13 a Radniční 129

**zástavní právo** jako zajištění úvěru od ČSOB společnosti na objektech:

- Radniční 28, Radniční 29

**zástavní právo** jako zajištění úvěru od Živnostenské banky Praha pro a.s.Bohemia Properties

- pozemek p.č.1612 (32m<sup>2</sup>) – hodnota 1tis.Kč

---

FINANČNÍ ČÁST A VÝROK AUDITORA

*c) Společnost poskytla záruky*

společnost žádné záruky neposkytla.

■ **7. Výnosy z běžné činnosti dle jednotlivých činností**

správa domovního majetku	44.726.024 Kč
středisko cestovního ruchu	9.444.438 Kč
provozování parkovišť	13.010.261 Kč
výnosy ze zahraničí	společnost nemá

■ **8. Výnosy vynaložené na výzkum a vývoj**

společnost nemá

V Č. Krumlově, 1. června 2005

Ing. Miroslav REITINGER v.r.  
ředitel společnosti

**Příloha:**

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH K 31.12.2004

FINANČNÍ ČÁST A VÝROK AUDITORA

**Přehled o peněžních tocích (PT)**

1.1.2004 – 31.12.2004

		v tis. Kč	
ukazatel		2003	2004
<b>P.</b>	<b>STAV PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ (PP) NA ZAČ. ÚČ. OBD.</b>	<b>5 665</b>	<b>3 657</b>
<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</b>			
<b>Z.</b>	<b>ÚČETNÍ ZISK/ZTRÁTA Z BĚŽ.ČINNOSTI PŘED ZDANĚNÍM</b>	<b>7 413</b>	<b>14 542</b>
<b>A.1.</b>	<b>Úpravy o nepeněžní operace (A.1.1.ažA.1.6.)</b>	<b>-1 049</b>	<b>-6 476</b>
A.1.1.	odpisy stálých aktiv (+) s vyj.zúst.ceny a umof.opr.pol. k majetku	4 017	4 764
A.1.2.	změna stavu opr. položek, rezerv	-99	-197
A.1.3.	zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt.do výnosů -, do nákladů +	-6 154	-12 872
A.1.4.	výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	0	0
A.1.5.	vyúčtované nákladové úroky (+), s vyj.kap., vyúčt.výnos.úroky (-)	820	1 829
A.1.6.	případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
<b>A*</b>	<b>ČISTÝ PT Z PROVOZNÍ ČINNOSTI PŘED ZDANĚNÍM (Z+A.1.)</b>	<b>6 364</b>	<b>8 066</b>
<b>A.2.</b>	<b>Změna stavu nepeněžních složek prac.kapitálu (A.2.1až2.4.)</b>	<b>-1 557</b>	<b>-1 693</b>
A.2.1.	pohledávek z provozní činnosti (+/-) a čas.rozlišení	4 358	-2 546
A.2.2.	krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) a čas.rozlišení	-6 265	1 021
A.2.3.	zásob (+/-)	350	-168
A.2.4.	krátkodobého fin.majetku nespádajícího do PP a ekv.	0	0
<b>A**</b>	<b>ČISTÝ PT Z PROV. ČIN. PŘED ZDANĚNÍM A MIMOŘ.POL. (A*+A.2.)</b>	<b>4 807</b>	<b>6 373</b>
A.3.	Vyplacené úroky s vyj.kapitalizovaných úroků (+)	-855	-1 850
A.4.	Přijaté úroky (+)	35	21
A.5.	Zaplacená daň za běž.činnost a za doměrky za min.období (-)	0	0
A.6.	Příjmy a výdaje spoj.s mimoř.úč.př.vč. daně z příjmů z mimoř.čin.	164	-210
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	0	0
<b>A***</b>	<b>ČISTÝ CF Z PROVOZNÍ ČINNOSTI (A**+A.3.až7.)</b>	<b>4 151</b>	<b>4 334</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-28 055	-38 625
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	14 335	23 145
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	0	0
<b>B.***</b>	<b>ČISTÝ PT VZTAHUJÍCÍ SE INVESTIČNÍ ČINNOSTI (B.1.až3.)</b>	<b>-13 720</b>	<b>-15 480</b>
<b>Peněžní toky z finančních činností</b>			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na PP	7 561	11 460
C.2.	Dopady změn vl.kapitálu na PP a ekv. (C.2.1.-6.)	0	0
C.2.1.	zvýšení základního jmění nebo rezerv	0	0
C.2.2.	vyplacení podílu na vl.jmění společnosti	0	0
C.2.3.	dary, dotace do vl.jmění a další	0	0
C.2.4.	úhrada ztráty společníky	0	0
C.2.5.	přímé platby na vrub fondů	0	0
C.2.6.	vyplacené dividendy a podíly vč.daně	0	0
<b>C.***</b>	<b>ČISTÝ PT VZTAHUJÍCÍ SE K FINANČNÍ ČINNOSTI (C.1.až2.)</b>	<b>7 561</b>	<b>11 460</b>
<b>F.</b>	<b>ČISTÉ ZVÝŠENÍ/ SNÍŽENÍ PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ</b>	<b>-2 008</b>	<b>314</b>
	(A.***+ B.***+ C.***)		
<b>R.</b>	<b>KONEČNÝ STAV PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ (P.+F.)</b>	<b>3 657</b>	<b>3 971</b>

FINANČNÍ ČÁST A VÝROK AUDITORA

**Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami**

zpracováno dle § 66a, odst.9 Obchodního zákoníku

**Zpracovatel:****Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r.o.** se sídlem Masná 131, 381 01 Český Krumlov, IČ: 42 39 61 82, jakožto **osoba ovládaná** - dále jen Osoba B**Osoba ovládající:**

Město Český Krumlov, Náměstí Svornosti 1, Český Krumlov, IČ: 24 58 36 – osoba ovládající (jediný společník) – dále jen Osoba A

**Ostatní propojené osoby** (s aktivním vztahem):

Služby města Český Krumlov, s.r.o., Domoradice 1, Český Krumlov, IČO: 25 15 13 21 – dále jen Osoba C

TEZA CK s.r.o., Vyšný 100, Český Krumlov, IČO: 49 02 92 01– dále jen Osoba D

**Přehled uzavřených smluv a jejich plnění***a) výčet smluv uzavřených mezi propojenými osobami***aa) s ovládající osobou:**

- 1) 2 smlouvy o převodu vlastnictví bytu v panelových domech (č.354/17 v čp. 353,354 na st.parcele č. 2636 a č.150/6 v čp. 150,151 na st.p.č.368), prodávající Osoba A, kupující Osoba B, realizováno na základě poptávky Osoby B za cenu obvyklou (rok uzavření 2004)
- 2) Směnná smlouva – směna 1864m<sup>2</sup> st.p.č. 66/1 a 21m<sup>2</sup> st.p.č. 292, vše v k.ú. Přísečná–Domoradice a ve vlastnictví Osoby B za 76m<sup>2</sup> p.p.č. 484/6, 319m<sup>2</sup> p.p.č. 484/102, 10 m<sup>2</sup> p.p.č. 1320/1 a 1186 m<sup>2</sup> p.p.č. 484/1, vše v k.ú. Č.Krumlov, ve vlastnictví Osoby A, za cenu obvyklou (2004),
- 3) Kupní smlouva o prodeji movitých věcí – zařízení kanceláří v budově Náměstí Svornosti 2, prodávající Osoba A, kupující Osoba B, realizováno v souvislosti s přestěhováním MÚ, za cenu obvyklou (rok uzavření 2004)
- 4) Smlouva o zřízení věcného břemene – strpění kanalizační přípojky v objektu Masná 129 ve vlastnictví Osoby B, na základě poptávky Osoby A, za cenu v místě a čase obvyklou (2004)
- 5) Nájemní smlouva o pronájmu městských parkovišť, pronajímatel Osoba A, nájemce Osoba B, realizováno na základě poptávky Osoby B za cenu v místě obvyklou (2002 ve znění dodatků č. 1-7/2002-4/)
- 6) Nájemní smlouva o pronájmu parkoviště „U jízdárny“, pronajímatel Osoba A, nájemce Osoba B, realizováno na základě poptávky Osoby B za cenu v místě obvyklou (2002)
- 7) Smlouva o zajištění vybírání poplatků v oblastech placeného stání na místních komunikacích, Osoba B pro Osobu A za obvyklých ekonomických podmínek (2004)
- 8) Smlouva o podnájmu parkovacích míst, na základě poptávky Osoby A, za obvyklých ekonomických podmínek (2003)
- 9) Smlouva o nájmu nebytových prostor – sklepy radnice, objekt Náměstí Svornosti čp. 1, pronajímatel Osoba A, nájemce Osoba B, realizováno na základě poptávky Osoby B za cenu v místě obvyklou (2001)
- 10) Smlouva o úvěru, 6 mil.Kč na dobu od 06/2004 do 10/2004, věřitel Osoba A, dlužník Osoba B, na žádost Osoby A, za obvyklých podmínek

- 11) Nájemní smlouva – dům Za Nádražím čp. 241, pronajímatel Osoba A, nájemce Osoba B realizováno na základě poptávky Osoby B za cenu v místě obvyklou (1997)
- 12) Smlouva o nájmu – dům Horní ulice čp. 151, pronajímatel Osoba A, nájemce Osoba B, realizováno na základě poptávky Osoby B za cenu v místě obvyklou (1996) – ukončeno prodejem domu třetí osobě v r.2004

**ab) s ostatními propojenými osobami:**

1) 2x Smlouva o nakládání s odpady pr.a fyz.osob oprávněných k podnikání na území města Český Krumlov - odběratel Osoba B, dodavatel Osoba C, plnění za ceny stanovené městskou vyhláškou

2) Smlouva za dodávky tepla, odběratel Osoba B, dodavatel Osoba D, plnění za ceny běžné (platnost do konce roku 2004)

3) 3x Smlouva na provádění úklidu, sečení travnatých ploch a stříhání keřů na provozovaných parkovištích, odběratel Osoba B, dodavatel Osoba C, plnění za ceny běžné

**b) výčet jiných právních úkonů učiněných ovládanou osobou ve prospěch ovládající osoby nebo dalších propojených osob**

Osoba B neučinila na pokyn Osoby A žádné jiné právní úkony ve prospěch Osoby A ani ostatních propojených osob (C,D)

**c) výčet dalších opatření přijatých ovládanou osobou ve prospěch ovládající osoby nebo dalších propojených osob**

Osoba B nepřijala na pokyn Osoby A žádná opatření ve prospěch Osoby A ani ostatních propojených osob (C,D)

**d) výčet vzájemných plnění s újmou způsobenou ovládané osobě**

Veškeré smlouvy a vzájemná plnění propojených osob byly realizovány za použití cen běžných v obvyklém obchodním styku.

V Č. Krumlově, 29. března 2005

Ing. Miroslav REITINGER v.r.  
ŘEDITEL SPOLEČNOSTI

**Stanovisko dozorčí rady ke zprávě o vztazích mezi propojenými osobami**

Po přezkoumání Zprávy o vztazích mezi propojenými osobami dozorčí rada zkonstatovala, že neshledala v této zprávě a její úplnosti nedostatky.

V Č. Krumlově, 8. června 2005

Zbyněk MÁČA v.r.  
PŘEDSEDA DOZORČÍ RADY

FINANČNÍ ČÁST A VÝROK AUDITORA

## ZPRÁVA AUDITORA

o ověření účetní závěrky společnosti  
Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r. o. k 31. 12. 2004  
za účetní období od 1.1.2004 do 31.12.2004

**Obchodní firma a sídlo účetní jednotky, v níž byl proveden audit účetní závěrky:**

Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r.o.  
Masná 131  
381 01 Český Krumlov

**Identifikační číslo:** 423 96 182**Právní forma:** Společnost s ručením omezeným**Předmět podnikání společnosti:**

- Zprostředkovatelská, investorská a inženýrská činnost v oblasti stavebnictví, příprava staveb a odborný technický dozor,
- činnost realitní kanceláře,
- koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej,
- zprostředkovatelská činnost,
- poskytování telekomunikačních služeb,
- poskytování a pronájem audiotextových záznamů,
- technické činnosti v dopravě,
- provozování cestovní agentury,
- směnářská činnost,
- kopírovací práce,
- pronájem a půjčování věcí movitých,
- hostinská činnost,
- poskytování služeb pro osobní hygienu a služeb souvisejících s péčí o vzhled osob,
- činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců,
- zpracování dat, služby databank, správa sítí,
- reklamní činnost a marketing,
- průvodcovská činnost v oblasti cestovního ruchu.

**Zpráva je určena společníkům společnosti Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r.o.**

1. Provedl jsem audit účetní závěrky společnosti Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r. o. k 31.12.2004 za účetní období od 1.1.2004 do 31.12.2004 v souladu se zákonem č. 254/2000 Sb. o auditorech a v souladu s auditorskými směrnici vydanými Komorou auditorů České republiky.

## FINANČNÍ ČÁST A VÝROK AUDITORA

2. Za sestavení účetní závěrky a za vedení účetnictví tak, aby podávalo věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví je odpovědný statutární orgán společnosti. Mojí odpovědností je vydat na základě auditu výrok k této účetní závěrce.
3. Audit jsem provedl v souladu se zákonem o auditorech a v souladu s auditorskými směrnicemi Komory auditorů České republiky. Tyto směrnice požadují, aby byl audit naplánován a proveden tak, aby auditor získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti. Audit zahrnoval výběrovým způsobem provedené ověření úplnosti a průkaznosti částek a informací uvedených v účetní závěrce. Audit rovněž zahrnoval posouzení použitých účetních postupů a významných odhadů učiněných společností a zhodnocení vypovídací schopnosti účetní závěrky a výroční zprávy. Jsem přesvědčen, že provedený audit poskytuje přiměřený podklad pro vydání výroku k účetní závěrce.
4. Podle mého názoru, účetní závěrka k 31. 12. 2004 za účetní období od 1. 1. 2004 do 31. 12. 2004 podává ve všech významných ohledech věrný a poctivý obraz aktiv, závazků, vlastního kapitálu a finanční situace společnosti Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r. o. k 31. 12. 2004 a výsledku hospodaření za rok 2004 v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví a příslušnými předpisy platnými v České republice.
5. Ověřil jsem rovněž soulad informací uvedených ve výroční zprávě za rok 2004 s ověřovanou účetní závěrkou. Podle mého názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě za rok 2004 ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou k 31.12.2004.
6. Společnost Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r.o. sestavila za rok 2004 zprávu o vztazích mezi propojenými osobami podle § 66a obchodního zákoníku. Za úplnost a správnost zprávy o vztazích mezi propojenými osobami odpovídá statutární orgán společnosti. Ověřil jsem věcnou správnost údajů uvedených v této zprávě a nezjistil jsem významné nesprávnosti.

V Českém Krumlově, dne 9. 6. 2005

Auditor: Ing. Radovan Růžička  
osvědčení č. 1556  
Horní 2  
381 01 Český Krumlov



---

OSTATNÍ INFORMACE

**Ostatní informace**

(dle § 21 zákona 563/1991Sb.)

**Informace o skutečnostech, které poskytují údaje o podmínkách či situacích, které nastaly až po konci rozvahového dne**

Žádné

**Informace o výdajích na činnost v oblasti vývoje a výzkumu**

Žádné

**Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovních podmínkách a vztazích**

Vydány pracovní řád, vnitřní mzdový předpis a vnitřní předpis (zaměstnanecké výhody) upravující nově pracovní právní vztahy mezi zaměstnavatelem a zaměstnanci.

**Informace o pořizování vlastních akcií, zatímních listů, obchodních podílů ovládající osoby**

Žádné

**Informace o tom, zda účetní jednotka má organizační složku v zahraničí**

Nemá