

VÝROČNÍ ZPRÁVA

2020





DOBŘICHOVICE

DOBŘICHOVICE JSOU STŘEDNĚ VELKOU OBCÍ (MĚSTEM) S CCA 3800 OBYVATELI. DNEŠNÍ TVÁŘ HISTORICKÉHO STŘEDU POCHÁZÍ ZE 17. STOL., KDY BYL PŘESTAVĚN ZÁMEK A POSTAVEN KOSTEL SV. JUDY TADEÁŠE. OD ZAČÁTKU MINULÉHO STOLETÍ SE OBEC STÁVÁ PŘÍMĚSTSKÝM LETOVIŠKEM PRAHY S VILOVOU ZÁSTAVBOU.



DOPRAVNÍ SPOJENÍ S PRAHOU ZAJIŠŤUJE FREKVENTOVANÁ ŽELEZNIČNÍ TRÁŤ PRAHA-BEROUN, EXISTUJE ROVNĚŽ AUTOBUSOVÉ SPOJENÍ. AUTEM TRVÁ CESTA Z DOBŘICHOVIC NA SMÍCHOV 15 AŽ 20 MINUT.

Obsah výroční zprávy

5	Úvodní slovo předsedy představenstva
6	Orgány společnosti
7	Vedení společnosti a základní údaje o společnosti
8	Historie a činnost společnosti
13	Aktuální výstavba
16	Zpráva dozorčí rady
17	Výkaz zisku a ztráty
18	Rozvaha
21	Příloha účetní závěrky
29	Vybrané údaje z hospodaření
30	Dceřiné a sesterské společnosti
31	Dobřichovice včera a dnes

www.dob-invest.cz



*Areál DOB Centrum
byl v roce 2019 oceněn titulem
Stavba roku Středočeského kraje.*

Úvodní slovo předsedy představenstva



Vážení obchodní přátelé,

uplynul další rok a opět jsme tu s výroční zprávou. V ČR trvá nouzový stav a je to již rok, co Evropa a velká část světa čelí koronavirové pandemii. Většina obchodů (kromě potravin, lékáren a dalších vybraných provozoven) je vládním nařízením mnoho měsíců s různými přestávkami a výjimkami zavřená. Zavřené jsou také restaurace s výjimkou prodeje přes okénko, hotely s výjimkou individuálních služebních cest, sportoviště. Je omezen volný pohyb osob a jejich shromažďování. Začalo očkování proti Covidu 19. Blíží se jaro a nám nezbývá než doufat, že v nějaké podobě obnoví běžný ekonomický život. Dovolujeme si Vám prezentovat činnost společnosti DOB-Invest v roce 2020, s přesahem do části roku 2021.

Realizační fáze řadu let připravovaného projektu přestavby a dostavby bývalého statku v Dobřichovicích (DOB Centrum) je už definitivně minulostí. Radost nám ovšem v roce 2019 přineslo ocenění této stavby – stala se Stavbou roku Středočeského kraje. Oceněna byla architektura i celková provozní koncepce multifunkčního areálu. Většina bytových a nebytových jednotek DOB Centra patří novým individuálním vlastníkům, ale DOB-Invest či jeho dceřiná společnost DOB-Invest Servis si několik jednotek ponechaly a pronajímají je. Před nástupem koronavirové pandemie velmi dobře fungoval wellness se saunou, vířivkou a bazénem o velikosti 12 x 5,5 m. Konaly se v něm plavecké kurzy pro děti, cvičení pro seniory, chodila plavat veřejnost. Dobré jméno si vybudovala restaurace Panská Zahrada spolu se čtyřhvězdičkovým hotelem. Tradičně dobré jméno má vinotéka La Fontana. Nezbyvá nám než doufat, že naši nájemci současnou krizi přežijí nebo na místo těch, co skončí, rychle přijdou jiní.

V rámci přípravy dalších projektů jsme v roce 2018 koupili pozemek s rodinným domem v Praze – Újezdě nad Lesy, začátkem roku 2019 jsme ho zbourali a během roku připravili projekt na výstavbu dvojdomu k prodeji a získali na něj stavební povolení. Takto připravený pozemek nyní prodáváme. V roce 2020 jsme naplnili záměr koupenou chatu v Černolicích rekonstruovat a prodali jsme ji novému vlastníkovi s možností trvalého bydlení. Pro dceřinou společnost DOB-Invest Plus s.r.o. připravujeme výstavbu 7 rodinných domů v Černolicích.

Ostatní činnost společnosti DOB-Invest odpovídala předchozím rokům. Společnost pronajímala byty a obchodní prostory v Dobřichovicích a v Trutnově, realizovala správu řady nemovitostí, prováděla inženýrskou činnost pro několik klientů, poskytovala poradenské a realitní služby.

Podrobnější informace najdete na dalších stránkách této výroční zprávy, nejaktuálnější informace pak též na internetových stránkách společnosti, tedy na www.dob-invest.cz.

V Dobřichovicích, duben 2021

Ing. Daniel Havlík, CSc.
předseda představenstva



Bytové bloky v areálu DOB-Centrum

Orgány společnosti

PŘEDSTAVENSTVO

Daniel Havlík / narozen 1961 / **předseda představenstva od založení společnosti dosud** /

Absolvent Stavební fakulty ČVUT a řady ekonomických a manažerských kurzů (na European Business School, Gustav Käser Training International, VŠE, Institutu bankovního vzdělávání ČNB apod.). Na ČVUT též pracoval a získal hodnost kandidáta věd. V roce 1989 se pustil do podnikání a zakládání prvních firem. V letech 1991–1996 pracoval v bankovníctví, od roku 1997 do současné doby kromě přímého řízení společnosti DOB-Invest a.s. působí jako předseda představenstva společnosti Alkona a.s. Mnoho let se též angažoval v orgánech Hospodářské komory na krajské i republikové úrovni.

Magda Havlíková / narozena 1963 / **členka představenstva od založení společnosti dosud** /

Absolventka Stavební fakulty ČVUT. Po studiu pracovala v soukromých firmách – v inženýrské činnosti a v projekci. V současné době má ve společnosti DOB-Invest na starosti analyzování dispozičních řešení projektovaných staveb a vedení vnitřního účtování nákladů v rámci správy nemovitostí. Správu nemovitostí zajišťuje i ve společnosti Dobřich s.r.o. a je též jednatelkou společnosti Diman s.r.o.

Josef Sikyta / narozen 1962 / **člen představenstva od založení společnosti dosud** /

Absolvent Strojní fakulty ČVUT. Po studiu nejprve pracoval na projektech optických zařízení, posléze po roce 1990 v soukromé sféře. Aktuálně se věnuje poradenské a konzultační činnosti, realizuje projekty v oboru digitalizace, autentifikace a bezpečnostních technologií. Řadu roků úspěšně působil v manažerských pozicích v nadnárodních korporacích Alarmcom / Siemens. Ve vedení společnosti Integoo se mu rovněž podařilo vytvořit vysoce motivovaný tým a realizovat jak rozsáhlé bezpečnostní projekty, tak vyvinout vlastní řídicí systém a vybudovat mezinárodní distribuci. Působil v prezidiu oborové Asociace grémium Alarm.

DOZORČÍ RADA

Antonín Havlík / narozen 1966 / **předseda dozorčí rady od založení společnosti dosud** /

Absolvent Právnické fakulty UK. Pracoval v několika podnicích jako podnikový právník. V současné době zaměstnanec Generali České pojišťovny.

Vedení společnosti

Společnost je řízena předsedou představenstva Danielem Havlíkem (charakteristika – viz představenstvo) za aktivní spoluúčasti dalších členů představenstva.

VEDOUCÍ ODPOVĚDNÍ PRACOVNÍCI

Martin Šiman / narozen 1968 / **investorská činnost, projektový manažer** /

Absolvent Stavební fakulty ČVUT, obor Ekonomie a řízení ve stavebnictví. Po ukončení studia se věnoval investorsko-inženýrské činnosti a obchodu. Před nástupem do společnosti DOB-Invest pracoval v soukromém sektoru jako technický dozor investora. Ve společnosti DOB-Invest je zaměstnán od ledna 2005.

Hana MAZANCOVÁ / narozena 1990 / **obchodně realitní činnost**

Absolventka Stavební fakulty ČVUT, obor Budovy a prostředí se specializací na technická zařízení budov. Oblasti TZB se věnovala i ve svém předchozím zaměstnání v rámci projektování a kontrolování realizovaných staveb. Ve společnosti DOB-Invest je zaměstnána od ledna 2020.

Hana Mazancová převzala agendu dlouholeté zaměstnankyně DOB-Investu Magdaleny Kadlecové, která po krátké nemoci v prosinci 2020 zemřela. Čest její památce!

Základní údaje o společnosti

Název společnosti	DOB-Invest a.s.
IČO:	25 10 19 01
Sídlo:	Dobřichovice, Za Mlýnem 2, PSČ: 252 29
Kancelář v Praze:	Klimentská 22, Praha 1, 110 00 tel: 222 331 350
Předmět podnikání:	Provádění staveb, jejich změn a odstraňování Výkon zeměměřických činností Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Obory činnosti:	– přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti – zprostředkování obchodu a služeb – velkoobchod a maloobchod – správa a údržba nemovitostí – pronájem a půjčování věcí movitých – poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků – služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy



Historie a činnost společnosti

Společnost DOB-Invest a.s. byla založena podpisem zakladatelských listin v říjnu 1996 a vznikla zápisem do obchodního rejstříku 23.1.1997. Základní jmění společnosti původně činilo 1 mil. Kč, později bylo zvýšeno na 15 mil. Kč.

Společnost byla založena za účelem realizace stavebně investičního záměru v centru obce Dobřichovice. V průběhu přípravy této akce však společnost rozšířila své aktivity i mimo Dobřichovice a stala se developerskou firmou se širší působností. Kromě klasické výstavby nových polyfunkčních domů společnost využívá znalostí stavebních i finančních a občas jedná o zakoupení problematických nemovitostí s tím, že po jejich zhodnocení (vyvázání ze zástavních práv, spojení vlastnických práv pozemků a budovy, zajištění územního rozhodnutí apod.) je připravena tyto nemovitosti opět prodat.

Centrum obce Dobřichovice

Jedná se o etapovitou výstavbu polyfunkčních domů s nebytovými prostory v přízemí a byty v 1. patře, 2. patře a podkroví. Stavební povolení na I. etapu (dům A – sedm nebytových prostor v přízemí a 25 bytů ve vyšších podlažích) bylo vydáno v říjnu 1998, na II. etapu (dům B – tři nebytové prostory v přízemí, 13 bytů a krytá garážová stání) v červnu 2000. Zpracovatelem projektu obou etap byla brněnská společnost Atelier 90 architektů L. Vlachynského a J. Foretníka a dodavatelem stavby společnost Průmstav a.s.

Dodavatelská smlouva na I. etapu byla se společností Průmstav a.s. podepsána v březnu 1999 a tato I. etapa byla řádně dokončena a zkolaudována v květnu 2000. Slavnostní otevření areálu a zahájení provozu na první části nově budovaného náměstí se konalo 10.6.2000 za účasti představitelů obce, dodavatelských a subdodavatelských firem, řady významných hostů a mnoha dobřichovických občanů.

Smlouva na dodávku II. etapy byla podepsána v září 2000 a stavba byla úspěšně dokončena kolaudací v říjnu 2001. Dne 14.10.2001 se opět konalo slavnostní otevření nové budovy včetně možnosti prohlídky a byla dána do provozu další část nového náměstí.

Dokončením prvních dvou etap vzniklo náměstí, které obecní zastupitelstvo pojmenovalo Palackého náměstí, a tím jednak potvrdilo statut náměstí pro nově vzniklou obchodní zónu, a jednak uživatelům prostor z I. etapy umožnilo neměnit sídlo firem či adresu bydliště, neboť navazující ulice nese rovněž jméno Palackého. Na novém náměstí je nyní v provozu lékárna, oční optika, kavárna s pizzerií (v létě s předzahrádkou na náměstí), pošta a obchod s ovocem a zeleninou. V prostorách bývalé bankovní pobočky v přízemí vznikly další lékařské ordinace. V 1. patře je ordinace lékařů specialistů (oční, kožní, ORL, chirurgie) a kanceláře reklamní agentury Signes.

V těsném sousedství delší dobu zbývalo zrekonstruovat přilehlý objekt čp. 15 a 348 do ulice 5. května. O přestavbě na nový bytový dům s názvem Berounka zahájené v roce 2009 píšeme v časové posloupnosti a tedy níže. Před rekonstrukcí tohoto objektu se společnost DOB-Invest rozhodla realizovat stavby na protější straně Palackého ulice – za nákupním střediskem – v lokalitě V Zahradách.





Na podzim 2004 bylo získáno stavební povolení k výstavbě polyfunkčních domů V Zahradách – objekty D+F. Dodavatelem stavby byla vybrána firma Českobudějovické pozemní stavby, s.r.o. (následně přejmenovaná na CBPS s.r.o.), která zahájila I. etapu výstavby polyfunkčních domů V Zahradách v dubnu 2005 a dokončila ji v červnu 2006. V domě D vzniklo 23 bytů, které byly prodány do osobního vlastnictví, 5 nebytových prostor (obchodů) a podzemní garáže. Nové nebytové prostory nabízí obyvatelům z Dobřichovic a okolí další služby. Vznikla zde nová pobočka České spořitelny, útulná cukrárna, výrobní a prodejna těstovin (následně změněná na prodejnu pečiva a francouzských specialit, nyní v ní sídlí realitní kancelář), domácí potřeby a obchod s nábytkem (ten později nahradil obchod s elektro potřebami a později se do něj rozšířila cukrárna, která po čase uvolnila menší ze dvou užívaných prostor a v tom vznikl obchůdek s módou). Paralelně byl postaven vícegenerační rodinný dům F a prodán (směněn s majiteli domu s pozemkem, který společnost DOB-Invest potřebovala pro výstavbu další etapy).

V roce 2005 byly zahájeny přípravné kroky k realizaci výstavby II. etapy V Zahradách – domu E. Samotná výstavba byla zahájena v červenci 2006, dokončení bylo plánováno na podzim 2007, ale problémy stavební firmy CBPS s.r.o. způsobily prodloužení. Za významné pomoci společnosti DOB-Invest zvládla společnost CBPS s.r.o. dům v hrubém stavu dokončenosti v dubnu 2008 zkolaudovat, ale skutečně ho dokončit a předat bez vad a nedodělků už nedokázala a skončila 5.8.2008 v úpadku. DOB-Invest a.s. si dokončení musela v průběhu roku zajistit sama. Dům E tvoří 26 bytů, 7 nebytových prostor (mimo jiné papírnický, květinářství, zdravá výživa) a podzemní garáže. Součástí této etapy je i rodinný dům E3, který navazuje na objekt E. Realizací staveb V Zahradách došlo k rozšíření centra Dobřichovic a jeho celkovému funkčnímu a estetickému zhodnocení.

Začátkem roku 2011 byla dokončena přestavba a dostavba objektů čp. 15 a 348 do ulice 5. května – bytový dům Berounka (pracovní dům C), kterým společnost DOB-Invest přispěla k dokončení Palackého náměstí v Dobřichovicích. Zpracovatelem projektu byla opět brněnská společnost Atelier 90 s.r.o. - architekta L. Vlachynského. V lednu 2009 nabylo právní moci územní rozhodnutí na tuto stavbu (po složitém projednávání řady variant), stavební povolení nabylo právní moci v září 2009 a zároveň byla podepsána smlouva o dílo s generálním dodavatelem stavby českou pobočkou rakouské společnosti PORR (Česko) a.s. a zahájena přestavba (ve skutečnosti úplná demolice a novostavba s původními čísly popisnými). Nový objekt je provozně rozdělen na dvě stávající čísla popisná 15 a 348. Forma stavby jako celku je členěna na tři části. Akcentem a přirozenou dominantou nejen stavby, ale i Palackého náměstí, je věž (nárožní „dům“). V dokončeném bytovém domě Berounka v čp. 15 vzniklo 17 bytů a 4 nebytové prostory k prodeji, v čp. 348 byly postaveny 3 byty a 1 nebytový prostor k pronájmu a pod oběma objekty podzemní garáže. V nových nebytových jednotkách byla otevřena pobočka UniCredit Bank a.s. (po 8 letech byla nahrazena kancelář a zázemím výrobní firmy), kadeřnictví, café galerie, vinotéka a další služby.

Úplným důstojným dokončením Palackého náměstí v Dobřichovicích by však byla kompletní přestavba budovy Jednoty (dnes COOP Praha-západ) v samém středu náměstí, k níž se bohužel vlastník nechystá a k dohodě o alespoň dílčí participaci DOB-Investu na rekonstrukci objektu (sedlová střecha s podkrovím, fasáda) nedošlo.

V průběhu roku 2011 společnost DOB-Invest prodala ze svého vlastnictví rodinný dům čp. 150 ve Fügnerově ulici v Dobřichovicích a na objednávku kupujícího provedla úplnou rekonstrukci na klíč.

V roce 2006 přestěhovala společnost DOB-Invest svoje kanceláře do nově zrekonstruovaného objektu bývalého mlýna v Dobřichovicích. Nová adresa zní Za Mlýnem 2, Dobřichovice (od roku 2012 se tato adresa stala i oficiálním sídlem společnosti).

Lokalita Na Vyhlídce

Po úvodním hledání možného využití bývalého rekreačního střediska Chemických závodů Litvínov v Dobřichovicích, který společnost DOB-Invest v roce 1998 ve značně zdevastovaném stavu koupila, zvítězil plán přestavby tohoto objektu na polyfunkční dům s byty a nebytovými prostory.

Projektantem byla opět brněnská společnost Atelier 90 a v objektu bylo navrženo 16 bytů a 2 nebytové prostory (podle projektu se mělo jednat o saunu a ordinaci lékaře). Stavební povolení bylo vydáno v červnu 2001. Ve výběrovém řízení na dodavatele zvítězila firma NIKE Zlín, spol. s r.o., s níž byla podepsána smlouva o dílo v říjnu 2001. Pro velký rozsah klientských změn a technické a finanční problémy na straně dodavatelské firmy NIKE Zlín byl původní termín dokončení (závěr roku 2002) posunut do roku 2003.

Objekt byl zkolaudován v prosinci 2003 a jednotlivé prostory předány vlastníkům koncem roku 2003 a začátkem roku 2004. Kromě řady menších změn projektu v některých bytech a zcela nového řešení dvou bytů jejich spojením do jednoho atypického bytu byly nově řešeny oba nebytové prostory – v jednom zůstala lékařská ordinace, druhý je využit jako prostor pro rehabilitaci. Oba nebytové prostory mají od počátku jednoho vlastníka, který v nich úspěšně provozuje zdravotní a rehabilitační Centrum komplexní péče. To se posléze rozšířilo i do horního atypického bytu a v roce 2015 svým rostoucím potřebám stavebně přizpůsobilo i přízemní prostory.



Bývalý statek v Dobřichovicích – DOB Centrum

V únoru 1991 zorganizoval Ing. Daniel Havlík, tehdy ještě jako místopředseda Universálního výrobního družstva Dobřichovice, uzavření hospodářské smlouvy, na jejímž základě koupilo toto družstvo budovy bývalého statku čp. 3, 432 a 433 od JZD Dobřichovice. Pozemky však získalo jen do užívání, přičemž právo užívání pozemků fyzickými osobami u rodinných domů se zákonem změnilo na vlastnictví, ale právo užívání pozemků právníky osobami obvykle zaniklo a v tomto případě přešly pozemky nejprve na Okresní úřad Praha-západ a později na Pozemkový fond ČR, ještě později na Státní pozemkový úřad.

Pro společnost DIMAN s.r.o., která si od Universálního výrobního družstva pronajala část objektu čp. 3, zprostředkovala společnost DOB-Invest a.s. provedení oprav pronajaté části a vybudování víceúčelového sálu Dr. Fürsta (červen–říjen 1998) a od té doby zajišťovala správu objektu. V březnu 1999 společnost DOB-Invest a.s. areál bývalého statku koupila. Postupně byl zpřesňován záměr budoucího využití areálu.

V letech 2007 až 2009 byl společností DOB-Invest zpracován projekt seminárního a kongresového hotelu (realizovala ho známá pražská architektonická kancelář DaM s.r.o.) a v červnu 2009 bylo na tento projekt vydáno územní rozhodnutí (v roce 2012 i stavební povolení a zahájeny demolice některých budov již s úvahami na změnu projektu). Dceřiná společnost Diman s.r.o., která měla být provozovatelem hotelu, totiž usilovala o dotaci z programu ROP NUTS 2 Střední Čechy, program Cestovní ruch, ale tu se získat nepodařilo. Proto byly hledány další možnosti financování i zvažovány modifikace projektu.

V roce 2011 bylo zahájeno další projektování (opět s architekty firmy DaM) – zmenšen seminární hotel a v areálu navrženy též byty, jednak k prodeji, ale též k pronájmu jako seniorské bydlení se službami. Projekt byl dokončen v lednu 2013. Začátkem roku 2013 bylo požádáno o změnu stavby (o změnu stavebního povolení) a vybrána stavební firma Porr a.s. Dne 1.9.2013 byla zahájena výstavba 1. etapy multifunkčního areálu DOB Centrum. Pak se však odehrála až neuvěřitelná anabáze.

Projekt DOB Centrum byl realizován na státních pozemcích uzavřeného areálu bývalého statku, jehož všechny budovy byly ve vlastnictví DOB-Investu, pozemky měl DOB-Invest pronajaté od Pozemkového fondu ČR, resp. Státního pozemkového úřadu (SPÚ), a od PF ČR a SPÚ měl souhlas s realizací projektu. V lednu 2014 se výstavba nuceně zastavila na základě předběžného opatření soudu z podnětu Rytířského řádu Křižovníků s červenou hvězdou, který se domáhal vydání pozemků v rámci církevních restitucí. Ovšem před zahájením výstavby,



»» v dubnu 2013, vydal Státní pozemkový úřad DOB-Investu potvrzení, že pozemky nebudou dle zákona o majetkovém vyrovnání státu s církvemi předmětem vydání v restituci, protože se jedná podle § 8, odst. 1., písm. a) zákona o majetkovém vyrovnání státu s církvemi (ZMV) o zastavěné pozemky, které zákon vylučuje z naturální restituce (za zastavěné pozemky poskytuje stát církvím finanční náhradu). Tím byl naplněn předpoklad, že SPÚ prodá zastavěné pozemky DOB-Investu, jakožto vlastníku budov, po vypršení zákonných restitučních lhůt, tedy v roce 2015. Přesto vznikl spor mezi společností DOB-Invest, Rytířským řádem Křižovníků s červenou hvězdou a Státním pozemkovým úřadem, který trval až do května 2014, a stavba pět měsíců stála.

Mezitím bylo možné o sporu shlédnout v televizi Prima v pořadu Očima Josefa Klímy aktuální reportáž (19.3.2014). SPÚ po určitém váhání rozhodl, že lze z areálu oddělit pozemky, které by bylo možné vydat – podle názoru DOB-Investu nezákonně – a vydal je Rytířskému řádu Křižovníků s červenou hvězdou. Společnost DOB-Invest následně vydané pozemky od řádu koupila, ovšem významně draž, než by je koupila od státu. V druhé polovině roku 2014 pokračovala výstavba již na pozemcích ve vlastnictví DOB-Investu.

V první polovině roku 2015 se na základě kupní smlouvy s SPÚ stala společnost DOB-Invest vlastníkem i zbytku pozemků, které předtím nebyly řádu vydány, a to za cenu dříve předpokládanou. Významné zdražení velké části pozemku vedlo k nutnosti nabídnout k prodeji do osobního vlastnictví i seniorské byty původně plánované k pronajímání.

V průběhu roku 2014 a 2015 probíhala výstavba 1. etapy DOB Centra, která zahrnovala výstavbu objektů G, H, I a J a přestavbu domu O (pokračování v abecedním označení objektů budovaných DOB-Investem v centru Dobřichovic). Zároveň byly nabízeny jednotlivé jednotky k prodeji – v domech G, H, I – 58 bytových jednotek a 8 nebytových jednotek (z toho 4 nebytové jednotky určené k pronájmu). Objekty G, H a I byly zkolaudovány 11.8.2015 a již od září se do nich začali stěhovat noví vlastníci. Všechny jednotky určené k prodeji byly prodány. Provozovatelé nových nebytových prostor poskytují další služby obyvatelům Dobřichovic, vznikl nový dámský krejčovský salon, atelier výtvarníka Tomáše Bíma, pekařství a květinářství (následně obchod s oblečením pro děti a poté místo obou kadeřnictví a kancelář účetní firmy). Ze starých prostor v areálu se do nové části přestěhovala společnost ZELENÝ OSTROV s.r.o., která je provozovatelem prádelny a úklidových služeb pro veřejnost, v níž zaměstnává sluchově postižené pracovníky. V novém je i veterinární ordinace a obchod pro zvířata.

Současně byly dokončeny stavební úpravy v domě O – zkolaudováno 12.8.2015, kam se přestěhovala vinotéka La Fontana, dlouhodobý nájemce v původních budovách areálu statku. Vznikla zde hojně navštěvovaná vinárna a prodejna delikates.

Na konci roku 2015 byl dokončen dům J – kolaudace 17.12.2015. V něm vzniklo 12 bytů a 6 nebytových prostor (z toho 3 komerční prostory, 2 samostatné garáže mimo garáží přiřazených přímo k bytům a 1 prostor pro sklad a kotelnu). Všechny jednotky byly prodány. V přízemí domu nabízejí své služby 2 obchody. A k pronájmu vybudovala společnost DOB-Invest v přízemí wellness s bazénem. Společnost Baby club Ottománek s.r.o. v bazénu od dubna 2016 do června 2017 pořádala kurzy plavání pro děti, aqua aerobik i plavání pro veřejnost. V létě 2017 došlo k technickým úpravám této jednotky a od září 2017 se novým provozovatelem stala společnost Diner Management s.r.o. Tu v prosinci 2020 nahradila společnost Manor Garden s.r.o. Pokračují plavecké kurzy a wellness poskytuje veřejnosti také vířivku, saunu i infrasaunu.

Souběžně s dokončováním I. etapy byla 1.6.2015 zahájena výstavba II. etapy DOB Centra. Objekt K byl zkolaudován 21.6.2016 a zahrnuje 11 bytů a 5 nebytových prostor (2 komerční prostory a 3 samostatné garáže kromě těch, kterou jsou součástí bytových jednotek). Také v tomto domě jsou všechny jednotky prodány.

V únoru 2016 byly udělány první kroky pro zahájení výstavby III. etapy DOB Centra – objektů M a L pro restauraci a hotel (část objektu L v hrubé stavbě byla postavena v předstihu). Byla podepsána smlouva o dílo mezi společností DOB-Invest a Porr a.s., ale výstavba začala až v září 2016 poté, kdy v létě 2016 byla založena nová dceřiná společnost DOB-Invest Servis s.r.o., vypracován prováděcí projekt, zrušena původní smlouva o dílo a uzavřena nová mezi dceřinou společností a Porrem. Do dceřiné společnosti vložila společnost DOB-Invest příslušnou část areálu. Hrubá stavba hotelu a restaurace byla dokončována v zimě 2016/2017 a komplikována více než měsíc trvajících mrazy (po dvou předešlých zimách bez mrazů a téměř bez sněhu byla zima 2016/2017 zimou dříve obvyklou, během níž stavět venku příliš nešlo). Stavbu se nakonec podařilo zkolaudovat 20.9.2017. Byla podepsána nájemní smlouva s prvním provozovatelem restaurace a hotelu Panská Zahrada společností Diner Management s.r.o. Po dokončení interiérů a po zkušebním provozu byla restaurace a hotel Panská Zahrada oficiálně otevřena 1.11.2017 pro veřejnost. První provozovatel výrazně participoval na podobě celého zařízení, ale při své činnosti se zadlužil a pandemie koronaviru v roce 2020 ho dorazila (skončil v insolvenci). Od 1.12.2020 je novým provozovatelem společnost Manor Garden s.r.o. Jméno podniku se nezměnilo – logo i obchodní název Panská Zahrada patří vlastníkově budovy.

V roce 2019 byl celý areál DOB Centrum oceněn titulem Stavba roku Středočeského kraje.

Nemovitosti v Trutnově

Společnost DOB-Invest a.s. vlastní od roku 1998 dva nebytové domy čp. 97 a 98 v centru Trutnova a prostory v nich pronajímá jako kanceláře a byt. V roce 2009 byla v přízemí domu čp. 97 otevřena nová pobočka Raiffeisenbank a.s.

V rámci přeobsazení nájemců v Trutnově za účelem zvýšení výnosů z pronájmu společnost DOB-Invest a.s. zakoupila v Trutnově rodinný dům čp. 727. Tento byl v roce 2018 prodán.

Rodinné domy na Zbraslavi

Pro tuto akci založila společnost DOB-Invest a.s. speciální dceřinou společnost DOB-Invest Plus s.r.o. Ta od roku 2010 připravovala projekt pro výstavbu 10 řadových rodinných domů v Praze 5 – na Zbraslavi v ulici Hostošova (nově prodloužená ulice získala následně jméno Generála Mejstříka). V září 2011 bylo vydáno stavební povolení na projekt, jehož autorem je pražský Atelier A4 s.r.o. – Ing. arch. Richard Homolka. Vzhledem k velmi dobrým předchozím zkušenostem byla generálním dodavatelem stavby opět společnost Porr a.s., s níž byla podepsána smlouva o dílo v srpnu 2011. Výstavba byla dokončena a úspěšně zkolaudována v srpnu 2012. V roce 2017 byly již všechny domy prodány do osobního vlastnictví.

Rodinný dvojdom v Dobřichovicích

Na objednávku soukromého investora společnost DOB-Invest a.s. zajišťovala na smluvní bázi inženýrskou činnost, technický dozor investora i obchodní podporu při výstavbě rodinného dvojdomu v Dobřichovicích v Randově ulici. Stavba byla dokončena v polovině roku 2013 a dům byl prodán.

Rodinný dvojdom v Praze – Újezdě nad Lesy

Jako nový projekt zakoupila společnost DOB-Invest v roce 2018 pozemek s rodinným domem v Praze – Újezdě nad Lesy, začátkem roku 2019 ho zbourala a v průběhu roku získala stavební povolení. Pozemek spolu s projektem a se stavebním povolením je aktuálně prodáván.

Navrhovaný dvojdom - pohled z ulice



Chata v Černolicích

Dalším realizovaným projektem se stala rekonstrukce chaty v Černolicích pořízené v roce 2018. V roce 2020 byla dokončena a na podzim byla prodána novým vlastníkům.

Rodinné domy v Černolicích – Na Krásné Vyhliďce

V roce 2020 zahájila společnost DOB-Invest pod hlavičkou své dceřiné společnosti DOB-Invest Plus s.r.o. přípravné práce na projektu rodinných domů v obci Černolice. Jedná se o výstavbu sedmi nových RD, třech různých typů – pracovně označovaných jako A, B a Z.

Domy vyrostou tzv. „na zelené louce“, součástí projektu tím pádem bude také zasilování nově vznikající ulice, díky kterému budou řešené objekty napojeny na veřejné sítě vodovodu, kanalizace, elektřiny a oproti běžným standardům také na datovou optickou síť poskytující možnost připojení k nadstandardně rychlému internetu.

Situace řešeného území



Všechny objekty jsou navrženy jako nízkoenergetické. Jsou vytápěny podlahovým vytápěním pomocí tepelných čerpadel a kvalita vnitřního prostředí je zajišťována pomocí vzduchotechnických jednotek s rekuperací umístěných v podkrovní každého objektu. Samozřejmostí je také osazení podzemních nádrží o objemu 6 m³ sloužících k zachytu a k následnému využívání dešťových vod.



Objekty typu A a Z jsou jednopodlažní s obytným podkrovím a podsklepením sloužícím jako garáž pro dva osobní automobily a technické zázemí domů. V členění interiéru jsou si objekty velmi podobné, jejich nejzásadnější rozdíl spočívá v jejich umístění do řešené lokality – objekty Z jsou oproti typu A v terénu osazeny o 90° pootočeně, což umožňuje využití variability terénu a rozdělení – posunutí vnitřních dispozic po půl patrech.

Objekty typu A nabízejí celkově 230 m² užitné plochy (dispozice 5 + kk), objekty typu Z pak téměř 260 m² užitné plochy (dispozice 6 + kk). Objekty A a Z jsou umístěny na pozemcích o výměrách 805 až 834 m².

Rodinné domy typu B jsou oproti předchozím dvěma koncipovány jako bungalovy – jednopodlažní, ale za to s více než dvojnásobnou zastavěnou plochou. Objekty typu B nabízejí celkově 240 m² užitné plochy (vč. úložných půdních prostorů; dispozice 5 + kk) a jsou umístěny na pozemcích 1306 a 1347 m².



*Hotel a restaurace
PANSKÁ ZAHRADA
v areálu DOB-Centrum*



*Originální dekory z rostlin zalitých v pryskyřici
budí zaslouženou pozornost návštěvníků*



Restaurace PANSKÁ ZAHRAHA láká příjemným interiérem i venkovním posezením



Zpráva dozorčí rady

Dozorčí rada jednala v roce 2020 podle stanov společnosti a ve smyslu platných zákonů dohlížela na činnost představenstva a na realizaci podnikatelských aktivit společnosti.

Dozorčí rada konstatuje, že výkon působnosti představenstva i podnikatelská činnost byly vedeny v souladu s platnými zákony a stanovami společnosti. Dozorčí rada přezkoumala účetní závěrku za období od 1.1.2020 do 31.12.2020 a konstatovala ve shodě s výrokem auditorské společnosti BT Audit, s.r.o., Mnichovice, že účetní závěrka věrně zobrazuje reálný stav majetku a závazků, vlastního jmění, finanční situaci a výsledek hospodaření organizace v souladu s platnými zákony a účetními předpisy.

Na základě výše uvedených faktů se dozorčí rada usnesla, že může doporučit valné hromadě akcionářů schválení roční účetní závěrky společnosti včetně její přílohy.

Za uplynulé funkční období neobdržela dozorčí rada žádné připomínky či stížnosti.

Praha, duben 2021



JUDr. Antonín Havlík, Ph.D.
předseda dozorčí rady

Výkaz zisku a ztráty (v tis. Kč)

	řádek	2016	2017	2018	2019	2020
Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	9 561	9 588	7 229	7 134	9 153
Tržby za prodej zboží	02	106 698	34 876	16	3	5 505
Výkonová spotřeba	03	101 066	30 818	4 897	4 055	8 336
Náklady vynaložené na prodané zboží	04	93 702	25 200	346	3	4 629
Spotřeba materiálu a energie	05	1 377	1 210	697	729	632
Služby	06	5 987	4 408	3 854	3 323	3 075
Změna stavu zásob vlastní činnosti	07	0	0	0	0	0
Osobní náklady	09	2 786	2 583	2 185	2 269	2 265
Mzdové náklady	10	2 017	1 807	1 506	1 573	1 637
Náklady na sociální zab. a zdravotní pojištění a ost. náklady	11	769	776	679	696	628
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	684	646	550	567	500
Ostatní náklady	13	85	130	129	129	128
Úprava hodnot v provozní oblasti	14	3 648	5 054	3 623	3 420	3 397
Úpravy hodnot dlouh. nehm. a hmotného majetku	15	3 579	4 168	3 852	3 545	3 397
Úpravy hodnot dlouh. nehm. a hmotného majetku-trvalé	16	3 579	4 168	3 852	3 545	3 397
Úpravy hodnot zásob	18	0	0	-240	0	0
Úpravy hodnot pohledávek	19	69	886	11	-125	0
Ostatní provozní výnosy	20	300	126	4 421	94	517
Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	195	0	4 350	10	0
Jiné provozní výnosy	23	105	126	71	84	517
Ostatní provozní náklady	24	1 878	3 331	-40	454	304
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	667	0	2 623	0	0
Daně a poplatky v provozní oblasti	27	1 035	-45	223	103	114
Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	3 050	-3 032	0	0
Jiné provozní náklady	29	176	326	146	351	190
Provozní výsledek hospodaření	30	7 181	2 804	1 001	-2 967	873
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	0	0	0	0	0
Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	0	0	0	0
Náklady vynaložené na prodané podíly	34	0	0	0	0	0
Výnosové úroky a podobné výnosy	39	22	1 478	1 363	1 741	1 885
Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná či ovládající osoba	40	16	975	1 123	1 261	1 349
Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	6	503	240	480	536
Nákladové úroky a podobné náklady	43	3 229	2 224	2 600	2 953	3 047
Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná či ovládající osoba	44	1 791	1 773	2 039	2 104	2 135
Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	1 438	451	561	849	912
Ostatní finanční výnosy	46	2	2	138	2	452
Ostatní finanční náklady	47	336	148	142	162	203
Finanční výsledek hospodaření	48	-3 541	-892	-1 241	-1 372	-913
Výsledek hospodaření před zdaněním	47	3 640	1 912	-240	-4 339	-40
Daň z příjmů	50	348	876	0	0	0
- daň z příjmů splatná	51	348	876	0	0	0
Výsledek hospodaření po zdanění	53	3 292	1 036	-240	-4 339	-40
Výsledek hospodaření za účetní období	55	3 292	1 036	-240	-4 339	-40
Čistý obrat za účetní období	56	116 583	46 070	13 167	8 974	17 512

Rozvaha (v tis. Kč)

AKTIVA	řádek	2016	2017	2018	2019	2020
AKTIVA CELKEM	01	140 862	108 147	112 861	113 568	112 143
Stálá aktiva	03	83 647	68 289	69 438	66 051	62 195
Dlouhodobý hmotný majetek	14	57 604	52 209	53 727	51 224	46 662
Pozemky a stavby	15	55 919	52 104	45 693	42 175	38 822
Pozemky	16	6 499	6 499	6 063	6 063	6 063
Stavby	17	49 420	45 605	39 630	36 112	32 759
Hmotné movité věci a jejich soubory	18	207	105	41	14	62
Posk.zálohy na dlouh.hm.majetek a nedok. dl.hm. majetek	24	1 478	0	7 993	9 035	7 778
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	0	0	0	0	12
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	1 478	0	7 993	9 035	7 766
Dlouhodobý finanční majetek	27	26 043	16 080	15 711	14 827	15 533
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	28	26 043	16 080	15 711	14 827	15 533
Oběžná aktiva	37	56 707	39 205	42 979	47 059	49 573
Zásoby	38	31 158	454	350	347	343
Zboží	43	31 158	454	350	347	343
Pohledávky	46	10 782	18 986	40 845	46 475	49 051
Dlouhodobé pohledávky	47	2 325	17 820	39 838	45 757	47 553
Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	49	2 260	15 749	31 750	35 872	37 424
Pohledávky ostatní	52	65	2 071	8 088	9 885	10 129
Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54	65	65	35	35	35
Jiné pohledávky	56	0	2 006	8 053	9 850	10 094
Krátkodobé pohledávky	57	8 457	1 166	1 007	718	1 498
Pohledávky z obchodních vztahů	58	6 557	247	216	161	357
Pohledávky - ovládající a řídící osoba	59	0	40	0	0	450
Pohledávky - ostatní	61	1 900	879	791	557	691
Stát - daňové pohledávky	64	520	35	174	22	0
Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	1 295	844	617	535	586
Dohadné účty aktivní	66	85	0	0	0	105
Jiné pohledávky	67	0	0	0	0	0
Peněžní prostředky	71	14 767	19 765	1 784	237	179
Peněžní prostředky v pokladně	72	70	54	17	111	109
Peněžní prostředky na účtech	73	14 697	19 711	1 767	126	70
Časové rozlišení aktiv	74	508	653	444	458	375
Náklady příštích období	75	231	128	103	105	91
Příjmy příštích období	77	277	525	341	353	284





PASIVA	řádek	2016	2017	2018	2019	2020
PASIVA CELKEM	001	140 862	108 147	112 861	113 568	112 143
Vlastní kapitál	002	39 273	43 367	42 757	37 534	38 200
Základní kapitál	003	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Ážio a kapitálové fondy	007	13 349	16 407	16 037	15 153	15 859
Kapitálové fondy	009	13 349	16 407	16 037	15 153	15 859
Ostatní kapitálové fondy	010	6 388	6 388	6 388	6 388	6 388
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	011	6 961	10 019	9 649	8 765	9 471
Fondy ze zisku	015	743	743	743	743	743
Ostatní rezervní fond	016	743	743	743	743	743
Výsledek hospodaření minulých let	018	6 889	10 181	11 217	10 977	6 638
Nerozdělený zisk minulých let	019	6 889	10 181	11 217	10 977	6 638
Neuhrazená ztráta minulých let (-)	020	0	0	0	0	0
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	3 292	1 036	-240	-4 339	-40
Cizí zdroje	023	86 632	63 948	69 534	75 353	73 174
Rezervy	024	0	3 050	0	0	0
Rezervy dle zvláštních předpisů	027	0	1 400	0	0	0
Ostatní rezervy	028	0	1 650	0	0	0
Závazky	029	86 632	60 898	69 534	75 353	73 174
Dlouhodobé závazky	030	54 500	57 903	64 491	61 475	64 837
Vydané dluhopisy	031	30 000	30 000	40 000	40 000	40 000
Ostatní dluhopisy	033	30 000	30 000	40 000	40 000	40 000
Závazky k úvěrovým institucím	034	0	0	0	0	0
Dlouhodobé přijaté zálohy	035	0	0	441	525	483
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	038	8 400	11 800	9 050	5 950	9 354
Závazky ostatní	041	16 100	16 103	15 000	15 000	15 000
Jiné závazky	044	16 100	16 103	15 000	15 000	15 000
Krátkodobé závazky	045	32 132	2 995	5 043	13 878	8 337
Závazky k úvěrovým institucím	049	0	0	3 911	12 731	7 100
Krátkodobé přijaté zálohy	050	12 425	801	347	359	395
Závazky z obchodních vztahů	051	265	350	275	419	172
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	053	3 130	0	0	0	0
Závazky ostatní	055	16 312	1 844	510	369	670
Závazky k zaměstnancům	058	190	186	82	86	81
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdrav. pojištění	059	119	120	58	59	50
Stát - daňové závazky a dotace	060	1 644	1 147	89	110	156
Dohadné účty pasivní	061	6 662	256	280	114	383
Jiné závazky	062	7 697	135	1	0	0
Časové rozlišení pasiv	066	14 957	832	570	681	769
Výdaje příštích období	067	813	496	230	399	467
Výnosy příštích období	068	14 144	336	340	282	302



Bytové domy dokončené v dřívějších letech



Lokalita Na Vyhlídce

Příloha účetní závěrky za rok 2020

Název společnosti: DOB-Invest a.s.
Sídlo: Za Mlýnem 2, Dobřichovice, PSČ 252 29
Právní forma: akciová společnost
IČ: 25101901

Obsah

1. Obecné údaje

- 1.1. Založení a charakteristika společnosti
- 1.2. Organizační struktura společnosti
- 1.3. Představenstvo a dozorčí rada

2. Účetní metody a obecné účetní zásady

- 2.1. Způsoby ocenění, odepisování a tvorby opravných položek
 - Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek
 - Dlouhodobý finanční majetek
 - Pohledávky
 - Půjčky
- 2.2. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu
- 2.3. Daně
- 2.4. Výnosy
- 2.5. Použití odhadů
- 2.6. Nefinanční údaje
- 2.7. Rozvahový den: 31.12.2020
- 2.8. Fyzická inventarizace

3. Doplnující údaje k rozvaze a výkazu zisků a ztrát

- 3.1. Dlouhodobý majetek
 - Dlouhodobý hmotný majetek
 - Majetek najatý formou finančního a operativního leasingu
- 3.2. Dlouhodobý finanční majetek
- 3.3. Pohledávky
 - Věková struktura pohledávek z obchodního styku
- 3.4. Přechodné účty aktiv
- 3.5. Vlastní kapitál
 - Změny vlastního kapitálu
- 3.6. Základní kapitál
- 3.7. Závazky
 - Závazky z obchodního styku
 - Věková struktura závazků z obchodních vztahů
 - Závazky k podnikům ve skupině a spřízněným osobám
- 3.8. Přechodné účty pasiv
- 3.9. Závazky z titulu ručení neevidované v rozvaze
- 3.10. Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností
- 3.11. Vybrané ukazatele k 31.12.2019 v tis. Kč
- 3.12. Tvorba rezerv

4. Zaměstnanci, vedení společnosti a statutární orgány

- 4.1. Osobní náklady a počet zaměstnanců

5. Události, které nastaly po datu účetní závěrky

1. Obecné údaje

1.1 Založení a charakteristika společnosti

DOB – Invest a.s. (dále jen „společnost“) byla založena jako akciová společnost na základě zakladatelské listiny ze dne 17.10.1996 a vznikla zapsáním do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze dne 23. ledna 1997, oddíl B, vložka 4512.

Společnost má základní kapitál ve výši 15 000 000 Kč.

Fyzické osoby podílející se více než 20 % na základním kapitálu společnosti a výše jejich podílu jsou uvedeny v následující tabulce:

Akcionář	Bydliště, sídlo	podíl na základním kapitálu	
		Kč	%
Ing. Daniel Havlík, CSc.	Za Mlýnem 888, Dobřichovice, PSČ 252 29	13 500 000	90
	Celkem	13 500 000	90

Hlavními předměty činnosti společnosti jsou provádění staveb včetně jejich změn, inženýrská činnost v investiční výstavbě a realitní činnost. Další činností je správa a údržba nemovitostí, pronájem a půjčování věcí movitých a poradenská činnost.

1.2 Organizační struktura společnosti

Statutárním orgánem společnosti je představenstvo. Společnost je řízena předsedou představenstva za aktivní spoluúčasti dalších členů představenstva. Předsedovi představenstva podléhají zodpovědní pracovníci za přípravu a realizaci investic a za obchodně realitní činnost. Dále se společnost nečlení.

1.3 Představenstvo a dozorčí rada

	Funkce	Jméno
Představenstvo	Předseda	Ing. Daniel Havlík, CSc.
	Člen	Ing. Magda Havlíková
	Člen	Ing. Josef Sikyta
Dozorčí rada	Předseda – člen	JUDr. Antonín Havlík

Na valné hromadě dne 25.6.2014 schválila společnost změny stanov v souladu s novým zákonem o obchodních korporacích (ZOK), podřídila se ZOK jako celku a snížila počet členů dozorčí rady na jednoho, kterým zůstal dosavadní předseda DR.

2. Účetní metody a obecné účetní zásady

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2002 Sb. ministerstva financí, kterými se stanoví účtová osnova a postupy účtování pro podnikatele, a opatřením ministerstva financí, kterým se stanoví obsah účetní závěrky pro podnikatele.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

2.1 Způsoby ocenění, odepisování a tvorby opravných položek

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je vyšší než 40 000 Kč v jednotlivém případě. Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je vyšší než 60 000 Kč v jednotlivém případě.

Nakoupený dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je oceněn pořizovacími cenami. Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za zdaňovací období částku 40 000 Kč, zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého majetku.

Společnost v účetním období roku 2020 nepořídila dlouhodobý nehmotný majetek.

Dlouhodobý hmotný majetek je odpisován zrychlenou metodou v souladu se zákonem o dani z příjmu s dobou odepisování uvedenou níže.

Kategorie majetku	Doba odpisování v letech
Stavby	30
Stroje a zařízení	4
Dopravní prostředky	5

Doba odpisování v letech je stanovena podle očekávané doby upotřebitelnosti dlouhodobého majetku a dle zařazení dlouhodobého majetku do příslušné odpisové skupiny dle Standardní klasifikace produkce v souladu se zákonem o dani z příjmu.

Způsob tvorby opravných položek: V roce 2017 byla vytvořena opravná položka ke zboží, tvořenému pozemky určenými k prodeji, které se pravděpodobně prodají s cenou, která bude cca o 70 % nižší, než jsou nyní pozemky zaúčtovány – viz odstavec 3.12 této přílohy.

Dlouhodobý finanční majetek

Cenné papíry a majetkové účasti se při nákupu oceňují pořizovací cenou. Součástí pořizovací ceny cenného papíru a podílu jsou přímé náklady související s pořízením, např. poplatky a provize makléřům, poradcům a burzám.

K datu pořízení cenných papírů a majetkových účastí je tento dlouhodobý finanční majetek společností klasifikován dle povahy jako majetkové účasti nebo dlužné cenné papíry držené do splatnosti nebo realizovatelné cenné papíry a podíly.

K datu účetní závěrky jsou majetkové účasti oceněny ekvivalencí

Pohledávky

Společnost vytváří opravné položky k pohledávkám na základě individuálního posouzení jednotlivých pohledávek.

Půjčky

Půjčky jsou sledovány v nominální hodnotě.

2.2 Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány kurzem České národní banky stanoveným ke dni uskutečnění účetního případu.

Majetek a závazky v cizí měně jsou k datu účetní závěrky přepočteny dle platného kurzu vyhlášeného Českou národní bankou k tomuto datu a zjištěné kurzové rozdíly jsou proúčtovány ve prospěch finančních výnosů nebo na vrub finančních nákladů běžného období.

2.3 Daně

Daňové odpisy dlouhodobého majetku: Pro účely výpočtu daňových odpisů dlouhodobého hmotného majetku je použita zrychlená metoda.

2.4 Výnosy

O výnosech je účtováno do období, se kterým věcně a časově souvisejí. Pro zjištění hospodářského výsledku v potřebné struktuře se výnosy člení na provozní, finanční a mimořádné. Výnosy, které se týkají budoucích období, se časově rozlišují.

2.5 Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti je přesvědčeno, že použité odhady a předpoklady se nebudou významným způsobem lišit od skutečných hodnot v následných účetních obdobích.

2.6 Nefinanční údaje

Společnost neplánuje v blízké budoucnosti žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

V oblasti ochrany životního prostředí společnost dodržuje příslušné zákony a vyhlášky a přispívá tak ke zlepšování či zachování stavu životního prostředí v místě, kde společnost působí.

V oblasti pracovně právních vztahů vykazuje společnost dlouhodobou stabilitu. Žádné výrazné změny v oblasti zaměstnanosti neplánuje.

Společnost nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

2.7 Rozvahový den: 31.12.2020

Okamžik sestavení účetní závěrky: 16.03.2021

2.8 Fyzická inventarizace

Fyzickou inventuru majetku k 31.12.2020 provedla inventarizační komise ve složení: Ing. Havlíková (předsedkyně komise), J. Hrabánková, I. Karlíková

3. Doplnující údaje k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

3.1 Dlouhodobý hmotný majetek

Pořizovací cena (údaje v tis. Kč)

	Stav k 31.12.2018	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.2019	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.2020
Stavby	81 083	0	0	81 083	0	0	81 083
Samostatné movité věci	1 678	0	0	1 678	0	118	1 560
- Stroje a zařízení	677	0	0	677	0	73	604
- Dopravní prostředky	889	0	0	889	0	0	889
- Ostatní DHM	112	0	0	112	0	45	67
Pozemky	6 063	0	0	6 063	0	0	6 063
Pořízení nedok. DHM	7 993	1 043	0	9 036	0	1 271	7 765
Celkem	96 817	1 043	0	97 860	0	1 389	96 471

Oprávký (údaje v tis. Kč)

	Stav k 31.12.2018	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.2019	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.2020
Stavby	41 453	3 518	0	44 971	3 353	0	48 324
Samostatné movité věci	1 637	27	0	1 664	0	166	1 498
- Stroje a zařízení	637	27	0	664	0	121	543
- Dopravní prostředky	888	0	0	888	0	0	888
- Ostatní DHM	112	0	0	112	0	45	67
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0
Pořízení nedok. DHM	0	0	0	0	0	0	0
Celkem	43 090	3 545	0	46 635	3 353	166	49 822

Zůstatková hodnota (údaje v tis. Kč)

	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2020
Stavby	39 630	36 112	32 759
Samostatné movité věci	41	14	62
Stroje a zařízení	40	13	61
Dopravní prostředky	1	0	1
- Ostatní DHM	0	0	0
Pozemky	6 063	6 063	6 063
Pořízení nedok. DHM	7 993	9 036	7 765
Celkem	53 727	51 225	46 649

Odписy dlouhodobého hmotného majetku zaúčtované do nákladů v roce 2020 činily 3 397 tis. Kč, resp. 3 545 tis. Kč v roce 2019

Společnost účtuje v průběhu bytové výstavby náklady na účty pořízení dlouhodobého hmotného majetku a to, přestože cílem bytové výstavby je prodej jednotlivých jednotek. Po kolaudaci jsou zejména nebytové jednotky určené k pronájmu zařazovány do hmotného majetku a odepisovány. Bytové jednotky jsou po kolaudaci proúčtovány na účty zboží určené k prodeji a následně prodávány.

Majetek najatý formou finančního a operativního leasingu s následnou koupí najaté věci (údaje v tis. Kč)

Popis předmětu	Datum zahájení	Doba trvání v měsících	1. navýšená splátka	Celková hodnota leasingu	Splatno v roce 2018	Splatno v roce 2019	Splatno v roce 2020
Osobní automobil	20.5.2008	60	330	1 873	0	0	0
Užitkový automobil	9.9.2009	54	62	711	0	0	0
Celkem */			392	2 573	0	0	0

*/ Splátky jsou uvedeny v cenách s DPH. Leasing byl v roce 2014 ukončen následnou koupí najaté věci.

3.2 Dlouhodobý finanční majetek - podíly

Pořizovací cena (údaje v tis. Kč)

Podíly v dceřiných společnostech	Stav k 31.12.2017	Přecenění (úbytek) k 31.12. 2018	Stav k 31.12.2018	Přecenění (úbytek) k 31.12. 2019	Stav k 31.12.2019	Přecenění (úbytek) k 31.12. 2020	Stav k 31.12.2020
DIP s.r.o.	3 210	430	3 640	279	3 919	1 512	5 431
DIS s.r.o.	12 870	-799	12 071	-1 164	10 907	- 805	10 102
Celkem	16 080	-369	15 711	-885	14 826	707	15 533

K 1.1.2020 měl DOB-Invest a.s. majetkový podíl ve společnostech DOB-Invest Plus s.r.o. (DIP s.r.o.) a DOB-Invest Servis s.r.o. (DIS s.r.o.), v obou případech ve výši 100 %. V roce 2020 DIS s.r.o. uzavřela rok se ztrátou 805 tis. Kč. V roce 2020 DIP s.r.o. vytvořila zisk 1.512 tis. Kč. Z nerozděleného zisku jediný společník společnosti (DOB-Invest a.s.) při výkonu působnosti řádné valné hromady rozhodl o výplatě dividendy ve výši 450.000,- Kč.

3.3 Pohledávky

(údaje v tis. Kč)

Dlouhodobé	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2020
odběratelé - účet 311	0	0
pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba - účet 351	35 872	37 424
poskytnuté provozní zálohy - účet 314	35	35
jiné pohledávky - účet 378	9 879	10 123
opravné položky - účet 391	- 29	- 29
Celkem	45 757	47 553

(údaje v tis. Kč)

Krátkodobé	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2020
odběratelé - účet 311	161	357
pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba - účet 351	0	450
poskytnuté provozní zálohy - účet 314	535	586
jiné pohledávky - účet 378	0	0
stát – daňové pohledávky	22	22
opravné položky-účet 391	0	0
Celkem	718	965

Věková struktura pohledávek z obchodního styku (údaje v tis. Kč)

Rok	Kategorie	Do splatnosti	Po splatnosti				Celkem
			0–90 dní	91–180 dní	181–360 dní	1 rok a více	
2019	Krátkodobé	88	73	0	0	0	161
	opravné položky	-	-	-	-	0	0
	Celkem	88	73	0	0	0	161
2020	Krátkodobé	271	67	19	0	0	357
	opravné položky	-	-	-	-	0	0
	Celkem	271	67	19	0	0	357

Společnost vykazuje pohledávky zejména z titulu předepsaného a neuhrazeného nájemného. Pohledávky po splatnosti jsou vymáhány, s dlužníky jsou vedena jednání o úhradě. Dlužníci podepisují uznání dluhu v případě ukončení nájmu pro pohledávky po splatnosti. V případě neúspěšného mimosoudního vymáhání jsou podávány soudní žaloby.

Finanční majetek (údaje v tis. Kč)

	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2020
Pokladna	111	109
Ceniny	-	-
Běžné účty	126	70
Krátkodobý finanční majetek celkem	237	179

3.4 Přechodné účty aktiv

Společnost účtuje o nákladech a výnosech v časové a věcné souvislosti. Významnou položkou přechodných účtů aktiv jsou náklady příštích období (účet 381), které slouží k časovému rozlišení nákladů společnosti na placené nájemné, reklamu, pojistné, předplatné a ostatní režijní náklady. Tyto náklady činily 91 tis. Kč v r. 2020, resp. 105 tis. Kč v roce 2019.

Další významnou položkou přechodných účtů aktivních jsou příjmy příštích období (účet 385), které obsahují zejména výnosy z přefakturovaných nákladů (energie a služby spojené s pronájmem bytového domu v Trutnově) fakturované v roce 2020. Tyto příjmy příštích období činily 284 tis. Kč v roce 2020, resp. 353 tis. Kč v roce 2019.

3.5 Vlastní kapitál

Změny vlastního kapitálu (údaje v tis. Kč)

	Základní kapitál - účet 411	Kapitálové fondy - účet 413	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku - účet 414	Zákonný rezervní fond - účet 421	Ostatní fondy ze zisku	Nerozděl zisk - účet 428	Neuhr. ztráta - účet 429	Zisk/ztráta běžného období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatky k 31.12.2018	15 000	6 388	9 649	743	0	11 217	-	-240	42 757
Přírůstky	-	-	279	-	-	-	-	-	279
Úbytky	-	-	-1 163	-	-	-	-	-4 339	-5 502
Zůstatky k 31.12.2019	15 000	6 388	8 765	743	0	10 977	-	-4 339	37 534
Přírůstky	-	-	1 511	-	-	-	-	-	1 511
Úbytky	-	-	- 805	-	-	-	-	-16	-821
Zůstatky k 31.12.2020	15 000	6 388	9 471	743	0	6 638	-	-16	38 224

3.6 Základní kapitál

Registrovaný základní kapitál ke dni 1. ledna 2020 byl tvořen 150 akciemi na jméno s nominální hodnotou 100 000 Kč na jednu akcii.

3.7 Závazky

Závazky z obchodního styku (údaje v tis. Kč)

Krátkodobé závazky	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2020
Dodavatelé - účet 321	410	165
přijaté zálohy - účet 324	357	395
dohadné účty pasivní - účet 389	114	383
jiné závazky - účet 379	0	0
Celkem	881	943

V roce 2020 se proti roku 2019 zvýšily krátkodobé závazky na účtu 389. Jedná se o nevyfakturované služby roku 2020 od dodavatelů energií a jednotlivých pronajímatelů, které budou vyúčtovány v roce 2021.

Věková struktura závazků z obchodních vztahů (údaje v tis. Kč)

Rok	Kategorie	Do splatnosti	Po splatnosti					Celkem
			0 – 90 dní	91 – 180 dní	181 – 360 dní	1 – 2 roky	2 roky a více	
2019	Krátkodobé	410	0	0	0	0	0	410
2020	Krátkodobé	165	0	0	0	0	0	165

Závazky k podnikům ve skupině a spřízněným osobám (údaje v tis. Kč)

Subjekty	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2019
dceřiná společnost – DOB-Invest Plus s.r.o. půjčka vč. nezapl. úroků	0	0
sesterská společnost – DIMAN s.r.o. půjčka vč. nezaplacených úroků	1 450	1 454
členové orgánů – krátkodobá půjčka včetně nezaplacených úroků	-	-
akcionáři – dlouhodobá půjčka	4 500	7 900
akcionáři - držitelé dluhopisů	40 000	40 000
Závazky celkem	45 950	49 354

3.8 Přechodné účty pasiv

Společnost účtuje o nákladech a výnosech v časové a věcné souvislosti. Významnou položkou přechodných účtů pasiv jsou výnosy příštích období (účet 382), které slouží k časovému rozlišení výnosů společnosti. Jde zejména o předplacené nájemné na budoucí období. Tyto výnosy činily 282 tis. Kč v r. 2019, resp. 0 tis. Kč v roce 2020.

Dále jsou to pak i výdaje příštích období (účet 383) - jedná se o náklady roku N, které nám byly vyfakturovány od dodavatelů v roce (N+1) – teplo, telefonní poplatky a vyučované služby – celkem 399 tis. Kč v roce 2019, v roce 2020 pak 467 tis. Kč.

3.9 Závazky z titulu ručení neevidované v rozvaze

Společnost ručí za úvěry některými vlastními nemovitostmi, zástavy jsou zapsané v katastru nemovitostí.

3.10 Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností (údaje v tis. Kč)

	Stav k 31.12.2019		Stav k 31.12.2020	
	tis. Kč	%	tis. Kč	%
Tržby z prodeje zboží	0	0,00	5	0,03
Tržby z prodeje bytových a nebytových jednotek	3	0,03	5 500	31,50
Tržby z podnájmu a služby spojené s nájemným	7 134	79,49	9 153	52,41
Tržby z inženýrské činnosti v investiční výstavbě	0	0,00	0	0,00
Tržby z prodeje dlouhodobého hmotného majetku	0	0,00	0	0,00
Smluvní pokuty a penále	0	0,00	0	0,00
Jiné provozní výnosy	94	1,05	517	2,96
Výnosové úroky a ostatní finanční výnosy	1 744	19,43	2 287	13,10
Celkem	8 975	100,00	17 462	100,00

Společnost se zabývá výstavbou bytových domů, po jejich kolaudaci většinu bytových a nebytových jednotek prodává. Další běžnou činností společnosti je pronájem bytových a zejména nebytových prostor včetně souvisejících služeb a inženýrská činnost v investiční výstavbě.

Struktura výnosů je v jednotlivých letech významně ovlivněna dokončením staveb bytových domů a prodejem jednotlivých bytových a nebytových prostor. Vzhledem k této skutečnosti je srovnání výnosů v jednotlivých letech v procentech zavádějící.

3.11 Vybrané ukazatele k 31.12.2020 (údaje v tis. Kč)

Výše splatných závazků pojistného na soc. zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti za rok 2020 v roce 2021	35
Výše splatných závazků veřejného zdravotního pojištění za rok 2020 v roce 2021	15
Významné transakce se spřízněnými stranami: Všechny transakce s Ing. Danielelem Havlíkem, CSc. (spřízněná osoba), byly uzavřeny za běžných tržních podmínek – viz také zpráva ovládané osoby (DOB Invest a.s.)	
vztah k spřízněné straně	předseda představenstva
druh transakce – pronájem prostor společnosti	108
úroky z dluhopisů	902
úroky z půjček	142
cestovné (náklady na PHM) + přefakturace elektřiny	17

3.12 Tvorba rezerv

Daňové rezervy / V roce 2019 ani v roce 2020 žádné rezervy nebyly vytvořeny.

Nedaňové rezervy / V letech 2019 a 2020 nebyly vytvořeny žádné nedaňové rezervy.

4. Zaměstnanci, vedení společnosti a statutární orgány

4.1 Osobní náklady a počet zaměstnanců

Průměrný počet zaměstnanců a členů vedení společnosti a osobní náklady za roky 2018 a 2019 jsou následující:

(peněžitě údaje v tis. Kč)

(peněžitě údaje v tis. Kč)

2020	Počet	Mzdové náklady	Sociální a zdravotní zabezpečení	Ostatní náklady	Odměny statutárních a dozorčích orgánů	Osobní náklady celkem
Vedení společnosti	3	240	86	48	-	374
Ostatní zaměstnanci	3	1 397	414	80	-	1 891
Ostatní členové orgánů	1	-	-	-	-	-
Celkem	7	1 637	500	128	0	2 265

2019	Počet	Mzdové náklady	Sociální a zdravotní zabezpečení	Ostatní náklady	Odměny statutárních a dozorčích orgánů	Osobní náklady celkem
Vedení společnosti	3	240	86	48	-	374
Ostatní zaměstnanci	3	1 333	481	81	-	1 895
Ostatní členové orgánů	1	-	-	-	-	-
Celkem	7	1 573	567	129	0	2 269

5. Události po datu účetní závěrky

V ČR stále trvá nouzový stav a není jasné, kdy skončí. Pokračují vládní omezení včetně nuceného uzavření mnoha provozoven. Nejde odhadnout, zda dopad na jednotlivé společnosti bude v roce 2021 obdobný, jako byl v roce 2020.

V Praze 16. března 2021

Ing. Daniel Havlík, CSc.
předseda představenstva

Vybrané údaje z hospodaření (v tis. Kč)

Vybrané údaje z hospodaření

Rok	Výsledek hospodaření před zdaněním	Výsledek hospodaření za účetní období
2016	3 640	3 292
2017	1 912	1 036
2018	-240	-240
2019	-4 339	-4 339
2020	- 40	- 40

Tržby (výnosy celkem)

Rok	Prodej bytů a nebytových prostor	Nájmy	Ostatní včetně finančních operací	celkem
2016	106 698	9 560	325	116 583
2017	34 876	9 588	1 606	46 070
2018	4 350	7 229	1 588	13 167
2019	0	7 134	1 841	8 975
2020	5 500	9 153	2 809	17 462

Základní a vlastní kapitál

K datu	Základní kapitál	Vlastní kapitál
31.12.2016	15 000	39 273
31.12.2017	15 000	43 367
31.12.2018	15 000	42 757
31.12.2019	15 000	37 534
31.12.2020	15 000	38 200

Aktiva, cizí zdroje

K datu	Aktiva celkem	Dlouhodobý hmotný majetek	Cizí zdroje
31.12.2016	140 862	57 604	86 632
31.12.2017	108 147	52 209	63 948
31.12.2018	112 861	53 727	69 534
31.12.2019	113 568	51 224	75 353
31.12.2020	112 143	46 662	73 174

Dceřiné a sesterské společnosti

Společnost DOB-Invest a.s. je 100% vlastníkem společnosti DOB-Invest Plus s.r.o. se sídlem 5. května 3, Dobřichovice, která byla založena pro developerský projekt výstavby rodinných domků na Zbraslavi. Do obchodního rejstříku byla zapsána 4. ledna 2010. Nyní provozuje malou vodní elektrárnu a výrobu fotovoltaické elektřiny a chystá se realizovat výstavbu rodinných domů v Černolicích..

Společnost DOB-Invest a.s. je 100% vlastníkem společnosti DOB-Invest Servis s.r.o. se sídlem 5. května 3, Dobřichovice, která byla založena pro výstavbu restaurace a hotelu Panská Zahrada. Je vlastníkem příslušné nemovitosti včetně vybavení a obchodního jména a pronajímá ji.

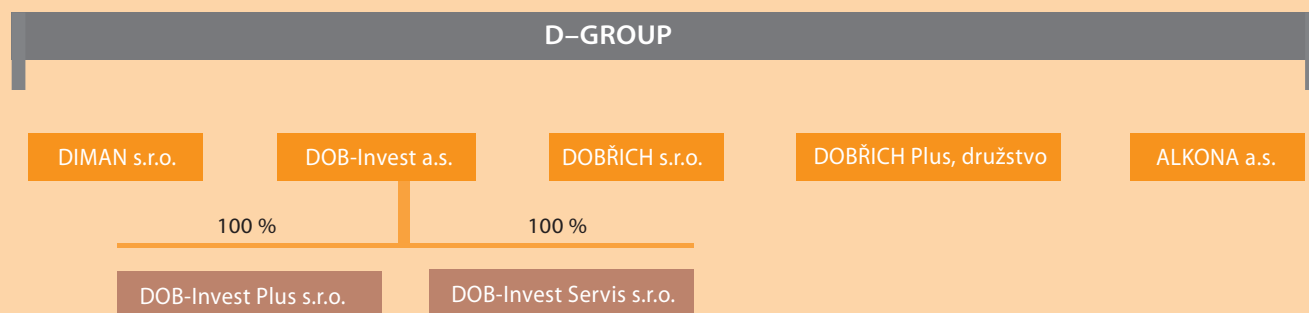
Majoritní akcionář společnosti DOB-Invest a.s. Ing. Daniel Havlík je držitelem 100% podílu ve společnostech Dobřich s.r.o. a Diman s.r.o. Od března 2020 je i držitelem 100% podílu ve společnosti ALKONA a.s. (do té doby byl držitelem 50% podílu).

Společnost DIMAN s.r.o. je provozovatelem kulturního sálu v Dobřichovicích a dalších nebytových prostor, které pronajímá, a vykonává též správu a údržbu nemovitostí.

Společnost DOBŘICH s.r.o. je vydavatelem časopisu Dobřichovické Kukátko a vykonává též správu a údržbu nemovitostí pro smluvní partnery, zejména pro jednotlivá společenství vlastníků domů postavených společnostmi DOB-Invest a.s.

Správu a údržbu nemovitostí poskytuje též Dobřich Plus, družstvo.

Alkona a.s. je účetní firmou (dříve bývala mateřskou firmou holdingu).





Dobřichovice včera a dnes

První písemnou zmínku o Dobřichovicích obsahuje listina Václava I. z 6. dubna 1253, potvrzující darování Dobřichovic Rytířskému řádu křižovníků s červenou hvězdou.

Jádrem osídlení se stal křižovnický dvůr při brodu přes Berounku, doložený k r. 1275. Samotná ves Dobřichovice je poprvé zmiňována v r. 1337. Už ve 12. století bylo osídleno okolí karlického dvorce a románského kostela sv. Martina v Karlíku (zasvěcení sv. Prokopu je pozdější), který zřejmě původně příslušel ke dvorci jako soukromý a až později se stal farním.

Původní vztah Karlíka a Dobřichovic není zcela jasný, nelze vyloučit, že se v průběhu 2. poloviny 14. či v 1. polovině 15. století veškeré osídlení přesunulo k řece a karlický kostel stál o samotě. V r. 1358 založil Karel IV. v údolí Karlického potoka strážní hrádek, zastavený Václavem IV. a zaniklý za husitských válek nebo krátce po nich. Hrádek byl nejspíše vlastním původcem jména Karlík.

V majetku křižovníků byly Dobřichovice až do r. 1420, kdy je Zikmund Lucemburský zastavil rytíři Zikmundu Bolehovcovi z Pušperka. V průběhu 15. století se vystříдалo několik světských zápisných držitelů, v r. 1498 vykoupil velmistr Matěj ze Střebse Dobřichovice zpět pro křižovnický řád od Heřmana z Říčan a Jana Šrámka.

Rozkvět osady v 16. století je spjat především s velmistry a pražskými arcibiskupy Antonínem Brusem z Mohelnice a Zbyňkem Berkou z Dubé, který také přestavěl starší tvrz na břehu Berounky v zámek - letní rezidenci křižovnických velmistrů.

V r. 1619 se Dobřichovice dostaly nakrátko do vlastnictví hraběte Jindřicha Matyáše Thurna, v pobělohorském období se válkou zničený dobřichovický majetek vrátil zpět řádu. Ten jej přivedl v 17. století k novému rozkvětu. V r. 1665 dokončil velmistr a arcibiskup pražský kardinál Arnošt Adalbert hrabě z Harrachu přestavbu zámku a velmistr Jiří Ignác Pospíchal dal v r. 1680 vybudovat novou kapli sv. Judy Tadeáše, sloužící později jako farní kostel.

Zámek vyhořel v r. 1779 do základů a byl obnoven do dnešní podoby. Až do r. 1850 jsou hospodářské a kulturní dějiny Dobřichovic bezprostředně spjaty s křižovnickým řádem, od tohoto data byl křižovnický statek s polnostmi pronajímán.

Významný impuls pro další vývoj Dobřichovic přineslo vybudování České západní dráhy ze Smíchova do Plzně. První vlak přijel do Dobřichovic 15. července 1862. V r. 1876 byla vyhláškou českého místodržitelství ves Dobřichovice povýšena na městečko (městys). Dějiny poslední stovky let jsou především dějinami přeměny zemědělské vsi kolem křižovnické residence a statku ve vyhledávané letovisko.

Malá ves, soustředěná kolem rozšiřující se ulice ke křižovnickému statku, rovnoběžné s řekou, a kolmé ulice, která vznikla zřejmě až v 16. století, se rozrostla na základě pravidelné půdorysné osnovy kolem svého jádra i na protější břeh řeky. Na svazích Brunšova vznikl od sklonku 19. století pozoruhodný soubor vilové architektury a Dobřichovice se staly místem letních pobytů řady čelných osobností české kultury (F. X. Šalda, Z. Braunerová, J. B. Foerster, K. Honzík ad.).

V r. 1992 se administrativně osamostatnil Karlík. V r. 1998 získala obec Dobřichovice znak, který připomíná jak spojení její historie s Rytířským řádem křižovníků s červenou hvězdou, tak její postavení letoviska. Přelom 20. a 21. století znamená pro Dobřichovice obnovování zašlé slávy svého jména.

V minulosti byly Dobřichovice letním sídlem řady významných osobností, v současné době se do Dobřichovic stěhují lidé přicházející za prací do hlavního města a hledající bydlení v příměstských oblastech, nebo lidé mající zájem bydlet trvale mimo Prahu a pouze do ní denně dojíždět. Dobřichovice se opět stávají obcí s dobrou adresou.

V roce 2006 získaly Dobřichovice statut města.



Sídlo:	Za Mlýnem 2, Dobřichovice, PSČ 252 29
Kancelář v Dobřichovicích:	Za Mlýnem 2, Dobřichovice, PSČ 252 29 e-mail: dob-invest@dob-invest.cz
Kancelář v Praze:	Klimentská 22, Praha 1, PSČ 110 00 tel: +420 222 331 350 e-mail: irena.karlikova@dob-invest.cz

www.dob-invest.cz