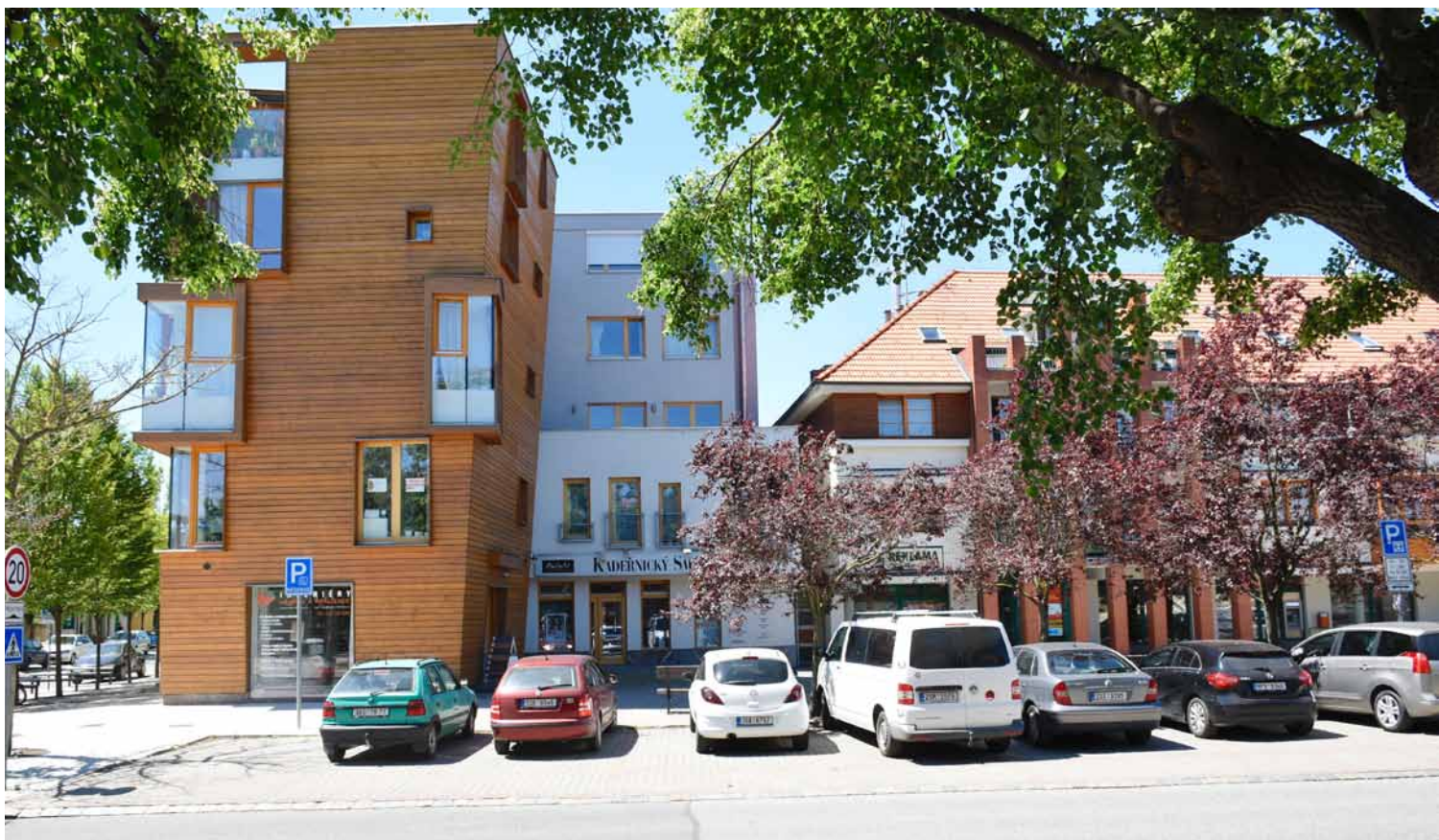


VÝROČNÍ ZPRÁVA

2019





DOBŘICHOVICE

DOBŘICHOVICE JSOU STŘEDNĚ VELKOU OBCÍ (MĚSTEM) S CCA 3500 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 PRÍMĚSTSKÝM LETOVISKEM PRAHY S VILOVOU ZÁSTAVBOU.

PRAHA

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
12	Aktuální výstavba
16	Zpráva dozorčí rady
17	Výkaz zisku a ztráty
18	Rozvaha
21	Příloha účetní závěrky
29	Výrok auditora
31	Vybrané údaje z hospodaření
32	Dceřiné a sesterské společnosti
33	Dobřichovice včera a dnes

www.dob-invest.cz



*„Je naší chloubou, že areál DOB Centrum
byl v roce 2019 oceněn titulem
Stavba roku Středočeského kraje“.*

Ing. Daniel Havlík, CSc.

Úvodní slovo předsedy představenstva



Vážení obchodní přátelé,

opět jsme tu s další výroční zprávou. Píšeme ji v době, kdy v ČR trvá nouzový stav a většina obchodů (kromě potravin, lékáren a dalších vybraných provozoven) je vládním nařízením zavřená. Zavřené jsou také restaurace, hotely, sportoviště. Zavřené jsou hranice. Je omezen volný pohyb osob a jejich shromažďování. Celá Evropa a velká část světa čelí koronavirové pandemii. Nikdo neví, co bude v nejbližších dnech a týdnech, natož kdy a v jaké podobě se obnoví běžný ekonomický život. Přesto si Vám dovoluujeme prezentovat činnost společnosti DOB-Invest v roce 2019, s přesahem do části roku 2020.

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.

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 nabízíme k prodeji. Rovněž jsme koupili chatu v Černolicích se záměrem ji rekonstruovat a nabídnout k prodeji s možností trvalého bydlení.

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 služby a služby realitní kanceláře.

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 2020

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 Dobřích 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:

Magdaléna Kadlecová / narozena 1961 / obchodně realitní činnost /

Absolventka stavební fakulty ČVUT, obor pozemní stavby a interní aspirantury na katedře TZB stavební fakulty (hodnost kandidáta věd získala v roce 1994). Na katedře TZB pracovala též jako odborný asistent do roku 2000. Ve společnosti DOB-Invest je zaměstnána od června 2000.

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.

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 Dobřichovicích :	tel: 257 712 630
Kancelář předsedy představenstva v Dobřichovicích:	tel: 257 712 050
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 prodlžení. 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 papírnickví, 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 (pracovně dům C), kterým společnost DOB-Invest přispěla k dokončení Palackého náměstí v Dobřichovicích. Zpracovatelem projektu byla opět brněnská společnost Atelier 90 s.r.o. - architektka L. Vlachynské. 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, galerie a další služby (do kavárny je možné přijít i na snídani).

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 místo něj obchod s oblečením pro děti). 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. 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 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.

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

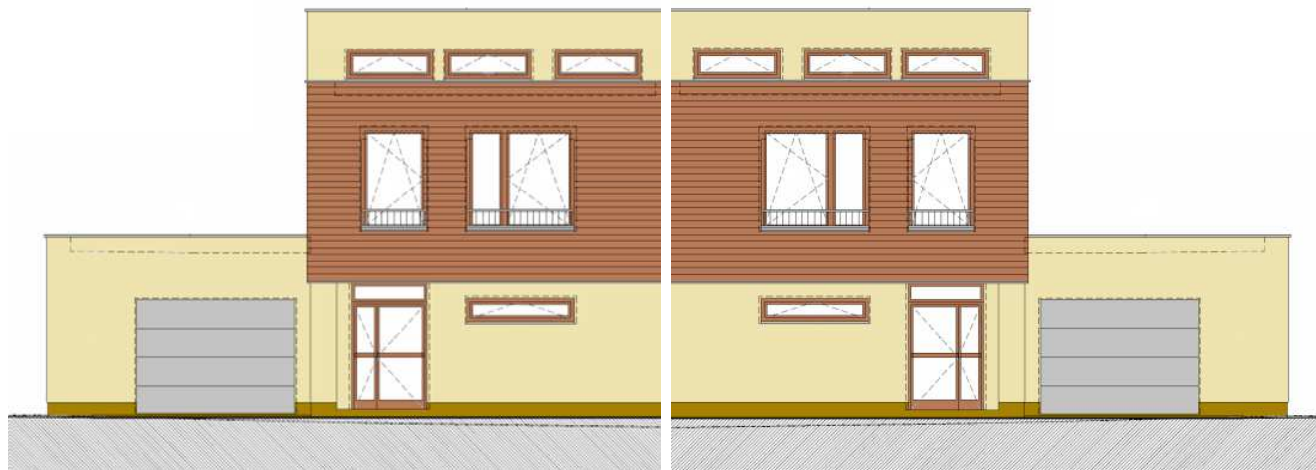
Pro tuto akci založila společnost DOB-Invest a.s. speciální dceřinou společnost DOB-Invest Plus s.r.o. Ta od roku 2010 připravovala projekt pro výstavbu 10 řadových rodinných domů v Praze 5 – na Zbraslavi v ulici Hostošova (nově prodloužená ulice získala následně jméno Generála Mejstříka). V září 2011 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. Nyní je pozemek spolu s projektem a se stavebním povolením nabízen k prodeji.



Navrhovaný dvojdom - pohled z ulice

Chata v Černolicích

Dalším připravovaným projektem je rekonstrukce chaty v Černolicích pořízené v roce 2018. V roce 2020 bude dokončena a na podzim bude nabídnuta k prodeji.



www.dobcentrum.cz

*DOB Centrum Dobřichovice
- bydlení, obchody, služby*





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





Zpráva dozorčí rady

Dozorčí rada jednala v roce 2019 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 1.1.2019 do 31.12.2019 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 2020



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

Výkaz zisku a ztráty (v tis. Kč)

	řádek	2015	2016	2017	2018	2019
Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	9 198	9 561	9 588	7 229	7 134
Tržby za prodej zboží	02	147 525	106 698	34 876	16	3
Výkonová spotřeba	03	136 351	101 066	30 818	4 897	4 055
Náklady vynaložené na prodané zboží	04	130 218	93 702	25 200	346	3
Spotřeba materiálu a energie	05	825	1 377	1 210	697	729
Služby	06	5 308	5 987	4 408	3 854	3 323
Změna stavu zásob vlastní činnosti	07	0	0	0	0	0
Osobní náklady	09	2 533	2 786	2 583	2 185	2 269
Mzdové náklady	10	1 813	2 017	1 807	1 506	1 573
Náklady na sociální zab. a zdravotní pojištění a ost. náklady	11	720	769	776	679	696
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	634	684	646	550	567
Ostatní náklady	13	86	85	130	129	129
Úprava hodnot v provozní oblasti	14	2 813	3 648	5 054	3 623	3 420
Úpravy hodnot dlouh. nehm. a hmotného majetku	15	2 730	3 579	4 168	3 852	3 545
Úpravy hodnot dlouh. nehm. a hmotného majetku-trvalé	16	2 730	3 579	4 168	3 852	3 545
Úpravy hodnot zásob	18	0	0	0	-240	0
Úpravy hodnot pohledávek	19	83	69	886	11	-125
Ostatní provozní výnosy	20	433	300	126	4 421	94
Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	0	195	0	4 350	10
Jiné provozní výnosy	23	433	105	126	71	84
Ostatní provozní náklady	24	835	1 878	3 331	-40	454
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	0	667	0	2 623	0
Daně a poplatky v provozní oblasti	27	636	1 035	-45	223	103
Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0	3 050	-3 032	0
Jiné provozní náklady	29	199	176	326	146	351
Provozní výsledek hospodaření	30	14 624	7 181	2 804	1 001	-2 967
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	115	0	0	0	0
Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	115	0	0	0	0
Náklady vynaložené na prodané podíly	34	75	0	0	0	0
Výnosové úroky a podobné výnosy	39	28	22	1 478	1 363	1 741
Výnosové úroky a podobné výnosy-ovládaná či ovládající osoba	40	27	16	975	1 123	1 261
Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	1	6	503	240	480
Nákladové úroky a podobné náklady	43	5 056	3 229	2 224	2 600	2 953
Nákladové úroky a podobné náklady-ovládaná či ovládající osoba	44	1 389	1 791	1 773	2 039	2 104
Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	3 667	1 438	451	561	849
Ostatní finanční výnosy	46	2	2	2	138	2
Ostatní finanční náklady	47	194	336	148	142	162
Finanční výsledek hospodaření	48	-5 180	-3 541	-892	-1 241	-1 372
Výsledek hospodaření před zdaněním	47	9 444	3 640	1 912	-240	-4 339
Daň z příjmů	50	0	348	876	0	0
- daň z příjmů splatná	51	0	348	876	0	0
Výsledek hospodaření po zdanění	53	9 444	3 292	1 036	-240	-4 339
Výsledek hospodaření za účetní období	55	9 444	3 292	1 036	-240	-4 339
Čistý obrát za účetní období	56	157 301	116 583	46 070	13 167	8 974

Rozvaha (v tis. Kč)

AKTIVA	řádek	2015	2016	2017	2018	2019
AKTIVA CELKEM	01	204 468	140 862	108 147	112 861	113 568
Stálá aktiva	03	82 344	83 647	68 289	69 438	66 051
Dlouhodobý hmotný majetek	14	69 863	57 604	52 209	53 727	51 224
Pozemky a stavby	15	53 449	55 919	52 104	45 693	42 175
Pozemky	16	2 185	6 499	6 499	6 063	6 063
Stavby	17	51 264	49 420	45 605	39 630	36 112
Hmotné movité věci a jejich soubory	18	339	207	105	41	14
Posk.zálohy na dlouh.hm.majetek a nedok. dl. hm. majetek	24	16 075	1 478	0	7 993	9 035
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	16 075	1 478	0	7 993	9 035
Dlouhodobý finanční majetek	27	12 481	26 043	16 080	15 711	14 827
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	28	12 481	26 043	16 080	15 711	14 827
Oběžná aktiva	37	121 580	56 707	39 205	42 979	47 059
Zásoby	38	94 452	31 158	454	350	347
Zboží	43	94 452	31 158	454	350	347
Pohledávky	46	14 119	10 782	18 986	40 845	46 475
Dlouhodobé pohledávky	47	65	2 325	17 820	39 838	45 757
Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	49	0	2 260	15 749	31 750	35 872
Pohledávky ostatní	52	65	65	2 071	8 088	9 885
Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54	65	65	65	35	35
Jiné pohledávky	56	0	0	2 006	8 053	9 850
Krátkodobé pohledávky	57	14 054	8 457	1 166	1 007	718
Pohledávky z obchodních vztahů	08	6 283	6 557	247	216	161
Pohledávky - ovládající a řídící osoba	59	0	0	40	0	0
Pohledávky - ostatní	61	7 771	1 900	879	791	557
Stát - daňové pohledávky	64	63	520	35	174	22
Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	749	1 295	844	617	535
Dohadné účty aktivní	66	65	85	0	0	0
Jiné pohledávky	67	6 894	0	0	0	0
Peněžní prostředky	71	13 009	14 767	19 765	1 784	237
Peněžní prostředky v pokladně	72	14	70	54	17	111
Peněžní prostředky na účtech	73	12 995	14 697	19 711	1 767	126
Časové rozlišení aktiv	74	544	508	653	444	458
Náklady příštích období	75	217	231	128	103	105
Příjmy příštích období	77	327	277	525	341	353





PASIVA	řádek	2015	2016	2017	2018	2019
PASIVA CELKEM	001	204 468	140 862	108 147	112 861	113 568
Vlastní kapitál	002	28 281	39 273	43 367	42 757	37 534
Základní kapitál	003	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Ážio a kapitálové fondy	007	5 649	13 349	16 407	16 037	15 153
Kapitálové fondy	009	5 649	13 349	16 407	16 037	15 153
Ostatní kapitálové fondy	010	6 388	6 388	6 388	6 388	6 388
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	011	-739	6 961	10 019	9 649	8 765
Fondy ze zisku	015	743	743	743	743	743
Ostatní rezervní fond	016	743	743	743	743	743
Výsledek hospodaření minulých let	018	-2 555	6 889	10 181	11 217	10 977
Nerozdělený zisk minulých let	019	0	6 889	10 181	11 217	10 977
Neuhrazená ztráta minulých let (-)	020	-2 555	0	0	0	0
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	9 444	3 292	1 036	-240	-4 339
Cizí zdroje	023	175 312	86 632	63 948	69 534	75 353
Rezervy	024	0	0	3 050	0	0
Rezervy dle zvláštních předpisů	027	0	0	1 400	0	0
Ostatní rezervy	028	0	0	1 650	0	0
Závazky	029	175 312	86 632	60 898	69 534	75 353
Dlouhodobé závazky	030	84 086	54 500	57 903	64 491	61 475
Vydané dluhopisy	031	30 000	30 000	30 000	40 000	40 000
Ostatní dluhopisy	033	30 000	30 000	30 000	40 000	40 000
Závazky k úvěrovým institucím	034	49 386	0	0	0	0
Dlouhodobé přijaté zálohy	035	0	0	0	441	525
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	038	4 700	8 400	11 800	9 050	5 950
Závazky ostatní	041	0	16 100	16 103	15 000	15 000
Jiné závazky	044	0	16 100	16 103	15 000	15 000
Krátkodobé závazky	045	91 226	32 132	2 995	5 043	13 878
Závazky k úvěrovým institucím	049	12 140	0	0	3 911	12 731
Krátkodobé přijaté zálohy	050	18 423	12 425	801	347	359
Závazky z obchodních vztahů	051	38 599	265	350	275	419
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	053	1 003	3 130	0	0	0
Závazky ostatní	055	21 061	16 312	1 844	510	369
Závazky k zaměstnancům	058	187	190	186	82	86
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdrav. pojištění	059	120	119	120	58	59
Stát - daňové závazky a dotace	060	2 152	1 644	1 147	89	110
Dohadné účty pasivní	061	2 498	6 662	256	280	114
Jiné závazky	062	16 104	7 697	135	1	0
Časové rozlišení pasiv	066	875	14 957	832	570	681
Výdaje příštích období	067	227	813	496	230	399
Výnosy příštích období	068	648	14 144	336	340	282



Bytové domy dokončené v dřívějších letech



Lokalita Na Vyhlídce

Příloha účetní závěrky za rok 2019

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: 31.12.2019
 - 2.8. Fyzická inventarizace
3. **Doplňující 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 činností 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 2019 nepořídila dlouhodobý nehmotný majetek.

Dlouhodobý hmotný majetek je odepisován 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. 2019

Okamžik sestavení účetní závěrky: 27. 3.2020

2.8 Fyzická inventarizace

Fyzickou inventuru majetku k 31.12.2019 provedla inventarizační komise ve složení: Ing. M. Kadlecová (předsedkyně komise), J. Hrabánková, I. Karlíková

3. Doplnující údaje k rozvaze a výkazu zisků a ztrát

3.1 Dlouhodobý hmotný majetek

Pořizovací cena (údaje v tis. Kč)

	Stav k 31.12.2017	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.2018	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.2019
Stavby	85 548	0	4 465	81 083	0	0	81 083
Samostatné movité věci	1 678	0	0	1 678	0	0	1 678
- Stroje a zařízení	677	0	0	677	0	0	677
- Dopravní prostředky	889	0	0	889	0	0	889
- Ostatní DHM	112	0	0	112	0	0	112
Pozemky	6 499	0	436	6 063	0	0	6 063
Pořízení nedok. DHM	0	7 993	0	7 993	1 043	0	9 036
Celkem	93 725	7 993	4 901	96 817	1 043	0	97 860

Oprávkový (údaje v tis. Kč)

	Stav k 31.12.2017	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.2018	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.2019
Stavby	39 943	1 510	0	41 453	3 518	0	44 971
Samostatné movité věci	1 573	64	0	1 637	27	0	1 664
- Stroje a zařízení	596	41	0	637	27	0	664
- Dopravní prostředky	865	23	0	888	0	0	888
- Ostatní DHM	112	0	0	112	0	0	112
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0
Pořízení nedok. DHM	0	0	0	0	0	0	0
Celkem	41 516	1 574	0	43 090	3 545	0	46 635

Zůstatková hodnota (údaje v tis. Kč)

	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2019
Stavby	45 605	39 630	36 112
Samostatné movité věci	105	41	14
Stroje a zařízení	81	40	13
Dopravní prostředky	24	1	0
- Ostatní DHM	0	0	0
Pozemky	6 499	6 063	6 063
Pořízení nedok. DHM	0	7 993	9 036
Celkem	52 209	53 727	51 225

Odpisy dlouhodobého hmotného majetku zaúčtované do nákladů v roce 2018 činily 3 851 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 průřčtovány 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 2017	Splatno v roce 2018	Splatno v roce 2019
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 31.12.2016	Přecenění (úbytek) k 31.12.2017	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
DIP s.r.o.	13 069	- 9 859	3 210	430	3 640	279	3 919
DIS s.r.o.	12 974	- 104	12 870	-799	12 071	-1 164	10 907
Celkem	26 043	- 9 963	16 080	-369	15 711	-885	14 826

K 1.1.2016 měl DOB-Invest a.s. majetkový podíl jen ve společnosti DOB-Invest Plus s.r.o. (DIP s.r.o.), a sice ve výši 100 %. Během roku 2016 založila společnost DOB-Invest a.s. dceřinou společnost DOB-Invest Servis s.r.o. (DIS s.r.o.) s podílem ve výši 13 000 tis. Kč, která rok 2016 uzavřela se ztrátou 26 tis. Kč. V účetních knihách DOB-Invest a.s. je podíl vložený do DIS s.r.o. zanesen v zůstatkových cenách budov a pozemků, které byly předmětem vkladu, tedy ve výši 5.862 tis. Kč. Hodnota podílu ve výši 13.000 tis. Kč byla oceněna znalecm pro vklad do základního kapitálu. V roce 2017 DIS s.r.o. uzavřela rok se ztrátou 104 tis. Kč. Druhá dceřiná společnost DIP s.r.o. vrátila mateřské společnosti na základě vzájemné dohody kapitálový vklad ve výši 13 020 tis. Kč k 1.4.2017. V roce 2017 pak DIP s.r.o. vytvořila zisk 3 162 tis. Kč. V roce 2018 DIS s.r.o. uzavřela rok se ztrátou 799 tis. Kč. V roce 2018 DIP s.r.o. vytvořila zisk 430 tis. Kč. V roce 2019 DIS s.r.o. uzavřela rok se ztrátou 1 164 tis. Kč. V roce 2019 DIP s.r.o. vytvořila zisk 279 tis. Kč.

3.3 Pohledávky

(údaje v tis. Kč)

Dlouhodobé	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2019
odběratelé	0	0
pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	31 750	35 872
poskytnuté provozní zálohy	35	35
jiné pohledávky	8082	9 879
opravné položky	- 29	- 29
Celkem	39 838	45 757

(údaje v tis. Kč)

Krátkodobé	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2019
odběratelé	340	161
pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
poskytnuté provozní zálohy	617	535
jiné pohledávky	0	0
stát – daňové pohledávky	174	22
opravné položky	-124	0
Celkem	1 007	718

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	
2018	Krátkodobé	88	88	0	0	164	340
	opr. položky	-	-	-	-	- 124	- 124
	Celkem	88	88	0	0	40	216
2019	Krátkodobé	190	204	0	0	0	394
	opr. položky	-	-	-	-	0	0
	Celkem	190	204	0	0	0	394

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. Pohledávky po splatnosti byly individuálně posouzeny a u všech dlužníků, u kterých byly splněny zákonné požadavky, společnost vytvořila daňové opravné položky. V roce 2018 společnost zrušila opravné položky a vyřadila z rozvahy pohledávky za dlužníky, na které byla vyhlášena několikanásobná exekuce nebo u které probíhá konkursní řízení 5. rok, přičemž ze zprávy správce konkursní podstaty je patrné, že žádné plnění nemůže společnost očekávat.

Finanční majetek (údaje v tis. Kč)

	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2019
Pokladna	17	111
Ceniny	-	-
Běžné účty	1 767	126
Krátkodobý finanční majetek celkem	1 784	237

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, které slouží k časovému rozlišení nákladů společnosti na placené nájemné, reklamu, pojistné, předplatné a ostatní režijní náklady. Tyto náklady činily 103 tis. Kč v r. 2018, resp. 105 tis. Kč v roce 2019.

Další významnou položkou přechodných účtů aktivních jsou příjmy příštích období, které obsahují zejména výnosy z přefakturovaných nákladů (energie a služby spojené s pronájmem bytového domu v Trutnově) fakturované v roce 2018. Tyto příjmy příštích období činily 341 tis. Kč v roce 2018, resp. 353 tis. Kč v roce 2019.

3.5 Vlastní kapitál

Změny vlastního kapitálu (údaje v tis. Kč)

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku	Zákonný rezervní fond	Ostatní fondy ze zisku	Nerozděl zisk	Neuhr. ztráta	Zisk/ztráta běžného období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatky k 31.12.2017	15 000	6 388	10 019	743	0	10 181	-	1 036	43 367
Přírůstky	-	-	429	-	-	-	-	-	429
Úbytky	-	-	-799	-	-	-	-	-240	-1 039
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

3.6 Základní kapitál

Registrovaný základní kapitál ke dni 1. ledna 2019 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 31.12.2018	Stav k 31.12.2019
Dodavatelé (účet 321)	268	410
Přijaté zálohy (účet 324)	347	357
Dohadné účty pasivní (účet 389)	280	114
Jiné závazky (účet 379)	1	0
Celkem	896	881

V roce 2019 se proti roku 2018 zvýšily krátkodobé závazky, které byly splaceny v roce 2020 (z toho největší závazek činí 210.000 Kč – za zemní práce pro chatu v Černolicích). U přijatých záloh se jedná o přijaté zálohy na služby spojené s nájmem.

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	
2018	Krátkodobé	268	0	0	0	0	0	268
2019	Krátkodobé	410	0	0	0	0	0	410

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	3 500	0
sesterská společnost – DIMAN s.r.o. půjčka vč. nezaplacených úroků	1 450	1 450
členové orgánů – krátkodobá půjčka včetně nezaplacených úroků	-	-
akcionáři – dlouhodobá půjčka	4 100	4 500
akcionáři - držitelé dluhopisů	40 000	40 000
Závazky celkem	49 050	49 050

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, 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. 340 tis. Kč v roce 2018.

Dále jsou to pak i výdaje příštích období - jedná se o náklady roku N, které nám byly vyfakturovány od dodavatelů v roce (N+1) – teplo, telefonní poplatky a vyúčtované služby – celkem 399 tis. Kč v roce 2019, v roce 2018 pak 230 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 31.12.2018		Stav k 31.12.2019	
	tis. Kč	%	tis. Kč	%
Tržby z prodeje zboží	0	0,00	0	0,00
Tržby z prodeje bytových a nebytových jednotek	16	0,12	3	0,03
Tržby z podnájmu a služby spojené s nájemným	7 229	54,90	7 134	79,49
Tržby z inženýrské činnosti v investiční výstavbě	0	0,00	0	0,00
Tržby z prodeje dlouhodobého hmotného majetku	4 350	33,04	0	0,00
Smluvní pokuty a penále	0	0,00	0	0,00
Jiné provozní výnosy	71	0,54	94	1,05
Výnosové úroky a ostatní finanční výnosy	1 501	11,40	1 744	19,43
Celkem	13 167	100,00	8 975	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 31.12.2019 (údaje v tis. Kč)

Výše splatných závazků pojistného na soc. zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti za rok 2019 v roce 2020	42
Výše splatných závazků veřejného zdravotního pojištění za rok 2019 v roce 2020	18
Významné transakce se spřízněnými stranami: všechny transakce s Ing. Danielem 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	900
úroky z půjček	101
cestovné (náklady na PHM)	29
Celkové náklady na odměny statutárnímu auditorovi:	
náklady za povinný audit účetní závěrky za rok 2019	47
náklady za jiné ověřovací služby	0

3.12 Tvorba rezerv

Daňové rezervy / Vytvořená rezerva na opravu ve výši 2,8 mil. Kč v roce 2018 byla zrušena. V roce 2019 žádné rezervy nebyly vytvořeny.

Nedaňové rezervy / V letech 2018 a 2019 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:

(peněžitá údaje v tis. Kč)

(peněžitá údaje v tis. Kč)

2018	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	1 266	464	81	-	1 811
Ostatní členové orgánů	1	-	-	-	-	-
Celkem	7	1 506	550	129	0	2 185

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

Po datu účetní závěrky vypukla ve velké části světa epidemie koronaviru. V ČR byl dne 12.3.2020 vyhlášen nouzový stav, který bude trvat pravděpodobně do konce dubna. Jeho součástí je řada vládních omezení včetně nuceného uzavření mnoha provozoven. Lze očekávat hlubokou ekonomickou krizi. Vláda připravuje podpory podnikatelů zasažených omezeními, ale jejich rozsah a využitelnost zatím nelze posoudit. Stejně tak nejde odhadnout konkrétní dopad krize na jednotlivé společnosti. Nicméně pro DOB-Invest a.s. by neměl být bezprostřední dopad významný. Několik nájemců sice muselo své provozovny uzavřít (dárkové předměty, oblečení, fitness, wellness), jiné musely zavřít restaurační provoz, ale rozvážejí jídlo na objednávku (pizzerie) nebo přešly jen do režimu „prodejna“ (vinotéka). Nájem jsou zatím fakturovány beze změny. Nájemci byli vyzváni k uhrazení nájmu dle svých možností, což se většinově děje, a lze předpokládat, že případné dlužné nájemné doplatí do konce roku. Komplikovanější situace může být u dceřiné společnosti DOB-Invest Servis s.r.o., kde jejím nájemcem je provozovatel velké restaurace a hotelu, a nájem tvoří jediný příjem společnosti. Zde bude paralelně probíhat jednání s financující bankou, aby případný odklad plateb nájemného byl kompenzován odkladem splátek úvěru.

V Praze 27. března 2020

Ing. Daniel Havlík, CSc.
předseda představenstva

ZPRÁVA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

DOB - Invest a.s

Za Mlýnem 2, 252 29 Dobřichovice
IČ 251 01 901

Příjemce zprávy: akcionáři, představenstvo společnosti a dozorčí rada

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti DOB – Invest a.s. sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2019, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2019, přehledu o změnách vlastního kapitálu k 31. 12. 2019 a přehledu o peněžních tocích k 31. 12. 2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti DOB – Invest a.s. jsou uvedeny v odstavci 1. přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti DOB – Invest a.s. k 31. 12. 2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2019 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku

Představenstvo společnosti DOB – Invest a.s. je odpovědné za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální)

nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

V Praze, dne 29. 04. 2020

BT Audit, s.r.o.
Smetanova 23, Mnichovice
č. oprávnění auditorské společnosti 424



Ing. Silvie Bělková
auditorka
č. oprávnění 1916

Vybrané údaje z hospodaření (v tis. Kč)

Vybrané údaje z hospodaření

Rok	Výsledek hospodaření před zdaněním	Výsledek hospodaření za účetní období
2015	9 444	9 444
2016	3 640	3 292
2017	1 912	1 036
2018	-240	-240
2019	-4 339	-4 339

Tržby (výnosy celkem)

Rok	Prodej bytů a nebytových prostor	Nájmy	Ostatní včetně finančních operací	celkem
2015	147 523	9 198	580	157 301
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

Základní a vlastní kapitál

K datu	Základní kapitál	Vlastní kapitál
31.12.2015	15 000	28 281
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

Aktiva, cizí zdroje

K datu	Aktiva celkem	Dlouhodobý hmotný majetek	Cizí zdroje
31.12.2015	204 468	69 863	175 312
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

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.

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 pronajímá ji.

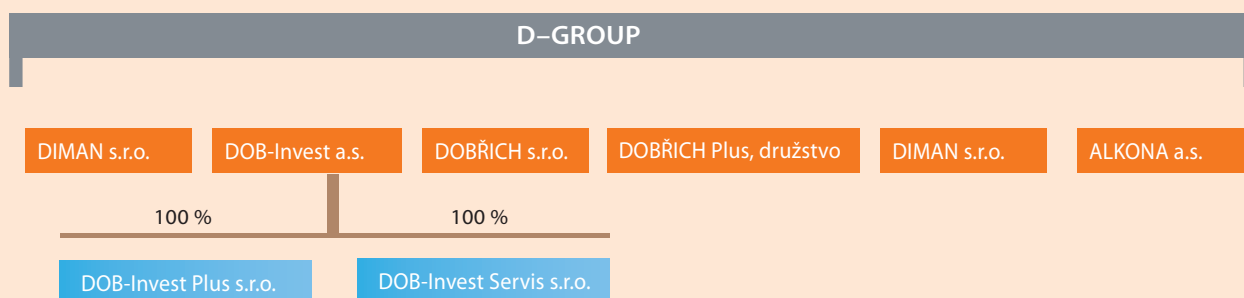
Majoritní akcionář společnosti DOB-Invest a.s. Ing. Daniel Havlík je držitelem 100% podílu ve společnostech Dobřich s.r.o. a Diman s.r.o. Od března 2020 je i držitelem 100% podílu ve společnosti ALKONA a.s. (předtím byl držitelem 50% podílu).

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.





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 Berouнку, 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 vystřídalo několik světských zápisných držitelů, v r. 1498 vykoupil velmistr Matěj ze Střebeska 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 Berouanky v zámek - letní residenci 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 tel: +420 257 712 630 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