

VÝROČNÍ ZPRÁVA

2008



VÝROČNÍ ZPRÁVA

K 31.12.2008

(roční zpráva o podnikatelské činnosti a majetku společnosti)

společnosti: Vědeckotechnický park Plzeň, a.s.

se sídlem: Teslova 3, Plzeň
IČ 26392054

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, v oddílu B,
č. vložky 1160

Výroční zpráva o situaci společnosti k 31.12. 2008

Obsah:

I.	Úvodní slovo předsedy představenstva	1
II.	Společnost Vědeckotechnický park Plzeň, a.s., v roce 2008.....	1
II. a.	Poslání a zaměření činnosti společnosti	1
II. b.	Základní údaje o společnosti	2
II. c.	Orgány společnosti	3
II. d.	Činnost společnosti v roce 2008.....	3
III.	Hospodářská situace společnosti	3
III. a.	Hospodaření společnosti a jeho předpokládaný vývoj	3
III. b.	Zaměstnanci, pracovněprávní vztahy a jejich předpokládaný vývoj	4
III. c.	Tržby a jejich předpokládaný vývoj	4
III. d.	Finanční situace a její předpokládaný vývoj	4
III. e.	Finanční výdaje v oblasti výzkumu, vývoje a ochrany životního prostředí	4
III. f.	Ostatní informace	5
IV.	Návrh na zúčtování ztráty	6
V.	Účetní závěrka	7
VI.	Auditorská zpráva	17
VII.	Zpráva dozorčí rady k účetní závěrce	19
VIII.	Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami	20
IX.	Budoucí vývoj společnosti v období do roku 2010.....	22

I. Úvodní slovo předsedy představenstva

Vážení akcionáři, obchodní přátelé, dámy a pánové,

Rok 2008 se stal významným mezníkem pro naši společnost. Došlo k dokončení výstavby a následné kolaudaci objektů A, F, G a H areálu „Plzeňský vědecko technologický park“. Před námi byl úkol připravit tento areál pro klienty, zahájit zkušební a následně plný provoz a řešit neduhy a nedostatky, které se při „rozjezdu“ objeví. Dle reakcí klientů a našich poznatků se start a následný provoz v roce 2008 vydařil.

Aktivita současných členů představenstva a zaměstnanců společnosti byly v roce 2008 spojeny především se zajištěním provozního chodu společnosti, s dokončením realizace 1. etapy výstavby areálu, s vypracováním dlouhodobé strategie rozvoje společnosti, se zpracováním marketingových produktů, s přípravou nájemních smluv s budoucími klienty a s přípravou žádostí o dotační platby včetně průběžných zpráv poskytovateli dotace.

Děkuji zaměstnancům společnosti, akcionářům, představenstvu, dozorčí radě a všem partnerům projektu za vykonanou práci.

Adolf Bláha
Předseda představenstva
Vědeckotechnický park Plzeň, a. s.

II. Společnost Vědeckotechnický park Plzeň, a.s. v roce 2008

II.a. Poslání a zaměření činnosti společnosti

Posláním společnosti je vybudovat a provozovat Vědecko technologický park v Plzni, který nabídne prostory pro komerčně orientovaný vědecký a technologický výzkum a vývoj, pro průmyslové osvojování výsledků výzkumu, inovaci výrobků a rozvoj podnikání. Cílovou skupinou jsou již existující a prosperující firmy z tuzemska i ze zahraničí, stejně jako začínající firmy charakteru spin off.

Činnost společnosti se orientuje na:

Obecné cíle:

- vytvoření podmínek pro vznik kvalifikovaných pracovních míst a zastavení odlivu „mozků“ mimo plzeňský region
- zajištění podmínek pro vstup nových investorů v oblasti inovací a „high-tech“, zamezení ztráty investorů z důvodů nabídky drahých, nepřipravených či jinak nevhodných objektů pro specifické požadavky inovačních firem

- využití vědeckotechnologického parku jako unikátního a vhodného prostředí pro realizaci spolupráce akademických institucí s komerčními subjekty, jako jednoho z mnoha důležitých nástrojů ke komercializaci výsledků výzkumu
- vytvoření místa realizace výsledků aplikovaného výzkumu a transferu pokročilých technologií
- zlepšení kvality prostředí pro rozvoj malého a středního inovačního podnikání v Plzni a v Plzeňském kraji
- využití vědeckotechnologického parku jako marketingového nástroje pro prezentaci Plzně a Plzeňského kraje jako moderního evropského regionu, jehož prosperita a konkurenceschopnost je založena na vysokém podílu vyspělých technologií

Specifické cíle:

- vybudování kancelářských a poloprovozních prostor pro nově vznikající high -tech firmy (inkubace)
- vybudování kancelářských a poloprovozních prostor pro lokalizaci existujících high-tech firem
- vybudování prostor pro setkávání firem, konference a další vzdělávací akce, určené pro firmy lokalizované ve vědeckotechnologickém parku i mimo
- poskytování služeb inovačním firmám z vědeckotechnologického parku i mimo něj (např. technologický transfer, technologické poradenství, finanční poradenství, poradenství pro žádosti o dotační podporu, atd.)
- pořádání konferencí, seminářů, školení pro inovační firmy, veřejné subjekty, studenty i pro širší odbornou veřejnost

Očekávané efekty:

- lokalizace nových podniků a nových aktivit
- diverzifikace portfolia místní a regionální ekonomiky
- nově vytvořená pracovní místa pro kvalifikované pracovníky
- intenzivnější spolupráce akademických institucí s podniky, posílení image a atraktivity města Plzně a Plzeňského kraje jako dobrého místa pro realizaci projektů a investic z oborů znalostní ekonomiky

II.b. Základní údaje o společnosti (ke dni 31.12.2008)

Název: Vědeckotechnický park Plzeň, a.s.

Sídlo společnosti: Teslova 3, 301 00 Plzeň

Právní forma: akciová společnost

Datum vzniku společnosti: 23.5.2005

IČ: 26392054

Obchodní rejstřík: Krajský soud v Plzni, oddíl B, číslo vložky 1160

II.c. Orgány společnosti (ke dni 31.12.2008)

Orgány společnosti tvoří tříčlenné představenstvo a šestičlenná dozorčí rada.

Představenstvo:

předseda představenstva: Adolf Bláha

místopředseda představenstva: funkce neobsazena

člen představenstva: Jiří Strobach

Dozorčí rada:

předseda dozorčí rady: Mgr. Pavel Janouškovec

místopředseda dozorčí rady: Doc. Ing. Josef Průša, CSc.

člen dozorčí rady: Ing. Lumír Aschenbrenner

člen dozorčí rady: Ing. Josef Hógel, CSc.

člen dozorčí rady: Ing. Miroslav Jaroš

II.d. Činnost společnosti v roce 2008

V březnu došlo k faktickému přemístění sídla společnosti VTP do objektu A Teslova 3, Plzeň na Borských polích a byl zahájen zkušební provoz objektů Vědecko technologického parku.

Postupně byly uzavírány nájemní smlouvy s klienty a ke konci roku 2008 měla společnost uzavřeno 13 nájemních smluv. Z celkové pronajmutelné plochy 5.823,83 m² bylo pronajato 3.578,69 m², tj. 61,45 %.

Dále proběhlo úplné zkolaudování všech objektů Vědecko technologického parku, tj. objektů označených jako A, F, G a H.

V průběhu celého roku 2008 probíhalo s dodavatelem stavby firmou GEOSAN GROUP a.s. řešení reklamačních oprav stavby všech objektů.

V říjnu 2008 proběhlo závěrečné vyúčtování dotace získané v rámci Operačního programu Průmysl a podnikání (OPPP) ve výši 149 986 000,- Kč a byl splacen úvěr v plné výši, který společnost čerpala u ČSOB, a.s.

III. Hospodářská situace společnosti

III.a. Hospodaření společnosti a jeho předpokládaný vývoj

Strukturu a způsob hospodaření, respektive výši jednotlivých položek ovlivnilo a bude ovlivňovat po celou dobu trvání projektu několik faktorů, které souvisejí především s faktem, že společnost realizuje a v průběhu 5 let užívá dotační podporu ze strukturálních fondů EU, určenou podle Podmínek programu Prosperita jak pro provozní účely, tak zejména pro účely investiční. Této skutečnosti, pevně svázané se schváleným podnikatelským plánem a rozpočtem poskytované dotace, odpovídá personální obsazení společnosti i prakticky nulový rozsah možné podnikatelské činnosti po celou dobu trvání výstavby nemovitostí Plzeňského vědecko technologického parku. V roce 2008 dominovaly výdaje nad příjmy, které vzrůstaly

postupně v závislosti na obsazenosti objektů VTP. Ne zcela nespornitelným cílem společnosti je dosažení rovnováhy mezi příjmy a výdaji do konce roku 2012.

Pro dosažení rovnováhy mezi příjmy a výdaji je nezbytně nutné vybudovat a následně provozovat II. etapu Vědecko technologického parku v Plzni.

III.b. Zaměstnanci, pracovněprávní vztahy a jejich předpokládaný vývoj

V průběhu roku 2008 uzavřela společnost nově pracovní smlouvy s vedoucí kanceláře společnosti a office manažerkou. Provozní služby (zejména právní, účetní, daňové, atd.), stejně jako v roce 2007, společnost zajišťovala externími dodavateli. Vzhledem k tomu, že areál vědecko technologického parku je složitým technologickým komplexem velmi „inteligentních“ zařízení, byl jejich provoz servisně zajištěn externími specializovanými firmami. Obdobně, ale v jiné kvalifikační úrovni, byly externě zajišťovány služby jako je úklid, ostraha objektů, péče o zeleň, atd.

III.c. Tržby a jejich předpokládaný vývoj

V roce 2008 měla společnost tržby ve výši 6 672 tis. Kč.

Předpokládaný vývoj tržeb vedoucí k dosažení rovnováhy mezi příjmy a výdaji je přímo závislý na dobudování celého areálu tj. na výstavbě II. etapy Vědecko technologického parku v Plzni.

III.d. Finanční situace a její předpokládaný vývoj

Na konci sledovaného období, tedy k 31.12. 2008, je finanční situace společnosti následující:

- základní kapitál společnosti: 131 200 tis. Kč
- vlastní kapitál: 119 649 tis. Kč
- účty v bankách: 21 064 tis. Kč

Společnost vykázala v roce 2008 účetní ztrátu ve výši 9 021 tis. Kč. Oproti roku 2007, kdy byl kladný hospodářský výsledek zajištěn příjmem provozní dotace, v roce 2008 byly již zdrojem finančních prostředků po část roku příjmy z pronájmu. Vykázaná ztráta je výsledkem nákladů na zahájení provozu a následných provozních nákladů, které byly pouze částečně kryty postupně nabíhajícími příjmy z pronájmu.

V průběhu roku 2008 byly v plné výši vyúčtovány veškeré poskytnuté dotace a následně splacen i úvěr od ČSOB. K 31.12.2008 neměla společnost žádné pohledávky z titulu poskytnutých dotací ani žádné závazky z titulu poskytnutých úvěrů a půjček.

III.e. Finanční výdaje v oblasti výzkumu, vývoje a ochrany ŽP

Společnost neměla v roce 2008 žádné náklady na výzkum a vývoj, ani náklady na ochranu životního prostředí. Zaměření společnosti nepředpokládá v dlouhodobějším výhledu náklady tohoto charakteru, situaci může změnit orientace na vybraná témata z oblasti výzkumu a vývoje zejména po dostavbě nemovitostí vědecko technologického parku, kdy by se

společnost mohla, za určitých, velmi konkrétních podmínek, stát kooperujícím subjektem, nikoli však přímým nositelem (řešitelem) výzkumných úkolů tohoto typu.

Výdaje, které souvisejí s ochranou životního prostředí, se týkají výlučně výstavby nemovitostí, respektive plateb a odvodů se stavbou souvisejícími v letech 2006 – 2008, jako jsou výdaje za odvod za vynětí půdy s lesního půdního fondu a kácení dřevin.

III.f. Ostatní informace

Společnost ve sledovaném období roku 2008 neměla v tuzemsku a ani v zahraničí žádnou další organizační složku. Nepořizovala žádné vlastní akcie, zatímní listy, ani obchodní podíly a ani nepodniká na kapitálovém trhu.

IV. Návrh na zúčtování ztráty

Dle účetní závěrky dosáhla společnost v roce 2008 záporného hospodářského výsledku ve výši 9 021 tis. Kč. Představenstvo společnosti navrhuje tento výsledek zúčtovat jako neuhrazenou ztrátu.

Adolf Bláha
Předseda představenstva
Vědeckotechnický park Plzeň, a. s.

V. Účetní závěrka

Vědeckotechnický park
Plzeň s.s.
Teslova 3
Plzeň
IČ 26392054

R o z v a h a Str. 1
k 31.12.2008

v tis. Kč

Označení	A K T I V A	Běžné účetní období			Minulé období Netto
		Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
a	b				4
	AKTIVA CELKEM	123683	-2025	121658	120896
B.	Dlouhodobý majetek	109868	-2025	98843	66016
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	37	-10	27	--
B. I. 3.	Software	37	-10	27	--
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	109831	-2015	98816	66016
B. II. 1.	Pozemky	19155	--	19155	20065
B. II. 2.	Stavby	73875	-907	72968	--
B. II. 3.	Samostatné movité věci a soub.mov.věcí	7801	-1108	6693	342
B. II. 7.	Nedokončený dlouhodobý im. majetek	--	--	--	45609
C.	Oběžná aktiva	21909	--	21909	154316
C. III.	Krátkodobé pohledávky	797	--	797	129207
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	402	--	402	118
C. III. 6.	Stát-daňové pohledávky	297	--	297	17930
C. III. 7.	Statutní poskytnuté zálohy	98	--	98	57
C. III. 8.	Dohadné účty aktivní	--	--	--	111042
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	21112	--	21112	25109
C. IV. 1.	Peníze	48	--	48	2
C. IV. 2.	Účty v bankách	21064	--	21064	25107
D. I.	Časové rozlišení	1106	--	1106	564
D. 1. 1.	Náklady příštích období	718	--	718	564
D. 1. 3.	Příjmy příštích období	388	--	388	--
Označení	P A S I V A	Běžné období			Minulé období
a	b			5	6
	PASIVA CELKEM			121658	120896
A.	Vlastní kapitál			119649	128671
A. I.	Základní kapitál			231200	131200
A. I. 1.	Základní kapitál			131200	131200
A. III.	Rezervní fondy, neděl.fond a ost.fondy			512	65
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond/rozdělitelný fond			512	65
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let			-3042	-4831
A. IV. 2.	Neuhrazená strážta minulých let			3042	4831
A. V.	Výsledek hospodaření běžného úč. období			-9021	2237
B.	Cizí zdroje			2132	92222
B. III.	Krátkodobé závazky			2132	92222
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů			925	83945
B. III. 5.	Závazky k zaměstnancům			234	135
B. III. 6.	Závazky ze sociálního zabezp. a zdr.poj.			139	92
B. III. 7.	Stát-daňové závazky a dotace			43	30
B. III. 8.	Krátkodobé přijaté zálohy			791	--
B. III.10.	Dohadné účty pasivní			--	8009
B. III.11.	Jiné závazky			--	11
C. I.	Časové rozlišení			77	3
C. I. 1.	Výdaje příštích období			77	3

Účetní závěrku sestavil

Irena Hodanová, FIOS s.r.o.

Právní forma účetní jednotky

a.s.

Okamžik sestavení účetní závěrky

08.04.2009

Předmět podnikání

správa nemovitostí

Podpisový záznam statutár. orgánu



Vědeckotechnický park
Plzeň a.s.
Teslova 3
Plzeň
IČ 26392054

Výkaz zisku a ztráty
k 31.12.2008


Str.: 1

v tis. Kč

Označení a	TEXT b	Běžné období 1	Mimulé období 2
II.	Výkony	6672	--
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služ	6672	--
B.	Výkonová spotřeba	6587	1315
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	2583	189
B. 2.	Služby	4004	1130
+	Přidaná hodnota	85	-1315
C.	Osobní náklady	5584	3738
C. 1.	Mzdové náklady	4122	2586
C. 2.	Odměny členům orgánů spol. a družstva	175	217
C. 3.	Náklady na sociální zabezpečení a ZP	1216	905
C. 4.	Sociální náklady	71	30
D.	Daně a poplatky	36	11
E.	Odpisy dlouhodobého nehm. a hm. majetku	1707	156
IV.	Ostatní provozní výnosy	892	6600
H.	Ostatní provozní náklady	442	42
*	Provozní výsledek hospodaření	-6792	1338
X.	Výnosové úroky	762	932
M.	Nákladové úroky	2956	--
O.	Ostatní finanční náklady	35	33
*	Finanční výsledek hospodaření	-2229	899
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	-9021	2237
***	Výsledek hospodaření za běž. úč. období	-9021	2237
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	-9021	2237

Účetní závěrku sestavil

Irena Hodanová, FIOS s.r.o.

Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání
a.s.	správa nemovitostí
Okamžik sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutár, orgánu
08.04.2009	



Příloha účetní závěrky k 31.12.2008

Popis účetní jednotky

Obchodní firma	Vědeckotechnický park Plzeň, a.s.
Sídlo	Teslova 3
	Plzeň
IČ	26392054
Právní forma	Akciová společnost
Datum vzniku	23. 5. 2005

Předmět podnikání	<ul style="list-style-type: none"> -zprostředkování služeb -specializovaný maloobchod a maloobchod se smíšeným zbožím -realitní činnost -správa a údržba nemovitostí -pronájem a půjčování věcí movitých -činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců -pořádání odborných kurzů, školení a jiných vzdělávacích akcí včetně včetně lektorských činností -poskytování technických služeb -činnost technických poradců v oblasti strojírenství, hutnictví, energetiky, chemie a stavebnictví
-------------------	--

Podílníci s podstatným nebo rozhodujícím vlivem

Obchodní název	Podíl v %
Statutární město Plzeň	95,14



Statutární a dozorčí orgány:

Představenstvo:

předseda představenstva: Adolf Bláha
člen představenstva: Jiří Strobach

Dozorčí rada:

předseda dozorčí rady: Mgr. Pavel Janoušek
místopředseda dozorčí rady: Doc. Ing. Josef Průša, Csc.
člen dozorčí rady: Ing. Lumír Aschenbrenner
člen dozorčí rady: Ing. Miroslav Jaroš
člen dozorčí rady: Josef Högel

Změny v obchodním rejstříku v roce 2008

Změna sídla: Riegrova 1, Plzeň- vymazáno 3.9.2008
Teslova 3, Plzeň – zapsáno 3.9.2008

Změna předsedy představenstva:

Předseda představenstva: František Uhlík, r.č. 680523/1268- vymazáno 23.8.2008
Adolf Bláha, r.č. 560726/1749- zapsáno 23.8.2008

Člen dozorčí rady: Jiří Winkelhöfer, r.č. 720302/2079 – vymazáno 23.8.2008

Změny organizační struktury

V roce 2008 nedošlo k žádným změnám.

Údaje o zaměstnancích a řídicích pracovnících

	Zaměstnanci celkem	Členové řídicích orgánů
Průměrný přepočtený počet	7	2
Osobní náklady celkem	5585	197
Mzdové náklady	4299	174



Výše půjček, úvěrů, s uvedením úrokové sazby a hlavních podmínek, poskytnutá zajištění a ostatní plnění, jak v peněžní, tak v nepeněžní formě osobám, které jsou statutárním orgánem, členům statutárních nebo jiných řídících a dozorčích orgánů včetně bývalým osobám a členům těchto orgánů v úhrnné výši za jednotlivé kategorie osob.

Za ostatní plnění se považují zejména bezplatná předání k užívání osobních automobilů nebo jiných movitých a nemovitých věcí, využití služeb poskytovaných účetní jednotkou a platby důchodového připojištění.

Uvedená plnění nebyla poskytnuta.

Aplikace obecných účetních zásad

Použité účetní metody

Odchytky od metod podle § 7 odst. 5 zákona

s uvedením jejich vlivu na majetek a závazky, na finanční situaci a výsledek hospodaření účetní jednotky.

K odchylkám nedošlo.

Způsoby oceňování

Ocenění zásob (nakupovaných a vytvořených ve vlastní režii).

Ocenění hmotného a nehmotného investičního majetku vytvořeného vlastní činností.

Ocenění přírůstků a příchovků zvířat.

Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny u majetku oceněného v této ceně a pořízeného v průběhu účetního období.

Druhy vedlejších pořizovacích nákladů, které se obvykle zahrnují do pořizovacích cen nakupovaných zásob.

Druhy nákladů zahrnované do cen zásob stanovených na úrovni vlastních nákladů.

Nakupované zásoby jsou oceňovány v pořizovacích hodnotách. Nejobvyklejší vedlejší náklad je poštovné.

Pořizovaný majetek je oceňován v pořizovací ceně, jako vedlejší náklady jsou zahrnovány náklady na dopravu a montáž. Vstupní cena dlouhodobého hmotného majetku je ponížena o poskytnuté dotace.

Způsob odpisování

Způsob sestavení odpisových plánů pro dlouhodobý majetek a použité metody při stanovení účetních odpisů.

Majetku je přiřazena doba odpisování podle předpokládané doby použitelnosti jednotlivého druhu majetku.

Odpisy jsou prováděny měsíčně.



Způsob stanovení opravných položek a opravek k majetku

s uvedením zdroje informací pro stanovení výše opravných položek a opravek.

Nebyly tvořeny.

Způsob uplatnění při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu (uplatnění směnných kursů vyhlášených Českou národní bankou jako běžných či stálých kursů s uvedením termínů jejich změn)

Cizí měny nebyly v průběhu roku 2008 použity.

Oceňování finančního majetku a ostatního majetku oceňovaného reálnou hodnotou

Způsob stanovení reálné hodnoty příslušného majetku a závazků.

Použitý oceňovací model při ocenění reálnou hodnotou.

Změna reálné hodnoty včetně změn v ocenění podílu ekvivalenci

Jednotlivé druhy finančního majetku a způsob jejich zaúčtování.

Rozsah a podstata jednotlivých druhů derivátů včetně hlavních podmínek a okolností, které mohou ovlivnit výši, časový průběh a určitost budoucích peněžních toků. Tabulka s uvedením změn reálné hodnoty během účetního období na příslušném účtu v účtové skupině 41, pokud nebyly majetek a závazky oceněny reálnou hodnotou nebo ekvivalencí, dále důvody a případná výše opravné položky.

Společnost nevlastní majetek oceňovaný reálnou hodnotou.

Významné údaje o majetku a závazcích

Komentář ke zřizovacím výdajům.

Pohledávky a závazky, které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než pět let. Pronájem majetku, zatížení majetku zástavním právem nebo věcným břemenem a uvedení převedeného nebo poskytnutého zajištění.

Drobný nehmotný a hmotný majetek neuvedený v rozvaze (s ohledem na princip významnosti).

Cizí majetek uvedený v rozvaze , například majetek v rámci najatého podniku nebo jeho části.

Celková výše závazků, které nejsou vykázány v rozvaze, penzijní závazky a závazky vůči účetním jednotkám v konsolidačním celku.

V roce 2008 byl zařazen majetek v následujících hodnotách (tis. Kč netto)

Stavby 72 968

Movité věci 6 693

Nehmotný majetek 28

Ocenění staveb bylo upraveno o hodnotu poskytnutých investičních dotací.

V průběhu roku 2008 byly do užívání zařazeny 4 budovy, jejichž výstavba probíhala od roku 2006 a dále související stavby. V souvislosti s uvedením staveb do užívání byly pořízeny i movité věci různého charakteru. V souladu s interní směrnicí byly do dlouhodobého hmotného majetku zařazovány movité věci s oceněním vyšším než 3 tis. Kč.

Drobný majetek nezařazený jako dlouhodobý byl časově rozlišen na tři roky.



Významné události, které nastaly mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky podle § 19 odst. 5 zákona.

Nenastaly.

Pohledávky po lhůtě splatnosti	0
Závazky po lhůtě splatnosti	0

Veškeré závazky z titulu sociálního a zdravotního pojištění jsou hrazeny v termínu, společnost neevidovala ke dni účetní závěrky uvedené závazky po splatnosti.

Vlastní kapitál

Popis změn vlastního jmění v průběhu účetního období, tj. rozpis jednotlivých případů, které měly vliv na zvýšení či snížení jednotlivých položek vlastního jmění, zejména z titulu zvýšení či snížení základního jmění, případně emisního ážia, dary a dotace do kapitálu, výplata dividend, nerealizované zisky a ztráty účtované na účtech 415, popř. 414, pohyby mezi fondy, nerozděleným ziskem minulých let, resp. neuhrazenou ztrátou minulých let a hospodářským výsledkem minulého účetního období.

Popis změny	Zvýšení	Snížení
Ztráta r.2008		9022

Počáteční stav vlastního kapitálu	128671
Změny celkem	-9022
Konečný stav vlastního kapitálu	119649

Výnosy z běžné činnosti (v tis. Kč) :

Tržby za prodej zboží	0
Tržby za vlastní výrobky	0
Tržby za prodej služeb	6672
Ostatní	1654
Celkem	8326



Majetek v operativním pronájmu zachycený na podrozvahovém účtu nebo v operativní evidenci. (V případě finančního pronájmu účetní jednotka uvede podle jednotlivých smluv o finančním pronájmu s následnou koupí najaté smlouvy, či obdobné smlouvy.)

1) Smlouva o finančním leasingu č.637705

Škoda Superb Liftback Laurin a Klement

Dlouhodobý majetek

Dlouhodobý hmotný majetek k 31.12.2008 v tis. Kč (zůstatkové ceny)

Druh	brutto	korekce	netto
Budovy a stavby	73875	-907	72968
Přístroje a zařízení	2578	-259	2312
Dopravní prostředky	1612	-487	1125
Inventář	3610	-362	3248
Pozemky	19155	0	19155
Celkem	100830	-2015	98815

Přírůstky dlouhodobého hmotného majetku za rok 2008 v tis. Kč (pořizovací ceny)

Budovy a stavby	73875
Přístroje a zařízení	2535
Dopravní prostředky	1005
Inventář	3610
Pozemky	0
Celkem	81025

Úbytky dlouhodobého hmotného majetku za rok 2008 v tis. Kč (pořizovací ceny)

Přístroje a zařízení	12
Pozemky	910
Celkem	922

Úbytek hodnoty pozemků byl způsoben opravou účtování z roku 2006.



Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek v tis. Kč

Ke dni uzávěrky nebyl vykázán nedokončený majetek.


Dlouhodobý nehmotný majetek v tis. Kč

Druh	brutto	korekce	netto
Software	37	-10	27
Celkem	37	-10	27

Přirůstky celkem – software	28
-----------------------------	----

Náklady na auditorské služby činily v roce 2008 celkem 88 tis. Kč.

V roce 2008 byly přijaty dotace na pořízení dlouhodobého majetku ve výši 132 571 tis. Kč a provozní dotace ve výši 46 tis. Kč.

Datum sestavení účetní závěrky	8.4.2009
Podpis statutárního orgánu	



Vědeckotechnický park
Plzeň a.s.
Teslova 3
Plzeň
IČ 26392054

Přehled o peněžních tocích

k 31.12.2008

v tis. Kč

T E X T		Kč
P.	Stav peněžních prostředků na začátku obd.	25109
Z.	Hosp.výsledek za úč.období	-9021
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	3901
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv,pohledávek	1707
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	--
A.1.3.	Zisk(ztráta) z prodeje stálých aktiv	--
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku	--
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky	2194
A.1.6.	Ostatní nepeněžní operace	--
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-5120
A.2.	Změna potřeby pracovního kapitálu	37851
A.2.1.	Změna stavu pohledávek	127881
A.2.2.	Změna krátkodobých závazků	-90030
A.2.3.	Změna stavu zásob	--
A.2.4.	Změna stavu krátk. finanč. majetku	--
A**	Čistý pen.tok z provoz.činn. před zdan.	32731
A.3.	Výdaje z plateb úroků a vyj.kapital.úrok	-2956
A.4.	Přijaté úroky	762
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost	--
A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimořád.hospod	--
A.7.	Přijaté dividendy nebo podíly na zisku	--
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	30537
B.1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-34534
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	--
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	--
B***	Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-34534
C.1.	Změna stavu dlouhodobých závazků	--
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu	--
C.2.1.	Zvýšení základního kapitálu	--
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu	--
C.2.3.	Peněžní dary a dotace	--
C.2.4.	Úhrada ztráty společnosti	--
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů	--
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku	--
C***	Čistý peněžní tok z finanční činnosti	--
F.	Čisté zvýšení (snížení) peněžních prostřed	-3997
R.	Stav peněžních prostředků na konci obdob	21112

Účetní závěrku sestavil

Irena Hodanová, FIOS s.r.o.

Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání
a.s.	správa nemovitostí
Okamžik sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutár. orgánu
08.04.2009	



VI. Auditorská zpráva



Plzeň, spol. s r.o.

auditorské, daňové a poradenské služby
člen Panelu Kerr Forster International

PKF
International

ZPRÁVA O ÚČETNÍ ZÁVĚRCE SPOLEČNOSTI

Vědeckotechnický park Plzeň, a.s.

k 31. 12. 2008

duben 2009

HZ Plzeň spol. s r.o.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Příjemce

Název: Vědeckotechnický park Plzeň, a.s.
Sídlo: Teslova 3, 301 00 Plzeň
IČO: 26 39 20 54
Právní forma: akciová společnost

Účetní závěrky společnosti Vědeckotechnický park Plzeň, a.s. k 31. 12. 2007 resp. k 31. 12. 2006 byly ověřeny jinými auditory a jejich zprávy obsahovaly výrok bez výhrad. Při provádění auditu a zpracování výroku za rok 2008 jsme vyšli z jejich závěrů týkajících se roku 2007 a 2006.

Ověřili jsme přiloženou účetní závěrku společnosti Vědeckotechnický park Plzeň, a.s., tj. rozvahu k rozvahovému dni 31. 12. 2008, výkaz zisku a ztráty, přehled o peněžních tocích za účetní období 2008 a přílohu této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod. Údaje o společnosti Vědeckotechnický park Plzeň, a.s. včetně předmětu činnosti jsou uvedeny v bodě „Popis účetní jednotky“ přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Za sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky v souladu s českými účetními předpisy odpovídá statutární orgán společnosti. Součástí této odpovědnosti je navrhnout, zavést a zajistit vnitřní kontroly nad sestavováním a věrným zobrazením účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou, zvolit a uplatňovat vhodné účetní metody a provádět dané situací přiměřené účetní odhady.

Odpovědnost auditora

Naši úlohou je vydat na základě provedení auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické normy a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti. Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor přihlídně k vnitřním kontrolám, které jsou relevantní pro sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky. Cílem posouzení vnitřních kontrol je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Domníváme se, že získané důkazní informace tvoří dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku bez výhrad.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti Vědeckotechnický park Plzeň, a.s. k 31. 12. 2008 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok 2008 v souladu s českými účetními předpisy.

V Plzni, dne 10. dubna 2009

Ing. Michael Ledvína

osvědčení o zápisu do
seznamu auditorů č. 1375



HZ Plzeň spol. s r.o.
Napomucká 10, Plzeň

osvědčení o zápisu do seznamu
auditorských společností č. 219
Ing. Michael Ledvína – jednatel

VII. Zpráva dozorčí rady k účetní závěrce

Zpráva dozorčí rady k účetní závěrce

Dozorčí rada vykonávala v roce 2008 dohled nad výkonem působnosti představenstva a chodem společnosti ve všech oblastech vyplývajících z platných zákonů a stanov společnosti, jakož i další kontroly dle svého uvážení, zejména v oblasti hospodaření. Dozorčí rada byla průběžně seznamována představenstvem se všemi důležitými okolnostmi, týkajícími se akciové společnosti, a vyjadřovala se k nim na svých jednáních za účasti předsedy představenstva společnosti. Dozorčí rada se sešla v roce 2008 na dvou jednáních.

K účetní závěrce roku 2008 byly členům dozorčí rady předloženy: rozvaha akciové společnosti k 31. 12. 2008, výkaz zisků a ztrát k 31. 12. 2008, příloha k účetní závěrce k 31. 12. 2008, zpráva auditora HZ Plzeň, spol. s r. o. Plzeň ze dne 10. 4. 2009, zpráva představenstva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2008, jakož i návrh na vypořádání výsledku hospodaření v roce 2008 – zúčtování ztráty.

Dozorčí rada přezkoumala výše uvedené podklady a potvrzuje závěry auditora, který prováděl audit společnosti a který vydal výrok bez výhrad.

Na základě poznatků plynoucích z činnosti dozorčí rady, podpořených auditorskou zprávou, dozorčí rada konstatuje, že účetní závěrka za rok 2008 byla vypracována řádně a v souladu se zákonnými předpisy České republiky.

Dozorčí rada potvrzuje účetní závěrku za rok 2008 a doporučuje valné hromadě společnosti tuto účetní závěrku schválit, stejně jako návrh představenstva společnosti na vypořádání výsledku hospodaření roku 2008, spočívající v zúčtování hospodářského výsledku jako neuhrazené ztráty.

Dne 19. května 2009


Mgr. Pavel Janouškovec
předseda dozorčí rady



VIII. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

(dle § 66a, odstavec 9 Obchodního zákoníku v platném znění)

Ovládaná osoba:

Ovládanou osobou je společnost Vědeckotechnický park Plzeň a.s., dále jen VTP Plzeň a.s. Společnost je zapsána v obchodním rejstříku Krajského soudu v Plzni, oddíl B, č. vložky 1160.

Ovládající osoba a osoby ovládané ovládající osobou:

Ovládající osobou společnosti VTP Plzeň a.s. je statutární město Plzeň, které je vlastníkem 95,14 % dle výpisu akcií a stejného množství hlasovacích práv.

Ovládající osoba (statutární město Plzeň) není dále nikým ovládána.

Ovládající osoba (statutární město Plzeň) má majetkovou účast (alespoň 40%) u níže uvedených obchodních společností (osoby ovládané ovládající osobou):

a) Plzeňské městské dopravní podniky, a.s.:	IČ: 25220683
b) Plzeňský holding, a.s. v likvidaci	IČ: 49787080
c) BIC Plzeň, společnost s ručením omezeným	IČ: 45354774
d) Plzeňská teplárenská, a.s.	IČ: 49790480
e) Obytná zóna Sylván a.s.	IČ: 63509831
f) SPALOVNA odpadu PLZEŇ s.r.o.	IČ: 62618652
g) DOMINIK CENTRUM s.r.o.	IČ: 61775134
h) Vědeckotechnický park Plzeň, a. s.	IČ: 26392054

Přehled veškerých smluv, jiných právních úkonů a všech opatření dle §66a, odst. 9 Obchodního zákoníku :

- 1) Vztahy mezi VTP Plzeň, a.s. a statutárním městem Plzní a jeho organizacemi:
 - a) Dodatek č. 4 ze dne 14.1.2008 k Nájemní smlouvě o pronájmu nebytových prostor a poskytování služeb, souvisejících s jejich užíváním v budově MMP, Škroupova 4, Plzeň
 - b) Smlouva ze dne 20.10.2008 o poskytování služeb – správa výpočetní techniky uzavřená se Správou informačních technologií města Plzně, p.o., IČ: 66362717

Veškeré shora popsané vztahy, uskutečněné v účetním období roku 2008, byly v souladu se zákonem a ovládané osobě z nich nevznikla žádná majetková újma.

2) Vztahy mezi VTP Plzeň, a.s. a osobami ovládanými statutárním městem Plzeň:

- a) Dodatek č. 1 ze dne 1.7.2008 dohody o užívání směrové tabule pro komerční cíle uzavřená s BIC Plzeň, společnost s ručením omezeným
- b) Kupní smlouva ze dne 1.9.2008 na soubor movitých věcí uzavřená s Plzeňským holdingem, a.s. v likvidaci
- c) Dohoda ze dne 22.12.2008 o ukončení smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřená s BIC Plzeň, společnost s ručením omezeným

Veškeré shora popsané vztahy, uskutečněné v účetním období roku 2008, byly v souladu se zákonem a ovládané osobě z nich nevznikla žádná majetková újma.

Představenstvo společnosti VTP Plzeň, a.s. prohlašuje, že zpracovalo tuto zprávu s péčí řádného hospodáře a že do této zprávy zahrnulo všechny jemu známé vztahy mezi propojenými osobami. Veškeré obchodní vztahy byly uskutečněny za běžných podmínek a ovládané osobě tím nevznikla žádná újma, kterou by byla povinna ovládající osoba ovládané osobě uhradit.

Sestavena dne 31.3.2008

Adolf Bláha
Předseda představenstva
Vědeckotechnický park Plzeň, a. s.

IX. Budoucí vývoj společnosti v období do roku 2010

Společnost VTP Plzeň a.s. je a bude po celou dobu realizace projektu na výstavbu a provoz Vědeckotechnického parku Plzeň vázána dodržováním Rozhodnutí o poskytnutí dotace č.j. 1305-05/ 1.1. P – 013/ 05/ 0930 ze dne 4.11. 2005 v rámci Operačního programu Průmysl a podnikání (OPPP). Realizace projektu je způsobilá k poskytnutí dotace v souladu s cíli programu 1.1. PROSPERITA ve výši 149 986 000,- Kč, což je částka plně odpovídající 75 % skutečně realizovaných uznatelných nákladů projektu. Podpisem Podmínek poskytnutí dotace ze státního rozpočtu a prostředků strukturálních fondů ES se společnost VTP Plzeň a.s. zavázala dodržet Obecné podmínky a ustanovení poskytnutí dotace i další zvláštní Podmínky, zavazující k využití finančních zdrojů pro přesně stanovený účel v čase 5 let od vydání Rozhodnutí o poskytnutí dotace, tj. minimálně do 4.11.2010.

Společnost VTP Plzeň, a.s. byla založena účelově pro realizaci projektu na výstavbu a provoz Vědeckotechnického parku v Plzni, a proto její podnikatelské aktivity budou minimálně do konce roku 2010 pevně spjaty s cíli programu Prosperita a s Podmínkami o poskytnutí dotace a samozřejmě také s Podnikatelským plánem projektu, jehož obsah byl podkladem pro poskytnutí dotace. Věcně půjde o cílený marketing směřující k obsazení nájemních ploch subjekty, jejichž činnost je v souladu s deklarovanými cíli programu Prosperita; postupné uzavírání smluv s potenciálními uchazeči o lokalizaci v parku; programové a smluvní zajišťování technických a odborných služeb pro klienty parku; spolupráce s partnery projektu, tj. se Západočeskou univerzitou v Plzni a BIC Plzeň s.r.o. na přípravě tematických nabídek pro inovační procesy v malých a středních podnicích a naopak iniciace poptávky ze strany podniků po aplikovaném výzkumu a vývoji; pořádání školících, osvětových a marketingových akcí; výběr vhodných uchazečů o lokalizaci v podnikatelském inkubátoru parku; navazování kontaktů s dalšími partnery, kteří mohou posílit potenciál báze aplikovaného výzkumu v regionu a rovněž přispět ke komercializaci výzkumu na univerzitě. V období od počátku roku 2008 do konce roku 2010 si společnost klade za cíl obsadit nájemní plochy vědeckotechnického parku v maximálně možné míře (minimálně cca 80 %) a poskytovat služby svým klientům v běžném evropském standardu pro tato zařízení.