



**Plzeň, spol. s r.o.**

auditorské, daňové a poradenské služby  
člen Panell Kerr Forster International



## **ZPRÁVA**

**O OVĚŘENÍ ZPRÁVY O VZTAZÍCH**

**A O OVĚŘENÍ SOULADU VÝROČNÍ ZPRÁVY S ÚČETNÍ ZÁVĚRKOU  
OBCHODNÍ SPOLEČNOSTI**

**Vědeckotechnický park Plzeň, a.s.**

**k 31. 12. 2013**

**červen 2014**

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

### Příjemce

Název: Vědeckotechnický park Plzeň, a.s.  
Sídlo: Teslova 3, Plzeň PSČ: 301 00  
IČO: 263 92 054  
Právní forma: akciová společnost

### Zpráva o auditu účetní závěrky

Na základě provedeného auditu jsme dne 1. 4. 2014 vydali k účetní závěrce, která je součástí této výroční zprávy, zprávu následujícího znění:

„Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky obchodní společnosti Vědeckotechnický park Plzeň, a.s., která se skládá z rozvahy k 31.12.2013, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2013 a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2013 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti Vědeckotechnický park Plzeň, a.s., jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této účetní závěrky.

### Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví, tj. aktiv a pasiv (finanční pozice) obchodní společnosti Vědeckotechnický park Plzeň, a.s. k 31.12.2013, nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření (finanční výkonnosti) a peněžních toků za rok končící 31.12.2013 v souladu s českými účetními předpisy.“

### Zpráva o ověření zprávy o vztazích mezi propojenými osobami

Ověřili jsme věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami obchodní společnosti Vědeckotechnický park Plzeň, a.s. za rok končící 31.12.2013. Za sestavení této zprávy o vztazích je zodpovědný statutární orgán obchodní společnosti. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

Ověření jsme provedli v souladu s AS č.56 Komory auditorů České republiky. Tento standard vyžaduje, abychom plánovali a provedli ověření s cílem získat omezenou jistotu, že zpráva o vztazích neobsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti. Ověření je omezeno především na dotazování pracovníků obchodní společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto toto ověření poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.

Na základě našeho ověření jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by nás vedly k domněnce, že zpráva o vztazích mezi propojenými osobami obchodní společnosti Vědeckotechnický park Plzeň, a.s. za rok končící 31.12.2013 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.



## **Zpráva o ověření souladu výroční zprávy s účetní závěrkou**

Ověřili jsme též soulad výroční zprávy obchodní společnosti Vědeckotechnický park Plzeň, a.s. k 31.12.2013 s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán obchodní společnosti. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu s mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

**Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě obchodní společnosti Vědeckotechnický park Plzeň, a.s. k 31.12.2013 ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.**

V Plzni dne 3. 6. 2014



Ing. Michael Ledvina

osvědčení o zápisu do  
seznamu auditorů č. 1375

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

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



Plzeňský  
vědecko  
technologický  
park

# VÝROČNÍ ZPRÁVA

## 2013





# VÝROČNÍ ZPRÁVA

## K 31. 12. 2013

(roční zpráva o podnikatelské činnosti a majetku společnosti)

společnosti: Vědeckotechnický park Plzeň, a.s.

se sídlem: Plzeň, Teslova 1202/3, PSČ 301 00  
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. 2013



## Obsah:

I.	Úvodní slovo předsedy představenstva .....	1
II.	Společnost Vědeckotechnický park Plzeň, a.s. v roce 2013.....	1
II. a.	Základní údaje o společnosti .....	1
II. b.	Orgány společnosti .....	2
II. c.	Činnost společnosti v roce 2013.....	2
II. d.	Zaměstnanci, pracovněprávní vztahy.....	5
II. e.	Tržby a jejich předpokládaný vývoj .....	5
II. f.	Finanční situace a její předpokládaný vývoj .....	6
II. g.	Finanční výdaje v oblasti výzkumu, vývoje a ochrany ŽP.....	6
II. h.	Ostatní informace.....	6
III.	Klienti Plzeňského vědecko technologického parku, poskytované služby .....	7
III. a.	Klienti .....	7
III. b.	Poskytované služby .....	8
IV.	Návrh na rozdělení zisku .....	10
V.	Účetní závěrka .....	11
VI.	Auditorská zpráva .....	23
VII.	Zpráva dozorčí rady k účetní závěrce .....	26
VIII.	Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami .....	27
IX.	Budoucí vývoj společnosti v období do roku 2016.....	29



## I. Úvodní slovo předsedy představenstva

Vážený akcionáři, obchodní přátelé, dámy a pánové,

rok 2013 byl pro naši společnost rokem standardního fungování při zajišťování provozu a služeb za téměř plné obsazenosti objektů areálu „Plzeňského vědecko technologického parku“ (PVTP).

Zbylé neobsazené prostory reprezentovaly běžnou obměnu nájemců a nikoliv tedy nízký zájem potenciálních klientů. Kromě pronájmu prostor zavedeným, dlouhodobě fungujícím, inovačním firmám plnil PVTP i funkce podnikatelského inkubátoru a centra transferu technologií. V režimu podnikatelského inkubátoru byly zasídleny celkem tři inovační firmy s kratší než tříletou historií, centrum transferu technologií se orientovalo zejména na poskytování servisu při pořádání různých konferencí a seminářů a na poskytování poradenských služeb v oblasti ochrany průmyslových práv.

Významné bylo zapojení naší společnosti do činnosti vědomostní platformy „Výzkum a inovace“ v rámci „Evropského regionu Dunaj-Vltava“.

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

Jiří Winkelhöfer  
předseda představenstva  
Vědeckotechnický park Plzeň, a.s.

## II. Společnost Vědeckotechnický park Plzeň, a.s. v roce 2013

### II.a. Základní údaje o společnosti (ke dni 31.12.2013)

Název: Vědeckotechnický park Plzeň, a.s.

Sídlo společnosti: Plzeň, Teslova 1202/3, PSČ 301 00

Právní forma: akciová společnost

Datum vzniku společnosti: 23. 5. 2005

IČ: 26392054

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



## II.b. Orgány společnosti (ke dni 31. 12. 2013)

Orgány společnosti tvoří tříčlenné představenstvo a šestičlenná dozorčí rada.

### Představenstvo:

předseda představenstva: Jiří Winkelhöfer

místopředseda představenstva: Ing. Petr Osvald

člen představenstva: Petr Kastner

### Dozorčí rada:

předseda dozorčí rady: Bc. Michal Bogner

místopředseda dozorčí rady: Ing. Lumír Aschenbrenner

člen dozorčí rady: Lukáš Anton

člen dozorčí rady: Milan Janků

člen dozorčí rady: Ing. Miloš Nový

člen dozorčí rady: Mgr. Eva Zrostlíková

## II.c. Činnost společnosti v roce 2013

Dne 25.1.2013 došlo ke změně ve složení představenstva společnosti, kdy na funkci člena představenstva rezignoval Jiří Strobach a usnesením RMP v působnosti jediného akcionáře společnosti Vědeckotechnický park Plzeň, a.s. byl do funkce člena představenstva zvolen Petr Kastner.

V březnu 2013 provedla společnost průzkum bankovního trhu za účelem optimálního zhodnocení finančních prostředků společnosti oslovením pěti bank, a to Oberbank, Raiffeisenbank, LBBW Bank, UniCredit Bank a Komerční banky a na základě jejich písemných nabídek rozhodlo představenstvo společnosti o uzavření smlouvy s Raiffeisenbank.

Významnou událostí pro společnost v roce 2013 byla opakovaná účast v červnu a v září ve výběrovém řízení města Plzně na veřejnou zakázku „Stavební dozor a následná administrace stavby PVTP III“.

Do výběrového řízení se společnost VTP přihlásila v rámci „Sdružení pro PVTP III“ spolu se společnostmi BIC Plzeň, společnost s ručením omezeným a společností RAVAL projekt v. o. s., v němž VTP působí jako vedoucí účastník sdružení.

Toto výběrové řízení bylo vždy zrušeno z důvodu účasti pouze jednoho uchazeče.

Dne 26.8.2013 se společnost Vědeckotechnický park Plzeň, a.s. stala členem Regionální hospodářské komory Plzeňského kraje.

Zápisem do obchodního rejstříku dne 4.12.2013 byl dokončen proces snížení základního kapitálu společnosti z 107.300 tis. Kč na 103.700 tis Kč oproti prodeji pozemků z vlastnictví





společnosti VTP městu Plzni v ceně 3.692.000,- Kč, které město potřebovalo pro realizaci projektu výstavby Plzeňského vědecko technického parku III.

Společnost nadále pracovala pro město Plzeň na výkonu správy prostorů, pohledávek a závazků a poskytování specializovaných služeb PVTP II v rámci „Sdružení pro správu VTP“ spolu se společností BIC Plzeň, společnost s ručením omezeným na základě uzavřené mandátní smlouvy mezi Sdružením a městem Plzní.

Od vydání kolaudačního rozhodnutí dne 28.3.2012 byly k 31.12.2013 uzavřeny nájemní smlouvy na prostory v objektech PVTP II se 14-ti subjekty, což představuje 98 % z celkové pronajmutelné plochy.

Pro společnost významnější událostí bylo zahájení poskytování služeb v oblasti ochrany průmyslového vlastnictví prostřednictvím zaměstnance VTP Ing. Jana Černého, jenž úspěšně absolvoval dvouleté dálkové specializační studium ve zmíněné oblasti ochrany průmyslového vlastnictví.

V průběhu roku 2013 nedošlo k uzavření žádné nové nájemní smlouvy. Jeden klient nájemní smlouvu ukončil. Ke konci roku 2013 byly uzavřeny nájemní smlouvy s 25 klienty. Z celkové pronajmutelné plochy 4.883,46 m<sup>2</sup> bylo pronajato 4.697,02 m<sup>2</sup>, tj. 95,75 %.

Stejně jako v předchozích letech nadále i v celém roce 2013 probíhalo řešení reklamačních oprav stavby všech objektů s dodavatelem stavby firmou GEOSAN GROUP a.s. a bylo zahájeno jednání ve věci prodloužení trvání bankovní záruky.

#### **V roce 2013 proběhlo v konferenčních místnostech VTP několik významnějších akcí.**

Ve dnech 28.-29. května 2013 se konala ve Vědeckotechnickém parku Plzeň každoroční mezinárodní konference Polymerní kompozity 2013. Organizátorem konference byl vysokoškolský ústav Nové technologie Západočeské univerzity v Plzni ve spolupráci s Vědeckotechnickým parkem Plzeň, Českou technologickou platformou letectví a kosmonautiky, Odbornou skupinou Mechanika kompozitních materiálů a konstrukcí České společnosti pro mechaniku, SYNPO Pardubice a společností PYRGOS – agentury pro transfer technologií, inovace, aplikaci vědy a výzkumu a znalostní ekonomiku

Konference se zúčastnilo 70 odborníků z ČR, SR, Rakouska, Německa, Finska a Švýcarska, kteří vyslechli 2 plenární a 19 specializovaných přednášek ve 3 sekcích: Konstrukce a výpočty, Materiály, vlastnosti a zkoušení a Technologie a aplikace. Byla rovněž organizována speciální posterová sekce, kde 6 pracovišť z výzkumných ústavů a vysokých škol představilo výsledky výzkumných a vývojových prací z oblasti nových materiálů a nanotechnologií. Na přidružené technické výstavce mělo 6 firem možnost představit svůj profil a nejnovější přístroje a výrobky pro obor polymerních kompozitů.

Konference byla realizována za podpory projektu CENTEM reg. č. CZ.1.05/2.1.00/03.008. Mediálním partnerem byl přední evropský odborný časopis JEC Composite Magazine.

Dne 18. 4. 2013 se konal pod hlavičkou Západočeské univerzity v Plzni, Fakulta strojní a HDU-Hochschule Deggendorf „Workshop Designers2+“. Cílem bylo představení spolupráce mezi akademickou sférou a průmyslovou praxí a představení interdisciplinárních studentských projektů.





Česká technologická platforma STROJÍRENSTVÍ, Fakulta strojní Západočeské univerzity v Plzni a COMTES FHT, a.s. pořádala dne 19. a 20.11 2013 „Strojírenské technologické fórum 2013“. Fórum bylo určeno akademickým a výzkumně vývojovým pracovníkům, spolupracujícím podnikům, spolupracujícím středním školám a další odborné veřejnosti. První den byla tématem úloha strojírenství v posilování konkurenceschopnosti, posílení vzájemné spolupráce akademických, výzkumných a průmyslových organizací, těsnější propojení s regionem a jeho institucemi podporujícími transfer technologií (inkubátory, VTP apod.) Druhý den Strojírenského technologického fóra 2013 byl zaměřen na prezentování praktických projektů řešených Západočeskou univerzitou v Plzni v podnicích nejen v regionu, ale po celé ČR.

Pod záštitou agentury pro podporu podnikání a investic CzechInvest se konaly následující akce:

12.6.2013 „Kvalifikovaná pracovní síla v Plzeňském kraji – střední a odborné vzdělávání“

Cílem workshopu: řešit nedostatek, kvalifikované pracovní síly v technických profesích v regionu, nastavit systém vzájemné komunikace a rozšířit dosavadní spolupráci mezi podnikatelskými subjekty a školami, nastavit systém propagace technických oborů v regionu + zkoordinovat postup všech zainteresovaných stran, zprostředkovat diskuzi o problémech a potřebách v dané oblasti mezi podnikatelskými subjekty, zřizovateli škol a regionálním partnery, diskutovat o potřebě nastavení systému sledování potřeb kvalifikované pracovní síly v regionu.

20.6.2013 „Setkání personalistů Plzeňského kraje – Státní úřad inspekce práce“

Cílem setkání bylo informovat o předmětu činnosti SÚIP, o jeho kompetencích, oblastech kontrol a nejčastějších pochybeních v oblasti pracovně-právních vztahů, bezpečnosti práce či dodržování pracovních podmínek.

22.10.2013 „Setkání podnikatelských subjektů s představiteli Plzeňského kraje“

Cílem setkání bylo seznámit podnikatelské subjekty s konkrétními aktivitami podpory podnikatelského prostředí v Plzeňském kraji a zprostředkovat vzájemnou diskuzi o dalších problémech, potřebách a zkušenostech podnikatelských subjektů v Plzeňském kraji.

Zástupci Plzeňského kraje (p. náměstek Šlajs, Grüner, Struček, p. hejtman Chovanec)

21.11.2013 „Podpora exportu v Plzeňském kraji“

Cílem semináře bylo usnadnit podnikatelským subjektům orientaci v komplexní nabídce produktů a služeb na podporu exportu.

10.12.2013 „Komunikační portál ZČU s podnikatelskými subjekty“

Akce navazovala na workshop „Kvalifikovaná pracovní síla v Plzeňském kraji za podpory Západočeské univerzity“, který se uskutečnil v prosinci roku 2012. Ze závěrů workshopu vyplynula mimo jiné potřeba nastavit efektivní systém vzájemné komunikace a rozšířit spolupráci mezi ZČU a podnikatelskými subjekty v oblasti zadávání kvalifikačních prací a stáží. ZČU na tento podnět zareagovala vytvořením portálu, který usnadní komunikaci mezi ZČU, studenty a podnikatelskými subjekty. Cílem této konference bylo představit tento nově vzniklý portál podnikatelským subjektům.





Pod záštitou Regionální hospodářské komory Plzeňského kraje proběhly tyto akce:

27.3.2013 „Regionální kulatý stůl“

Akce se týkala posilování sociálního dialogu pro všechny zaměstnance a spolupráce s místními autoritami a podnikateli.

27.6.2013 „Společné jednání zástupců institucí PK a východního Bavorska“

Setkání mělo za cíl jednání ve věci podpory přeshraniční spolupráce mezi Českou republikou a Spolkovou republikou v rámci sousedících krajů.

10.9.2013 „Praktické rady a doporučení, jak obchodovat v Rusku, Bělorusku a Kazachstánu“

Na semináři byly prezentovány varianty zastoupení na jednotlivých trzích a certifikace výrobků v celní unii.

## II.d. Zaměstnanci, pracovněprávní vztahy

Společnost má 8 kmenových zaměstnanců. V průběhu roku 2013 nedošlo ve společnosti k žádné organizační změně, pouze na personální bázi došlo k přijetí nové zaměstnankyně na pozici recepční na dobu určitou jako zástup za mateřskou dovolenou.

Provozní služby (zejména právní, účetní, daňové, atd.), stejně jako v roce 2012, společnost zajišťovala externími dodavateli. Vzhledem k tomu, že areál Plzeňského 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.

## II.e. Tržby a jejich předpokládaný vývoj

V roce 2013 měla společnost výnosy ve výši 26 354 tis. Kč.

Tržby za prodej služeb dosáhly v uvedeném období výše 20 960 tis. Kč, jiné provozní výnosy dosáhly částky 5 235 tis. Kč (z toho 3,7 mil. Kč tržby z prodeje majetku a 1,0 mil. Kč dotace na provoz). Finanční výnosy byly dosaženy ve výši 159 tis. Kč.

Struktura výnosů ze služeb byla následující:

- |   |                |
|---|----------------|
| - výnosy z pronájmu nebytových prostor                                | 11 419 tis. Kč |
| - výnosy z ostatních pronájmů (parkovací plochy, krátkodobé pronájmy) | 713 tis. Kč    |
| - výnosy z přefakturace energií a služeb souvisejících s pronájmy     | 4 700 tis. Kč  |
| - mandátní odměna   | 4 108 tis. Kč  |
| - ostatní služby  | 20 tis. Kč     |

V roce 2013 společnost VTP v rámci „Sdružení pro správu VTP“ pokračovala ve správě objektů II. etapy Plzeňského vědecko technologického parku na základě uzavřené mandátní smlouvy na tuto správu.

V roce 2013 na základě této smlouvy byla dosažena tržba ve výši 4 108 tis. Kč, na které se podílí druhý účastník „Sdružení“ 50-ti procenty.





Na zisku dosaženém v roce 2013 ve výši 4,6 mil. Kč se podílel i výnos z dotace ve výši 1,0 mil. Kč a výnos z prodeje majetku (pozemků) jedinému akcionáři ve výši 3,7 mil. Kč. Po vyloučení příjmu z dotace a zisku z prodeje dlouhodobého majetku činil zisk 1,3 mil. Kč. Společnost tedy vykázala zisk z vlastní činnosti.

Odpisy dlouhodobého majetku představovaly v roce 2013 obdobně jako v roce předchozím částku 3,2 mil. Kč.

Vzhledem k obsazenosti objektů VTP nelze již předpokládat růst příjmů z nájemného, výše tržeb z přefakturace služeb spojených s pronájmy závisí především na cenách energií na vstupu. I v následujícím roce předpokládáme čerpání dotace na krytí nákladů provozu VTP.

## **II.f. Finanční situace a její předpokládaný vývoj**

Na konci sledovaného období, tedy k 31. 12. 2013, je finanční situace společnosti následující:

- základní kapitál společnosti: 103 700 tis. Kč
- vlastní kapitál: 108 250 tis. Kč
- účty v bankách: 24 078 tis. Kč

Společnost vykázala v roce 2013 účetní zisk ve výši 4 582 tis. Kč.

V roce 2013 již byly prostory VTP plně obsazeny odpovídajícími nájemci v souladu se záměrem. Tento stav již neobsahuje žádné finanční rezervy z hlediska tržeb. Náklady na fungování celého areálu jsou kryty výnosy z nájmu a poskytnuté provozní dotace.

V následujícím roce nelze očekávat v tomto směru žádné zásadní změny.

K 31. 12. 2013 neměla společnost žádné závazky z titulu přijatých úvěrů a půjček.

## **II.g. Finanční výdaje v oblasti výzkumu, vývoje a ochrany ŽP**

Společnost neměla v roce 2013 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 všech nemovitostí Plzeňského 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.

## **II.h. Ostatní informace**

Společnost ve sledovaném období roku 2013 neměla v tuzemsku a ani v zahraničí žádnou další organizační složku. Nepořizovala žádné vlastní akcie, zatímni listy, ani obchodní podíly a ani nepodniká na kapitálovém trhu.





### III. Klienti Plzeňského vědecko technologického parku, poskytované služby

#### III.a. Klienti

Níže uvedené společnosti jsou již druhým až pátým rokem klienty PVTP. Podrobný popis jejich činnosti byl uveden v předchozích výročních zprávách, a proto jej již neuvádíme.

Abcheck s.r.o.  
AK Volopich, Tomšíček  
AutoCont CZ a.s.  
AV ENGINEERING, a.s.  
Bohemia Training Institute s.r.o.  
CertiCon a.s.  
CORTIS Consulting s.r.o.  
Česká technologická platforma STROJÍRENSTVÍ, o.s.  
CzechInvest, agentura pro podporu podnikání a investic, státní příspěvková organizace  
EnEng s.r.o.  
INOTECH ČR, spol. s r.o.  
JAPAS firemní stravování, Jaroslav Svoboda  
Kintetsu World Express (Czech) s.r.o.  
MBtech Bohemia s.r.o.  
MOL Logistics (Czech) s.r.o.  
PDM technology Europe s.r.o.  
Petr Janda  
POKLOPSYSTEM s.r.o. (původně EURORENT s.r.o. - společnost se přejmenovala)  
PYRGOS spol.s r.o.  
SBS "IVA" s.r.o.  
SMC Industrial Automation CZ s.r.o.  
STRUDYCOM s.r.o.  
TRIANGLE Engineering Services, s.r.o.  
Západočeská univerzita v Plzni

- Nové technologie -Výzkumné centrum v západočeském regionu

Novými klienty v průběhu roku 2013 se staly společnosti:

Regionální hospodářská komora Plzeňského kraje, zájmové sdružení právnických osob  
Rozhodnutím představenstva Hospodářské komory ČR (HK ČR) ze dne 27.3.2013 bylo zastoupení HK ČR v Plzeňském kraji převedeno z Krajské hospodářské komory Plzeňského kraje na Regionální hospodářskou komoru Plzeňského kraje. Krajská hospodářská komora Plzeňského kraje, zájmové sdružení právnických osob ukončila nájemní smlouvu ke dni 30.3.2013.



Ke dni 31.3.2013 ukončila nájemní smlouvu společnost Inrema Sports s.r.o., která se zabývala kromě jiného vývojovou činností v oblasti oděvních materiálů pro sportovní odvětví a volnočasové aktivity a byla členem skupiny Inremagroup, která se podílela marketingově na realizaci řady sportovních projektů jako např. outdoorových a vodáckých projektů v celosvětovém měřítku, včetně zabezpečení profesionálního servisu a propagace.

### III.b. Poskytované služby

Společnost Vědeckotechnický park Plzeň, a.s. nabízí své služby rozdělené do tří okruhů stejně jako v předchozích letech. Služby jsou určeny nejen pro klienty, ale i pro ostatní zájemce.

Do prvního a stěžejního okruhu naší nabídky patří pronájem prostorů. Jedná se o:

- kancelářské prostory
- poloproduční a laboratorní prostory
- konferenční sál a jednací místnosti
- prostory podnikatelského inkubátoru
- prostory pro centra pro transfer technologií
- virtuální kancelář
- parkovací místa přiléhající k objektům Plzeňského vědecko technologického parku

Druhý okruh nabídky obsahuje doplňkové služby. Mezi ně patří:

- dvanáctihodinová služba recepce včetně přejímání poštovních písemností a zásilek
- poskytnutí poštovních boxů pro každého zasídlého klienta ve vstupní hale a ukládání přijatých zásilek do těchto firemních boxů
- bezpečnostní a technické služby, kdy je objekt střežen nepřetržitě 24 hodin pracovníky recepce a pracovníky bezpečnostní služby, vykonávající ostrahu objektu pomocí kamerového systému
- provoz kopírovacího centra a další administrativní služby, např. provádění kroužkové vazby, laminování, řezání, skartování
- možnost využití stravování v jídelně formou teplého a studeného bufetu v pracovní dny od 8.00 do 15.00 hodin
- občerstvovací automaty na teplé a studené nápoje a potraviny
- uzamykatelné uložení jízdních kol pro zaměstnance klientů





Ve třetím okruhu nabízí společnost poradenské a zprostředkovatelské služby, např.:

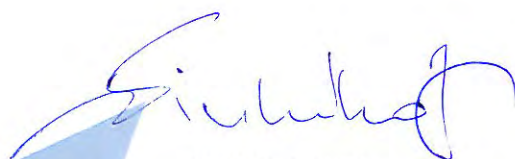
- poradenství při podnikatelském plánování a přípravě projektů díky partnerství s BIC Plzeň
- zprostředkování přístupu k finančním a dotačním zdrojům na základě spolupráce s agenturou CzechInvest a dalšími partnery
- inkubace a předinkubace firem v prostorách podnikatelského inkubátoru opět ve spolupráci s BIC Plzeň jako poradenskou institucí
- kontakt na patentového zástupce
- prezentace zaměřené na inovační podnikání a jeho podporu
- pořádání seminářů, školení a konferencí ve spolupráci s domácími i zahraničními institucemi
- poskytování služeb v oblasti ochrany duševního vlastnictví prostřednictvím vlastního zaměstnance.



#### IV. Návrh na rozdělení zisku

Dle účetní uzávěrky dosáhla společnost v roce 2013 kladného hospodářského výsledku po zdanění ve výši 4 582 495,14 Kč. Představenstvo společnosti navrhuje tento zisk rozdělit takto:

Nerozdělený zisk	3 496 086,77 Kč
Příděl do rezervního fondu (5%):	229 124,00 Kč
Úhrada ztráty minulých let:	857 284,37.Kč



Jiří Winkelhöfer  
předseda představenstva  
Vědeckotechnický park Plzeň, a.s.



## V. Účetní závěrka

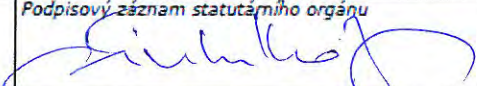
Vědeckotechnický park Plzeň, a.s.

Výkaz zisku a ztráty  
k 31.12.2013

Teslova /3  
30100 Plzeň  
IČ 26392054

v tis. Kč

Označení položky a	Název položky b	Běžné období 1	Minulé období 2
II.	<b>Výkony</b>	<b>20 960</b>	<b>18 685</b>
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služ	20 960	18 685
B.	<b>Výkonová spotřeba</b>	<b>10 241</b>	<b>9 249</b>
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	4 381	3 959
B. 2.	Služby	5 860	5 290
+	<b>Přidaná hodnota</b>	<b>10 719</b>	<b>9 436</b>
C.	<b>Osobní náklady</b>	<b>6 297</b>	<b>6 115</b>
C. 1.	Mzdové náklady	4 202	4 106
C. 2.	Odměny členům orgánů spol. a družstva	368	312
C. 3.	Náklady na sociální zabezpečení a ZP	1 612	1 583
C. 4.	Sociální náklady	115	114
D.	Daně a poplatky	232	84
E.	Odpisy dlouhodobého nehm. a hm. majetku	3 226	3 352
III.	<b>Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a m</b>	<b>3 694</b>	<b>0</b>
III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	3 692	0
III. 2.	Tržby z prodeje materiálu	2	0
F.	<b>Zůstatková cena prodaného dlouhodob. maj</b>	<b>1 425</b>	<b>0</b>
F. 1.	Zůstatková cena prod. dlouhodob. majetku	1 423	0
F. 2.	Prodaný materiál	2	0
IV.	Ostatní provozní výnosy	1 540	1 956
H.	Ostatní provozní náklady	345	286
A	<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>4 428</b>	<b>1 555</b>
X.	Výnosové úroky	159	131
O.	Ostatní finanční náklady	5	6
A	<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>154</b>	<b>125</b>
AA	<b>Výsledek hospodaření za běžnou činnost</b>	<b>4 582</b>	<b>1 680</b>
AAA	<b>Výsledek hospodaření za běž. úč. období</b>	<b>4 582</b>	<b>1 680</b>
AAAA	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>4 582</b>	<b>1 680</b>

Účetní závěrku sestavil/a Ing. František Hodan		telefon : 377982589
		e-mail : hodan@fos.cz
Právní forma účetní jednotky akciová společnost	Předmět podnikání Správa a údržba nemovitostí	
Okamžik sestavení účetní závěrky 19.03.2014	Podpisový záznam statutárního orgánu 	





Vědeckotechnický park Plzeň, a.s.

**Rozvaha**

k 31.12.2013

Teslova /3

30100 Plzeň

IČ 26392054

v tis. Kč

Označení položky a	A K T I V A Název položky b	Běžné účetní období			Minulé období Netto 4
		Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>130 600</b>	<b>-18 351</b>	<b>112 249</b>	<b>111 592</b>
B.	<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>97 714</b>	<b>-18 351</b>	<b>79 363</b>	<b>83 953</b>
B. I.	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>64</b>	<b>-55</b>	<b>9</b>	<b>22</b>
B. I. 3.	Software	64	-55	9	22
B. II.	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>97 650</b>	<b>-18 296</b>	<b>79 354</b>	<b>83 931</b>
B. II. 1.	Pozemky	10 150	0	10 150	11 385
B. II. 2.	Stavby	79 316	-11 429	67 887	70 254
B. II. 3.	Samostatné movité věci a soub.mov.věci	8 149	-6 867	1 282	2 292
B. II. 7.	Nedokončený dlouhodobý hm. majetek	35	0	35	0
C.	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>32 397</b>	<b>0</b>	<b>32 397</b>	<b>27 192</b>
C. III.	<b>Krátkodobé pohledávky</b>	<b>8 279</b>	<b>0</b>	<b>8 279</b>	<b>7 174</b>
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	1 982	0	1 982	2 036
C. III. 6.	Stát-daňové pohledávky	137	0	137	77
C. III. 7.	Ostatní poskytnuté zálohy	155	0	155	52
C. III. 8.	Dohadné účty aktivní	6 005	0	6 005	5 009
C. IV.	<b>Krátkodobý finanční majetek</b>	<b>24 118</b>	<b>0</b>	<b>24 118</b>	<b>20 018</b>
C. IV. 1.	Peníze	40	0	40	38
C. IV. 2.	Účty v bankách	24 078	0	24 078	19 980
D. I.	<b>Časové rozlišení</b>	<b>489</b>	<b>0</b>	<b>489</b>	<b>447</b>
D. I. 1.	Náklady příštích období	55	0	55	53
D. I. 3.	Příjmy příštích období	434	0	434	394

Označení položky a	P A S I V A Název položky b	Běžné období		Minulé období
		1	2	
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>112 249</b>	<b>111 592</b>	
A.	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>108 250</b>	<b>107 268</b>	
A. I.	<b>Základní kapitál</b>	<b>103 700</b>	<b>107 300</b>	
A. I. 1.	Základní kapitál	103 700	107 300	
A. III.	<b>Rezervní fondy, neděl.fond a ost.fondy</b>	<b>825</b>	<b>741</b>	
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond/nedělitelný fond	825	741	
A. IV.	<b>Výsledek hospodaření minulých let</b>	<b>-857</b>	<b>-2 453</b>	
A. IV. 2.	Neuhrazená ztráta minulých let	857	2 453	
A. V.	<b>Výsledek hospodaření běžného úč. období</b>	<b>4 582</b>	<b>1 680</b>	
B.	<b>Cizí zdroje</b>	<b>2 454</b>	<b>2 451</b>	
B. III.	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>2 454</b>	<b>2 451</b>	
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	816	863	
B. III. 5.	Závazky k zaměstnancům	254	255	
B. III. 6.	Závazky ze sociálního zabezp. a zdr.poj.	160	165	
B. III. 7.	Stát-daňové závazky a dotace	225	171	
B. III. 8.	Krátkodobé přijaté zálohy	999	997	
C. I.	<b>Časové rozlišení</b>	<b>1 545</b>	<b>1 873</b>	
C. I. 1.	Výdaje příštích období	25	15	
C. I. 2.	Výnosy příštích období	1 520	1 858	

Účetní závěrku sestavil/a Ing. František Hodan

telefon : 377982589

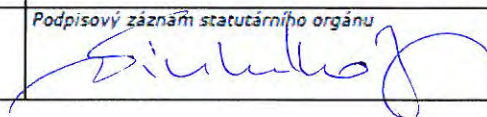
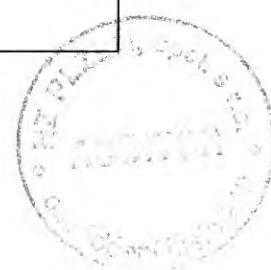
e-mail : hodan@fos.cz

Právní forma účetní jednotky  
akciová společnost

Předmět podnikání  
Správa a údržba nemovitostí

Okamžik sestavení účetní závěrky  
19.03.2014

Podpisový záznam statutárního orgánu

Vědeckotechnický park Plzeň, a.s.

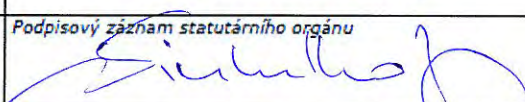
## Přehled o peněžních tocích

Teslova /3  
30100 Plzeň  
IČ 26392054

k 31.12.2013

v tis. Kč

Označení položky	Název položky	Účetní období
P.	Stav peněžních prostředků na začátku obd.	20 018
Z.	Hosp.výsledek za úč.období	4 582
A.1.	<b>Úpravy o nepeněžní operace</b>	<b>428</b>
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv,pohledávek	3 226
A.1.2.	Změna stavu opravných položek,rezerv, časového rozlišení	-370
A.1.3.	Zisk(ztráta) z prodeje stálých aktiv	-2 269
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky	-159
A*	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>5 010</b>
A.2.	<b>Změna potřeby pracovního kapitálu</b>	<b>-1 102</b>
A.2.1.	Změna stavu pohledávek	-1 105
A.2.2.	Změna krátkodobých závazků	3
A**	<b>Čistý pen.tok z provoz.činn. před zdan.</b>	<b>3 908</b>
A.4.	Přijaté úroky	159
A***	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>4 067</b>
B.1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-59
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	92
B***	<b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>	<b>33</b>
F.	<b>Čisté zvýšení(snížení)peněžních prostřed</b>	<b>4 100</b>
R.	Stav peněžních prostředků na konci obdob	24 118

Účetní závěrku sestavil/a		Ing. František Hodan	telefon : 377982589
			e-mail : hodan@fos.cz
Právní forma účetní jednotky		Předmět podnikání	
akciová společnost		Správa a údržba nemovitostí	
Okamžik sestavení účetní závěrky		Podpisový záznam statutárního orgánu	
19.03.2014			





## Příloha účetní závěrky k 31.12.2013

*V Příloze účetní závěrky jsou uvedeny významné údaje pro posouzení majetkové a finanční situace účetní jednotky z hlediska externích uživatelů. Finanční údaje jsou uváděny v tis. Kč.*

### 1. Popis účetní jednotky

Obchodní firma	<b>Vědeckotechnický park Plzeň, a.s.</b>
Sídlo	Teslova 3
	Plzeň
IČ	<b>26392054</b>
Právní forma	akciová společnost
Datum vzniku	23. 5. 2005
Účetní období	1.1.2013 – 31.12.2013

Předmět podnikání	<p>Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 a 3 živnostenského zákona, v rámci této náplně jsou vykonávány především následující činnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zprostředkování služeb</li> <li>- správa a údržba nemovitostí</li> <li>- pronájem a půjčování věcí movitých</li> <li>- činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců</li> <li>- pořádání odborných kurzů, školení a jiných vzdělávacích akcí včetně včetně lektorských činností</li> </ul>
-------------------	---

### Podílníci s podstatným nebo rozhodujícím vlivem

	Běžné období	Minulé období
Obchodní název	Podíl v %	
<b>Statutární město Plzeň</b>	<b>100</b>	<b>100</b>





## Statutární a dozorčí orgány:

### Představenstvo:

předseda představenstva: Jiří Winkelhöfer  
místopředseda představenstva: Ing. Petr Osvald  
člen představenstva: Petr Kastner

### Dozorčí rada:

předseda dozorčí rady: Bc. Michal Bogner  
místopředseda dozorčí rady: Ing. Lumír Aschenbrenner  
člen dozorčí rady: Eva Zrostlíková  
člen dozorčí rady: Lukáš Anton  
člen dozorčí rady: Milan Janků  
člen dozorčí rady: Ing. Miloš Nový

### Změny v obchodním rejstříku v běžném účetním období

Členem představenstva přestal být ke dni 25.1.2013 pan Jiří Strobach (Vymazáno 4.3.2013),  
Novým členem představenstva se stal ke dni 25.1.2013 pan Petr Kastner.

Základní kapitál se snížil z částky 107 300 000,- Kč na částku 103 700 000,- Kč, počet akcií  
ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč se snížil z počtu 1073 na počet 1037 (zapsáno ke dni  
4.12.2013)

### Organizační struktura a její změny

*Společnost není vnitřně strukturována, v běžném účetním období nedošlo k žádným změnám.*

### 2. Účetní jednotky, v nichž má společnost podstatný nebo rozhodující vliv

*Společnost nemá podstatný ani rozhodující vliv v žádné účetní jednotce.*

### 3. Údaje o zaměstnancích a řídicích orgánech

	Běžné období			Minulé období		
	Celkem	Zaměstnanci	Členové orgánů	Celkem	Zaměstnanci	Členové orgánů
Počet	X	8	9	X	8	9
Osobní náklady	6 297	5 804	493	6 115	5 584	418
Mzdové náklady	4 202	4 202	X	4 106	4 106	X
Odměny členů orgánů	368	X	368	312	X	312

*V případě počtu zaměstnanců jde o průměrný přepočtený počet zaměstnanců.*

**4. 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 řídicích 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.*

## **5. Aplikace obecných účetních zásad**

### **Použité účetní metody**

*Společnost účtuje v souladu s účetními metodami stanovenými zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví, vyhláškou č. 500/2002 Sb., českými účetními standardy pro podnikatele a interními směrnici.*

### **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 odchytkám 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 pořízeního 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. Vzhledem k charakteru činnosti jsou nákupy prováděny pro okamžitou spotřebu, ke skladování zásob nedochází.*

*Pořizovaný dlouhodobý 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 )

*V průběhu běžného účetního období byl použit denní kurz ČNB.*

### **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 ekvivalencí.

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.*

## **6. Doplnující údaje k rozvaze a výkazu zisku a ztráty**

### **Rozvaha**

#### **AKTIVA**

*Položka „C.III.1 Krátkodobé pohledávky z obchodního styku“ obsahuje běžné pohledávky z titulu poskytnutých služeb (nájemné a související služby)*

*Položka „C.III.6 Stát – daňové pohledávky“ obsahuje pohledávky z titulu nároku na odpočet DPH účtované v běžném účetním období s možností realizace až v následujícím účetním období (vliv změny v nároku na odpočet DPH od roku 2011).*

*Položka „C.III.8. Dohadné účty aktivní“ obsahuje dohadnou položku na poskytovanou provozní dotaci ve výši uznatelných nákladů vykázaných v roce 2011, 2012 a 2013. Dohadná položka byla použita, neboť k rozvahovému dni není známa konkrétní výše uznatelných nákladů.*





*Dohadná položka je tvořena z hlediska opatrnosti ve výši 90% předpokládané částky.*

*Položka „D.I.3 Příjmy příštích období“ obsahuje výnosy z titulu přefakturace energií a služeb týkajících se běžného účetního období, přefakturace byla provedena v následujícím období, kdy byly vyúčtovány energie a služby dodavateli.*

#### PASIVA

*Položka „B.III.7 Stát – daňové závazky a dotace“ obsahuje závazek z titulu odvodu DPH a odvodu daně ze závislé činnosti.*

*Položka „B.III.8 Přijaté krátkodobé zálohy“ obsahuje jistiny nájemného.*

*Položka „C. I. 2.“ Obsahuje časové rozlišení předplaceného nájemného.*

#### Dlouhodobý majetek

**Dlouhodobý hmotný majetek k rozvahovému dni v tis. Kč ( zůstatkové ceny )**

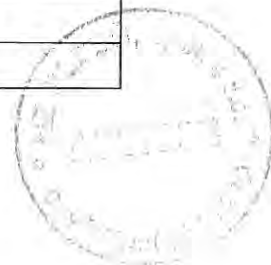
Druh	brutto	korekce	netto
Budovy a stavby	79 316	-11 429	67 887
Přístroje a zařízení	2 921	-2 654	267
Dopravní prostředky	1 612	-1 305	307
Inventář	3 616	-2 908	708
Pozemky	10 150	0	10 150
<b>Celkem</b>	<b>97 615</b>	<b>-18 296</b>	<b>79 319</b>

**Přirůstky dlouhodobého hmotného majetku za účetní období v tis. Kč ( pořizovací ceny )**

Budovy a stavby	0
Přístroje a zařízení	24
Dopravní prostředky	0
Inventář	0
Pozemky	0
<b>Celkem</b>	<b>24</b>

**Úbytky dlouhodobého hmotného majetku za účetní období v tis. Kč ( pořizovací ceny )**

Stavby	246
Přístroje a zařízení	7
Inventář	0
Pozemky	1 235
<b>Celkem</b>	<b>1 488</b>



### Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek v tis. Kč

K rozvahovému dni byl evidován nedokončený dlouhodobý hmotný majetek ve výši 35 tis. Kč. Jedná se o projekt na stavební úpravy v objektu F(laboratoř).

### Dlouhodobý nehmotný majetek k rozvahovému dni v tis. Kč

Druh	brutto	korekce	netto
Software	64	-55	9
<b>Celkem</b>	<b>64</b>	<b>-55</b>	<b>9</b>

Přírůstky software	0
Úbytky software	0

### Výkaz zisku a ztráty

Položka „II. 1. Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb“ obsahuje v tomto období oproti předchozímu mandátní odměnu za správu PVTP II. za celé období ve výši 4 109 tis. Kč.

Položka „B.II. Služby“ – meziroční nárůst je způsoben především náklady na správu PVTP II., náklad na fakturaci BIC v rámci činností zajišťovaných touto organizací činil za celé období 2 054 tis. Kč. Adekvátně tomu se navýšily výnosy (viz. Položka II.1.). V předchozím účetním období byly obě položky vykazovány pouze po část období.

Položka „IV Ostatní provozní výnosy“ obsahuje především provozní dotaci na krytí nákladů v odhadované výši.

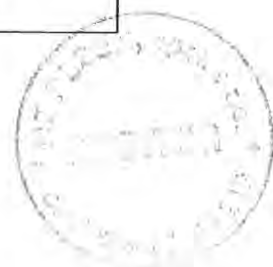
### Údaje samostatně nevykázané v rozvaze a výkazu zisku a ztráty

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

Společnost neměla k rozvahovému dni žádné nedoplatky u finančních a celních orgánů.

### 7. Významné údaje o majetku a závazcích

	Běžné období	Minulé období
<b>Pohledávky celkem</b>	<b>1 982</b>	<b>2 036</b>
z toho po lhůtě splatnosti	44	191
<b>Závazky celkem</b>	<b>816</b>	<b>862</b>
z toho po lhůtě splatnosti	0	0





*Vykázané pohledávky po splatnosti ke konci běžného účetního období po splatnosti jsou v kategorii do 60 dnů po splatnosti .*

*Majetek společnosti je v maximální možné míře pronajímán, neboť pronájem nebytových prostor, případně jejich vybavení je hlavní činností společnosti.*

*Majetek společnosti není zatížen zástavním právem ani věcnými břemeny, není převeden z důvodu zajištění.*

*V rozvaze společnosti není uveden žádný cizí majetek.*

#### **8. Informace, které nejsou vykázány v rozvaze**

*Veškeré známé závazky jsou vykázány v rozvaze.*

*V souladu s interní směrnicí jsou do dlouhodobého hmotného majetku zařazovány movité věci s oceněním vyšším než 3 tis. Kč. Samostatné movité věci nevykazované v rozvaze ( tedy s pořizovací cenou pod 3 tis. Kč za jeden kus ), jsou evidovány v pořizovacích cenách k rozvahovému dni v částce 583 tis. Kč. Byly pořízeny především v letech 2008 a 2009.*

*Společnost neprováděla žádné operace, které by se vymykaly běžné činnosti.*

#### **9. Transakce mezi akciovou společností a jediným akcionářem**

*Jedinému akcionáři byla vyúčtována odměna z titulu mandátní smlouvy ve výši 4 109 tis. Kč v souvislosti se správou objektů PVTP II.*

*Akcionáři byly prodány nemovitosti v ceně 3 692 tis. Kč.*

#### **10. Náklady na audit, jiné ověřování, daňové poradenství apod.**

*Náklady na auditorské služby činily v účetním období 90 tis. Kč.*

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

*Nenastalo.*



## 12. Vlastní kapitál

Popis změn vlastního kapitálu v průběhu účetního období, tj. rozpis jednotlivých případů, které měly vliv na zvýšení či snížení jednotlivých položek vlastního kapitálu, zejména z titulu zvýšení či snížení základního kapitálu, 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
<i>Zisk běžného období</i>	<b>4 582</b>	<b>0</b>
<i>Snížení základního kapitálu</i>	<b>0</b>	<b>3 600</b>
<i>Rozdělení výsledku minulého období</i>	<b>0</b>	<b>1 680</b>
<i>Příděl do rezervního fondu</i>	<b>84</b>	<b>0</b>
<i>Úhrada ztráty minulých období</i>	<b>1 596</b>	<b>0</b>

<b>Počáteční stav vlastního kapitálu</b>	<b>107 268</b>
<b>Změny celkem</b>	<b>982</b>
<b>Konečný stav vlastního kapitálu</b>	<b>108 250</b>

*V běžném účetním období došlo ke snížení základního kapitálu o částku 3 600 tis. Kč. Zároveň byly akcionáři odprodány pozemky, k úhradě závazku z titulu snížení základního kapitálu došlo zápočtem oproti pohledávce z titulu prodeje pozemků.*

## 13. Výnosy z běžné činnosti ( v tis. Kč ) :

	Běžné období	Minulé období
Tržby za prodej zboží	0	0
Tržby za vlastní výrobky	0	0
Tržby za prodej služeb	20 960	18 685
Jiné provozní výnosy	543	212
Výnosy z dotace	1 000	1 744
Tržby z prodeje majetku	3 692	0
Ostatní	159	130
<b>Celkem</b>	<b>26 354</b>	<b>20 772</b>





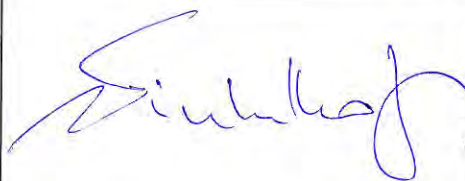
#### 14. Ostatní důležité skutečnosti

*Z titulu rozdílného pohledu účetního a daňového dochází k přechodným rozdílům mezi účetními a daňovými odpisy dlouhodobého majetku. K jiným přechodným rozdílům v běžném období nedošlo. Vzhledem k tomu, že při výpočtu odložené daně by se jednalo o odloženou daňovou pohledávku, nebylo o ní z titulu opatrnosti účtováno.*

V Kč

	Odpisy	Zůstatková hodnota
Pohled účetní	2 733 716	68 400 422
Pohled daňový	2 451 589	71 926 350
Rozdíl	282 127	3 525 928
Sazba daně	19	19
Odložená daň	53 605	669 927

*Odložená daňová pohledávka běžného účetního období by tedy činila 54 tis. Kč, odložená daňová pohledávka vyplývající z předchozích účetních období pak 616 tis. Kč.*

Účetní závěrku sestavil	Ing. František Hodan
Okamžik sestavení účetní závěrky	19.3.2014
Podpisový záznam statutárního orgánu	



## VI. Auditorská zpráva



**Plzeň, spol. s r.o.**

auditorské, daňové a poradenské služby  
člen Panelu Kerr Forster International

**PKF**  
International

### ZPRÁVA

**O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY OBCHODNÍ SPOLEČNOSTI**

**Vědeckotechnický park Plzeň, a.s.**

**k 31. 12. 2013**

**duben 2014**





## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

### Příjemce

Název: Vědeckotechnický park Plzeň, a.s.  
Sídlo: Teslova 3, Plzeň PSČ: 301 00  
IČO: 263 92 054  
Právní forma: akciová společnost

### Zpráva o auditu účetní závěrky

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky obchodní společnosti **Vědeckotechnický park Plzeň, a.s.**, která se skládá z rozvahy k 31.12.2013 výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2013 a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2013 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti **Vědeckotechnický park Plzeň, a.s.** jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této účetní závěrky.

### *Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku*

Statutární orgán obchodní společnosti je odpovědný 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.

### *Odpovědnost auditora*

Naši odpovědnost je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsmes přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku bez výhrad.

## Výrok audítora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví, tj. aktiv a pasiv (finanční pozice) obchodní společnosti Vědeckotechnický park Plzeň, a.s. k 31.12.2013 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření (finanční výkonnosti) a peněžních toků za rok končící 31.12.2013 v souladu s českými účetními předpisy.

V Plzni, dne 1.4.2014

Ing. Michael Ledvína

osvědčení o zápisu do  
seznamu auditorů č. 1375




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

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



## VII. Zpráva dozorčí rady k účetní závěrce

Dozorčí rada vykonávala v roce 2013 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 generálního ředitele společnosti. Dozorčí rada se sešla v roce 2013 na dvou jednáních.

K účetní závěrce roku 2013 byly členům dozorčí rady předloženy: rozvaha akciové společnosti k 31. 12. 2013, výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2013, příloha k účetní závěrce k 31. 12. 2013, csh-flow k 31.12.2013, zpráva auditora HZ Plzeň, spol. s r. o. Plzeň ze dne 1.4.2014, zpráva představenstva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2013, jakož i návrh na vypořádání výsledku hospodaření společnosti v roce 2013 – rozdělení zisku po zdanění v celkové výši **4 582 495,14 Kč**.

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 2013 byla vypracována řádně a v souladu se zákonnými předpisy České republiky.

Dozorčí rada potvrzuje účetní závěrku za rok 2013 a doporučuje Radě města Plzně v působnosti jediného akcionáře společnosti tuto účetní závěrku schválit, stejně jako návrh představenstva společnosti na vypořádání výsledku hospodaření roku 2013, spočívající v rozdělení zisku takto:

Nerozdělený zisk	3 496 086,77 Kč
Příděl do rezervního fondu (5%):	229 124,00 Kč
Úhrada ztráty minulých let:	857 284,37.Kč

Doplňování rezervního fondu o 5% ročně z čistého zisku až do výše 20% základního kapitálu je určeno stanovami společnosti, čl. 32, bod 1.

Dne 27. května 2014

  
Bc. Michal Bogner  
předseda dozorčí rady  
Vědeckotechnický park Plzeň, a.s.



## 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 100 % podílu 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 u níže uvedených obchodních společností (osoby ovládané ovládající osobou):

Majetkové účasti města Plzně	IČ	podíl města v %
Plzeňské městské dopravní podniky, a.s.	25220683	100,00
Parking Plzeň s.r.o.	29088011	100,00
BIC Plzeň, společnost s ručením omezeným	45354774	100,00
Plzeňská teplárenská, a.s.	49790480	100,00
Obytná zóna Sylván a.s.	63509831	100,00
Vědeckotechnický park Plzeň, a. s.	26392054	100,00
DOMINIK CENTRUM s.r.o.	61775134	80,00
POVED s.r.o.	29099846	34,00
INWESTSHOP, a.s. v konkursu	61779971	10,83
VODÁRNA PLZEŇ, a.s.	25205625	1,70





**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) Smlouva o zpracování osobních údajů ze dne 26.3.2012 za účelem zpracování a využití osobních údajů, uzavřená se statutárním městem Plzní, IČ: 00075370. Smlouvu uzavřela společnost Vědeckotechnický park Plzeň, a.s. společně se společností BIC Plzeň, společnost s ručením omezeným jako účastníci sdružení „Sdružení pro služby VTP“
  - b) Kupní smlouva ze dne 27.3.2013 na prodej pozemků, uzavřená se statutárním městem Plzní, IČ: 00075370.
  - c) Dohoda o započtení pohledávek ze dne 22.5.2013 ve věci pohledávky města Plzně z titulu snížení základního kapitálu VTP Plzeň, a.s. a pohledávky VTP Plzeň, a.s. za převod pozemků do vlastnictví města Plzně, uzavřená se statutárním městem Plzní, IČ: 00075370.
  - d) Smlouva o úplatném vzetí akcií z oběhu ze dne 19.11.2013 uzavřená se statutárním městem Plzní, IČ: 00075370.


Veškeré shora popsané vztahy, uskutečněné v účetním období roku 2013, 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 Plzní:
  - a) Smlouva o pronájmu reklamního stojanu ze dne 18.2.2013 uzavřená s obchodní společností Plzeňská teplárenská, a.s., IČ: 49790480.

Veškeré shora popsané vztahy, uskutečněné v účetním období roku 2013, 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 30. 3. 2014



Jiří Winkelhöfer  
předseda představenstva  
Vědeckotechnický park Plzeň, a.s.



## IX. Budoucí vývoj společnosti v období do roku 2016

Další vývoj společnosti bude zaměřen na udržení plné obsazenosti kancelářských ploch a nadále na rozšiřování portfolia a kvality služeb poskytovaných klientům parku.

Oproti původnímu záměru, že majitelem a investorem II. etapy výstavby Plzeňského vědecko technologického parku bude společnost Vědeckotechnický park Plzeň, a.s. je majitelem PVTP II statutární město Plzeň. Provozování bylo zahájeno k 1.4.2012. Naše společnost se stala v roce 2012, dá se nyní říci úspěšným provozovatelem II. etapy PVTP, kdy k lednu 2014 bylo obsazeno 98% z celkové pronajatelné plochy.

V současné době statutární město Plzeň realizuje již třetí etapu výstavby PVTP.

Již nyní je o budované prostory značný zájem ze strany potenciálních klientů, kteří zatím komunikují s pověřenými útvary a organizacemi města Plzně. V případě, že v nadcházejícím výběrovém řízení bude opět vybráno jako správce nových objektů sdružení společností BIC Plzeň, společnost s ručením omezeným a Vědeckotechnický park Plzeň, a.s., převezme toto sdružení péči o klienty i o nové objekty PVTP. Obě zmíněné společnosti se ve vzájemné součinnosti intenzivně připravují na případné rozšíření poskytování služeb správy objektů a služeb specializovaných.

V rámci zkvalitňování a rozšiřování služeb nejen pro naše klienty zahájila společnost poradenskou a konzultační činnost v oblasti ochrany průmyslového vlastnictví prostřednictvím kmenového zaměstnance Ing Jana Černého, který v loňském roce úspěšně ukončil specializované studium pod hlavičkou Úřadu průmyslového vlastnictví a Metropolitní univerzity Praha, o.p.s.

Duben 2014

