

Příloha řádné účetní závěrky za rok 2024 sestavené k rozvahovému dni 31.12.2024

Příloha k účetní závěrce byla sestavena podle § 39 vyhlášky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví (dále jen vyhláška). Hodnotové údaje jsou uvedeny v tis. Kč, pokud není uvedeno jinak.

(1)

Informace o účetní jednotce

Obchodní firma: OSTRAVIA , a.s.
Sídlo firmy: 28 . října 2663/150
Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava
IČ: 451 93 789
Datum zápisu: 30.4.1992
Spisová značka: vedená u Krajského soudu v Ostravě oddíl B, vložka 359
Právní forma: akciová společnost
Předmět podnikání: Pronájem nemovitostí a nebytových prostor
Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
Místo uložení účetní závěrky: sídlo společnosti OSTRAVIA, a.s.

V roce 2024 nebyly v obchodním rejstříku provedeny žádné změny.

<i>Členové statutárních a dozorčích orgánů k 31.12.2024</i>	<i>Funkce</i>
Ing. Zbyšek Martynek	předseda představenstva
Ing. Eva Staňková	člen představenstva
JUDr. Lešek Klimoszek	předseda dozorčí rady
Ing. Ivan Cap	člen dozorčí rady
Ing. Dalibor Dymáček	člen dozorčí rady
Ing. Michal Silon	člen dozorčí rady

(2)

Údaje o propojených osobách

Společnost OSTRAVIA, a.s. nevlastní podíl na základním kapitálu žádné společnosti.
Mezi společníky nebyly uzavřeny žádné dohody, které by zakládaly rozhodovací práva bez ohledu na výši podílu na základním kapitálu obchodních společností.
Mezi propojenými osobami nebyla uzavřena ovládací smlouva nebo smlouva o převodech zisku.

(3)

Údaje o zaměstnancích a odměnách orgánů společnosti

	2024	2023
Průměrný přepočtený stav zaměstnanců	3	3
z toho vedoucí pracovníci	2	2
Výše mzdových nákladů	2 502	2 254
z toho výše mzdových nákladů vedoucích pracovníků	1 818	1 639
Odměny členům statutárních a dozorčích orgánů	530	495
Výše sjednaných penzijních závazků statut. orgánů	0	0

(4)

Údaje o poskytnutých půjčkách, úvěrech a ostatních plněních členům orgánů společnosti

Během roku 2024 nebyly členům orgánů společnosti poskytnuty žádné půjčky a úvěry

Ostatní bezplatné plnění členům řídicích, kontrolních a správních orgánů				
2024 - Užívání osobních vozidel	Užívání jiných věcí	Poskytování služeb účetní jednotkou	Úrazové a zdravotní pojištění managementu	Platby důchodového pojištění
2 vozidla	0	0	2 osoby	0

2023 - Užívání osobních vozidel	Užívání jiných věcí	Poskytování služeb účetní jednotkou	Úrazové a zdravotní pojištění managementu	Platby důchodového pojištění
2 vozidla	0	0	2 osoby	0

(5a)
**Informace o použitých obecných účetních zásadách a použitých účetních metodách
Způsob oceňování majetku a závazků**

Účetní závěrka byla sestavena při respektování obecných účetních zásad bilanční kontinuity, stálosti metod a opatrnosti při oceňování aktiv a srovnatelnosti vykazovaných údajů tak, aby podávala věrný a poctivý obraz aktiv, závazků a jiných pasiv, výsledku hospodaření a finanční situace účetní jednotky.

A. Dlouhodobý majetek

O dlouhodobém nehmotném majetku účtuje společnost nadále od výše 80 tis. Kč. Do této výše je majetek účtován přímo do spotřeby na účet 518/911. Na základě rozhodnutí představenstva, může být u majetku v pořizovací ceně do 80 tis. Kč účtováno jako o dlouhodobém nehmotném majetku.

O samostatných movitých věcech se účtuje od výše 80 tis. Kč. Na základě rozhodnutí představenstva, může být u majetku v pořizovací ceně do 80 tis. Kč účtováno jako o dlouhodobém hmotném majetku. V těchto případech je evidován na účtech účtové skupiny 02 a odepisován.

Dlouhodobý majetek se oceňuje pořizovacími cenami. Dlouhodobý majetek vytvořený vlastní činností se oceňuje vlastními náklady. Součástí ocenění nejsou úroky.

Z finančního majetku se oceňují reálnou hodnotou cenné papíry k obchodování a cenné papíry realizovatelné. Změny reálných hodnot cenných papírů k obchodování se účtují výsledkově. Změny reálných hodnot, popř. změny ocenění na základě ekvivalence (podíly v ovládaných a řízených osobách mohou být oceněny ekvivalencí), ostatních cenných papírů a majetkových účastí se účtují rozvahově.

Společnost OSTRAVIA, a.s. nemá ke dni sestavení účetní závěrky finanční majetek.

B. Zásoby

Zásoby se oceňují pořizovacími cenami, resp. cenami, která vyplýne z ocenění jejich úbytků cenou zjištěnou váženým aritmetickým průměrem z pořizovacích cen. Účtování pořízení a úbytku zásob se provádí podle způsobu „A“ dle ČÚS č. 015. Součástí pořizovací ceny zásob jsou též náklady související s jejich pořízením, zejména přeprava, provize, clo a pojistné. Součástí ocenění nejsou zejména úroky úvěrů a půjček poskytnutých na jejich pořízení.

C. Pohledávky

Pohledávky se oceňují při vzniku jmenovitou hodnotou, při nabytí za úplatou nebo vkladem pořizovací cenou. Součástí pořizovací ceny jsou přímé náklady s pořízením související, zejména náklady na znalecké ocenění nakupovaných pohledávek, odměny právníkům a provize.

S ohledem na zásadu opatrnosti při oceňování a vykazování aktiv a změnu metodiky zdanitelného plnění u vyúčtování médií, jsou přijaté zálohy na dodávku tepla a el. energie, které podléhají zúčtování k 31. 12., proúčtovány se skutečnou spotřebou a vykázány na řádku 58 Rozvahy

D. Závazky

Závazky se oceňují při vzniku jmenovitou hodnotou, při převzetí pořizovací cenou. Obdobně jako u pohledávek jsou poskytnuté zálohy na dodávku tepla, které podléhají zúčtování k 31.12., proúčtovány se skutečnou spotřebou a vykázány na řádku 129 Rozvahy.

(5b)

Odchytky od použitých účetních metod a způsobu oceňování

V účetní závěrce nebyly uplatněny odchytky od použitých účetních metod a způsobu účtování.

5c)

Způsob stanovení opravných položek a oprávek k majetku

A. Dlouhodobý majetek

Trvalé snížení se účtuje prostřednictvím oprávek v návaznosti na aktualizaci odpisového plánu. Odpisování se provádí na základě odpisového plánu. Dlouhodobý nehmotný majetek a odpisovaný dlouhodobý hmotný majetek se odepisuje postupně s počátkem měsíce, v němž došlo k uvedení majetku do užívání. Doba odpisování je odvozena od předpokládané doby využitelnosti. Průběh odpisování je rovnoměrný. Od roku 2016 je u nově pořízeného hmotného majetku použita pro stanovení výše účetních odpisů dvojnásobná doba odpisování stanovená zákonem pro daňový odpis. Tento způsob je použit u majetku zatříděného do 1 až 4 odpisové skupiny. Účetní odpisy budovy jsou stanoveny na dobu 50 let z účetní zůstatkové ceny.

Přechodné snížení ocenění dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku se účtuje pomocí opravných položek. Jde zejména o:

- snížení ceny z titulu předpokládané nižší prodejní ceny, než je ocenění majetku v účetnictví
- dočasně zastavené investice, u nichž není rozhodnuto v jejich pokračování

Společnost OSTRAVIA, a.s. nevykazuje k 31.12.2024 opravnou položku k hmotnému majetku.

B. Zásoby

Opravné položky se tvoří v případech, kdy prodejní cena snížená o náklady spojené s prodejem je nižší, než cena použitá pro jejich ocenění v účetnictví a v případě bezobrátkových, popř. malo obrátkových zásob.

Zásoby – PVC (evidované na účtu 112/100), byly v uplynulém roce v rámci možnosti využity na technické zhodnocení budovy. Vzhledem ke snížení kvality a nemožnosti dalšího použití zbývajících zásob, byl zůstatek 12.478,88 Kč vyřazen na základě inventarizace majetku k 31.12.2024. Současně byla ve stejné výši rozpouštěna účetní opravná položka vytvořena v minulých letech do výše 100% vstupní ceny. Konečný stav opravné položky k 31.12.2024 je nulový.

C. Pohledávky

Opravné položky se tvoří v souladu se zákonem č. 593/1992 Sb., o rezervách. Na základě individuálního posouzení (např. řádné plnění sjednaného splátkového kalendáře) lze stanovit opravné položky nižší než je 100% hodnoty pohledávky. U pohledávek sporných nebo pochybných se opravná položka tvoří bez ohledu na dobu po splatnosti. Za uplynulé účetní období byly dotvořeny opravné položky v souladu s §8a, Zák. o rezervách ve výši 50% celkové hodnoty pohledávek a to ve výši 31.629,31 Kč. Celková výše a konečný zůstatek k 31.12.2024 vytvořených opravných položek k soudně vymáhaným pohledávkám činí 76.661,79Kč.

D. Přepočty cizích měn a oceňování finančního majetku

Způsob uplatněný při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu (uplatnění směnných kursů vyhlášených Českou národní bankou jako běžných či stálých kursů s uvedením termínu jejich změn):
denní kurs ČNB - za uplynulé účetní období roku nebylo o finančním majetku účtováno.

(6)

Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

Významné položky nebo skupina položek z rozvahy nebo výkazu zisku a ztráty, jejichž uvedení je podstatné pro analýzu a pro hodnocení finanční a majetkové situace a výsledku hospodaření a tyto informace nevyplývají přímo ani nepřímo z rozvahy a výkazu zisku a ztráty:

Rozpis dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku k 31.12.2024

Skupina	Pořiz. cena v tis. Kč	Oprávký v tis. Kč
Software – AutoCAD	159	159
Jiný dlouh. nehmotný majetek	69	69
Stavby	46 488	21 083
Stroje, přístroje a zařízení	3 182	2 647
Dopravní prostředky	1 506	255
Drobný hmotný majetek-neodpisovaný	117	117
Drobný hmotný majetek – odpisovaný	831	649
Pozemky	1 334	0

Přehled přírůstků a úbytků dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku

Položka aktiv	Počáteční stav v PC	Přírůstek	Úbytek	Konečný zůstatek v PC
Software - AutoCAD	159	-	-	159
Ostatní dlouh. nehmot. majetek	69	-	-	69
Budovy	45 242	1 246	-	46 488
Stroje, přístroje a zařízení	3 206	106	130	3 182
Dopravní prostředky	1 352	573	419	1 506
Drobný hm.majetek-neodpis.	118	-	1	117
Drobný hm.majetek – odpisov.	855	35	59	831
Pozemky	1 334	-	-	1 334

Rezervy

Během účetního období 2024 nebyly vytvořeny žádné rezervy a ani z předchozích účetních období nejsou evidovány zůstatky rezerv. Společnosti nejsou známa žádná rizika a ztráty na které by bylo nutno rezervu tvořit.

Údaj o čistém obratu za minulé období nebyl vyplněn s ohledem na platnou metodiku MF ČR.

(7)**Informace týkající se pohledávek a závazků****Pohledávky a závazky k 31.12.2024** (v tis. Kč)

Účtová skupina	Po splatnosti nom.hodnota	Z toho po splatnosti			Se sjednanou splatn. >5 let
		30–179 dnů	180-359 dnů	> 360 dnů	
31 (pohledávky)	149	55	12	82	-
32 (závazky)	-	-	-	-	-

Pohledávky a závazky k 31.12.2023 (v tis. Kč)

Účtová skupina	Po splatnosti nom.hodnota	Z toho po splatnosti			Se sjednanou splatn. >5 let
		30–179 dnů	180-359 dnů	> 360 dnů	
31 (pohledávky)	206	120	8	78	
32 (závazky)	-	-	-	-	-

Závazky k orgánům státní správy

Ke dni 31.12.2024 společnost nevykazuje závazky po lhůtě splatnosti vůči finančnímu úřadu, správě sociálního zabezpečení a zdravotním pojišťovnám. Rovněž nemá společnost OSTRAVIA, a.s. ve své evidenci zůstatek na účtech odložené daňové povinnosti či závazku.

(8a)**Výnosy a náklady mimořádné svým objemem a původem**

Období	Položka výkazu zisku a ztráty	Z toho částka	Povaha, původ a popis vzniku
2024	Položka F.5. Jiné provozní náklady	417 tis.Kč	Hodnota neuplatněného DPH z důvodu krátkého koeficientu , škody na majetku
2023	Položka F.5. Jiné provozní náklady	391 tis.Kč	Hodnota neuplatněného DPH z důvodu krátkého koeficientu

(8b)**Informace o tržbách (v tis. Kč)**

Položka výnosů	2024	2023
Pronájem nemovitosti včetně služeb	38 052	35 942
Bankovní úroky ze spořicíh účtů	296	388
Ostatní provozní výnosy	33	149
Tržby z prodeje DHM	185	0

Veškeré tržby jsou dosahovány pouze v tuzemsku

(9)

Informace o akciích, dluhopisech a podobných cenných papírech

<i>Akcie a podíly</i>		
<i>Akcie v listinné podobě</i>	<i>Počet v ks</i>	<i>Jmenovitá hodnota</i>
na jméno	502	32 500
na jméno	412	3 250
na jméno	963	325
na jméno	192	130
na jméno	175	65

Dle listiny přítomných akcionářů na poslední řádné valné hromadě a evidence skutečných majitelů vedených u Krajského soudu v Ostravě nevlastní žádná osoba 40% akcií a proto není žádný z akcionářů ovládající osobou.

(10)

Přehled o změnách vlastního kapitálu k 31.12.2024

Označ	Popis	řád.	Počáteční zůstatek	Zvýšení stavu	Snížení stavu	Konečný zůstatek
A.	Základní kapitál zapsaný v obchod. rejstříku	001	18 003			18 003
B.	Základní kapitál nezapsaný v obchod. rejstříku	002				
C.	Základní kapitál (ř. 004 až 006)	003	18 003			18 003
C.1	Základní kapitál	004	18 003			18 003
C.2	Vlastní akcie a vlastní obch. podíly	005				
C.3	Změny základního kapitálu	006				
D.	Emisní ážio	007				
E.	Rezervní fondy	008				
F.	Ostatní fondy ze zisku	009				
G.	Kapitálové fondy	010				
H.	Rozdíly z přecenění	011				
I.	Zisk účetních období	012	21 078		12 949 ¹	8 129
J.	Ztráta účetních období	013				
K	Zisk/ztráta za účetní období	014				12 795

¹⁾ Dle rozhodnutí řádné valné hromady konané dne 19.4.2024 představuje snížení zisku účetních období ve výši 12.949 tis. Kč, převod finančních prostředků na výplatu dividend za rok 2024.

Dle rozhodnutí valné hromady konané dne 27.4.2023 bylo za rok 2023 odsouhlaseno vypořádání hospodářského výsledku výplatou dividend akcionářům ve výši 11.020 tis. Kč.

(11)

Předpoklad nepřetržitosti pokračování činnosti účetní jednotky

Účetní závěrka společnosti byla sestavena za předpokladu nepřetržitosti trvání účetní jednotky

Přehled o peněžních tocích (CASH FLOW)

TOK PENĚŽNÍ HOTOVOSTI (CASH FLOW) v tis. Kč	2024	2023
P. Stav peněžních prostředků na začátku účetního období	12733	10388
1. Hospod. výsledek za účetní období	12795	13069
2. Účetní odpisy HIM a NHIM	878	866
3. Změna stavu opravných položek k HIM a NHIM	-23	0
4. Změna stavu opravných položek k nabytému majetku	0	0
5. Změna stavu rezerv a nákladů	0	0
6. Změna stavu časového rozlišení a dohadných účtů	670	-258
7. Změna stavu zásob	0	0
8. Změna stavu pohledávek	-356	-575
9. Změna stavu krátkodobých závazků	-752	1309
10. Zvýšení krátkodobých úvěrů a finančních výpomocí	0	0
11. Snížení krátkodobých úvěrů a finančních výpomocí	0	0
12. Změna stavu krátkodobého finančního majetku	0	0
A. Čistý peněžní tok z běžné a mimořádné činnosti	13212	14411
13. Nabytí hmotného a nehmotného investičního majetku	-1936	-1046
14. Nabytí finančních investic	0	0
15. Výnosy z prodeje HIM a NHIM v zůstatkové ceně	140	0
16. Výnosy z prodeje finančních investic v ceně pořízení	0	0
B. Čistý peněžní tok investiční činnosti	-1796	-1046
17. Změna stavu dlouhodobých závazků	0	0
18. Zvýšení středně a dlouhodobých úvěrů	0	0
19. Snížení středně a dlouhodobých úvěrů	0	0
20. Změna stavu vlastního jmění z vybraných operací	-12956	-11020
C. Čistý peněžní tok z finančních činnosti	-12956	-11020
D. Čistý peněžní tok (A + B + C)	-1540	2345
E. Hotovost na konci roku (P +D)	11193	12733

.....
 Ing. Eva Staňková
 člen představenstva

.....
 Ing. Zbyšek Martynek
 předseda představenstva

v Ostravě dne : 27.2.2025
 Zpracovala : M. Linková