

# **Výroční zpráva**

**NYCOM a. s.**

**za rok 2013**

Zpráva je zpracována v souladu s ustanoveními zákona č. 513/1991 Sb. obchodního zákoníku a zákona č. 563/1991 Sb. zákona o účetnictví v platném znění. Údaje obsažené ve zprávě vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici. Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

## **Obsah**

- 1. Úvod**
  - 1.1 Úvodní slovo
- 2. Textová část**
  - 2.1 Popisné údaje
  - 2.2 Popis struktury koncernu a pozice společnosti
  - 2.3 Rozhodující skutečnosti, které nastaly po konci rozvahového dne
  - 2.4 Předpokládaný budoucí vývoj společnosti
  - 2.5 Výdaje na činnost v oblasti výzkumu a vývoje
  - 2.6 Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů
  - 2.7 Nabytí vlastních akcií, obchodních podílů a zatímních listů, event. akcií, obchodních podílů a zatímních listů ovládající osoby
  - 2.8 Organizační složky v zahraničí
- 3. Účetní závěrka**
  - 3.1 Rozvaha
  - 3.2 Výkaz zisků a ztráty
  - 3.3 Příloha včetně výkazu o peněžních tocích a o změnách vlastního kapitálu
- 4. Zpráva auditora**
- 5. Zpráva o vztazích dle §66a OZ**
- 6. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku**
- 7. Údaje o osobách odpovědných za výroční zprávu**

## 1. Úvod

### 1.1 Úvodní slovo

Vážení akcionáři,

prostřednictvím výroční zprávy za rok 2013 Vám předkládáme informace o dění v akciové společnosti NYCOM za uplynulý rok. Představenstvo společnosti pokračovalo v roce 2013 v plnění základních úkolů a činností určených schválenou strategií společnosti.

Vedení společnosti se soustředilo zejména na plnění úkolů vyplývajících ze základního předmětu činnosti společnosti, tj. správě a pronájmu své hlavní nemovitosti, areálu Radiová v Praze 10 a dokončení projektu konsolidace aktivit svých dceřiných společností.

I přes vliv všeobecné recese, obsazenost ploch v areálu v roce 2013 byla na úrovni 80ti procent.

V oblasti stavebních prací – opravy, společnost se zaměřila na pokračování oprav hlavních vnitro areálových sítí, začátkem roku 2013 byly dokončeny práce na opravách hlavního přívodu studené vody, vstupního filtru a ochozu, dále byla provedena oprava dešťových betonových žlabů u objektů 201 a 202 a oprava zpevněných parkovacích ploch (za finanční spoluúčasti ČMI) a nádvostí.

V oblasti stavebních prací – investice, společnost v dubnu 2013 dokončila kompletní revitalizaci haly v obj. 204, která byla následně pronajata, dále byla provedena rekonstrukce části haly obj. 205, která byla začátkem roku 2014 také pronajata. V oblasti technických zařízení budov byla provedena rekonstrukce a doplnění vzduchotechniky v obj. 202. K investicím byla zpracována projektová dokumentace včetně projednání s orgány státní správy.

V průběhu roku také probíhaly další drobnější opravy a rekonstrukce v objektech areálu Radiová a Slezská.

Společnost v roce 2013 díky stabilnímu vývoji svého hospodaření v hlavním předmětu činnosti dosáhla kladného provozního výsledku.

Ing. Milan Matura  
předseda představenstva

## 2. Textová část

### 2.1 Popisné údaje

**Název:** NYCOM a. s.

**Sídlo:** Praha 10, Radiová 1122/1, PSČ 102 27

**IČO:** 45 27 16 07

**Právní forma:** akciová společnost

**Předmět podnikání :** *(dle platných stanov společnosti)*

- Pronájem nebytových prostor
- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

**Datum vzniku společnosti:** 24.04.1992

**Zapsána u:** Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 1410

<b>Vydané cenné papíry:</b>	Druh:	kmenové
	Forma:	na majitele
	Podoba:	listinné, neregistrované

Počet kusů: 2 259 954  
Jmenovitá hodnota: 78 Kč  
Objem emise: 176 276 412 Kč  
ISIN: není přidělen

## 2.2 Popis struktury koncernu a pozice společnosti

Vzhledem ke skutečnosti, že k 1.10.2012 byla zapsána do OR vnitrostátní fúze sloučením netvoří společnost NYCOM a. s. k 31.12.2012 koncern a nemá žádné dceřiné společnosti.

Obchodní jméno:	<b>NYCOM a.s.</b>
Sídlo:	Praha 10, Radiová 1122/1, PSČ: 102 27
IČO:	45 27 16 07
Akcie:	kmenové, na majitele, nominál 78,- Kč, listinné, neregistrované
Základní kapitál:	176 276,- tisíc Kč
Představenstvo:	ing. Milan Matura, ing. Pavel Pospíšil, JUDr. Zuzana Āoupalová
Dozorčí rada:	ing. Ctirad Richter, ing. Ján Bobovský, ing. Jiří Šach
Akcionáři s 10 a více %:	ing. Ctirad Richter 29,34%, ing. Ján Bobovský 29,36%, ing. Jiří Šach 29,34%
Podíly 20 a více %:	nemáme

## 2.3 Rozhodující skutečnosti, které nastaly po konci rozvahového dne

Období	Obsah změny	Vliv změny na údaje uvedené v Rozvaze	Vliv změny na údaje uvedené ve Výkazu zisků a ztrát
--------	-------------	---------------------------------------	---

Nejsou.

## 2.4 Předpokládaný budoucí vývoji společnosti

	2013 (skutečnost)	2014 (předpoklad)	2015 (předpoklad)
Náklady	36 492	34 886	34 500
Výnosy	42 697	41 718	41 500
HV před zdaněním	6 205	6 832	7 000

## 2.5 Výdaje na činnost v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost tuto činnost nevykonává.

## 2.6 Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů

Společnost tyto činnosti nevykonává.

## 2.7 Nabytí vlastních akcií a zatímních listů, event. akcií a zatímních listů ovládající osoby

K 31.12.2013 společnost nevlastní

## 2.8 Organizační složky v zahraničí

Nemáme.

**3.**

## **Účetní závěrka za rok 2013**



Minimální závazný výčet informací  
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb

# ROZVAHA v plném rozsahu

ke dni ..... **31.12.2013** .....  
(v celých tisících Kč)

IČ
<b>45271607</b>

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**Nycom a.s.**

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání liší-li se od bydliště

**Radiová 1122/1**

**Praha 10**

**102 27**

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Min. úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	<b>407 154</b>	<b>-150 012</b>	<b>257 142</b>	<b>251 902</b>
A.	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek	003	<b>335 340</b>	<b>-149 446</b>	<b>185 894</b>	<b>186 058</b>
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	<b>1 807</b>		<b>1 807</b>	<b>1 807</b>
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	005				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				
3.	Software	007				
4.	Ocenitelná práva	008	<b>1 807</b>		<b>1 807</b>	<b>1 807</b>
5.	Goodwill	009				
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	013	<b>331 283</b>	<b>-149 446</b>	<b>181 837</b>	<b>182 001</b>
B. II. 1.	Pozemky	014	<b>82 242</b>		<b>82 242</b>	<b>82 242</b>
2.	Stavby	015	<b>216 006</b>	<b>-120 174</b>	<b>95 832</b>	<b>95 904</b>
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	<b>29 671</b>	<b>-28 323</b>	<b>1 348</b>	<b>1 653</b>
4.	Pěstitelské celky trvalých porostů	017				
5.	Základní stádo a tažná zvířata	018				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019				
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	<b>2 061</b>		<b>2 061</b>	<b>1 777</b>
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021	<b>240</b>	<b>-240</b>		
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022	<b>1 063</b>	<b>-709</b>	<b>354</b>	<b>425</b>
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	023	<b>2 250</b>		<b>2 250</b>	<b>2 250</b>
B. III. 1.	Podíly v ovládaných a řízených jednotkách	024				
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025				
3..	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026				
4.	Půjčky a úvěry - ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	027				
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028	<b>2 250</b>		<b>2 250</b>	<b>2 250</b>
6.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	029				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030				

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Min. úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva	031	<b>70 655</b>	<b>-566</b>	<b>70 089</b>	<b>64 666</b>
C. I.	Zásoby	032				
C. I. 1.	Materiál	033				
2.	Nedokončená výroba a polotovary	034				
3.	Výrobky	035				
4.	Zvířata	036				
5.	Zboží	037				
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038				
C. II.	Dlouhodobé pohledávky	039				
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040				
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	041				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	042				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstev a za účastníky sdružení	043				
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044				
6.	Dohadné účty aktivní	045				
7.	Jiné pohledávky	046				
8.	Odložená daňová pohledávka	047				
C. III.	Krátkodobé pohledávky	048	<b>7 767</b>	<b>-566</b>	<b>7 201</b>	<b>11 555</b>
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	<b>2 107</b>	<b>-566</b>	<b>1 541</b>	<b>1 714</b>
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	050				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	051				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstev a za účastníky sdružení	052				
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053				
6.	Stát - daňové pohledávky	054	<b>1</b>		<b>1</b>	
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	<b>1 909</b>		<b>1 909</b>	<b>2 738</b>
8.	Dohadné účty aktivní	056	<b>645</b>		<b>645</b>	<b>570</b>
9.	Jiné pohledávky	057	<b>3 105</b>		<b>3 105</b>	<b>6 533</b>
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	<b>62 888</b>		<b>62 888</b>	<b>53 111</b>
C. IV. 1.	Peníze	059	<b>75</b>		<b>75</b>	<b>96</b>
2.	Účty v bankách	060	<b>47 377</b>		<b>47 377</b>	<b>38 935</b>
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061	<b>15 436</b>		<b>15 436</b>	<b>14 080</b>
4.	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
D. I.	Časové rozlišení	063	<b>1 159</b>		<b>1 159</b>	<b>1 178</b>
D. I. 1.	Náklady příštích období	064	<b>69</b>		<b>69</b>	<b>85</b>
2.	Komplexní náklady příštích období	065				
3.	Příjmy příštích období	066	<b>1 090</b>		<b>1 090</b>	<b>1 093</b>

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	067	257 142	251 902
A.	Vlastní kapitál	068	242 501	237 427
A. I.	Základní kapitál	069	176 276	174 106
A. I. 1.	Základní kapitál	070	176 276	182 547
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071		-8 441
3.	Změny základního kapitálu	072		
A. II.	Kapitálové fondy	073	1 672	1 672
A. II. 1.	Emisní ážio	074		
2.	Ostatní kapitálové fondy	075	1 672	1 672
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076		
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	077		
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	079	36 719	36 719
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	080	36 719	36 719
2.	Statutární a ostatní fondy	081		
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	082	22 759	18 319
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	083	22 759	19 177
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	084		-858
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	085	5 075	6 611
B.	Cizí zdroje	086	13 111	12 982
B. I.	Rezervy	087	1 150	1 150
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	088		
2.	Rezervy na důchody a podobné závazky	089		
3.	Rezerva na daň z příjmu	090		
4.	Ostatní rezervy	091	1 150	1 150
B. II.	Dlouhodobé závazky	092	5 944	5 950
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	093		
2.	Závazky - ovládající a řídící osoba	094		
3.	Závazky - podstatný vliv	095		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	096		
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	097	100	332
6.	Vydané dluhopisy	098		
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	099		
8.	Dohadné účty pasivní	100		
9.	Jiné závazky	101		
10.	Odložený daňový závazek	102	5 844	5 618
B. III.	Krátkodobé závazky	103	6 017	5 882



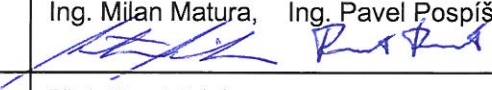
Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	104	309	164
2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba	105		
3.	Závazky - podstatný vliv	106		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	107	643	643
5.	Závazky k zaměstnancům	108	276	360
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	109	173	217
7.	Stát - daňové závazky a dotace	110	802	939
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	111	16	
9.	Vydané dluhopisy	112		
10.	Dohadné účty pasivní	113	146	178
11.	Jiné závazky	114	3 652	3 381
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	115		
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	116		
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	117		
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	118		
C. I.	Časové rozlišení	119	1 530	1 493
C. I. 1.	Výdaje příštích období	120	1 530	1 493
2.	Výnosy příštích období	121		

Pozn:

**NYCOM a.s.**

Radiová 1

102 27 Praha 10 - Hostivař

Sestaveno dne:  14.5.2013	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou  Ing. Milan Matura, Ing. Pavel Pospíšil 
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání Pronájem nebytových prostor



Minimální závazný výčet informací  
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni ..... **31.12.2013** .....  
(v celých tisících Kč)

IČ
<b>45271607</b>

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**Nycom a.s.**

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání liší-li se od bydliště

**Radiová 1122/1**

**Praha 10**

**102 27**

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	01		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02		
+	Obchodní marže	03		
II.	Výkony	04	<b>42 697</b>	<b>43 122</b>
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	<b>42 697</b>	<b>43 122</b>
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06		
3.	Aktivace	07		
B.	Výkonová spotřeba	08	<b>21 240</b>	<b>19 032</b>
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	09	<b>13 466</b>	<b>11 874</b>
B. 2.	Služby	10	<b>7 774</b>	<b>7 158</b>
+	Přidaná hodnota	11	<b>21 457</b>	<b>24 090</b>
C.	Osobní náklady	12	<b>7 941</b>	<b>10 363</b>
C. 1.	Mzdové náklady	13	<b>5 511</b>	<b>7 620</b>
C. 2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	<b>360</b>	
C. 3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	<b>1 968</b>	<b>2 588</b>
C. 4.	Sociální náklady	16	<b>102</b>	<b>155</b>
D.	Daně a poplatky	17	<b>216</b>	<b>394</b>
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	<b>6 033</b>	<b>6 093</b>
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	19	<b>2</b>	<b>535</b>
III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	<b>2</b>	<b>535</b>
III. 2.	Tržby z prodeje materiálu	21		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	22		<b>280</b>
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23		<b>280</b>
2.	Prodaný materiál	24		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních ná	25	<b>119</b>	<b>13</b>
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	<b>71</b>	<b>120</b>
H.	Ostatní provozní náklady	27	<b>7</b>	<b>1 553</b>
V.	Převod provozních výnosů	28		
I.	Převod provozních nákladů	29		
*	Provozní výsledek hospodaření	30	<b>7 214</b>	<b>6 049</b>

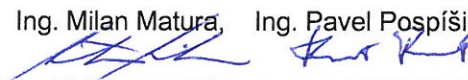


Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31		
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	33	262	216
VII. 1.	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách po	34		
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35		
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36	262	216
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37	238	96
K.	Náklady z finančního majetku	38		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39		1 548
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40	1 482	
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41		
X.	Výnosové úroky	42	186	296
N.	Nákladové úroky	43		143
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	6	
O.	Ostatní finanční náklady	45	219	350
XII.	Převod finančních výnosů	46		
P.	Převod finančních nákladů	47		
*	Finanční výsledek hospodaření	48	-1 009	1 663
Q.	Daň z příjmu za běžnou činnost	49	1 130	1 101
Q. 1.	- splatná	50	904	889
2.	- odložená	51	226	212
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	5 075	6 611
XIII.	Mimořádné výnosy	53		
R.	Mimořádné náklady	54		
S.	Daň z příjmu z mimořádné činnosti	55		
S. 1.	- splatná	56		
2.	- odložená	57		
*	Mimořádný výsledek hospodaření	58		
T.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	60	5 075	6 611
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	61	6 205	7 712

Pozn:

**NYCOM a.s.**

Radiová 1

Sestaveno dne:  14.5.2014	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou Ing. Milan Matura, Ing. Pavel Pospíšil 
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání Pronájem nebytových prostor

## Příloha k účetní závěrce

společnosti NYCOM a. s.  
k 31.12.2013

---

Příloha je zpracována v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví a vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se stanoví uspořádání a obsah účetní závěrky pro podnikatele, ve znění vyhlášky č. 349/2007 Sb. Údaje přílohy vycházejí z účetních záznamů účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici. Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

### Obsah přílohy

#### **Obecné údaje**

1. Popis účetní jednotky
2. Majetková či smluvní spoluúčast účetní jednotky v jiných společnostech
3. Zaměstnanci společnosti, osobní náklady
4. Půjčky, úvěry, záruky a jiná plnění poskytnutá vyjmenovaným osobám

#### **Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování**

1. Informace o odchylkách od účetních metod
2. Způsob ocenění
  - 2.1. Ocenění nakupovaných zásob
  - 2.2. Ocenění zásob vytvořených vlastní činností
  - 2.3. Ocenění DLHM a DLNM vytvořeného vlastní činností
  - 2.4. Ocenění cenných papírů a podílů, derivátů a částí majetku a závazků zajištěné deriváty
  - 2.5. Ocenění příchovek zvířat
3. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny
4. Druhy nákladů souvisejících s pořízením zásob
5. Podstatné změny oceňování, odpisování a postupů účtování
6. Opravné položky k majetku
7. Odpisování
  - 7.1. Způsob sestavení odpisových plánů pro dlouhodobý majetek
  - 7.2. Použití odpisové metody při stanovení odpisů
  - 7.3. Systém odpisování drobného dlouhodobého majetku
8. Přepočty cizích měn na českou měnu
9. Způsob stanovení reálné hodnoty majetku a závazků

#### **Doplňující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisku a ztráty**

1. Uvedení významných položek
  - 1.1. Komentář ke struktuře účetních výkazů
  - 1.2. Podstatné položky pro hodnocení účetní jednotky, které nevyplývají z účetních výkazů
  - 1.3. Podstatné položky, které jsou v účetních výkazech kompenzovány
  - 1.4. Rozpis odloženého daňového závazku nebo pohledávky
  - 1.5. Dlouhodobé bankovní úvěry
  - 1.6. Poskytnuté dotace
  - 1.7. Manka a přebytky zásob
2. Významné události po datu účetní závěrky
3. Doplnující informace o dlouhodobém hmotném a nehmotném majetku
  - 3.1. Hlavní skupiny dlouhodobého hmotného majetku
  - 3.2. Hlavní skupiny dlouhodobého nehmotného majetku
  - 3.3. Dlouhodobý hmotný majetek pořízený formou finančního leasingu
  - 3.4. Přírůstky a úbytky dlouhodobého majetku
  - 3.5. Souhrnná výše majetku neuvedená v rozvaze
  - 3.6. Dlouhodobý hmotný majetek zatížený zástavním právem či věcným břemenem
  - 3.7. Přehled majetku, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než jeho ocenění v účetnictví
  - 3.8. Dlouhodobé majetkové cenné papíry a majetkové účasti
4. Pohledávky
  - 4.1. Pohledávky po lhůtě splatnosti



- 4.2. Pohledávky k podnikům ve skupině
- 4.3. Pohledávky zajištěné zástavním právem
- 4.4. Pohledávky se lhůtou splatnosti delší než 5 let
- 4.5. Pohledávky neuvedené v Rozvaze
5. Závazky
  - 5.1. Závazky po lhůtě splatnosti
  - 5.2. Závazky k podnikům ve skupině
  - 5.3. Závazky zajištěné zástavním právem
  - 5.4. Závazky se lhůtou splatnosti delší než 5 let
  - 5.5. Závazky neuvedené v Rozvaze
  - 5.6. Penzijní závazky
  - 5.7. Splatné závazky pojistného na sociální zabezpečení
  - 5.8. Splatné závazky veřejného zdravotního pojištění
  - 5.9. Daňové nedoplatky
  - 5.10. Soudní spory
6. Vlastní kapitál
  - 6.1. Popis změn vlastního kapitálu
  - 6.2. Rozdělení výsledku hospodaření předcházejícího účetního období
  - 6.3. Základní kapitál
7. Rezervy
  - 7.1. Zákonné rezervy
  - 7.2. Ostatní rezervy
  - 7.3. Rezerva na daň z příjmů
8. Výnosy z běžné činnosti dle hlavních činností účetní jednotky
  - 8.1. Výnosy z běžné činnosti v tuzemsku
  - 8.2. Výnosy z běžné činnosti v zahraničí
9. Celkové výdaje na výzkum a vývoj
10. Údaje o přeměnách společnosti

#### **Výkaz o změnách vlastního kapitálu**

## **Obecné údaje**

### **1. Popis účetní jednotky**

**Název:** NYCOM a. s.

**Sídlo:** Praha 10, Radiová 1122/1, PSČ: 102 27

**Právní forma:** akciová společnost

**IČO:** 45 27 16 07

#### **Předmět podnikání nebo jiné činnosti dle OR:**

- Pronájem nebytových prostor
- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

**Rozhodující předmět činnosti:** Pronájem nebytových prostor

**Rozvahový den:** 31.12.2013

**Den sestavení účetní závěrky:** 14.5.2014

**Datum vzniku společnosti:** 24.4.1992

**Osoby podílející se na základním kapitálu účetní jednotky více než 20%:**

Jméno fyzické osoby, název právnické osoby	Bydliště, sídlo	Sledované účetní období		Minulé účetní období	
		Podíl	tj. %	podíl	tj. %
Ing. Ján Bobovský	Praha 3, Slezská 844/96	51 747	29,36	51 661	28,30
Ing. Ctirad Richter	Praha 3, Slezská 844/96	51 722	29,34	51 643	28,29
Ing. Jiří Šach	Praha 10, Na hroudě 51	51 722	29,34	51 643	28,29

**Změny a dodatky provedené v účetním období v obchodním rejstříku:**

Druh změny (dodatku)	Datum změny (dodatku)
Zápis snížení základního kapitálu	11.1.2013
Zápis snížení počtu kmenových akcií	11.1.2013

**Organizační struktura účetní jednotky a její zásadní změny v uplynulém účetním období:**

žádné

**Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni uzávěrky účetních knih:**

Funkce	Příjmení	Jméno	Titul
Předseda představenstva	Matura	Milan	Ing.
Člen představenstva	Pospíšil	Pavel	Ing.
Člen představenstva	Žoupalová	Zuzana	JUDr.
Předseda dozorčí rady	Richter	Ctirad	Ing.
Člen dozorčí rady	Šach	Jiří	Ing.
Člen dozorčí rady	Bobovský	Ján	Ing.

Ve sledovaném období došlo k následujícím změnám: žádné

**2. Majetková či smluvní spoluúčast účetní jednotky v jiných společnostech**

Spoluúčast vyšší než 20% v jiných společnostech: nemáme

Smluvní dohody mezi akcionáři zakládající rozhodovací právo: nemáme

Ovládací smlouvy a smlouvy o převodu zisku: nemáme

**3. Zaměstnanci společnosti, osobní náklady**

tis. Kč

	Zaměstnanci celkem		Z toho členů řídicího orgánu	
	Účetní období		Účetní období	
	sledované	předchozí	sledované	předchozí
Průměrný počet zaměstnanců	12	16	3	4
Mzdové náklady	5 511	7 620	2 308	3 333
Odměny členům statutárních orgánů společnosti	360	0	360	0
Odměny členům dozorčích orgánů společnosti	0	0	0	0
Náklady na sociální zabezpečení a zdrav. poj.	1 968	2 588	911	1 233
Sociální náklady	102	155	20	38
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>7 941</b>	<b>10 363</b>	<b>3 602</b>	<b>4 604</b>

**4. Půjčky, úvěry, záruky a ostatní plnění poskytnutá členům statutárních a dozorčích orgánů**

nebyly poskytnuty

## Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování

Předkládaná účetní závěrka společnosti byla zpracována na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví ve znění pozdějších předpisů a na základě vyhlášky č. 500/2002 Sb. pro podnikatele.

### 1. Informace o odchylkách účetních metod

Odchyly od metod v souladu s § 7 odst. 5 zákona o účetnictví s uvedením vlivu na majetek a závazky, na finanční situaci a výsledek hospodaření účetní jednotky: nemáme

### 2. Způsob ocenění

- 2.1. Ocenění nakupovaných zásob:** nemáme  
**2.2. Ocenění zásob vytvořených vlastní činností:** nevytváříme  
**2.3. Ocenění DLHM a DLNM vytvořeného vlastní činností:** nevytváříme  
**2.4. Ocenění cenných papírů a podílů, derivátů a částí majetku a závazků zajištěné deriváty:**  
Ve sledovaném účetním období firma vlastnila cenné papíry a majetkové účasti, které oceňovala pořizovacími cenami s tvorbou opravné položky a krátkodobé cenné papíry k obchodování (účet 251), které jsou k rozvahovému dni přeceněny na reálnou hodnotu.  
**2.5. Ocenění příchovků zvířat:** nemáme

### 3. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny:

 nestanovujeme

### 4. Druhy nákladů souvisejících s pořízením zásob

- 4.1. Nakupovaných zásob:** nemáme  
**4.2. Zásob vytvořených vlastní činností:** nevytváříme

### 5. Změny oceňování, odpisování a postupů účtování

 nedošlo k žádným změnám.

### 6. Opravné položky k majetku a k pohledávkám

Opravné položky k obchodním pohledávkám v souladu s ustanovením § 26 zákona o účetnictví a § 8 a § 8c zákona o rezervách byly tvořeny takto:

tis. Kč

Opravné položky k:	Zůstatek k 1.1.		Tvorba		Zúčtování		Zůstatek k 31.12.	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013
K zálohám na dl.hmotný majetek	240	240	0	0	0	0	240	240
K dlouhod. finančnímu majetku	0	0	0	0	0	0	0	0
Zásobám	0	0	0	0	0	0	0	0
Pohledávkám – zákonné celkem	434	447	13	155	0	36	447	566
20%	3	16	13	7	0	13	16	10
33%	0	0	0	0	0	0	0	0
80%	0	0	0	0	0	0	0	0
100%	431	431	0	148	0	23	431	556
Pohledávkám – ostatní	0	0	0	0	0	0	0	0

### 7. Odpisování

#### 7.1. Způsob sestavení odpisových plánů pro dlouhodobý majetek

Odpisový plán účetních odpisů dlouhodobého hmotného majetku sestavila účetní jednotka v interních směrnících, kde vycházela z předpokládaného opotřebení zařazovaného majetku odpovídajícího běžným podmínkám jeho používání, účetní a daňové odpisy se nerovnají.

#### 7.2. Použité odpisové metody při stanovení daňových odpisů

- lineární (pořízených do 31.12.1995)
- zrychlená

#### 7.3. Systém odpisování drobného dlouhodobého majetku

Dlouhodobý drobný hmotný majetek od 20-ti do 40-ti tis. Kč se účtuje na účet 022 a je odepisován 50-ti % v roce zařazení do používání a 50 % v následujícím roce (týká se majetku, pořízeného od roku 2002). Dlouhodobý drobný hmotný majetek, pořízený do roku 2002, je plně odepsán.

## 8. Přepočítání cizích měn na českou měnu

Ve sledovaném období společnost přepočítala zůstatky v cizích měnách kurzem vyhlášeným ČNB k 31.12.2013.

## 9. Způsob stanovení reálné hodnoty u majetku a závazků

Reálná hodnota krátkodobých cenných papírů byla k rozvahovému dni stanovena dle závěrečných kurzů uvedených na oficiálním kurzovním lístku BCP Praha a RM-Systému.

# Doplňující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisků a ztráty

## 1. Uvedení významných položek

### 1.1. Komentář ke struktuře účetních výkazů

Nemáme

### 1.2. Podstatné položky pro hodnocení účetní jednotky, které nevyplývají z účetních výkazů

Nemáme

### 1.3. Podstatné položky, které jsou v účetních výkazech kompenzovány

nemáme

### 1.4. Rozpis odloženého daňového závazku nebo pohledávky

Odložená daň z příjmů se vypočítá v plné výši u dočasných rozdílů při použití závazkové metody. Při výpočtu odloženého daňového závazku a odložené daňové pohledávky byla uplatněna daňová sazba 19 %. Odložené daňové pohledávky a odložené daňové závazky se kompenzují v souladu s postupy účtování.

Struktura změny odložené daňové pohledávky a závazku:

tis Kč

Odložený daňový závazek	Odpisování dlouhodobého majetku	Změna sazby	Celkem
Počáteční zůstatek	5 618	0	5 618
Zúčtování na vrub výkazu zisků a ztráty	226	0	226
Zúčtování na vrub (ve prospěch) vlastního kapitálu	0	0	0
Konečný zůstatek	5 844	0	5 844

Odložená daňová pohledávka	Reinvestiční odpočet	Opravné položky	Daňové ztráty	Celkem
Počáteční zůstatek			0	0
Zúčtování ve prospěch výkazu zisků a ztráty			0	0
Zúčtování ve prospěch vlastního kapitálu			0	0
Konečný zůstatek			0	0

### 1.5. Dlouhodobé bankovní úvěry

tis. Kč

Dlouhodobé bankovní úvěry	Běžné období	Minulé období
Nemáme		

1.6. Poskytnuté dotace: nemáme

1.7. Manka a přebytky zásob: nemáme



**2. Významné události po datu účetní závěrky**

nenastaly

**3. Doplňující informace o dlouhodobém hmotném a nehmotném majetku****3.1. Hlavní skupiny dlouhodobého hmotného majetku**

tis. Kč

Skupina majetku	Pořizovací cena		Oprávký		Zůstatková cena		Přírůstky	Úbytky
	běžné období	Minulé období	běžné období	minulé období	běžné období	minulé období		
Pozemky	82 242	82 242	0	0	82 242	82 242	0	0
Budovy, haly, stavby	216 006	210 658	120 174	114 754	95 832	95 904	5 348	0
Samostatné movité věci a soubory mov. Věcí	28 911	28 718	27 643	27 147	1 268	1 571	193	0
Drobný DHM	760	716	680	634	80	82	44	0
Nedokončený DHM	2 061	1 777	0	0	2061	1 777	5 598	5 585
Poskytnuté zál. na DHM	240	240	240	240	0	0	0	0
Oceň. rozdíl k nab.maj.	1 063	1 063	709	638	354	425	0	0

**3.2. Hlavní skupiny dlouhodobého nehmotného majetku:**

tis. Kč

Skupina majetku	Pořizovací cena		Oprávký		Zůstatková cena		Přírůstky	Úbytky
	běžné období	Minulé období	běžné období	minulé období	běžné období	minulé období		
Ocenitelná práva	1 807	1 807	0	0	1 807	1 807	0	0

**3.3. Hmotný dlouhodobý majetek pořízený formou finančního pronájmu:**

Součet splátek celkem:	0 tis. Kč
Zaplaceno k rozvahovému dni:	0 tis. Kč
Splatno do jednoho roku:	0 tis. Kč
Splatno po jednom roce:	0 tis. Kč

**3.4. Přírůstky a úbytky dlouhodobého hmotného majetku:** viz.tabulka 3.1.**3.5. Souhrnná výše majetku neuvedená v rozvaze**

tis. Kč

Běžné období		Minulé období	
Název majetku	Pořizovací cena	Název majetku	Pořizovací cena
DHM	1 345	DHM	1 370
<b>Celkem</b>	<b>1 345</b>	<b>Celkem</b>	<b>1 370</b>

**3.6. Dlouhodobý hmotný majetek zatížený zástavním právem nebo věcným břemenem:**

Účetní jednotka eviduje věcná břemena k hmotnému nemovitému majetku a to vedení inženýrských sítí a přístupu k nim.

**3.7. Přehled majetku, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než ocenění v účetnictví:** nemáme**3.8. Dlouhodobé majetkové cenné papíry a účasti:**

majetkové cenné papíry: nemáme  
majetkové účasti

Běžné období					
Název společnosti	Sídlo	Podíl v %	Typ vkladu	Pořiz. hodnota	Zisk/Ztráta běž. Roku
			Tichý společník	2 250	
<b>CELKEM</b>				<b>2 250</b>	

#### 4. Pohledávky

##### 4.1. Pohledávky po lhůtě splatnosti

tis. Kč

Počet dnů	Sledované období		Předchozí období	
	Z obchodního styku	Ostatní	Z obchodního styku	Ostatní
Do 30	1 379	0	179	0
30 – 60	0	0	5	0
60 – 90	22	0	1	0
90 – 180	0	0	30	0
180 a více	607	0	515	0

4.2. Pohledávky k podnikům ve skupině: nemáme

4.3. Pohledávky kryté zástavním právem: nemáme

4.4. Pohledávky se lhůtou splatnosti delší než 5 let: nemáme

##### 4.5. Pohledávky neuvedené v Rozvaze

Odepsané pohledávky v podrozvahové evidenci v celkové výši 552 tis. Kč

#### 5. Závazky

##### 5.1. Závazky po lhůtě splatnosti

tis. Kč

Počet dnů	Sledované období		Minulé období	
	Z obchodního styku	Ostatní	Z obchodního styku	Ostatní
do 30	63	0	3	0
30 - 60	0	0	4	0
60 - 90	0	0	0	0
90 - 180	0	0	0	0
180 a více	0	0	5	0

5.2. Závazky k podnikům ve skupině: nemáme

5.3. Závazky kryté zástavním právem: nemáme

5.4. Závazky se lhůtou splatnosti delší než 5 let: nemáme

5.5. Závazky neuvedené v rozvaze: nemáme

5.6. Penzijní závazky: nemáme

5.7. Splatné závazky pojistného na sociální zabezpečení: nemáme

5.8. Splatné závazky veřejného zdravotního pojištění: nemáme

5.9. Daňové nedoplatky: nemáme

##### 5.10. Soudní spory:

Společnost eviduje ve sledovaném období vůči sobě jeden probíhající soudní spor:

Žaloba o zaplacení částky 35 541 tis. Kč podaná dne 13.10.2003 proti společnosti LCS Holding, a.s. a dvěma bývalým členům statutárního orgánu KRAS-HAKA Brno a.s. správcem konkurzní podstaty KRAS-HAKA Brno, a.s. Žalovaná strana, společnost LCS Holding, a.s., potažmo její právní nástupci, společnosti NYCOM a.s. a Asseco Solutions, a.s. se o existenci této žaloby dozvěděli až v červnu roku 2005. Při nařízeném prvním jednání v březnu 2006 žalobce neunesl důkazní břemeno a spor byl odročen na neurčito. V září 2006 byla žaloba zamítnuta a žalobce se následně odvolal. V odvolacím řízení dne 28.2.2008 zrušil Vrchní soud v Olomouci rozsudek

soudu prvního stupně a vrátil věc k novému projednání. Termín jednání byl stanoven na 27.11.2008. Na jednání 27.11.2008 byla žaloba částečným rozsudkem proti společností NYCOM a.s. a Asseco Solutions, a.s. znovu zamítnuta a žalobce se opět odvolal. Termín dalšího jednání odvolacího Vrchního soudu byl stanoven na 18.11.2009 kde Vrchní soud v Olomouci bez nařízení jednání opět rozsudek soudu první instance zrušil a vrátil věc k novému projednání. Dne 10.2.2010 Krajský soud v Brně vyzval žalobce aby opravil petit žaloby a následně 20.5.2010 žalobu usnesením odmítl postupem dle § 43 o.s.ř. Žalobce se proti tomuto usnesení opět odvolal k Vrchnímu soudu v Olomouci, který následně dne 30.9.2010 rozhodl, že se žaloba neodmítá a vrátil tak věc zpět ke Krajskému soudu v Brně. Krajský soud v Brně dne 20.7.2011 rozhodl usnesením o změně a upřesnění petitu žaloby. Proti tomuto postupu soudu se dva z účastníků sporu za žalovanou stranu odvolali. Vrchní soud v Olomouci tato odvolání usnesením ze dne 19.1.2012 odmítl a spis byl vrácen Krajskému soudu v Brně k dalšímu řízení. Vzhledem k vývoji sporu společnost zatím netvořila rezervu.

## 6. Vlastní kapitál

**6.1. Zvýšení nebo snížení vlastního kapitálu:** 11. 1. 2013 zapsáno do OR snížení základního kapitálu na 176.276 tis. Kč.

### 6.2. Rozdělení zisku, příp. způsob úhrady ztráty předcházejícího účetního období:

- 1) Výsledek hospodaření roku 2012 - zisk ve výši 6 611 tis. Kč byl dle rozhodnutí valné hromady ze dne 25.6.2013 převeden ve výši 859 tis. Kč na účet neuhrazená ztráta minulých let a zbytek ve výši 5 753 tis. Kč byl převeden na účet nerozdělený zisk min. let. Společnost neeviduje k 31.12.2013 žádnou neuhrazenou ztrátu z minulých let.

### 6.3. Základní kapitál

Běžné období				
Druh akcií	Počet akcií	Nominální hodnota	Nesplacené akcie	Lhůta splatnosti
Na majitele, listinné, neregistrované	2 259 954	78,-Kč	0	

Minulé období				
Druh akcií	Počet akcií	Nominální hodnota	Nesplacené akcie	Lhůta splatnosti
Na majitele, listinné, neregistrované	2 340 344	78,-Kč	0	

## 7. Rezervy

tis. Kč

Druh rezervy	Minulé období				Běžné období			
	Zůstatek k 1.1.	Tvorba	Čerpání	Zůstatek k 31.12.	Tvorba	Čerpání	Zůstatek k 31.12.	
Zákonné rezervy	0	0	0	0	0	0	0	
Ostatní rezervy	1 150	0	0	1 150	0	0	1 150	
Rezerva na daň z příjmů	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Celkem</b>	<b>1 150</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 150</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 150</b>	

## 8. Výnosy z běžné činnosti

tis. Kč

	Sledované období			Minulé období		
	Celkem	Tuzemsko	Zahraničí	Celkem	Tuzemsko	Zahraničí
Tržby za prodej zboží	0	0	0	0	0	0
Tržby z prodeje vlastních vyr.	0	0	0	0	0	0
Tržby z prodeje služeb	42 697	42 697	0	43 122	43 122	0
Čerpání rezerv	0	0	0	0	0	0
Ostatní výnosy	759	759	0	2 811	2 811	0
Mimořádné výnosy	0	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>43 456</b>	<b>43 456</b>	<b>0</b>	<b>45 933</b>	<b>45 933</b>	<b>0</b>

**9. Celkové výdaje na výzkum a vývoj**  
nemáme

**10. Údaje o přeměnách společností:**

Ve sledovaném období nedošlo k přeměně společnosti





# Výkaz o změnách vlastního kapitálu

tis. Kč

Položka	Složka vlastního kapitálu	Běžné období	Minulé období
<b>A.</b>	<b>Základní kapitál zapsaný v OR (411)</b>		
A.1.	Počáteční zůstatek	182 547	182 547
A.2.	Zvýšení	0	0
A.3.	Snížení	-6 270	0
A.4.	Konečný zůstatek	176 276	182 547
<b>B.</b>	<b>Základní kapitál nezapsaný v OR (419)</b>		
B.1.	Počáteční zůstatek	0	0
B.2.	Zvýšení	6 270	0
B.3.	Snížení	-6 270	0
B.4.	Konečný zůstatek	0	0
<b>C.</b>	<b>Vliv vlastních akcií a podílů na ZK (252)</b>		
C.1.	Počáteční zůstatek A. + B. (411 + 419)	176 276	182 547
C.2.	Počáteční zůstatek účtu 252	-8 441	-8 441
C.3.	Změna stavu účtu 252	8 441	
C.4.	Konečný zůstatek účtu 252	0	- 8 441
<b>D.</b>	<b>Emisní ážio</b>		
D.1.	Počáteční zůstatek	0	0
D.2.	Zvýšení	0	0
D.3.	Snížení	0	0
D.4.	Konečný zůstatek	0	0
<b>E.</b>	<b>Rezervní fondy</b>		
E.1.	Počáteční zůstatek	36 719	36 719
E.2.	Zvýšení	0	0
E.3.	Snížení	0	0
E.4.	Konečný zůstatek	36 719	36 719
<b>F.</b>	<b>Ostatní fondy ze zisku</b>		
F.1.	Počáteční zůstatek	0	0
F.2.	Zvýšení	0	0
F.3.	Snížení	0	0
F.4.	Konečný zůstatek	0	0
<b>G.</b>	<b>Kapitálové fondy</b>		
G.1.	Počáteční zůstatek	1 672	1 672
G.2.	Zvýšení	0	0
G.3.	Snížení	0	0
G.4.	Konečný zůstatek	1 672	1 672
<b>H.</b>	<b>Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření</b>		
H.1.	Počáteční zůstatek	0	0
H.2.	Zvýšení	0	0
H.3.	Snížení	0	0
H.4.	Konečný zůstatek	0	0
<b>I.</b>	<b>Zisk účetních období (428 + DAL 431)</b>		
I.1.	Počáteční zůstatek	19 177	24 285
I.2.	Zvýšení	3 582	25
I.3.	Snížení		5 133
I.4.	Konečný zůstatek	22 759	19 177
<b>J.</b>	<b>Ztráta účetních období (429 + MD 431)</b>		
J.1.	Počáteční zůstatek	-858	-858
J.2.	Zvýšení	0	0
J.3.	Snížení	858	0
J.4.	Konečný zůstatek	0	-858
<b>K.</b>	<b>Zisk / ztráta za běžné účetní období po zdanění</b>	<b>+5 075</b>	<b>-4 611</b>

**NYCOM a.s.**

Radiová 1

Sestaveno dne: 14. 5. 2014	Sestavil: Z. Richterová	Podpis a razítko statutárního orgánu účetní jednotky: 
Právní forma účetní jednotky: akciová společnost	Předmět podnikání: pronájem nebytových prostor	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis) Ing. Pavel Pospíšil 

**4.**

## **Zpráva auditora**

## ***R – audit, s. r. o.***

**150 00 Praha 5, Ostrovského 253/3**

**tel.: 266 315 971, 731 692 459; fax: 257 003 291; e-mail: info@r-audit.cz**

**zapsána v obchodním rejstříku MS Praha oddíl C, vložka 20496, od 31. května 1993, číslo auditorského oprávnění 124**

### **ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA**

#### **Auditorská zpráva pro akcionáře společnosti NYCOM a. s., se sídlem Praha 10, Radiová 1122/1, PSČ 102 27, IČ: 452 71 607**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti NYCOM a.s., která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2013, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2013, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti NYCOM a.s. jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této účetní závěrky.

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

Statutární orgán společnosti NYCOM a.s., 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***

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem č. 93/2009 Sb., 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.

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

#### ***Výrok auditora***

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a společnosti NYCOM a.s. k 31. 12. 2013 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní rok končící 31. 12. 2013 v souladu s českými účetními předpisy.

Místo a datum vypracování zprávy:

V Praze, dne 22. května 2014

**Auditorská firma: R – audit, s.r.o.**

**Oprávnění KA ČR č. 124**

**Sídlo společnosti: Praha 5, Ostrovského 253/3**

**Statutární auditor: Ing. Radmila Špišková**

**Oprávnění KA ČR č. 1326**





# ***R – audit, s. r. o.***

**150 00 Praha 5, Ostrovského 253/3**

**tel.: 266 315 971, 731 692 459; fax: 257 003 291; e-mail: info@r-audit.cz**

**zapsána v obchodním rejstříku MS Praha oddíl C, vložka 20496, od 31. května 1993, číslo auditorského oprávnění 124**

## **ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O OVĚŘENÍ VÝROČNÍ ZPRÁVY**

**Auditorská zpráva pro akcionáře NYCOM, a.s.,  
se sídlem Praha 10, Radiová 1122/1, PSČ 102 27, IČ: 452 71 607**

### **ZPRÁVA O OVĚŘENÍ VÝROČNÍ ZPRÁVY**

Ověřili jsme soulad výroční zprávy společnosti NYCOM, a.s. k 31. 12. 2013 s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán společnosti NYCOM, a.s. 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 společnosti NYCOM, a.s. k 31. 12. 2013 ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.**

### **ZPRÁVA O OVĚŘENÍ ZPRÁVY O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI**

Ověřili jsme věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti NYCOM, a.s. za rok končící 31. 12. 2013. Za sestavení této zprávy o vztazích je odpovědný statutární orgán společnosti NYCOM, a.s. 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 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 společnosti NYCOM, a.s. za rok končící 31. 12. 2013 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.**

Místo a datum vypracování zprávy:

V Praze, dne 23. 5. 2014

**Auditorská firma: R – audit, s.r.o.**

**Oprávnění KA ČR č. 124**

**Sídlo společnosti: Praha 5, Ostrovského 253/3**

**Statutární auditor: Ing. Radmila Špišková**

**Oprávnění KA ČR č. 1326**





**5.**

## **Zpráva o vztazích**

## 1. Vymezení osob

V souladu s ustanovením § 66a zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku (dále je OZ) předkládá představenstvo NYCOM a. s. zprávu o vztazích mezi ovládanou a ovládající osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za rok 2013. S ohledem na uspořádání a strukturu vlastnických vztahů vůči společnosti NYCOM a. s. a z toho vyplývajících podílů na hlasovacích právech akcionářů je pro účely této zprávy:

### Ovládanou osobou:

NYCOM a. s., se sídlem Praha 10, Radiová 1122/1, PSČ: 102 27, IČ: 45 2716 07

### Ovládající osobou:

Vzhledem ke skutečnostem, že akcie společnosti jsou v listinné podobě a představenstvu společnosti není známa k 31.12.2013 mezi akcionáři osoba, která disponuje samostatně 40-ti a více procenty hlasovacích práv a s přihlédnutím k § 66a odst. 2, 4, 5 a následně § 66b odst. 2a) OZ lze považovat za ovládající osobu následující fyzické osoby:

Ing. Ján Bobovský,	bytem Praha 3, Slezská 96,	r.č.: 610310/1763,
Ing. Ctirad Richter,	bytem Praha 3, Slezská 96,	r.č.: 610816/0300,
Ing. Jiří Šach,	bytem Praha 10, Na hroudě 51,	r.č.: 600713/0536,
Ing. Pavel Pospíšil,	bytem Praha 4, Postupická 1,	r.č.: 630626/1676,

kteří k 31.12.2013 dohromady disponují více jak 90-ti % hlasovacích práv a jsou zároveň členy orgánů společnosti.

### Osobami ovládanými stejnou ovládající osobou:

Představenstvu společnosti NYCOM a.s. nejsou k rozvahovému dni žádné takové osoby známy.

### Osoby tvořící s ovládající nebo ovládanou osobou koncern (propojené osoby):

Představenstvu společnosti NYCOM a. s., nejsou žádné takové osoby známy

## 2. Smlouvy, vzájemná plnění

### Účetní období 2013:

V účetním období 2013 nebyly mezi ovládanou a ovládajícími osobami uzavřeny žádné smlouvy:

### Předchozí účetní období:

Pro úplnost a k objasnění všech existujících vztahů mezi ovládanou a ovládající osobou je nutno dále uvést další smlouvy, které byly uzavřeny před účetním obdobím roku 2013 a u nichž docházelo k vzájemnému plnění v průběhu účetního období roku 2013:

Mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

Název smlouvy	Ze dne	předmět smlouvy	objem v tis. Kč/rok	pozice osoby
Pracovní smlouva ve znění dodatku č. 2	1.7.1994	Pracovní smlouva (Ing. Richter)	420	ovládající
Pracovní smlouva ve znění dodatku č.2	1.1.1997	Pracovní smlouva (Ing. Pospíšil)	738	ovládající
Smlouva o výkonu funkce člena představenstva	21.12.2012	Výkon funkce (Ing. Pospíšil)	120	ovládající
Pracovní smlouva ve znění dodatku č.1	1.8.1999	Pracovní smlouva (Ing. Bobovský)	121	ovládající

Představenstvo NYCOM a. s. konstatuje, že veškerá výše zmíněná vzájemná plnění a protiplnění mezi ovládanou a ovládající osobou a ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou byla poskytována na základě existujících smluvních vztahů, které vyplývají z charakteru podnikatelské činnosti


subjektů a byly uzavřeny za obvyklých podmínek na základě oboustranné výhodnosti a za dodržení zásad poctivého obchodního styku. Ovládané osobě nevznikla z těchto smluv a vyplývajících vztahů žádná újma.

### 3. Právní úkony a opatření


V účetním období roku 2013 nebyly učiněny v zájmu ovládané či ovládající osoby žádné právní úkony a ze strany ovládané osoby nebyla přijata či uskutečněna žádná opatření v zájmu nebo na popud ovládající osoby a ovládané osobě nevznikla žádná újma.

V Praze dne 28.3.2014

Představenstvo společnosti  
NYCOM a.s.

  
Ing. Milan Matura  
předseda představenstva

  
Ing. Pavel Pospíšil  
člen představenstva

  
JUDr. Zuzana Toupalová  
člen představenstva

### Z jednání dozorcí rady

Dozorcí rada společnosti NYCOM a. s. na svém zasedání dne 19.05.2013 tuto zprávu projednala a přezkoumala správnost a úplnost údajů uvedených v této zprávě a ve smyslu ustanovení § 66a odst. 10. zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku v platném znění bude o přezkoumání této zprávy informovat valnou hromadu společnosti.



6.

## **Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku**

Vážení akcionáři,

Cílem této zprávy představenstva společnosti NYCOM a.s. je poskytnout Vám základní údaje o společnosti a seznámit Vás s podnikatelskou činností společnosti, stavem jejího majetku a roční účetní závěrkou za rok 2013 a návrhem na vypořádání hospodářského výsledku.

Představenstvo společnosti pracovalo v roce 2013 ve složení Ing. Milan Matura, předseda představenstva a Ing. Pavel Pospíšil, člen představenstva. JUDr. Zuzanu Ťoupalová, člen představenstva. Dozorčí rada společnosti pracovala po celé období ve složení Ing. Ctirad Richter, předseda DR, Ing. Ján Bobovský, člen DR, Ing. Jiří Šach, člen DR.

Společnost v roce 2013 pokračovala ve své hlavní podnikatelské činnosti, tedy správě a pronájmu nemovitostí v areálu Radiová, a objektu Slezská 96

V oblasti investiční činnosti společnost dubnu 2013 dokončila kompletní revitalizaci haly obj. 204, která byla následně pronajata. Dále byla prakticky provedena rekonstrukce části haly obj. 205, která byla následně také pronajata. V průběhu roku také probíhaly další drobnější opravy a rekonstrukce v objektech Slezská a i ostatních objektech areálu Radiová. Byla provedena oprava povrchu zpevněných ploch za finanční spoluúčasti ČMI. K rekonstrukcím byly zpracovány PD a zajištěno projednání s dotčenými orgány státní správy.

Společnost také pracovala s investicí do cenných papírů na BCP Praha, realizovala některé pozice a přikoupila jiné pozice. Celkový objem investovaných prostředků se zvýšil přibližně na 23 mil. Kč v nákupních cenách. Vzhledem k vývoji na finančních trzích v závěru roku došlo k přecenění držných cenných papírů a společnost vykázala ztrátu z přecenění těchto cenných papírů ve výši 1,482 mil. Kč.

Majetek společnosti je ke konci roku 2013 tvořen nemovitým majetkem - objekty v areálu Radiová a objektem Slezská, pozemky v k.ú. obce Dobřejovice, dlouhodobými finančními investicemi, pohledávkami v různém stupni likvidity a finančním majetkem v pokladně a na běžných, investičních a termínovaných účtech a krátkodobými cennými papíry k obchodování.



## Hlavní ekonomické údaje:

Ve srovnání s rokem 2012 v tis. Kč

Ukazatel	Rok 2012	Rok 2013*	%2012
Tržby z prodeje služeb	43 122	42 697	99,0%
Tržby z prodeje DLHM	535	2	0%
Výkonová spotřeba	19 032	21 240	111,6%
Osobní náklady	10 363	7 941	76,6%
Daně a poplatky	394	216	5,5%
Odpisy	6 093	6 033	99,0%
Ostatní provozní náklady	1 553	7	n.a.
Ostatní provozní výnosy	120	71	n.a.
<b>HV z hlavní činnosti</b>	<b>6 049</b>	<b>7 214</b>	<b>119,3%</b>

Společnost za rok 2013 vykázala hospodářský výsledek ve výši **5 075 035,97 Kč**, který je tvořen ziskem z provozní činnosti ve výši 7 214 tis. Kč a ztrátou z finančních operací ve výši 1 009 tis. Kč. Na vykázaný hospodářský výsledek měla vliv zejména ztráta z přecenění krátkodobých cenných papírů k obchodování ve výši 1 482 tis. Kč a dále také odložená a splatná daň z příjmů ve výši 226 tis. Kč a 904 tis. Kč.

### Návrh představenstva na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2013:

Představenstvo navrhuje vypořádat hospodářský výsledek za rok 2013, když úhrnná výše vykazaného zisku za rok 2013 po zdanění představuje částku v celkové výši 5.075.035,97 Kč, takto:


Část ze zisku ve výši 4.519.908,- Kč schválit k rozdělení mezi akcionáře, tj. použít na výplatu dividend akcionářům a zbývající část ze zisku ve výši 555.127,97 Kč převést na účet nerozděleného zisku minulých let.

Dle doporučení auditora představenstvo navrhuje VH snížit hodnotu rezervního fondu na zákonem danou úroveň tj. 20% základního kapitálu společnosti. V současné době činí rezervní fond částku ve výši 36.719.514,00 Kč. Představenstvo navrhuje přijmout rozhodnutí o snížení rezervního fondu, a to a to převedením částky ve výši 1.464.231,60 Kč na účet nerozděleného zisku minulých let. Rezervní fond po tomto snížení bude tvořit částku ve výši 35.255.282,40,- Kč, což představuje 20% základního kapitálu společnosti.

V Praze dne 16.5.2014

  
Ing. Milan Matura  
předseda představenstva

  
Ing. Pavel Pospíšil  
člen představenstva

  
JUDr. Zuzana Toupalová  
člen představenstva

**NYCOM a.s.**

Radiová 1

102 27 Praha 10 - Hostivař

