

Výroční zpráva

NYCOM a. s.

za rok 2015

Zpráva je zpracována v souladu s ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (ZOK) a zákona č. 563/1991 Sb., 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 Aktivita 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 § 82 ZOK**
- 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 2015 Vám předkládáme informace o dění v akciové společnosti NYCOM za uplynulý rok. Představenstvo společnosti pokračovalo v roce 2015 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 objektu Slezská v Praze 3.

I přes vliv všeobecné recese, obsazenost ploch v areálu v roce 2015 byla na úrovni 80ti procent.

V oblasti stavebních prací – opravy, společnost se zaměřila na pokračování oprav hlavních vnitro areálových sítí. V průběhu roku 2015 byly zahájeny práce na opravách rozvodů studené a požární vody v obj. 206 – suterén – II. etapa, dále byly provedeny opravy kanalizačních stoupaček v obj.202, opravy stoupacích kamenin v obj.201, opravy ležatých rozvodů ve strojovnách vzduchotechniky v obj.204 a proběhla úprava výměňkové stanice – automatické doplňování vody v obj.213. Dále byla provedena oprava vnitro areálového parkového a pouličního osvětlení.

V oblasti stavebních prací – investice, společnost rozhodla o výměnách výtahů z důvodů velké finanční náročnosti oprav vyplývajících z inspekčních prohlídek. Ve výběrovém řízení bylo poptáno pět firem, následně na dodávku byla vybrána firma KONE. Jednalo se o dodávku 5ti kusů výtahu a to tří osobních a dvou nákladních – obj. 201,202,211. Zahájení realizace 11/2015, ukončení 02/2016. Celková cena investice 4,160,-Mio bez DPH.

Dále v oblasti investic byla provedená výměna zastaralé ústředny EPS z roku 2001 za novou a zakoupen zahradní traktor.

V oblasti nájemních smluv došlo k nárůstu pronajatých ploch a to fi HPV o obj. 205-dílňny o výměře 146m² za cenu 21.170,-Kč/měsíc od 1.5.2015 a dále o obj. 212-sklad o výměře 185m² za cenu 24.660,-Kč/měsíc od 1.6.2015.

Začátkem roku bylo zahájeno jednání o nové nájemní smlouvě s firmou Isotrend jejíž platnost byla do konce roku 2015. K uzavření smlouvy nedošlo i vlivem k připravované změně ve vedení firmy Isotrend, následně byl podepsán dodatek k základní smlouvě do 06/2016. Jednání pokračují.

Koncem roku 2015 bylo zahájeno jednání o nové nájemní smlouvě s firmou IMMUNOTECH s.r.o. které nájemní smlouva končí 12/2017. Jednání pokračují.

V areálu Slezská byla provedena úprava prostor pro Školu jazyků Glossa a pronajat prostor v bud A 2. P vpravo. Dále byla provedena rekonstrukce přípojky vody a provedena oprava sklepních prostor budovy A.

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

S odkazem na příslušná ustanovení zákona č. 134/2013 Sb., na základě kterého došlo ke změně formy akcií z akcií na majitele na akcie na jméno, bylo i v průběhu roku 2015 prováděno vyznačení změn na akciích spolu se zápisem do seznamu akcionářů. Dle evidence společnosti zbývá 1,15% akcií, které nebyly dosud předloženy k vyznačení změn.

Společnost v roce 2015 díky stabilnímu vývoji svého hospodaření v hlavním předmětu činnosti dosáhla kladného provozního i finančního 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 nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Datum vzniku společnosti: 24.4.1992

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

Vydané cenné papíry:	Druh:	kmenové
	Forma:	na jméno
	Podoba:	listinné, nejsou kótované
	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

Společnost NYCOM a. s. netvoří koncern a nemá žádné dceřiné společnosti.

Obchodní jméno:	NYCOM a.s.
Sídlo:	Praha 10, Radiová 1122/1, PSČ: 102 27
IČO:	45 27 16 07
Akcie:	kmenové, na jméno, nominál 78,- Kč, listinné, nejsou kótované
Základní kapitál:	176 276 412,- Kč
Představenstvo:	Ing. Milan Matura, Ing. Ctirad Richter, JUDr. Zuzana Toupalová
Dozorčí rada:	Ing. Ján Bobovský, Ing. Jiří Šach, Ing. Pavel Pospíšil
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

	2015 (skutečnost)	2016 (předpoklad)	2017 (předpoklad)
Náklady	45 257	35 168	37 500
Výnosy	51 341	41 377	44 000
HV za účetní období	6 084	6 209	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 31.12.2015 společnost nevlastní

2.8 Organizační složky v zahraničí

Nemáme.

3.

Účetní závěrka za rok 2015

V rozsahu rozvaha, výkaz zisků a ztráty a příloha

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

ROZVAHA v plném rozsahu

ke dni **31.12.2015**
(v celých tisících Kč)

IČ
45271607

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	TEXT b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Min. úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	422 295	-160 071	262 224	256 773
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek	003	338 627	-159 683	178 944	183 428
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	1 807		1 807	1 807
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	005				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				
3.	Software	007				
4.	Ocenitelná práva	008	1 807		1 807	1 807
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	334 570	-159 683	174 887	179 371
B. II. 1.	Pozemky	014	82 242		82 242	82 242
2.	Stavby	015	221 084	-130 782	90 302	93 375
3.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	016	29 361	-27 811	1 550	1 639
4.	Pěstitelské celky trvalých porostů	017				
5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	018				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019				
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	580		580	1 832
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021	240	-240		
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022	1 063	-850	213	283
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	023	2 250		2 250	2 250
B. III. 1.	Podíly - ovládaná osoba	024				
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025				
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026				
4.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	027				
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028	2 250		2 250	2 250
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	82 650	-388	82 262	72 173
C. I.	Zásoby	032				
C. I. 1.	Materiál	033				
2.	Nedokončená výroba a polotovary	034				
3.	Výrobky	035				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	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 - ovládaná nebo ovládající osoba	041				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	042				
4.	Pohledávky za společníky	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	8 630	-388	8 242	5 736
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	2 933	-388	2 545	1 144
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	051				
4.	Pohledávky za společníky	052				
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053				
6.	Stát - daňové pohledávky	054	2		2	1
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	1 928		1 928	1 368
8.	Dohadné účty aktivní	056	864		864	526
9.	Jiné pohledávky	057	2 903		2 903	2 697
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	74 020		74 020	66 437
C. IV. 1.	Peníze	059	23		23	41
2.	Účty v bankách	060	59 049		59 049	52 913
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061	14 948		14 948	13 483
4.	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
D. I.	Časové rozlišení	063	1 018		1 018	1 172
D. I. 1.	Náklady příštích období	064	25		25	19
2.	Komplexní náklady příštích období	065				
3.	Příjmy příštích období	066	993		993	1 153

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	262 224	256 773
A.	Vlastní kapitál	068	245 645	244 005
A. I.	Základní kapitál	069	176 277	176 276
A. I. 1.	Základní kapitál	070	176 277	176 276
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071		
3.	Změny základního kapitálu	072		
A. II.	Kapitálové fondy	073	1 672	1 672
A. II. 1.	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 obchodních korporací	077		
5.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací	078		
6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací	079		
A. III.	Fondy ze zisku	080		35 255
A. III. 1.	Rezervní fond	081		35 255
2.	Statutární a ostatní fondy	082		
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	083	61 612	25 815
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	084	61 612	25 815
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	085		
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	086		
A. V. 1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/	087	6 084	4 987
A. V. 2.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku /-/	088		
B.	Cizí zdroje	089	15 115	11 186
B. I.	Rezervy	090	3 753	1 150
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	091	1 203	
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	092		
3.	Rezerva na daň z příjmů	093		
4.	Ostatní rezervy	094	2 550	1 150
B. II.	Dlouhodobé závazky	095	6 563	6 143
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	096		
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	097		
3.	Závazky - podstatný vliv	098		
4.	Závazky ke společníkům	099		
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	100		
6.	Vydané dluhopisy	101		
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	102		
8.	Dohadné účty pasivní	103		
9.	Jiné závazky	104	212	110
10.	Odložený daňový závazek	105	6 351	6 033

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
B. III.	Krátkodobé závazky	106	4 799	3 893
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	107	116	17
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	108		
3.	Závazky - podstatný vliv	109		
4.	Závazky ke společníkům	110	44	80
5.	Závazky k zaměstnancům	111	488	247
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	112	258	146
7.	Stát - daňové závazky a dotace	113	1 096	464
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	114	6	6
9.	Vydané dluhopisy	115		
10.	Dohadné účty pasivní	116	90	
11.	Jiné závazky	117	2 701	2 933
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	118		
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	119		
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	120		
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	121		
C. I.	Časové rozlišení	122	1 464	1 582
C. I. 1.	Výdaje příštích období	123	1 436	1 581
2.	Výnosy příštích období	124	28	1

Pozn:

Sestaveno dne: 14.5.2016	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou Ing. Milan Matura, Ing. Ctirad Richter
Právní forma účetní jednotky NYCOM a.s. a.s. Radiová 1 102 27 Praha 10 - Hostivař ⑩	Předmět podnikání Pronájem nebytových prostor

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni **31.12.2015**
(v celých tisících Kč)

IČ
45271607

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	TEXT 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	39 417	39 238
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	39 417	39 238
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06		
3.	Aktivace	07		
B.	Výkonová spotřeba	08	17 301	17 971
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	09	10 941	11 221
B. 2.	Služby	10	6 360	6 750
+	Přidaná hodnota	11	22 116	21 267
C.	Osobní náklady	12	6 112	7 118
C. 1.	Mzdové náklady	13	3 354	4 113
C. 2.	Odměny členům orgánů obchodní korporace	14	1 172	1 162
C. 3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	1 503	1 754
C. 4.	Sociální náklady	16	83	89
D.	Daně a poplatky	17	217	263
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	6 127	6 197
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	19	5	160
III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	5	160
III. 2.	Tržby z prodeje materiálu	21		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	22	77	
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	77	
2.	Prodaný materiál	24		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	2 415	9
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	255	69
H.	Ostatní provozní náklady	27	1 476	19
V.	Převod provozních výnosů	28		
I.	Převod provozních nákladů	29		
*	Provozní výsledek hospodaření	30	5 952	7 890

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	1 760	88
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32	977	2 859
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	33	138	217
VII. 1.	Výnosy z podílů v ovládaných osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34		
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35		
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36	138	217
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37	306	306
K.	Náklady z finančního majetku	38		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39	9 426	
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40	8 549	-333
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41		
X.	Výnosové úroky	42	34	360
N.	Nákladové úroky	43	6	
XI.	Ostatní finanční výnosy	44		
O.	Ostatní finanční náklady	45	205	236
XII.	Převod finančních výnosů	46		
P.	Převod finančních nákladů	47		
*	Finanční výsledek hospodaření	48	1 927	-1 791
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	49	1 795	1 112
Q. 1.	- splatná	50	1 478	923
2.	- odložená	51	317	189
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	6 084	4 987
XIII.	Mimořádné výnosy	53		
R.	Mimořádné náklady	54		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	55		
S. 1.	- splatná	56		
2.	- odložená	57		
*	Mimořádný výsledek hospodaření	58		
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	60	6 084	4 987
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	61	7 879	6 099

Pozn:

Sestaveno dne: 14.5.2016	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou Ing. Milan Matura, Ing. Ctirad Richter
Právní forma účetní jednotky a.s. NYCOM a.s. Radiová 1 102 27 Praha 10 - Hostivař	Předmět podnikání Pronájem nebytových prostor

Příloha účetní závěrky

společnosti NYCOM a. s.
k 31.12.2015

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. Použité odpisové metody při stanovení odpisů
 - 7.3. Systém odpisování drobného dlouhodobého majetku
8. Přepočet 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 nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Rozhodující předmět činnosti: Pronájem nebytových prostor

Rozvahový den: 31.12.2015

Den sestavení účetní závěrky: 14.5.2016

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	51 747	29,36
Ing. Ctirad Richter	Praha 3, Slezská 844/96	51 722	29,34	51 722	29,34
Ing. Jiří Šach	Praha 10, Na hroudě 51	51 722	29,34	51 722	29,34

Změny a dodatky provedené v účetním období v obchodním rejstříku:

Druh změny (dodatku)	Datum změny (dodatku)
Zápis funkce předsedy představenstva Ing. Milan Matura	22.7.2015
Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst.5 zákona č.90/2012sb. o obchodních společnostech a družstvech	22.7.-2015
Způsob jednání za společnost : Za společnost jedná vůči třetím osobám představenstvo. Za společnost podepisují dva členové představenstva nebo jeden člen představenstva, který k tomu byl písemně pověřen.	15.7.2015

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	Richter	Ctírad	Ing.
Člen představenstva	Řoupalová	Zuzana	JUDr.
Předseda dozorčí rady	Bobovský	Ján	Ing.
Člen dozorčí rady	Šach	Jiří	Ing.
Člen dozorčí rady	Pospíšil	Pavel	Ing.

Ve sledovaném období došlo k následujícím změnám:

Druh změny (dodatku)	Datum změny (dodatku)

2. Majetková či smluvní spoluúčasť účetní jednotky v jiných společnostech

Spoluúčasť vyšší než 20% v jiných společnostech: nemáme

Smluvní dohody mezi akcionáři zakládající rozhodovací právo:	ne
Ovládací smlouvy a smlouvy o převodu zisku:	ne

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	11	11	3	3
Mzdové náklady	3 354	4 113	1 075	1 235
Odměny členům statutárních orgánů společnosti	1 172	1 162	1 172	1 162
Odměny členům dozorčích orgánů společnosti	0	0	0	0
Náklady na sociální zabezpečení a zdrav. poj.	1 503	1 754	762	812
Sociální náklady	83	89	26	23
Osobní náklady celkem	6 112	7 118	3 035	3 232

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., kterou se stanoví uspořádání, postupy účtování a obsah účetní závěrky pro podnikatele v roce 2015.

1. Informace o odchylných 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 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.	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
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	566	549	0	21	17	182	549	388
20%	10	6	0	0	4	6	6	0
33%	0	0	0	0	0	0	0	0
80%	0	0	0	0	0	0	0	0
100%	556	543	0	21	13	176	543	388
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. Přepočet cizích měn na českou měnu

Ve sledovaném období společnost přepočítala zůstatky v cizích měnách kurzem vyhlášeným ČNB k 31.12.2015.

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	6 033	0	6 033
Zúčtování na vrub výkazu zisků a ztráty	266	0	266
Zúčtování na vrub (ve prospěch) vlastního kapitálu	0	0	0
Konečný zůstatek	6 299	0	6 299

Odložená daňová pohledávka	Reinvestiční odpočet	Opravné položky	Daňové ztráty	Celkem
Počáteční zůstatek	0	0	0	0
Zúčtování ve prospěch výkazu zisků a ztráty	0	0	0	0
Zúčtování ve prospěch vlastního kapitálu	0	0	0	0
Konečný zůstatek	0	0	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		Oprávk		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	221084	219 037	130 782	125 662	90 302	93 375	2 518	472
Samostatné movité věci a soubory mov. věcí	28 605	29 379	27 131	27 857	1 474	1 522	453	1 193
Drobný DHM	795	722	679	605	116	117	73	0
Nedokončený DHM	580	1 561	0	0	580	1 561	2 973	4 225
Poskytnuté zál. na DHM	240	240	240	240	0	0	0	0
Oceň. rozdíl k nab.maj.	1 063	1 063	850	780	213	283	0	0

3.2. Hlavní skupiny dlouhodobého nehmotného majetku:

tis. Kč

Skupina majetku	Pořizovací cena		Oprávk		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	1 286	DHM	1 302
Celkem	1 286	Celkem	1 302

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	
CELKEM				2 250	

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	1 515	0	319	0
30 – 60	2	0	0	0
60 – 90	1	0	0	0
90 – 180	0	0	0	0
180 a více	388	0	610	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 851 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	0	0	17	0
30 - 60	0	0	0	0
60 - 90	0	0	0	0
90 - 180	0	0	0	0
180 a více	0	0	0	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 nepředložil dostatečné důkazy a řízení bylo odročeno 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 společnostem NYCOM a.s. a Asseco Solutions, a.s. znovu zamítnuta a žalobce se opět odvolal. Vrchní soud v Olomouci bez nařízení jednání dne 18.11.2009 opět rozsudek soudu první instance zrušil a vrátil věc k novému projednání s tím, že učinil závěr o nejasnosti petitu. 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 usnesením připustil změnu a upřesnění petitu žaloby. Proti tomuto postupu soudu se odvolali žalovaní, bývalí členové statutárního orgánu KRAS-HAKA Brno, a.s.. Vrchní soud v Olomouci tato odvolání usnesením ze dne 19.1.2012 odmítl a spis byl vrácen Krajskému soudu v Brně k dalšímu řízení. Krajský soud v Brně svým usnesením ze dne 2.9.2014 připustil, v důsledku postoupení pohledávky, změnu v osobě žalobce, kterým se stala společnost DANTOS LTD, reg. ve Velké Británii. Po jednání konaném dne 2.4.2015 Krajský soud v Brně znovu rozhodl o zamítnutí žaloby v plném rozsahu proti společnostem NYCOM a. s. a Asseco Solutions, a.s. V současné době probíhá odvolací řízení u Vrchního soudu v Olomouci, když byla proti rozsudku podána odvolání ze strany žalobce i obou bývalých členů statutárního orgánu KRAS-HAKA Brno, a.s.. Společnost vytvořila v období 2015 rezervu ve výši 1,400 tis. Kč.

6. Vlastní kapitál

6.1. Zvýšení nebo snížení vlastního kapitálu: není

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

Společnost za rok 2014 vykázala hospodářský výsledek ve výši 4.987.408,80 Kč. VH rozhodla o rozdělení takto:

Část ze zisku ve výši 4.519.908,- Kč schválila k rozdělení mezi akcionáře, tj. použít na výplatu dividend akcionářům a zbývající část ze zisku ve výši 467.500,80 Kč převést na účet nerozděleného zisku minulých let.

Valná hromada rozhodla o zrušení rezervního fondu společnosti a to tak, že zůstatek účtu rezervního fondu v celkové výši 35.255.282,40 Kč převádí na účet nerozděleného zisku minulých let.

6.3. Základní kapitál

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

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

7. Rezervy

tis. Kč

úř. Kč							
	Minulé období				Běžné období		
Druh rezervy	Zůstatek k 1.1.	Tvorba	Čerpání	Zůstatek k 31.12.	Tvorba	Čerpání	Zůstatek k 31.12.
Zákonné rezervy	0	0	0	0	1 203	0	1 203
Ostatní rezervy	1 150	0	0	1 150	1 400	0	2 550
Rezerva na daň z příjmů	0	0	0	0	0	0	0
Celkem	1 150	0	0	1 150	2 603	0	3 753

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	39 417	39 417	0	39238	39238	0
Čerpání rezerv	0	0	0	0	0	0
Ostatní výnosy	738	738	0	1 112	1 112	0
Mimořádné výnosy	0	0	0	0	0	0
Celkem	40 155	40 155	0	40 350	40 350	0

9. Celkové výdaje na výzkum a vývoj

nemáme

10. Údaje o přeměnách společností:

Ve sledovaném období nedošlo k přeměně společnosti

11. Odměny statutárnímu auditorovi

tis. Kč

Povinný audit	90
Jiné ověřovací služby	0
Daňové poradenství	0
Jiné neauditorské služby	0

Výkaz o změnách vlastního kapitálu

tis. Kč

Položka	Složka vlastního kapitálu	Běžné období	Minulé období
	Vlastní kapitál	244 644	244 406
A.	Základní kapitál zapsaný v OR (411)		
A.1.	Počáteční zůstatek	176 276	176 276
A.2.	Zvýšení	0	0
A.3.	Snížení	0	0
A.4.	Konečný zůstatek	176 276	176 276
B.	Základní kapitál nezapsaný v OR (419)		
B.1.	Počáteční zůstatek	0	0
B.2.	Zvýšení	0	0
B.3.	Snížení	0	0
B.4.	Konečný zůstatek	0	0
C.	Vliv vlastních akcií a podílů na ZK (252)		
C.1.	Počáteční zůstatek A. + B. (411 + 419)	176 276	176 276
C.2.	Počáteční zůstatek účtu 252	13 483 140	15 436 374
C.3.	Změna stavu účtu 252	1 464 243	-1 953 243
C.4.	Konečný zůstatek účtu 252	14 947 838	13 483 140
D.	Emisní ážio		
D.1.	Počáteční zůstatek	0	0
D.2.	Zvýšení	0	0
D.3.	Snížení	0	0
D.4.	Konečný zůstatek	0	0
E.	Rezervní fondy		
E.1.	Počáteční zůstatek	35 255	36 719
E.2.	Zvýšení	0	0
E.3.	Snížení	35 255	1 464
E.4.	Konečný zůstatek	0	35 255
F.	Ostatní fondy ze zisku		
F.1.	Počáteční zůstatek	0	0
F.2.	Zvýšení	0	0
F.3.	Snížení	0	0
F.4.	Konečný zůstatek	0	0
G.	Kapitálové fondy		
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
H.	Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření		
H.1.	Počáteční zůstatek	0	0
H.2.	Zvýšení	0	0
H.3.	Snížení	0	0
H.4.	Konečný zůstatek	0	0
I.	Zisk účetních období (428 + DAL 431)		
I.1.	Počáteční zůstatek	25 815	22 759
I.2.	Zvýšení	35 797	3 056
I.3.	Snížení	0	0
I.4.	Konečný zůstatek	61 612	25 814
J.	Ztráta účetních období (429 + MD 431)		
J.1.	Počáteční zůstatek	0	0
J.2.	Zvýšení	0	0
J.3.	Snížení	0	0
J.4.	Konečný zůstatek	0	0
K.	Zisk / ztráta za běžné účetní období po zdanění	+6 084	+4 987

Sestaveno dne: 14. 5. 2016	Sestavil: Z. Richterová	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: 102 27 Praha 10 - Hostivař 10
Právní forma účetní jednotky: akciová společnost	Předmět podnikání: pronájem nebytových prostor	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis) Ing. Ctirad Richter

4.

Zpráva auditora

V rozsahu zpráva auditora, komentář ke zprávě auditora

R – audit, s. r. o.

140 00 Praha 4, Olbrachtova 1980/5, Krč

tel.: 731 692 459; 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: 45 27 16 07

ZPRÁVA O ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti NYCOM a.s., která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2015, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2015 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 pasiv společnosti NYCOM a.s. k 31. 12. 2015 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní rok končící 31. 12. 2015 v souladu s českými účetními předpisy.

OSTATNÍ INFORMACE

Za ostatní informace se považují informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky, zda je výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že tomu tak není, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě.

V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích nic takového nezjistili

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Ověřili jsme věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích společnosti NYCOM a.s. za rok končící 31. 12. 2015. 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 společnosti NYCOM a.s. za rok končící 31. 12. 2015 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.

Místo a datum vypracování zprávy:

V Praze, dne 31. 5. 2016

Auditorská firma: R – audit, s.r.o.
Oprávnění KA ČR č. 124
Sídlo společnosti: Praha 4, Olbrachtova 1980/5

Statutární auditor: Ing. Tomáš Valder
Oprávnění KA ČR č. 2153



5.

Zpráva o vztazích

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

zpracovaná dle ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (dále jen „ZOK“)

1. Definice osob a způsob ovládání

V souladu s příslušnými ustanoveními ZOK předkládá představenstvo NYCOM a. s. zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za uplynulé účetní období, tj. za rok 2015. S odkazem na ustanovení § 74 ZOK jsou pro účely této zprávy osoby vymezeny takto:

Ovládaná osoba:

NYCOM a. s., se sídlem Praha 10, Radiová 1122/1, PSČ: 102 27, IČ: 45 27 16 07 (dále jen „Společnost“)

Ovládající osoby:

Vzhledem ke skutečnosti, že akcie Společnosti jsou vydány jako kmenové akcie na jméno v listinné podobě, představenstvo konstatuje, že mezi akcionáři není osoba, která by nakládala samostatně s podílem na hlasovacích právech představujícím alespoň 40% všech hlasů, avšak s přihlédnutím k ustanovení § 75 odst. 3 ZOK lze považovat za ovládající osoby následující fyzické osoby:

Ing. Ján Bobovský,	bytem Praha 3, Slezská 96,	nar. 10.3.1961,
Ing. Ctirad Richter,	bytem Praha 3, Slezská 96,	nar. 16.8.1961,
Ing. Jiří Šach,	bytem Praha 10, Na hroudě 51,	nar. 13.7.1960,
Ing. Pavel Pospíšil,	bytem Praha 4, Postupická 1,	nar. 26.6.1963,

které ke dni 31.12.2015 nakládali s podílem na hlasovacích právech představujícím více jak 97% všech hlasů ve Společnosti s tím, že tyto osoby byly a jsou zároveň členy orgánů Společnosti.

Osoby ovládané stejnými ovládajícími osobami:

Ze všech informací, které jsou představenstvu Společnosti dostupné, uvedené ovládající osoby Společnosti dále přímo či nepřímo neuplatňují rozhodující vliv v jiných osobách s výjimkou Ing. Jána Bobovského, který je, dle svého prohlášení, jediným akcionářem společnosti Běloveské lázně, a.s. s tím, že s touto společností nemá ovládaná společnost žádné smluvní ani jiné vztahy.

Způsob ovládání

Ovládající osoby mohou uplatňovat rozhodující vliv ve Společnosti jednak prostřednictvím valné hromady a dále pak prostřednictvím jednotlivých ovládajících osob, které jsou členy představenstva a dozorčí rady Společnosti.

Přehled jednání učiněných v uplynulém účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládajících osob, týkající se majetku, který přesahuje 10% vlastního kapitálu Společnosti

V účetním období roku 2015 nebyla učiněna žádná shora uvedená jednání na popud či v zájmu ovládajících osob a tedy ovládané osobě nevznikla újma.

Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobami ovládajícími

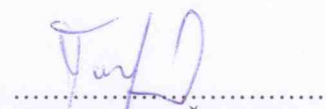
V účetním období roku 2015 nebyly mezi ovládanou a ovládajícími osobami uzavřeny žádné nové smlouvy. Dále jsou uvedeny smlouvy, které byly uzavřeny mezi ovládajícími osobami a ovládanou osobou, resp. jejími právními předchůdci před účetním obdobím roku 2015 a u nichž docházelo ke vzájemnému plnění v průběhu roku 2015, a to: Smlouva o nájmu bytu ze dne 1.2.1993 (manželé Richterovi), Pracovní smlouva ze dne 1.7.1994 (Ing. Ctirad Richter), Pracovní smlouva ze dne 1.1.1997 (Ing. Pavel Pospíšil), Smlouva o výkonu funkce člena představenstva ze dne 30.6.2014 (Ing. Ctirad Richter) a Smlouvy o výkonu funkce člena dozorčí rady ze dne 30.6.2014 (Ing. Ján Bobovský, Ing. Jiří Šach a Ing. Pavel Pospíšil).

Představenstvo Společnosti konstatuje, že výše zmíněná vzájemná plnění byla poskytována na základě existujících smluvních vztahů, které byly uzavřeny za obvyklých podmínek a že ovládané osobě nevznikla z těchto smluv a vyplývajících vztahů žádná újma.

V Praze dne 30.3.2016


.....
Ing. Milan Matura
předseda představenstva


.....
Ing. Ctirad Richter
člen představenstva


.....
JUDr. Zuzana Āoupalová
člen představenstva

6.

Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku

prostřednictvím výroční zprávy za rok 2015 Vám předkládáme informace o dění v akciové společnosti NYCOM za uplynulý rok. Představenstvo společnosti pokračovalo v roce 2015 v plnění základních úkolů a činnostech 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 objektu Slezská v Praze 3.

I přes vliv všeobecné recese, obsazenost ploch v areálu v roce 2015 byla na úrovni 80ti procent.

V oblasti stavebních prací – opravy, společnost se zaměřila na pokračování oprav hlavních vnitro areálových sítí. V průběhu roku 2015 byly zahájeny práce na opravách rozvodů studené a požární vody v obj. 206 – suterén – II. etapa, dále byly provedeny opravy kanalizačních stoupaček v obj.202, opravy stoupacích kamenin v obj.201, opravy ležatých rozvodů ve strojvných vzduchotechniky v obj.204 a proběhla úprava výměňkové stanice – automatické doplňování vody v obj.213. Dále byla provedena oprava vnitro areálového parkového a pouličního osvětlení.

V oblasti stavebních prací – investice, společnost rozhodla o výměnách výtahů z důvodů velké finanční náročnosti oprav vyplývajících z inspekčních prohlídek. Ve výběrovém řízení bylo poptáno pět firem, následně na dodávku byla vybrána firma KONE. Jednalo se o dodávku 5ti kusů výtahu a to tři osobních a dvou nákladních – obj. 201,202,211. Zahájení realizace 11/2015, ukončení 02/2016. Celková cena investice 4,160,-Mio bez DPH.

Dále v oblasti investic byla provedená výměna zastaralé ústředny EPS z roku 2001 za novou a zakoupen zahradní traktor.

V oblasti nájemních smluv došlo k nárůstu pronajatých ploch a to fi HPV o obj. 205-dílňy o výměře 146m² za cenu 21.170,-Kč/měsíc od 1.5.2015 a dále o obj. 212-sklad o výměře 185m² za cenu 24.660,-Kč/měsíc od 1.6.2015.

Začátkem roku bylo zahájeno jednání o nové nájemní smlouvě s firmou Isotrend jejíž platnost byla do konce roku 2015. K uzavření smlouvy nedošlo i vlivem k připravované změně ve vedení firmy Isotrend, následně byl podepsán dodatek k základní smlouvě do 06/2016. Jednání pokračují.

Koncem roku 2015 bylo zahájeno jednání o nové nájemní smlouvě s firmou IMMUNOTECH s.r.o. které nájemní smlouva končí 12/2017. Jednání pokračují.

V areálu Slezská byla provedena úprava prostor pro Školu jazyků Glossa a pronajat prostor v bud A 2. P vpravo. Dále byla provedena rekonstrukce přípojky vody a provedena oprava sklepních prostor budovy A.

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

S odkazem na příslušná ustanovení zákona č. 134/2013 Sb., na základě kterého došlo ke změně formy akcií z akcií na majitele na akcie na jméno, bylo i v průběhu roku 2015 prováděno vyznačení změn na akciích spolu se zápisem do seznamu akcionářů. Dle evidence společnosti zbývá 1,15% akcií, které nebyly dosud předloženy k vyznačení změn.

Společnost v roce 2015 díky stabilnímu vývoji svého hospodaření v hlavním předmětu činnosti dosáhla kladného provozního i finančního výsledku.

Majetek společnosti je ke konci roku 2015 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. Společnost nemá bankovní úvěry.

Hlavní ekonomické údaje:

Ve srovnání s rokem 2014 v tis. Kč

Ukazatel	Rok 2014	Rok 2015	2014%
Tržby z prodeje služeb	39 238	39 417	100%
Tržby z prodeje DLHM	160	5	3%
Výkonová spotřeba	17 970	17 301	96%
Osobní náklady	7 117	6 112	86%
Daně a poplatky	262	217	83%
Odpisy	6 197	6 127	98%
Ostatní provozní náklady	19	1476	7768%
Ostatní provozní výnosy	69	255	370%
Provozní výsledek hospodaření	7 891	5 952	75%

Společnost za rok 2015 vykázala hospodářský výsledek ve výši **6.084.235,96 Kč**, který je tvořen provozním výsledkem hospodaření ve výši 5 952 tis. Kč a ziskem z finančních operací ve výši 1 927 tis. Kč. Na vykázaný hospodářský výsledek měl vliv zejména zisk z prodeje a přecenění krátkodobých cenných papírů k obchodování a dále také odložená a splatná daň z příjmů ve výši 317 tis. Kč a 1 478 tis. Kč.

Návrh představenstva na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2015:

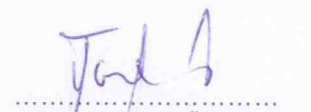
Představenstvo navrhuje vypořádat hospodářský výsledek za rok 2015, když úhrnná výše vykázaného zisku za rok 2015 po zdanění představuje částku v celkové výši 6.084.235,96 Kč, takto:

Část ze zisku ve výši 4.468.130,- Kč schválit k rozdělení mezi akcionáře, kteří jsou vlastníky 2.234.065 ks akcií s právem na výplatu dividendy, tj. použít na výplatu dividend akcionářům zapsaným v seznamu akcionářů, a zbývající část ze zisku ve výši 1.616.105,96 Kč převést na účet nerozděleného zisku minulých let.

V Praze dne 24.5.2016


Ing. Milan Matura
předseda představenstva


Ing. Ctirad Richter
člen představenstva


JUDr. Zuzana Toupalová
člen představenstva