

MCG REAL, a.s.,

Výroční zpráva 2009

Základní údaje

Obchodní jméno	:	MCG REAL, a.s.
IČ	:	282 61 739
Datum založení	:	14.12.2007
Sídlo	:	Heršpická 813/5, 639 00 Brno
 Základní kapitál	:	 2,000.000,- Kč
 Akcíe	:	 20 ks kmenových akcií na majitele v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100.000,- Kč
 Výsledek hospodaření za rok 2009	:	 zisk po zdanění 1,479.202,36 Kč

Orgány společnosti

Představenstvo a.s.

Ing. Miroslav Marenčák	-	předseda představenstva
Ing. Jan Spurný	-	člen představenstva
Ing. Oldřich Vlašic	-	člen představenstva

Dozorčí rada a.s.

Ing. Vojtěch Knop-Kostka	-	předseda dozorčí rady
Ing. Jiří Čížek	-	člen dozorčí rady
Ing. Michaela Nádeníčková	-	člen dozorčí rady

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

1. Hodnocené období

Rozhodnutím jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady vydaném společností MCG FIN, sro. formou notářského zápisu ze dne 29.06.2009 bylo rozhodnuto, že veškerá činnost, kterou provádí ŽS REAL, a.s., a všichni zaměstnanci, kteří činnost v ŽS REAL, a.s. provádí, budou tuto činnost vykonávat ve společnosti MCG REAL, a.s. a to od data 1.8.2009. I po tomto datu však docházelo ke změně skutečností oproti hospodářského plánu v hospodaření společnosti ŽS REAL, a.s. Jednalo se především o dobách obchodních smluv a fakturaci. Při hodnocení výkonů společnosti MCG REAL, a.s. je proto nutné posuzovat hodnocené období od data 01.08.2010 společně. K faktickému ukončení hospodaření ŽS REAL, a.s. došlo k datu 31.10.2010, kdy byla rozhodnutím valné hromady akcionářů ukončena činnost stávajícího představenstva společnosti ŽS REAL, a.s. a jmenován nový předseda představenstva. Vyhodnocení uložených prémiových ukazatelů společnosti MCG REAL, a.s. za celý hodnocený rok 2009 je provedeno načítaně s hospodářskými výsledky společnosti ŽS REAL, a.s. (viz další bod Výroční zprávy).

2. Výkony společnosti

Společnost se k výše definovaném hodnoceném období roku 2009 zaměřila svým hlavním předmětem činnosti na výkon správy nemovitého majetku ve vlastnictví společnosti OHL ŽS, a.s., Brno na základě uzavřené „Rámcové mandátní smlouvy“ (RMS). Pro tuto společnost byl zajišťován výkon správy nemovitého majetku na cca 900 nemovitostech v účetní hodnotě cca 1 miliardy korun. Dalšími klienty v hodnoceném období byly společnosti konsorcia Morávka, zejména pak zajištění výkonu správy v administrativně obchodním komplexu M-Palác, kde společnost Morávka Centrum, a.s. jako majoritní spoluvlastník vykonává činnost pověřeného vlastníka pro Společenství vlastníků jednotek. V hodnoceném období byl zajišťováno plnění subdodavatelské smlouvy se sdružením OKIN – SEŽEV na zajištění výkonu správy nemovitého majetku ve vlastnictví ČD – RSM Olomouc pro část severní Moravy. Platnost a účinnost smlouvy na zajištění výkonu správy skončila 30.06. 2009. Na období 07-09/2009 vystavila společnost OKIN pro zajištění některých činností pro ČD RSM Olomouc objednávku. V rámci podnikatelského záměru rovněž pro OHL ŽS, a.s. společnost ŽS REAL, a.s. zajišťovala na základě uzavřených

zprostředkovatelských smluv realitní a inženýrskou činnost na vybraných akcích a na základě zmocnění rovněž pro OHL ŽS, a.s. licencovanou distribuci elektrické energie. Výnosy 27,6 milionu Kč (ŽS REAL) a 14,8 milionu Kč (MCG REAL), celkem **42,4 milionu Kč**.

Hrubý zisk 1,3 milionu Kč (ŽS REAL) a 1,9 milionu Kč (MCG REAL), celkem **3,2 milionu Kč**.

Přitom celkový zisk je snížen o částku **579.000,- Kč**, což jsou prokazatelné náklady na přechod společnosti ze ŽS REAL do MCG REAL k 01.08.2009.

3. Převod do společnosti MCG REAL, a.s.

K datu 01.08.2009 byly dohodou ukončeny pracovně právní vztahy se všemi zaměstnanci ŽS REAL, a.s. a tito přešli do společnosti MCG REAL, a.s. Dále byly cedovány veškeré obchodní smlouvy vázané na výkon podnikatelských činností zapsané pro ŽS REAL, a.s. v OR. Rovněž byl formou prodeje převeden veškerý majetek společnosti ŽS REAL, a.s. do společnosti MCG REAL, a.s. Jednalo se zejména o referentská vozidla, hmotný investiční majetek (kancelářská, výpočetní a sdělovací technika, nábytek atp.) a SW podpora (Progres, účetnictví, energetika, FaMa+, atp.). K vystavení kupních smluv byly vypracovány znalecké odhady cen. Rozhodnutím jediného vlastníka bylo rovněž rozhodnuto o odvolání stávajícího představenstva k datu 31.10.2009. K tomuto datu připravilo odstupující představenstvo tzv. „Předávací protokol“, kterým předalo novému předsedovi představenstva ŽS REAL, a.s., nezbytné doklady související s přechodem společnosti ŽS REAL, a.s. do MCG REAL, a.s.

Na pokrytí nákladů spojených s odkoupením majetku ŽS REAL, byla MCG REAL poskytnuta společností MCG FIN s.r.o. půjčka ve výši 5,0 milionů Kč. K 31.12.2009 bylo vráceno 1,5 milionu Kč z této půjčky plus 64,1 tisíc Kč z 6% úroků.

4. Prověřková činnost

V termínu 09 - 10/2009 byl naplánován externí audit Jakosti, EMS a BOZP ve společnosti OHL ŽS, a.s. Při přípravě na tento ostrý audit se velkou měrou podíleli objektoví manažeři, pracovníci společnosti MCG REAL, a.s.. Při provádění auditu nebylo shledáno auditory ze společnosti STAVCERT žádné závažné pochybení.

5. Zavádění PTIS ve společnosti

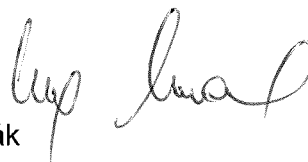
V hodnoceném období pokračovaly v souladu s odsouhlaseným harmonogramem práce na zavádění 1. etapy PTIS (provozně technického informačního systému) ve společnosti. Přejít od agendového řízení na jednotný IS s kombinovaným projektovým řízením vyvolal změny v organizační struktuře společnosti. Ty byly zakotveny v ŘA ŘS č. 13 s platností od 01.01.2009. Dalším nezbytným krokem bylo zavedení sledování nákladů ve společnosti podle nákladových středisek a obchodních zakázek. Rozhodnutí vlastníka o přechodu podnikatelských činností společnosti ŽS REAL, a.s. do MCG REAL, a.s. proces zavádění PTIS zpomalilo o cca 3 měsíce.

6. Majetkové transakce

Na základě rozhodnutí z MVH z 09/2008 a 10/2008 byly provedeny majetkové vyrovnání se společností Investmanagement, s.r.o. s cílem převést pozemky ve vlastnictví společnosti ŽS REAL, a.s. na tuto společnost a tím zlikvidovat závazky k této společnosti. Prostředky na zakoupení těchto pozemků pro akci Jinačovice – Výstavba RD byly zapůjčeny na základě uzavřených Smluv o půjčkách od společnosti Investmanagement, s.r.o. Toto vyrovnání bylo smluvně dořešeno v 01/2009 podepsáním Dohody o započtení. Společnost za hodnocené období není zatížena žádným typem úvěru.

7. Profesní rozvoj společnosti

V 06/2009 byla společnost ŽS REAL, a.s. v rámci soutěže o nejlepší malou a střední firmu pořádanou Regionální hospodářskou komorou zařazena mezi 10 nejlepších firem regionu. V průběhu roku pokračovala spolupráce s VŠE Praha v projektu výuky FM na této škole. ŘS se v rámci tohoto projektu účastnil v 05/2009 mezinárodní konference pořádané VŠE Praha. V průběhu školního roku zajistil pro VŠE i přednášku a 2 cvičení pro posluchače fakulty Podnikohospodářské. ŘS se v 06/2009 účastnil mezinárodní konference o facility managementu EFCM 2009 pořádané v Amsterdamu, Holandsko. Ve 07/2009 byli vybráni další dva objektový manažeři, p. Libor Volf a p. Martin Svoboda, kteří ve druhé polovině roku 2009 úspěšně absolvovali certifikované vzdělávání v oboru „Facility manažer“.



Ing. Miroslav Marenčák

Předseda představenstva MCG REAL, a.s.

Zpráva dozorčí rady za rok 2009

Zpráva dozorčí rady společnosti ŽS REAL, a.s. o výsledcích kontrolní činnosti v hodnoceném období roku 2009 tvoří přílohu č. 1 této Výroční zprávy.

Návrh na vypořádání hospodářského výsledku

Výsledek hospodaření:

1,479.202,36 Kč

Představenstvo společnosti navrhuje Valné hromadě společnosti rozdělení zisku za rok 2009 ve znění uvedeném v příloze č. 2.

Vybrané údaje z roční účetní závěrky

Stav majetku, stav aktiv a pasiv, hospodářský výsledek před a po zdanění, stav pohledávek a závazků jsou nedílnou součástí Výroční zprávy a tvoří přílohu č.3.

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

Stav akcionářů ve sledovaném období 01.01.2009 – 31.12.2009 byl následující: 100 ks akcií na držitele o jmenovité hodnotě 10.000,- Kč, tj. 100% vlastnického podílu ve společnosti, držela společnost MCG FIN, s.r.o., Brno.

V účetním roce 2009 neproběhly mezi ovládajícími osobami a společností MCG REAL, a.s. žádné obchodní transakce. Za toto období nevznikl tedy žádný straně majetkový prospěch.

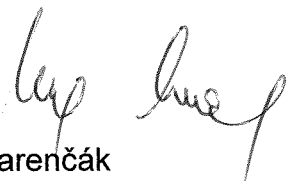
Výrok auditora

Výrok auditora je nedílnou součástí Výroční zprávy a tvoří přílohu č.4.

Roční účetní závěrka za rok 2009

Roční účetní závěrka je nedílnou součástí Výroční zprávy a tvoří přílohu č.5.

V Brně dne 24.05.2010


Ing. Miroslav Marenčák

Předseda představenstva MCG REAL, a.s.

Zpráva

dozorčí rady k roku 2009 ohledně činnosti společnosti MCG REAL, a.s. a činnosti dozorčí rady k roku 2009

Během roku 2009 plnila dozorčí rada své úkoly v souladu s obchodním zákoníkem v platném znění, stanovami MCG REAL, a.s., rozhodnutím valné hromady a v souladu se svým jednacím řádem.

Zasedání dozorčí rady, které se konalo dne 7.6.2010 doporučilo valné hromadě společnosti schválení řádné účetní závěrky společnosti za účetní období roku 2009.

V personálním obsazení dozorčí rady došlo v roce 2009 k personálním změnám, byl odvolán předseda dozorčí rady JUDr. Štefan Malatín s účinností ke dni 8.6.2009 a zvolen nový předseda Ing. Vojtěch Knop-Kostka s účinností ke dni 8.6.2009 a odvolán člen dozorčí rady paní Simona Galčánová a zvolen nový člen Ing. Jiří Čížek s účinností ke dni 8.6.2009.

Dozorčí rada konstatuje, že spolupráce dozorčí rady s vedením a představenstvem společnosti byla bez problémů a dozorčí rada byla plně informována o všech zásadních otázkách vývoje společnosti a byl jí tak umožněn řádný výkon její funkce.

Členové dozorčí rady neshledali při kontrole plnění hospodářského výsledku, dodržování stanov společnosti a dodržování podnikatelského záměru nedostatky.

Členové dozorčí rady průběžně prověřovali podnikatelské aktivity společnosti, činnost představenstva a vývoj hospodaření společnosti.

Dozorčí rada na základě jí známých skutečností konstatuje, že činnost společnosti v roce 2009 probíhala v souladu s právními předpisy, stanovami a pokyny valné hromady, že účetnictví bylo vedeno podle platné účetní metodiky, průkazně, úplně a správně a že odpovídá skutečnosti.

Při své kontrolní činnosti v průběhu roku ani při kontrole roční účetní závěrky neshledala dozorčí rada žádné nedostatky v práci představenstva.

Dozorčí rada projednala roční účetní závěrku roku 2009 a doporučuje valné hromadě přijmout a schválit roční účetní závěrku včetně návrhu představenstva na rozdělení zisku.

V Brně dne 7.6.2010



Ing. Vojtěch Knop-Kostka
předseda dozorčí rady

**Návrh představenstva Valné hromadě MCG REAL, a.s. na rozdělení
zisku za rok 2009**

Podíl	Kč
Příděl do rezervního fondu	200 000,00 Kč
Úhrada ztráty minulých let	95 120,45 Kč
Dividendy	0,00 Kč
Příděl do investičního fondu	200 000,00 Kč
Příděl do reprezentačního fondu	20 000,00 Kč
Příděl do sociálního fondu	100 000,00 Kč
Tantiemy	200 000,00 Kč
Nerozdělený zisk	664 081,91 Kč
CELKEM	1 479 202,36 Kč

Vybrané údaje z roční účetní závěrky za rok 2009

Výsledek hospodaření před zdaněním byl 1,855.402,36 Kč, po úpravách byl vytvořen disponibilní zisk ve výši 1,479.202,36 Kč.

Stav aktiv a pasiv ve společnosti byl 13,466.501,44 Kč, dlouhodobý majetek byl 3,462.174,- Kč a základní kapitál 2,000.000,- Kč.

Stav z obchodních vztahů - pohledávek byl 5,718.675,60 Kč a závazků byl 1,770.532,47 Kč. Finanční majetek byl 3,293.277,19 Kč.

Tržby za hospodářský rok byly ve výši 14,696.486,60 Kč.