

# VÝROČNÍ ZPRÁVA 2022





## DOBŘICHOVICE

DOBŘICHOVICE JSOU STŘEDNĚ VELKOU OBCÍ (MĚSTEM) S CCA 3800 OBYVATELI. DNEŠNÍ TVÁŘ HISTORICKÉHO STŘEDU POCHÁZÍ ZE 17. STOL., KDY BYL PŘESTAVĚN ZÁMEK A POSTAVEN KOSTEL SV. JUDY TADEÁŠE. OD ZAČÁTKU MINULÉHO STOLETÍ SE OBEC STÁVÁ PŘÍMĚSTSKÝM LETOVIŠKEM PRAHY S VILOVOU ZÁSTAVBOU.



DOPRAVNÍ SPOJENÍ S PRAHOU ZAJIŠŤUJE FREKVENTOVANÁ ŽELEZNIČNÍ TRÁŤ PRAHA-BEROUN, EXISTUJE ROVNĚŽ AUTOBUSOVÉ SPOJENÍ. AUTEM TRVÁ CESTA Z DOBŘICHOVIC NA SMÍCHOV 15 AŽ 20 MINUT.

# Obsah výroční zprávy

5	Úvodní slovo předsedy představenstva
6	Orgány společnosti
7	Vedení společnosti a základní údaje o společnosti
8	Historie společnosti
8	Činnost - vybrané aktivity
13	Aktuální výstavba
16	Zpráva dozorčí rady
17	Výkaz zisku a ztráty
18	Rozvaha
21	Příloha účetní závěrky
29	Vybrané údaje z hospodaření
30	Dceřiné a sesterské společnosti
31	Dobřichovice včera a dnes

[www.dob-invest.cz](http://www.dob-invest.cz)



*Areál DOB Centrum  
Stavba roku 2019 Středočeského kraje*

# Úvodní slovo předsedy představenstva



Vážení obchodní přátelé,

máme snad už definitivně za sebou dva covidové roky a přicházíme se standardní výroční zprávou. Ovšem o návratu ke klidu se mluvit rozhodně nedá. Ukrajinu a tím potenciálně celou Evropu ohrožuje ruský agresor a konec války není na obzoru. V Evropě stojíme na prahu další ekonomické krize, některé banky se opět otřásají v základech, ekonomika nejen v ČR stagnuje. Současně však čelíme vysoké inflaci, na což jsme zcela odvyklí. ČNB nasadila proti inflaci vysoké úrokové sazby, takže zamrzl trh s hypotékami. Skončil růst cen nemovitostí? Přes všechny vnější nejistoty si Vám dovoluujeme prezentovat činnost společnosti DOB-Invest v roce 2022, s přesahem do části roku 2023.

Realizační fáze řadu let připravovaného projektu přestavby a dostavby bývalého statku v Dobřichovicích (DOB Centrum) je minulostí. Většina bytových a nebytových jednotek DOB Centra patří novým individuálním vlastníkům, ale DOB-Invest či jeho dceřiná společnost DOB-Invest Servis si několik jednotek ponechaly a pronajímají je. Po pandemických uzávěrah opět velmi dobře funguje wellness se saunou, vířivkou a bazénem o velikosti 12 x 5,5 m. Konají se v něm plavecké kurzy pro děti, cvičení pro seniory, chodí plavat veřejnost i hoteloví hosté. Dobré jméno si vybudovala restaurace Panská Zahrada spolu se čtyřhvězdičkovým hotelem. Tradičně dobré jméno má vinotéka La Fontana.

Pro dceřinou společnost DOB-Invest Plus s.r.o. jsme připravili pozemek pro výstavbu 6 rodinných domů v Černolicích a ta 5 pozemků v roce 2022 prodala. V Dobřichovicích pracujeme na novém bytovém projektu na pozemku, k jehož pořízení máme uzavřenou smlouvu o smlouvě budoucí kupní. Aktuálně jsme ve fázi územního řízení.

Ostatní činnost společnosti DOB-Invest odpovídala předchozím rokům. Společnost pronajímala byty a obchodní prostory v Dobřichovicích a v Trutnově, realizovala správu řady nemovitostí, prováděla inženýrskou činnost pro několik klientů a poskytovala poradenské služby.

Podrobnější informace najdete na dalších stránkách této výroční zprávy, nejaktuálnější informace pak též na internetových stránkách společnosti, tedy na [www.dob-invest.cz](http://www.dob-invest.cz).

V Dobřichovicích, duben 2023

**Ing. Daniel Havlík, CSc.**  
předseda představenstva



## Orgány společnosti

### PŘEDSTAVENSTVO

**Daniel Havlík** / narozen 1961 / předseda představenstva od založení společnosti dosud /

Absolvent Stavební fakulty ČVUT a řady ekonomických a manažerských kurzů (na European Business School, Gustav Käser Training International, VŠE, Institutu bankovního vzdělávání ČNB apod.). Na ČVUT též pracoval a získal hodnost kandidáta věd. V roce 1989 se pustil do podnikání a zakládání prvních firem. V letech 1991–1996 pracoval v bankovním oboru, od roku 1997 do současné doby kromě přímého řízení společnosti DOB-Invest a.s. působí jako předseda představenstva společnosti Alkona a.s. Mnoho let se též angažoval v orgánech Hospodářské komory na krajské i republikové úrovni.

**Magda Havlíková** / narozena 1963 / členka představenstva od založení společnosti dosud /

Absolventka Stavební fakulty ČVUT. Po studiu pracovala v soukromých firmách – v inženýrské činnosti a v projekci. V současné době má ve společnosti DOB-Invest na starosti analyzování dispozičních řešení projektovaných staveb a vedení vnitřního účtování nákladů v rámci správy nemovitostí. Správu nemovitostí zajišťuje i ve společnosti Dobřích s.r.o. a je též jednatelkou společnosti Diman s.r.o.

**Josef Sikyta** / narozen 1962 / člen představenstva od založení společnosti dosud /

Absolvent Strojní fakulty ČVUT. Tuto odbornost využil k vývoji a implementaci elektrotechnických a optických technologií v soukromém i veřejném sektoru. Vytvořil distribuční kanály i realizoval dodávky komplexních projektů. Jako výkonný ředitel filiálky švýcarského výrobce Alarmcom vedl prosperující síť dceřiných společností v regionu střední a východní Evropy. V dalších letech spoluzaložil a řídil společnost Integoo zaměřenou na projekty v sektoru bezpečnostních technologií. Následně se věnoval tématu digitalizace a řešení digitální identity na globální úrovni. Od roku 2021 využívá své zkušenosti pro budování finančně dostupného družstevního bydlení pro seniory v rámci koncepce společnosti BDSO s poskytováním centralizovaných sociálních a zdravotních služeb.

### DOZORČÍ RADA

**Antonín Havlík** / narozen 1966 / předseda dozorčí rady od založení společnosti dosud /

Absolvent Právnické fakulty UK. Pracoval v několika podnicích jako podnikový právník. V současné době zaměstnanec Generali České pojišťovny.

# Vedení společnosti

Společnost je řízena předsedou představenstva Danielem Havlíkem (charakteristika – viz představenstvo) za aktivní spoluúčasti dalších členů představenstva.

## VEDOUCÍ ODPOVĚDNÍ PRACOVNÍCI

**Martin Šiman** / narozen 1968 / *investorská činnost, projektový manažer* /

Absolvent Stavební fakulty ČVUT, obor Ekonomie a řízení ve stavebnictví. Po ukončení studia se věnoval investorsko-inženýrské činnosti a obchodu. Před nástupem do společnosti DOB-Invest pracoval v soukromém sektoru jako technický dozor investora. Ve společnosti DOB-Invest je zaměstnán od ledna 2005.

**Hana MAZANCOVÁ** / narozena 1990 / *obchodně realitní činnost*

Absolventka Stavební fakulty ČVUT, obor Budovy a prostředí se specializací na technická zařízení budov. Oblasti TZB se věnovala i ve svém předchozím zaměstnání v rámci projektování a kontrolování realizovaných staveb. Ve společnosti DOB-Invest je zaměstnána od ledna 2020.

## Základní údaje o společnosti

Název společnosti	<b>DOB-Invest a.s.</b>
IČO:	25 10 19 01
Sídlo:	Dobříchovice, Za Mlýnem 2, PSČ: 252 29
Kancelář v Praze:	Klimentská 22, Praha 1, 110 00 tel: 222 331 350
Předmět podnikání:	Provádění staveb, jejich změn a odstraňování Výkon zeměměřických činností Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Obory činnosti:	<ul style="list-style-type: none"><li>– přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti</li><li>– zprostředkování obchodu a služeb</li><li>– velkoobchod a maloobchod</li><li>– správa a údržba nemovitostí</li><li>– pronájem a půjčování věcí movitých</li><li>– poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků</li><li>– služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy</li></ul>



## Historie společnosti

Společnost DOB-Invest a.s. byla založena podpisem zakladatelských listin v říjnu 1996 a vznikla zápisem do obchodního rejstříku 23.1.1997. Základní jmění společnosti původně činilo 1 mil. Kč, později bylo zvýšeno na 15 mil. Kč.

Společnost byla založena za účelem realizace stavebně investičního záměru v centru obce Dobřichovice. V průběhu přípravy této akce však společnost rozšířila své aktivity i mimo Dobřichovice a stala se developerskou firmou se širší působností. Kromě klasické výstavby nových polyfunkčních domů společnost využívá znalostí stavebních i finančních a občas jedná o zakoupení problematických nemovitostí s tím, že po jejich zhodnocení (vyvázání ze zástavních práv, spojení vlastnických práv pozemků a budovy, zajištění územního rozhodnutí apod.) je připravena tyto nemovitosti opět prodat.

## Činnost - vybrané aktivity

### Centrum obce Dobřichovice

Historické centrum Dobřichovic

Jedná se o etapovitou výstavbu polyfunkčních domů s nebytovými prostory v přízemí a byty v 1. patře, 2. patře a podkroví. Stavební povolení na I. etapu (dům A – sedm nebytových prostor v přízemí a 25 bytů ve vyšších podlažích) bylo vydáno v říjnu 1998, na II. etapu (dům B – tři nebytové prostory v přízemí, 13 bytů a krytá garážová stání) v červnu 2000. Zpracovatelem projektu obou etap byla brněnská společnost Atelier 90 architektů L. Vlachynského a J. Foretníka a dodavatelem stavby společnost Průmstav a.s.

Dodavatelská smlouva na I. etapu byla se společností Průmstav a.s. podepsána v březnu 1999 a tato I. etapa byla řádně dokončena a zkolaudována v květnu 2000. Slavnostní otevření areálu a zahájení provozu na první části nově budovaného náměstí se konalo 10.6.2000 za účasti představitelů obce, dodavatelských a subdodavatelských firem, řady významných hostů a mnoha dobřichovických občanů.

Smlouva na dodávku II. etapy byla podepsána v září 2000 a stavba byla úspěšně dokončena kolaudací v říjnu 2001. Dne 14.10.2001 se opět konalo slavnostní otevření nové budovy včetně možnosti prohlídky a byla dána do provozu další část nového náměstí.

Dokončením prvních dvou etap vzniklo náměstí, které obecní zastupitelstvo pojmenovalo Palackého náměstí, a tím jednak potvrdilo statut náměstí pro nově vzniklou obchodní zónu, a jednak uživatelům prostor z I. etapy umožnilo neměnit sídlo firem či adresu bydliště, neboť navazující ulice nese rovněž jméno Palackého. Na novém náměstí je nyní v provozu lékárna, oční optika, kavárna s pizzerií (v létě s předzahrádkou na náměstí), pošta a obchod s ovocem a zeleninou. V prostorách bývalé bankovní pobočky v přízemí vznikly další lékařské ordinace. V 1. patře je ordinace lékařů specialistů (oční, kožní, ORL, chirurgie) a kanceláře reklamní agentury Signes.

V těsném sousedství delší dobu zbývalo zrekonstruovat přilehlý objekt čp. 15 a 348 do ulice 5. května. O přestavbě na nový bytový dům s názvem Berounka zahájené v roce 2009 píšeme v časové posloupnosti a tedy níže. Před rekonstrukcí tohoto objektu se společnost DOB-Invest rozhodla realizovat stavby na protější straně Palackého ulice – za nákupním střediskem – v lokalitě V Zahradách. >>>



»» Na podzim 2004 bylo získáno stavební povolení k výstavbě polyfunkčních domů V Zahradách – objekty D+F. Dodavatelem stavby byla vybrána firma Českobudějovické pozemní stavby, s.r.o. (následně přejmenovaná na CBPS s.r.o.), která zahájila I. etapu výstavby polyfunkčních domů V Zahradách v dubnu 2005 a dokončila ji v červnu 2006. V domě D vzniklo 23 bytů, které byly prodány do osobního vlastnictví, 5 nebytových prostor (obchodů) a podzemní garáže. Nové nebytové prostory nabízí obyvatelům z Dobřichovic a okolí další služby. Vznikla zde nová pobočka České spořitelny, útulná cukrárna, výrobní a prodejna těstovin (následně změněná na prodejnu pečiva a francouzských specialit, později na realitní kancelář, nyní second hand), domácí potřeby a obchod s nábytkem (ten později nahradil obchod s elektro potřebami a později se do něj rozšířila cukrárna, která po čase uvolnila menší ze dvou užívaných prostor a v tom vznikl obchůdek s módou). Paralelně byl postaven vícegenerační rodinný dům F a prodán (směněn s majiteli domu s pozemkem, který společnost DOB-Invest potřebovala pro výstavbu další etapy).

V roce 2005 byly zahájeny přípravné kroky k realizaci výstavby II. etapy V Zahradách – domu E. Samotná výstavba byla zahájena v červenci 2006, dokončení bylo plánováno na podzim 2007, ale problémy stavební firmy CBPS s.r.o. způsobily prodlení. Za významné pomoci společnosti DOB-Invest zvládla společnost CBPS s.r.o. dům v hrubém stavu dokončenosti v dubnu 2008 zkolaudovat, ale skutečně ho dokončit a předat bez vad a nedodělků už nedokázala a skončila 5.8.2008 v úpadku. DOB-Invest a.s. si dokončení musela v průběhu roku zajistit sama. Dům E tvoří 26 bytů, 7 nebytových prostor (mimo jiné papírnickví, květinářství, zdravá výživa, obuv) a podzemní garáže. Součástí této etapy je i rodinný dům E3, který navazuje na objekt E. Realizací staveb V Zahradách došlo k rozšíření centra Dobřichovic a jeho celkovému funkčnímu a estetickému zhodnocení.

Začátkem roku 2011 byla dokončena přestavba a dostavba objektů čp. 15 a 348 do ulice 5. května – bytový dům Berounka (pracovní dům C), kterým společnost DOB-Invest přispěla k dokončení Palackého náměstí v Dobřichovicích. Zpracovatelem projektu byla opět brněnská společnost Atelier 90 s.r.o. - architektka L. Vlachynského. V lednu 2009 nabylo právní moci územní rozhodnutí na tuto stavbu (po složitém projednávání řady variant), stavební povolení nabylo právní moci v září 2009 a zároveň byla podepsána smlouva o dílo s generálním dodavatelem stavby českou pobočkou rakouské společnosti PORR (Česko) a.s. a zahájena přestavba (ve skutečnosti úplná demolice a novostavba s původními čísly popisnými). Nový objekt je provozně rozdělen na dvě stávající čísla popisná 15 a 348. Forma stavby jako celku je členěna na tři části. Akcentem a přirozenou dominantou nejen stavby, ale i Palackého náměstí, je věž (nárožní „dům“). V dokončeném bytovém domě Berounka v čp. 15 vzniklo 17 bytů a 4 nebytové prostory k prodeji, v čp. 348 byly postaveny 3 byty a 1 nebytový prostor k pronájmu a pod oběma objekty podzemní garáže. V nových nebytových jednotkách byla otevřena pobočka UniCredit Bank a.s. (po 8 letech byla nahrazena kancelář a zázemím výrobní firmy), kadeřnictví, café galerie, vinotéka a další služby.

Úplným důstojným dokončením Palackého náměstí v Dobřichovicích by však byla kompletní přestavba budovy Jednoty (dnes COOP Praha-západ) v samém středu náměstí, k níž se bohužel vlastník nechystá a k dohodě o alespoň dílčí participaci DOB-Investu na rekonstrukci objektu (sedlová střecha s podkrovím, fasáda) nedošlo.

V průběhu roku 2011 společnost DOB-Invest prodala ze svého vlastnictví rodinný dům čp. 150 ve Fügnerově ulici v Dobřichovicích a na objednávku kupujícího provedla úplnou rekonstrukci na klíč.

V roce 2006 přestěhovala společnost DOB-Invest svoje kanceláře do nově zrekonstruovaného objektu bývalého mlýna v Dobřichovicích. Nová adresa zní Za Mlýnem 2, Dobřichovice (od roku 2012 se tato adresa stala i oficiálním sídlem společnosti).

## Lokalita Na Vyhlídce

Po úvodním hledání možného využití bývalého rekreačního střediska Chemických závodů Litvínov v Dobřichovicích, který společnost DOB-Invest v roce 1998 ve značně zdevastovaném stavu koupila, zvítězil plán přestavby tohoto objektu na polyfunkční dům s byty a nebytovými prostory.

Projektantem byla opět brněnská společnost Atelier 90 a v objektu bylo navrženo 16 bytů a 2 nebytové prostory (podle projektu se mělo jednat o saunu a ordinaci lékaře). Stavební povolení bylo vydáno v červnu 2001. Ve výběrovém řízení na dodavatele zvítězila firma NIKE Zlín, spol. s r.o., s níž byla podepsána smlouva o dílo v říjnu 2001. Pro velký rozsah klientských změn a technické a finanční problémy na straně dodavatelské firmy NIKE Zlín byl původní termín dokončení (závěr roku 2002) posunut do roku 2003.

Objekt byl zkolaudován v prosinci 2003 a jednotlivé prostory předány vlastníkům koncem roku 2003 a začátkem roku 2004. Kromě řady menších změn projektu v některých bytech a zcela nového řešení dvou bytů jejich spojením do jednoho atypického bytu byly nově řešeny oba nebytové prostory – v jednom zůstala lékařská ordinace, druhý je využit jako prostor pro rehabilitaci. Oba nebytové prostory mají od počátku jednoho vlastníka, který v nich úspěšně provozuje zdravotní a rehabilitační Centrum komplexní péče. To se posléze rozšířilo i do horního atypického bytu a v roce 2015 svým rostoucím potřebám stavebně přizpůsobilo i přízemní prostory. »»»



## »» Bývalý statek v Dobřichovicích – DOB Centrum

V únoru 1991 zorganizoval Ing. Daniel Havlík, tehdy ještě jako místopředseda Universálního výrobního družstva Dobřichovice, uzavření hospodářské smlouvy, na jejímž základě koupilo toto družstvo budovy bývalého statku čp. 3, 432 a 433 od JZD Dobřichovice. Pozemky však získalo jen do užívání, přičemž právo užívání pozemků fyzickými osobami u rodinných domů se zákonem změnilo na vlastnictví, ale právo užívání pozemků právníky osobami obvykle zaniklo a v tomto případě přešly pozemky nejprve na Okresní úřad Praha-západ a později na Pozemkový fond ČR, ještě později na Státní pozemkový úřad.

Pro společnost DIMAN s.r.o., která si od Universálního výrobního družstva pronajala část objektu čp. 3, zprostředkovala společnost DOB-Invest a.s. provedení oprav pronajaté části a vybudování víceúčelového sálu Dr. Fürsta (červen–říjen 1998) a od té doby zajišťovala správu objektu. V březnu 1999 společnost DOB-Invest a.s. areál bývalého statku koupila. Postupně byl zpřesňován záměr budoucího využití areálu.

V letech 2007 až 2009 byl společností DOB-Invest zpracován projekt seminárního a kongresového hotelu (realizovala ho známá pražská architektonická kancelář DaM s.r.o.) a v červnu 2009 bylo na tento projekt vydáno územní rozhodnutí (v roce 2012 i stavební povolení a zahájeny demolice některých budov již s úvahami na změnu projektu). Dceřiná společnost Diman s.r.o., která měla být provozovatelem hotelu, totiž usilovala o dotaci z programu ROP NUTS 2 Střední Čechy, program Cestovní ruch, ale tu se získat nepodařilo. Proto byly hledány další možnosti financování i zvažovány modifikace projektu.

V roce 2011 bylo zahájeno další projektování (opět s architektky firmy DaM) – zmenšen seminární hotel a v areálu navrženy též byty, jednak k prodeji, ale též k pronájmu jako seniorské bydlení se službami. Projekt byl dokončen v lednu 2013. Začátkem roku 2013 bylo požádáno o změnu stavby (o změnu stavebního povolení) a vybrána stavební firma Porr a.s. Dne 1.9.2013 byla zahájena výstavba 1. etapy multifunkčního areálu DOB Centrum. Pak se však odehrála až neuvěřitelná anabáze.

Projekt DOB Centrum byl realizován na státních pozemcích uzavřeného areálu bývalého statku, jehož všechny budovy byly ve vlastnictví DOB-Investu, pozemky měl DOB-Invest pronajaté od Pozemkového fondu ČR, resp. Státního pozemkového úřadu (SPÚ), a od PF ČR a SPÚ měl souhlas s realizací projektu. V lednu 2014 se výstavba nuceně zastavila na základě předběžného opatření soudu z podnětu Rytířského řádu Křižovníků s červenou hvězdou, který se domáhal vydání pozemků v rámci církevních restitucí. Ovšem před zahájením výstavby, v dubnu 2013, vydal Státní pozemkový úřad DOB-Investu potvrzení, že pozemky nebudou dle zákona o majetkovém



»»» vyrovnání státu s církvemi předmětem vydání v restituci, protože se jedná podle § 8, odst. 1., písm. a) zákona o majetkovém vyrovnání státu s církvemi (ZMV) o zastavěné pozemky, které zákon vylučuje z naturální restituce (za zastavěné pozemky poskytuje stát církvím finanční náhradu). Tím byl naplněn předpoklad, že SPÚ prodá zastavěné pozemky DOB-Investu, jakožto vlastníku budov, po vypršení zákonných restitučních lhůt, tedy v roce 2015. Přesto vznikl spor mezi společností DOB-Invest, Rytířským řádem Křižovníků s červenou hvězdou a Státním pozemkovým úřadem, který trval až do května 2014, a stavba pět měsíců stála.

Mezitím bylo možné o sporu shlédnout v televizi Prima v pořadu Očima Josefa Klímy aktuální reportáž (19.3.2014). SPÚ po určitém váhání rozhodl, že lze z areálu oddělit pozemky, které by bylo možné vydat – podle názoru DOB-Investu nezákonně – a vydal je Rytířskému řádu Křižovníků s červenou hvězdou. Společnost DOB-Invest následně vydané pozemky od řádu koupila, ovšem významně draž, než by je koupila od státu. V druhé polovině roku 2014 pokračovala výstavba již na pozemcích ve vlastnictví DOB-Investu.

V první polovině roku 2015 se na základě kupní smlouvy s SPÚ stala společnost DOB-Invest vlastníkem i zbytku pozemků, které předtím nebyly řádu vydány, a to za cenu dříve předpokládanou. Významné zdražení velké části pozemku vedlo k nutnosti nabídnout k prodeji do osobního vlastnictví i seniorské byty původně plánované k pronajímání.

V průběhu roku 2014 a 2015 probíhala výstavba 1. etapy DOB Centra, která zahrnovala výstavbu objektů G, H, I a J a přestavbu domu O (pokračování v abecedním označení objektů budovaných DOB-Investem v centru Dobřichovic). Zároveň byly nabízeny jednotlivé jednotky k prodeji – v domech G, H, I - 58 bytových jednotek a 8 nebytových jednotek (z toho 4 nebytové jednotky určené k pronájmu). Objekty G, H a I byly zkolaudovány 11.8.2015 a již od září se do nich začali stěhovat noví vlastníci. Všechny jednotky určené k prodeji byly prodány. Provozovatelé nových nebytových prostor poskytují další služby obyvatelům Dobřichovic, vznikl nový dámský krejčovský salon, atelier výtvarníka Tomáše Bíma, pekařství a květinářství (následně obchod s oblečením pro děti a poté místo obou kadeřnictví a kancelář účetní firmy). Ze starých prostor v areálu se do nové části přestěhovala společnost ZELENÝ OSTROV s.r.o., která je provozovatelem prádelny a úklidových služeb pro veřejnost, v níž zaměstnává sluchově postižené pracovníky. V novém je i veterinární ordinace a obchod pro zvířata.

Současně byly dokončeny stavební úpravy v domě O – zkolaudováno 12.8.2015, kam se přestěhovala vinotéka La Fontana, dlouhodobý nájemce v původních budovách areálu statku. Vznikla zde hojně navštěvovaná vinárna a prodejna delikates.

Na konci roku 2015 byl dokončen dům J – kolaudace 17.12.2015. V něm vzniklo 12 bytů a 6 nebytových prostor (z toho 3 komerční prostory, 2 samostatné garáže mimo garáží přiřazených přímo k bytům a 1 prostor pro sklad a kotelnu). Všechny jednotky byly prodány. V přízemí domu nabízely své služby 2 obchody, které byly následně propojené a slouží jako prodejna a servis elektrokol. K pronájmu vybudovala společnost DOB-Invest v přízemí wellness s bazénem. Společnost Baby club Ottománek s.r.o. v bazénu od dubna 2016 do června 2017 pořádala kurzy plavání pro děti, aqua aerobik i plavání pro veřejnost. V létě 2017 došlo k technickým úpravám této jednotky a od září 2017 se novým provozovatelem stala společnost Diner Management s.r.o. Tu v prosinci 2020 nahradila společnost Manor Garden s.r.o. Pokračují plavecké kurzy a wellness poskytuje veřejnosti také vířivku, saunu i infrasaunu.

Souběžně s dokončováním I. etapy byla 1.6.2015 zahájena výstavba II. etapy DOB Centra. Objekt K byl zkolaudován 21.6.2016 a zahrnuje 11 bytů a 5 nebytových prostor (2 komerční prostory a 3 samostatné garáže kromě těch, kterou jsou součástí bytových jednotek). Také v tomto domě jsou všechny jednotky prodány.

V únoru 2016 byly udělány první kroky pro zahájení výstavby III. etapy DOB Centra – objektů M a L pro restauraci a hotel (část objektu L v hrubé stavbě byla postavena v předstihu). Byla podepsána smlouva o dílo mezi společností DOB-Invest a Porr a.s., ale výstavba začala až v září 2016 poté, kdy v létě 2016 byla založena nová dceřiná společnost DOB-Invest Servis s.r.o., vypracován prováděcí projekt, zrušena původní smlouva o dílo a uzavřena nová mezi dceřinou společností a Porrem. Do dceřiné společnosti vložila společnost DOB-Invest příslušnou část areálu. Hrubá stavba hotelu a restaurace byla dokončována v zimě 2016/2017 a komplikována více než měsíc trvajících mrazy (po dvou předešlých zimách bez mrazů a téměř bez sněhu byla zima 2016/2017 zimou dříve obvyklou, během níž stavět venku příliš nešlo). Stavbu se nakonec podařilo zkolaudovat 20.9.2017. Byla podepsána nájemní smlouva s prvním provozovatelem restaurace a hotelu Panská Zahrada společností Diner Management s.r.o. Po dokončení interiérů a po zkušebním provozu byla restaurace a hotel Panská Zahrada oficiálně otevřena 1.11.2017 pro veřejnost. První provozovatel výrazně participoval na podobě celého zařízení, ale při své činnosti se zadlužil a pandemie koronaviru v roce 2020 ho dorazila (skončil v insolvenční). Od 1.12.2020 je novým provozovatelem společnost Manor Garden s.r.o. Jméno podniku se nezměnilo – logo i obchodní název Panská Zahrada patří vlastníkově budovy.

V roce 2019 byl celý areál DOB Centrum oceněn titulem Stavba roku Středočeského kraje. »»»

## »»» Nemovitosti v Trutnově

Společnost DOB-Invest a.s. vlastní od roku 1998 dva nebytové domy čp. 97 a 98 v centru Trutnova a prostory v nich pronajímá jako kanceláře a byt. V roce 2009 byla v přízemí domu čp. 97 otevřena nová pobočka Raiffeisenbank a.s.

V rámci přeobsazení nájemců v Trutnově za účelem zvýšení výnosů z pronájmu společnost DOB-Invest a.s. zakoupila v Trutnově rodinný dům čp. 727. Tento byl v roce 2018 prodán.

## Rodinné domy na Zbraslavi

Pro tuto akci založila společnost DOB-Invest a.s. speciální dceřinou společnost DOB-Invest Plus s.r.o. Ta od roku 2010 připravovala projekt pro výstavbu 10 řadových rodinných domů v Praze 5 – na Zbraslavi v ulici Hostošova (nově prodloužená ulice získala následně jméno Generála Mejstříka). V září 2011 bylo vydáno stavební povolení na projekt, jehož autorem je pražský Atelier A4 s.r.o. – Ing. arch. Richard Homolka. Vzhledem k velmi dobrým předchozím zkušenostem byla generálním dodavatelem stavby opět společnost Porr a.s., s níž byla podepsána smlouva o dílo v srpnu 2011. Výstavba byla dokončena a úspěšně zkolaudována v srpnu 2012. V roce 2017 byly již všechny domy prodány do osobního vlastnictví.

## Rodinný dvojdům v Dobřichovicích

Na objednávku soukromého investora společnost DOB-Invest a.s. zajišťovala na smluvní bázi inženýrskou činnost, technický dozor investora i obchodní podporu při výstavbě rodinného dvojdому v Dobřichovicích v Randově ulici. Stavba byla dokončena v polovině roku 2013 a dům byl prodán.

## Rodinný dvojdům v Praze – Újezdě nad Lesy

V roce 2018 zakoupila společnost DOB-Invest pozemek s rodinným domem v Praze – Újezdě nad Lesy, začátkem roku 2019 ho zbourala a v průběhu roku získala stavební povolení na novou výstavbu. Pozemek spolu s projektem a se stavebním povolením byl v roce 2021 prodán.

## Chata v Černolicích

Dalším realizovaným projektem se stala rekonstrukce chaty v Černolicích pořízené v roce 2018. V roce 2020 byla dokončena a na podzim byla prodána novým vlastníkům.

## Rodinné domy v Černolicích – Na Krásné Vyhlídce

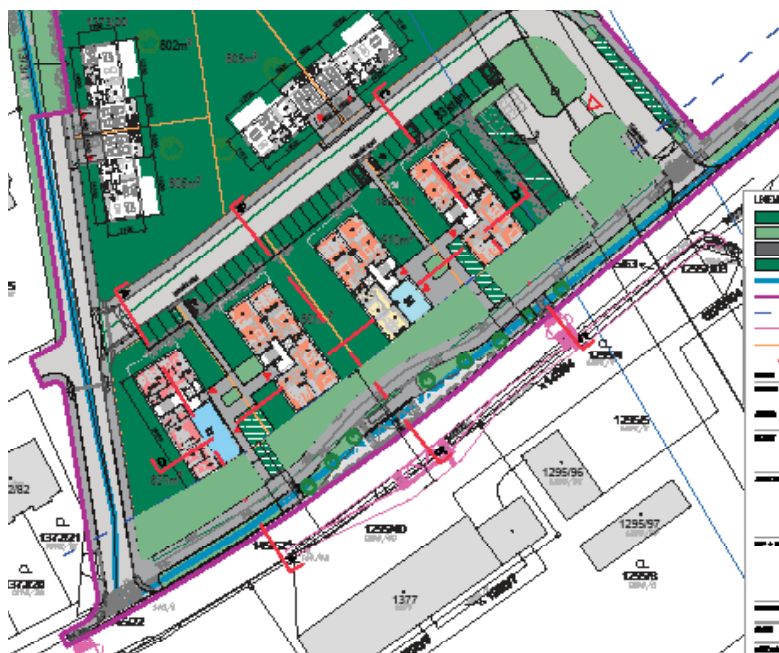
Dceřiná společnost DOB-Invest Plus s.r.o. je nositelem projektu výstavby 6 (původně 7) rodinných domů na pozemku v Černolicích pořízeném v roce 2019. Na základě dokončené změny územního plánu byl zpracován projekt pro územní řízení a stavební povolení, koncem roku 2021 a začátkem roku 2022 vydána příslušná povolení a během roku 2022 vybudovány inženýrské sítě a komunikace. Vzhledem k zájmu o pozemky s povolením ale bez realizované výstavby domů jsme v roce 2022 prodali 5 jednotlivých pozemků a nyní zbývá k prodeji poslední volný pozemek.



# Aktuální výstavba

## Bydlení Pražská v Dobřichovicích

Aktuálně připravovaným projektem je výstavba 4 menších bytových domů a připravení několika pozemků pro výstavbu RD na kraji Dobřichovic směrem k Černošicím. Pozemek má společnost DOB-Invest pod smlouvou o smlouvě budoucí kupní a pracuje na projektu a na získání územního rozhodnutí a stavebních povolení.



### ▼ Projektová vizualizace bytových domů



## *Restaurace a hotel Panská Zahrada*



*Nová pergola zpřijemňuje hostům venkovní posezení v letních měsících*





*Návštěvníci oceňují sympatickou nabídku jídel i dalšího občerstvení.*



[www.dobcentrum.cz](http://www.dobcentrum.cz)

## Zpráva dozorčí rady

Dozorčí rada jednala v roce 2022 podle stanov společnosti a ve smyslu platných zákonů dohlížela na činnost představenstva a na realizaci podnikatelských aktivit společnosti.

Dozorčí rada konstatuje, že výkon působnosti představenstva i podnikatelská činnost byly vedeny v souladu s platnými zákony a stanovami společnosti. Dozorčí rada přezkoumala účetní závěrku za období od 1.1.2022 do 31.12.2022 a konstatovala, že účetní závěrka věrně zobrazuje reálný stav majetku a závazků, vlastního jmění, finanční situaci a výsledek hospodaření organizace v souladu s platnými zákony a účetními předpisy.

Na základě výše uvedených faktů se dozorčí rada usnesla, že může doporučit valné hromadě akcionářů schválení roční účetní závěrky společnosti včetně její přílohy.

Za uplynulé funkční období neobdržela dozorčí rada žádné připomínky či stížnosti..

Praha, duben 2023



**JUDr. Antonín Havlík, Ph.D.**  
předseda dozorčí rady



## Výkaz zisku a ztráty (v tis. Kč)

	řádek	2018	2019	2020	2021	2022
Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	7 229	7 134	9 153	9 272	16 285
Tržby za prodej zboží	02	16	3	5 505	11 104	3
Výkonová spotřeba	03	4 897	4 055	8 336	12 023	3 870
Náklady vynaložené na prodané zboží	04	346	3	4 629	7 770	4
Spotřeba materiálu a energie	05	697	729	632	879	668
Služby	06	3 854	3 323	3 075	3 374	3 198
Osobní náklady	09	2 185	2 269	2 265	2 211	2 635
Mzdové náklady	10	1 506	1 573	1 637	1 477	1 778
Náklady na sociální zab. a zdravotní pojištění a ost. náklady	11	679	696	628	734	857
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	550	567	500	511	611
Ostatní náklady	13	129	129	128	223	246
Úprava hodnot v provozní oblasti	14	3 623	3 420	3 397	3 664	6 842
Úpravy hodnot dlouh. nehm. a hmotného majetku	15	3 852	3 545	3 397	3 249	3 051
Úpravy hodnot dlouh. nehm. a hmotného majetku-trvalé	16	3 852	3 545	3 397	3 249	3 051
Úpravy hodnot zásob	18	-240	0	0	0	0
Úpravy hodnot pohledávek	19	11	-125	0	415	3 791
Ostatní provozní výnosy	20	4 421	94	517	109	68
Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	4 350	10	0	33	0
Jiné provozní výnosy	23	71	84	517	76	68
Ostatní provozní náklady	24	-40	454	304	254	324
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	2 623	0	0	0	0
Daně a poplatky v provozní oblasti	27	223	103	114	99	92
Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	-3 032	0	0	0	0
Jiné provozní náklady	29	146	351	190	155	232
Provozní výsledek hospodaření	30	1 001	-2 967	873	2 333	2 685
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	0	0	0	0	0
Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	0	0	0	0
Náklady vynaložené na prodané podíly	34	0	0	0	0	0
Výnosové úroky a podobné výnosy	39	1 363	1 741	1 885	1 433	1 540
Výnosové úroky a podobné výnosy-ovládaná či ovládající osoba	40	1 123	1 261	1 349	1 433	1 521
Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	240	480	536	0	19
Nákladové úroky a podobné náklady	43	2 600	2 953	3 047	2 773	3 208
Nákladové úroky a podobné náklady-ovládaná či ovládající osoba	44	2 039	2 104	2 135	2 201	2 215
Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	561	849	912	572	993
Ostatní finanční výnosy	46	138	2	452	4	1
Ostatní finanční náklady	47	142	162	203	90	105
Finanční výsledek hospodaření	48	-1 241	-1 372	-913	-1 426	-1 772
Výsledek hospodaření před zdaněním	47	-240	-4 339	-40	907	913
Daň z příjmů	50	0	0	0	0	0
- daň z příjmů splatná	51	0	0	0	0	0
Výsledek hospodaření po zdanění	53	-240	-4 339	-40	907	913
Výsledek hospodaření za účetní období	55	-240	-4 339	-40	907	913
Čistý obrat za účetní období	56	13 167	8 974	17 512	21 922	17 897

# Rozvaha (v tis. Kč)

AKTIVA	řádek	2018	2019	2020	2021	2022
AKTIVA CELKEM	01	112 861	113 568	112 143	104 567	109 737
Stálá aktiva	03	69 438	66 051	62 195	56 896	59 590
Dlouhodobý hmotný majetek	14	53 727	51 224	46 662	38 251	36 440
Pozemky a stavby	15	45 693	42 175	38 822	35 626	33 151
Pozemky	16	6 063	6 063	6 063	6 063	6 063
Stavby	17	39 630	36 112	32 759	29 563	27 088
Hmotné movité věci a jejich soubory	18	41	14	62	217	252
Posk.zálohy na dlouh.hm.majetek a nedok. dl.hm. majetek	24	7 993	9 035	7 778	2 408	3 037
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	0	0	12	1 515	1 515
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	7 993	9 035	7 766	893	1 522
Dlouhodobý finanční majetek	27	15 711	14 827	15 533	18 645	23 150
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	28	15 711	14 827	15 533	13 945	18 450
Podíly - podstatný vliv	30	0	0	0	4 700	4 700
Oběžná aktiva	37	42 979	47 059	49 573	47 249	49 535
Zásoby	38	350	347	343	338	334
Zboží	43	350	347	343	338	334
Pohledávky	46	40 845	46 475	49 051	45 975	37 134
Dlouhodobé pohledávky	47	39 838	45 757	47 553	44 187	36 157
Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	49	31 750	35 872	37 424	39 132	34 942
Pohledávky ostatní	52	8 088	9 885	10 129	5 055	1 215
Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54	35	35	35	35	35
Jiné pohledávky	56	8 053	9 850	10 094	5 020	1 180
Krátkodobé pohledávky	57	1 007	718	1 498	1 788	977
Pohledávky z obchodních vztahů	58	216	161	357	1 103	308
Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	59	0	0	450	0	0
Pohledávky - ostatní	61	791	557	691	685	669
Stát - daňové pohledávky	64	174	22	0	0	0
Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	617	535	586	609	669
Dohadné účty aktivní	66	0	0	105	76	0
Peněžní prostředky	71	1 784	237	179	936	12 067
Peněžní prostředky v pokladně	72	17	111	109	68	52
Peněžní prostředky na účtech	73	1 767	126	70	868	12 015
Časové rozlišení aktiv	74	444	458	375	422	612
Náklady příštích období	75	103	105	91	96	104
Příjmy příštích období	77	341	353	284	326	508





PASIVA	řádek	rok 2018	rok 2019	rok 2020	rok 2021	rok 2022
PASIVA CELKEM	001	112 861	113 568	112 143	104 567	109 737
Vlastní kapitál	002	42 757	37 534	38 200	37 520	42 938
Základní kapitál	003	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Ážio a kapitálové fondy	007	16 037	15 153	15 859	14 271	18 777
Kapitálové fondy	009	16 037	15 153	15 859	14 271	18 777
Ostatní kapitálové fondy	010	6 388	6 388	6 388	6 388	6 388
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	011	9 649	8 765	9 471	7 883	12 389
Fondy ze zisku	015	743	743	743	743	743
Ostatní rezervní fond	016	743	743	743	743	743
Výsledek hospodaření minulých let	018	11 217	10 977	6 638	6 599	7 505
Nerozdělený zisk nebo neuhráz. ztráta minulých let	019	11 217	10 977	6 638	6 599	7 505
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	-240	-4 339	-40	907	913
Cizí zdroje	023	69 534	75 353	73 174	66 278	65 712
Rezervy	024	0	0	0	0	0
Rezervy dle zvláštních předpisů	027	0	0	0	0	0
Ostatní rezervy	028	0	0	0	0	0
Závazky	029	69 534	75 353	73 174	66 278	65 712
Dlouhodobé závazky	030	64 491	61 475	64 837	64 889	63 645
Vydané dluhopisy	031	40 000	40 000	40 000	40 000	30 000
Ostatní dluhopisy	033	40 000	40 000	40 000	40 000	30 000
Závazky k úvěrovým institucím	034	0	0	0	0	0
Dlouhodobé přijaté zálohy	035	441	525	483	535	580
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	038	9 050	5 950	9 354	9 354	18 065
Závazky ostatní	041	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Jiné závazky	044	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Krátkodobé závazky	045	5 043	13 878	8 337	1 389	2 067
Závazky k úvěrovým institucím	049	3 911	12 731	7 100	0	0
Krátkodobé přijaté zálohy	050	347	359	395	433	559
Závazky z obchodních vztahů	051	275	419	172	97	53
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	053	0	0	0	0	755
Závazky ostatní	055	510	369	670	859	700
Závazky ke společníkům	055	0	0	0	19	19
Závazky k zaměstnancům	058	82	86	81	72	124
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdrav. pojištění	059	58	59	50	50	74
Stát - daňové závazky a dotace	060	89	110	156	245	185
Dohadné účty pasivní	061	280	114	383	473	298
Jiné závazky	062	1	0	0	0	0
Časové rozlišení pasiv	066	570	681	769	769	1 087
Výdaje příštích období	067	230	399	467	405	689
Výnosy příštích období	068	340	282	302	364	398



*Bytové domy v areálu DOB-Centrum*



*Lokalita Na Vyhlídce*

# Příloha účetní závěrky za rok 2022

Název společnosti: DOB-Invest a.s.  
Sídlo: Za Mlýnem 2, Dobřichovice, PSČ 252 29  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 25101901

## Obsah

### 1. Obecné údaje

- 1.1. Založení a charakteristika společnosti
- 1.2. Organizační struktura společnosti
- 1.3. Představenstvo a dozorčí rada

### 2. Účetní metody a obecné účetní zásady

- 2.1. Způsoby ocenění, odepisování a tvorby opravných položek
  - Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek
  - Dlouhodobý finanční majetek
  - Pohledávky
  - Půjčky
- 2.2. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu
- 2.3. Daně
- 2.4. Výnosy
- 2.5. Použití odhadů
- 2.6. Nefinanční údaje
- 2.7. Rozvahový den: 31.12.2022
- 2.8. Fyzická inventarizace

### 3. Doplnující údaje k rozvaze a výkazu zisků a ztrát

- 3.1. Dlouhodobý majetek
  - Dlouhodobý hmotný majetek
  - Majetek najatý formou finančního a operativního leasingu
- 3.2. Dlouhodobý finanční majetek
- 3.3. Pohledávky
  - Věková struktura pohledávek z obchodního styku
- 3.4. Přechodné účty aktiv
- 3.5. Vlastní kapitál
  - Změny vlastního kapitálu
- 3.6. Základní kapitál
- 3.7. Závazky
  - Závazky z obchodního styku
  - Věková struktura závazků z obchodních vztahů
  - Závazky k podnikům ve skupině a spřízněným osobám
- 3.8. Přechodné účty pasiv
- 3.9. Závazky z titulu ručení nevidované v rozvaze
- 3.10. Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností
- 3.11. Vybrané ukazatele k 31.12.2022 v tis. Kč
- 3.12. Tvorba rezerv

### 4. Zaměstnanci, vedení společnosti a statutární orgány

- 4.1. Osobní náklady a počet zaměstnanců

### 5. Události, které nastaly po datu účetní závěrky

## 1. Obecné údaje

### 1.1 Založení a charakteristika společnosti

DOB – Invest a.s. (dále jen „společnost“) byla založena jako akciová společnost na základě zakladatelské listiny ze dne 17.10.1996 a vznikla zapsáním do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze dne 23. ledna 1997, oddíl B, vložka 4512.

Společnost má základní kapitál ve výši 15 000 000 Kč.

Fyzické osoby podílející se více než 20 % na základním kapitálu společnosti a výše jejich podílu jsou uvedeny v následující tabulce:

Akcionář	Bydliště, sídlo	podíl na základním kapitálu	
		Kč	%
Ing. Daniel Havlík, CSc.	Za Mlýnem 888, Dobřichovice, PSČ 252 29	13 500 000	90
	Celkem	13 500 000	90

Hlavní činností společnosti je provádění staveb včetně jejich změn, inženýrská činnost v investiční výstavbě a prodej nemovitostí z vlastní výstavby. Další činností je správa a údržba nemovitostí, pronájem a půjčování věcí movitých a poradenská činnost.

### 1.2 Organizační struktura společnosti

Statutárním orgánem společnosti je představenstvo. Společnost je řízena předsedou představenstva za aktivní spoluúčasti dalších členů představenstva. Předsedovi představenstva podléhají ostatní zaměstnanci.

### 1.3 Představenstvo a dozorčí rada

	Funkce	Jméno
Představenstvo	Předseda	Ing. Daniel Havlík, CSc.
	Člen	Ing. Magda Havlíková
	Člen	Ing. Josef Sikyta
Dozorčí rada	Předseda – člen	JUDr. Antonín Havlík

Na valné hromadě dne 25.6.2014 schválila společnost změny stanov v souladu s novým zákonem o obchodních korporacích (ZOK), podířila se ZOK jako celku a snížila počet členů dozorčí rady na jednoho.

## 2. Účetní metody a obecné účetní zásady

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2002 Sb. ministerstva financí, kterými se stanoví účtová osnova a postupy účtování pro podnikatele, a opatřením ministerstva financí, kterým se stanoví obsah účetní závěrky pro podnikatele.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

### 2.1 Způsoby ocenění, odepisování a tvorby opravných položek

#### Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je vyšší než 80 000 Kč v jednotlivém případě. Kategorie dlouhodobého nehmotného majetku byla s účinností od 1.1.2021 zrušena. Nakoupený software od 1.1.2021 se odepíše přímo do nákladů.

Nakoupený dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je oceněn pořizovacími cenami. Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za zdaňovací období částku 80 000 Kč, zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého majetku..

Dlouhodobý hmotný majetek je odepisován zrychlenou metodou v souladu se zákonem o dani z příjmu s dobou odepisování uvedenou níže.

Kategorie majetku	Doba odpisování v letech
Stavby	30
Stroje a zařízení	4
Dopravní prostředky	5

Doba odpisování v letech je stanovena podle očekávané doby upotřebitelnosti dlouhodobého majetku a dle zařazení dlouhodobého majetku do příslušné odpisové skupiny dle Standardní klasifikace produkce v souladu se zákonem o dani z příjmu.

#### Dlouhodobý finanční majetek

Cenné papíry a majetkové účasti se při nákupu oceňují pořizovací cenou. Součástí pořizovací ceny cenného papíru a podílu jsou přímé náklady související s pořízením, např. poplatky a provize makléřům, poradcům a burzám.

K datu pořízení cenných papírů a majetkových účastí je tento dlouhodobý finanční majetek společností klasifikován dle povahy jako majetkové účasti nebo dlužné cenné papíry držené do splatnosti nebo realizovatelné cenné papíry a podíly.

K datu účetní závěrky jsou majetkové účasti oceněny ekvivalencí.

#### Pohledávky

Společnost vytváří opravné položky k pohledávkám na základě individuálního posouzení jednotlivých pohledávek.

#### Půjčky

Půjčky jsou sledovány v nominální hodnotě.

## 2.2 Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány kurzem České národní banky stanoveným ke dni uskutečnění účetního případu.

Majetek a závazky v cizí měně jsou k datu účetní závěrky přepočteny dle platného kurzu vyhlášeného Českou národní bankou k tomuto datu a zjištěné kurzové rozdíly jsou proúčtovány ve prospěch finančních výnosů nebo na vrub finančních nákladů běžného období.

## 2.3 Daně

Daňové odpisy dlouhodobého majetku: Pro účely výpočtu daňových odpisů dlouhodobého hmotného majetku je použita zrychlená metoda.

## 2.4 Výnosy

O výnosech je účtováno do období, se kterým věcně a časově souvisejí. Pro zjištění hospodářského výsledku v potřebné struktuře se výnosy člení na provozní, finanční a mimořádné. Výnosy, které se týkají budoucích období, se časově rozlišují.

## 2.5 Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti je přesvědčeno, že použité odhady a předpoklady se nebudou významným způsobem lišit od skutečných hodnot v následných účetních obdobích.

## 2.6 Nefinanční údaje

Společnost neplánuje v blízké budoucnosti žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

V oblasti ochrany životního prostředí společnost dodržuje příslušné zákony a vyhlášky a přispívá tak ke zlepšování či zachování stavu životního prostředí v místě, kde společnost působí.

V oblasti pracovně právních vztahů vykazuje společnost dlouhodobou stabilitu. Žádné výrazné změny v oblasti zaměstnanosti neplánuje.

Společnost nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

## 2.7 Rozvahový den: 31.12.2022

Okamžik sestavení účetní závěrky: 17. 03. 2023

## 2.8 Fyzická inventarizace

Fyzickou inventuru majetku k 31.12.2022 provedla inventarizační komise ve složení: Ing. Havlíková (předsedkyně komise), J. Hrabánková, I. Karlíková

### 3. Doplnující údaje k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

#### 3.1 Dlouhodobý hmotný majetek

Pořizovací cena (údaje v tis. Kč)

	Stav k 31.12.2020	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.2021	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.2022
Stavby	81 083	0	0	81 083	529	0	81 612
Samostatné movité věci	1 560	208	592	1 176	82	0	1 258
- Stroje a zařízení	604	208	0	813	82	0	894
- Dopravní prostředky	889	0	592	297	0	0	297
- Ostatní DHM	67	0	0	67	0	0	67
Pozemky	6 063	0	0	6 063	0	0	6 063
Pořízení nedok. DHM	7 765	1 102	7 974	893	1 913	1 284	1 522
Celkem	96 471	1 310	8 566	89 215	2 524	1 284	90 455

Oprávký (údaje v tis. Kč)

	Stav k 31.12.2020	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.2021	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.2022
Stavby	48 324	3 197	0	51 520	0	3 004	54 524
Samostatné movité věci	1 498	53	592	959	0	47	1 006
- Stroje a zařízení	543	53	0	596	0	47	643
- Dopravní prostředky	888	0	592	296	0	0	296
- Ostatní DHM	67	0	0	67	0	0	67
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0
Pořízení nedok. DHM	0	0	0	0	0	0	0
Celkem	49 822	3 250	592	52 480	0	3 051	55 530

Zůstatková hodnota (údaje v tis. Kč)

	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2022
Stavby	32 759	29 563	27 088
Samostatné movité věci	62	217	252
Stroje a zařízení	61	216	251
Dopravní prostředky	1	1	1
- Ostatní DHM	0	0	0
Pozemky	6 063	6 063	6 063
Pořízení nedok. DHM	7 765	0	1 522
Celkem	46 649	35 842	34 925

Odpisy dlouhodobého hmotného majetku zaúčtované do nákladů v roce 2021 činily 3 249 tis. Kč, resp. 3 051 tis. Kč v roce 2022.

Společnost účtuje v průběhu bytové výstavby náklady na účty pořízení dlouhodobého hmotného majetku, a to přestože cílem bytové výstavby je prodej jednotlivých jednotek. Po kolaudaci jsou zejména nebytové jednotky určené k pronájmu zařazovány do hmotného majetku a odepisovány. Bytové jednotky jsou po kolaudaci průúčtovány na účty zboží určené k prodeji a následně prodávány.

Majetek najatý formou finančního a operativního leasingu s následnou koupí najaté věci (údaje v tis. Kč)

Popis předmětu	Datum zahájení	Doba trvání v měsících	1. navýšená splátka	Celková hodnota leasingu	Splatno v roce 2020	Splatno v roce 2021	Splatno v roce 2022
Osobní automobil	20.5.2008	60	330	1 873	0	0	0
Užitkový automobil	9.9.2009	54	62	711	0	0	0
Celkem */			392	2 573	0	0	0

\*/ Splátky jsou uvedeny v cenách s DPH. Leasing byl v roce 2014 ukončen následnou koupí najaté věci.



### 3.2 Dlouhodobý finanční majetek -podílové cenné papíry a podíly

Pořizovací cena (údaje v tis. Kč)

Podíly v dceřiných společnostech	Stav k 31.12.2019	Přecenění (úbytek) k 31.12. 2020	Stav k 31.12.2020	Přecenění (úbytek) k 31.12. 2021	Stav k 31.12.2021	Přecenění (úbytek) k 31.12. 2022	Stav k 31.12.2022
DIP s.r.o.	3 919	1 512	5 431	439	5 870	3 879	9 749
DIS s.r.o.	10 907	- 805	10 102	-2 027	8 075	627	8 702
Celkem	14 826	707	15 533	-1 587	13 945	4 506	18 451

K 1.1.2022 měla DOB-Invest a.s. majetkový podíl ve společnostech DOB-Invest Plus s.r.o. (DIP s.r.o.) a DOB-Invest Servis s.r.o. (DIS s.r.o.), v obou případech ve výši 100 %. V roce 2022 DIS s.r.o. uzavřela rok se ziskem 627 tis. Kč. V roce 2022 DIP s.r.o. vytvořila zisk 3 879 tis. Kč.

### 3.3 Pohledávky

(údaje v tis. Kč)

Dlouhodobé	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2022
odběratelé - účet 311	0	0
pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba - účet 351	39 132	34 942
poskytnuté provozní zálohy - účet 314	35	35
jiné pohledávky - účet 378	5 463	5 415
opravné položky - účet 391	- 443	- 4 235
Celkem	44 187	36 157

(údaje v tis. Kč)

Krátkodobé	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2022
odběratelé - účet 311	1 103	308
pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba - účet 351	0	0
poskytnuté provozní zálohy - účet 314	609	669
jiné pohledávky - účet 378	0	0
dohadné účty aktivní	76	0
opravné položky-účet 391	0	0
Celkem	1 788	977

Věková struktura pohledávek z obchodního styku (údaje v tis. Kč)

Rok	Kategorie	Do splatnosti	Po splatnosti				Celkem
			0–90 dní	91–180 dní	181–360 dní	1 rok a více	
2021	Krátkodobé	1 069	32	0	2	0	1 103
	opravné položky	-	-	-	-	-	-
	Celkem	1 069	32	0	2	0	1 103
2022	Krátkodobé	248	60	0	0	0	308
	opravné položky	-	-	-	-	-	-
	Celkem	248	60	0	0	0	308

Společnost vykazuje pohledávky zejména z titulu předepsaného a neuhrazeného nájemného. Pohledávky po splatnosti jsou vymáhány, s dlužníky jsou vedena jednání o úhradě. Dlužníci podepisují uznání dluhu v případě ukončení nájmu pro pohledávky po splatnosti. V případě neúspěšného mimosoudního vymáhání jsou podávány soudní žaloby.

Finanční majetek (údaje v tis. Kč)

	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2022
Pokladna	68	52
Ceniny	-	-
Běžné účty	868	12 015
Krátkodobý finanční majetek celkem	936	12 067

### 3.4 Přechodné účty aktiv

Společnost účtuje o nákladech a výnosech v časové a věcné souvislosti. Významnou položkou přechodných účtů aktiv jsou náklady příštích období (účet 381), které slouží k časovému rozlišení nákladů společnosti na placené nájemné, reklamu, pojistné, předplatné a ostatní režijní náklady. Tyto náklady činily 104 tis. Kč v r. 2022, resp. 96 tis. Kč v roce 2021.

Další významnou položkou přechodných účtů aktivních jsou příjmy příštích období (účet 385), které obsahují zejména výnosy z přefakturovaných nákladů (energie a služby spojené s pronájmem bytového domu v Trutnově) fakturované v roce 2022. Tyto příjmy příštích období činily 508 tis. Kč v roce 2022, resp. 326 tis. Kč v roce 2021.

### 3.5 Vlastní kapitál

Změny vlastního kapitálu (údaje v tis. Kč)

	Základní kapitál - účet 411	Kapitálové fondy - účet 413	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku - účet 414	Zákonný rezervní fond - účet 421	Ostatní fondy ze zisku	Nerozděl zisk - účet 428	Neuhr. ztráta - účet 429	Zisk/ztráta běžného období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatky k 31.12.2020	15 000	6 388	9 471	743	0	6 638	-	-40	38 200
Přírůstky	-	-	439	-	-	-	-	907	1 347
Úbytky	-	-	-2 027	-	-	-	-	-	-2 027
Zůstatky k 31.12.2021	15 000	6 388	7 883	743	0	6 599	-	907	37 520
Přírůstky	-	-	4 505	-	-	-	-	913	5 418
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zůstatky k 31.12.2022	15 000	6 388	12 389	743	0	7 505	-	913	42 938

### 3.6 Základní kapitál

Registrovaný základní kapitál ke dni 1. ledna 2022 byl tvořen 150 akciemi na jméno s nominální hodnotou 100 000 Kč na jednu akcii.

### 3.7 Závazky

Závazky z obchodního styku (údaje v tis. Kč)

Krátkodobé závazky	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2022
Dodavatelé - účet 321	86	42
přijaté zálohy - účet 324	433	559
dohadné účty pasivní - účet 389	473	298
jiné závazky - účet 379	0	0
Celkem	992	899

V roce 2022 se proti roku 2021 snížily krátkodobé závazky na účtu 389. Jedná se o nevyfakturované služby roku 2022 od dodavatelů energií a jednotlivých pronajímatelů, které budou vyúčtovány v roce 2023.

Věková struktura závazků z obchodních vztahů (údaje v tis. Kč)

Rok	Kategorie	Do splatnosti	Po splatnosti					Celkem
			0 – 90 dní	91 – 180 dní	181 – 360 dní	1 – 2 roky	2 roky a více	
2021	Krátkodobé	86	0	0	0	0	0	86
2022	Krátkodobé	42	0	0	0	0	0	42

Závazky k podnikům ve skupině a spřízněným osobám (údaje v tis. Kč)

Subjekty	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2022
dceřiná společnost – DOB-Invest Plus s.r.o. půjčka vč. nezapl. úroků	0	750
sesterská společnost – DIMAN s.r.o. půjčka vč. nezaplacených úroků	1 454	1 454
členové orgánů – krátkodobá půjčka včetně nezaplacených úroků	-	-
akcionáři – dlouhodobá půjčka	7 900	16 200
akcionáři - držitelé dluhopisů	40 000	30 000
Závazky celkem	49 354	48 404

### 3.8 Přejížděné účty pasiv

Společnost účtuje o nákladech a výnosech v časové a věcné souvislosti. Významnou položkou přechodných účtů pasiv jsou výnosy příštích období (účet 384), které slouží k časovému rozlišení výnosů společnosti. Jde zejména o předplacené nájemné na budoucí období. Tyto výnosy činily 364 tis. Kč v r. 2021, resp. 398 tis. Kč v roce 2022.

Dále jsou to pak i výdaje příštích období (účet 383) - jedná se o náklady roku N, které nám byly vyfakturovány od dodavatelů v roce (N+1) – teplo, telefonní poplatky a vyúčtované služby – celkem 405 tis. Kč v roce 2021, v roce 2022 pak 689 tis. Kč.

### 3.9 Závazky z titulu ručení nevidované v rozvaze

Společnost ručí za úvěry některými vlastními nemovitostmi, zástavy jsou zapsané v katastru nemovitostí.

### 3.10 Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností (údaje v tis. Kč)

	Stav k 31.12.2021		Stav k 31.12.2022	
	tis. Kč	%	tis. Kč	%
Tržby z prodeje zboží	4	0,01	3	0,01
Tržby z prodeje bytových a nebytových jednotek	0	0,00	0	0,00
Tržby z prodeje pozemků	11 100	50,64	0	0,00
Tržby z podnájmu a služby spojené s nájemným	9 272	42,30	8 408	46,97
Tržby z inženýrské činnosti v investiční výstavbě	0	0,00	7 877	44,01
Tržby z prodeje dlouhodobého hmotného majetku	33	0,15	0	0,00
Smluvní pokuty a penále	0	0,00	0	0,00
Jiné provozní výnosy	77	0,35	68	0,38
Výnosové úroky a ostatní finanční výnosy	1 436	6,55	1 544	8,63
Celkem	21 922	100,00	17 897	100,00

Společnost se zabývá výstavbou bytových domů, po jejich kolaudaci většinu bytových a nebytových jednotek prodává. Další běžnou činností společnosti je pronájem bytových a zejména nebytových prostor včetně souvisejících služeb a inženýrská činnost v investiční výstavbě.

Struktura výnosů je v jednotlivých letech významně ovlivněna dokončením staveb bytových domů a prodejem jednotlivých bytových a nebytových prostor. Vzhledem k této skutečnosti je srovnání výnosů v jednotlivých letech v procentech zavádějící.

### 3.11 Vybrané ukazatele k 31.12.2022 (údaje v tis. Kč)

Výše splatných závazků pojistného na soc. zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti za rok 2022 v roce 2023	52
Výše splatných závazků veřejného zdravotního pojištění za rok 2022 v roce 2023	22

### 3.12 Tvorba rezerv

**Daňové rezervy** / V roce 2022 ani v roce 2021 nebyly vytvořeny žádné daňové rezervy.

**Nedaňové rezervy** / V roce 2022 ani v roce 2021 nebyly vytvořeny žádné nedaňové rezervy.

## 4. Zaměstnanci, vedení společnosti a statutární orgány

### 4.1 Osobní náklady a počet zaměstnanců

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců: v roce 2022 4 zaměstnanci, v roce 2021 3 zaměstnanci. Dále ve společnosti působí 3 členové představenstva a 1 člen dozorčí rady.

## 5. Události po datu účetní závěrky

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné události, které by měly dopad do finančních výkazů k rozvahovému dni.

V Praze 27. března 2023



Ing. Daniel Havlík, CSc.  
předseda představenstva

# Vybrané údaje z hospodaření (v tis. Kč)

## Vybrané údaje z hospodaření

Rok	Výsledek hospodaření před zdaněním	Výsledek hospodaření za účetní období
2018	-240	-240
2019	-4 339	-4 339
2020	- 40	- 40
2021	907	907
2022	913	913

## Tržby (výnosy celkem)

Rok	Prodej bytů, nebytových prostor a pozemků	Nájmy	Ostatní včetně finančních operací	celkem
2018	4 350	7 229	1 588	13 167
2019	0	7 134	1 841	8 975
2020	5 500	9 153	2 809	17 462
2021	11 100	9 272	1 550	21 922
2022	*7 597	8 688	1 612	17 897

\* fakturace za inženýrskou činnost

## Základní a vlastní kapitál

K datu	Základní kapitál	Vlastní kapitál
31.12.2018	15 000	42 757
31.12.2019	15 000	37 534
31.12.2020	15 000	38 200
31.12.2021	15 000	37 520
31.12.2022	15 000	42 938

## Aktiva, cizí zdroje

K datu	Aktiva celkem	Dlouhodobý hmotný majetek	Cizí zdroje
31.12.2018	112 861	53 727	69 534
31.12.2019	113 568	51 224	75 353
31.12.2020	112 143	46 662	73 174
31.12.2021	104 567	38 251	66 278
31.12.2022	109 737	36 440	65 712

## Dceřiné a sesterské společnosti

Společnost DOB-Invest a.s. je 100% vlastníkem společnosti DOB-Invest Plus s.r.o. se sídlem 5. května 3, Dobřichovice, která byla založena pro developerský projekt výstavby rodinných domů na Zbraslavi. Do obchodního rejstříku byla zapsána 4. ledna 2010. Nyní provozuje malou vodní elektrárnu a výrobu fotovoltaické elektřiny v Dobřichovicích a realizovala přípravu pozemků pro výstavbu rodinných domů v Černolicích.

Společnost DOB-Invest a.s. je 100% vlastníkem společnosti DOB-Invest Servis s.r.o. se sídlem 5. května 3, Dobřichovice, která byla založena pro výstavbu restaurace a hotelu Panská Zahrada. Je vlastníkem příslušné nemovitosti včetně vybavení a obchodního jména a pronajímá ji.

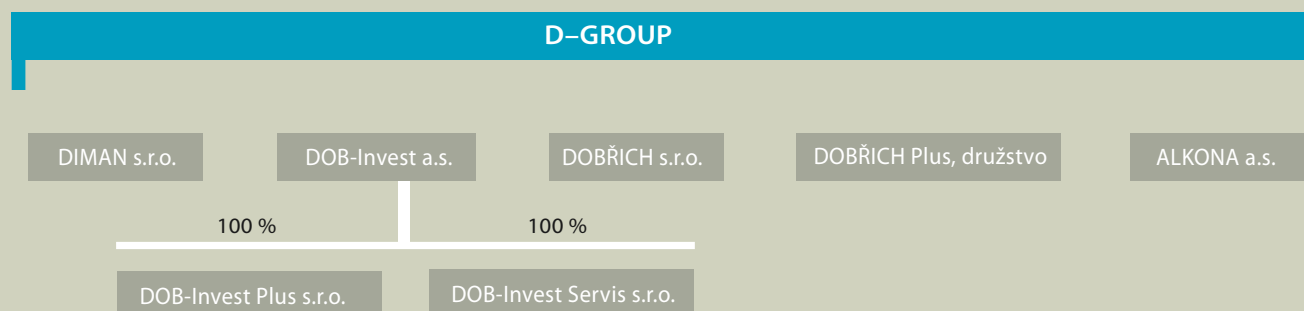
Majoritní akcionář společnosti DOB-Invest a.s. Ing. Daniel Havlík je držitelem 100% podílu ve společnostech Dobřich s.r.o. a Diman s.r.o. Od března 2020 je i držitelem 100% podílu ve společnosti ALKONA a.s. (předtím byl držitelem 50% podílu).

Společnost DIMAN s.r.o. vykonává správu a údržbu nemovitostí.

Společnost DOBŘICH s.r.o. je vydavatelem časopisu Dobřichovické Kukátko a vykonává též správu a údržbu nemovitostí pro smluvní partnery, zejména pro jednotlivá společenství vlastníků domů postavených společnostmi DOB-Invest a.s.

Správu a údržbu nemovitostí poskytuje též Dobřich Plus, družstvo.

Alkona a.s. je účetní firmou (dříve bývala mateřskou firmou holdingu).





## Dobřichovice včera a dnes

První písemnou zmínku o Dobřichovicích obsahuje listina Václava I. z 6. dubna 1253, potvrzující darování Dobřichovic Rytířskému řádu křižovníků s červenou hvězdou.

Jádrem osídlení se stal křižovnický dvůr při brodu přes Berounku, doložený k r. 1275. Samotná ves Dobřichovice je poprvé zmiňována v r. 1337. Už ve 12. století bylo osídleno okolí karlického dvorce a románského kostela sv. Martina v Karlíku (zasvěcení sv. Prokopu je pozdější), který zřejmě původně příslušel ke dvorci jako soukromý a až později se stal farním.

Původní vztah Karlíka a Dobřichovic není zcela jasný, nelze vyloučit, že se v průběhu 2. poloviny 14. či v 1. polovině 15. století veškeré osídlení přesunulo k řece a karlický kostel stál o samotě. V r. 1358 založil Karel IV. v údolí Karlického potoka strážní hrádek, zastavený Václavem IV. a zaniklý za husitských válek nebo krátce po nich. Hrádek byl nejspíše vlastním původcem jména Karlík.

V majetku křižovníků byly Dobřichovice až do r. 1420, kdy je Zikmund Lucemburský zastavil rytíři Zikmundu Bolehovcovi z Pušperka. V průběhu 15. století se vystřídalo několik světských zápisných držitelů, v r. 1498 vykoupil velmistr Matěj ze Střebcska Dobřichovice zpět pro křižovnický řád od Heřmana z Říčana a Jana Šrámka.

Rozkvět osady v 16. století je spjat především s velmistry a pražskými arcibiskupy Antonínem Brusem z Mohelnice a Zbyňkem Berkou z Dubé, který také přestavěl starší tvrz na břehu Berounky v zámek - letní rezidenci křižovnických velmistřů.

V r. 1619 se Dobřichovice dostaly nakrátko do vlastnictví hraběte Jindřicha Matyáše Thurna, v pobělohorském období se válkou zničený dobřichovický majetek vrátil zpět řádu. Ten jej přivedl v 17. století k novému rozkvětu. V r. 1665 dokončil velmistr a arcibiskup pražský kardinál Arnošt Adalbert hrabě z Harrachu přestavbu zámku a velmistr Jiří Ignác Pospíchal dal v r. 1680 vybudovat novou kapli sv. Judy Tadeáše, sloužící později jako farní kostel.

Zámek vyhořel v r. 1779 do základů a byl obnoven do dnešní podoby. Až do r. 1850 jsou hospodářské a kulturní dějiny Dobřichovic bezprostředně spjaty s křižovnickým řádem, od tohoto data byl křižovnický statek s polnostmi pronajímán.

Významný impuls pro další vývoj Dobřichovic přineslo vybudování České západní dráhy ze Smíchova do Plzně. První vlak přijel do Dobřichovic 15. července 1862. V r. 1876 byla vyhláškou českého místodržitelství ves Dobřichovice povýšena na městečko (městys). Dějiny poslední stovky let jsou především dějinami přeměny zemědělské vsi kolem křižovnické residence a statku ve vyhledávané letovisko.

Malá ves, soustředěná kolem rozšiřující se ulice ke křižovnickému statku, rovnoběžné s řekou, a kolmé ulice, která vznikla zřejmě až v 16. století, se rozrostla na základě pravidelné půdorysné osnovy kolem svého jádra i na protější břeh řeky. Na svazích Brunšova vznikl od sklonku 19. století pozoruhodný soubor vilové architektury a Dobřichovice se staly místem letních pobytů řady čelných osobností české kultury (F. X. Šalda, Z. Braunerová, J. B. Foerster, K. Honzík ad.).

V r. 1992 se administrativně osamostatnil Karlík. V r. 1998 získala obec Dobřichovice znak, který připomíná jak spojení její historie s Rytířským řádem křižovníků s červenou hvězdou, tak její postavení letoviska. Přelom 20. a 21. století znamená pro Dobřichovice obnovování zašlé slávy svého jména.

V minulosti byly Dobřichovice letním sídlem řady významných osobností, v současné době se do Dobřichovic stěhují lidé přicházející za prací do hlavního města a hledající bydlení v příměstských oblastech, nebo lidé mající zájem bydlet trvale mimo Prahu a pouze do ní denně dojíždět. Dobřichovice se opět stávají obcí s dobrou adresou.

V roce 2006 získaly Dobřichovice statut města.

 **DOB- Invest a.s.**

**D-GROUP**

Sídlo: Za Mlýnem 2, Dobřichovice, PSČ 252 29

Kancelář v Dobřichovicích: Za Mlýnem 2, Dobřichovice, PSČ 252 29  
e-mail: [dob-invest@dob-invest.cz](mailto:dob-invest@dob-invest.cz)

Kancelář v Praze: Klimentská 22, Praha 1, PSČ 110 00  
tel: +420 222 331 350  
e-mail: [irena.karlikova@dob-invest.cz](mailto:irena.karlikova@dob-invest.cz)

[www.dob-invest.cz](http://www.dob-invest.cz)