



VÝROČNÍ ZPRÁVA 2024



Centrum města Dobřichovice

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
15	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

www.bydlenidobrichovice.cz



*Areál DOB Centrum - Stavba roku 2019
(Středočeského kraje)*

Úvodní slovo předsedy představenstva



Vážení obchodní přátelé,

jako obvykle na tomto místě si dovoluji Vám prezentovat činnost společnosti DOB-Invest v roce 2024, s přesahem do části roku 2025.

Naplně běží nový bytový projekt nazvaný Bydlení Dobřichovice – Pražská. Jedná se o výstavbu 38 bytů a 2 nebytových prostor rozdělených do 4 menších bytových domů. Vše je určeno k prodeji. Probíhá výstavba a je možné uzavírat smlouvy o smlouvách budoucích kupních. Realizaci zajišťujeme prostřednictvím dceřiné společnosti DOB-Invest Next s.r.o.

Pro dceřinou společnost DOB-Invest Plus s.r.o. jsme v minulých letech připravili pozemky pro výstavbu rodinných domů v Černolicích, ta je rozprodána kromě posledního, který stále nabízí k prodeji. Pravděpodobně se podaří přikoupit část sousedního pozemku a nabízený pozemek rozdělit na dva.

V dříve realizovaném projektu přestavby a dostavby bývalého statku v Dobřichovicích (DOB Centrum) si DOB-Invest či jeho dceřiná společnost DOB-Invest Servis ponechaly několik významných nebytových jednotek a pronajímají je. 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 vybuodovala restaurace Panská Zahrada spolu se čtyřhvězdičkovým hotelem. Tradičně dobré jméno má vinotéka La Fontana.

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.

V Dobřichovicích, duben 2025

Ing. Daniel Havlík, CSc.
předseda představenstva



Sídlo společnosti DOB-Invest, bývalý mlýn a funkční MVE

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 bankovníctví, 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 Dobřich 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. 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 s poskytováním centralizovaných sociálních a zdravotních služeb (BDSO, Verona).

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	DOB-Invest a.s.
IČO:	25 10 19 01
Sídlo:	Dobřichovice, 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:	– přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti – zprostředkování obchodu a služeb – velkoobchod a maloobchod – nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí – pronájem a půjčování věcí movitých – poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků – služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy



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.

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. Pro dům A bylo využito číslo popisné domu, který v tomto místě původně stál, a to čp. 541, dům B dostal nové čp. 951.

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 (nově čp. 1081) 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 (na konci roku 2023 však ukončila provoz, na nové místo se přestěhoval bankomat, v dřívější pobočce vzniklo kadeřnictví a prodej luxusní kosmetiky), 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 (čp. 1082) 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 (čp. 1084) tvoří 26 bytů, 7 nebytových prostor (mimo jiné papírnickví, květinářství, zdravá výživa, obuv) a podzemní garáže. Součástí této etapy je i rodinný dům E3 (čp. 1085), který navazuje na objekt E. Realizaci 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. Vlachynské. 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, tu v roce 2023 nahradilo nehtové studio), 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 (čp. 582), 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.

DOB-Investu se po 20 letech od dokončení přestavby domu čp. 582 na pronajatých pozemcích od Lesů ČR podařilo tyto pozemky koupit (poté, kdy skončily soudní spory mezi Lesy ČR a Rytířským řádem Křižovníků s červenou hvězdou), což by mělo umožnit přestavět provozní objekty v areálu a dokončit původní záměry.



Bývalý statek v Dobřichovicích – DOB Centrum – ulice Anežky České

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 právnickými 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 architekty 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, získaly společné čp. 1119 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 (čp. 433) – 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 (čp. 1118) – 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). Většina jednotek byla prodána. 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 (čp. 1125) 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). 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 trvajícími 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. Pro restauraci bylo využito číslo popisné dřívějšího objektu v areálu 432, hotelová část obdržela nové čp. 1126. 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 insolvenci). 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.



*Hotel a Restaurace Panská Zahrada
- nově více venkovní zeleně a stínu*



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. 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 dvojdom 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 dvojdomu v Dobřichovicích v Randově ulici. Stavba byla dokončena v polovině roku 2013 a dům byl prodán.

Rodinný dvojdom 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

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 (stavební firmou PORR a.s.). 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. Ten se skládá ze zastavitelné a nezastavitelné části dle územního plánu, celkově je velký, ale nejde takto rozdělit na dva pozemky. Proto DOB-Invest jedná s majiteli sousedního pozemku o přikoupení zastavitelných cca 200 m² a plánuje volný pozemek rozdělit na dva.

Projektová vizualizace bytových domů



Poslední pozemek k prodeji
(tučně červeně zakreslena původní parcela /
tence vyznačen návrh dělení na 2 výměry)

Aktuální výstavba

Bytové domy v Dobřichovicích na Pražské

Dceřiná společnost DOB-Invest Next s.r.o. začala v roce 2024 s výstavbou 4 menších bytových domů a přípravou několika pozemků pro výstavbu RD na kraji Dobřichovic směrem k Černošicím. Pozemek měla společnost DOB-Invest pod smlouvou o smlouvě budoucí kupní a v roce 2023 pracovala na projektu a na získání územního rozhodnutí a stavebních povolení. Autorem projektu na úrovni studie a DUR je společnost DAM architekti s.r.o., projekt pro stavební povolení a pro realizaci již zajišťovala stavební firma PORR a.s., s níž byla na to nejprve 10.7.2023 DOB-Investem a.s. uzavřena dohoda o provedení díla a následně 21.12.2023 již s nově založenou dceřinou společností DOB-Invest Next s.r.o. smlouva o dílo. Od roku 2024 nabízí společnost DOB-Invest Next s.r.o. k prodeji 34 bytů a 2 nebytové prostory, přičemž 4 velké byty byly v průběhu výstavby rozděleny vždy na dva a tedy vznikne 38 bytů. K dispozici jsou byty různých velikostních kategorií – od 1kk až po 4kk, většina bytů bude mít k dispozici balkon či vlastní předzahrádku. Součástí prodáváných bytů budou také sklepy a parkovací stání umístěná na terénu. Nyní, v době vydání výroční zprávy, je již na 20 bytů podepsaná smlouva o smlouvě budoucí kupní s budoucími vlastníky.



www.bydlenidobrichovice.cz

Výstavba je v plném proudu, řada bytů ale ještě čeká na zájemce



Zpráva dozorčí rady

Dozorčí rada jednala v roce 2024 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 1.1.2024 do 31.12.2024 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 2025



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

Výkaz zisku a ztráty (v tis. Kč)

	řádek	2020	2021	2022	2023	2024
Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	9 153	9 272	16 285	14 042	14 311
Tržby za prodej zboží	002	5 505	11 104	3	3	1
Výkonová spotřeba	003	8 336	12 023	3 870	4 572	4 713
Náklady vynaložené na prodané zboží	004	4 629	7 770	4	3	1
Spotřeba materiálu a energie	005	632	879	668	1 052	1 017
Služby	006	3 075	3 374	3 198	3 517	3 695
Osobní náklady	009	2 265	2 211	2 635	3 020	3 192
Mzdové náklady	010	1 637	1 477	1 778	2 042	2 152
Náklady na sociální zab. a zdravotní pojištění a ost. náklady	011	628	734	857	978	1 040
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	012	500	511	611	670	697
Ostatní náklady	013	128	223	246	308	343
Úprava hodnot v provozní oblasti	014	3 397	3 664	6 842	3 158	2 688
Úpravy hodnot dlouh. nehm. a hmotného majetku	015	3 397	3 249	3 051	2 851	2 688
Úpravy hodnot dlouh. nehm. a hmotného majetku-trvalé	016	3 397	3 249	3 051	2 851	2 688
Úpravy hodnot zásob	018	0	0	0	0	0
Úpravy hodnot pohledávek	019	0	415	3 791	307	0
Ostatní provozní výnosy	020	517	109	68	43	11
Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	0	33	0	0	1
Jiné provozní výnosy	023	517	76	68	43	10
Ostatní provozní náklady	024	304	254	324	246	285
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	0	0	0	0	0
Daně a poplatky v provozní oblasti	027	114	99	92	95	156
Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028	0	0	0	0	0
Jiné provozní náklady	029	190	155	232	151	129
Provozní výsledek hospodaření	030	873	2 333	2 685	3 092	3 445
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	031	0	0	0	0	0
Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032	0	0	0	0	0
Náklady vynaložené na prodané podíly	034	0	0	0	0	0
Výnosové úroky a podobné výnosy	039	1 885	1 433	1 540	2 036	1 814
Výnosové úroky a podobné výnosy-ovládaná či ovládající osoba	040	1 349	1 433	1 521	1 309	1 210
Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	536	0	19	727	604
Nákladové úroky a podobné náklady	043	3 047	2 773	3 208	3 591	3 785
Nákladové úroky a podobné náklady-ovládaná či ovládající osoba	044	2 135	2 201	2 215	2 154	1 556
Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	912	572	993	1 437	2 229
Ostatní finanční výnosy	046	452	4	1	851	1
Ostatní finanční náklady	047	203	90	105	143	64
Finanční výsledek hospodaření	048	-913	-1 426	-1 772	-847	-2 034
Výsledek hospodaření před zdaněním	047	-40	907	913	2 245	1 411
Daň z příjmů	050	0	0	0	395	310
- daň z příjmů splatná	051	0	0	0	395	310
Výsledek hospodaření po zdanění	053	-40	907	913	1 850	1 101
Výsledek hospodaření za účetní období	055	-40	907	913	1 850	1 101
Čistý obrát za účetní období	056	17 512	21 922	17 897	16 975	14 312

Rozvaha (v tis. Kč)

AKTIVA	řádek	2020	2021	2022	2023	2024
AKTIVA CELKEM	001	112 143	104 567	109 737	117 776	120 903
Stálá aktiva	003	62 195	56 896	59 590	71 282	53 802
Dlouhodobý hmotný majetek	014	46 662	38 251	36 440	46 445	28 136
Pozemky a stavby	015	38 822	35 626	33 151	30 330	27 673
Pozemky	016	6 063	6 063	6 063	6 063	6 063
Stavby	017	32 759	29 563	27 088	24 267	21 610
Hmotné movité věci a jejich soubory	018	62	217	252	222	191
Posk.zálohy na dlouh.hm.majetek a nedok. dl.hm. majetek	024	7 778	2 408	3 037	15 893	272
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	12	1 515	1 515	1 515	15
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	7 766	893	1 522	14 378	257
Dlouhodobý finanční majetek	027	15 533	18 645	23 150	24 837	25 666
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	15 533	13 945	18 450	20 137	20 966
Podíly - podstatný vliv	030	0	4 700	4 700	4 700	4 700
Oběžná aktiva	037	49 573	47 249	49 535	45 833	66 558
Zásoby	038	343	338	334	17	6 545
Zboží	043	343	338	334	17	6 545
Pohledávky	046	49 051	45 975	37 134	38 181	40 788
Dlouhodobé pohledávky	047	47 553	44 187	36 157	36 866	39 644
Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	37 424	39 132	34 942	35 792	38 692
Pohledávky ostatní	052	10 129	5 055	1 215	1 074	952
Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	35	35	35	35	20
Jiné pohledávky	056	10 094	5 020	1 180	1 039	932
Krátkodobé pohledávky	057	1 498	1 788	977	1 315	1 144
Pohledávky z obchodních vztahů	058	357	1 103	308	301	321
Pohledávky - ovládající a řídící osoba	059	450	0	0	0	0
Pohledávky - ostatní	061	691	685	669	1 014	823
Stát - daňové pohledávky	064	0	0	0	0	0
Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	586	609	669	1 014	651
Dohadné účty aktivní	066	105	76	0	0	172
Peněžní prostředky	071	179	936	12 067	7 635	19 225
Peněžní prostředky v pokladně	072	109	68	52	51	49
Peněžní prostředky na účtech	073	70	868	12 015	7 584	19 176
Časové rozlišení aktiv	074	375	422	612	661	543
Náklady příštích období	075	91	96	104	107	94
Příjmy příštích období	077	284	326	508	554	449





PASIVA	řádek	2020	2021	2022	2023	2024
PASIVA CELKEM	001	112 143	104 567	109 737	117 776	120 903
Vlastní kapitál	002	38 200	37 520	42 938	46 455	48 386
Základní kapitál	003	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Ážio a kapitálové fondy	007	15 859	14 271	18 777	20 444	21 273
Kapitálové fondy	009	15 859	14 271	18 777	20 444	21 273
Ostatní kapitálové fondy	010	6 388	6 388	6 388	6 388	6 388
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	011	9 471	7 883	12 389	14 056	14 885
Fondy ze zisku	015	743	743	743	743	743
Ostatní rezervní fond	016	743	743	743	743	743
Výsledek hospodaření minulých let	018	6 638	6 599	7 505	8 418	10 269
Nerozdělený zisk nebo neuhráz. ztráta minulých let	019	6 638	6 599	7 505	8 418	10 269
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	-40	907	913	1 850	1 101
Cizí zdroje	023	73 174	66 278	65 712	70 370	71 567
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	73 174	66 278	65 712	70 370	71 567
Dlouhodobé závazky	030	64 837	64 889	63 645	63 787	67 077
Vydané dluhopisy	031	40 000	40 000	30 000	30 000	30 000
Ostatní dluhopisy	033	40 000	40 000	30 000	30 000	30 000
Závazky k úvěrovým institucím	034	0	0	0	0	33 158
Dlouhodobé přijaté zálohy	035	483	535	580	587	719
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	038	9 354	9 354	18 065	18 200	3 200
Závazky ostatní	041	15 000	15 000	15 000	15 000	0
Jiné závazky	044	15 000	15 000	15 000	15 000	0
Krátkodobé závazky	045	8 337	1 389	2 067	6 583	4 490
Závazky k úvěrovým institucím	049	7 100	0	0	0	0
Krátkodobé přijaté zálohy	050	395	433	559	746	601
Závazky z obchodních vztahů	051	172	97	53	2 231	98
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	053	0	0	755	2 500	2 600
Závazky ostatní	055	670	859	700	1 106	1 191
Závazky ke společníkům	055	0	19	19	23	23
Závazky k zaměstnancům	058	81	72	124	129	148
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdrav. pojištění	059	50	50	74	75	80
Stát - daňové závazky a dotace	060	156	245	185	175	460
Dohadné účty pasivní	061	383	473	298	704	480
Jiné závazky	062	0	0	0	0	0
Časové rozlišení pasiv	066	769	769	1 087	951	950
Výdaje příštích období	067	467	405	689	537	465
Výnosy příštích období	068	302	364	398	414	485



*Restaurace Panská Zahrada vždy zaujme
svou aktuální nabídkou*

Příloha účetní závěrky za rok 2024

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
- 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: 31.12.2024
- 2.8. Fyzická inventarizace

3. Doplnující údaje k rozvaze a výkazu zisků a ztrát

- 3.1. Dlouhodobý majetek
- 3.2. Dlouhodobý finanční majetek
- 3.3. Pohledávky
- 3.4. Přechodné účty aktiv
- 3.5. Vlastní kapitál
- 3.6. Základní kapitál
- 3.7. Závazky
- 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 31.12.2024 v tis. Kč
- 3.12. Tvorba rezerv

4. Zaměstnanci, vedení společnosti a statutární orgány

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), podřídila 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.

Účetní odpisy: Dlouhodobý hmotný majetek je odpisován 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: 31.12.2024

Okamžik sestavení účetní závěrky: 21.03.2025

2.8 Fyzická inventarizace

Fyzickou inventuru majetku k 31.12.2024 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 31.12.2022	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.2023	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.2024
Stavby	81 612	0	0	81 612			81 612
Samostatné movité věci	1 258	0	0	1 258		303	955
- Stroje a zařízení	894	0	0	894			894
- Dopravní prostředky	297	0	0	297		296	0
- Ostatní DHM	67	0	0	67		7	60
Pozemky	6 063	0	0	6 063			6 063
Pořízení nedok. DHM	1 522	12 856	0	14 378		14 121	257
Celkem	90 455	12 856	0	103 311	0	14 424	88 887

Oprávký (údaje v tis. Kč)

	Stav k 31.12.2022	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.2023	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.2024
Stavby	54 524	2 821	0	57 345	2 657		60 002
Samostatné movité věci	1 006	30	0	1 036	30	303	763
- Stroje a zařízení	643	30	0	673	30		703
- Dopravní prostředky	296	0	0	296		296	0
- Ostatní DHM	67	0	0	67		7	60
Pozemky	0	0	0	0			0
Pořízení nedok. DHM	0	0	0	0			0
Celkem	55 530	2 851	0	58 381	2 687	303	60 765

Zůstatková hodnota (údaje v tis. Kč)

	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2024
Stavby	27 088	24 267	21 610
Samostatné movité věci	252	222	192
Stroje a zařízení	251	221	191
Dopravní prostředky	1	1	0
- Ostatní DHM	0	0	0
Pozemky	6 063	6 063	6 063
Pořízení nedok. DHM	1 522	14 378	257
Celkem	34 925	44 930	28 122

Odpisy dlouhodobého hmotného majetku zaúčtované do nákladů v roce 2023 činily 2 851 tis. Kč, resp. 2 688 tis. Kč v roce 2024.

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 proúčtovány na účty zboží určené k prodeji a následně prodávány.

3.2 Dlouhodobý finanční majetek -podílové cenné papíry a podíly

(údaje v tis. Kč)

Podíly v dceřiných společnostech	Stav k 31.12.2021	Přecenění k 31.12. 2022	Stav k 31.12.2022	Přecenění k 31.12. 2023	Stav k 31.12.2023	Přecenění k 31.12. 2024	Stav k 31.12.2024
DIP s.r.o.	5 870	3 879	9 749	650	10 399	267	10 666
DIS s.r.o.	8 075	626	8 701	1 026	9 727	512	10 239
DINE s.r.o.	x	x	x	-9	11	49	60
Celkem	13 945	4 505	18 450	1 667	20 137	828	20 965

PodK 31.12.2024 měla DOB-Invest a.s. majetkový podíl ve společnostech DOB-Invest Plus s.r.o. (DIP s.r.o.), DOB-Invest Servis s.r.o. (DIS s.r.o.) a DOB-Invest Next s.r.o. (DINE s.r.o.), ve všech případech ve výši 100 %. V roce 2024 DIS s.r.o. uzavřela rok se ziskem 512 tis. Kč. V roce 2024 DIP s.r.o. vytvořila zisk 267 tis. Kč. V roce 2024 DINE s.r.o. byla v zisku 49 tis. Kč.

3.3 Pohledávky

(údaje v tis. Kč)

Dlouhodobé	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2024
odběratelé - účet 311	0	0
pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba - účet 351	35 792	38 692
poskytnuté provozní zálohy - účet 314	35	20
jiné pohledávky - účet 378	4 853	4 745
opravné položky - účet 391	- 3 813	-3 813
Celkem	36 867	39 644

(údaje v tis. Kč)

Krátkodobé	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2024
odběratelé - účet 311	300	321
pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba - účet 351	0	0
poskytnuté provozní zálohy - účet 314	1 014	651
jiné pohledávky - účet 378	0	0
dohadné účty aktivní	0	172
opravné položky-účet 391	0	0
Celkem	1 314	1 144

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	
2023	Krátkodobé	127	144	26	3	0	300
	opravné položky	-	-	-	-	-	-
	Celkem	127	144	26	3	0	300
2024	Krátkodobé	121	200	0	0	0	321
	opravné položky	-	-	-	-	-	-
	Celkem	121	200	0	0	0	321

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 31.12.2023	Stav k 31.12.2024
Pokladna	51	49
Ceniny	-	-
Běžné účty	7 584	19 176
Krátkodobý finanční majetek celkem	7 635	19 225

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 94 tis. Kč v r. 2024, resp. 107 tis. Kč v roce 2023.

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 2023. Tyto příjmy příštích období činily 449 tis. Kč v roce 2024, resp. 554 tis. Kč v roce 2023.

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 31.12.2022	15 000	6 388	12 389	743	0	7 505	-	913	42 938
Přírůstky	-	-	1 667	-	-	913	-	-	3 518
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zůstatky k 31.12.2023	15 000	6 388	14 056	743	0	8 418	-	1 851	46 456
Přírůstky			829			1 851			1 930
Úbytky									
Zůstatky k 31.12.2024	15 000	6 388	14 885	743	0	10 269		1 101	48 386

3.6 Základní kapitál

Registrovaný základní kapitál ke dni 1. ledna 2024 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 31.12.2023	Stav k 31.12.2024
Dodavatelé - účet 321	2 222	87
přijaté zálohy - účet 324	746	601
dohadné účty pasivní - účet 389	704	480
jiné závazky - účet 379	0	0
Celkem	3 672	1 168

V roce 2024 se proti roku 2023 snížily krátkodobé závazky zejména na účtu 321. Jednalo se v roce 2023 o fakturu od PORR a.s. – projekční práce á 2 105 tis. Kč.

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	
2023	Krátkodobé	42	0	0	0	0	0	42
2024	Krátkodobé	87	0	0	0	0	0	87

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

Subjekty	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2024
dceřiná společnost – DOB-Invest Plus s.r.o. půjčka vč. nezapl. úroků	2 500	2 600
sesterská společnost – DIMAN s.r.o. půjčka vč. nezaplacených úroků	1 650	1 650
sesterská společnost – DOBŘICH s.r.o. půjčka vč. nezapl. úroků	350	350
akcionáři – dlouhodobá půjčka	16 200	1 200
akcionáři – držitelé dluhopisů	30 000	30 000
Závazky celkem	50 700	35 800

3.8 Přechodné 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 414 tis. Kč v r. 2023, resp. 485 tis. Kč v roce 2024.

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 537 tis. Kč v roce 2023, v roce 2024 pak 465 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 31.12.2023		Stav k 31.12.2024	
	tis. Kč	%	tis. Kč	%
Tržby z prodeje zboží	2	0,01	1	0,01
Tržby z prodeje bytových a nebytových jednotek	0	0,00	0	0,00
Tržby z prodeje pozemků	1	0,01	0	0,00
Tržby z podnájmu a služby spojené s nájemným	10 311	60,75	11 311	70,08
Tržby z inženýrské činnosti v investiční výstavbě	3 731	21,98	3 000	18,59
Tržby z prodeje dlouhodobého hmotného majetku	0	0,00	1	0,01
Smluvní pokuty a penále	0	0,00	0	0,00
Jiné provozní výnosy	43	0,25	9	0,06
Výnosové úroky a ostatní finanční výnosy	2 887	17,00	1 815	11,25
Celkem	16 975	100,00	16 137	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 31.12.2024 (údaje v tis. Kč)

Výše splatných závazků pojistného na soc. zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti za rok 2024 v roce 2025	55
Výše splatných závazků veřejného zdravotního pojištění za rok 2024 v roce 2025	25

3.12 Tvorba rezerv

Daňové rezervy / V roce 2024 nebyla vytvořena ani rozpuštěna žádná daňová rezerva.

Nedaňové rezervy / V roce 2024 nebyla vytvořena ani rozpuštěna žádná nedaňová rezerva.

.

4. Zaměstnanci, vedení společnosti a statutární orgány

4.1 Osobní náklady a počet zaměstnanců

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců: v roce 2024 5 zaměstnanců a předseda představenstva na smlouvu o výkonu funkce, v roce 2023 4 zaměstnanci a předseda představenstva na smlouvu o výkonu funkce. Dále ve společnosti působí další 2 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 25. března 2025



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
2020	- 40	- 40
2021	907	907
2022	913	913
2023	2 245	1 850
2024	1 411	1 101

Tržby (výnosy celkem)

Rok	Prodej bytů, nebytových prostor a pozemků	Nájmy	Ostatní včetně finančních operací	celkem
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
2023	*5 086	10 311	1 578	16 975
2024	*3 000	11 311	1 826	16 137

* fakturace za inženýrskou činnost = 3 731 (2023), 3 000 (2024)

Základní a vlastní kapitál

K datu	Základní kapitál	Vlastní kapitál
31.12.2020	15 000	38 200
31.12.2021	15 000	37 520
31.12.2022	15 000	42 938
31.12.2023	15 000	46 456
31.12.2024	15 000	48 386

Aktiva, cizí zdroje

K datu	Aktiva celkem	Dlouhodobý hmotný majetek	Cizí zdroje
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
31.12.2023	117 776	46 445	70 369
31.12.2024	120 903	28 136	71 567

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.

Společnost DOB-Invest a.s. je 100% vlastníkem společnosti DOB-Invest Next s.r.o. se sídlem 5. května 3, Dobřichovice, která byla založena pro výstavbu bytového komplexu Bydlení Dobřichovice – Pražská.

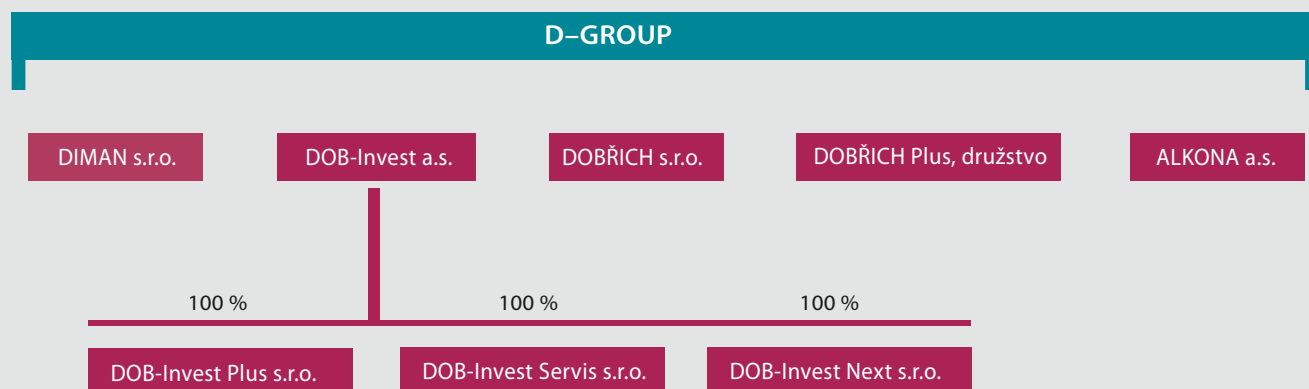
Majoritní akcionář společnosti DOB-Invest a.s. Ing. Daniel Havlík je držitelem 100% podílu ve společnostech Dobřich s.r.o. a Diman s.r.o. Od března 2020 je i držitelem 100% podílu ve společnosti ALKONA a.s. (předtím byl držitelem 50% podílu).

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 Střebse Dobřichovice zpět pro křižovnický řád od Heřmana z Říčan 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 velmistrů.

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.



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

www.dob-invest.cz
www.bydlenidobrichovice.cz