



VÝROČNÍ ZPRÁVA

Industry Servis ZK, a.s.

2022

sestavená v souladu s ustanovením § 21 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

Obsah

Úvodní slovo předsedkyně představenstva	3
1. Základní charakteristika společnosti.....	4
2. Organizační struktura společnosti	5
3. Historie a vznik společnosti	5
4. Informace o činnostech, výkonnosti a strategii.....	6
4.1. Technologický park Progress	6
4.2. Strategická průmyslová zóna Holešov	7
5. Další informace	10
5.1. Majetek společnosti.....	10
5.2. Finanční struktura společnosti	10
5.3. Tržby za vlastní výkony a služby.....	11
5.4. Počet zaměstnanců.....	11

Přílohy

Řádná účetní závěrka ke dni 31. 12. 2022

Zpráva o vztazích za účetní období roku 2022

Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce a výroční zprávě

Úvodní slovo předsedkyně představenstva

Vážené dámy a pánové
Vážení investoři
Vážení spolupracovníci

Předkládáme Výroční zprávu, jejímž prostřednictvím vás každoročně seznamujeme s činností společnosti Industry Servis ZK, a.s., hodnotíme výkony v uplynulém hospodářském roce a popisujeme plány do budoucna.

Industry Servis ZK, a.s. vykonává, stejně jako v minulých letech, většinu svých aktivit pro jediného akcionáře, Zlínský kraj. Zajišťujeme projekt „Strategická průmyslová zóna Holešov“ a vedle toho spravujeme vlastní majetek včetně „Technologického parku Progress“ v areálu průmyslové zóny.

Jsem ráda, že v součinnosti se Zlínským krajem, Ministerstvem průmyslu a obchodu a agenturou CzechInvest se nám podařilo splnit všechny vytyčené cíle roku 2022. Došlo ke značnému posunu v obsazování průmyslové zóny investory i ve výstavbě vnitřní infrastruktury.

O pozemky v průmyslové zóně Holešov je značný zájem. Abychom zájmu investorů dostáli a zajistili pokračující rozvoj průmyslové zóny, dokončili jsme v roce 2022 výstavbu vodohospodářské a plynárenské infrastruktury v centrální části a připravujeme výstavbu v dalších lokalitách zóny.

Naším cílem není pouze výstavba infrastruktury a prodej pozemků přichozím investorům. Naším zájmem je, aby průmyslová zóna v Holešově byla přívětivým místem pro podnikatele, jejich zaměstnance i občany okolních obcí. Při realizaci projektu zóny klademe důraz na výsadbu zeleně, budování biocenter a biokoridorů, ochranu životního prostředí, vodních zdrojů a zadržování vody v krajině. Chceme vytvořit kvalitní a příjemné prostředí pro práci i pro život.

Předpokladem naplňování úkolů a cílů společnosti a rozvoje projektu SPZ Holešov je vysoké pracovní nasazení zaměstnanců, dobrá a korektní spolupráce s místní samosprávou, přichozími investory a obchodními partnery. Bez toho by nebylo možné stanovené cíle a úkoly splnit. Dovolte mi proto, abych touto cestou všem vyjádřila poděkování.

Děkuji a těším se na další spolupráci

Ing. Mgr. Lucie Pluhařová
předsedkyně představenstva

1. Základní charakteristika společnosti

Název společnosti	Industry Servis ZK, a.s.		
Sídlo	Holešovská 1691, 769 01 Holešov		
IČ	63080303	DIČ	CZ63080303
Den zápisu do OR	12. července 1995	Základní kapitál	30 mil. Kč
Akcionáři	Zlínský kraj, IČ 708 91 320	Podíl akcií	100 %

Tel.: +420 573 396 741
 E-mail: info@industryzk.cz
 ID: 5gmtsb3
 Web: www.zonaholesov.cz; www.progresspark.cz

Rozhodující předmět činnosti:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona;
- realitní zprostředkování;
- správa a údržba nemovitostí;
- poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků;
- služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy;
- mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti;
- reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení;
- poskytování technických služeb;
- přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti.

Další oblast působnosti a poslání společnosti dle Stanov společnosti:

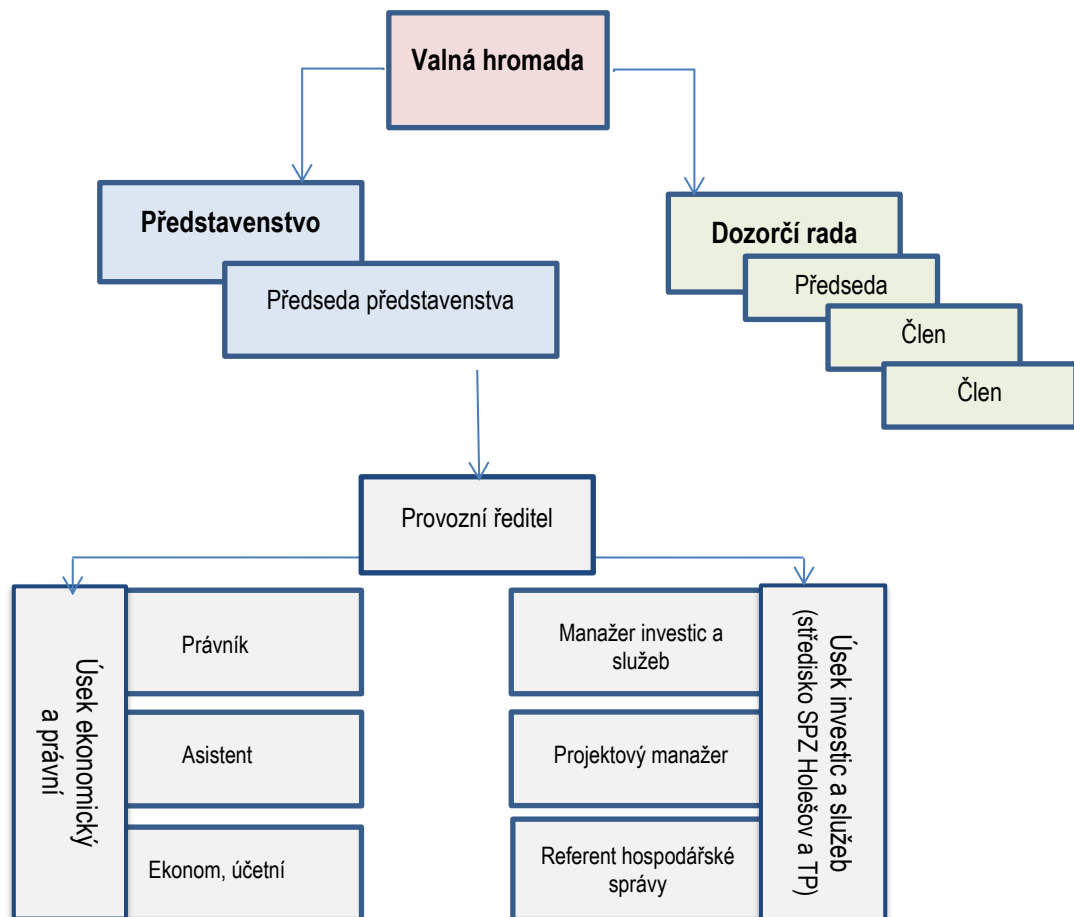
- realizace projektu Strategická průmyslová zóna Holešov a Technologického parku Progress Holešov;
- podpora rozvoje podnikání, šíření inovací a technologií do hospodářské praxe regionu Zlínského kraje.

Statutární orgány společnosti			
Představenstvo		Dozorčí rada	
Jméno	od	Jméno	od
Ing. Mgr. Lucie Pluhařová	01.03.2021	Mgr. Milan Fritz	21.12.2020
		Ing. Pavel Maňásek	08.02.2021
		p. Luděk Hradil	15.06.2021

2. Organizační struktura společnosti

Působnost nejvyššího orgánu vedení společnosti vykonává v souladu se zákonem o obchodních korporacích Zlínský kraj. Rozhodování ve věcech Zlínského kraje, jako jediného akcionáře obchodní společnosti, je vyhrazeno dle zákona o krajích, Radě Zlínského kraje. Představenstvo společnosti je jednočlenné, člen představenstva je zároveň předsedou představenstva. Dozorčí rada je tříčlenná. V roce 2022 nedošlo v orgánech společnosti, valné hromadě a dozorčí radě, k žádným personálním změnám.

Aktivity společnosti, vzhledem k obsahu činností, jsou vykonávány jednotlivými zaměstnanci v kumulovaných funkcích. Specifické odborné činnosti jsou v nezbytném rozsahu zajišťovány dohodami o provedení práce nebo externími dodávkami. Hospodářské aktivity společnosti jsou členěny na zakázky v rámci hospodářských středisek SPZ Holešov, Technologický park a Ústředí.



3. Historie a vznik společnosti

Akciová společnost byla založena v roce 1995 pod názvem TOPAIR a.s., se sídlem v Praze. V roce 1996 došlo ke změně názvu na TTT Air, a.s. s předmětem letecká doprava a letecké práce a přesídlení společnosti na letiště Holešov.

V roce 2003 byla lokalita letiště Holešov zahrnuta mezi rozvojové plochy Zlínského kraje a z rozhodnutí vlády České republiky byla v roce 2005 zařazena mezi území určená k umístění strategických zahraničních investic. Společnost TTT Air a. s. byla v roce 2005 vykoupena od původních vlastníků do majetku Zlínského kraje, který ji transformoval na organizaci zajišťující správu a koordinaci projektu Strategické průmyslové zóny Holešov pod současným

názvem Industry Servis ZK, a. s. Činnost letiště byla ukončena, pozemky určené pro vybudování Strategické průmyslové zóny byly vykoupeny Zlínským krajem. Hlavním předmětem podnikání společnosti se stala správa a údržba nemovitostí, inženýrská činnost v oblasti výstavby, služby v oblasti administrativní správy a služby v oblasti hospodářské správy. S rozvojem průmyslové zóny, v souladu se zákonem o živnostenském podnikání, byly rozšířeny oblasti podnikání zejména o realitní zprostředkování, marketingové a technické služby, přípravné stavební práce a specializované stavební činnosti.

V roce 2010 – 2013 společnost uskutečnila výstavbu Technologického parku Progress v areálu průmyslové zóny, čímž si otevřela perspektivu rozvoje dalších podnikatelských aktivit a zlepšení zázemí pro činnosti vlastní i budoucích investorů v průmyslové zóně.

4. Informace o činnostech, výkonnosti a strategii

Směrování Industry Servis ZK, a.s. (dále ISZK) je vymezeno Stanovami společnosti, dotačními podmínkami projektů "Technologický park Progress" (dále TP) a "Strategická průmyslová zóna Holešov" (dále SPZ Holešov nebo průmyslová zóna) a obchodním plánem schvalovaným Valnou hromadou společnosti, Radou Zlínského kraje. V návaznosti na dotační podmínky a stanovy, primárním účelem činností, kterou společnost uskutečňuje pro jediného akcionáře při zajišťování projektů není dosahování zisku, ale především hospodárné, účelné a efektivní zajištění realizace projektů v souladu s dotačními podmínkami.

4.1. Technologický park Progress

Stavby TP v areálu průmyslové zóny Holešov tvoří podstatnou část dlouhodobého majetku společnosti. Výstavba byla financována s pomocí operačního programu Podnikání a inovace, programu Prosperita. Podle dotačních podmínek byla společnost povinna provozovat TP minimálně po dobu 10 let, do 31. 12. 2022, a poskytovat služby TP za zvýhodněnou cenu začínajícím podnikatelům a inovativním záměrům. Poskytovaná sleva na nájemném a službách dle dotačních podmínek se pak dlouhodobě odrážela ve ztrátovém hospodaření společnosti. Od roku 2023, vzhledem ke splnění podmínek udržitelnosti, je TP provozován v tržním režimu a je plně obsazen nájemci. Do budoucna je předpokládáno, že v návaznosti na pokračující obsazování průmyslové zóny bude TP ve větší míře sloužit jako zázemí služeb pro příchozí investory SPZ Holešov.



4.2. Strategická průmyslová zóna Holešov

Služby uskutečňované pro Zlínský kraj pro zajištění a rozvoj projektu SPZ Holešov tvoří podstatnou část výkonů společnosti.

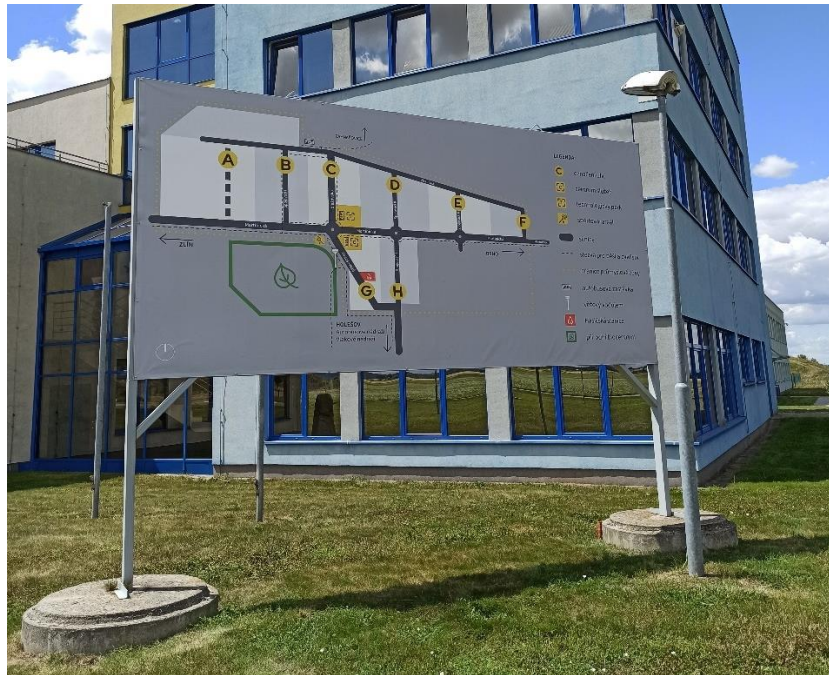
- Konceptce

V návaznosti na zájem regionálních podnikatelů o menší plochy byla v letech 2020-2021 zpracována a Zlínským krajem a Ministerstvem průmyslu a obchodu schválena Konceptce rozvoje zóny do roku 2040 (dále konceptce). Tím byl vytvořen základ pro diverzifikované obsazování zóny, vymezení ploch pro veřejný prostor, pokračování ve výstavbě další infrastruktury, nakládání s dešťovými vodami, zadržování vody v krajině, zelenou infrastrukturu a propojení zóny s okolím. V souladu s konceptcí je připravována a budována vnitřní infrastruktura a probíhá obsazování zóny příchozími investicemi. Na obrázku je vizualizace centrální části zóny směrem k Holešovu.



V souladu s konceptcí byl v roce 2021 dokončen design manuál s cílem sjednotit celkový vzhled průmyslové zóny v Holešově. Ke zpracování byli přizváni studenti Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně. Nyní je, s realizací příchozích investic, manuál uváděn do praxe. Ukázka jednotného značení je na obrázcích níže.



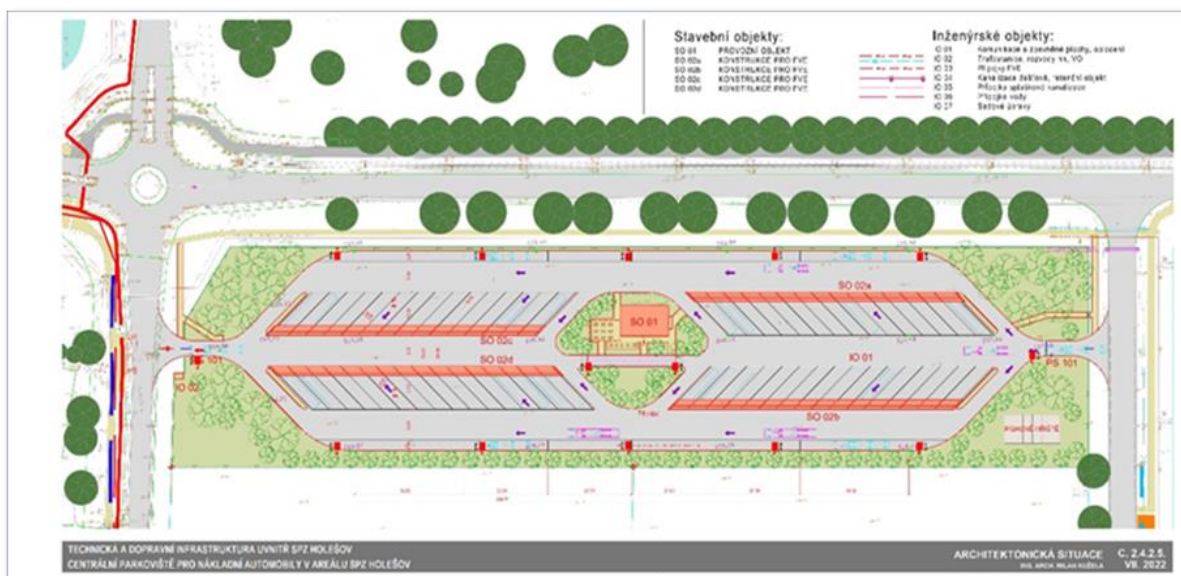


- Infrastruktura a příchodí investice

Předpokladem rozvoje a obsazování zóny příchodími podnikatelskými záměry, ale také správného provozování, je dostatečně rozsáhlá a kvalitní vnitřní infrastruktura. Proto byla v roce 2021 a 2022, v návaznosti na koncepci, zájem investorů a navazující usnesení Rady Zlínského kraje, zahájena příprava další části technické a dopravní infrastruktury pod názvem „Stavba 11 – TDI uvnitř SPZ Holešov – Západ a střed“. V roce 2022 byla dokončena projektová a inženýrská činnost k zajištění příslušných povolení ke stavbě. Výstavba je plánována v následujících letech podle potřeb projektu, zájmu investorů a zdrojů financování.

V rámci „Stavby 10 – vnitřní infrastruktura“ byla v roce 2022 realizována výstavba plynovodu, vodovodu a kanalizace v centrální části zóny, v lokalitě „u Lesíka“. Tyto stavební objekty byly dokončeny počátkem roku 2023. Navazovat bude, v letech 2023 – 2025, výstavba veřejného osvětlení, chodníků, cyklostezek a veřejné zeleně.

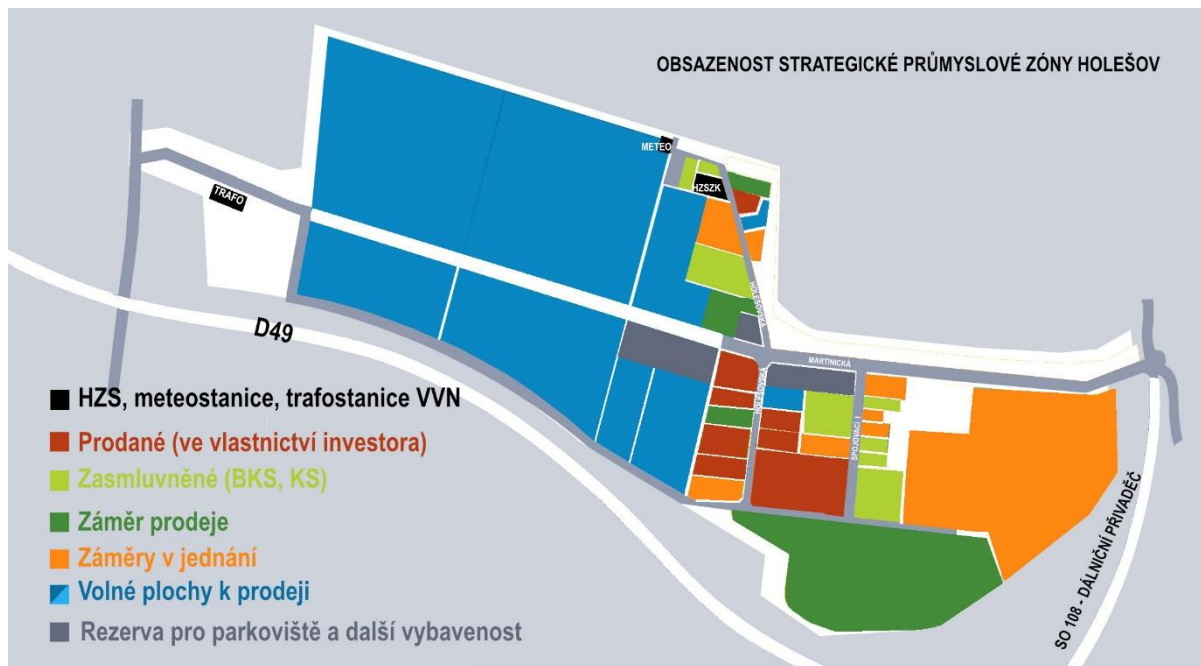
Vedle těchto akcí je řešeno vedení optických sítí a je připravován projekt centrálního parkoviště a biokoridoru v přesazích průmyslové zóny.



V roce 2022 pokračovalo obsazování pozemků menšími podnikatelskými záměry v centrální části průmyslové zóny. Aktuálně jsou na investory převedeny pozemky v rozsahu 13,6 ha. Zasmělněny, ale prozatím nepřevedeny, jsou pozemky o výměře 10 ha. K prodeji jsou schváleny další příchozí investiční záměry na ploše 8,9 ha a v reálném jednání jsou záměry v rozsahu cca 99 ha. Výstavbu na prodaných pozemcích již dokončilo šest investorů, kteří v zóně úspěšně provozují své podnikatelské aktivity.

Je třeba uvést, že o pozemky v SPZ Holešov je značný zájem. Důvodem je mimo jiné i kvalitní a dostupná infrastruktura. Každá plocha určená k prodeji má zajištěno přivedení obslužných komunikací a inženýrských sítí k hranici pozemku a s dokončením výstavby dálnice D49 bude mít zóna i přímé napojení na dálniční síť. Přímou v zóně je také stanice Hasičského záchranného sboru.

Aktuální obsazenost průmyslové zóny a rozpracovanost příchozích záměrů je shrnuta níže v grafickém vyjádření.



Fotografie centrální části průmyslové zóny – Technologického parku a části dokončených příchozích záměrů.



5. Další informace

V dalším jsou uvedeny základní ekonomické údaje vykázané společností v běžném roce a v předcházejících třech letech.

5.1. Majetek společnosti

v tis. Kč netto

	2018	2019	2020	2021	2022	meziroční změna (v %)
Dlouhodobý majetek	49 924	48 050	46 076	44 500	46 073	3,5 %
Dlouhodobý nehmotný majetek	63	74	35	21	3	-85,7 %
Dlouhodobý hmotný majetek	49 861	47 976	46 041	44 479	46 070	3,6 %
Pozemky	14 903	14 903	14 903	14 903	14 903	0,0 %
Stavby	34 070	32 532	30 797	29 285	29 973	2,3 %
Hmotné movité věci a jejich soubory	888	541	341	289	1 194	313,1 %
Nedokončený dlouhodobý majetek	0	0	0	2	0	-
Dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0	-
Oběžná aktiva	84 729	81 909	85 377	85 013	84 529	-0,6 %
Zásoby	0	0	0	37	34	-8,1 %
Pohledávky	7 682	4 645	7 736	8 088	9 375	15,9 %
Krátkodobý finanční majetek	77 047	77 264	77 641	76 888	75 120	-2,3 %
Časové rozlišení aktiv	161	2 563	259	293	159	-45,7 %
AKTIVA celkem	134 814	132 522	131 712	129 806	130 761	0,7 %

Pozvolný úbytek dlouhodobého majetku je dán jeho postupným opotřebením. Podstatnou část dlouhodobého majetku tvoří stavby TP Progress, které byly zprovozněny v roce 2012. TP byl financován s pomocí operačního programu Podnikání a inovace, programu Prosperita. Celkové náklady projektu byly 150 mil. Kč, dotace byla poskytnuta ve výši 112,5 mil. Kč.

5.2. Finanční struktura společnosti

v tis. Kč

	2018	2019	2020	2021	2022	meziroční změna (v %)
Vlastní kapitál	132 620	130 728	130 193	127 196	127 340	0,1 %
Základní kapitál	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	0,0 %
Kapitálové fondy	500	500	500	500	500	0,0 %
Fondy ze zisku	103 793	102 121	100 228	99 693	96 696	-3,0 %
VH minulých let	0	0	0	0	0	-
VH běžného účetního období	-1 673	-1 893	-535	-2 997	144	104,8 %
Cizí zdroje	1 009	709	1 262	2 188	3 042	39,0 %
Rezervy	0	0	0	0	0	-
Krátkodobé závazky	1 009	709	1 262	2 126	3 042	43,1 %
Dlouhodobé závazky	0	0	0	62	0	-100,0 %
Časové rozlišení pasiv	1 185	1 085	257	422	379	-10,2 %
PASIVA celkem	134 814	132 522	131 712	129 806	130 761	0,7 %

Úbytek vlastního kapitálu je dán ztrátovým hospodařením v minulých letech. Dlouhodobě vykazovaná ztráta odráží podmínky investiční dotace na vybudování TP. Společnost byla povinna v souladu s dotačními podmínkami

předávat přijatou dotaci formou veřejné podpory de minimis začínajícím podnikatelům a inovačním firmám zasídleným v TP. Poskytovaná sleva na nájemném se následně promítla do výsledku hospodaření společnosti.

5.3. Tržby za vlastní výkony a služby

v tis. Kč

	2018	2019	2020	2021	2022	meziroční změna (v %)
Tržby za služby SPZ (ZK)	5 663	5 532	5 721	6 810	8 726	28,1 %
Tržby za pronájem TP	2 932	2 860	2 860	2 891	3 039	6,8 %
Tržby za přeúčt. a ostatní služby TP	4 005	3 708	3 679	3 735	4 125	10,4 %
Veřejná podpora TP	-4 573	-4 374	-4 325	-4 286	-4 699	9,6 %
Tržby za pacht zemědělských pozemků	159	139	146	150	155	3,3 %
Tržby ostatní	22	33	27	61	369	504,9 %
Celkem vlastní výkony	8 208	7 898	8 108	9 361	11 765	25,7 %

Výnosy celkem se v roce 2022 meziročně zvýšily o 25,7 %. Nejvýznamnější částí výnosů jsou tržby za služby související se zajištěním projektu SPZ Holešov (8 726 tis. Kč). Druhou nejvýznamnější položkou výnosů jsou tržby z provozování Technologického parku, které zahrnují tržby za pronájem nebytových prostor (3 039 tis. Kč), služby související s pronájmem nebytových prostor (4 125 tis. Kč) a slevu ve formě předávané veřejné podpory (- 4 699 tis. Kč). Povinnost předávat veřejnou podporu de minimis vyplývá ze Závazných podmínek Rozhodnutí o poskytnutí dotace na výstavbu TP v rámci Operačního programu Podnikání a inovace.

5.4. Počet zaměstnanců

	2018	2019	2020	2021	2022
Zaměstnanci – roční přepočtený stav	4,9	5,1	4,7	6,8	7,8
Fyzický stav zaměstnanců	6	5	6	7	8

V trvalém pracovním poměru bylo k 31. 12. 2022 osm osob. Roční přepočtený stav byl 7,8. Vzhledem k obsahu a rozsahu vykonávaných činností má většina zaměstnanců vysokoškolské vzdělání v příslušném oboru. V rámci personálií bylo v průběhu roku reagováno na změny a potřeby projektu a počet pracovníků byl mírně navýšen. Souběžně s dosaženými výkony rostla i produktivita práce.

V Holešově 21. 4. 2023

Ing. Mgr. Lucie Pluhařová
předsedkyně představenstva
Industry Servis ZK, a.s.



Řádná účetní závěrka

ke dni 31.12.2022

společnosti

Industry Servis ZK, a. s.

sestavená v souladu s ustanovením § 18 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

OBSAH :

1. Identifikační údaje
2. Rozvaha
3. Výkaz zisků a ztrát
4. Příloha účetní závěrky
5. Přehled o peněžních tocích
6. Přehled o změnách vlastního kapitálu

Identifikační údaje

Název firmy: **Industry Servis ZK, a.s.**

Sídlo : Holešovská 1691, 769 01 Holešov

IČ : 63080303

DIČ : CZ63080303

Právní forma : akciová společnost

Akcionář : Zlínský kraj

Zapsána : v Obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 1952

Rozhodující předmět činnosti :

výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona v rozsahu oborů činností 1 až 81, jak jsou uvedeny v příloze č .4 živnostenského zákona, z toho zejména :

- služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy
- reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
- poskytování technických služeb
- nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
- poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků

realitní zprostředkování

provádění staveb, jejich změna a odstraňování

projektová činnost ve výstavbě

Další oblast působnosti :

Posláním společnosti je realizace projektů "Strategická průmyslová zóna Holešov" a "Technologický park Holešov", dále pak podpora rozvoje podnikání, šíření inovací a technologií v regionu Zlínského kraje. Po dobu udržitelnosti projektů není primárním účelem společnosti dosahování zisku.

Den zápisu do Obchodního rejstříku : 12.07.1995

Rozhodný den : 31.12.2022

Okamžik sestavení : 22.02.2023

Podpisový záznam :

Ing. Mgr. Lucie Pluhařová
předsedkyně představenstva

ROZVAHA

(BILANCE)

ke dni 31. prosince 2022

(v celých tisících Kč)

IČ

63 08 03 03

obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Industry servis ZK, a.s.

sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Holešovská 1691

Holešov

769 01

označení	AKTIVA	ř.	běžné účetní období			minulé úč.
			brutto	korekce	netto	netto
	AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 37 + 78)	001	152 311	21 550	130 761	129 806
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	0
B.	Stálá aktiva (ř. 04 + 14 + 27)	003	67 623	21 550	46 073	44 500
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 + 06 + 09 až 11)	004	131	128	3	21
B. I. 1.	Nehmotné výsledky vývoje	005	0	0	0	0
2.	Ocenitelná práva (ř. 07 + 08)	006	131	128	3	21
2.1.	Software	007	131	128	3	21
2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008	0	0	0	0
3.	Goodwill	009	0	0	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 12 + 13)	011	0	0	0	0
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	0	0	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	0	0	0	0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 15 + 18 až 20 +24)	014	67 492	21 422	46 070	44 479
B. II. 1.	Pozemky a stavby (ř. 16 + 17)	015	60 606	15 730	44 876	44 188
1.1.	Pozemky	016	14 903	0	14 903	14 903
1.2.	Stavby	017	45 703	15 730	29 973	29 285
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	6 886	5 692	1 194	289
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	0	0	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (ř. 21 + 22 + 23)	020	0	0	0	0
4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021	0	0	0	0
4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022	0	0	0	0
4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (ř. 25 + 26)	024	0	0	0	2
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	0	0	0	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	0	0	0	2
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)	027	0	0	0	0
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	0	0	0	0
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	0	0	0	0
3.	Podíly - podstatný vliv	030	0	0	0	0
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031	0	0	0	0
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	0	0	0	0
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	0	0	0	0
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek (ř. 35 + 36)	034	0	0	0	0
7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	0	0	0	0
7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036	0	0	0	0

označení	AKTIVA	ř.	běžné účetní období			minulé úč.
			brutto	korekce	netto	netto
C.	Oběžná aktiva (ř. 38 + 46 + 72 + 75)	037	84 529	0	84 529	85 013
C. I.	Zásoby (ř.39 + 40 + 41 + 44 + 45)	038	34	0	34	37
C. I. 1.	Materiál	039	34	0	34	37
2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	0	0	0	0
3.	Výrobky a zboží (ř.42 + 43)	041	0	0	0	0
3.1.	Výrobky	042	0	0	0	0
3.2.	Zboží	043	0	0	0	0
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045	0	0	0	0
C. II.	Pohledávky (ř. 47 + 57 + 68)	046	9 375	0	9 375	8 088
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 52)	047	3 900	0	3 900	4 050
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	3 900	0	3 900	4 050
1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049		0	0	0
1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050	0	0	0	0
1.4.	Odložená daňová pohledávka	051	0	0	0	0
1.5.	Pohledávky - ostatní (ř. 53 až 56)	052	0	0	0	0
1.5.1.	Pohledávky za společnosti	053	0	0	0	0
1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	0	0	0	0
1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055	0	0	0	0
1.5.4.	Jiné pohledávky	056	0	0	0	0
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	057	5 475	0	5 475	4 038
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	4 816	0	4 816	3 843
2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	0	0	0	0
2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060	0	0	0	0
2.4.	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061	659	0	659	195
2.4.1.	Pohledávky za společnosti	062	0	0	0	0
2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063	0	0	0	0
2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	0	0	0	
2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	55	0	55	55
2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	599	0	599	116
2.4.6.	Jiné pohledávky	067	5	0	5	24
C. II. 3.	Časové rozlišení aktiv (ř. 69 až 71)	068	0	0	0	0
3.1.	Náklady příštích období	069	0	0	0	0
3.2.	Komplexní náklady příštích období	070	0	0	0	0
3.3.	Příjmy příštích období	071	0	0	0	0
C. III.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 73 +74)	072	0	0	0	0
C. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073	0	0	0	0
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074	0	0	0	0
C. IV.	Peněžní prostředky (ř. 76 +77)	075	75 120	0	75 120	76 888
C. IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	19	0	19	15
2.	Peněžní prostředky na účtech	077	75 101	0	75 101	76 873
D.	Časové rozlišení aktiv (ř. 79 až 81)	078	159	0	159	293
D. 1.	Náklady příštích období	079	148	0	148	175
2.	Komplexní náklady příštích období	080	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období	081	11	0	11	118

označení	PASIVA	ř.	běžné účetní období	minulé účetní období
	PASIVA CELKEM (ř. 83 + 104 + 147)	082	130 761	129 806
A.	Vlastní kapitál (ř. 84 + 88 + 96 + 99 + 102 - 103)	083	127 340	127 196
A. I.	Základní kapitál (ř. 85 až 87)	084	30 000	30 000
1.	Základní kapitál	085	30 000	30 000
2.	Vlastní podíly (-)	086	0	0
3.	Změny základního kapitálu	087	0	0
A. II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 89 + 90)	088	500	500
A. II. 1.	Ážio	089	0	0
2.	Kapitálové fondy (ř. 91 až 95)	090	500	500
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	091	500	500
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092	0	0
2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	093	0	0
2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	094	0	0
2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	095	0	0
A. III.	Fondy ze zisku (ř. 97 + 98)	096	96 696	99 693
A. III. 1.	Ostatní rezervní fondy	097	96 696	99 693
2.	Statutární a ostatní fondy	098	0	0
A. IV.	Výsledek hospodářství minulých let (+/-) (ř. 100 + 101)	099	0	0
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	0	0
2.	Jiný výsledek hospodářství minulých let (+/-)	101	0	0
A. V.	Výsledek hospodářství běžného účetního období (+/-) <i>/ř.01 - (+ 84 + 88 + 96 + 99 - 103 + 104 + 144)/</i>	102	144	-2 997
A. VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103	0	0
B. + C.	Cizí zdroje (ř. 105 + 110)	104	3 042	2 188
B.	Rezervy (ř. 106 až 109)	105	0	0
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106	0	0
2.	Rezerva na daň z příjmů	107	0	0
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108	0	0
4.	Ostatní rezervy	109	0	0
C.	Závazky (ř. 111 + 126 + 144)	110	3 042	2 188
C. I.	Dlouhodobé závazky (ř. 112 + 115 až 122)	111	0	62
C. I. 1.	Vydané dluhopisy (ř. 113 + 114)	112	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy	114	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	0	0
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	0	12
4.	Závazky z obchodních vztahů	117	0	50
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	120	0	0
8.	Odložený daňový závazek	121	0	0
9.	Závazky - ostatní (ř. 123 až 125)	122	0	0
9.1.	Závazky ke společníkům	123	0	0
9.2.	Dohadné účty pasívní	124	0	0
9.3.	Jiné závazky	125	0	0

označení	PASIVA	ř.	běžné účetní období	minulé účetní období
C. II.	Krátkodobé závazky (ř. 127 + 130 až 136)	126	3 042	2 126
C. II. 1.	Vydané dluhopisy (ř. 128 + 129)	127	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	128	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy	129	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím	130	0	0
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	2	0
4.	Závazky z obchodních vztahů	132	1 476	863
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	135	0	0
8.	Závazky - ostatní (ř. 137 až 143)	136	1 564	1 263
8.1.	Závazky ke společníkům	137	0	0
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138	0	0
8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	278	247
8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	279	172
8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	492	490
8.6.	Dohadné účty pasivní	142	9	35
8.7.	Jiné závazky	143	506	319
C. III.	Časové rozlišení pasiv (ř. 145 + 146)	144	0	0
C. III. 1.	Výdaje příštích období	145	0	0
2.	Výnosy příštích období	146	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv (ř. 148 + 149)	147	379	422
D. 1.	Výdaje příštích období	148	249	301
2.	Výnosy příštích období	149	130	121

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni 31. prosince 2022

(v celých tisících Kč)

DRUHOVÉ ČLENĚNÍ

IČ

63 08 03 03

obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Industry Servis ZK, a.s.

sídlo, bydliště nebo místo podnikání
účetní jednotky

Holešovská 1691

Holešov

769 01

označení	text	ř.	skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
I.	Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb	01	11 765	9 361
II.	Tržby za prodej zboží	02	0	0
A.	Výkonová spotřeba (ř. 04 + 05 + 06)	03	5 242	4 613
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	575	635
3.	Služby	06	4 667	3 978
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	0	0
C.	Aktivace (-)	08	0	0
D.	Osobní náklady (ř. 10 + 11)	09	8 195	6 684
D. 1.	Mzdové náklady	10	5 986	4 890
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12 + 13)	11	2 209	1 794
2. 1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	2 083	1 693
2. 2.	Ostatní náklady	13	126	101
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř. 15 + 18 + 19)	14	1 978	1 733
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16 + 17)	15	1 978	1 733
1. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	1 978	1 733
1. 2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	0	0
2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	0	0
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 + 22 + 23)	20	26	1
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	0	0
2.	Tržby z prodaného materiálu	22	1	1
3.	Jiné provozní výnosy	23	25	0
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	355	280
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	0	0
2.	Prodaný materiál	26	0	0
3.	Daně a poplatky	27	166	104
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
5.	Jiné provozní náklady	29	189	176
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01 + 02 - 03 - 07 - 08 - 09 - 14 + 20 - 24)	30	-3 979	-3 948

označení	text	ř.	skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32 + 33)	31	0	0
IV. 1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	0
2.	Ostatní výnosy z podílů	33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36 + 37)	35	0	0
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 + 41)	39	4 134	961
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	360	150
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	3 774	811
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 + 45)	43	0	1
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	0
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	0	1
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	0	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	11	9
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31 - 34 + 35 - 38 + 39 - 42 - 43 + 46 - 47)	48	4 123	951
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48)	49	144	-2 997
L.	Daň z příjmů (ř. 51 + 52)	50	0	0
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	0	0
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 49 - 50)	53	144	-2 997
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54)	55	144	-2 997
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII	56	15 925	10 323

Příloha k účetní závěrce pro malé a mikro účetní jednotky s povinným auditem

sestavená podle Vyhlášky 500/2002 Sb., §39 a §39a)

1. OBECNÉ INFORMACE

1.1. Založení a charakteristika společnosti

Název: Industry Servis ZK, a.s.
Sídlo: Holešovská 1691, 769 01 Holešov
IČ: 63080303
Zapsaná u: Krajského soudu v Brně, spisová značka B, vložka 1952
Zapsaná do OR dne: 12.07.1995
Právní forma: akciová společnost
V likvidaci: ne
Předmět podnikání

výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona v rozsahu oborů činností 1 až 81, jak jsou uvedeny v příloze č. 4 Živnostenského zákona, z toho zejména :

- služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy
- reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
- poskytování technických služeb
- nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
- poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků

realitní zprostředkování

provádění staveb, jejich změna a odstraňování
projektová činnost ve výstavbě

Rozvahový den: 31.12.2022

Okamžik sestavení účetní závěrky: 22.02.2023

1.2. Osoby podílející se více než 20% na základním kapitálu

akcionář	% podíl na základním kapitálu
Zlínský kraj	100%

1.3. Změny a dodatky v obchodním rejstříku v účetním období

V průběhu roku 2022 došlo k upřesnění a doplnění předmětu podnikání zapsaném v obchodním rejstříku. Byly doplněny obory realitní zprostředkování, provádění staveb, jejich změna a odstraňování a projektová činnost ve výstavbě. Byl upřesněn obor výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, kdy byl specifikován rozsah oborů činností 1 až 81.

1.4. Představenstvo a dozorčí rada k rozvahovému dni

	funkce	jméno
představenstvo	předsedkyně představenstva	Ing. Mgr. Lucie Pluhařová
dozorčí rada	předseda dozorčí rady	Mgr. Milan Fritz
	člen dozorčí rady	Ing. Pavel Maňásek
	člen dozorčí rady	Luděk Hradil

2. ÚČETNÍ METODY, ÚČETNÍ ZÁSADY, ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, v platném znění a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

2.1. Způsoby oceňování

Hmotný a nehmotný majetek je oceňován pořizovací cenou sníženou o přijatou dotaci.

Zásoby jsou oceňovány pořizovací cenou.

Úvěry jsou účtovány ve jmenovité hodnotě.

Pohledávky jsou oceňovány jmenovitou hodnotou. Opravné položky k pohledávkám jsou tvořeny individuálně po posouzení doby, která uplynula od data jejich splatnosti a očekávaných problémů při jejich vymáhání.

Závazky jsou účtovány ve jmenovité hodnotě.

2.2. Způsoby odpisování hmotného majetku

Dlouhodobý hmotný majetek, s výjimkou pozemků a nedokončených investic, je odpisována po dobu shodnou s dobou uplatnění daňově uznatelných odpisů hmotného majetku podle zákona 586/1992 Sb. o daních z příjmů v platném znění.

Drobný dlouhodobý hmotný majetek je odpisován po dobu jeho životnosti.

Drobný hmotný majetek účtován do nákladů v roce pořízení a evidován v operativní evidenci.

2.3. Finanční majetek

Společnost nevlastní žádné majetkové podíly, cenné papíry a deriváty.

2.4. Přepočtení cizích měn na českou měnu

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

K rozvahovému dni jsou cizoměnová aktiva a pasiva přepočtena kurzem České národní banky platným k rozvahovému dni.

2.5. Změny účetních metod oproti předcházejícímu období

V průběhu roku společnost nezměnila účetní metody.

3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

3.1. Dlouhodobý nehmotný majetek (DNM)

pořizovací cena	počáteční zůstatek	přírůstky	vyřazení	převody	konečný zůstatek
nehmotné výsledky vývoje					
ocenitelná práva	131				131
goodwil					
ostatní DNM					
poskytnuté zálohy na DNM					
nedokončený DNM					
celkem 2022	131				131
celkem 2021	121	10			131

oprávky	počáteční zůstatek	přírůstky	úbytky	převody	konečný zůstatek
nehmotné výsledky vývoje					
ocenitelná práva	110	18			128
goodwil					
ostatní DNM					
poskytnuté zálohy na DNM					
nedokončený DNM					
celkem 2022	110	18			128
celkem 2021	86	24			110

3.2. Dlouhodobý hmotný majetek (DHM)

pořizovací cena	počáteční zůstatek	přírůstky	vyřazení	převody	konečný zůstatek
pozemky	14 903				14 903
stavby	43 425	2 278			45 703
hmotné movité věci a jejich soubory	5 611	1 275			6 886
oceňovací rozdíl k nabytému majetku					
ostatní DHM					
poskytnuté zálohy na DHM					
nedokončený DHM					
celkem 2022	63 939	3 553			67 492
celkem 2021	63 793	146			63 939

oprávky	počáteční zůstatek	přírůstky	úbytky	převody	konečný zůstatek
pozemky					
stavby	14 140	1 590			15 730
hmotné movité věci a jejich soubory	5 322	370			5 692
oceňovací rozdíl k nabytému majetku					
ostatní DHM					
poskytnuté zálohy na DHM					
nedokončený DHM					
celkem 2022	19 462	1 960			21 422
celkem 2021	17 753	1 709			19 462

nemovitosti s omezením vlastnického práva	účetní hodnota majetku	typ omezení
pozemek k.ú. Zahnašovice, p.č. 829	371	předkupní právo
pozemek k.ú.Holešov, p.č. 2760/80	295	předkupní právo
pozemek k.ú. Holešov, p.č. 2760/81	731	předkupní právo
pozemek k.ú. Holešov, p.č. 2760/82	718	předkupní právo
pozemek k.ú. Holešov, p.č. 2760/91	2 312	předkupní právo
pozemek k.ú. Holešov, p.č. 2760/92	112	předkupní právo
pozemek k.ú. Holešov, p.č. 2760/93	7	předkupní právo
pozemek k.ú. Holešov, p.č. 2760/112	2 120	předkupní právo, věcné břemeno
pozemek k.ú. Količín, p.č. 147/12	183	věcné břemeno

Technologický park Progress, byl vybudován v rámci Operačního programu Podnikání a inovace (OPPI). Poskytnutá dotace je promítnuta do účetní pořizovací ceny nemovitých a movitých věcí a snižuje skutečnou účetní hodnotu pořízeného majetku.

majetek pořízený v rámci OPPI	skutečná pořizovací cena	dotace OPPI	účetní pořizovací cena
stavba - budova SO 101	52 894	38 076	14 818
stavba - budova SO 103	40 910	26 891	14 019
stavba - budova SO 104	35 136	25 052	10 084
stavby ostatní	20 340	14 923	5 417
hmotné movité věci a jejich soubory	7 883	5 808	2 075

K rozvahovému dni společnost eviduje drobný hmotný majetek nevykázaný v rozvaze ve výši 1 152 tis. Kč.

3.3. Pohledávky

krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů dle lhůty splatnosti	v běžném účetním období	v minulém účetním období
před splatností	4 755	3 780
po splatnosti 1 až 29 dnů	47	58
po splatnosti 30 až 89 dnů	14	5
po splatnosti 90 až 179 dnů		
po splatnosti 180 a více		
celkem	4 816	3 843

Ke dni sestavení účetní závěrky byla většina krátkodobých pohledávek po splatnosti uhrazena. Neuhrazené pohledávky jsou průběžně vymáhány formou písemných upomínek, které jsou dlužníkům zasílány elektronicky.

Ke dni sestavení účetní závěrky byla evidována jedna dlouhodobá pohledávka ve výši 3 900 tis. Kč, se splatností dle splátkového kalendáře, kdy datum poslední splátky je stanoveno ke dni 31.12.2042.

3.4. Vlastní kapitál a rezervy

V souladu se Stanovami společnosti ve znění ze dne 8.2.2021, bodu 11.3., je rezervní fond používán k úhradě ztráty hospodaření, financování rizik a úhradě investičních potřeb společnosti. O výši přidělu a použití rezervního fondu rozhoduje valná hromada společnosti.

3.5. Závazky

krátkodobé závazky z obchodních vztahů dle lhůty splatnosti	v běžném účetním období	v minulém účetním období
před splatností	1 476	783
po splatnosti 1 až 29 dnů		80
po splatnosti 30 až 89 dnů		
po splatnosti 90 až 179 dnů		
po splatnosti 180 a více		
celkem	1 476	863

Ke dni sestavení účetní závěrky zbývá k úhradě pouze pozastávka ve výši 50 tis. Kč, splatná 15.8.2023, která byla v předchozím roce evidována na řádku C.I.4 rozvahy (dlouhodobé závazky z obchodních vztahů).

3.6. Výnosy z běžné činnosti

výnosy z běžné činnosti	v běžném účetním období	v minulém účetním období
služby správy, marketingových a inženýrských činností SPZ Holešov	8 726	6 810
pronájem nebytových prostor TP Holešov a služby související	2 515	2 234
pacht zemědělských pozemků	155	150
ostatní služby	369	167
celkem	11 765	9 361

3.7. Zaměstnanci, vedení společnosti a statutární orgány

	v běžném účetním období	v minulém účetním období
průměrný počet zaměstnanců	7,8	6,8
počet členů statutárních a dozorčích orgánů	4	4

Společnost nemá žádné sjednané penzijní závazky vůči stávajícím ani bývalým členům statutárních a dozorčích orgánů.

Společnost neeviduje žádné zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry vůči členům řídicích, kontrolních a správních orgánů, vyjma dluhů ze smluv o výkonu funkce či obdobného plnění.

3.8. Podozřivá evidence

Jsou zde evidovány odepsané neuhrazené pohledávky ve výši 554 tis. Kč. Dne 14.12.2020 bylo zahájeno exekuční řízení k vymožení pohledávky, úroku z prodlení, nákladů exekučního řízení a nákladů exekuce vedené Exekutorským úřadem Přerov.

3.14. Události, které nastaly po datu sestavení účetní závěrky

Po datu sestavení účetní závěrky nenastaly žádné skutečnosti, které by měly vliv na účetní závěrku.

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

(výkaz cash-flow)

ke dni 31. prosince 2022

(v celých tisících Kč)

IČ

63 08 03 03

obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Industry Servis ZK, a.s.

sídlo, bydliště nebo místo podnikání
účetní jednotky

Holešovská 1691

Holešov

769 01

označení	text	skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	76 888	77 641
PENĚŽNÍ TOKY Z PROVOZNÍ ČINNOSTI			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	144	-2 997
A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	-2 156	905
A. 1. 1	Odpisy stálých aktiv a opravné položky k nabytému majetku	1 978	1 734
A. 1. 2	Změna stavu opravných položek, rezerv	0	131
A. 1. 3	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	0	0
A. 1. 4	Výnosy z dividend a podílů na zisku	0	0
A. 1. 5	Vyúčtované nákladové úroky výnosové úroky	-4 134	-960
A. 1. 6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A. *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-2 012	-2 092
A. 2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-278	539
A. 2. 1	Změna stavu pohledávek a účtů časového rozlišení	-1 153	-350
A. 2. 2	Změna stavu závazků a účtů časového rozlišení	872	926
A. 2. 3	Změna stavu zásob	3	-37
A. 2. 4	Změna stavu krátkodobého finančního majetku	0	0
A. **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-2 290	-1 553
A. 3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	0	-1
A. 4.	Přijaté úroky	4 134	960
A. 5.	Zaplacená daň za běžnou činnost a doměrky daně	0	0
A. 6.	Příjmy a výdaje spojené s mimořádnou činností	0	0
A. 7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku	0	0
A. ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	1 844	-594
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI			
B. 1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-3 550	-159
B. 2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	0
B. 3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	0	0
B. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-3 550	-159
PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ			
C. 1.	Dopady změn dlouhodobých závazků	-62	0
C. 2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	0	0
C. 2. 1	Zvýšení základního kapitálu	0	0
C. 2. 2	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům	0	0
C. 2. 3	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	0	0
C. 2. 4	Úhrada ztráty společníky	0	0
C. 2. 5	Přímé platby na vrub fondů a zvýšení fondů	0	0
C. 2. 6	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku	0	0
C. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-62	0
F.	Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	-1 768	-753
R.	Stav peněžních prostředků na konci účetního období	75 120	76 888

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni 31. prosince 2022

(v celých tisících Kč)

IČ

63 08 03 03

obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Industry Servis ZK, a.s.sídlo, bydliště nebo místo podnikání
účetní jednotky

Holešovská 1691

Holešov

769 01

položka	text	počáteční stav	zvýšení	snížení	konečný stav
I.	Základní kapitál	30 000	0	0	30 000
II.	Ážio a kapitálové fondy	500	0	0	500
III.	Fondy ze zisku	99 693	0	0	99 693
IV.	Výsledek hospodaření minulých let	-2 997	0	0	-2 997
V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	0	144	0	144
VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	0	0	0	0
	Změny vlastního kapitálu celkem	127 196	144	0	127 340



ZPRÁVA O VZTAZÍCH

mezi propojenými osobami ve smyslu §§ 82 až 88, zákona č. 90/2012 Sb.,

za účetní období roku 2022

společnosti Industry Servis ZK, a.s.

OBSAH:

1. Úvod
 - 1.1 Základní údaje o ovládané osobě
 - 1.2 Základní údaje o ovládající osobě
 - 1.3 Osoby ovládané stejnou ovládající osobou
2. Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou
3. Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi propojenými osobami
4. Způsob a prostředky ovládnání ovládající osobou
5. Přehled jednání učiněných ve sledovaném období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takové jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky
6. Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými
 - 6.1 Přehled smluv uzavřených v r.2022 a dříve s ovládající osobou, na jejichž základě došlo v roce 2022 k plnění
 - 6.2 Přehled smluv uzavřených v r.2022 a dříve s ovládající osobou, na jejichž základě dojde k plnění v nadcházejících obdobích
 - 6.3 Přehled smluv uzavřených v r.2022 a dříve s dalšími osobami ovládanými, na jejichž základě došlo v roce 2022 k plnění
 - 6.4 Přehled smluv uzavřených v r. 2022 a dříve s dalšími osobami ovládanými, na jejichž základě dojde k plnění v nadcházejících obdobích
7. Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma a posouzení jejího vyrovnání
8. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami

Úvod

Tato zpráva byla vypracována v souladu s §§ 82 až 88 zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních korporacích (dále jen ZOK). Údaje zprávy vycházejí z účetních písemností ovládané osoby (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a dalších podkladů, které má ovládaná osoba k dispozici. Zpráva je zpracována za účetní období od 1. ledna do 31. prosince 2021 a popisuje vztahy mezi propojenými osobami, tj. podle ZOK vztahy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou a vztahy mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou.

1.1. Základní údaje o ovládané osobě:

Obchodní firma:	Industry Servis ZK, a. s.
Zápis do OR:	Krajský soud Brno, oddíl B, vložka 1952
Datum vzniku:	16. 6. 1995 (zapsáno do OR 12. 7. 1995)
Sídlo:	Holešov, Holešovská 1691, PSČ 769 01
IČ:	630 80 303
Právní forma:	akciová společnost
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona v rozsahu oborů činností 1 až 81, jak jsou uvedeny v příloze 4 živnostenského zákona. Realitní zprostředkování. Provádění staveb, jejich změn a odstraňování. Projektová činnost ve výstavbě.
Další působnost:	Posláním společnosti je realizace projektů "Strategická průmyslová zóna Holešov" a "Technologický park Holešov", dále pak podpora rozvoje podnikání, šíření inovací a technologií v regionu Zlínského kraje. Po dobu udržitelnosti projektů není primárním účelem společnosti dosahování zisku.

<u>Statutární orgán:</u>	představenstvo
Předseda představenstva:	Ing. Mgr. Lucie Pluhařová

Dozorčí rada:

Předseda:	Mgr. Milan Fritz
Člen:	Ing. Pavel Maňásek
Člen:	p. Luděk Hradil
Základní kapitál účetní jednotky:	30.000.000,- Kč, splaceno 100%
Akcie:	15 000 ks na jméno ve jmenovité hodnotě 2.000,- Kč
Jediný akcionář:	Zlínský kraj Zlín; třída Tomáše Bati 21; PSČ 761 90; IČ: 708 91 320

1.2. Základní údaje o ovládající osobě:

Název:	Zlínský kraj
Sídlo:	Zlín, třída Tomáše Bati 21, PSČ 761 90
IČ:	708 91 320
Právní forma:	veřejná korporace – územně samosprávný celek

1.3. Osoby ovládané stejnou ovládající osobou:

Správa a údržba silnic Kroměřížska, s.r.o. (IČ 26908298)

Správa a údržba silnic Slovácka, s.r.o. (IČ 26913216)

Správa a údržba silnic Valašska, s.r.o. (IČ 26820218)

Správa a údržba silnic Zlínska, s.r.o. (IČ 26913453)

Krajská nemocnice T. Bati, a.s. (IČ 27661989)

Kroměřížská nemocnice a.s. (IČ 27660532)

Uherskohradištská nemocnice a.s. (IČ 27660915)

Vsetínská nemocnice a.s. (IČ 26871068)

příspěvkové organizace zřízené Zlínským krajem

obecně prospěšné společnosti založené Zlínským krajem

2. Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou:

Ovládající osoba disponovala k 31. 12. 2022 akciovým podílem ve výši 100 % základního kapitálu obchodní společnosti Industry Servis ZK, a.s.

3. Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi propojenými osobami:

Společnost Industry Servis ZK, a.s. zastává ve struktuře ovládaných osob funkci společnosti specializující se na poskytování služeb správy majetku, marketingu a inženýrských činností projektu Strategické průmyslové zóny Holešov a realizaci projektu Technologický park Holešov.

4. Způsob a prostředky ovládnání ovládající osobou:

Ovládnání je realizováno prostřednictvím výkonu akcionářských práv a rozhodováním ovládající osoby jako jediného akcionáře. Jediného akcionáře zastupuje Rada Zlínského kraje, v působnosti valné hromady. Valná hromada kontroluje a schvaluje účetní závěrku, zprávy o hospodaření, investiční záměry a další významné kroky hospodářské činnosti společnosti. V průběhu roku se na kontrole činností společnosti podíleli v rámci kontrolního systému Zlínského kraje (nad rámec kontrolní působnosti dozorcí rady) také pověřeni zaměstnanci Krajského úřadu ZK.

5. Přehled jednání učiněných ve sledovaném období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takové jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky:

V průběhu sledovaného účetního období neučinila ovládaná osoba žádné jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby, jenž by se týkalo majetku, který přesahuje 10% vlastního kapitálu ovládané osoby, zjištěného podle řádné účetní závěrky k datu 31. 12. 2022.

6. Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými:

6.1. Přehled smluv uzavřených v r. 2022 a dříve s ovládající osobou (Zlínským krajem), na jejichž základě došlo v roce 2022 k plnění:

- Smlouva o podílu na úhradě za správu technické a dopravní infrastruktury v SPZ Holešov č. O/O270/2013/KORA ze dne 29. 10. 2013.
- Smlouva o nájmu části budovy pro umístění meteorologického radaru na objektu TP Holešov č. D/0654/2015/STR ze dne 24. 05. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 25.3.2022.
- Kupní smlouva a smlouva o uzavření věcného břemene č. D/0319/2014/KORA ze dne 15. 05. 2014.
- Smlouva o údržbě dřevin ve Strategické průmyslové zóně Holešov D/2508/2022/INV.
- Smlouva o údržbě zeleně ve Strategické průmyslové zóně Holešov D/1680/2022/INV.
- Smlouva o údržbě komunikací a dlážděných ploch ve Strategické průmyslové zóně Holešov D/2481/2021/INV.

- Smlouva o ostatních službách ve Strategické průmyslové zóně Holešov D/2480/2021/INV, ve znění dodatku č. 1.
- Smlouva na výkon investorsko-inženýrských činností pro zabezpečení přípravy a realizace akce SPZ Holešov D/2478/2021/INV.
- Smlouva na výkon činností marketingu a komunikace při zabezpečování realizace akce SPZ Holešov D/2479/2021/INV.

6.2. Přehled smluv uzavřených v r. 2022 a dříve s ovládající osobou (Zlínským krajem), na jejichž základě dojde k plnění v nadcházejících obdobích :

- Smlouva o podílu na úhradě za správu technické a dopravní infrastruktury v SPZ Holešov č. O/O270/2013/KORA ze dne 29. 10. 2013.
- Smlouva o nájmu části budovy pro umístění meteorologického radaru na objektu TP Holešov č. D/0654/2015/STR ze dne 24. 05. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 25.3.2022.
- Kupní smlouva a smlouva o uzavření věcného břemene č. D/0319/2014/KORA ze dne 15. 05. 2014.
- Smlouva o ostatních službách ve Strategické průmyslové zóně Holešov D/2675/2022/INV.
- Smlouva o údržbě komunikací a dlážděných ploch ve Strategické průmyslové zóně Holešov D/2678/2022/INV.
- Smlouva o údržbě dřevin ve Strategické průmyslové zóně Holešov D/2508/2022/INV.
- Smlouva na výkon investorskou-inženýrských činností pro zabezpečení přípravy a realizace akcí SPZ Holešov D/2674/2022/INV.
- Smlouva na výkon realitně inženýrských činností k zabezpečení realizace projektu SPZ Holešov D/2677/2022/INV.
- Smlouva na výkon činností marketingu a komunikace při zabezpečování realizace akce SPZ Holešov D/2676/2022/INV.

6.3. Přehled smluv uzavřených v r.2022 a dříve s dalšími osobami ovládanými Zlínským krajem, na jejichž základě došlo v roce 2022 k plnění :

- žádné

6.4. Přehled smluv uzavřených v r.2022 a dříve s dalšími osobami ovládanými Zlínským krajem, na jejichž základě dojde k plnění v nadcházejících obdobích :

- žádné

7. Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma a posouzení jejího vyrovnání:

Za poskytnutá plnění posuzovaná v této zprávě byla ovládané osobě ze strany osoby ovládající i ze strany ostatních ovládaných osob poskytnuta odpovídající protiplnění. Ovládané osobě nevznikla za účetní období 2022 v této souvislosti žádná újma.

8. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami:

Všechny obchodně smluvní vztahy ovládané osoby s osobou ovládající i s dalšími propojenými osobami byly uzavřeny za podmínek v místě a čase obvyklých. Všechna sjednaná i poskytnutá plnění odpovídala podmínkám obvyklého obchodního styku a ovládané osobě z těchto smluvních vztahů nevznikla žádná újma, nevýhoda či významné riziko.

V Holešově dne 22.2.2023

.....
 Ing. Mgr. Lucie Pluhařová
 předsedkyně představenstva
 Industry Servis ZK, a.s.



®

společnost s ručením omezeným

Koliště 1965/13a
602 00 B r n o ČESKÁ REPUBLIKA
Obch. rejstřík KS v Brně C 4855, IČ: 454 77 639

tel. +420 541 211 237, tel. +420 541 240 807
www.topauditing.cz
e-mail: audit@topauditing.cz

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**akcionáři společnosti
Industry Servis ZK, a.s., Holešov, IČ: 63080303**

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky účetní jednotky Industry Servis ZK, a.s. (dále jen „účetní jednotka“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2022, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2022, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o účetní jednotce jsou uvedeny v úvodu přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv účetní jednotky k 31. 12. 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na účetní jednotce nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán účetní jednotky.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

- Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že
- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
 - ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o účetní jednotce, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán účetní jednotky povinen posoudit, zda je účetní jednotka schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení účetní jednotky nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.



- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán účetní jednotky uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární orgán mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Brně dne 21. dubna 2023

JUDr. Antonín Husák
oprávnění KAČR č. 98



TOP AUDITING, s.r.o.

Oprávnění Komory auditorů České republiky č. 47
Znalecká kancelář (MSP ČR 63/97-OOD)