



# VÝROČNÍ ZPRÁVA

společnosti BYTES Tábor s.r.o.  
za rok 2011





Obchodní název firmy : **BYTES Tábor s.r.o.**

zapsán v obchodním rejstříku  
Krajského soudu v Českých Budějovicích,  
oddíl C, vložka 4796

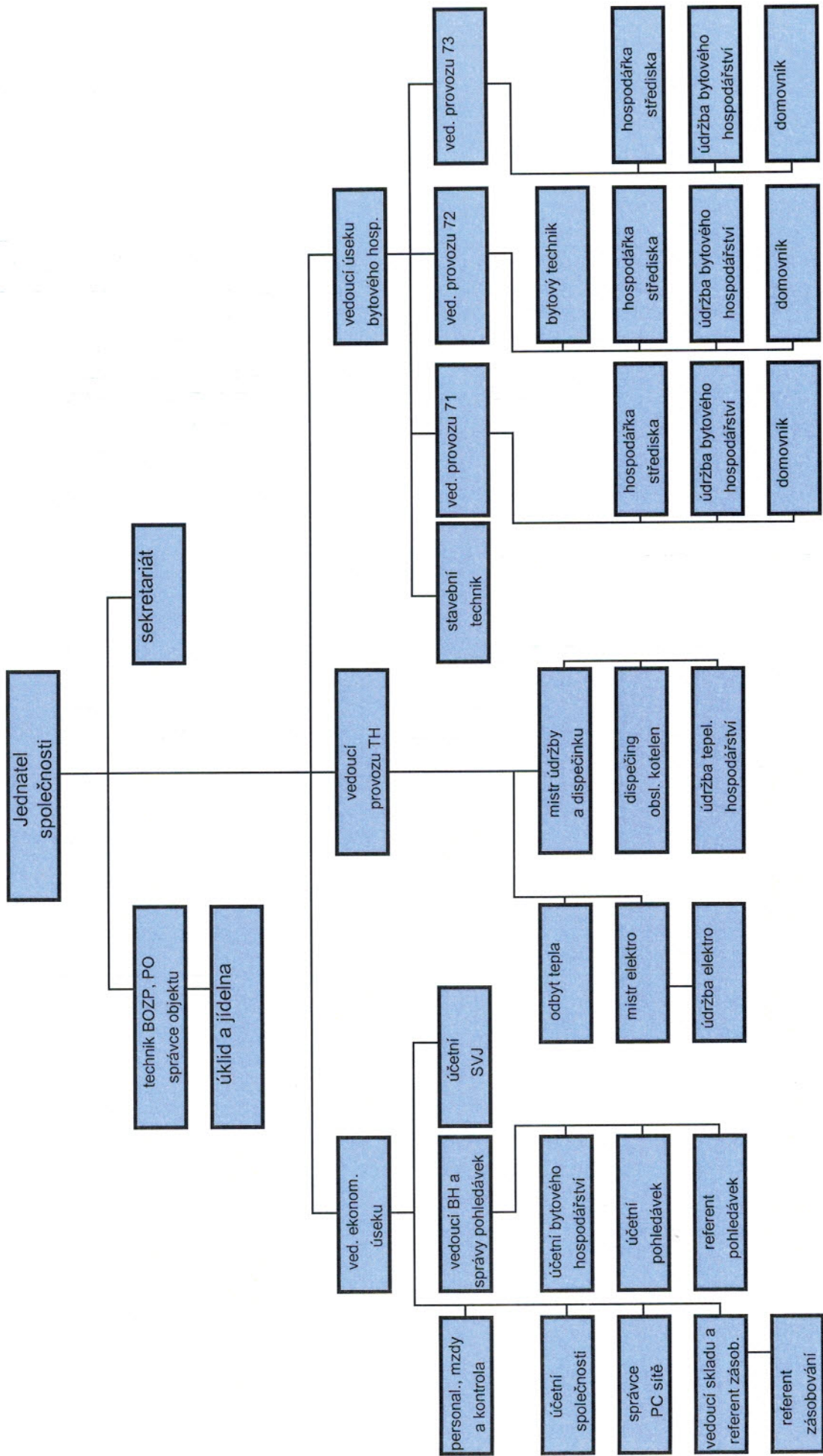
IČO : 62502573

DIČ : CZ62502573

- Statutární zástupce : Ing. Bohuš Móri – jednatel
- Adresa společnosti : Kpt. Jaroše 2418, Tábor
  
- Základní kapitál : 85 470 tis. Kč
- Obrat : 166 460 tis. Kč
- Počet zaměstnanců : 70
- Z toho na THP : 39



# ORGANIZAČNÍ SCHÉMA SPOLEČNOSTI



## OBSAH

ÚVOD.....	2
ORGÁNY SPOLEČNOSTI.....	3
TEPELNÉ HOSPODÁŘSTVÍ.....	4
BYTOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ.....	8
ROZBOR PLNĚNÍ FINANČNÍHO PLÁNU SPOLEČNOSTI ZA ROK 2011.....	14
ROZVAHA.....	22
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY.....	26
CASH FLOW.....	28
PŘÍLOHA K UZÁVĚRCE.....	29
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA.....	32
DOPIS AUDITORA.....	33
ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI.....	34
ZPRÁVA O ČINNOSTI DR BYTES TÁBOR s.r.o.....	36



## ÚVOD

Společnost BYTES Tábor s.r.o. byla založena v roce 1995 se 100% účastí Města Tábor. Důvodem jejího vzniku bylo zajištění odborné správy a provoz nízkoteplotní části systému centrálního zásobování teplem, odborná správa a údržba nemovitostí v majetku města sloužícího k nájemnímu bydlení. V důsledku výrazného nárůstu prodeje městských bytů do osobního vlastnictví, ke kterému došlo v roce 2007, založila společnost BYTES správu společenství vlastníků jednotek (dále SVJ).

Předmět podnikání :

- výroba tepelné energie
- rozvod tepelné energie vodoinstalatérství, topenářství
- zámečnictví
- montáž, opravy a revize vyhrazených el. zařízení
- velkoobchod
- specializovaný maloobchod
- silniční motorová doprava
- správa a údržba nemovitostí
- opravy silničních vozidel
- inženýrská činnost v investiční výstavbě
- provádění jednoduchých a drobných staveb, jejich změn a odstraňování
- výroba tepelné energie a rozvod tepelné energie, nepodléhající licenci realizovaná ze zdrojů tepelné energie s instalovaným výkonem jediného zdroje nad 50 kW
- služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy u fyzických a právnických osob

Výše uvedené činnosti ve společnosti jsou pod správou jednotlivých úseků:

- **úsek tepelného hospodářství**
- **úsek bytového hospodářství**
  - technické oddělení
  - provozovny 71, 72 a 73, které jsou umístěny v lokalitách příslušných spádových městských částí
- **ekonomický úsek**
  - účetní oddělení společnosti
  - účetní bytového hospodářství + správa pohledávek
  - personální a mzdové oddělení
  - oddělení správy společenství vlastníků jednotek (SVJ)
  - oddělení zásobování + sklad



## ORGÁNY SPOLEČNOSTI

Podle § 132 obchodního zákoníku společnost nevytváří valnou hromadu. Její působnosti vykonávají s ohledem na ustanovení zákona č. 128/2000 Sb., v platném znění, příslušné orgány města, tj. Rada města a Zastupitelstvo města.

Valná hromada se nekoná, její kompetenci plní společník, tj. Rada města a Zastupitelstvo města.

Dozorčí rada:

Předseda DR: Mgr. Luboš Dvořák

Členové DR: Mgr. Jaroslav Veska  
Mgr. Jaroslav Němec  
JUDr. Ladislav Novotný  
Růžena Novotná

Jednatel společnosti: Ing. Bohuš Móri

Auditor: Ing. Jan Svoboda

Auditorská firma: AUDIT@CONSULTING, spol. s r.o., Klatovská 371, Příbram



## TEPELNÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Tepelné hospodářství (dále TH) poskytuje služby v oblasti dodávek tepelné energie pro konečného spotřebitele určené k topení a ohřevu teplé vody pro lokalitu město Tábor. Tepelná energie je distribuována do 360 odběrných míst, ve kterých je situováno 7 800 bytových a nebytových jednotek.

Úsek TH spravuje a zajišťuje 17 výměňkových stanic (dále VS), 311 domovních předávacích stanic (dále DPS) a 12 plynových kotelen.

Kromě distribuce tepelné energie, kterou získáváme od jediného dodavatele Teplárny Tábor a.s. (dále TTa), se úsek Tepeleného hospodářství podílí také na vlastní výrobě tepelné energie, kterou vyrábí ve 12 plynových kotelnách a její množství představuje cca 5% z celkových dodávek tepelné energie.

Společnost se při výrobě a distribuci tepelné energie řídí zákonem č. 458/2000 Sb. energetický zákon, předpisem č. 526/1990 Sb. zákon o cenách, dále cenovým rozhodnutím Energetického regulačního úřadu a jednotlivými nařízeními a vyhláškami Ministerstva pro místní rozvoj, Energetického regulačního úřadu, Státní energetické inspekce a ostatních orgánů státní správy.

Hlavními ukazateli pro tepelné hospodářství jsou prodej, nákup a výroba tepelné energie uvedené v GJ. Pro přehlednost uvádíme hodnoty za posledních pět let v tabulce č. 1.

Tabulka č. 1 - Hlavní ukazatelé tepelného hospodářství

<b>Charakterizující data:</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Prodej tepelné energie v GJ	221 215	219 308	231 018	280 084	229 809
Nákup tepelné energie od spol. TTa v GJ	211 110	208 894	221 264	269 304	220 630
Výroba tepelné energie v GJ	10 550	10 641	10 105	11 164	9 446

Pro porovnání spotřeby tepelné energie v jednotlivých obdobích se jako porovnávací veličina používá hodnota denostupeň. Denostupně odráží klimatické podmínky za sledované období a množství tepelné energie potřebné k vytápění budov. Počet denostupňů získáme tak, že počet dnů topného období vynásobíme rozdílem vnitřních teplot v domě a průměrnou venkovní teplotou v topném období.

V roce 2011 došlo vlivem snížení klimatické náročnosti topného období k podstatnému poklesu počtu denostupňů oproti roku 2010, a tudíž zákonitě došlo i ke snížení spotřeby tepla.

Tabulka č. 2 - Závislost prodané tepelné energie na klimatických podmínkách (počtu denostupňů) ve sledovaném období

<b>Charakterizující data:</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Celkový prodej tepelné energie v GJ	221 215	219 198	231 018	280 084	229 809
Počet denostupňů	3 639	3 774	3 746	4 461	3 613



## Distribuce tepelné energie

Společnost BYTES Tábor s.r.o. patří k významným odběratelům společnosti Teplárna Tábor a.s., kdy nákup tepelné energie od této společnosti představuje přibližně 95 % z celkového množství námi prodaného tepla. Pro přehlednost je v tabulce č. 3 znázorněn vývoj nakoupené tepelné energie za sledované období včetně jejího podílu na celkovém prodeji.

Tabulka č. 3 - Přehled nakoupené tepelné energie včetně jejího podílu na celkovém prodeji

Charakterizující data:	2007	2008	2009	2010	2011
Nakoupená tep. energie od spol. TTa v GJ	211 110	208 894	221 264	269 304	220 630
Podíl na celkem prodané tepelné energii v %	95	95,2	95,6	96	95,9

Z tabulky č. 3 vyplývá, že snížení klimatické náročnosti mělo vliv nejen na pokles prodeje energie, ale také na její nákup, který oproti roku 2010 klesl přibližně o 18 % .

Tepelná energie je do výměňkových stanic (dále VS) distribuována primárním parním nebo horkovodním rozvodem z centrálního zdroje tepla (společnost TTa). Z VS je dále vedena prostřednictvím sekundárních teplovodních rozvodů do domovních předávacích stanic (dále DPS). Sekundární rozvody jsou částečně v majetku společnosti BYTES, která je pronajímá společnosti TTa. DPS slouží k zásobování tepelnou energií a teplou vodou (dále TUV) pro všechna odběrná místa. Jejich výhodou je umístění v jednotlivých bytových domech, což umožňuje regulaci dodávek tepla v závislosti na aktuálních klimatických podmínkách a požadavcích konečných uživatelů. Jednotlivé DPS jsou napojeny pomocí vzdáleného internetového přístupu na centrální pult, kde stálá dispečerská služba provádí neustálou kontrolu a případnou změnu parametrů pro vytápění daných objektů.

## Výroba tepelné energie

Vlastní výroba tepla je realizována prostřednictvím plynových kotelen, které byly instalovány zejména v historické části města Tábora, kde z důvodu obtížného přístupu k jednotlivým odběrným místům a jejich nízkému počtu by zřízení centrálního zásobování tepla (dále CZT) bylo finančně náročné a nerentabilní. V dané lokalitě provozujeme celkem 12 plynových kotelen, v nichž je osazeno 34 kotlů o celkovém výkonu 2474 KW, ze kterých je zásobováno 215 bytových jednotek.

V tabulce č. 4. uvádíme přehled vlastního vyrobeného množství tepelné energie, u kterého došlo z důvodu klimatické náročnosti k poklesu o 15,4 %.

Tabulka č. 4 - Vlastní výroba tepelné energie a její podíl na celkovém prodeji

Charakterizující data:	2007	2008	2009	2010	2011
Vyrobene množství vlastní tep. energie v GJ	10 550	10 641	10 105	11 164	9 446
Podíl na celkovém prodeji tepelné energii v %	5	4,8	4,4	4	4,1

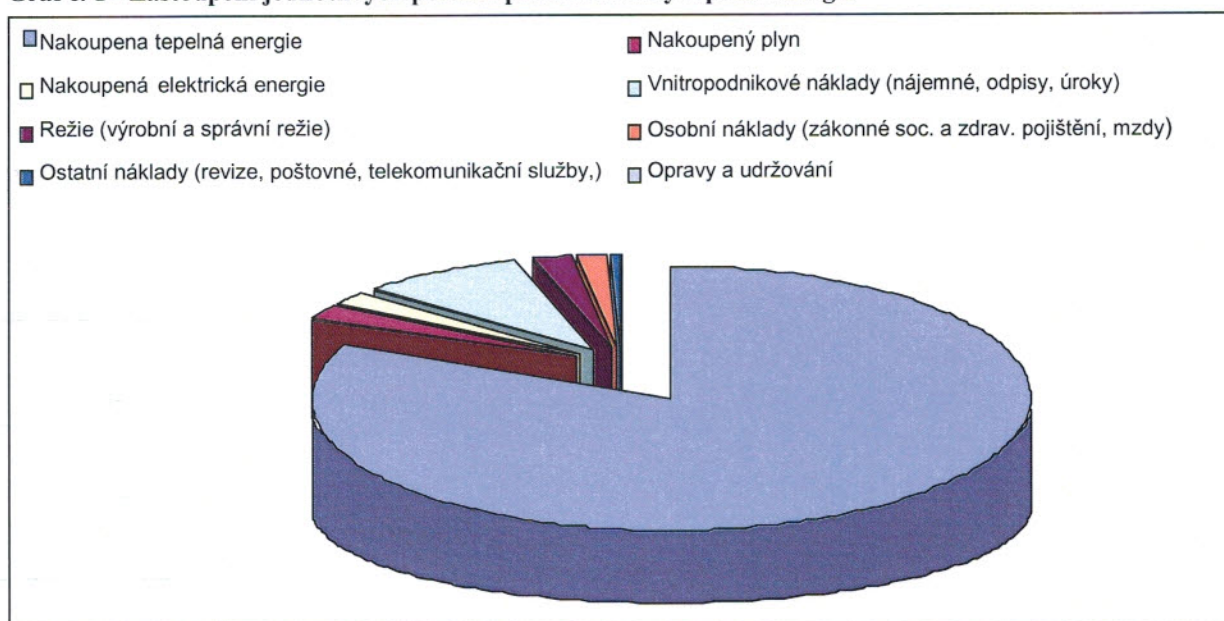


## Cena tepelné energie

Cena tepelné energie je tvořena v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, s prováděcí vyhláškou č. 450/2009 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s platnými cenovými rozhodnutími Energetického regulačního úřadu.

Cena tepelné energie je každoročně navrhována společností BYTES Tábor s.r.o. a schvalována Radou města Tábor a následně podléhá kontrole Energetického regulačního úřadu. Cena tepelné energie je stanovena před začátkem kalendářního roku jako cena předběžná a při jejím výpočtu se vychází z předběžné kalkulace, ve které jsou uplatněny pouze předpokládané ekonomicky oprávněné náklady, přiměřený zisk a předpokládané množství tepelné energie v kalendářním roce. K vyrovnání předběžné ceny na cenu výslednou dochází po ukončení kalendářního roku. Výsledná cena zahrnuje skutečné ekonomicky oprávněné náklady a odpovídající výnosy za tepelnou energii a je závislá na množství skutečně dodané tepelné energie za ukončený kalendářní rok. Podíl jednotlivých položek, které tvoří cenu tepla uvádíme v následujícím grafu č. 1.

Graf č. 1 - Zastoupení jednotlivých položek při tvorbě ceny tepelné energie



Legenda ke grafu č. 1

Kategorie	Podíl (%)	
Proměnné náklady	Nakoupená tepelná energie	79,9%
	Nakoupený plyn	2,7%
	Nakoupená elektrická energie	2,1%
Stálé náklady	Vnitropodnikové náklady (nájemné, odpisy, úroky)	8,9%
	Režie (výrobní a správní režie)	2,3%
	Osobní náklady (mzdy, zákonné soc. a zdrav. pojištění)	1,6%
	Ostatní náklady (revize, poštovné, telefonní poplatky,)	0,4%
	Opravy a udržování	0,1%

Jednotliví odběratelé platí za spotřebovanou energii formou měsíčních záloh, které jsou vyúčtovány po ukončení kalendářního roku, a to na základě skutečného odběru. Společnost BYTES platí tepelnou energii od společnosti TTA na základě měsíční fakturace podle skutečně odebraného množství.

Podkladem k fakturaci je naměřená spotřeba tepelné energie, která je odečítána v předávacích místech VS a DPS, ve kterých jsou instalovány měřiče tepla. Vlastní odečty tepelné energie provádí společnost TTA, která je zodpovědná za správnost odečtu naměřených hodnot. Tepelné hospodářství společnosti BYTES provádí pouze orientační kontroly odečtů, které slouží k ověření správnosti dodaných podkladů pro fakturaci.

## **Realizované investiční akce v roce 2011**

V uplynulém roce 2011 byla realizována investiční akce v lokalitě Pražského sídliště, která zahrnovala výměnu primárního parního rozvodu za rozvod teplovodní. Tato investice byla provedena v návaznosti na modernizaci tepelných rozvodů, které jsou v majetku Teplárny Tábor, a.s.. Výstavbou bylo zajištěno převedení stávajícího parního systému zásobování teplem VS 2 a VS 6 na systém teplovodní. Realizací této akce jsme přispěli k následnému snížení ztrát na rozvodu tepla a k modernizaci rozvodné sítě. Hodnota této akce dosáhla částky 3.490.939,- Kč bez DPH a byla realizována firmou K.O.K. spol. s r.o..

Další investiční akcí, která byla realizována v roce 2011, bylo převedení stávajícího parního systému zásobování teplem na systém teplovodní u VS 8 umístěné v areálu společnosti BYTES Tábor s.r.o.. Hodnota této akce dosáhla částky 261.372,- Kč bez DPH a byla realizována zaměstnanci úseku Tepelného hospodářství společnosti BYTES.

## **Plánované investiční akce pro rok 2012**

V roce 2012 plánujeme rekonstrukci teplovodu a výstavbu DPS v domech napojených na VS 26 v lokalitě Ústeckého předměstí. Během rekonstrukce dojde ke změně propojení VS 26 a odběrných míst, a to výměnou čtyřpotrubního systému za systém dvoupotrubní s vybudováním DPS v odběrných místech napojených na výše uvedenou VS. Stávající teplovodní rozvody jsou na hranici životnosti a jejich tepelně izolační vlastnosti neodpovídají současným normám. Realizací této akce dojde k následnému snížení ztrát na rozvodu tepla a k modernizaci rozvodné sítě. Na celou investiční akci je již vypracována projektová dokumentace a předpokládané náklady činí přibližně 36.000 tis. Kč bez DPH.



## BYTOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Společnost BYTES Tábor s.r.o. je, na základě mandátní smlouvy, pověřena zařizovat a provádět záležitosti spojené se správou, údržbou a provozem obytných domů včetně pozemků s nimi souvisejících, jakož i ostatních součástí, příslušenství a zařízení ve vlastnictví Města Tábora a k provádění plnění spojených s nájmem bytových a nebytových prostor. Správa bytového hospodářství pro bytové jednotky včetně nebytových prostorů zahrnuje dvě základní oblasti, a to provozně-technickou a ekonomicko-správní.

Do provozně-technické oblasti mimo jiné patří zajištění dodávek a služeb spojených s užíváním bytových a nebytových prostorů, zařizování odečtů jednotlivých médií včetně provádění revizí a výměny jednotlivých poměrových měřidel, zajištění nepřetržité havarijní služby v oblasti voda, elektro, topení a výtahy, periodické kontroly nebytových prostor a zajištění revizí vyplývajících z požárních, bezpečnostních předpisů a příslušných norem, periodické hodnocení stavu bytových domů, tvorba plánu oprav a investic, včetně odborného odhadu nákladů a zajištění technické dokumentace atd.

Do ekonomicko-správní oblasti mimo jiné patří správa bytů a nebytových prostor, evidence nájemníků v bytových a nebytových prostorech, uzavírání nových nájemních smluv, vystavování evidenčních listů pro výpočet nájemného, protokolů o předání a převzetí bytových nebo nebytových prostorů, dohody o slevách a změnách nájemních smluv, evidence předpisů nájemného a služeb, kontrola plateb předpisů, provádění ročního vyúčtování zálohových plateb za služby poskytované s užíváním prostoru, včetně vypořádání přeplatků a nedoplatků, vymáhání pohledávek z titulu nájemních smluv za nájem a služby mimosoudní a soudní cestou, kam patří písemné upomínky, činnost terénního pracovníka, splátkové kalendáře atd.

Na úseku bytového hospodářství je správce, společnost BYTES Tábor s.r.o., povinen řídit se rozpočtem, jehož limity schvaluje zastupitelstvo města a jsou projednány finančním výborem a radou města. Rozpočet bytového hospodářství tvoří příjmy běžné a kapitálové a výdaje běžné a kapitálové. Běžné příjmy tvoří příjmy z pronájmu bytových a nebytových prostor a příjmy z prodeje krátkodobého a drobného dlouhodobého majetku, kde jsou zahrnuty příjmy z prodeje zařizovacích předmětů. Dále sem patří příjmy za přijatá plnění od pojišťoven za pojistné události a příjmy za úhradu odepsaných pohledávek. Kapitálové příjmy tvoří přijaté dotace. Nejvýznamnější položkou běžných výdajů jsou opravy a udržování městských bytů a nebytových prostor. Dále sem patří výdaje na nákup materiálu, výdaje na energie (studená voda, teplo, elektrická energie), výdaje za poštovné, poplatky SIPO, telefonní poplatky, výdaje na mandátní odměnu a nákup služeb. Kapitálové výdaje zahrnují výdaje na pořízení dlouhodobého hmotného majetku (investice), včetně výdajů na projektovou dokumentaci zpracovanou pro účely návrhu na vydání územního rozhodnutí, k žádosti o stavební povolení a skutečného provedení stavby. Kapitálové výdaje jsou vedeny odděleně dle jednotlivých investičních akcí.

Rozpočet běžných příjmů pro rok 2011 byl schválen ve výši 139.710 tis. Kč, v průběhu roku byl navýšen na celkovou částku 152.710 tis. Kč. K zásadním skutečnostem, které se v upraveném rozpočtu bytového hospodářství projeví (navýšení schváleného rozpočtu o 13.000 tis. Kč), byla splátka půjčky na depozitní účet ve výši 15.000 tis. Kč a snížení plánovaných příjmů z pronájmu bytů ve výši 2.000 tis. Kč. Důvodem propadu příjmů byly



neuhrazené pohledávky za nájemné, a to konkrétně na středisku 73 – Sídliště nad Lužnicí. V rozpočtu kapitálových příjmů se promítlo přijetí investiční dotace ze státního rozpočtu na akci Regenerace panelového domu čp. 2301 až 2304, Pražského povstání, Tábor ve výši 7.517 tis. Kč. Celkově byly příjmy bytového a nebytového hospodářství k 31. 12. 2011 splněny na 100,78 %.

Rozpočet běžných výdajů pro rok 2011 byl schválen ve výši 70.701 tis. Kč, v průběhu roku byl navýšen na částku 96.202 tis. Kč. Zásadní skutečností, která se v upraveném rozpočtu bytového hospodářství projevila (navýšení schváleného rozpočtu o 25.501 tis. Kč), bylo poskytnutí půjčky na depozitní účet schválené zastupitelstvem města ve výši 20.000 tis. Kč. K dalším skutečnostem, které se v upraveném rozpočtu projeví, bylo zvýšení výdajů na opravy a udržování městských bytů a nebytových prostor a zvýšení výdajů na mandátní odměnu (doplatek za rok 2010 a 2011).

Celkově byly běžné výdaje bytového a nebytového hospodářství k 31. 12. 2011 čerpány na 99,54 %.

Rozpočet kapitálových výdajů pro rok 2011 byl schválen ve výši 67.445 tis. Kč, v průběhu roku byl upraven na částku na částku 73.960 tis. Kč (navýšení schváleného rozpočtu o 6.515 tis. Kč) a projeví se v něm skutečně realizované investiční akce.

### **Realizované investiční akce v roce 2011**

- zateplení domu čp. 2355, Lidická (dokončení v roce 2012)
- zateplení domu čp. 2100, Kvapilova
- regenerace panelového domu čp. 2408-2409, kpt. Jaroše
- regenerace panelového domu čp. 2406-2407, kpt. Jaroše
- odstranění panelových vad domu čp. 2410-2411, kpt. Jaroše
- odstranění panelových vad domu čp. 2382-2383, kpt. Jaroše
- regenerace panelového domu čp. 2390-2391, Petrohradská
- stavební úpravy domu čp. 2551, Budějovická
- regenerace panelového domu čp. 2747, Berlínská
- zateplení a výměna oken čp. 217, Divadelní
- zateplení a výměna oken čp. 2056, Farského
- výměna výtahů a stavební úpravy čp. 2842, Zavadilská (dokončeno v roce 2012)
- rekonstrukce výtahu čp. 2757, Bělehradská (dokončeno v roce 2012)
- rekonstrukce výtahu 2741, Varšavská (dokončeno v roce 2012)

Celkově byly kapitálové výdaje bytového hospodářství k 31. 12. 2011 čerpány na 99,72 %.

Pro rok 2012 schválilo zastupitelstvo města rozpočet kapitálových výdajů (investice) pro bytové hospodářství ve výši 51.505 tis. Kč. Správce BH tak může pokračovat v nastaveném trendu, tzn., že bude nadále pokračovat regenerace panelových domů v majetku města. Tato regenerace zahrnuje především sanaci a zateplení obvodového pláště domu a výměnu oken, což vede ke snížení energetické náročnosti budovy. Dalšími významnými investičními akcemi v roce 2012 budou rekonstrukce a modernizace výtahů.



## Plánované investiční akce pro rok 2012

- odstranění panelových vad čp. 2749, Berlínská
- rekonstrukce výtahu v domě čp. 2681, Náchodská
- rekonstrukce výtahů v domě čp. 2784, Minská
- rekonstrukce výtahů v domě čp. 2662, Náchodská
- rekonstrukce výtahu v domě čp. 2663, Náchodská
- rekonstrukce panelového domu čp. 2401, kpt. Jaroše
- rekonstrukce panelového domu čp. 2402-03, kpt. Jaroše
- rekonstrukce panelového domu čp. 2404-05, kpt. Jaroše

## Správa pohledávek

Významnou součástí oběžného majetku bytového hospodářství (BH) jsou pohledávky za nájemníky městských bytů, tj. částky za nájemné a služby spojené s užíváním prostoru vzniklé na základě nájemní smlouvy. Prioritou správce BH je proto jejich efektivní vymáhání. Základní pravidla a podmínky správy pohledávek BH a postupy při správě pohledávek upravuje vnitřní směrnice, přičemž vymáhání pohledávek probíhá následujícími způsoby:

- mimosoudní vymáhání – písemné upomínky, práce terénního pracovníka
- soudní vymáhání – podání žaloby
- soudní výkon rozhodnutí
- exekuce

V rámci mimosoudního vymáhání se jako nejúčinnější nástroj ukázala práce terénního pracovníka. Tento pracovník nastoupil ke správci bytového hospodářství, do společnosti BYTES, v říjnu roku 2010 a vymůže v průměru 380 tis. Kč za měsíc. Na základě vyhodnocení činnosti terénního pracovníka, objemu vymožených pohledávek a nákladů spojených s prací tohoto pracovníka, přijal správce BH dalšího terénního pracovníka, a to od dubna roku 2012.

Pokud je nájemník s úhradou pohledávky za nájem a služby v prodlení a nereaguje na písemné upomínky a návštěvy terénního pracovníka, je na něj podána žaloba, následně exekuce. Exekuce pro správce BH vykonává exekuční úřad v Táboře a Praze.

## Tvorba a čerpání nájemného v roce 2011

Celkem společnost		ORJ1400BH	v tis.Kč
Příjmy :	Plán 2011	UR 2011	Plnění
Nájemné - byty	129 711	127 711	126 319
Nebytové prostory	8 780	8 780	10 025
Přijaté dotace	0	7 517	7 517
Ostatní příjmy	19	19	726
Ostatní nájmý - garáže, reklamní plochy	150	150	207
Vyrovnané pohledávky, penále	1 050	1 050	1 684
<b>Rozpočtové příjmy celkem</b>	<b>139 710</b>	<b>145 227</b>	<b>146 478</b>
Půjčka na DÚ	0	15 000	15 000
<b>Příjmy celkem</b>	<b>139 710</b>	<b>160 227</b>	<b>161 478</b>
Výdaje :	Plán 2011	UR 2011	Plnění
<b>Nařízená údržba a opravy</b>	<b>10 458</b>	<b>19 212</b>	<b>19 212</b>
<b>Plánovaná údržba a opravy</b>	<b>19 644</b>	<b>12 658</b>	<b>12 658</b>
z toho: rezerva			
GO zdrav.techniky	1 470	0	0
GO střechy, komíny,kl.pr,st.práce	2 570	3 731	3 731
výměna balkonů, oken, nátěry	14 970	6 407	6 407
stavební úpravy a opravy	535	2 460	2 460
výměna zvonků, schránek	99	60	60
<b>Nahodilá údržba celkem</b>	<b>18 099</b>	<b>17 381</b>	<b>17 209</b>
z toho sledované položky celkem za	<b>10 400</b>	<b>8 958</b>	<b>8 886</b>
Výměna - el.sporáků	175	412	412
Výměna - plyn.sporáků	250	401	401
Výměna - kuch.desky,linky	550	1 062	1 062
Výměna - dřezy	50	68	68
Výměna - umyvadla	100	89	89
Výměna - baterie dřezové	200	153	153
Výměna - baterie umyvadlové	75	114	114
Výměna - baterie vanové	300	204	204
Výměna - vany ocelové	450	437	437
Výměna - WC	450	434	534
Výměna - ohříváky,kamna,AK	400	407	407
Výměna - topná tělesa, ÚT	350	222	222
Výměna - okna, dveře	400	663	663
Výměna - PVC	1 500	555	383
Malby spol.prostor	500	359	359
Revize a porevizní opravy	2 000	1 171	1 171
Domovníctví + údr.chodníků	2 650	2 207	2 207
<b>Celkem opravy a údržba</b>	<b>48 201</b>	<b>49 251</b>	<b>49 079</b>
Dlouhodobý drobný majetek	1 500	0	0
Spotřeba materiálu	300	300	163
Energie (voda, teplo, elektrická energie)	0	1 958	1 708
Služby nemateriálové povahy	4 400	4 400	4 319
Mandátní odměna	9 800	12 893	12 892
Neinvestiční výdaje, příspěvky	6 500	7 400	7 594
Půjčka na depozitní účet	0	20 000	20 000
<b>Celkem výdaje běžné</b>	<b>70 701</b>	<b>96 202</b>	<b>95 755</b>
<b>Celkem výdaje kapitálové</b>	<b>67 445</b>	<b>73 960</b>	<b>73 751</b>
<b>Celkem výdaje</b>	<b>138 146</b>	<b>170 162</b>	<b>169 506</b>



## SPRÁVA SVJ

Jak jsme již zmínili v úvodu, společnost BYTES zřídila v návaznosti na zvýšený prodej městských bytů službu pro nově vzniklá společenství správu SVJ. Na konci roku 2011 zajišťovalo oddělení SVJ správu celkem pro 68 společenství vlastníků jednotek, což představuje 1 182 bytových a nebytových jednotek. Jednotlivá SVJ se spravují na základě uzavřené Mandátní smlouvy (dále MS). Předmětem této smlouvy je zajišťování ekonomické a technické správy nemovitostí s cílem zajistit dlouhodobě řádný stav a řádný provoz spravovaných nemovitostí. Celkový obrát v roce 2011, za poskytované služby pro SVJ, činil 1.596 tis. Kč.

### Služby poskytované Správou SVJ – provozně technická oblast

- pravidelná kontrola technického stavu nemovitosti a dohled nad stálým souladem stavu nemovitosti s předpisy o požární ochraně, bezpečnostními předpisy, předpisy pro ochranu životního prostředí, včetně zajištění požární ochrany
- administrativní a operativně-technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu
- zajištění běžných oprav a údržby společných částí domu
- zajištění nepřetržité havarijní služby
- zabezpečení údržby a oprav společných částí domu na základě objednávky
- zajištění odečtu, popř. výměn vodoměru nebo poměrových měřidel tepla v bytech na základě naměřených hodnot
- zajištění revizí, oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu
- vyřízení stavebního povolení na stavební akce, kde je vyžadováno, popřípadě vypracování ohlášení stavby
- poradenství v oblasti požární ochrany a začlenění provozovaných činností z hlediska zákona o PO
- vypracování návrhů interních dokumentů (pravidla vyúčtování, domovní řád., atd.)

### Služby poskytované Správou SVJ – ekonomicko-správní oblast

- vedení evidence vlastníků bytů a nebytových prostor
- vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku a vybírání zálohových plateb na služby spojené s užíváním bytu a nebytového prostoru
- roční vyúčtování zálohových plateb za služby poskytované s užíváním bytu a nebytového prostoru jednotlivým vlastníkům dle platných předpisů
- roční vyúčtování příspěvků na správu domu a pozemku
- vedení účetnictví souvisejícího se správou nemovitostí (zpracování veškerých účetních dokladů týkajících se SVJ, příprava podkladů pro vypracování přiznání k dani z příjmu)
- v případě potřeby jednání s příslušným finančním úřadem
- vypracování a zaslání upomínky dlužníkům
- na žádost SVJ zprostředkování právního zastoupení k vymáhání dlužných částek od případných dlužníků

## Ceny poskytovaných služeb pro SVJ

- v rámci MS na plný rozsah služeb v oblasti provozně-technické a ekonomicko-správní je měsíční poplatek za správu stanoven ve výši 142,- Kč bez DPH za jednu bytovou nebo nebytovou jednotku
- v rámci MS na zkrácený rozsah služeb, tj. pouze oblast ekonomicko-správní je měsíční poplatek za správu stanoven ve výši 100,- Kč bez DPH za jednu bytovou nebo nebytovou jednotku.

## ODDĚLENÍ ZÁSOBOVÁNÍ A SKLAD

Skladové hospodářství slouží k zásobování materiálem na údržbu a opravy bytových a nebytových jednotek dle potřeb bytového hospodářství a dále jsou zásoby využívány pro prodej externím odběratelům.

Celkový obrat skladového hospodářství v roce 2011 činil 4.640 tis. Kč. Stav skladovaných zásob k 31. 12. 2011 činil 1.850 tis. Kč.



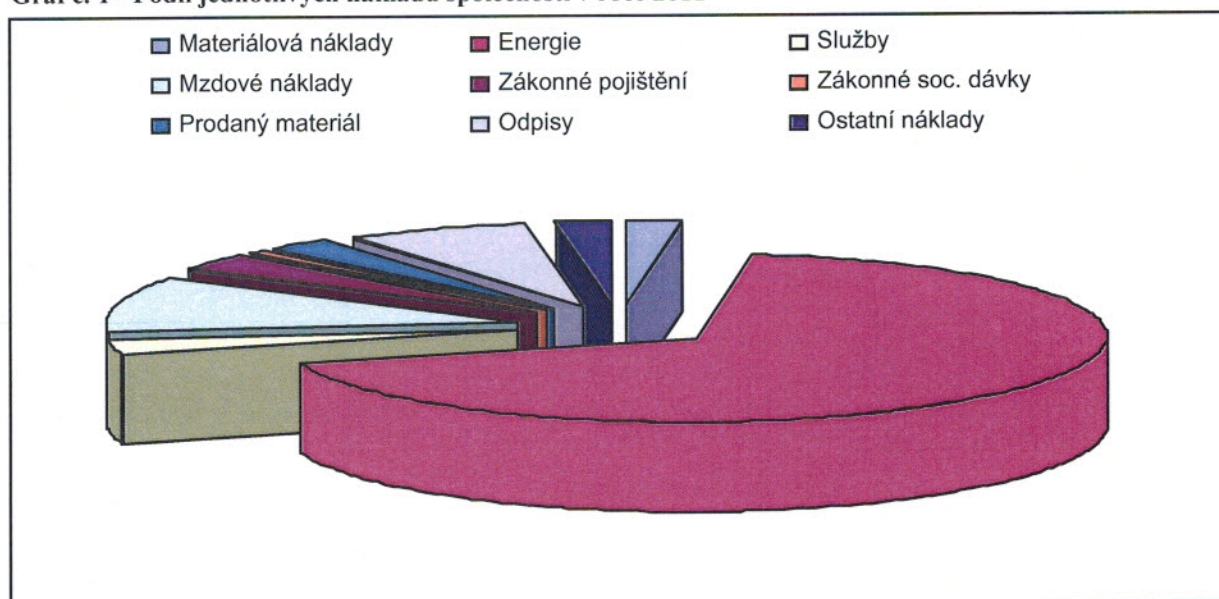
# ROZBOR PLNĚNÍ FINANČNÍHO PLÁNU SPOLEČNOSTI ZA ROK 2011

## Náklady

Celkové náklady společnosti dosáhly výše 165.936 tis. Kč a byly čerpány na 86,6 % z celkového ročního plánu a odpovídají finanční náročnosti sledovaného období. Nižší čerpání nákladů bylo způsobeno zejména sníženou spotřebou tepelné energie v průběhu roku. Oproti srovnatelnému období v roce 2010 došlo ke snížení počtu topných dnů o 50 a k celkovému snížení energetické náročnosti zhruba o 19 %. I přes tento negativní dopad, který měl za následek nižší spotřebu tepelné energie, se nám podařilo zajistit plynulé profinancování provozních a investičních potřeb společnosti a zachovat výslednou cenu tepelné energie na úrovni ceny předběžné, tj. 573,- Kč bez DPH/GJ.

Přehled nákladů společnosti v roce 2011 uvádíme v grafu č. 1.

Graf č. 1 - Podíl jednotlivých nákladů společnosti v roce 2011



Legenda ke grafu č. 1 (v tis. Kč)

Materiálové náklady	3 770
Energie	113 280
Služby	4 993
Mzdové náklady	17 181
Zákonné pojištění	5 550
Zákonné sociální dávky	1 268
Prodaný materiál	4 190
Odpisy	12 214
Ostatní náklady	3 490

## Materiálové náklady

- spotřeba přímého materiálu byla oproti plánu vyšší o 388 tis. Kč z důvodu vyšších požadavků na údržbu a opravy vzešlých z bytového hospodářství
- spotřeba režijního materiálu a ochranných pomůcek byla oproti plánu vyšší o 78 tis. Kč z důvodu navýšení vstupních cen materiálu
- spotřeba pohonných hmot byla nižší oproti plánu o 16 tis. Kč

Tabulka č. 1 - Přehled materiálových nákladů ve sledovaném období

Charakterizující data:	2009	2010	2011
Materiálové náklady v tis. Kč	3 267	3 512	3 770

## Náklady na energie

- náklady na nákup elektrické energie byly oproti plánu nižší o 283 tis. Kč z důvodu nižší klimatické náročnosti topného období
- náklady na studenou vodu byly oproti plánu vyšší o 241 tis. Kč z důvodu navýšení skutečné spotřeby na jednotlivých odběrných místech a z důvodu nárůstu vstupních cen
- náklady na tepelnou energii byly oproti plánu nižší o 23.322 tis. Kč z důvodu nižší klimatické náročnosti topného období
- náklady na plyn byly oproti plánu nižší o 861 tis. Kč z důvodu nižší klimatické náročnosti topného období

Rozhodující položkou nákladů na energie je nákup tepelné energie, který představuje zhruba 93 % celkových nákladů na energie a následně největší měrou ovlivňuje výslednou cenu při prodeji tepla konečnému spotřebiteli. V tabulce č. 2 uvádíme přehled nákupu tepelné energie včetně finančního vyjádření za poslední tři roky:

Tabulka č. 2 – Přehled nákupu tepelné energie ve sledovaném období

Charakterizující data:	2009	2010	2011
Nákup tepelné energie v GJ	221 264	269 304	229 809
Nákup tepelné energie v tis. Kč	96 341	124 277	105 425
Nákup ostatních energií v tis. Kč	7 698	7 903	7 855

## Náklady na služby

Náklady na služby představují 3 % z celkových nákladů a jejich čerpání je srovnatelné s úrovní čerpání předchozích let, v roce 2011 byly oproti plánu nižší o 266 tis. Kč.



Náklady na služby zahrnují:

- nájemné a ostraha objektu 53,8 %
- poštovné, telefonní poplatky, internet a kopírování 15,5 %
- revize a zkoušky na technických zařízeních 9,6 %
- vzdělávací kurzy a semináře 1,0 %
- servis programového vybavení, právní a daňové služby 20,1 %

Tabulka č. 3 – Přehled nákladů na služby ve sledované období

<b>Charakterizující data:</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Náklady na služby v tis. Kč	5 644	5 502	4 993

### Mzdové náklady a zákonné pojištění

- mzdové náklady včetně zákonného pojištění jsou v souladu s plánem a představují zhruba 13,7 % z celkových nákladů

Tabulka č. 4 - Přehled mzdových nákladů včetně zákonného pojištění ve sledovaném období

<b>Charakterizující data:</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Mzdové náklady a zákonné pojištění v tis. Kč	22 024	22 320	22 731

### Náklady na prodaný materiál

- náklady na prodaný materiál byly oproti plánu vyšší o 390 tis. Kč z důvodu vyšších požadavků externích odběratelů

Tabulka č. 5 - Přehled nákladů na prodaný materiál ve sledovaném období

<b>Charakterizující data:</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Náklady na prodaný materiál v tis. Kč	4 061	3 888	4 190

### Náklady na odpisy hmotného investičního majetku

- odpisy hmotného investičního majetku jsou v souladu s plánem

Tabulka č. 6 – Přehled nákladů na odpisy hmotného investičního majetku ve sledovaném období

<b>Charakterizující data:</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Náklady na odpisy HIM v tis. Kč	13 135	12 344	12 214

### Ostatní náklady

- ostatní náklady jsou oproti plánu nižší o 1.735 tis. Kč z důvodu rozpuštění zákonných opravných položek k hmotnému investičnímu majetku a k pohledávkám

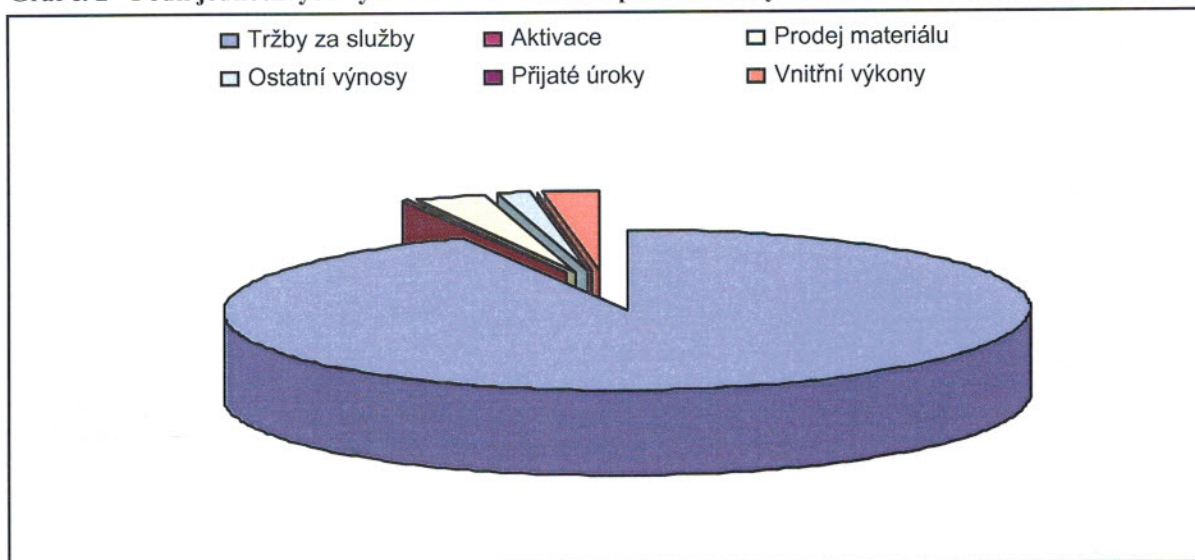
Tabulka č. 7 – Přehled ostatních nákladů ve sledovaném období

<b>Charakterizující data:</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Ostatní náklady v tis. Kč	10 131	7 699	4 758

## Výnosy

Celkové výnosy společnosti za rok 2011 dosáhly výše 166.460 tis. Kč a byly plněny na 86,7 % z celkového ročního plánu. Tento pokles plnění byl způsoben zejména poklesem tržeb za prodej tepelné energie z důvodu nižší klimatické náročnosti topného období. I přes nepříznivý dopad klimatických podmínek na hospodaření společnosti dosáhl hospodářský výsledek kladné hodnoty ve výši 524 tis. Kč.

Graf č. 2 - Podíl jednotlivých výnosů na celkovém hospodářském výsledku



Legenda ke grafu č. 2 (v tis. Kč)

Tržby za služby	155 326
Aktivace	262
Prodej materiálu	4 640
Ostatní výnosy	2 447
Přijaté úroky	49
Vnitřní výkony	3 636
Pokuty a penále	100



## Tržby za služby

Tržby za služby představují tržby za prodanou tepelnou energii, mandátní odměnu, správu pro SVJ, pronájem a fakturaci výkonů na opravy a údržbu bytového hospodářství. Tržby za služby dosáhly v roce 2011 výše 155.326 tis. Kč, což je oproti plánu nižší o 28.077 tis. Kč. Pokles tržeb byl způsoben převážně snížením tržeb za prodej tepelné energie z důvodů nižší klimatické náročnosti topného období.

Tabulka č. 8 - Přehled tržeb za služby ve sledovaném období (v tis. Kč)

<b>Charakterizující data:</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Tržby za prodanou tepelnou energii	124 170	156 077	130 703
Tržby z mandátní odměny, výkony na opravy a údržbu bytového hospodářství	18 283	17 586	18 416
Tržby za správu SVJ	1 094	1 343	1 596
Tržby za pronájem	3 364	4 515	4 611
<b>Tržby za služby celkem</b>	<b>146 911</b>	<b>179 521</b>	<b>155 326</b>

## Tržby za prodej materiálu

- tržby za prodej materiálu jsou oproti plánu vyšší o 430 tis. Kč z důvodu vyšších požadavků externích odběratelů

Tabulka č. 9 - Přehled tržeb za prodej materiálu ve sledovaném období

<b>Charakterizující data:</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Tržby za prodej materiálu tis. Kč	4 498	4 295	4 640

## Ostatní tržby

- ostatní tržby jsou oproti plánu vyšší o 1.177 tis. Kč
- ostatní tržby jsou tvořeny přefakturací nákladů spojených s provozem areálu společnosti, tržbami za prodej odpadu, tržbami z vrácených soudních poplatků a tržbami z refundace mezd

Tabulka č. 10 - Přehled ostatních tržeb ve sledovaném období

<b>Charakterizující data:</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Ostatní tržby v tis. Kč	2 225	2 202	2 447

## Rozdělení zisku za rok 2011

▪ zákonný rezervní fond	26.209,- Kč
▪ nerozdělený zisk minulých let	497.970,- Kč
<b>Celkem</b>	<b>524.179,- Kč</b>



## Plnění finančního plánu

U K A Z A T E L		PLÁN	Skutečnost	%
<b>PŘÍMÝ MATERIÁL</b>	5011	2350	2 738	116,5%
REŽIJNÍ MATERIÁL + OP	5012,3,4,7	638	716	112,2%
SPOTŘ. PHM	5016	332	316	95,2
<b>MATERIÁLOVÉ NÁKLADY</b>	501	<b>3320</b>	<b>3 770</b>	<b>113,6%</b>
EL.ENERGIE	5021	3808	3 525	92,6%
STUDENÁ VODA	5022	566	807	142,6%
NÁKUP TEPLA	5023	128747	105 425	81,9%
PLYN	5024	4385	3 524	80,4%
<b>ENERGIE CELKEM</b>	502	<b>137506</b>	<b>113 280</b>	<b>82,4%</b>
OPRAVY, ÚDRŽBA	511	230	332	144,3%
CESTOVNÉ	512	54	109	201,9%
REPREZENTACE	513	20	15	75%
SLUŽBY NEMAT.POVAHY	518	5259	4 993	94,9%
MZDOVÉ NÁKLADY	521	17352	17 181	99,0%
ODMĚNY ČL.ORG.SPOL.	523	100	95	95,0%
ZÁKONNÉ POJIŠTĚNÍ	524	5900	5 550	94,0%
ZÁKONNÉ SOC.DÁVKY	527	1216	1 268	104,3%
SILNIČNÍ DAŇ	531	96	82	85,4%
SPRÁVNÍ POPL.	538	75	113	150,7%
ZUSTAT.CENA ODPR.HIM	541	0	0	
PRODANÝ MATERIÁL	504+542	3800	4 190	110,3%
DARY DAŇOVÉ	543	5	0	0%
SMLUVNÍ POKUTY, PENÁLE	544	0	0	
OSTATNÍ POKUTY, PENÁLE	545,546	0	10	0%
OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKL.	548	40	74	185,0%
ODPISY	551	12134	12 214	100,7%
REZERVA NA OPRAVY HIM	552	0	0	
TVORBA ZÁK.OPR.POL.	558,559	0	-1 895	
ÚROKY	562	874	715	81,8%
POJIŠTĚNÍ, POPLATKY	568	231	308	133,3%
MANKA A ŠKODY	582	0	0	
ODVOD ZE ZISKU	591	500	0	
ODLOŽENÁ DAŇ	592	0	-104	
VNITŘNÍ NÁKLADY	599	3000	3 636	121,2%
ODPISY NEDOBYT.POHLED.		0	0	
Mezisoučet		50886	48 886	96,1%
<b>NÁKLADY CELKEM</b>		<b>191712</b>	<b>165 936</b>	<b>86,6%</b>
TRŽBY ZA SLUŽBY	602	183403	155 326	84,7%
ZMĚNA STAVU NEDOK.VÝR.	611	0	0	
AKTIVACE VL.VÝKONU	622	0	262	0%
PRODEJ HIM	641	0	0	
PRODEJ MATERIÁLU	642	4210	4640	110,2%
POKUTY A PENÁLE	644	0	100	
OSTATNÍ VÝNOSY	648	1270	2447	192,7%
ZÚČT.ZÁK. REZERV	652	0	0	
ÚROKY PŘIJATÉ	662	20	49	245%
VNITŘNÍ VÝKONY	699	3000	3636	121,2%
VNITŘNÍ VÝKONY - REŽIE	699	0	0	
<b>VÝNOSY CELKEM</b>		<b>191903</b>	<b>166 460</b>	<b>86,7%</b>
<b>VÝSLEDEK HOSP. ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ</b>		<b>191</b>	<b>524</b>	<b>274,3%</b>
VÝSLEDEK HOSP. PŘED ZDANĚNÍM		191	421	
Přepočtený počet pracovníků	osob	70	64	91,4%
Průměrná mzda	Kč	20366	20 735	101,8%

## Rozbor aktiv a pasiv

### Aktiva

Stav celkových aktiv společnosti k 31. 12. 2011 představuje hodnotu 157.314 tis. Kč. Oproti stavu celkových aktiv na počátku roku, je zřejmý pokles pořízení dlouhodobého hmotného majetku oproti roku 2010 a nárůst vyřazeného dlouhodobé hmotného majetku ve výši 1.915 tis. Kč, z toho je hodnota strojního zařízení VS 4 – Pražské sídliště ve výši 1.350 tis. Kč. Stálá aktiva představují 75,2 % z celkových aktiv a oběžná aktiva 24,8 %. V roce 2011 bylo proinvestováno při pořízení majetku celkem 4.619 tis. Kč. Jednalo se o tyto investiční akce:

- Teplovodní propojení VS 2 a VS 6..... 3.911 tis. Kč
- Strojní zařízení VS 14..... 136 tis. Kč
- Strojní zařízení VS 8..... 160 tis. Kč
- Škoda Roomster..... 208 tis. Kč
- Škoda Roomster..... 204 tis. Kč

Nehmotný majetek v roce 2011 nebyl pořízen. Likvidace majetku v roce 2011, zahrnující likvidaci pouze odepsaného majetku, byla realizována v celkové výši 1.915 tis. Kč. U oběžných aktiv byl zaznamenán mírný nárůst stavu zásob, k významnému snížení došlo u krátkodobých pohledávek celkem o 25.647 tis. Kč. Pokles byl zaznamenán u pohledávek do lhůty splatnosti, především u pohledávek za prodej tepelné energie, a to z důvodu, že došlo k poklesu odběru, který byl způsoben vlivem snížení klimatické náročnosti v zimním období v roce 2011. Pokles pohledávek do lhůty splatnosti představoval tedy celkové snížení o 23.951 tis. Kč.

Tabulka č. 11 – Přehled pohledávek v tis. Kč dle lhůty splatnosti ve dnech

Do lhůty splatnosti		30	60	90	180	365	více jak rok	celkem
Pohledávky	3 378	125	0	0	0	25	297	3 825

Pohledávky starší jednoho roku jsou tvořeny drobnými odběrateli tepelné energie. Tyto pohledávky byly předány právnímu zastoupení společnosti a jsou žalovány. Ve většině případů byla podána exekuce, ale z důvodů nemajetnosti nebo další zadluženosti dlužníka není pravděpodobné jejich vymožení.

### Pasiva

Z celkových pasiv tvoří základní kapitál, kapitálové fondy, ostatní fondy, výsledek hospodaření minulých let a výsledek hospodaření běžného roku celkem 59,5 % kapitálové struktury. Cizí zdroje tvoří 40,5 % z celkového objemu pasiv společnosti. Zůstatek cizích zdrojů k 31. 12. 2011 představuje hodnotu ve výši 63.696 tis. Kč. Zůstatek půjčky 28.750 tis. Kč. Závazky z obchodního styku vykazují oproti počátku roku nárůst o 15.516 tis. Kč. Všechny závazky jsou do lhůty splatnosti.

Tabulka č. 12 – Přehled závazků v tis. Kč dle lhůty splatnosti ve dnech

Do lhůty splatnosti		30	60	90	180	365	více jak rok	celkem
Závazky	26 584	0	0	0	0	0	0	26 584



Minimální závazný výčet informací uvedený  
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb. ve znění p.p.

**ROZVAHA**  
v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky  
**BYTES Tábor s.r.o.**

ke dni : prosinec 2011  
( v celých tisících Kč )

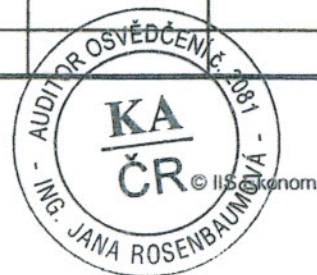
IČ
2011 12 62502573

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Kpt. Jaroše 2418

390 03 Tábor

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Min.úč.obd.
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM</b> (ř.02+03+31+63)=ř.67	001	284 218	126 905	157 314	155 147
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek (ř.4+13+23)	003	244 985	126 714	118 272	125 247
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.5 až 12)	004	1 001	855	146	209
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	005				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				
3.	Software	007	1 001	855	146	209
4.	Ocenitelná práva	008				
5.	Goodwill	009				
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.14 až 22)	013	243 984	125 859	118 126	125 038
B. II. 1.	Pozemky	014				
2.	Stavby	015	88 846	19 544	69 303	68 237
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	155 138	106 315	48 823	56 801
4.	Pěstítecké celky trvalých porostů	017				
5.	Základní stádo a tažná zvířata	018				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019				
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021				
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku (+/-)	022				
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.24 až 30)	023				
B. III. 1.	Podíly v ovládaných a řízených osobách	024				
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025				
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026				
4.	Půjčky a úvěry - ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	027				
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028				
6.	Požizovaný dlouhodobý finanční majetek	029				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030				



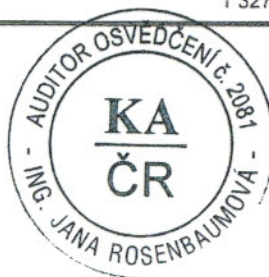


Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Min.úč.obd.
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva (ř.32+39+48+58)	031	39 198	191	39 007	29 800
C. I.	Zásoby (ř.33 až 38)	032	1 850		1 850	1 821
C. I. 1.	Materiál	033	1 850		1 850	1 821
2.	Nedokončená výroba a polotovary	034				
3.	Výrobky	035				
4.	Zvířata	036				
5.	Zboží	037				
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038				
C. II.	Dlouhodobé pohledávky (ř.40 až 47)	039				
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040				
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	041				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	042				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	043				
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044				
6.	Dohadné účty aktivní	045				
7.	Jiné pohledávky	046				
8.	Odložená daňová pohledávka	047				
C. III.	Krátkodobé pohledávky (ř.49 až 57)	048	10 357	191	10 166	33 112
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	4 016	191	3 825	29 472
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	050				1
3.	Pohledávky - podstatný vliv	051				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a účastníky sdružení	052				
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053				
6.	Stát - daňové pohledávky	054	2 348		2 348	
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	3 993		3 993	3 652
8.	Dohadné účty aktivní	056				7
9.	Jiné pohledávky	057				-20
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř.59 až 62)	058	26 991		26 991	-5 133
C. IV. 1.	Peníze	059	94		94	101
2.	Účty v bankách	060	26 897		26 897	-5 234
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061				
4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
D. I.	Časové rozlišení (ř.64 až 66)	063	35		35	100
D. I. 1.	Náklady příštích období	064	27		27	17
1.	Komplexní náklady příštích období	065				
2.	Příjmy příštích období	066	8		8	83



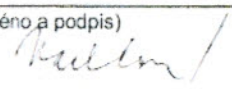


Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	<b>PASIVA CELKEM</b> (ř.68+85+118)=ř.001	067	<b>157 314</b>	<b>155 147</b>
A.	Vlastní kapitál (ř.69+73+78+81+84)	068	93 618	93 550
A. I.	Základní kapitál (ř.70 až 72 )	069	85 470	85 470
A. I. 1.	Základní kapitál	070	85 470	85 470
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071		
3.	Změny základního kapitálu	072		
A. II.	Kapitálové fondy ( ř.74 až 77 )	073	140	140
A. II. 1.	Emisní ážio	074		
2.	Ostatní kapitálové fondy	075	140	140
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076		
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	077		
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (ř.79 + 80 )	078	2 655	2 562
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond / nedělitelný fond	079	1 219	1 169
2.	Statutární a ostatní fondy	080	1 436	1 393
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř.82+83)	081	4 829	4 386
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	082	4 829	4 386
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	083		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného úč.období (+/-) (ř.01-69-73-78-81-118)=ř.60 výkazu zisku a ztrát	084	524	992
B.	Cizí zdroje (ř.86+91+102+114)	085	63 696	61 597
B. I.	Rezervy (ř.87 až 90)	086	962	962
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	087	962	962
2.	Rezervy na důchody a podobné závazky	088		
3.	Rezerva na daň z příjmů	089		
4.	Ostatní rezervy	090		
B. II.	Dlouhodobé závazky ( ř.92 až 101)	091	30 077	41 631
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	092		
2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba	093	28 750	40 200
3.	Závazky - podstatný vliv	094		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	095		
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	096		
6.	Vydané dluhopisy	097		
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	098		
8.	Dohadné účty pasivní	099		
9.	Jiné závazky	100		
10.	Odložený daňový závazek	101	1 327	1 431



Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
B. III.	Krátkodobé závazky (ř.103 až 113)	102	32 657	19 004
B. III.1.	Závazky z obchodních vztahů	103	26 584	11 068
2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba	104		
3.	Závazky - podstatný vliv	105		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	106		
5.	Závazky k zaměstnancům	107	1 160	1 014
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108	599	549
7.	Stát - daňové závazky a dotace	109	143	2 082
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110	41	21
9.	Vydané dluhopisy	111		
10.	Dohadné účty pasivní	112	4 059	4 200
11.	Jiné závazky	113	71	70
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (ř.115 až 117)	114		
B. IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115		
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	116		
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	117		
C. 1.	Časové rozlišení (ř.119 až 120)	118		
C. 1.1.	Výdaje příštích období	119		
2.	Výnosy příštích období	120		

Pozn.:

Sestaveno dne: 14.5.2012	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky společnost s ručením omezeným	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis) Hořejší Pavla
Předmět podnikání výroba tepelné energie, správa a údržba nemovitosti	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis) Vachtová Jitka tel. 381 200 786 linka: 





Minimální závazný výčet informací

podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

ve znění p.p.

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu

ke dni : prosinec 2011  
( v celých tisících Kč )

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

BYTES Tábor s.r.o.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Kpt. Jaroše 2418

390 03 Tábor

IČ		
2011	12	62502573

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	001		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	002		
+	Obchodní marže (ř.01-02)	003	0	0
II.	Výkony (ř.05+06+07)	004	155 587	179 534
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	155 326	179 521
	2. Změna stavu zásob vlastní činnosti	006		
	3. Aktivace	007	261	13
B.	Výkonová spotřeba (ř.09+10)	008	122 499	141 634
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	009	117 051	135 692
B. 2.	Služby	010	5 448	5 942
+	Přidaná hodnota (ř.03+04-08)	011	33 088	37 900
C.	Osobní náklady (ř.13 až 16)	012	24 093	23 622
C. 1.	Mzdové náklady	013	17 180	16 887
C. 2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	014	95	70
C. 3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	015	5 550	5 433
C. 4.	Sociální náklady	016	1 268	1 232
D.	Daně a poplatky	017	196	189
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018	12 214	12 344
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (ř.20+21)	019	4 640	4 295
III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	020		
III. 2.	Tržby z prodeje materiálu	021	4 640	4 295
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (ř.23+24)	022	4 189	3 889
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	023		
F. 2.	Prodaný materiál	024	4 189	3 889
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	025	-1 895	1 471
IV.	Ostatní provozní výnosy	026	2 548	2 203
H.	Ostatní provozní náklady	027	84	302
V.	Převod provozních výnosů	028		
I.	Převod provozních nákladů	029		
*	Provozní výsledek hospodaření (ř.11-12-17-18+19-22-(+/-25)+26-27+28-29)	030	1 395	2 581





Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	031		
J.	Prodané cenné papíry a podíly	032		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (ř.34+35+36)	033	0	0
VII. 1	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a účetních jednotkách pod podstatným vlivem	034		
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	035		
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	036		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	037		
K.	Náklady z finančního majetku	038		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	039		
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	040		
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti (+/-)	041		
X.	Výnosové úroky	042	49	17
N.	Nákladové úroky	043	715	1 025
XI.	Ostatní finanční výnosy	044		
O.	Ostatní finanční náklady	045	308	273
XII.	Převod finančních výnosů	046		
P.	Převod finančních nákladů	047		
*	Finanční výsledek hospodaření (ř.31-32+33+37-38+39-40+41+42-43+44-45-46+47)	048	-974	-1 281
Q.	Daň z příjmu za běžnou činnost (ř.50+51)	049	-103	308
Q. 1.	- splatná	050		
2.	- odložená	051	-103	308
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř.30+48-49)	052	524	992
XIII.	Mimořádné výnosy	053		
R.	Mimořádné náklady	054		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (ř.56+57)	055	0	0
S. 1.	- splatná	056		
2.	- odložená	057		
*	Mimořádný výsledek hospodaření (ř.53-54-55)	058	0	0
T.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	059		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.52+58-59)	060	524	992
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48+53-54)	061	421	1 300

Sestaveno dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis)
Předmět podnikání	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis)
	tel.: linka:





# CASH FLOW k : prosinec 2011

( v celých tisících Kč )

Název a sídlo účetní jednotky:

**BYTES Tábor s.r.o.**

Kpt. Jaroše 2418

390 03 Tábor

Rok	Měsíc	IČ
2011	12	62502573

Č.řádku	Označení	TEXT	Běžné období
	P.	Stav peněž.prostř.a peněž.ekvival.na začátku úč.období	-5 132
002			
003		Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)	
004			
005	Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	524
006			
007	A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	10 985
008	A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv (+)	12 214
009	A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek,rezerv (+/-)	-1 894
010	A. 1. 3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (+/-)	
011	A. 1. 4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (+/-)	
012	A. 1. 5.	Vyúčtované nákladové úroky (+) a výnosové úroky (-)	666
013			
014	A. *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	11 510
015			
016	A. 2.	Změna potřeby pracovního kapitálu	37 909
017	A. 2. 1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-)	50 711
018	A. 2. 2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-)	-12 773
019	A. 2. 3.	Změna stavu zásob (+/-)	-29
020			
021	A. **	Čistý peněžní tok z provoz.činn.před zdaněním a mimoř.položk	49 418
022			
023	A. 3.	Výdaje z plateb úroků s výjimkou kapitaliz.úroků (+/-)	-715
024	A. 4.	Přijaté úroky s výjimkou inf. společ. a fondů (+)	49
025	A. 5.	Zapl.daň z příjmu za běžnou činn. a za doměrky min.odb.(-)	
026	A. 6.	Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy	
027			
028	A. ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	48 753
029			
030		Peněžní toky z investiční činnosti	
031			
032	B. 1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-4 620
033	B. 2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	
034	B. 3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	
035			
036	B. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-4 620
037			
038		Peněžní toky z finanční činnosti	
039			
040	C. 1.	Změna stavu dlouhodobých popř.krátkodobých závazků	-11 553
041			
042	C. 2.	Dopady změn vlastního jmění na peněžní prostředky	-457
043	C. 2. 1.	Zvýšení peněž.prostředků a ekviv.z titulu zvýš.zákl.jmění(+)	
044	C. 2. 2.	Vyplacení podílu na vlastním jmění společníkům (-)	
045	C. 2. 3.	Pen.dary a dotace do vl. jmění,další vkl. spol.a akcion.(+)	
046	C. 2. 4.	Úhrady ztráty společníky (+)	
047	C. 2. 5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	-457
048	C. 2. 6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku vč.zapl.sr.daně(-)	
049			
050	C. 3.	Přijaté dividendy a podíly na zisku mimo inv.spol.a fondy(+)	
051	C. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-12 010
052	F.	Čisté zvýšení,resp.snížení peněžních prostředků	32 123
053	R.	Stav peněžních prostředků na konci účetního období	26 990





Druh účetní závěrky: řádná  
Datum uzavření účetních knih (závěrky): 31.12.2011

**2. OBECNÉ ÚDAJE****2.1. Popis účetní jednotky:**

2.1.1. Obchodní název: **BYTES Tábor s.r.o.**  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
Sídlo: Tř. kpt. Jaroše 2418  
390 03 Tábor  
Základní kapitál: 85 470 tis. Kč  
Z toho:  
Základní kapitál zaps. V OR: 85 470 tis. Kč  
IČ: 62502573

Datum vzniku: Společnost byla založena 1. ledna 1995 Městem Tábor, jako jediným zakladatelem a tím 100 % vlastníkem.

**2.1.2. Předmět činnosti (rozhodující předměty činnosti):**

Výroba tepelné energie (licence č.3100100839)  
Správa a údržba nemovitostí  
Velkoobchod  
Silniční motorová doprava nákladní  
Vodoinstalatérství, topenářství  
Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy u fyzických a právnických osob.

2.1.3. Statutární orgán: jednatel společnosti - Ing. Bohuš Móri - jedná jménem společnosti v plném rozsahu

2.1.4. Dozorčí orgán: Dozorčí rada 5-ti členná

Mgr. Luboš Dvořák  
Mgr. Jaroslav Veska  
JUDr. Ladislav Novotný  
Mgr. Jaroslav Němec  
Růžena Novotná

2.1.5. Popis změn a dodatků provedených v uplynulém roce v obchodním rejstříku:

V roce 2011 došlo k zápisu nových členů dozorčí rady ode dne 8. 2. 2011.

2.1.6. Popis organizační struktury a její zásadní změny během uplynulého účetního období:

V uplynulém roce nedošlo k žádným zásadním změnám v organizační struktuře účetní jednotky.

**2.2. Přepočtený počet zaměstnanců během účetního období.**

Ukazatel		2011
Přepočtený počet pracovníků		70
Osobní náklady	tis. Kč	23 999
Odměny členů dozorčích orgánů	tis. Kč	95

2.3. Výše odměn, záloh, půjček a ostatních pohledávek, závazků a ostatních plnění, záruk, příslibů poskytnuté v peněžní, tak v naturální formě akcionářům, společníkům, družstevníkům a členům statutárních, dozorčích a řídicích orgánů (vč. bývalých členů).

odměna jednatele + odměny statutárních orgánů celkem 707 tis. Kč





### 3. INFORMACE O POUŽITÝCH METODÁCH, OBECNÝCH ÚČETNÍCH ZÁSADÁCH A ZPŮSOBECH OCEŇOVÁNÍ

3.1. Informace o aplikaci obecných, účetních zásad a použitých účetních metodách, jejichž znalost je významná pro posouzení finanční, majetkové a důchodové pozice podniku a pro analýzu údajů obsažených v rozvaze a výkazu zisků a ztrát.

#### 3.2.1. ZPŮSOB OCENĚNÍ

3.2.1.1. Způsob ocenění zásob nakupovaných a vytvořených ve vlastní režii:

Účetní jednotka ve sledovaném období neměla zásoby vytvořené ve vlastní režii.

3.2.1.2. Způsob ocenění hmotného a nehmotného investičního majetku vytvořeného vlastní činností:

Účetní jednotka ve sledovaném období pořídila investiční majetek vlastní činností v celkové hodnotě 261 tis. Kč

3.2.1.3. Způsob ocenění cenných papírů a majetkových účastí:

Nemá.

3.2.2. Způsob stanovení reprod. poř. ceny u majetku oceněného v této ceně a pořízeného v průběhu období:

Účetní jednotka v průběhu období nepoživovala majetek, který by bylo nutno ocenit v reprodukční pořizovací ceně.

3.2.3. Druhy pořizovacích nákladů, které se obvykle zahrnují do pořizovacích cen nakupovaných zásob a druhy nákladů zahrnovaných do cen zásob, stanovených na úrovni vlastních nákladů:

Na konci účetního období evidujeme zásoby v celkové hodnotě 1.850 tis. Kč

Jako vedlejší pořizovací náklady jsou do hodnoty zásob zahrnovány například náklady na přepravu.

3.2.4. Způsob stanovení opravných položek k majetku:

Společnost rušila v roce 2011 opravné položky k majetku ve výši 619 tis. Kč

3.2.5. Způsob stanovení odpisovacích plánů pro investiční majetek a použití odpisové metody při stanovení účetních odpisů:

Společnost odepisuje majetek rovnoměrně - v souladu s vnitřním předpisem č.1/2007/U

3.2.6. Způsob uplatněný při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu (uplatnění směnných kurzů vyhlášených

Českou národní bankou jak běžných či stálých kurzů s uved. termínů jejich změn):

Účetní jednotka v průběhu období neprováděla operace v cizí měně ani nemá závazky a pohledávky v cizí měně.

### 4. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁT

4.1.1. Popis hmotného majetku, který je zatížen zástavním právem, popř. u nemovitosti věcným břemenem (tis. Kč).

4.1.2. Pohledávky po lhůtě splatnosti:

Ke konci účetního období společnost vykazovala pohledávky po lhůtě splatnosti ve výši 447 tis. Kč

4.1.3. Závazky:

4.1.4. Závazky po lhůtě splatnosti společnost nevykazuje.

4.1.5. Závazky kryté podle zástavního práva nebo jištěné jiným způsobem (tis. Kč):

Účetní jednotky ke konci období neměla závazky kryté podle zástavního práva nebo jištěné jiným způsobem.

4.1.6. Závazky (peněžní i nepeněžní) nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze (např. záruky apod.):

Účetní jednotka ke konci období neměla závazky neuvedené v účetnictví a rozvaze.

4.1.7. Společnost v roce 2011 má zřízen u Komerční banky KTK úvěr ve výši 9.900 tis. Kč - k 31. 12. 2011 úvěr nebyl čerpán.

4.1.8. Společnost v roce 2005 uzavřela smlouvu o půjčce ve výši 19.500 tis. Kč - akce DPS Náchodské sídliště -

půjčka je řádně splácena a zůstatek k 31. 12. 2011 činí 9.750 tis. Kč. V roce 2009 byla uzavřena půjčka ve výši

38.000 tis. Kč na akci DPS Pražské sídliště - splátky jsou nastaveny od roku 2010 v hodnotě 9.500 tis. Kč ročně,

zůstatek půjčky k 31.12. 2011 činí 19.000 tis. Kč.



## 6. DALŠÍ ÚDAJE

- 5.1.1. Společnost v průběhu roku pořídila hmotný majetek v hodnotě 4.619 tis. Kč. Z toho majetek určený pro tepelné hospodářství v celkové hospodářství 4.207 tis. Kč.
- 5.1.2. Řádná inventarizace majetku proběhla na základě pokynu jednatele společnosti v průběhu 4. čtvrtletí roku - nebyly zjištěny žádné rozdíly.
- 5.1.3. Uložení výroční zprávy - výroční zprávy společnosti jsou k dispozici v sídle společnosti a dále k nahlédnutí ve Sbírce listin, která je součástí Obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Č. Budějovicích a na webových stránkách společnosti.  
Všechny skutečnosti požadované pro přílohu k účetní uzávěrce za sledované období byly uvedeny výše.
- 5.1.4. Auditor: AUDIT&CONSULTING, s.r.o. oprávnění 346, odměna auditors 30.000 Kč.

V Táboře, dne 14. 5. 2012

Ing. Bohuš Móri  
jednatel společnosti







## Zpráva nezávislého auditora pro společníky společnosti o ověření účetní závěrky

### BYTES Tábor s.r.o.

Adresa sídla: Tř.kpt.Jaroše 2418, 390 03 Tábor  
IČ: 62502573

Hlavní předmět podnikání: výroba a rozvod tepelné energie, správa a údržba nemovitostí

Ověřili jsme příloženou účetní závěrku společnosti **BYTES Tábor s.r.o.** tj. rozvahu ke **31.12.2011**, výkaz zisku a ztráty za období **od 1.1.2011 do 31.12.2011** a přílohu této účetní závěrky. Údaje o společnosti jsou uvedeny v příloze k účetní závěrce.

Za sestavení účetní závěrky, podávající věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti, za navržení a zajištění vnitřní kontroly nad sestavením účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou a za uplatnění vhodných účetních metod odpovídá jednatel společnosti.

Naší úlohou je vydat na základě provedeného auditu výrok o této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto předpisy požadují naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor přihledne k vnitřním kontrolám, které jsou relevantní pro sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením společnosti i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Domníváme se, že získané důkazní informace tvoří dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává ve všech významných ohledech věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti BYTES Tábor s.r.o. ke 31. prosinci 2011 a výsledku jejího hospodaření za rok 2011 v souladu s českými účetními předpisy.**

Datum: 16.května 2012

Auditorská společnost:  
AUDIT & CONSULTING, s.r.o.  
Klatovská 371, Příbram  
Osvědčení KAČR č. 346



Auditor:  
Jana Rosenbaumová  
Osvědčení č. 2081

Příloha: Roční účetní závěrka 2011



## Dopis auditora managementu společnosti

**BYTES Tábor s.r.o.**  
Tř.kpt.Jaroše 2418  
390 03 Tábor

Příbram dne 16.5. 2012

Vážené dámy a pánové,

v souvislosti s naším ukončením prověrky roční účetní závěrky za rok 2011 ve Vaší společnosti Vám sdělujeme:

V účetnictví Vámi řízené společnosti nebyly zjištěny nesprávnosti, které by mohly významným způsobem měnit pohled na hospodaření a výsledky hospodaření společnosti za rok 2011.

Přesto považujeme za nutné Vás upozornit na následující skutečnosti:

- Podle platných předpisů jste povinni zpracovat také výroční zprávu a tuto nám předat k ověření.
- Pro rok 2011 a následující je třeba, aby auditora jmenovala valná hromada společnosti.
- Společnost vykazuje přečerpaný sociální fond o 62 tis. Kč. Doporučujeme předložit valné hromadě návrh na doplnění fondu.

Všechny závazky a podobné vztahy jsou, podle našeho názoru v účetnictví i roční účetní závěrce ke 31.12.2011 ve všech významných položkách správně a úplným způsobem popsány.



Auditorská společnost:  
Audit & Consulting, s.r.o.  
osvědčení č. 346

Auditor:  
Jana Rosenbaumová  
osvědčení č. 2081



## Zpráva

o vztazích mezi propojenými osobami zpracovaná v souladu s ustanoveními  
§ 66 a odst. 9 Obchodního zákoníku - 2011

1. **Ovládající osoba :** Město Tábor, se sídlem Žižkovo náměstí 3, IČ 00253014 se 100 % podílem na základním kapitálu.
2. **Další osoby** ovládané ovládající osobou :
  - Technické služby Tábor s.r.o., se sídlem Kpt. Jaroše 2418, Tábor IČ : 62502565
3. **Uzavřené obchodní vztahy s ovládající osobou v roce 2011**
  - a) V roce 2011 byla plněna obchodní jednání na základě již dříve uzavřené mandátní smlouvy. Předmětem smlouvy je zařizování a provádění záležitostí týkajících se správy, údržby a provozu obytných domů včetně pozemků s nimi souvisejícími, jakož i ostatních součástí, příslušenství, zařízení a provádění plnění spojených s nájmem bytů či nebytových prostor. Uvedená smlouva byla uzavřena na základě požadavků ovládající osoby, která vznikla podle potřeb péče o uvedený majetek. Celkový objem uzavřené smlouvy za rok 2011 činil 12.892 tis. Kč včetně DPH. Tato částka byla realizována v tržbách v plné výši, tj. 10.743 tis. Kč bez DPH.
  - b) Dále v roce 2011 pokračovala nájemní smlouva na nebytové prostory za účelem provádění podnikatelské činnosti společnosti. Celkový objem nájemného činil 1.731.041,- Kč bez DPH.
  - c) V roce 2011 pokračovala smlouva za dodávku tepla a ohřev teplé užitkové vody pro byty a nebytové prostory formou věcně usměrňovaných cen. Ceny těchto úkonů jsou řešeny cenovými ujednáními na příslušný rok. Tyto obchodní smlouvy byly realizovány ve výši 56.003 tis. Kč.
  - d) Mimo již uvedené obchodní smlouvy byly v roce 2011 prováděny další práce na základě objednávek v celkové výši 10.459 tis. Kč (jednalo se o topenářské práce, el. práce a stavební práce, domovníckou činnost atd.).
  - e) Dne 5. 8. 2005 byla uzavřena smlouva o půjčce v celkové výši 19.500 tis. Kč na pořízení 26 ks domovních předávacích stanic a rozvodů tepla – splatnost půjčky je pololetní ve výši 975 tis. Kč – půjčka se pravidelně splácí – zůstatek k 31. 12. 2011 činí 9.750 tis. Kč a v roce 2009 půjčka ve výši 38.000 tis. Kč na pořízení 41 ks DPS a rekonstrukci rozvodů tepla v lokalitě Pražské sídliště – půjčka je splácena od roku 2010 – roční splátka 9.500 tis. Kč – zůstatek půjčky k 31. 12. 2011 činí 19.000 tis. Kč.
4. **Smlouvy uzavřené mezi dalšími osobami dle článku 2.**
  - a) V roce 2011 byly plněny 2 obchodní smlouvy se společností Technické služby s.r.o. se sídlem Kpt. Jaroše 2418, Tábor IČ: 62502565. Jednalo se o plnění z již dříve uzavřených obchodních smluv. Smlouvy se týkaly zabezpečení dodávek tepla

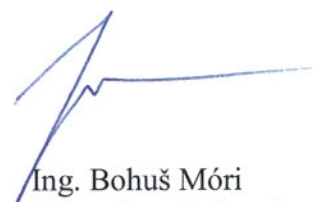
a TUV a rozúčtování režie areálu v Klokotech, kde výše uvedená firma sídlí. Tyto obchodní smlouvy byly realizovány ve výši 1.222.090,- Kč.

- b) V roce 2011 jsme dále Technickým službám Tábor vyúčtovali materiál ze skladu celkem 163.688,- Kč.
- c) V roce 2011 jsme na základě smluvního vztahu uhradili Technickým službám Tábor ostatní služby ve výši 9.882,- Kč (svoz odpadu).

**5. Žádná další opatření** provedená na popud ovládající osoby provedena nebyla. Z těchto smluv a opatření nevznikla společnosti újma.

S jinými osobami uvedenými pod bodem 2., žádné obchodní smlouvy v roce 2011 uzavřeny nebyly.

V Táboře dne 17. 5. 2012



Ing. Bohuš Móri  
jednatel společnosti



## Zpráva

### o činnosti DR BYTES Tábor s.r.o. za rok 2011

Dozorčí rada plnila své úkoly v souladu se Stanovami společnosti, ustanoveními Obchodního zákoníku, dle pokynů Rady města eventuálně Zastupitelstva města Tábora a vlastního ročního plánu práce. Dozorčí rada pracovala do ledna 2011 ve složení: Mgr. Jaroslav Veska (předseda), p. Jiří Bartáček, JUDr. Pavel Tenkl, RSDr. Tibor Dobiáš, Mgr. Luboš Dvořák. Tajemnice DR - JUDr. Dana Švecová. Od února 2011 vzniklo toto složení: Mgr. Luboš Dvořák (předseda), Mgr. Jaroslav Veska, Mgr. Jaroslav Němec, JUDr. Ladislav Novotný, Růžena Novotná.

Za rok 2011 se sešla DR na 12 řádných jednáních. Mimo obvyklé kontroly plnění hlavních úkolů společnosti BYTES vyplývajících z mandátní smlouvy pro zabezpečení správy a provozu bytových domů v majetku města Tábora a třetích osob se dozorčí rada pravidelně zabývala těmito úkoly:

- projednala rozpočet BH a finanční plán společnosti BYTES s.r.o.
- kontrolovala plnění rozpočtu plnění BH a finančního plánu společnosti v jednotlivých čtvrtletích
- posuzovala stav dluhů v bytovém hospodářství a návrhy konkrétních opatření k jejich snižování resp. zastavení jejich růstu, které následně předkládala Radě města
- posuzováním dluhů za pronajaté nebytové prostory a projednávala i opatření k jejich snižování
- posuzovala výši a splácení pohledávek spol. BYTES s.r.o. jak vůči fyzickým, tak i právnickým osobám
- kontrolovala čerpání prostředků na opravy a údržbu v BH
- kontrolou průběhu vyúčtování služeb za rok 2010, důvody a opodstatněnost zaslaných reklamací
- kontrolovala plnění plánu investic (kapitálové výdaje) a návrh finančního plánu na rok 2012
- projednávala otázky týkající se činnosti spol. BYTES s.r.o. jako správce SVJ
- hospodařením společnosti a hospodářskými výsledky
- výsledky finančních a dalších kontrol státních organizací s cílem navrhnout opatření k odstranění zjištěných nedostatků

Za závažný problém roku 2011 DR považovala vysoké dluhy v bytovém hospodářství, a to jak na základním nájemném, tak v zálohách na služby s užíváním bytů. DR konstatovala, že řada pohledávek je staršího data a staly se nedobytnými. Podařilo se, po odsouhlasení radou města a zastupitelstvem, snížit odpisem těchto pohledávek a převodem do účetní podrozvahy jejich výši o 6.602 tis. Kč. K 1. 1. 2011 činil dluh 24.351 tis. Kč.

Pohledávky BH klesly i díky práci terénního pracovníka, jehož úkolem jsou návštěvy dlužníků a projednávání splacení jejich dluhu úhradou v hotovosti či uzavřením smluv o splátkách. Budou-li zavedena i další konkrétní a rázná opatření proti notorickým dlužníkům, měl by se dluh postupně snižovat, i když jeho likvidace bude záležitostí dlouhodobou. DR Bytesu doporučila vedení společnosti přijmout ještě druhého terénního pracovníka a zintenzivnit vyřizování pohledávek.

V průběhu roku 2011 se podařilo dosáhnout úplnou úhradu dluhů ze strany největších dlužníků v nebytových prostorech v objektu Integro (společnosti Marren a Lorma). Z větších

dlužníků v jiných prostorách zbývá pouze pohledávka společnosti Urban, která je řešena formou splátkového kalendáře. Musíme konstatovat, že správa pohledávek u nebytových prostor se výrazně zlepšila.

Dozorčí rada pravidelně posuzovala i stav a splácení pohledávek společnosti Bytes, kde největší část tvoří dluhy za dodávky tepla. Největším dlužníkem je Bytové družstvo (BD) Tábor, jehož dluh byl kolem 1.000 tis. Kč. DR Bytesu doporučila jednat s BD Tábor podařilo se získat část pohledávek včetně penále. BD platí vždy po termínu splatnosti faktur. Smlouvy a odběr tepla a teplé užitkové vody jsou uzavírány vždy jen na čtvrt roku. DR zvažovala přísnější opatření vůči BD Tábor - připojení se k návrhu na konkurz, odpojení od dodávky tepla a TUV.

DR se v průběhu roku 2011 zabývala i otázkou kvality provádění správcovské funkce SVJ, se kterými má smlouvu již uzavřenou, či se kterými smlouvu o správcovství v budoucnu uzavře. DR upozornila na nezbytnost osobního kontaktu s funkcionáři jednotlivých SVJ a nabízení potřebných služeb. Samozřejmostí je důkladná znalost zák.č.72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a Vzorových stanov (např. vlády č.371/2004 Sb.). Bohužel musíme konstatovat, že v roce 2011 nedošlo k narovnání cen za tyto služby a správa SVJ byla pro Bytes ztrátovou. DR uložila jednatelem, aby se v roce 2012 smlouvy narovnaly tak, aby tato činnost byla na ekonomické nule, nebo v mírném zisku.

Prostředky na opravy o údržbu bytů v BH byly využívány v souladu s rozpočtema nedošlo tak k neproinvestování stanoveného limitu jako v roce 2010. Prostředky na opravy o údržbu bytů činily 49.079 tis. Kč.

Na závěr doporučuje DR valné hromadě společnosti BYTES s.r.o. schválit účetní závěrku za rok 2011.

Mgr. Luboš Dvořák  
předseda dozorčí rady

