

VÝROČNÍ ZPRÁVA

společnosti BYTES Tábor s.r.o.

2013



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

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

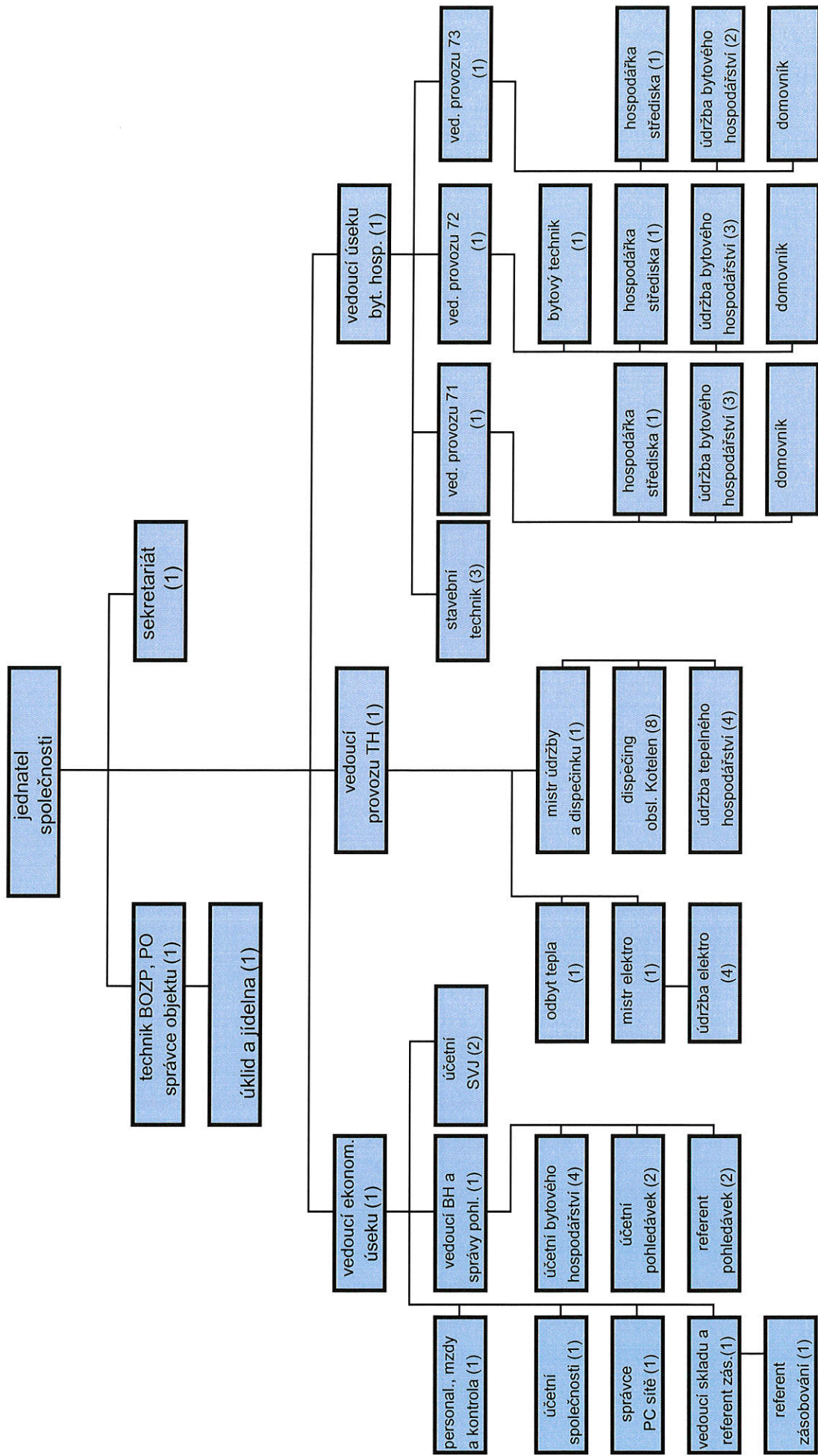
IČO : 62502573

DIČ : CZ62502573

- Statutární zástupce : Ing. Bohuš Móri – jednatel
- Adresa společnosti : Kpt. Jaroše 2418, Tábor

- Základní kapitál : 85 470 tis. Kč
- Obrat : 171 135 tis. Kč
- Počet přepočtených zaměstnanců : 66

ORGANIZAČNÍ SCHÉMA SPOLEČNOSTI



OBSAH

ÚVOD.....	2
ORGÁNY SPOLEČNOSTI.....	3
TEPELNÉ HOSPODÁŘSTVÍ.....	4
BYTOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ.....	8
ROZBOR PLNĚNÍ FINANČNÍHO PLÁNU SPOLEČNOSTI ZA ROK 2013.....	15
ROZVAHA.....	22
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY.....	26
CASH FLOW.....	28
PŘÍLOHA K UZÁVĚRCE.....	29
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA.....	31
ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI.....	32
ZPRÁVA O ČINNOSTI DR BYTES TÁBOR s.r.o.....	34

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

Valná hromada:

Zastupitelstvo města Tábora

Rada města Tábora

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 357 odběrných míst, ve kterých je situováno 7 800 bytových a nebytových jednotek.

Největší a nejvýznamnější skupinou tepelných zařízení jsou zařízení pro zásobování tepelnou energií prostřednictvím rozsáhlé soustavy centrálního zásobování tepla (dále jen CZT), která zahrnuje 7 výměňkových stanic (dále jen VS), 304 domovních předávacích stanic (dále jen DPS) a příslušné sekundární teplovodní rozvody.

Soustava CZT je zásobována tepelnou energií od dodavatele Teplárna Tábor a.s., (dále jen TTa) a je dodávána do VS soustavy CZT z centrálního zdroje prostřednictvím primárních rozvodů a následně prostřednictvím sekundárních rozvodů až k jednotlivým DPS.

Podstatně menší objem dodávek tepelné energie zajišťuje provoz celkem 12 plynových kotelen, který tvoří cca 5 % z celkového objemu dodávky tepla, dodávané odběratelům společnosti BYTES Tábor s.r.o. (dále jen Bytes). Plynové kotelny se nacházejí v oblastech mimo působnost soustavy CZT.

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. Pro přehlednost uvádíme hodnoty za posledních pět let v tabulce č. 1.

Tabulka č. 1 - Hlavní ukazatelé tepelného hospodářství

Charakterizující data:	2009	2010	2011	2012	2013
Prodej tepelné energie v GJ	231 018	280 084	229 809	226 147	227 609
Nákup tepelné energie od spol. TTa v GJ	221 264	269 304	220 630	216 854	218 097
Výroba tepelné energie v GJ	10 105	11 164	9 446	9 604	9 828

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 vychází z počtu topných dní topného období a rozdílu vnitřních teplot v domě a průměrnou venkovní teplotou v topném období.

Oproti roku 2012 došlo v roce 2013, a to převážně v první polovině roku, k mírnému nárůstu klimatické náročnosti topného období (vyjádřené nárůstem počtu denostupňů uvedeném v tabulce č.2), což se projevilo zvýšením spotřeby tepla. Zateplování obytných objektů se již

neprovádělo v takové míře jako v roce 2012 a nemělo podstatný vliv na celkovou spotřebu tepla.

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

Charakterizující data:	2009	2010	2011	2012	2013
Celkový prodej tepelné energie v GJ	231 018	280 084	229 809	226 147	227 609
Počet denostupňů	3 746	4 461	3 613	3 868	3 975

Distribuce tepelné energie

Společnost Bytes patří k významným odběratelům společnosti TTA, 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:	2009	2010	2011	2012	2013
Nakoupená tep. energie od spol. TTA v GJ	221 264	269 304	220 630	216 854	218 097
Podíl na celkem prodané tepelné energii v %	95,6	96	95,9	95,8	95,7

Z tabulky č. 3 vyplývá, že došlo k nárůstu nákupu tepelné energie, přibližně o 0,5 %, která má návaznost na data uvedená v tabulce č.2 .

Výroba tepelné energie

Vlastní výroba tepla je realizována prostřednictvím plynových kotlen, které jsou instalovány zejména v historické části města Tábora, kde z důvodu obtížného přístupu k jednotlivým odběrným místům a jejich nízkému počtu by zřízení CZT bylo finančně náročné a nerentabilní (lokality starého města, ulice Fügnerova, Farského a oblast Čekanice). V dané lokalitě provozuje společnost Bytes celkem 12 plynových kotlen, v nichž je osazeno 34 kotlů. Tento instalovaný tepelný výkon plynových zdrojů tepla, který činí celkem 2474 kW, je zdrojem pro 215 bytových jednotek.

V tabulce č. 4. uvádíme přehled vlastního vyrobeného množství tepelné energie, u kterého došlo z důvodu klimatické náročnosti k meziročnímu navýšení o 2,3 %.

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

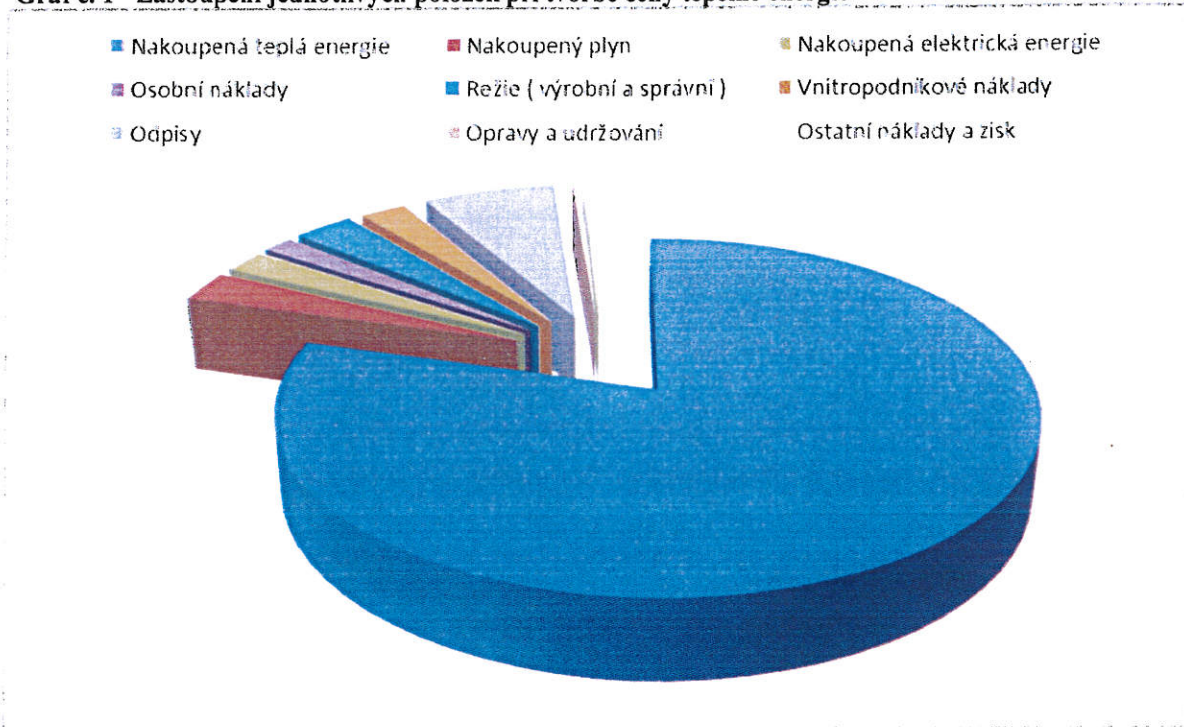
Charakterizující data:	2009	2010	2011	2012	2013
Vyrobené množství vlastní tep. energie v GJ	10 105	11 164	9446	9 604	9 828
Podíl na celkovém prodeji tepelné energii v %	4,4	4	4,1	4,2	4,3

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 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 tepelné energie uvádíme v následujícím grafu č. 1.

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



Legenda ke grafu č. 1

Proměnné náklady	Nakoupená tepelná energie	79,7%
	Nakoupený plyn	2,9%
	Nakoupená elektrická energie	2,2%
Stále náklady	Osobní náklady	1,6%
	Režie (výrobní a správní)	3,1%
	Vnitropodnikové náklady	2,4%
	Odpisy	6,9%
	Opravy a udržování	0,4%
	Ostatní náklady a zisk	0,9%

Společnost Bytes hradí náklady za nakoupenou tepelnou energii od společnosti TTA dle měsíční fakturace podle skutečně odebraného množství. Na základě této skutečnosti hradí jednotliví odběratelé za spotřebovanou tepelnou energii měsíční zálohy, které jsou vyúčtovány po ukončení kalendářního roku, a to vždy do konce února roku následujícího.

Podkladem k fakturaci je skutečná spotřeba tepelné energie jejíž hodnota se získává odečtem z měřidel, která jsou instalována na vstupu do příslušného zařízení (DPS nebo VS). 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 2013

V uplynulém roce 2013 nebyla realizována žádná investiční akce.

Plánované investiční akce pro rok 2014

V roce 2014 nejsou plánovány investiční akce.

BYTOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Společnost Bytes je, na základě mandátní smlouvy, pověřena zařizovat a provádět záležitosti spojené se správou, údržbou a provozem obytných domů včetně pozemků s nimi souvisejícími, 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, 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 bytů a nebytových prostor, platby na odepsané pohledávky a příjmy z penále, nákladů řízení a exekucí. Dále sem patří i příjmy za přijatá jako plnění od pojišťoven. Kapitálové příjmy tvoří přijaté dotace. Nejvýznamnější položkou běžných výdajů jsou výdaje na 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. Kapitálové výdaje jsou vedeny odděleně dle jednotlivých investičních akcí.

Rozpočet běžných příjmů pro rok 2013 byl schválen ve výši 123.170 tis. Kč, v průběhu roku byl upraven na výši 121.670 tis. Kč. Úprava rozpočtu byla provedena v důsledku nižšího výběru běžného nájemného na stř. č. 73 Sídlíště nad Lužnicí. Důvodem nižšího výběru příjmů byly neuhrazené pohledávky za běžné nájemné ve výši cca 1.000 tis. Kč. Rozpočtové opatření k běžným příjmům schválilo ZM usnesením č. 1182/25/13.

Běžné příjmy bytového hospodářství tvoří vybrané nájemné z bytů a nebytových prostor, platby na odepsané pohledávky, příjmy z penále, nákladů řízení a exekucí a příjmy za přijatá plnění od pojišťoven. K datu 31. 12. 2013 byly příjmy z bytového hospodářství splněny na 99,99 % a příjmy z nebytového hospodářství byly splněny na 104,36 %. Celkem byly běžné příjmy bytového a nebytového hospodářství splněny na 100,33 %.

V **rozpočtu kapitálových příjmů** pro rok 2013 se promítly přijaté investiční dotace v celkové výši 4.566 tis. Kč. K 31. 12. 2013 obdrželo bytové hospodářství dotace na tyto akce:

- Rekonstrukce panelového domu kpt. Jaroše čp. 2401 – 1.343 tis. Kč
- Rekonstrukce panelového domu kpt. Jaroše čp. 2402-03 – 1.488 tis. Kč
- Rekonstrukce panelového domu kpt. Jaroše čp. 2404-05 – 1.735 tis. Kč

Rozpočet běžných výdajů pro rok 2013 byl schválen ve výši 67.800 tis. Kč, v průběhu roku byl upraven na celkovou částku 80.540 tis. Kč. V upraveném rozpočtu bytového hospodářství došlo k navýšení položky Nákup ostatních služeb (usnesení ZM č. 1182/25/13), Opravy a udržování (usnesení ZM č. 879/20/13 a č. 1182/25/13), položky Konzultační, poradenské a právní služby (usnesení RM č. 2916/MRM/13) a položky Vklady do fondu oprav SVJ za běžné období (usnesení RM č. 3590/63/13). Běžné výdaje bytového a nebytového hospodářství tvoří výdaje za energie v prázdných bytech, výdaje za mandátní odměnu, výdaje za služby, výdaje za opravy a udržování bytů a nebytů a vklady do fondu oprav SVJ. Celkem byly běžné výdaje bytového a nebytového hospodářství k 31. 12. 2013 čerpány na 98,23 %.

Rozpočet kapitálových výdajů pro rok 2013 byl schválen ve výši 42.583 tis. Kč, v průběhu roku byl upraven na celkovou částku 35.257 tis. Kč. Rozpočet kapitálových výdajů v roce 2013 zásadně ovlivnily vysoutěžené ceny investičních akcí, které byly výrazně nižší než ceny rozpočtované, tj. ceny kalkulované. Úsporu ve výdajích schválilo ZM usnesením č. 182/25/13. Kapitálové výdaje bytového hospodářství tvoří výdaje za rekonstrukce městských domů. K 31. 12. 2013 byly kapitálové výdaje čerpány na 97,52 %.

Nevyčerpané rozpočtované finanční prostředky na běžných a kapitálových výdajích v celkové výši 1.900 tis. Kč byly převedeny do rezervního fondu (RF). Převod do RF schválilo ZM usnesením č. 1245/27/14.

Běžné výdaje celkem 1.100 tis. Kč představují úspory prostředků na položkách energií spotřebovaných v prázdných bytech, na službách a opravách.

Kapitálové výdaje celkem 800 tis. Kč představují úsporu rezerv na technické detaily, které se týkaly investičních akcí realizovaných v průběhu měsíce prosince.

Realizované investiční akce v roce 2013

- Rekonstrukce panelového domu kpt. Jaroše čp. 2401 (dofinancování akce z roku 2012)
- Regenerace panelového domu čp. 2748, Berlínská
- Přestavba anténního systému čp. 2748, Berlínská
- Regenerace panelového domu čp. 2664-65, Leskovická
- Přestavba anténního systému čp. 2664-65, Leskovická
- Rekonstrukce výtahu v domě čp. 2681, Náchodská
- Rekonstrukce výtahů v domě čp. 2382, kpt. Jaroše
- Rekonstrukce výtahů v domě čp. 2383, kpt. Jaroše
- Rekonstrukce výtahů v domě čp. 2404, kpt. Jaroše
- Rekonstrukce výtahů v domě čp. 2405, kpt. Jaroše
- Rekonstrukce výtahů v domě čp. 2406, kpt. Jaroše
- Rekonstrukce výtahů v domě čp. 2407, kpt. Jaroše
- Rekonstrukce výtahů v domě čp. 2408, kpt. Jaroše
- Rekonstrukce výtahů v domě čp. 2410, kpt. Jaroše
- Rekonstrukce výtahů v domě čp. 2411, kpt. Jaroše

- Rekonstrukce výtahů v domě čp. 2785, Minská
- Rekonstrukce výtahů v domě čp. 2787, Budapešťská
- Rekonstrukce výtahů v domě čp. 2835, Hanojská
- Stavební úpravy NP Křížíkovo nám. čp. 2881/104
- Výstavba přístupového chodníku k domu čp. 2551, Budějovická
- Rekonstrukce výtahu v domě čp. 2823, Havanská (projekt, realizace v roce 2014)
- Rekonstrukce výtahu v domě čp. 2824, Havanská (projekt, realizace v roce 2014)
- Rekonstrukce výtahu v domě čp. 2665, Leskovická (projekt, realizace v roce 2014)
- Rekonstrukce výtahu v domě čp. 2664, Leskovická (projekt, realizace v roce 2014)
- Rekonstrukce výtahu v domě čp. 2670, Leskovická (projekt, realizace v roce 2014)
- Rekonstrukce výtahu v domě čp. 2671, Leskovická (projekt, realizace v roce 2014)
- Rekonstrukce výtahu v domě čp. 2668, Leskovická (projekt, realizace v roce 2014)
- Rekonstrukce výtahu v domě čp. 2669, Leskovická (projekt, realizace v roce 2014)
- Rekonstrukce výtahu v domě čp. 2667, Leskovická (projekt, realizace v roce 2014)
- Rekonstrukce výtahu v domě čp. 2666, Leskovická (projekt, realizace v roce 2014)
- Rekonstrukce výtahu v domě čp. 2808, Havanská (projekt, realizace v roce 2014)
- Rekonstrukce výtahu v domě čp. 2809, Havanská (projekt, realizace v roce 2014)
- Rekonstrukce výtahu v domě čp. 2810, Havanská (projekt, realizace v roce 2014)
- Rekonstrukce výtahu v domě čp. 2811, Havanská (projekt, realizace v roce 2014)
- Rekonstrukce výtahu v domě čp. 2812, Havanská (projekt, realizace v roce 2014)
- Rekonstrukce výtahu v domě čp. 2931, Vídeňská (projekt, realizace v roce 2014)
- Rekonstrukce výtahu v domě čp. 2819, Havanská (projekt, realizace v roce 2014)
- Rekonstrukce výtahu v domě čp. 2672, Náchodská (projekt, realizace v roce 2014)

Pro rok 2014 schválilo zastupitelstvo města rozpočet kapitálových výdajů (investice) pro bytové hospodářství ve výši 36.441 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 2014 budou rekonstrukce a modernizace výtahů.

Plánované investiční akce pro rok 2014

- Rekonstrukce výtahu v domě čp. 2823, Havanská,
- Rekonstrukce výtahu v domě čp. 2824, Havanská,
- Rekonstrukce výtahu v domě čp. 2665, Leskovická,
- Rekonstrukce výtahu v domě čp. 2664, Leskovická,
- Rekonstrukce výtahu v domě čp. 2670, Leskovická,
- Rekonstrukce výtahu v domě čp. 2671, Leskovická,
- Rekonstrukce výtahu v domě čp. 2668, Leskovická,
- Rekonstrukce výtahu v domě čp. 2669, Leskovická,
- Rekonstrukce výtahu v domě čp. 2667, Leskovická,
- Rekonstrukce výtahu v domě čp. 2666, Leskovická,
- Rekonstrukce výtahu v domě čp. 2808, Havanská,
- Rekonstrukce výtahu v domě čp. 2809, Havanská,
- Rekonstrukce výtahu v domě čp. 2810, Havanská,
- Rekonstrukce výtahu v domě čp. 2811, Havanská,
- Rekonstrukce výtahu v domě čp. 2812, Havanská,
- Rekonstrukce výtahu v domě čp. 2931, Vídeňská,
- Rekonstrukce výtahu v domě čp. 2819, Havanská,

- Rekonstrukce výtahu v domě čp. 2672, Náchodská,
- Regenerace panelového domu čp. 2666-2667, Leskovická,
- Přestavba anténního systému čp. 2666-2667, Leskovická.

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 jejich efektivní vymáhání. Základní pravidla a podmínky správy pohledávek BH a postupy při správě pohledávek upravuje vnitřní směrnice, přičemž vymáhání pohledávek probíhá následujícími způsoby:

- 1) mimosoudní vymáhání – písemné upomínky, činnost terénního pracovníka,
- 2) soudní vymáhání – podání žaloby,
- 3) soudní výkon rozhodnutí,
- 4) exekuce.

V rámci mimosoudního vymáhání se jako nejúčinnější nástroj ukázala činnost terénního pracovníka. V současné době má správce BH dva terénní pracovníky. První terénní pracovník nastoupil do společnosti Bytes v říjnu roku 2010. Na základě vyhodnocení jeho činnosti, objemu vymožených částek a nákladů spojených s výkonem jeho práce, doporučila dozorčí rada společnosti přijmout dalšího terénního pracovníka. Další terénní pracovník byl přijat v dubnu roku 2012. Terénní pracovníci vymohou měsíčně v průměru cca 860 tis. Kč. Díky činnosti terénních pracovníků v oblasti mimosoudního vymáhání pohledávek a jejich úspěšnosti došlo pouze k minimálnímu nárůstu pohledávek (o 7 %).

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, Českých Budějovicích a Praze.

Příjmy a výdaje rozpočtu bytového hospodářství v roce 2013

Celkem společnost	ORJ 1400	BH	v tis.Kč
Příjmy :			31.12.2013
Specifikace příjmů	Schválený rozpočet 2013	Upravený rozpočet 2013	Plnění
Vybrané nájemné - byty	113 570	112 070	112 239
Vybrané nájemné - nebytové prostory	8 200	8 200	8 511
Přijaté dotace	0	4 565	4 566
Ostatní příjmy	0	0	253
Ostatní nájem - garáže, reklamní plochy	150	150	203
Příjmy za odepsané pohledávky, penále	1 250	1 250	871
Rozpočtové příjmy celkem	123 170	126 235	126 643
Příjmy celkem	123 170	126 235	126 643
Výdaje :			
Oblast užití	Schválený rozpočet 2013	Upravený rozpočet 2013	Čerpání
Stavební úpravy bytů a nebytů	20 820	25 000	24 923
Plánovaná údržba a opravy	11 100	11 100	9 376
z toho:			
opravy zdravotnické techniky	1 000	1 000	810
opravy střech, komínů	500	500	265
opravy balkonů, oken, nátěry	8 000	8 000	7 250
stavební úpravy a opravy	1 500	1 500	1 045
výměny zvonků, schránek	100	100	6
Pravidelná a nahodilá údržba celkem	10 800	12 916	14 485
z toho:			
výměny elektrických sporáků	380	380	272
výměny plynových sporáků	290	290	238
výměna kuchyňských linek	1 220	1 220	640
Výměny dřezů	65	65	30
výměny umyvadel	60	60	66
výměny baterií dřezových	240	240	140
výměny baterií umyvadlových	180	180	96
výměny baterií vanových	250	250	180
výměny van ocelových	300	300	378
výměny WC	300	300	277
výměny ohřivačů, kamen	400	400	20
výměny topných těles	200	200	98
výměny oken, dveří	380	380	1 330
výměny PVC	410	410	175
výmalby společných prostor	180	180	133
revize a porevizní opravy	2 700	2 700	1 250
údržba venkovních prostor, zednické, klempířské, pokrývačské práce a další stavební práce	3 245	5 361	9 162
Celkem opravy a údržba	42 720	49 016	48 784
Dlouhodobý drobný majetek	0	20	30
Spotřeba materiálu	180	180	27
Energie (voda, teplo, elektrická energie)	1 900	1 830	1 761
Služby nemateriálové povahy	2 900	5 182	4 824
Mandátní odměna	11 600	14 010	13 759
Neinvestiční výdaje, příspěvky	8 500	10 302	10 180
Celkem výdaje běžné	67 800	80 540	79 365
Celkem výdaje kapitálové	42 583	35 257	34 382
Celkem výdaje	110 383	115 797	113 747

SPRÁVA SVJ

Společnost Bytes poskytuje komplexní služby pro společenství vlastníků jednotek, která spravuje na základě uzavřených mandátní smluv o správě nemovitosti v oblasti provozně technické a oblasti ekonomicky správné. Ke konci roku 2013 jsme prováděli správu celkem pro 62 společenství, což představuje 1218 bytových a nebytových jednotek. Společnost také zajišťuje zakládání nových společenství vlastníků jednotek. V průběhu roku 2013 bylo založeno celkem 7 společenství.

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

ZÁSODOVÁNÍ 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 2013 činil 4.146 tis. Kč. Stav skladovaných zásob k 31. 12. 2013 činil 1.582 tis. Kč.

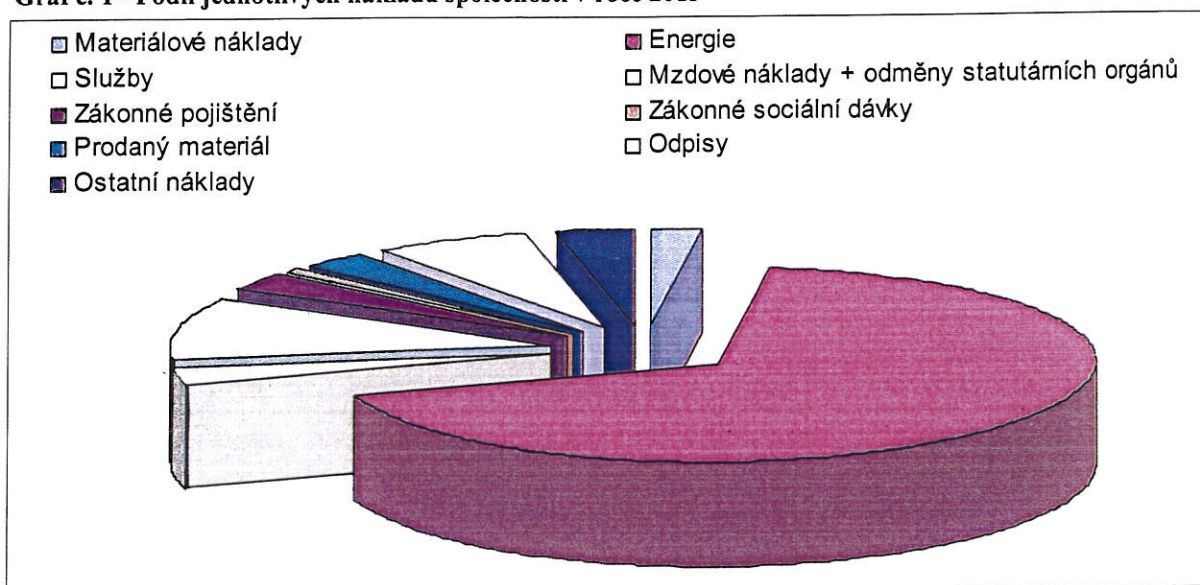
ROZBOR PLNĚNÍ FINANČNÍHO PLÁNU SPOLEČNOSTI ZA ROK 2013

Náklady

Celkové náklady společnosti dosáhly výše 168.293 tis. Kč a jejich překročení o 0,4% oproti plánu odpovídá finanční náročnosti sledovaného období. Na celkovém navýšení se významně podílí nárůst spotřeby energií o 6,3%. V průběhu kalendářního roku se nám podařilo zajistit plynulé profinancování provozních a investičních potřeb společnosti. Výsledná cena tepelné energie byla zachována na úrovni ceny předběžné, tj. 594,72 Kč za GJ bez DPH.

Přehled nákladů společnosti v roce 2013 uvádíme v grafu č. 1.

Graf č. 1 - Podíl jednotlivých nákladů společnosti v roce 2013



Legenda ke grafu č. 1 (v tis. Kč)

Materiálové náklady	3 770
Energie	116 045
Služby	4 185
Mzdové náklady + odměny statutárních orgánů	17 219
Zákonné pojištění	5 616
Zákonné sociální dávky	1 273
Prodaný materiál	3 673
Odpisy	9 711
Zákonné rezervy, odložená daň a ostatní náklady	6 801

Materiálové náklady

- spotřeba přímého materiálu byla oproti plánu vyšší o 414 tis. Kč z důvodu vyšších požadavků na údržbu a opravy vzešlých z bytového hospodářství
- spotřeba režijního materiálu a ochranných pomůcek byla oproti plánu nižší o 403 tis. Kč z důvodu přijatých úsporných opatření na vstupu

Tabulka č. 1 - Přehled nákladů na spotřebu materiálu ve sledovaném období

Charakterizující data:	2011	2012	2013
Materiálové náklady v tis. Kč	3 770	3 739	3 770

Náklady na energie

- náklady na nákup energií byly ve srovnání s finančním plánem vyšší, náklady na elektrickou energii o 210 tis. Kč, náklady na tepelnou energii o 1.700 tis. Kč a náklady na plyn o 376 tis. Kč,
- nárůst spotřeby u všech výše uvedených komodit byl způsoben klimaticky náročnějšími podmínkami v první polovině roku 2013
- náklady na studenou vodu byly oproti plánu vyšší o 24 tis. Kč, spotřeba této komodity je ovlivňována spotřebou na jednotlivých odběrných místech a není přímo závislá na klimatických podmínkách.

Rozhodující položkou nákladů na energie je nákup tepelné energie, který představuje zhruba 93,1 % celkových nákladů na energie a následně největší měrou ovlivňuje výslednou cenu tepla. V tabulce č. 2 uvádíme přehled nákupu tepelné energie včetně finančního vyjádření za poslední tři roky:

Tabulka č. 2 – Přehled nákladů na nákup tepelné energie ve sledovaném období

Charakterizující data:	2011	2012	2013
Nákup tepelné energie v GJ	229 809	216 854	218 097
Nákup tepelné energie v tis. Kč	105 425	106 695	108 085
Nákup ostatních energií v tis. Kč	7 855	7 168	7 960

Náklady na služby

Náklady na služby představují 2,1 % z celkových nákladů a jejich čerpání je nižší z důvodů přijatých úsporných opatření, tento trend snižování nákladů na služby se projevuje již od roku 2011, v roce 2013 byly oproti plánu nižší o 331 tis. Kč.

Náklady na služby zahrnují:

- nájemné a ostraha objektu 52,0 %
- poštovné, telefonní poplatky, internet a kopírování 14,7 %
- revize a zkoušky na technických zařízeních 3,5 %
- vzdělávací kurzy a semináře 1,7 %
- servis programového vybavení, právní a daňové služby 20,1 %
- ostatní 8,0 %

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

Charakterizující data:	2011	2012	2013
Náklady na služby v tis. Kč	4 993	4 533	4 185

Mzdové náklady a zákonné pojištění

- mzdové náklady včetně zákonného pojištění jsou v souladu s plánem a představují zhruba 14,3 % z celkových nákladů

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

Charakterizující data:	2011	2012	2013
Mzdové náklady a zákonné pojištění v tis. Kč	22 721	22 549	22 835

Náklady na prodaný materiál

- náklady na prodaný materiál byly oproti plánu nižší o 667 tis. Kč z důvodu nižší poptávky ze strany externích odběratelů

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

Charakterizující data:	2011	2012	2013
Náklady na prodaný materiál v tis. Kč	4 190	4 512	3 673

Náklady na odpisy hmotného investičního majetku

- odpisy hmotného investičního majetku jsou oproti plánu nižší o 1.638 tis. Kč a to z důvodu posunutí realizace investiční akce spočívající v rekonstrukci teplovodní soustavy a ve výstavbě domovních předávacích stanice v oblasti VS 25 a VS 26 v lokalitě Ústecké předměstí

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

Charakterizující data:	2011	2012	2013
Náklady na odpisy HIM v tis. Kč	12 214	11 101	9 711

Ostatní náklady

- ostatními náklady jsou zejména vnitropodnikové náklady, náklady na opravy a udržování, finanční náklady, nákladové úroky, soudní a správní náklady,
- náklady jsou srovnatelné s finančním plánem

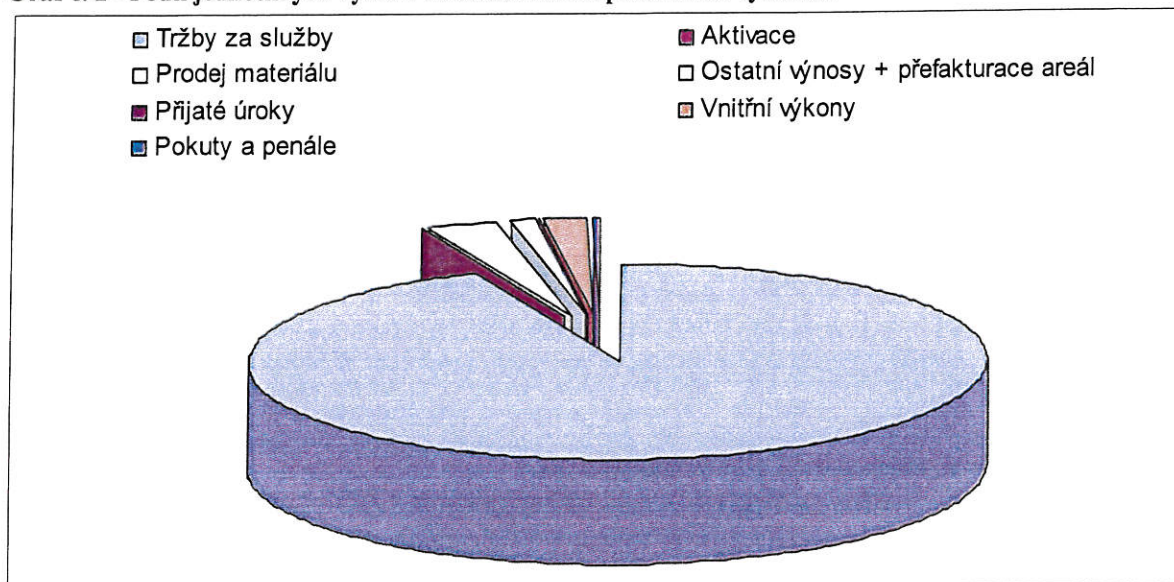
Tabulka č. 7 – Přehled ostatních nákladů ve sledovaném období

Charakterizující data:	2011	2012	2013
Ostatní náklady v tis. Kč	4 758	5 691	5 756

Výnosy

Celkové výnosy společnosti za rok 2013 dosáhly výše 171.135 tis. Kč a došlo k navýšení o 0,1% oproti plánu.

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



Legenda ke grafu č. 2 (v tis. Kč)

Tržby za služby	161 172
Aktivace a změna stavu nedokončené výroby	32
Prodej materiálu	4 146
Tržby z prodeje hmotného majetku	18
Tržby za služby - přefakturace areál	1 190
Ostatní tržby	461
Přijaté úroky	17
Vnitřní výkony	4 099

Tržby za služby

Tržby za služby představují tržby za prodanou tepelnou energii, tržby za správu bytových a nebytových jednotek, tržby za správu pro SVJ, tržby za pronájem teplovodních rozvodů a tržby za provádění oprav a údržby bytového hospodářství. V roce 2013 dosáhly tržby za služby výše 161.172 tis. Kč, což je oproti plánu vyšší o 559 tis. Kč. Výrazného navýšení dosáhly tržby za prodej tepelné energie, a to o 1.391 tis. Kč ve srovnání s plánem, naproti tomu tržby za provedené opravy a údržby na městských jednotkách a tržby za správu SVJ nedosáhly plánované výše. Jejich konečná částka byla cca o 800 tis. Kč nižší.

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

Charakterizující data:	2011	2012	2013
Tržby za prodanou tepelnou energii	130 703	132 493	134 455
Tržby za správu bytových a nebytových jednotek, smlouva o správě domu, tržby za opravy a údržbu bytového hospodářství	18 416	18 303	21 057
Tržby za správu SVJ	1 593	1 847	1 305
Tržby za pronájem	4 611	4 507	4 355
Tržby za služby celkem	155 323	157 150	161 172

Tržby za prodej materiálu

- tržby za prodej materiálu jsou oproti plánu nižší o 876 tis. Kč z důvodu nižší poptávky externích odběratelů

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

Charakterizující data:	2011	2012	2013
Tržby za prodej materiálu tis. Kč	4 640	5 027	4 146

Ostatní tržby

- ostatní tržby jsou srovnatelné s finančním plánem
- ostatní tržby jsou tvořeny přefakturací nákladů spojených s provozem areálu společnosti, tržbami za prodej druhotných surovin, tržbami z vrácených soudních poplatků a tržbami z refundace mezd, bankovními úroky a aktivací nedokončené výroby

Tabulka č. 10 - Přehled ostatních tržeb ve sledovaném období

Charakterizující data:	2011	2012	2013
Ostatní tržby v tis. Kč	2 447	2 192	1 718

Rozdělení zisku za rok 2013

Hospodaření společnosti skončilo k 31. 12. 2013 ziskem ve výši 2.842 tis. Kč. O jeho rozdělení bylo navrženo následujícím způsobem:

- zákonný rezervní fond 142.078,- Kč
- sociální fond 890.000,- Kč
- nerozdělený zisk minulých let 1.809.485,- Kč

Celkem 2.841.563,- Kč

Plnění finančního plánu

UKAZATEL	Číslo účtu	Plán 2013	Skutečnost 2013	Plnění plánu %
REŽIJNÍ MATERIÁL	50111-50119	1 354	955	70,5
PŘÍMÝ MATERIÁL	50110	2 405	2 815	117
ELEKTRICKÁ ENERGIE	50210	3 230	3 440	106,5
STUDENÁ VODA	50211	600	624	104
TEPELNÁ ENERGIE	50212	106 385	108 085	101,6
PLYN	50213	3 520	3 896	110,7
OPRAVY A UDRŽOVÁNÍ	511	429	806	187,9
CESTOVNÉ	512	150	148	98,7
REPREZENTACE	513	14	17	121,4
SLUŽBY NEMAT.POVAHY	518	4 516	4 185	92,7
OSOBNÍ NÁKLADY	521,523,524,527	24 183	24 108	99,7
SILNIČNÍ DAŇ	531	90	88	97,8
SPRÁVNÍ POPLATEK	538	33	159	481,8
PRODANÝ MATERIÁL	542	4 340	3 673	84,6
POKUTY A PENÁLE	544-545	11	4	36,4
DARY	543	0	0	0
OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY	548	81	36	44,4
ODPISY HIM	551	11 349	9 711	85,6
ZÁKONNÉ REZERVY	552	320	481	150,3
TVORBA ZÁK.OPRAVNÝCH POLOŽEK	558,559	35	-33	0
ÚROKY	562	370	179	48,4
FINANČNÍ NÁKLADY	568	417	253	60,7
ODLOŽENÁ DAŇ	592	100	564	564
VNITŘNÍ NÁKLADY	599	3 650	4 099	112,3
NÁKLADY CELKEM		167 582	168 293	100,4
TRŽBY ZA SLUŽBY NÁJEM, PODNÁJEM	60212	4 362	4 355	99,8
TRŽBY ZA SLUŽBY PRODEJ TEPLA	60211	133 064	134 455	101,0
TRŽBY ZA SLUŽBY MO, SoSD	60213,60215	12 378	12 432	100,4
TRŽBY ZA SLUŽBY ÚDRŽBA A OPRAVY	60210	9 110	8 625	94,7
TRŽBY ZA SLUŽBY SPRÁVA SVJ	60213	1 698	1 305	76,9
TRŽBY OSTATNÍ PŘEFAKTURACE AREÁL	602	1 317	1 190	90,4
ZMĚNA STAVU NEDOKONČENÉ VÝROBY	611, 612	10	32	320,0
OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY	648	49	461	940,8
TRŽBY Z PRODEJ DHIM DNIM	641	0	18	0
PRODEJ MATERIÁLU	642	5 022	4 146	82,6
POKUTY A PENÁLE	644	243	0	0
ÚROKY	662	36	17	47,2
VNITŘNÍ VÝKONY	699	3 650	4 099	112,3
VÝNOSY CELKEM		170 939	171 135	100,1
HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK		3 357	2 842	84,7
HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK PŘED ZDANĚNÍM		3 457	3 406	98,5
PŘEPOČTENÝ POČET ZAMĚSTNANCŮ		69	66	

Rozbor aktiv a pasiv

Aktiva

Stav celkových aktiv společnosti k 31. 12. 2013 činí 121.195 tis. Kč. Oproti stavu celkových aktiv na počátku roku je zřejmý pokles z důvodu snížení hodnoty dlouhodobého hmotného majetku. Tento pokles byl způsoben zejména vyšší hodnotou vyřazeného majetku ve výši 2.284 tis. Kč oproti hodnotě nově pořízeného majetku ve výši 711 tis. Kč. Majetek byl vyřazen na základě inventury, a to z důvodu jeho technického stáří a neupotřebitelnosti, jednalo se o již odepsaný majetek. Stálá aktiva představují 81,9 % z celkových aktiv a oběžná aktiva 18,1 %.

Pořízení hmotného majetku v průběhu roku 2013:

- automobil Peugeot Boxer Furgon 355 tis. Kč
- automobil Škoda Roomster 126 tis. Kč
- server VABACUS 70 tis. Kč
- navýšení ceny teplovodní soustava VS 31 160 tis. Kč

Nehmotný majetek v roce 2013 nebyl pořízen. U oběžných aktiv byl zaznamenán pokles proti počátku roku, což bylo způsobeno mírným snížením stavu zásob o 97 tis. Kč, dále výrazným snížením krátkodobého finančního majetku o 14.987 tis. Kč. U krátkodobých pohledávek se projevilo naopak navýšení, a to o 7.211 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	11 987	289	62	0	0	1	258	12 597

Pasiva

Pasiva jsou tvořena vlastním kapitálem, což představuje zejména základní kapitál, kapitálové a ostatní fondy, výsledek hospodaření minulých let a výsledek hospodaření běžného rok. Dalším zdrojem krytí pasiv jsou cizí zdroje, které se skládají zejména z rezervy, dlouhodobých závazků a krátkodobých závazků. Stav celkových pasiv k 31. 12. 2013 představuje hodnotu 121.195 tis. Kč. Vlastní kapitál se podílí na celkových pasivech hodnotou ve výši 96.001 tis. Kč, což představuje 79,2%. Cizí zdroje se na celkových pasivech podílí hodnotou ve výši 25.194 tis. Kč, což představuje 20,8% celkových pasiv.

Součástí dlouhodobých závazků je půjčka, která vykazuje zůstatek k 31. 12. 2013 ve výši 10.850 tis. Kč, což představuje navýšení o 3.050 tis. Kč oproti zůstatku k 31. 12. 2012. K tomuto navýšení došlo z důvodu čerpání půjčky ve výši 5.000 tis. Kč. Součástí krátkodobých závazků byla do 31. 12. 2012 také půjčka ve výši 9.500 tis. Kč. V průběhu roku 2013 došlo zcela k jejímu splacení. Krátkodobé závazky z obchodního styku vykazují k 31. 12. 2013 výrazné snížení, a to o 15.051 tis. Kč oproti předchozímu sledovanému období. Převážně všechny nezaplacené 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	4 936	20	0	0	0	0	0	4 956

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 2013
(v celých tisících Kč)

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

IČ				
2013	1	2	62502573	

kpt. Jaroše 2418

390 03 Tábor - Klokoty

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Min.úč.obd. Meto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM (f.02+03+31+63)=f.67	001	253 448	132 252	121 195	137 910
A.	Pohledávky za upsany základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek (f.4+13+23)	003	231 307	132 003	99 302	108 110
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (f.5 až 12)	004	939	899	39	189
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	005				
	2. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				
	3. Software	007	938	899	39	189
	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 (f.14 až 22)	013	230 369	131 104	99 263	107 921
B. II. 1.	Pozemky	014				
	2. Stavby	015	88 722	25 069	63 652	66 381
	3. Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	140 949	106 035	34 913	41 035
	4. Pěstičské celky trvalých porostů	017				
	5. Dospělá zvířata a jejich skupiny	018				
	6. Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019				
	7. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	698		698	505
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021				
	9. Oceňovací rozdíl k nabytému majetku (+/-)	022				
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (f.24 až 30)	023				
B. III. 1.	Podíly - ovládaná osoba	024				
	2. Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025				
	3. Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026				
	4. Půjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládaná osoba, podstatný vliv	027				
	5. Jiný dlouhodobý finanční majetek	028				
	6. Pořizovaný 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	Kovance 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva (ř.32+39+48+58)	031	22 126	249	21 878	29 751
C. I.	Zásoby (ř.33 až 38)	032	1 614		1 614	1 711
C. I. 1.	Materiál	033	1 582		1 582	1 693
2.	Nedokončená výroba a polotovary	034	32		32	18
3.	Výrobky	035				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	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 - ovládaná nebo ovládající 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	17 209	249	16 961	9 750
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	12 597	249	12 349	4 492
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050				
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	2 418		2 418	3 408
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	2 182		2 182	1 850
8.	Dohadné účty aktivní	056	12		12	
9.	Jiné pohledávky	057				
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř.59 až 62)	058	3 303		3 303	18 290
C. IV. 1.	Peníze	059	104		104	121
2.	Účty v bankách	060	3 199		3 199	18 169
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061				
4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
D. I.	Časové rozlišení (ř.64 až 66)	063	15		15	49
D. I. 1.	Náklady příštích období	064	15		15	14
1.	Komplexní náklady příštích období	065				
2.	Příjmy příštích období	066				35



Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM (ř.68+88+121)=ř.001	067	121 195	137 919
A.	Vlastní kapitál (ř.69+73+80+83+87)	068	96 001	93 612
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 79)	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 společností	077		
5.	Vyřadění rozdílu z přeměn společností	078		
6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách společností	079		
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (ř.81 + 82)	080	1 902	2 000
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond / nedělitelný fond	081	1 279	1 245
2.	Statutární a ostatní fondy	082	623	755
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř.84+85)	083	5 647	5 327
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	084	5 647	5 327
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	085		
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	086		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného úč.období (+/-) (ř.01-89-73-80-83-88-121)=ř.80 výkazu zisku a ztrát	087	2 842	675
B.	Cizí zdroje (ř.89+94+105+117)	088	23 726	42 644
B. I.	Rezervy (ř.90 až 93)	089	1 442	962
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	090	1 442	962
2.	Rezervy na důchody a podobné závazky	091		
3.	Rezerva na daň z příjmů	092		
4.	Ostatní rezervy	093		
B. II.	Dlouhodobé závazky (ř.95 až 104)	094	13 002	9 367
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	095		
2.	Závazky - ovládací nebo ovládaná osoba	096	10 850	7 800
3.	Závazky - podstatný vliv	097		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	098		
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	099		
6.	Vydané dluhopisy	100		
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	101		
8.	Dohadné účty pasivní	102		
9.	Jiné závazky	103		
10.	Odložený daňový závazek	104	2 152	1 587



Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
B. III.	Krátkodobé závazky (ř.106 až 116)	105	9 282	32 195
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	106	4 956	20 007
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	107		9 500
3.	Závazky - podstatný vliv	108		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	109		
5.	Závazky k zaměstnancům	110	1 119	1 057
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	111	615	584
7.	Stát - daňové závazky a dotace	112	1 597	147
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	113		30
9.	Vydané dluhopisy	114		
10.	Dohadné účty pasivní	115	898	793
11.	Jiné závazky	116	97	77
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (ř.118 až 120)	117		
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	118		
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	119		
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	120		
C. I.	Časové rozlišení (ř.122 až 123)	121	1 468	1 754
C. I. 1.	Výdaje příštích období	122	1 468	1 754
2.	Výnosy příštích období	123		

Pozn.:

Sestaveno dne: 17.3.2014	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) Vachtová Jitka
Předmět podnikání	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis) Vachtová Jitka tel. 381 200786 linka:



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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu
ke dni: prosinec 2013
(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 - Klokoty

IČ			
2013	1	2	62502573

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Stupeňnost 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	162 394	158 472
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	162 362	158 454
	2. Změna stavu zásob vlastní činnosti	006	14	18
	3. Aktivace	007	18	
B.	Výkonová spotřeba (ř.09+10)	008	124 970	122 760
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	009	119 814	117 602
B. 2.	Služby	010	5 156	5 158
+	Přidaná hodnota (ř.03+04-08)	011	37 424	35 712
C.	Osobní náklady (ř.13 až 16)	012	24 108	23 788
C. 1.	Mzdové náklady	013	16 507	16 625
C. 2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	014	712	434
C. 3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	015	5 618	5 490
C. 4.	Sociální náklady	016	1 273	1 237
D.	Daně a poplatky	017	247	315
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018	9 711	11 101
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (ř.20+21)	019	4 164	5 027
III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	020	18	
III. 2.	Tržby z prodeje materiálu	021	4 146	5 027
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (ř.22+24)	022	3 673	4 512
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	023		
F. 2.	Prodáný materiál	024	3 673	4 512
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a korekce stavů zásob vlastní činnosti	025	448	91
IV.	Ostatní provozní výnosy	026	461	833
H.	Ostatní provozní náklady	027	40	97
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	3 822	1 670



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 ovádaných 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	17	37
N.	Nákladové úroky	043	179	460
XI.	Ostatní finanční výnosy	044		
O.	Ostatní finanční náklady	045	254	312
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	-416	-735
Q.	Daň z příjmu za běžnou činnost (ř.50+51)	049	564	260
Q. 1.	- splatná	050		
2.	- odložená	051	564	260
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř.30+48-49)	052	2 842	675
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 podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	059		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.52+58-59)	060	2 842	675
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48+53-54)	061	3 406	935

Sestaveno dne: 17.3.2014	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) Vachtová Jitka
Předmět podnikání	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis) Vachtová Jitka tel.: 381200786 linka:



CASH FLOW			Název a sídlo účetní jednotky:
k: prosinec 2013			BYTES Tábor s.r.o.
(v celých tisících Kč)			
	Rok	Měsíc	ICO
	2013	12	62502573
Č.řádku	Označení	TEXT	Běžné období
	P.	Stav peněž. prostř. a peněž. ekvival. na začátku úč. období	18 289
002			
003		Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)	
004			
005	Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	3 406
006			
007	A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	10 303
008	A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv (+)	9 711
009	A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek, rezerv (+/-)	448
010	A. 1. 3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (+/-)	-18
011	A. 1. 4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (+/-)	
012	A. 1. 5.	Vyúčtované nákladové úroky (+) a výnosové úroky (-)	162
013			
014	A. *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	13 709
015			
016	A. 2.	Změna potřeby pracovního kapitálu	-30 278
017	A. 2. 1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-)	-7 157
018	A. 2. 2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-)	-23 218
019	A. 2. 3.	Změna stavu zásob (+/-)	97
020			
021	A. **	Čistý peněžní tok z provoz. činn. před zdaněním a mimoř. položk.	-16 569
022			
023	A. 3.	Výdaje z plateb úroků s výjimkou kapitaliz. úroků (+/-)	-179
024	A. 4.	Přijaté úroky s výjimkou inf. společ. a fondů (+)	17
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	-16 731
029			
030		Peněžní toky z investiční činnosti	
031			
032	B. 1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-903
033	B. 2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	18
034	B. 3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	
035			
036	B. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-885
037			
038		Peněžní toky z finanční činnosti	
039			
040	C. 1.	Změna stavu dlouhodobých popř. krátkodobých závazků	3 050
041			
042	C. 2.	Dopady změn vlastního jmění na peněžní prostředky	-420
043	C. 2. 1.	Zvýšení peněž. prostředků a ekvív. 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 (-)	-420
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	2 630
052	F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-14 986
053	R.	Stav peněžních prostředků na konci účetního období	3 303



1. PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK

2013

Druh účetní závěrky: Vádná
Datum uzavření účetních knih (závěrky): 31.12.2013

2. OBEZNÉ ÚDAJE

2.1. Popis účetní jednotky:

- 2.1.1. Obchodní název: BYTES Tábor s.r.o.
Právní forma: společnost s ručením omezeným
Sídlo: 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
Ivo Bozadžiev
Mgr. Jaroslav Němec
Růžena Novotná

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

V roce 2013 byl zvolen nový člen dozorčí rady p. Ivo Bozadžiev, členství od 16.7.2013.

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	2013
Přepočtený počet pracovníků	66
Osobní náklady	24 108 tis. Kč

- 2.3. Výše odměn, záloh, půjček a ostatních pohledávek, závazků a ostatních plnění, záruk, příslibů poskytnutých v peněžní, tak v naturální formě akcionářům, společníkům, družstevníkům a členům statutárních, dozorčích a řídicích orgánů (vč. bývalých členů).
odměna jednatele a odměny členů dozorčích orgánů celkem 712 tis. Kč

3. INFORMACE O POUŽITÝCH METODÁCH, OBEZNÝCH ÚČETNÍCH ZÁSADÁCH A ZPŮSOBECH OCENĚNÍ

- 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.
Zásoby jsou oceňovány v průměrných skladových cenách a účtují se metodou A.

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

Účetní jednotka ve sledovaném období pořídila investiční majetek v hodnotě 160 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 zahrnované do cen zásob, stanovených na úrovni vlastních nákladů:
Na konci účetního období evidujeme zásoby v celkové hodnotě 1.614 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 v roce 2013 rušila opravnou položku k zásobám vytvořenou v roce 2012 a tvořila opravnou položku k rizikovým pohledávkám.
- 3.2.5. Způsob stanovení odpisových plánů pro investiční majetek a použití odpisové metody při stanovení účetních odpisů:
Společnost odepisuje majetek rovnoměrně - v souladu s vnitřním předpisem 5/2012.
Účetní odpisy jsou stanoveny individuálně dle očekávané životnosti majetku.
- 3.2.6. Způsob uplatnění 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. DOPLŮJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTI

- 4.1.1. Popis hmotného majetku, který je zatížen zástavním právem, popř. u nemovitosti věcným břemenem (tis. Kč). Nemá.
- 4.1.2. Pohledávky po lhůtě splatnosti:
Ke konci účetního období společnost vykázala pohledávky po lhůtě splatnosti ve výši 610 tis. Kč
- 4.1.3. Závazky:
- 4.1.4. Závazky po lhůtě splatnosti společnost vykazuje ve výši 20 tis. Kč.
- 4.1.5. Závazky kryté podle zástavního práva nebo jistěné jiným způsobem (tis. Kč):
Účetní jednotka ke konci období neměla závazky kryté podle zástavního práva nebo jistěné 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 2013 nemá zřízen kontokorentní úvěr u bankovního ústavu.
- 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. 2013 činí 5.850 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, půjčka byla k 31.12.2013 splácena. V roce 2013 společnost uzavřela smlouvu o půjčce ve výši 5.000 tis. Kč na financování provozních potřeb společnosti, zůstatek k 31.12.2013 činí 5.000 tis. Kč.
- 4.1.9. Společnost účtuje o odložené dani, která vychází z rozdílu účetní a daňové zůstatkové ceny dlouhodobého majetku.
- 4.1.10. Společnost tvoří zákonnou rezervu na opravu dlouhodobého majetku.

5. DAJŠÍ ÚDAJE

- 5.1.1. Společnost v průběhu roku 2013 zařadila do HIM majetek v hodnotě 709 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 rejtríku 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 auditora 30.000 Kč.
- 5.1.5. Po datu účetní uzávěrky nenastaly události rozhodné pro rok 2013.

V Táboře, dne 17.3.2014

Ing. Bohuš Móri
Jednatel společnosti





AUDIT & CONSULTING,
spol. s r.o.

Klatovská 371
261 01 Příbram V
Česká republika
tel. 0042 318 620 003
zapsaná Městským soudem v
Praze,
oddíl C, vložka 9669
DIČ CZ 45149241

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 **31.12.2013**, výkaz zisku a ztráty za období **od 1.1.2013 do 31.12.2013** 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.

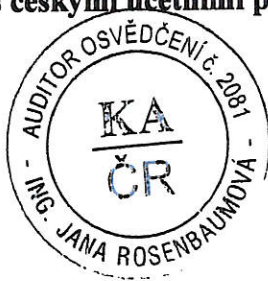
Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor přihlédne 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 2013 a výsledku jejího hospodaření za rok 2013 v souladu s českými účetními předpisy.

Datum: 18.března 2014

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



Auditor:
Jana Rosenbaumová
Osvědčení č. 2081

Příloha: Roční účetní závěrka 2014

Zpráva

o vztazích mezi propojenými osobami zpracovaná v souladu s ustanoveními
§ 66 a odst. 9 Obchodního zákoníku - 2013

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 2013**
 - a) V roce 2013 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 a příslušenství a 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 tržeb dle této smlouvy za rok 2013 činil 11.636 tis. Kč bez DPH.
 - b) Dále v roce 2013 pokračovala nájemní smlouva na nebytové prostory za účelem provádění podnikatelské činnosti společnosti. Celkový objem nájemného činil 1.186.243,- Kč bez DPH.
 - c) V roce 2013 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 46.922 tis. Kč bez DPH.
 - d) Mimo již uvedené obchodní smlouvy byly v roce 2013 prováděny další práce na základě objednávek v celkové výši 8.346 tis. Kč bez DPH (jednalo se o topenářské práce, el. práce a stavební práce, domovnickou 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 975.000,- Kč – půjčka se pravidelně splácí – zůstatek k 31. 12. 2013 činí 5.850 tis. Kč, v roce 2009 půjčka ve výši 38.000 tis. Kč na pořízení 41 ks DPS a rekonstrukci rozvodů tepla v lokalitě Pražské sídliště – půjčka byla v roce 2013 splacena, v roce 2013 byla uzavřena smlouva o půjčce na celkovou částku 5.000 tis. Kč, tato půjčka byla poskytnuta z důvodů financování provozních potřeb společnosti s jednorázovou splatností k 14.11.2015.
4. **Smlouvy uzavřené mezi dalšími osobami dle článku 2.**
 - a) V roce 2013 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 608 tis. Kč bez DPH.

b) V roce 2013 jsme dále Technickým službám Tábor vyúčtovali materiál ze skladu celkem 156 tis. Kč. bez DPH.

c) V roce 2013 jsme na základě smluvního vztahu uhradili Technickým službám Tábor ostatní služby ve výši 9 tis.Kč bez DPH.

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 2013 uzavřeny nebyly.

V Táboře, dne 15. 5. 2014



Ing. Bohuš Móri
jednatel společnosti

Zpráva o činnosti DR BYTES Tábor s.r.o. za rok 2013

Dozorčí rada (DR) společnosti BYTES Tábor s.r.o. 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 v roce 2013 ve složení: Mgr. Luboš Dvořák (předseda), Mgr. Jaroslav Veska, Mgr. Jaroslav Němec, JUDr. Ladislav Novotný (toho v červenci nahradil Ivo Bozadžiev), Růžena Novotná a tajemnice DR - JUDr. Dana Švecová.

Jako host byl u jednotlivých zasedání přítomen místostarosta města Tábora Mgr. Emil Nývlt.

Za rok 2013 se sešla DR na 12 řádných jednáních a 1 mimořádném zasedání, které se uskutečnilo v březnu 2013 a na němž DR projednávala návrh změny organizační struktury společnosti. 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:

- Hospodařením společnosti Bytes a hospodářskými výsledky.
- Projednala rozpočet bytového hospodářství (BH) a finanční plán společnosti Bytes.
- Kontrolovala plnění rozpočtu BH (měsíčně) a finančního plánu společnosti včetně tepelného hospodářství (čtvrtletně).
- Posuzovala stav dluhů v bytovém hospodářství a návrhy konkrétních opatření k jejich snižování, resp. zastavení jejich růstu. O situaci informovala Radu města Tábora. Stejně jako v roce 2012 i v roce 2013 považuje DR společnost za závažný problém vysoké dluhy v bytovém hospodářství, a to jak na základním nájemném, tak i v platbách za služby spojené s užíváním bytů. DR znovu konstatovala, že k navyšování pohledávek dochází zejména u dluhů, nad 50.000,- Kč, které se vesměs stávají nedobytnými. V případě, že se podaří nájemníka vystěhovat, přesouvají se jeho dluhy ze skupiny bydlící do skupiny nebydlící. Pohledávky na bytech k 1. 1. 2013 činily 26.342 tis. Kč a ke konci roku 2013 došlo k navýšení této částky na 28.540 tis. Kč.

Navzdory tomu, že pohledávky stoupají, vyčerpala společnost Bytes veškeré možnosti, jak je snižovat. Nejúčinnějším nástrojem na snižování pohledávek nadále jsou dva terénní pracovníci – první s nástupem od 10/2010, druhý od 4/2012 a jejich vymožená částka se v průměru pohybuje měsíčně 860 tis. Kč. U této průměrné částky došlo k meziročnímu navýšení o 10 000,- Kč. Platí už dříve konstatované závěry, že nezodpovědnost nájemníků, legislativní prostředí a tíživá sociální situace způsobují, že pohledávky se nedaří zásadně (např. v řádech statisíců či milionů Kč) snižovat. Krajním řešením je odpis nedobytných pohledávek. V roce 2013 byly odepsány dluhy za bytové a nebytové prostory v částce 279 tis. Kč (jedná se o vyřazení pohledávek z účetní evidence bytového hospodářství.) Jiná konkrétní a rázná opatření české právní prostředí prakticky neumožňuje. Dlužníci využívají všech nástrojů na svou ochranu a pohledávky narůstají. V dubnu 2013 přistoupila společnost Bytes k neplošnému navýšení záloh za služby. Smyslem bylo eliminovat riziko nedoplatků při vyúčtování. Dále společnost Bytes ve spolupráci s Odborem správy majetku města Tábora (OSMM) podnikly kroky k lepší koordinaci při předávání informací o úhradách dávek na bydlení s Úřadem práce (peníze od klientů přímo pro spol. Bytes).

■ Posuzovala dluhy za pronajaté nebytové prostory (NP) a projednávala opatření k jejich snižování. Pohledávky za NP k 1. 1. 2013 činily 874 tis. Kč a ke konci roku 2013 došlo ke snížení na částku 738 tis. Kč. Ještě na začátku roku 2012 pohledávky činily cca 1,5 mil. Kč. V této oblasti nastalo výrazné zlepšení. Nutno je ovšem konstatovat, že některé pohledávky jsou nedobytné a zasluhují vyřazení z účetní evidence.

■ Zatímco v roce 2012 DR intenzivně projednávala situaci ohledně pohledávek vůči Bytovému družstvu Tábor (Marešův vrch) za dodávku tepla a teplé užitkové vody, v roce 2013 problémy ustaly. Vedení společnosti Bytes situaci vyřešilo pravidelnými jednáními se správcem konkurzní podstaty.

■ DR kontrolovala čerpání prostředků na opravy a údržbu v BH. Prostředky na opravy a údržbu bytů a nebytů v BH byly využívány v souladu s rozpočtem, a tudíž už v žádném případě nedošlo k situaci kdy byl stanovený rozpočet přečerpan, resp. nedočerpan. K této situaci došlo pouze v roce 2010. Prostředky na opravy bytů a nebytů v roce 2013 byly:

rozpočtované 49.016 tis. Kč,

čerpané 48.784 tis. Kč, tj. čerpání na 99,53 %.

■ Kontrolovala průběh vyúčtování služeb za rok 2012, důvody a opodstatněností zaslaných reklamací. DR konstatovala velké zlepšení práce společnosti Bytes. Správce BH provedl celkem 4.595 ks vyúčtování a k datu 13. 5. 2013 obdržel 22 reklamací (tj. 0,47 % z celkového počtu).

■ Kontrolovala plnění investičního plánu společnosti (kapitálové výdaje) v roce 2013 a zabývala se návrhem finančního plánu na rok 2014. Stěžejní pro tvorbu finančního plánu je prodej tepla, který má vlivem zateplování bytových objektů a mírnějších zimních období klesající tendenci.

■ Projednávala otázky týkající se činnosti společnosti Bytes jako správce SVJ. Své konání směřovala už v roce 2012 k nápravě starých smluv, které činnosti poskytované společností Bytes podhodnocovaly. Postupně došlo ve většině případů k nápravě tak, aby Bytes na činnost pro SVJ nedoplácel. V průběhu roku 2013 se situaci po ekonomické stránce podařilo stabilizovat, a to po uzavření nových mandátních smluv s jednotlivými společenstvími vlastníků jednotek. Hospodaření střediska Správa SVJ skončilo ziskem 112 tis. Kč. V průběhu roku 2013 byla DR informována o jednáních společnosti Bytes se zástupci TTa a snahách některých SVJ odebírat teplo přímo od Teplárny Tábor. Některá SVJ přestala od společnosti Bytes teplo odebírat.

■ Zabývala se výsledky finančních a dalších kontrol státních organizací s cílem navrhnout opatření k odstranění zjištěných nedostatků.

■ Zabývala se stížnostmi nájemníků, které ve většině případů vedly k nápravě.

■ DR vzala na vědomí informaci, že vnitřní kontrola ze strany Města Tábora ve společnosti Bytes byla na jaře 2013 ukončena.

■ DR vzala na vědomí 3 základní cíle, tzv. Prohlášení města Tábora o zachování CZT ve městě, jednotné ceně tepla pro konečného odběratele a jednání vedoucí ke směně majetku mezi společnostmi Bytes a Tta.

Na závěr DR doporučuje valné hromadě společnosti BYTES Tábor s.r.o. schválit účetní závěrku za rok 2013.

v Táboře dne 19. 5. 2014



Mgr. Luboš Dvořák
předseda dozorčí rady

