

# VÝROČNÍ ZPRÁVA 2021

společnosti  
BYTES Tábor s.r.o.





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

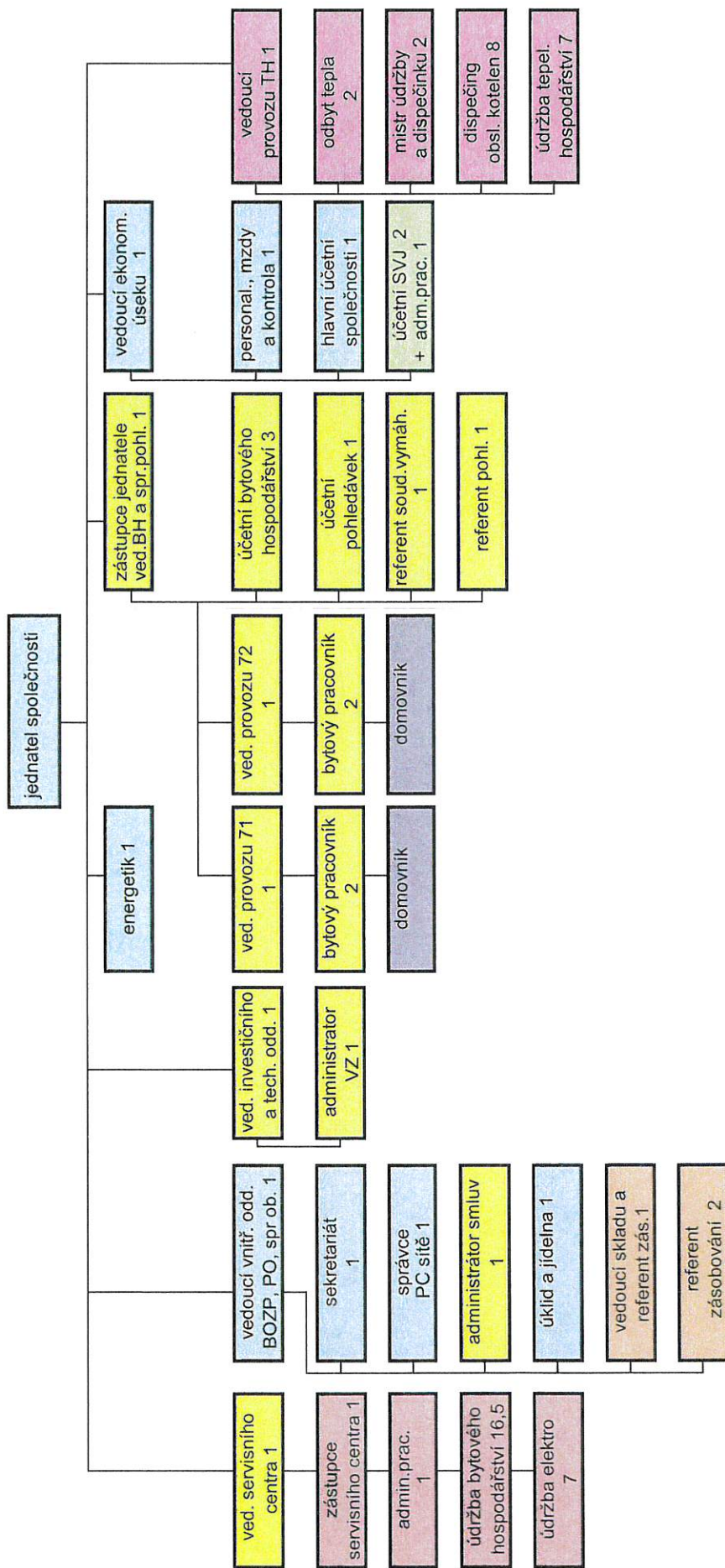
- Statutární zástupce : Ing. Ondřej Semerák – jednatel
- Adresa společnosti : Kpt. Jaroše 2418, Tábor - Klokoty

- Základní kapitál : 169 570 tis. Kč
- Obrat : 222 334 tis. Kč
- Počet přepočtených zaměstnanců : 78

*Výroční zpráva je zpracována v souladu se směrnicí o finančních plánech a výročních zprávách společností s ručením omezeným stoprocentně vlastněných městem schválená radou města s účinností od roku 2016.*



# ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SPOLEČNOSTI



- středisko 170 Bytové hospodářství
- středisko 161-163 Domovnictví
- středisko 190 Servisní centrum
- středisko 175 Správa SVJ
- středisko 176 MTZ (sklad)
- středisko 179 Výroba tepla
- středisko 177 Správa společnosti



# OBSAH

SLOVO JEDNATELE.....	2
ÚVOD.....	3
ORGÁNY SPOLEČNOSTI.....	4
TEPELNÉ HOSPODÁŘSTVÍ.....	5
BYTOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ .....	11
SPRÁVA SVJ.....	15
ZÁSOBOVÁNÍ A SKLAD .....	16
KOMENTÁŘ K PLNĚNÍ FINANČNÍHO PLÁNU.....	18
PLNĚNÍ FINANČNÍHO PLÁNU.....	21
HOSPODAŘENÍ DLE JEDNOTLIVÝCH STŘEDISEK .....	22
KOMENTÁŘ K ROZVAZE.....	24
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY.....	26
ROZVAHA.....	28
CASH FLOW.....	32
PŘÍLOHA K UZÁVĚRCE.....	34
PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU.....	36
NÁVRH NA ROZDĚLENÍ ZISKU.....	36
ZPRÁVA O ČINNOSTI DR BYTES TÁBOR s.r.o.....	37
ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI.....	39
REKAPITULACE.....	41
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA .....	42





## SLOVO JEDNATELE

Rok 2021 byl pro společnost BYTES Tábor s.r.o. prvním rokem, kdy začala provozovat majetek získaný v rámci majetkových směn mezi společnostmi Teplárna Tábor a.s., C-Energy Planá s.r.o. a BYTES Tábor s.r.o. Jelikož chyběla relevantní provozně-technická data týkající se míry ztrát, množství prodeje tepla, servisní a provozní náročnosti apod., byl tento rok určen jako startovní se zaměřením na co největší získávání zkušeností. Naše odhady způsobu provozu se v celku potvrdily, pouze míra ztrát byla větší, než jsme původně předpokládali a proto byla naše činnost ve spolupráci s dodavatelem tepla a provozovatelem primárních rozvodů společností C-Energy Planá zaměřena hlavně na optimalizaci a jejich snížení. Plně se projevila důležitost realizované akce konverze parních rozvodů na horkovodní. Pokračovala konverze primárních potrubí s navazujícími výměňkovými stanicemi při změně teplotnosné látky z páry na horkou vodu. V oblasti, kde již došlo ke změně teplotnosné látky, došlo také ke snížení ztrát a zlepšení stability chodu systému centrálního vytápění.



Také společnosti Bytes se nevyhnuly problémy se začínající energetickou krizí, která na nás dolehla přes našeho dodavatele plynu společnost Conte spol. s.r.o. Tato společnost byla, jako náš dodavatel, vybrána na základě veřejné zakázky. K 31. 10. 2021 nám však vypověděla smlouvu platnou ještě pro rok 2022. Tento, podle nás neoprávněný, čin nyní řešíme ve spolupráci s právníky. Díky tomu byla naše společnost nucena uspořádat výběrové řízení na nového dodavatele této komodity. Dodávaný plyn je u naší společnosti používán na výrobu tepla pro obyvatele, což je služba provozovaná ve veřejném zájmu. Vzhledem k odebíranému množství společnost Bytes nespadá do režimu dodavatele poslední instance a netýká se jí tak žádná ochranná lhůta. Proto bylo včasné zabezpečení dodavatele značně náročné a soutěžená cena na dodávku od nového dodavatele již plně reflektovala stav na energetických trzích. Zvýšený náklad na zabezpečení dodávky plynu pro měsíce listopad a prosinec znamenal snížení zisku o cca 1,4 mil. Kč. Tento náklad společnost nepřenesla na své odběratele.

Rok 2021 byl ve znamení značných investic, které společnost financovala ze svého provozního kapitálu. Proto bylo cash-flow společnosti občas napjaté. Situaci se podařilo zvládnout bez nutnosti čerpání provozního kontokorentního úvěru.

V oblasti péče o bytový fond města Tábora se projevily problémy týkající se nedostatku a následného zdražování stavebního materiálu. I přes to, byly provedeny rekonstrukce a investice obhospodařovaného majetku ve větším rozsahu a množství než v roce 2020.

V oblasti správy SVJ jsme začali spravovaným sdružením nabízet službu výkonu placeného předsedy. Vzhledem k neustále se zvyšujícím nárokům na výbory SVJ v oblasti právní, stavební a provozní se potýkají tyto sdružení s upadajícím zájmem vlastníků o činnost v jejich statutárních orgánech. Proto se tato námi poskytovaná služba setkala s kladnou odezvou.

Ing. Ondřej Semerák  
Jednatel společnosti



## ÚVOD

Společnost BYTES Tábor s.r.o. (dále Bytes) 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 dochází od roku 2007, rozšířila společnost Bytes svoji činnost o správu společenství vlastníků jednotek (dále SVJ).

Předmět podnikání:

- výroba tepelné energie a rozvod tepelné energie, které podléhají licenci podle zvláštního právní předpisu
- zámečnictví a nástrojářství
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- vodoinstalatérství a topenářství
- opravy silničních vozidel
- montáž, opravy, revize a zkoušky elektrických zařízení
- provádění 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

Výše uvedené činnosti ve společnosti jsou pod správou jednotlivých úseků:

- úsek tepelného hospodářství
- úsek bytového hospodářství
- ekonomický úsek
- správa SVJ
- vnitřní úsek

# ORGÁNY SPOLEČNOSTI

## **Valná hromada:**

Rada města Tábora

## **Dozorčí rada:**

Předseda DR: Pavel Dvořák

Členové DR: Doc. RNDr. Jiří Vaníček CSc.  
Miroslav Smetana  
Bc. Jiří Roubíček  
Ladislav Šedivý  
Mgr. Petr Vašíček  
Ing. Petr Lapačka

**Jednatel společnosti:** Ing. Ondřej Semerák

Auditor: Ing. Jana Rosenbaumová

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

# STŘEDISKA SPOLEČNOSTI

## 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.

Od 1. 1. 2021 došlo k navýšení závazných smluv na dodávky tepelné energie na celkové množství 395, tzn. oproti roku 2020 nárůst o 103 odběratele. Příčinou bylo převzetí 122 odběrných míst na sekundárních rozvodech od bývalé společnosti Teplárna Tábor a.s. (dále TTa), zánik k 1. 6. 2021 fúzí se společností C-Energy Planá s.r.o.

Tepelná energie je tedy od výše uvedeného data distribuována do 535 odběrných míst, ve kterých je situováno přibližně 8.870 bytových a nebytových jednotek.

Vytápěná podlahová plocha představuje celkem 710.350 m<sup>2</sup>, z toho na bytové jednotky připadá 475.960 m<sup>2</sup> a na jednotky nebytové 234.390 m<sup>2</sup>. Spotřeba studené vody pro ohřev teplé vody byla v roce 2021 celkem 186.400 m<sup>3</sup>.

Úsek TH spravuje a zajišťuje 23 výměňkových stanic (dále VS), 479 domovních předávacích stanic (dále DPS), 14 plynových kotelen a cca 28,5 km teplovodních rozvodů.

Mimo distribuce tepelné energie nakupované od společnosti C-Energy Planá s.r.o. (dále C-Energy), se úsek TH rovněž podílí vlastní výrobou tepelné energie, a to prostřednictvím 14 plynových kotelen. Tato vlastní výroba představuje cca 3,5 % z celkových dodávek tepelné energie. Výrobu tepelné energie vykonává společnost na základě licence č. 310100839 a rozvod tepelné energie na základě licence č. 320100837.

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 platným cenovým rozhodnutím Energetického regulačního úřadu a jednotlivými platnými nařízeními a vyhláškami Ministerstva pro místní rozvoj a podléhá kontrole Státní energetické inspekce.

## Distribuce tepelné energie

Společnost BYTES odebírá tepelnou energii od společnosti C-Energy, kdy takto nakoupená tepelná energie představuje přibližně 96,5 % z celkového množství námi prodaného tepla.

Hlavními ukazateli pro tepelné hospodářství jsou nákup, výroba a následný prodej tepelné energie uvedené v GJ.

Pro přehlednost je níže v tabulce č. 1 znázorněn **vývoj nakoupené** tepelné energie za sledované období v porovnání se čtyřmi předcházejícími roky (statistika je výrazně změněna v roce 2021 z důvodu výše popsaných změn).

Tepelná energie je do VS distribuována primárním parním nebo horkovodním rozvodem z centrálního zdroje tepla (C-Energy). Z VS je dále vedena prostřednictvím sekundárních teplovodních rozvodů do DPS. Sekundární rozvody jsou v majetku společnosti BYTES.

DPS slouží k zásobování tepelnou energií a teplou vodou pro spotřebitele. Jejich výhodou je umístění v jednotlivých bytových domech, což umožňuje regulaci dodávek tepla v závislosti na aktuálních klimatických podmínkách a požadavcích koncových odběratelů.

Jednotlivé DPS jsou průběžně monitorovány pomocí vzdáleného internetového přístupu na centrální pult, kde stálá dispečerská služba provádí pravidelnou kontrolu a případnou

změnu parametrů pro vytápění daných objektů. V případě poruchy je k dispozici nepřetržitá služba dispečinku, a to jak v pracovní tak i mimopracovní době.

## Výroba tepelné energie

Vlastní výroba tepla je realizována prostřednictvím plynových kotelen, které jsou instalovány převážně 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 (lokality Starého města, ulice Fügnerova, Farského, Roháčova, Vančurova, Kollárova a příměstská část Čekanice).

Provozujeme celkem 14 plynových kotelen, v nichž je osazeno 36 kotlů o celkovém výkonu 2654 kW, ze kterých je zásobováno 250 bytových jednotek.

Pro přehlednost je v tabulce č. 1 znázorněn **vývoj vyrobené** tepelné energie za sledované období v porovnání se čtyřmi předcházejícími roky.

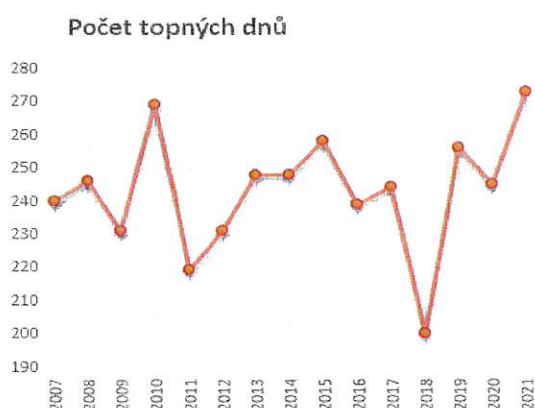
Tabulka č. 1 - Hlavní ukazatelé tepelného hospodářství

Charakterizující data:	2017	2018	2019	2020	2021
Nákup TE od spol. TTA a C-Energy [GJ]	217 654	218 519	218 224	208 900	318 693
Výroba TE [GJ]	7 388	6 665	6 950	10 224	11 235
Prodej TE [GJ]	215 412	204 296	205 476	202 312	285 163

Rok 2021 patřil, v porovnání s předchozími roky, k energeticky poměrně náročnějším; dotvrzením je počet topných dnů, tj. i denostupňů, viz tabulka č. 2.

Tabulka č. 2 - Přehled klimatických podmínek (počtu denostupňů)

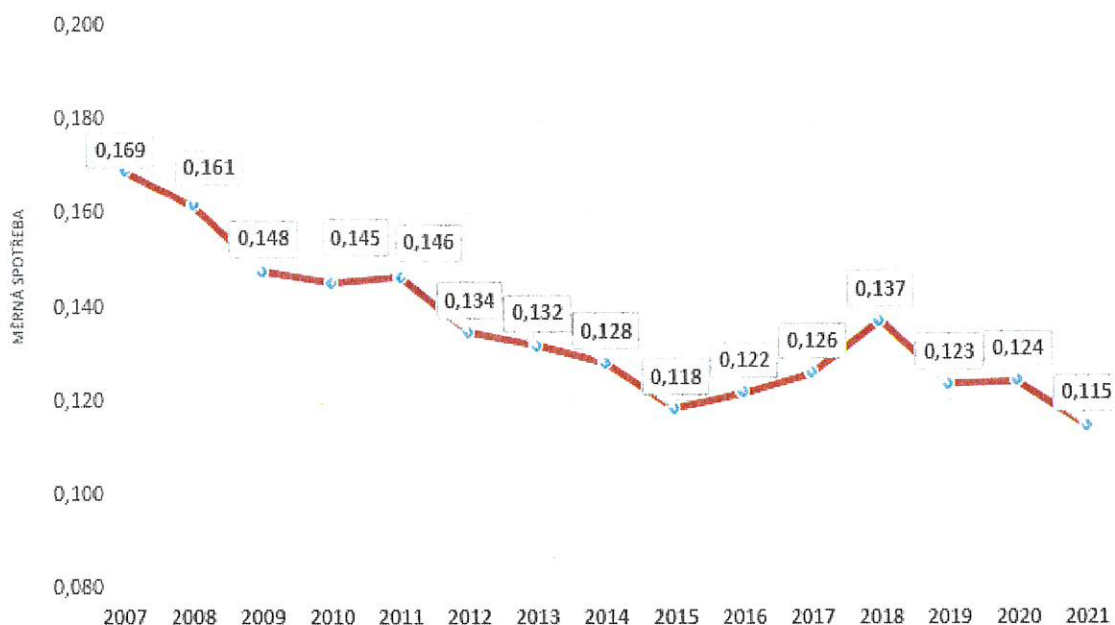
měsíc rok	leden	únor	březen	duben	květen	červen	září	říjen	listopad	prosinec	počet denostupňů CELKEM	počet topných dnů
2007	539	475	463	224	81	0	246	392	568	651	3 639	240
2008	593	521	522	355	146	0	187	369	477	604	3 774	246
2009	752	596	520	209	138	54	0	381	442	654	3 746	231
2010	764	617	552	350	210	28	268	425	461	786	4 461	269
2011	661	622	503	253	99	0	44	346	528	557	3 613	219
2012	624	735	446	347	66	0	125	396	462	657	3 868	231
2013	670	598	627	316	167	54	168	315	477	583	3 975	248
2014	598	504	411	293	203	7	100	301	414	555	3 386	248
2015	586	557	483	354	202	0	131	360	427	505	3 605	258
2016	659	478	500	359	132	0	75	388	525	635	3 751	239
2017	788	522	426	381	128	0	154	319	489	592	3 799	244
2018	549	647	584	112	0	0	67	305	472	573	3 309	200
2019	659	516	447	311	294	0	105	339	440	567	3 678	256
2020	610	462	497	315	242	0	67	347	492	570	3 602	245
2021	657	561	538	431	295	0	168	366	494	592	4 102	273



Graf č. 1 zobrazuje vývoj měrné spotřeby tepla přepočtené na 1 m<sup>2</sup> vytápěné plochy a současně zohledňuje, díky přepočtu denostupňů, i klimatickou náročnost daného roku.

Graf č. 1

### Měrná spotřeba tepla MJ/m<sup>2</sup>/D°

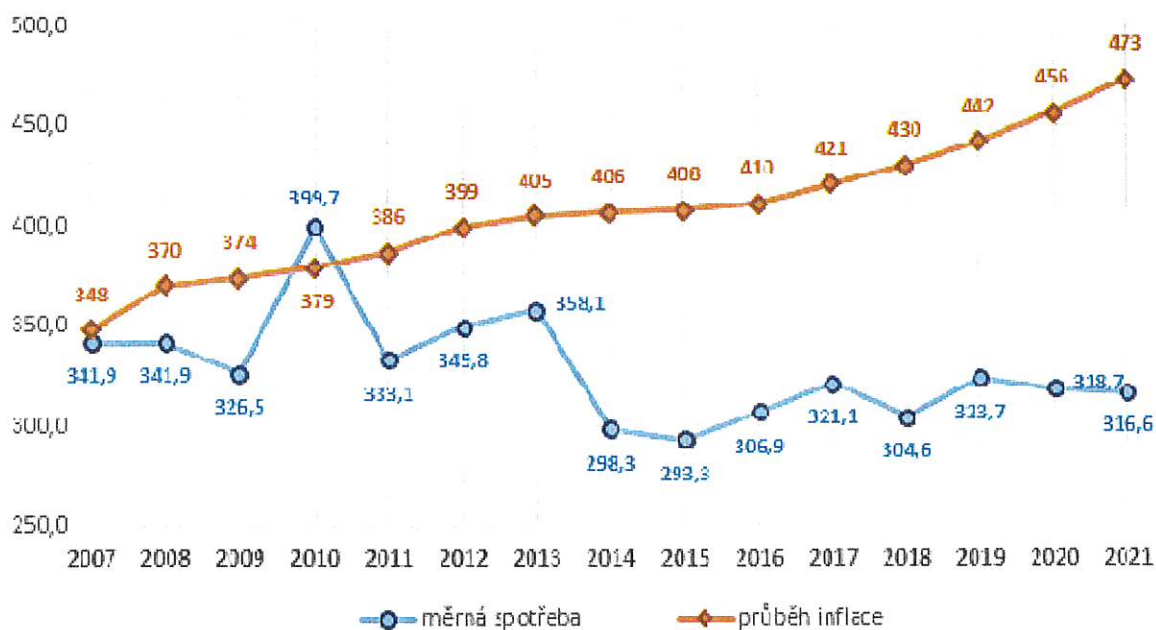


Graf č. 2 vyjadřuje vývoj ceny tepelné pohody od roku 2007, tj. ceny za dodávku tepelné energie pro topení a pro teplou užitkovou vodu přepočtené na 1 m<sup>2</sup> plochy a konkrétní rok. Graf pracuje s přepočtenými plochami, tak jak jsou definovány vyhláškou 372/2001 Sb.

Graf č. 2

### Cena tepelné pohody v Kč/m<sup>2</sup>/rok

(dle vyhl. č. 372/2001 Sb. - zřízení pojmu vytápěná plocha)



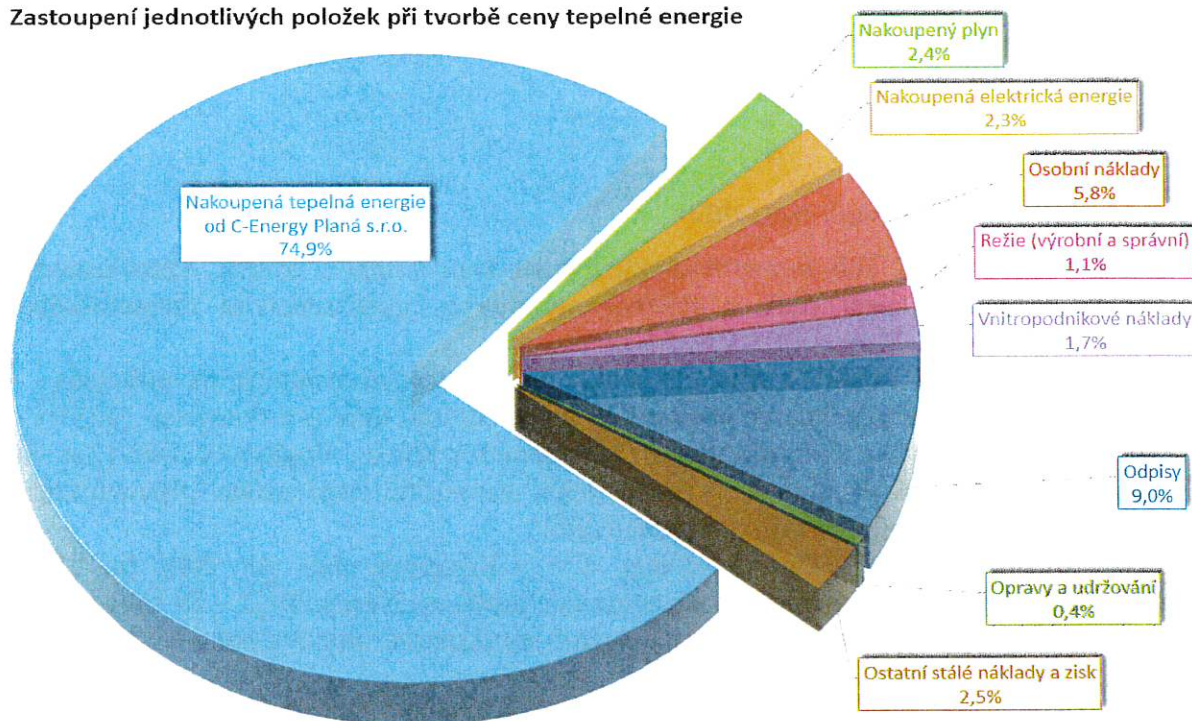
## Cena tepelné energie

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. po diskuzi s 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, průměrný zisk a předpokládané množství tepelné energie v kalendářním roce. Po uzavření každého roku jsou jednotlivé nákladové položky a hodnota uskutečněného prodeje tepla dosazeny do kalkulačního vzorce, který je dán příslušným cenovým výměrem a je stanovena konečná cena tepla pro příslušný rok. 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, je uveden v grafu č.3.

Graf č. 3

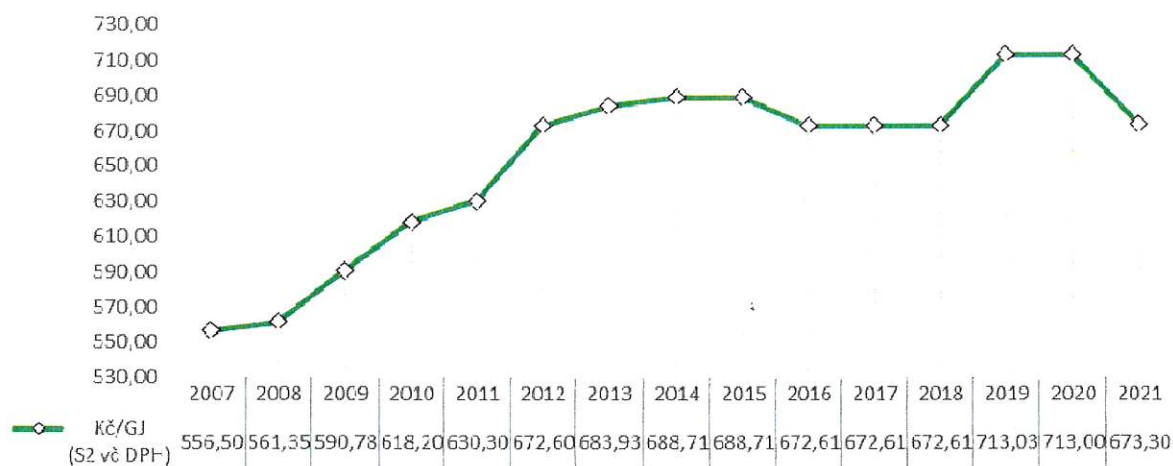
Zastoupení jednotlivých položek při tvorbě ceny tepelné energie



Společnost BYTES hradí náklady za nakoupenou tepelnou energii od společnosti C-Energy na základě měsíčních fakturací podle skutečně naměřeného množství. Z tohoto důvodu hradí cca 70% odběratelů, dle vyhlášky 269/2015 Sb., náklady za spotřebovanou tepelnou energii formou měsíčních záloh, které jsou následně vyúčtovány po ukončení kalendářního roku, a to vždy nejpozději do 28. 2., ostatních 30% odběratelů má sjednanou přímou měsíční fakturaci dodávek tepelné energie. Podkladem k fakturaci je vždy naměřená spotřeba tepelné energie, která je odečítána v předávacích místech VS, DPS a K, ve kterých jsou instalovány měřiče tepla.

Graf č. 4

Vývoj KCT (kon. ceny tepla) z CZT (centr. zás. teplem) v Kč/GJ (včetně DPH)  
(úroveň předání S2)



Se zřetelem na předchozí dva roky, kdy byla cena tepelné energie, pro cenovou lokalitu Tábor, z důvodu udržení systému CZT, stanovena se záporným ziskem, došlo za rok 2021 k návratu k ziskovosti, a to i přesto, že pro tento rok se podařilo snížení koncové ceny tepla, o což se hlavní měrou zasadila stabilizace nákupní ceny tepla od dodavatele, společnosti C-Energy.

#### Realizované investiční akce v roce 2021

- Výstavba a montáž 2 DPS pro nově vzniklé bytové domy v ulici U Areálu, včetně osazení měřičů tepla, připojení MaR a dálkový monitoring prostřednictvím dispečerského pracoviště.
- Rekonstrukce VS 12 a VS 19 z důvodu probíhající konverze parovodních rozvodů tepla
- Rekonstrukce domovní plynové kotelny K 6 v Převrátilské ulici pro domy čp. 312-311-310 obnášející výměnu 2 ks původních stacionárních kotlů zn. Viadrus G-100E (2 x 90 kW) z roku 1995 za ekonomicky hospodárnější, stacionární kondenzační plynové kotle zn. Condensinox 40 (2 x 40 kW) s regulací LMS.
- Rekonstrukce domovní plynové kotelny K 9 v Roháčově ulici pro dům čp. 1990 obnášející výměnu 2 ks původních stacionárních kotlů zn. Gasex 28 (2 x 28 kW) z roku 1997 za ekonomicky hospodárnější, stacionární kondenzační plynové kotle zn. Geminox THRs 25 (2 x 25 kW)
- Rekonstrukce domovní plynové kotelny K 10 ve Střelnické ulici pro domy čp. 226-225 obnášející výměnu 2 ks původních stacionárních kotlů zn. Viadrus G-27 (2 x 45 kW) z roku 1995 za ekonomicky hospodárnější, stacionární kondenzační plynové kotle zn. Condensinox 40 (2 x 40 kW) s regulací LMS.



## Plánované investiční akce v roce 2022

- Vzhledem k probíhající konverzi parovodních rozvodů tepla v Táboře na horkovodní rozvody společností C-Energy, musí dojít u stávajících parních VS k úpravě, a to k rekonstrukci VS vyvolané právě přechodem dodavatele TE na jiné topné médium. Tyto nezbytné úpravy se dotknou následujících výměňkových stanic: Vančurova VS 18 (čp. 2575) , Nedbalova VS 21 (čp. 2142-44), Chocholouškova VS 23 (čp. 624), U Čáпова двора VS 43, Měšická VS MN Agentura, 9.května VS OD Dvořák (čp.2886)
- Výstavba a montáž DPS pro nově vznikající bytový dům v ulici Kpt. Jaroše, v lokalitě Dvorce, včetně osazení měřiče tepla, připojení MaR a dálkový monitoring prostřednictvím dispečerského pracoviště.
- Výměna zastaralých a poruchových typů měřičů tepla v 27 DPS v lokalitě VS 34 sídliště nad Lužnicí (dříve VS 36 a VS 37).

## 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 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, zajištění revizí vyplývajících z požárních, bezpečnostních předpisů a příslušných norem, tvorba plánu oprav a investic, včetně odborného odhadu nákladů a zajištění technické dokumentace, kompletní administrace výběrových řízení dle zákona č. 137/2006 Sb. o veřejných zakázkách včetně tvorby smluv s dodavateli 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, správa pohledávek za nájem a služby a jejich vymáhání mimosoudní, soudní a exekuční cestou atd.

Na úseku bytového hospodářství je správce, společnost BYTES Tábor s.r.o., povinen řídit se schváleným rozpočtem. Nejvýznamnějším příjmem rozpočtu jsou příjmy z pronájmu bytů a nebytových prostorů. Mezi nejvýznamnější výdaje rozpočtu patří opravy bytů a nebytových prostor a regenerace bytových domů.

V roce 2021 byly celkové příjmy bytového hospodářství ve výši 131.205 tis. Kč, z toho inkaso příjmů za nájemné bytů a nebytových prostor činilo 129.239 tis. Kč. Celkové výdaje rozpočtu v roce 2021 byly ve výši 130.887 tis. Kč, z toho výdaje za opravy bytů, nebytových prostor a bytových domů činily 61.043 tis. Kč a výdaje za realizované investiční akce činily 40.297 tis. Kč. Ostatní výdaje rozpočtu tvoří výdaje na ostatní služby, energie spotřebované v prázdných bytech, výdaje do fondu oprav SVJ, kde Město Tábor vlastní byty a výdaje na mandátní odměnu. Příjmy a výdaje nejsou součástí rozpočtu Bytesu, ale součástí rozpočtu Města Tábora.

### Realizované investiční akce v roce 2021

- Zateplení obvodového pláště čp. 2931, ul. Vídeňská, Tábor – druhá, poslední, etapa zateplení pláště a střechy objektu.
- Instalace rozvodů STA v čp. 2931, ul. Vídeňská, Tábor - realizace vždy při zateplení pláště domu. Dochází ke zhotovení nového rozvodu společné antény a přeložení tras rozvodů kabelové televize. Jedná se o druhou, poslední, etapu.
- Zateplení pláště a výměna oken v čp. 42, Měšice, Tábor - dům měl plastová okna, ale v profilu 56 mm, montáž cca před 20 lety a svým stavem již neplnil funkci. Pouze oprava oken nebyla s ohledem na absenci náhradních dílů možná. Dům je cihlový s tloušťkou stěny cca 30 cm, a proto bylo v roce 2021 provedeno zateplení.

- Instalace rozvodů STA v čp. 42, Měšice, Tábor - realizace vždy při zateplení pláště domu. Dochází ke zhotovení nového rozvodu společné antény.
- Zateplení pláště čp. 2171, ul. Trocnovská - dokončení zateplení pláště, okna byla novodobá, došlo pouze k zateplení pláště a půdního prostoru a provedení souvisejících prací (klempířské prvky, hromosvod, balkony).
- Instalace rozvodů STA v čp. 2171, ul. Trocnovská - realizace vždy při zateplení pláště domu. Dochází ke zhotovení nového rozvodu společné antény.
- Zateplení pláště domu čp. 2147 Nedbalova ul. - zateplení tří stran objektu a zateplení půdy bez výměny oken.
- Zateplení pláště čp. 2575 Vančurova ul. - zateplení objektu a střechy bez výměny oken.
- Instalace rozvodů STA čp. 2575 Vančurova ul. - realizace vždy při zateplení pláště domu. Dochází ke zhotovení nového rozvodu společné antény a přeložení tras rozvodů kabelové televize.
- Rekonstrukce elektro spol. prostory čp. 2303 Pražského povstání – provedení nové elektroinstalace společných prostorů a přívodů do bytových jednotek – v roce 2021 výdaje na projektovou dokumentaci, realizace akce přesunuta do roku 2022.
- Rekonstrukce elektro spol. prostory čp. 2304 Pražského povstání – provedení nové elektroinstalace společných prostorů a přívodů do bytových jednotek – v roce 2021 výdaje na projektovou dokumentaci, realizace akce přesunuta do roku 2022.
- Instalace rozvodů STA čp. 2147 Nedbalova ul. - realizace vždy při zateplení pláště domu. Dochází ke zhotovení nového rozvodu společné antény.
- Rekonstrukce elektro spol. prostory čp. 2242, ČSA - provedení nové elektroinstalace společných prostorů a přívodů do bytových jednotek – v roce 2021 výdaje na projektovou dokumentaci, realizace akce přesunuta do roku 2022.
- Rekonstrukce elektro spol. prostory čp. 2343, ul. ČSA - provedení nové elektroinstalace společných prostorů a přívodů do bytových jednotek – v roce 2021 výdaje na projektovou dokumentaci, realizace akce přesunuta do roku 2022.
- Rekonstrukce elektro spol. prostory čp. 2244, ul. ČSA - provedení nové elektroinstalace společných prostorů a přívodů do bytových jednotek – v roce 2021 výdaje na projektovou dokumentaci, realizace akce přesunuta do roku 2022.
- Rekonstrukce střechy - zelená střecha čp. 2748, Berlínská ul. - v návaznosti na Akční plán pro udržitelnou energii a klima (SECAP) a na základě proběhlých jednání byl realizován pilotní projekt zelené střechy, která svou funkcí zlepšuje tepelněizolační vlastnosti objektu v zimě a v létě snižuje tepelnou zátěž ze slunečního záření. Zároveň zlepšuje nakládání s dešťovou vodou v daném místě.
- Plynofikace bytového domu čp. 147 – změna způsobu vytápění z dnes již nevyhovujících akumulčních kamen na vytápění teplovodní pomocí radiátorů, nový zdroj tepla plynový kotel.  
Plynofikace bytu čp. 147/5 – změna způsobu vytápění. Původní vytápění bylo kombinované – částečně akumulčními kamny a lokálními topidly na tuhá paliva. Nový zdroj tepla plynový kotel umožňující ohřev TUV současně s ohřevem vody pro otopnou soustavu.
- Výstavba výtahu čp. 2338 a čp. 2339, Petrohradská ul. - nová výstavba standartního hydraulického výtahu uvnitř budovy s rychlostí 0,5 – 1,0 m/s a s nosností 400 kg. Výtah je umístěný v šachtě zaplášťené plným materiálem. Bylo provedeno osazení celé nové kabiny, vč. motoru a ostatního příslušenství a výstavba šachetní prohlubně vč. případného přeložení inženýrských sítí, které se pod místem výtahu nachází. Výstavba výtahu byla realizována na základě žádosti nájemníků domu čp. 2338 a 2339.
- Stavební úpravy bytu čp. 285/5, Špitálské nám. - RM usnesením číslo 2604/49/21 ze dne 7. 6. 2021 schválila vypořádání zhodnocení bytu číslo 5 v čp. 285, Špitálské nám.
- Výstavba výtahu pro bytový dům s pečovatelskou službou č. p. 2355, ul. Lidická – v roce 2021 výdaje pouze na PD.

- Výstavba pergoly a zadního vchodu u Azylového domu pro matky s dětmi, ul. Vídeňská 2761 - pergola ze dvou stran uzavřena betonovými tvárnicemi ztraceného bednění s pevným zasklením a zastřešena plechovou krytinou. Bylo provedeno odvodnění nové střechy do vsakového objektu - dešťovka.
- Rekonstrukce bytových jader v bytových domech – nahrazení původního starého vybavení bytových jader novým, včetně obkladů, dlažeb, provedení nových rozvodů vody a kanalizace. V dotčeném prostoru je nově provedena také elektroinstalace. Jedná se vždy o rekonstrukce v obydlených bytech na základě žádosti nájemníka a vždy je nezbytná jeho spolupráce. V roce 2021 bylo realizováno 29 rekonstrukcí.
- Optické vnitřní sítě - realizace nových rozvodů datových nemetalických kabelů pro jednotlivé byty, které umožní kontrolované připojování bytových jednotek jednotlivými operátory na trhu. V roce 2021 provedeny rozvody ve dvou bytových domech.

### Pro rok 2022 jsou plánované tyto investiční akce:

- Zateplení bytových domů čp. 2192 a 2193, ul. Husinecká - zateplení domů z důvodu trvajících závad obvodového pláště domů. Zateplení bude provedeno v minerální vatě kryté provětrávanou fasádou. Provedeme zateplení podlahy na půdě a úpravu připojovacích chodníků a okolní zeleně.
- Rekonstrukce elektro spol. prostory čp. 2303, Pražského povstání - provedení nové elektroinstalace společných prostorů a přívodů do bytových jednotek.
- Rekonstrukce elektro spol. prostory čp. 2304, Pražského povstání - provedení nové elektroinstalace společných prostorů a přívodů do bytových jednotek.
- Rekonstrukce elektro spol. prostory čp. 2242, ČSLA - provedení nové elektroinstalace společných prostorů a přívodů do bytových jednotek.
- Rekonstrukce elektro spol. prostory čp. 2243, ČSLA - provedení nové elektroinstalace společných prostorů a přívodů do bytových jednotek.
- Rekonstrukce elektro spol. prostory čp. 2244, ČSLA - provedení nové elektroinstalace společných prostorů a přívodů do bytových jednotek.
- Instalace rozvodů STA čp. 2192 a 2193, Husinecká ul. - realizace vždy při zateplení pláště domu. Dochází ke zhotovení nového rozvodu společné antény.
- Změna způsobu vytápění bytového domu čp. 1618, Kollárova ul. – změna vytápění domu na teplovodní s centrálním zdrojem tepla. Dům bude vytápěn ze sousední kotelny v domě čp. 2155.
- Změna způsobu vytápění domu čp. 1016, ul. Pintova – změna způsobu vytápění bytového domu. Nyní vytápění tuhými palivy, přechod na vytápění plynem.
- Zateplení pláště čp. 2258-2261, ul. Ústecká - zateplení obvodového pláště bez výměny oken, na plochou střechu bude provedena zelené střecha.
- Instalace rozvodů STA čp. 2258-2261, ul. Ústecká - realizace vždy při zateplení pláště domu. Dochází ke zhotovení nového rozvodu společné antény.
- Zateplení pláště čp. 1632, ul. Politických vězňů - zateplení obvodového pláště a úprava okolí domu bez výměny oken.
- Instalace rozvodů STA čp. 1632, ul. Politických vězňů - realizace vždy při zateplení pláště domu. Dochází ke zhotovení nového rozvodu společné antény.
- Rekonstrukce 2 ks výtahů čp. 2748, ul. Berlínská - výměna stávajících cca 13 let starých výtahů, které díky vysokému počtu bytů v domě již vykazují značnou poruchovost. Jedná se o 2 ks výtahů, které mají rozdílné nosnosti, nově dojde ke sjednocení velikosti obou výtahů.
- Rekonstrukce elektro spol. prostory čp. 2670, ul. Leskovická - provedení nové elektroinstalace společných prostorů a přívodů do bytových jednotek.
- Rekonstrukce elektro spol. prostory čp. 2671, ul. Leskovická - provedení nové elektroinstalace společných prostorů a přívodů do bytových jednotek.

- Změna způsobu vytápění bytu čp. 1109/4 - plynofikace bytového domu čp. 1109 provedena v roce 2020, nyní změna vytápění bytu z nevyhovujících akumulčních kamen na vytápění teplovodní pomocí radiátorů. Jako zdroj tepla je navržen plynový kotel.
- Změna způsobu vytápění bytu čp. 147/1 - plynofikace bytového domu čp. 147 provedena v roce 2020, nyní změna vytápění bytu z nevyhovujících akumulčních kamen na vytápění teplovodní pomocí radiátorů. Jako zdroj tepla je navržen plynový kotel.
- Rekonstrukce bytových jader v bytových domech - nahrazení původního starého vybavení bytových jader novým, včetně obkladů, dlažeb, lehkých umakartových příček, provedení nových rozvodů vody a kanalizace.
- Optické rozvody městské domy - realizace nových rozvodů datových nemetalických kabelů pro jednotlivé byty, které umožní kontrolované připojování bytových jednotek jednotlivými operátory na trhu.

## SPRÁVA SVJ

Společnost BYTES Tábor s.r.o. poskytuje komplexní služby pro společenství vlastníků jednotek, která spravuje na základě uzavřených mandátní smluv o správě nemovitosti v oblasti provozně technické a oblasti ekonomicky správní.

Služby poskytované v provozně-technické oblasti:

- pravidelná kontrola technického stavu nemovitosti v souladu s platnými předpisy,
- administrativní a operativně-technické činnosti spojené se správou domu (pasportizace),
- zajištění běžných oprav a údržby společných částí domu na základě objednávky,
- zajištění nepřetržité havarijní služby, odečtů, výměn vodoměru, oprav společných částí technických sítí,
- spolupráce při zpracování investičního záměru, včetně poradenství v oblasti dotací a vyřízení stavebního povolení popř. ohlášení stavby,
- poradenství v oblasti požární ochrany, v oblasti energetické náročnosti budov,
- vypracování návrhů interních dokumentů (pravidla vyúčtování, domovní řád., atd.).

Služby poskytované v ekonomicko-správní oblasti:

- vedení evidence vlastníků bytů a nebytových prostor včetně zpracování pravidelných měsíčních plateb od vlastníků,
- roční vyúčtování zálohových plateb za služby poskytované s užíváním bytu a nebytového prostoru jednotlivým vlastníkům dle platných předpisů včetně vypořádání přeplatků a nedoplatků,
- roční vyúčtování příspěvků na správu domu a pozemku,
- vedení účetnictví včetně vypracování zprávy o hospodaření a účetní závěrky,
- vedení mzdové agendy včetně zpracování dokladů pro příslušné instituce a jednání s nimi,
- v případě povinnosti vypracování přiznání k dani z příjmu právnických osob a jednání s finančním úřadem,
- vedení dlužné agendy včetně vypracování a zaslání upomínek dlužníkům a podání žaloby na dlužníka včetně zprostředkování zastoupení k vymáhání,
- poradenství v oblasti účetnictví a veškeré legislativy související se správou SVJ, v oblasti získání a čerpání úvěru a v oblasti uzavření pojistných smluv atd.,
- zpracování návrhu rozpočtu společenství pro příslušný rok,
- účast na shromáždění vlastníků včetně vypracování veškerých podkladů pro jednání, v případě potřeby spolupráce při zorganizování hlasování mimo zasedání,
- sledování insolvenčního rejstříku, v případě potřeb vypracování přihlášky do insolvence,
- vkládání dokladů do veřejného rejstříku a kontrola správnosti dokumentů,
- administrace webových stránek včetně průběžné aktualizace,
- poskytování služby profesionálního předsedy.

Společnost celkem zajišťuje správu pro 68 společenství vlastníků jednotek, z toho pro 61 společenství provádíme správu v plném rozsahu tj. oblast provozně-technická a ekonomicko-správní. Pro 7 společenství provádíme správu pouze v oblasti ekonomicko-správní.

Přehled spravovaných SVJ v letech 2019 - 2021:

ROK	POČET SPRÁV. SVJ	POČET JEDNOTEK v SVJ
2019	65	1 130
2020	65	1 158
2021	68	1 180

Středisko spravuje také 6 soukromých domů o celkovém počtu bytů 39.

## ZÁSOBOVÁNÍ A SKLAD

Skladové hospodářství slouží k zásobování materiálem na údržbu a opravy bytových a nebytových jednotek dle potřeb bytového hospodářství, pro zajištění provozu tepelného hospodářství společnosti. Dále sklad provozuje maloobchod pro prodej koncovým zákazníkům z řad veřejnosti.

Vlivem pandemie COVID-19 byl zaznamenán celorepublikově významný přesun obchodů na internet. Vzhledem k tomu, že prodáváme materiál převážně jako velkoobchod, nedošlo v důsledku šířící se pandemie k poklesu obrátu prodaného materiálu.

I v roce 2021 probíhaly veřejné soutěže na dodávku materiálu na sklad např. kuchyňské linky, sporáky, sanitární keramika, interiérové dveře atd. S vítěznými uchazeči byly uzavřeny smlouvy na dodávky.

V souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví je každoročně ve skladu společnosti prováděna řádná inventarizace stavu zásob materiálu. Výsledky inventarizace v letech 2019 – 2021 jsou uvedeny v tabulce.

ROK	POČET POLOŽEK MATERIÁLU	STAV SKLADU V POŘIZOVAC. CENÁCH v tis. Kč
2019	3 098	3 416
2020	3 312	4 077
2021	3 344	3 957

V průběhu kalendářního roku činila celková hodnota přijatého materiálu na sklad 13 339 tis. Kč, hodnota vydaného materiálu činila 13 461 tis. Kč.

## STŘEDISKA ÚDRŽBY BYTOVÉHO A TEPELNÉHO HOSPODÁŘSTVÍ

Na základě ustanovení mandátní smlouvy zajišťuje společnost opravy a údržby spravovaných nemovitostí dle pokynů objednatele zejména dle schváleného plánu roční údržby a schváleného rozpočtu města určeného pro bytové hospodářství.

Společnost dále realizuje opravy a údržbu svého vlastního majetku tepelného hospodářství. Jedná se zejména o pravidelný servis, kontrolu, opravy a údržbu na zařízení domovních předávacích stanic (DPS), zajišťování kontrolních odečtů měřidel tepla, podružných elektroměrů a vodoměrů. Takto provádíme servis na celkem 479 DPS, 14 plynových kotelnách a 25 výměňkových stanic. Společnost spravuje 28,5 km teplovodních rozvodů.

Údržbou se zabývají dvě střediska společnosti, a to:

- středisko Údržba bytů 190 – provádějící výkony v rozsahu 100 % na opravách a údržbě bytového hospodářství
- středisko Výroba tepla – zaměstnává 6 pracovníků, kteří dle potřeb tepelného hospodářství provádí 75% celkových výkonů, zbylých 25% provádí dle požadavků na investicích TH nebo pro bytové hospodářství.

## STŘEDISKO DOMOVNICTVÍ

Na základě mandátní smlouvy má společnost povinnost zajišťovat činnosti spojené s domovnickou funkcí v rozsahu dle pokynů objednatele. Jedná se zejména o úklid společných prostor, hlášení poruch v domech, distribuci informačních materiálů nájemníkům atd. V letním období zajišťujeme sečení trávy a v zimním období úklid sněhu.

Domovnickou činnost vykonává celkem 11 domovníků v těchto městských bytových domech:

- provozovna Pražské a Náchodské sídliště            čp. 2340
- provozovna Staré a Nové město                    čp. 36, 1586, 2842
- provozovna Sídlíště nad Lužnicí                    čp. 2811, 2812, 2824, 2741, 2931, 2771



## KOMENTÁŘ K PLNĚNÍ FINANČNÍHO PLÁNU ZA ROK 2021

### Náklady společnosti

V roce 2021 bylo dosaženo nákladů v celkovém objemu 223 110,4 tis. Kč, což představuje 110 % plánovaných nákladů.

### Výnosy společnosti

V roce 2021 bylo dosaženo výnosů v celkovém objemu 224 898,7 tis. Kč, což představuje 105,4 % plánovaných výnosů.

### Výsledek hospodaření

Hospodaření společnosti skončilo ziskem ve výši 1 788 tis. Kč.

V roce 2021 se společnost snažila stabilizovat majetek tepelného hospodářství, který nabyta v souvislosti s koupí části závodu bývalé TTA, a.s. Majetek byl zařazen do užívání a byly nastaveny odpisy odpovídající životnosti majetku. Na některých zařízeních byly provedeny nutné udržovací práce.

V rámci optimalizace zdrojů tepla z hlediska ekonomického provozu byly v roce 2021 započaty práce na rekonstrukci plynových kotlen v ulici K 10 Střelnická, K 9 Roháčova a K 6 Převrátilská. Akce byly dokončeny a celkové výdaje dosáhly výši 2 363 tis. Kč.

V roce 2021 byly dokončeny investiční práce na výstavbě DPS Bydlení u řeky čp. 3104, čp. 3105 v celkové výši 1 430 tis. Kč. Dále bylo dokončeno technické zhodnocení majetku teplovod ZÁPAD VS1, teplovod ZÁPAD VS 31, DPS Budějovická 553A, DPS Pražské sídliště čp. 2389 a DPS Pod nemocnicí čp. 2220, DPS Kvapilova čp. 2100 v celkové výši 1 883 tis. Kč.

Další investiční práce probíhaly na změně technologie vytápění výměníkových stanic VS 12 a VS 19. Po dokončení prací došlo k významnému snížení ztrát tepla. Investice byly zařazeny do majetku v roce 2022 v celkové hodnotě 7 497 tis. Kč.

V roce 2021 byly pořízeny dopravní prostředky v hodnotě 747 tis. Kč. Vozidla nahradila stávající starší vozidla, kde vznikaly vysoké náklady na opravy. Výměna měřidel tepla byla provedena v hodnotě 770 tis. Kč.

Celkem společnost proinvestovala v roce 2021 14,5 mil. Kč. Veškeré výdaje spojené s investičními náklady byly financovány z vlastních zdrojů.

Na budově tepelného hospodářství (areál C-Energy) byla provedena v průběhu roku 2021 rekonstrukce vnitřních prostor, spočívající v úpravě rozmístění vnitřních stěn prostoru využívaného pro provoz dispečinku tepelného hospodářství. Všechny kanceláře byly vybaveny novým nábytkem.

Po stránce personální je společnost stabilizována. Průměrný přepočtený stav zaměstnanců v roce 2021 činil 78. Do stavu jsou zahrnuti i zaměstnanci pracující na dohodu o provedení práce a dohodu o pracovní činnosti. V rámci zvyšování kvalifikace je snahou společnosti poskytovat zaměstnancům potřebnou kvalifikaci formou kurzů, seminářů, odborných školení a zkoušek. Průměrný věk zaměstnanců za rok 2021 je 52 let.

Věková struktura zaměstnanců:

do 30 let	3
do 40 let	11
do 50 let	15
nad 50 let	49

I v roce 2021 čelila společnost protiepidemickým opatřením v souvislosti s onemocněním COVID-19. Ve společnosti jsme zaváděli veškeré povinná opatření vyhlášená vládními nařízeními. Všem zaměstnancům byly poskytnuty kvalitní ochranné pomůcky (roušky, respirátory typu FFP2). Náklady na nákup ochranných pomůcek činily v roce 2021 celkem

42 tis. Kč. Náklady na pravidelné testování zaměstnanců v roce 2021 činily 133 tis. Kč. Zde jsme využívali Program na podporu provádění samoodběrových testů COVID-19. Celkem jsme na příspěvku od zdravotních pojišťoven získali na základě žádosti 54 tis. Kč.

V rámci programu Antivirus jsme čerpali příspěvek na nucené omezení provozu v celkové výši 46 tis. Kč. Příspěvek byl určen na pokrytí nákladů souvisejících s čerpáním pracovní neschopnosti z důvodů karantény nebo izolace.

Vzhledem k tomu, že společnost je subjektem kritické infrastruktury z důvodů zajišťování výroby a distribuce tepelné energie, museli jsme přijmout opatření na středisku tepelného hospodářství. Opatření se týkala zabezpečení plnohodnotného chodu střediska tak, aby se jednotliví pracovníci nepotkávali na pracovišti.

V říjnu roku 2021 nám oznámila společnost CONTE spol. s r.o. (dodavatel plynu) odstoupení od smlouvy na dodávku plynu k datu 31. 10. 2021. Důvodem odstoupení byl neočekávaný nárůst energií na celosvětových trzích. Naše společnost toto považovala jako neoprávněné vypovězení smlouvy. Ale i přesto jsme museli zajistit nového dodavatele plynu. Od 1. 11. 2021 nám dodává plyn společnost ČEZ ESCO, a.s., což pro společnost znamenalo výrazný nárůst nákladů na plyn.

Pandemie bezesporu zasáhla každého člověka, každou firmu v menší či větší míře. Na začátku jsme řešili primárně ochranu zdraví zaměstnanců a zákazníků. Poté musela většina subjektů řešit i ekonomické důsledky. Naše společnost měla to štěstí, že výrazný negativní vliv pandemie na ekonomiku se společnosti vyhnul.

Věříme, že rok 2022 již nebude rokem, ve kterém bychom opět museli čelit opatřením zamezujícím šíření nemoci a řešit ekonomické dopady pandemie.

V roce 2021 jsme spláceli dva investiční úvěry. Zůstatek nesplacených úvěrů ke konci roku 2021 činí 7 718 tis. Kč. Máme k dispozici kontokorentní úvěr ve výši 5 mil. Kč, který jsme v průběhu roku 2021 nevyužili. Provoz společnosti byl financován z vlastních prostředků.

Dodávky tepelné energie od dodavatele C-Energy Planá s.r.o. probíhaly dle uzavřené smlouvy o dodávce tepla. Celková hodnota odebraného tepla činí 130 806 tis. Kč. V částce je zahrnut i objem tepla odebraný od bývalé TTA, a.s.

V lednu 2021 jsme uzavřeli se C-Energy Planá s.r.o. dohodu o započtení pohledávek a splátkový kalendář. Dlouhodobý závazek ve výši 23 275 tis. Kč bude splácen bezúročně po dobu 18 let. Roční splátka činí 1 293 tis. Kč.

V tabulce uvádíme položky nákladů s výraznou odchylkou:

<b>Druh nákladu</b>	<b>Skutečnost 2021 v tis. Kč</b>	<b>Finanční plán 2021 v tis. Kč</b>	<b>Skutečnost 2020 v tis. Kč</b>
1) režijní materiál	1754,8	1127,0	982,4
2) přímý materiál	8742,9	7913,0	6886,4
3) elektrická energie	4 275,5	5010,0	3 390,7
4) plyn	4 117,8	2509,0	2 719,9
5) chemické čištění rozvodů TV	1 043,1	553,0	800,9
6) ostatní služby	4 474,7	829,0	751,1
7) odpisy DHIM	16 231,5	10 544,0	8 361,5
7) aktivace DHIM	-1 871,9	-500,0	-1 465,5

ad 1), ad 2)

**Režijní a přímý materiál** – nárůst nákladů způsoben vyššími vstupními cenami.

ad 3)

**Elektrická energie** – došlo ke snížení nákladů, do kterých se promítal vývoj na velkoobchodní burze s elektřinou. Vlivem zpomalování hospodářského vývoje z důvodů pandemie klesala i spotřeba elektřiny, a to tlačilo ceny dolů. Opačná situace vznikla na konci roku 2021, kdy byl oznámen prudký nárůst cen elektřiny z důvodů rekordně drahých emisních povolenek.

ad 4)

**Plyn** – nárůst nákladů byl způsoben rapidním nárůstem cen plynu na světových trzích. Důvodem navyšování ceny plynu byla zejména začínající energetická mezinárodní krize. Změna dodavatele plynu od 1. 11. 2021 výrazně navýšila náklady.

ad 5)

**Chemické čištění rozvodů TV** – nárůst byl způsoben vyššími požadavky bytového hospodářství.

ad 6)

**Ostatní služby** - do nákladů byly zahrnuty náklady na realizaci zelené střechy na čp. 2748, Berlínská, Tábor.

ad 7)

**Odpisy** – nárůst odpisů ovlivnily vyšší vstupní ceny pořízeného majetku od bývalé TTA, a.s.

ad 8)

**Aktivace DHIM** – tato položka je tvořena náklady spojenými s pořízením investic vlastními silami, nárůst způsoben vyššími požadavky tepelného hospodářství.

V tabulce uvádíme položky výnosů s výraznou odchylkou:

Druh výnosu	Skutečnost 2021 v tis. Kč	Finanční plán 2021 v tis. Kč	Skutečnost 2020 v tis. Kč
1) tržby nájem, podnájem	332,4	93,0	81,2
2) tržby ostatní	5 565,1	1 571,0	3 732,7

ad 1)

**Tržby nájem a podnájem** – došlo k navýšení z důvodů uzavření nájemních smluv se C-Energy Planá s.r.o.

ad 2)

**Tržby ostatní** – navýšení způsobeno dokončením akce zelená střecha čp. 2748, Berlínská, Tábor.

## Plnění finančního plánu za rok 2021 v tis. Kč

UKAZATEL	Číslo účtu	Plán 2021	Skutečnost 2021	Plnění v %
REŽIJNÍ MATERIÁL	50111-50119	1 127,0	1 754,8	155,7
PŘÍMÝ MATERIÁL	50110	7 913,0	8 742,9	110,5
ELEKTRICKÁ ENERGIE	50210	5 010,0	4 275,5	85,3
STUDENÁ VODA	50211	816,0	656,3	80,4
TEPELNÁ ENERGIE	50212	121 529,0	130 891,2	107,7
PLYN	50213	2 509,0	4 117,8	164,1
OPRAVY A UDRŽOVÁNÍ	511	1 413,0	1 038,6	73,5
CESTOVNÉ	512	25,0	66,3	265,2
REPREZENTACE	513	48,0	8,8	18,3
NÁJEMNÉ	51816	1 606,0	1 658,9	103,3
PRÁVNÍ SLUŽBY	51817	170,0	74,5	43,8
POŠTOVNÉ	51811	89,0	73,4	82,5
TELEFONNÍ POPLATKY, INTERNET	51812	750,0	576,4	76,9
ŠKOLENÍ, SEMINÁŘE	51813	111,0	79,1	71,3
REVIZE, PŘEZKOUŠENÍ	51818	903,0	1 010,0	111,8
SERVIS PROGRAMOVÉHO VYBAVENÍ	51822	277,0	204,2	73,7
ÚČETNÍ A DAŇOVÉ PORADENSTVÍ	51823	75,0	75,0	100,0
OSTRAHA OBJEKTU	51824	695,0	677,1	97,4
ZPRACOVÁNÍ PROJEKTŮ A STUDIÍ	51821	50,0	0,0	0,0
EKOLOGICKÉ ČIŠTĚNÍ ROZVODŮ TV	51830	553,0	1 043,1	0,0
OSTATNÍ SLUŽBY	518	829,0	4 474,7	539,8
OSOBNÍ NÁKLADY	521,523,524,527	39 595,0	38 770,5	97,9
SILNIČNÍ DAŇ	531	28,0	31,5	112,5
DAŇ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ	532	0,0	53,3	
ZŮSTATK. CENA DLOUH. MAJETKU	541	0,0	425,8	
SPRÁVNÍ POPLATEK	538	-190,0	-251,4	132,3
DARY	543	0,0	9,3	
PRODANÝ MATERIÁL	542	3 554,0	4 406,0	124,0
POLUTY A PENÁLE	544	0,0	0,0	
OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY	548	23,0	12,1	52,6
ODPISY HIM	551	10 544,0	16 231,5	153,9
TVORBA ZÁK.OPRAVNÝCH POLOŽEK	558,559	10,0	1,0	10,0
ÚROKY	562	174,0	175,9	101,1
FINANČNÍ NÁKLADY	568	530,0	473,1	89,3
ZMĚNA STAVU NEDOKONČENÉ VÝROBY	583	0,0	0,0	
AKTIVACE DHIM	588	-500,0	-1 871,9	374,4
DAŇ Z PŘÍJMŮ SPLATNÁ	591	0,0	1 370,0	
DAŇ Z PŘÍJMŮ ODLOŽENÁ	592	200,0	-789,9	-395,0
VNITŘNÍ NÁKLADY	599	2 285,0	2 565,0	112,3
<b>NÁKLADY CELKEM</b>	<b>5XX</b>	<b>202 751,0</b>	<b>223 110,4</b>	<b>110,0</b>
TRŽBY ZA SLUŽBY NÁJEM, PODNÁJEM	60212	93,0	332,4	357,4
TRŽBY ZA SLUŽBY PRODEJ TEPLA	60211	164 862,0	171 099,5	103,8
TRŽBY ZA SLUŽBY MO	60215	11 282,0	11 194,3	99,2
TRŽBY ZA SLUŽBY ÚDRŽBA A OPRAVY	60216	26 858,0	25 917,2	96,5
TRŽBY ZA SLUŽBY SPRÁVA SVJ	60210,60214,60217-60220	2 037,0	2 101,6	103,2
TRŽBY OSTATNÍ PŘEFAKTURACE AREÁL	60213	1 571,0	5 565,1	354,2
TRŽBA SLUŽBA MĚSTSKÉHO ENERGETIKA	60221	0,0	156,5	
OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY	648	94,0	125,7	133,7
PRODEJ MATERIÁLU	642	4 265,0	5 481,8	128,5
TRŽBY Z PRODEJ DHIM DNIM	641	0,0	353,7	0,0
DOTACE ÚŘAD PRÁCE	64816	0,0	0,0	
POKUTY PENÁLE	644	0,0	4,6	
ÚROKY	662	21,0	1,3	6,2
VNITŘNÍ VÝKONY	699	2 285,0	2 565,0	112,3
<b>VÝNOSY CELKEM</b>	<b>6XX</b>	<b>213 368,0</b>	<b>224 898,7</b>	<b>105,4</b>
<b>HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK</b>	<b>431</b>	<b>10 617,0</b>	<b>1 788,3</b>	

## HOSPODAŘENÍ DLE JEDNOTLIVÝCH STŘEDISEK

Hospodaření společnosti je rozděleno na 7 středisek v tomto složení:

- 170 – Bytové hospodářství
- 161-163 – Domovnictví
- 190 – Údržba bytů
- 175 – Správa SVJ
- 176 – MTZ
- 177 – Správa společnosti
- 179 – Výroba tepla

### Středisko 170 – Bytové hospodářství

v tis. Kč	Plán	Skutečnost	Plnění v %
<b>Náklady</b>	13 114,0	15 833,4	121
<b>Výnosy</b>	12 007,3	15 912,0	132,5
<b>Hospodář. výsledek</b>	-1 106,7	78,6	

### Středisko 161 – 163 Domovnictví

v tis. Kč	Plán	Skutečnost	Plnění v %
<b>Náklady</b>	721,8	658,0	91,2
<b>Výnosy</b>	771,9	795,2	103,0
<b>Hospodář. výsledek</b>	50,1	137,1	

### Středisko 190 - Údržba bytů

v tis. Kč	Plán	Skutečnost	Plnění v %
<b>Náklady</b>	23 841,0	23 108,1	96,9
<b>Výnosy</b>	24 846,5	23 922,7	96,3
<b>Hospodář. výsledek</b>	1 005,5	814,6	

### Středisko 175 – Správa SVJ

v tis. Kč	Plán	Skutečnost	Plnění v %
<b>Náklady</b>	2 047,6	2 256,7	110,2
<b>Výnosy</b>	2 096,6	2 193,5	104,6
<b>Hospodář. výsledek</b>	49,0	-63,2	

### Středisko 176 – MTZ

v tis. Kč	Plán	Skutečnost	Plnění v %
<b>Náklady</b>	5 695,2	6 491,3	114,0
<b>Výnosy</b>	5 888,9	7 363,5	125,0
<b>Hospodář. výsledek</b>	193,7	872,2	

### Středisko 177 – Správa společnosti

v tis. Kč	Plán	Skutečnost	Plnění v %
<b>Náklady</b>	8 731,6	9 386,9	107,5
<b>Výnosy</b>	1 318,0	1 787,3	135,6
<b>Hospodář. výsledek</b>	-7 413,6	-7 599,6	

**Středisko 179 – Výroba tepla**

v tis. Kč	<b>Plán</b>	<b>Skutečnost</b>	<b>Plnění v %</b>
<b>Náklady</b>	157 331,4	174 762,9	111,1
<b>Výnosy</b>	167 756,8	174 711,8	104,1
<b>Hospodář. výsledek</b>	10 425,4	-51,1	

## KOMENTÁŘ K ROZVAZE – rozbor aktiv a pasiv

### Aktiva

Stav celkových aktiv společnosti k 31. 12. 2021 představuje hodnotu 196 415,0 tis. Kč, což je pokles o cca 19 % oproti roku 2020.

Na celkových aktivech se podílí:

- dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek 79 %
- oběžná aktiva 21 %

Pokles celkových aktiv je způsoben snížením oběžných aktiv, a to vypořádáním pohledávky vůči společnosti C-Energy Planá s.r.o. Pohledávka vznikla prodejem majetkových cenných papírů bývalé společnosti TTA, a.s. U stálých aktiv (dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek) nedošlo k výraznému rozdílu oproti roku 2020.

#### Přehled pohledávek z obchodního styku brutto v tis. Kč k 31. 12. 2021 dle lhůty splatnosti ve dnech

Pohledávky z obchodních vztahů	Do lhůty splatnosti	Po lhůtě splatnosti do 30 dnů	Po lhůtě splatnosti do 60 dnů	Po lhůtě splatnosti do 90 dnů	Po lhůtě splatnosti do 180 dnů	Po lhůtě splatnosti do 365 dnů	Po lhůtě splatnosti více jak rok	Celkem
	27 543	148	0	0	3	1	7	27 702

### Pasiva

Pasiva společnosti dosáhly ke konci roku 2021 hodnoty 196 415,0 tis. Kč, což představuje pokles o cca 19 % oproti předchozímu roku. Snížení pasiv bylo způsobeno rozdílem v meziročním poklesu krátkodobých závazků a v meziročním nárůstu dlouhodobých závazků. Závazek vzniklý koupí části závodu byl z krátkodobých závazků přeúčtován na dlouhodobé závazky z důvodu stanovení splátkového kalendáře v roce 2021.

#### Přehled závazků z obchodního styku v tis. Kč k 31. 12. 2021 dle lhůty splatnosti ve dnech

Závazky z obchodních vztahů	Do lhůty splatnosti	Po lhůtě splatnosti do 30 dnů	Po lhůtě splatnosti do 60 dnů	Po lhůtě splatnosti do 90 dnů	Po lhůtě splatnosti do 180 dnů	Po lhůtě splatnosti do 365 dnů	Po lhůtě splatnosti více jak rok	Celkem
	18 240	88	0	0	0	0	0	18 328

#### Rozbor pohledávek společnosti v tis. Kč:

	k 31. 12. 2021	k 31. 12. 2020
<b>Pohledávky celkem</b>	<b>30 007</b>	<b>64 560</b>
z toho odložená daňová pohledávka	206	0
z toho pohledávky netto z obchodních vztahů	27 694	63 443
z toho daňové pohledávky	1 862	900
z toho krátkodobé poskytnuté zálohy	241	214
z toho jiné pohledávky	4	3

Vyúčtování dodávek tepelné energie za rok 2021 u odběratelů, kteří v průběhu roku mají stanoveny zálohy na základě předpokládaných dodávek tepla. Jednou ročně dochází k vyúčtování dle skutečných stavů. Celkem bylo takto vyúčtováno 288 odběratelů s výsledkem 1 373 tis. Kč přeplatky a 16 368 tis. Kč nedoplatky. Veškeré přeplatky byly odběratelům vráceny do konce ledna 2021. Nedoplatky jsou zaplacené, někteří odběratelé

zaplatili na základě upomínky, dva odběratelé v současně době stále dluží. Úhradu pravidelně urgujeme.

**Rozbor závazků společnosti v tis. Kč:**

	<b>k 31. 12. 2021</b>	<b>k 31. 12. 2020</b>
<b>Závazky celkem</b>	<b>56 440</b>	<b>103 300</b>
z toho závazky k úvěrovým institucím	7 718	11 703
z toho odložený daňový závazek	0	584
z toho závazky z obchodních vztahů	18 364	14 421
z toho závazky ovládaná osoba	0	0
z toho závazky k zaměstnancům	1 835	1 536
z toho závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	986	895
z toho daňové závazky	3 966	1 898
z toho krátkodobé přijaté zálohy	26	6
z toho dohadné účty pasivní	168	156
z toho jiné závazky krátkodobé	1 395	72 101
z toho jiné závazky dlouhodobé	21 982	0



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

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
v plném rozsahu  
ke dni : 31. 12 2021  
( v celých tisících Kč )  
2021 - 12 IČ: 62502573

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky  
**BYTES Tábor s.r.o.**  
Kpt. Jaroše 2418, 390 03 Tábor - Klokoty


Sestaveno dne 29. 3. 2022

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	216 367	171 817
II.	Tržby za prodej zboží	002		
A.	Výkonová spotřeba (ř.04 až 06)	003	161 498	130 792
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	005	150 438	124 466
A. 3.	Služby	006	11 060	6 326
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	007		
C.	Aktivace (-)	008	-1 872	-1 466
D.	Osobní náklady (ř.10+11)	009	38 770	34 882
D. 1.	Mzdové náklady	010	27 900	25 031
D. 2.	Náklady na soc. zabezpečení, zdrav. poj. a ost. náklady (ř.12+13)	011	10 870	9 851
D. 2. 1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	012	9 097	8 177
D. 2. 2.	Ostatní náklady	013	1 773	1 674
E.	Úpravy hodnot v provozní činnosti (ř.15+18+19)	014	16 233	8 354
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhod. nehmot. a hmot. majetku (ř.16+17)	015	16 232	8 362
E. 1. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmot. a hmot. majetku - trvalé	016	16 232	8 362
E. 1. 2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmot. a hmot. majetku - dočasné	017		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	018		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	1	-8
III.	Ostatní provozní výnosy (ř.21 až 23)	020	5 961	4 138
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	354	7
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	022	5 482	4 071
III. 3.	Jiné provozní výnosy	023	125	60
F.	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	024	4 687	2 865
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	426	
F. 2.	Prodaný materiál	026	4 406	3 278
F. 3.	Daně a poplatky	027	-167	-440
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028		
F. 5.	Jiné provozní náklady	029	22	27
*	Provozní výsledek hospodaření (ř.01+02-03-(+/-07)-08-09-14+20-24)	030	3 012	528



Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř.32+33)	031	0	47 432
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	033		47 432
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034		84 315
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř.36+37)	035	0	0
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	036		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	037		
H.	Náklady související s ostatními dlouhodobým finančním majetkem	038		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40+41)	039	1	12
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná a ovládající osoba	040		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	1	12
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	042		-37 850
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř.44+45)	043	176	224
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	176	224
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	5	6
K.	Ostatní finanční náklady	047	474	468
*	Finanční výsledek hospodaření (ř.31-34+35-38+39-42-43+46-47)	048	-644	293
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48)	049	2 368	821
L.	Daň z příjmů (ř.51+52)	050	580	-546
L.1.	Daň z příjmů splatná	051	1 370	8
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	052	-790	-554
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř.30+48-50)	053	1 788	1 367
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	054		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54)	055	1 788	1 367
*	Čistý obrat za účetní období (I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.)	056	222 334	223 405



Sestaveno dne: 29.3.2022	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 výroba a prodej tepelné energie správa nemovitostí	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis)	
	tel.:	linka:

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

**ROZVAHA**  
v plném rozsahu  
ke dni : 31. 12. 2021  
( v celých tisících Kč )

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky  
**BYTES Tábor s.r.o.**  
Kpt. Jaroše, 2418, 390 03 Tábor - Klokoty

2021 - 12 IČ: 62502573

Sestaveno dne 29.3.2022

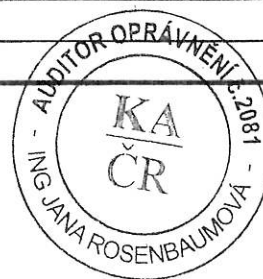
Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Min.úč.obd. Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	<b>AKTIVA CELKEM</b> (ř.02+03+37+78)=ř.82	001	<b>388 483</b>	<b>192 069</b>	<b>196 415</b>	<b>241 671</b>
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	<b>Stálá aktiva</b> ( ř.04+14+27)	003	<b>347 344</b>	<b>192 060</b>	<b>155 284</b>	<b>157 788</b>
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek(ř.05+06+09+10+11)	004	1 721	1 387	334	527
B. I. 1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
B. I. 2.	Ocenitelná práva (ř.07+08)	006	1 721	1 387	334	527
	B.I.2.1. Software	007	1 721	1 387	334	527
	B.I.2.2. Ostatní ocenitelná práva	008				
B. I. 3.	Goodwill	009				
B. I. 4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
B. I. 5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dl. nehmot. maj. (ř.12+13)	011				
	B.I.5.1. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
	B.I.5.2. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.15+18+19+20+24)	014	345 623	190 673	154 950	157 261
B. II. 1.	Pozemky a stavby (ř.16+17)	015	158 076	52 427	105 649	53 942
	B.II.1.1. Pozemky	016	635		635	
	B.II.1.2. Stavby	017	157 441	52 427	105 014	53 942
B. II. 2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	174 382	137 905	36 477	30 318
B. II. 3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	5 120	341	4 779	
B. II. 4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (ř.21 až 23)	020				
	B.II.4.1. Pěstitelské celky trvalých porostů	021				
	B.II.4.2. Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
	B.II.4.3. Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
B. II. 5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hm. Majetek (ř.25+26)	024	8 045		8 045	73 001
	B.II.5.1.Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
	B.II.5.2.Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	8 045		8 045	73 001
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.28 až 34)	027				
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028				
B. III. 2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
B. III. 3.	Podíly - podstatný vliv	030				
B. III. 4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
B. III. 5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
B. III. 6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
B. III. 7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek (ř.35+36)	034				
	B.III.7.1. Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
	B.III.7.2. Poskytnuté zálohy na dlouh.fin. majetek	036				




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.38+46+72+75)	037	40 875	9	40 867	83 698
C.I.	Zásoby (ř.39+40+41+44+45)	038	3 957		3 957	4 077
C.I.1.	Materiál	039	3 957		3 957	4 077
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
C.I.3.	Výrobky a zboží (ř.42+43)	041				
	C.I.3.1. Výrobky	042				
	C.I.3.2. Zboží	043				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky (ř.47+57+68)	046	30 015	9	30 007	64 560
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř.48 až 52)	047	206		206	
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051	206		206	
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní (ř.53 až 56)	052				
	C.II.1.5.1. Pohledávky za společníky	053				
	C.II.1.5.2. Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
	C.II.1.5.3. Dohadné účty aktivní	055				
	C.II.1.5.4. Jiné pohledávky	056				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky (ř.58 až 61)	057	29 809	9	29 801	64 560
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	27 702	9	27 694	63 443
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní (ř.62 až 67)	061	2 107		2 107	1 117
	C.II.2.4.1. Pohledávky za společníky	062				
	C.II.2.4.2. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
	C.II.2.4.3. Stát daňové pohledávky	064	1 862		1 862	900
	C.II.2.4.4. Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	241		241	214
	C.II.2.4.5. Dohadné účty aktivní	066	3		3	
	C.II.2.4.6. Jiné pohledávky	067	1		1	3
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv (ř.69 až 71)	068				
C.II.3.1.	Náklady příštích období	069				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	070				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	071				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek (ř.73+74)	072				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074				
C.IV.	Peněžní prostředky (ř.76+77)	075	6 903		6 903	15 061
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	159		159	147
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	6 744		6 744	14 914
D.	Časové rozlišení aktiv (ř.79 až 81)	078	264		264	185
D.1.	Náklady příštích období	079	145		145	102
D.2.	Komplexní náklady příštích období	080				
D.3.	Příjmy příštích období	081	119		119	83



Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM (ř.83+104+147)=ř.001	082	196 415	241 671
A.	Vlastní kapitál (ř.84+88+96+99+102+103)	083	137 983	136 939
A. I.	Základní kapitál (ř.85 až 87)	084	169 570	169 570
A. I. 1.	Základní kapitál	085	169 570	169 570
A. I. 2.	Vlastní podíly (-)	086		
A. I. 3.	Změny základního kapitálu	087		
A. II.	Ážio a kapitálové fondy (ř.89+90)	088	648	648
A. II. 1.	Ážio	089		
A. II. 2.	Kapitálové fondy (ř.91 až 95)	090	648	648
	A. II.2.1. Ostatní kapitálové fondy	091	648	648
	A. II.2.2. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092		
	A. II.2.3. Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	093		
	A. II.2.4. Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	094		
	A. II.2.5. Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	095		
A. III.	Fondy ze zisku (ř.97+98)	096	2 032	1 409
A. III. 1.	Ostatní rezervní fondy	097	1 687	1 619
A. III. 2.	Statutární a ostatní fondy	098	345	-210
A. IV.	Výsledek hospodaření min. let (+/-) (ř.100 až 101)	099	-36 055	-36 055
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	-36 055	-36 055
A. IV. 2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného úč.období (+/-) (ř.01-84-88-96-99-103-105-110-147)=ř.55 VZZ	102	1 788	1 367
A. VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B + C	Cizí zdroje (ř.105+110)	104	56 440	103 300
B.	Rezervy (ř.106 až 109)	105		
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106		
B. 2.	Rezerva na daň z příjmů	107		
B. 3.	Rezervy podle zvláštních předpisů	108		
B. 4.	Ostatní rezervy	109		
C	Závazky (ř.111+126+144)	110	56 440	103 300
C. I.	Dlouhodobé závazky (ř.112+115 až 122)	111	25 890	8 302
C. I. 1.	Vydané dluhopisy (ř.113+114)	112		
	C.I.1.1. Vyměnitelné dluhopisy	113		
	C.I.1.2. Ostatní dluhopisy	114		
C. I. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	3 908	7 718
C. I. 3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116		
C. I. 4.	Závazky z obchodních vztahů	117		
C. I. 5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118		
C. I. 6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119		
C. I. 7.	Závazky - podstatný vliv	120		



Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C. I. 8.	Odložený daňový závazek	121		584
C. I. 9.	Závazky - ostatní (ř.123až 125)	122	21 982	
	C.I.9.1. Závazky ke společníkům	123		
	C.I.9.2. Dohadné účty pasivní	124		
	C.I.9.3. Jiné závazky	125	21 982	
C. II.	Krátkodobé závazky (ř.127+130 až 136)	126	30 550	94 998
C. II. 1.	Vydané dluhopisy (ř.128+129)	127		
	C.II.1.1. Vyměnitelné dluhopisy	128		
	C.II.1.2. Ostatní dluhopisy	129		
C. II. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	130	3 810	3 985
C. II. 3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	26	6
C. II. 4.	Závazky z obchodních vztahů	132	18 364	14 421
C. II. 5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133		
C. II. 6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134		
C. II. 7.	Závazky - podstatný vliv	135		
C. II. 8.	Závazky ostatní (ř.137 až 143)	136	8 350	76 586
	C.II.8.1. Závazky ke společníkům	137		
	C.II.8.2. Krátkodobé finanční výpomoci	138		
	C.II.8.3. Závazky k zaměstnancům	139	1 835	1 536
	C.II.8.4. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	986	895
	C.II.8.5. Stát - daňové závazky a dotace	141	3 966	1 898
	C.II.8.6. Dohadné účty pasivní	142	168	156
	C.II.8.7. Jiné závazky	143	1 395	72 101
C. III.	Časové rozlišení pasiv (ř.145+146)	144		
C. III. 1.	Výdaje příštích období	145		
C. III. 2.	Výnosy příštích období	146		
D.	Časové rozlišení pasiv (ř.148+149)	147	1 992	1 432
D. 1.	Výdaje příštích období	148	1 992	1 432
D. 2.	Výnosy příštích období	149		
Pozn.:				
Sestaveno dne: 29. 3.2022				
		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 výroba a prodej tepelné energie správa nemovitostí		Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis) tel. linka:		

## CASH FLOW

(základní)

Sestavený k: 31. 12 .2021

( v celých tisících Kč )

2021 - 12 | IČ: 62502573

Název: BYTES Tábor s.r.o.

Sídlo: Kpt. Jaroše 2418, 390 03 Tábor - Klokoty

Sestaveno dne: 29.03.2022

Číslo řádku	Označení	Text	Stav v období	
			Běžné	Minulé
001	P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	15060	16186
002				
003	<b>A.</b>	<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)</b>		
004				
005	Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	2368	822
006				
007	A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	16480	7593
008	A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv (+), s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv a dále umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu (+/-)	16232	8362
009	A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	1	-37857
010	A. 1. 3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (+/-) (vyúčtování do výnosů -, do nákladů +)	72	-7
011	A. 1. 4.	Výnosy z podílů na zisku (-)		36883
012	A. 1. 5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s výjimkou kapitalizovaných úroků, a vyúčtované výnosové úroky (-)	175	213
013	A. 1. 6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace		
014				
015	A. *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami	18848	8415
016				
017	A. 2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-8301	22563
018	A. 2. 1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	34681	-52363
019	A. 2. 2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	-43103	75587
020	A. 2. 3.	Změna stavu zásob (+/-)	121	-661
021	A. 2. 4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů		
022				
023	A. **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	10547	30978



024				
025	A. 3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	-176	-224
026	A. 4.	Přijaté úroky (+)	1	12
027	A. 5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulá období (-)		-8
028	A. 6.	Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy, které tvoří mimořádný výsledek hospodaření včetně splatné daně z příjmů z mimořádné činnosti		
029	A. 7.	Přijaté podíly na zisku (+)		47432
030				
031	A. ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	10372	78190
032				
033	<b>B.</b>	<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>		
034	B. 1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-14154	-74633
035	B. 2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	354	7
036	B. 3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám		
037				
038	B. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-13800	-74626
039				
040	<b>C.</b>	<b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>		
041	C. 1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry), na peněžní prostředky a ekvivalenty	-3985	-3985
042				
043	C. 2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-744	-705
044	C. 2. 1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, ážia, event. fondů ze zisku včetně složených záloh na toto zvýšení (+)		
045	C. 2. 2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)		
046	C. 2. 3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)		
047	C. 2. 4.	Úhrady ztráty společníky (+)		
048	C. 2. 5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	-744	-705
049	C. 2. 6.	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v. o. s. a komplementáři u komanditních společností (-)		
050				
051	C. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-4729	-4690
052				
053	<b>F.</b>	<b>Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků</b>	-8157	-1126
054				
055	<b>R.</b>	<b>Stav peněžních prostředků na konci účetního období</b>	6903	15060





Druh účetní závěrky:

řádná

Datum uzavření účetních knih (závěrky):

31.12.2021

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: Kpt. Jaroše 2418, 390 03 Tábor - Klokoty  
 IČ: 62502573  
 Základní kapitál: 169 570 tis. Kč  
 Z toho:  
 Základní kapitál zaps. v OR: 169 570 tis. Kč  
 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  
 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. Ondřej Semerák - jedná jménem společnosti v plném rozsahu

- 2.1.4. Dozorčí orgán: Dozorčí rada má 7 členů. Pavel Dvořák  
 Miroslav Smetana  
 Ladislav Šedivý  
 RNDr. Jiří Vaníček Csc.  
 Mgr. Petr Vašíček  
 Ing. Jiří Roubíček  
 Ing. Petr Lapačka

- 2.1.5. Popis změn a dodatků provedených v uplynulém roce v obchodním rejstříku:  
 V průběhu roku 2021 došlo k úpravě předmětu podnikání, působnosti valné hromady a dozorčí rady společnosti.

- 2.1.6. Popis organizační struktury a její zásadní změny během uplynulého účetního období:  
 V průběhu roku 2021 nedošlo k změnám v organizační struktuře společnosti.

## 2.2. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců během účetního období.

Ukazatel	2021
Přepočtený počet pracovníků	78
Osobní náklady (mzdy, zákon. pojištění a sociál. náklady bez odměn statut. orgánu a dozorčí rady) v tis. Kč.	37 597,0

- 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 a odměny členů dozorčích orgánů činila celkem 880 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.  
 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:  
 Hmotný dlouhodobý majetek pořízen vlastní činností ve výši 1872 tis. Kč byl oceněn v cenách na úrovni přímých výrobních nákladů a podílu výrobní režie.
- 3.2.1.3. Součástí pořízení dlouhodobého majetku nejsou úroky z úvěru.
- 3.2.1.4. Způsob ocenění cenných papírů a majetkových účastí:  
 Nemá.
- 3.2.2. Způsob stanovení reprodu. poř. ceny u majetku oceněného v této ceně a pořízeného v průběhu období:  
 Účetní jednotka v průběhu období nepořídila majetek, který 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 3 957 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 2021 tvořila opravnou položku k rizikovým pohledávkám. Opravná položka k pohledávkám je vytvořena na základě věkové struktury pohledávek.
- 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. 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). Nemá.
- 4.1.2. Pohledávky po lhůtě splatnosti:  
Ke konci účetního období společnost vykazala pohledávky po lhůtě splatnosti ve výši 159 tis. Kč.
- 4.1.3. Závazky:  
Ke konci účetního období společnost vykazala závazky po lhůtě splatnosti ve výši 88 tis. Kč.
- 4.1.4. Závazky kryté podle zástavního práva nebo jištěné jiným způsobem (tis. Kč):  
Účetní jednotka uzavřela s peněžním ústavem ČSOB a.s. dohodu o právu směnečném na vystavení blankosměny na zajištění úvěru.
- 4.1.5. 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.
- 4.1.6. Společnost má k dispozici kontokorentní úvěr u bankovního ústavu ČSOB ve výši 5 mil. Kč.
- 4.1.7. Společnost splácí k 31. 12. 2021 dva investiční úvěry u ČSOB ve výši 7 718 tis. Kč.  
Z toho 3 810 tis. Kč je tvořeno krátkodobými závazky se splatností do jednoho roku a 3 908 tis. Kč tvoří dlouhodobé závazky. V průběhu roku 2021 bylo celkem splaceno 3 810 tis. Kč.
- 4.1.8. Společnost účtuje o odložené dani, která vychází z rozdílu účetní a daňové zůstatkové ceny dlouhodobého majetku.
- 4.1.9. Společnost v roce 2021 vytvořila zákonnou rezervu na opravu dlouhodobého majetku.
- 4.1.10. Společnost v roce 2021 uzavřela dohodu o započtení pohledávek se C-ENERGY Planá s.r.o., IČ 25106481 ve výši 47 432 tis. Kč. Jedná o pohledávku společnosti BYTES Tábor s.r.o. z titulu smlouvy o převodu akcií a o postoupenou pohledávku společnosti C-ENERGY Planá s.r.o. z titulu převodu části závodu ve výši 72 mil. Kč. Rozdíl ve výši 24 568 tis. Kč bude společnost BYTES Tábor s.r.o. splácet v ročních splátkách ve výši 1 293 tis. Kč po dobu 19 let. První splátka byla zaplacená v prosinci 2021.

#### 5. DALŠÍ ÚDAJE

- 5.1.1. Společnost v průběhu roku 2021 zařadila do HIM majetek v hodnotě 79 134 tis. Kč.  
Pořízený hmotný majetek byl tvořen:
- |  | v Kč          |
|--|---------------|
| 1) měřiče tepla  | 770 495,00    |
| 2) koupě části závodu TTA, a.s.  | 71 938 014,00 |
| V rámci koupě části závodu byly pořízeny budovy, pozemky, výměňkové stanice, domovní předávací stanice, teplovody, měřiče tepla, osobní a nákladní automobily atd. |               |
| 3) technické zhodnocení Teplovod ZÁPAD VS1   | 191 241,00    |
| 4) technické zhodnocení Teplovod VS 31   | 1 013 390,00  |
| 5) technické zhodnocení Budova vrátnice  | 177 556,00    |
| 6) technické zhodnocení DPS Budějovická 553A   | 109 375,00    |
| 7) technické zhodnocení DPS Pražské sídl. čp. 2389   | 168 531,00    |
| 8) technické zhodnocení DPS Pod nemocnicí čp. 2220   | 127 200,00    |
| 9) technické zhodnocení DPS Kvapilova čp. 2100   | 96 583,00     |
| 10) dopravní prostředky  | 747 768,00    |
| 11) K 9 plynová kotelna Roháčova   | 673 997,00    |
| 12) K 6 plynová kotelna Převrátilská   | 858 053,00    |
| 13) K 10 plynová kotelna Střelnická  | 831 381,00    |
| 14) DPS čp. 3104 Bydlení u řeky  | 839 848,00    |
| 15) DPS čp. 3105 Bydlení u řeky  | 590 395,00    |
- 5.1.2. Řádná inventarizace majetku proběhla na základě pokynu jednatele společnosti v průběhu 4. čtvrtletí roku.
- 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 45 000 Kč bez DPH.
- 5.1.5. Nouzové stavy vyhlášené v roce 2021 z důvodů pandemie COVID-19 neovlivnily účetní závěrku roku 2021.  
Po datu účetní závěrky nenastaly události rozhodné pro sestavení účetní závěrky roku 2021.
- 5.1.6. Vykazovaný zisk společnosti ve výši 1 788 tis. Kč bude rozdělen do fondů dle návrhu společnosti schváleného Radou města.



V Táboře, dne 29. 3. 2022

Ing. Ondřej Semerák  
jednatel společnosti

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2021 DO 31. 12. 2021

Název a sídlo účetní jednotky: BYTES Tábor s.r.o., Kpt. Jaroše 2418, Tábor - Klokoty

IČ: 62502573

Položka	Text	stavy uvedené v tis. Kč			
		Počáteční stav k 1.1.2021	Zvýšení	Snížení	Konečný stav k 31.12.2021
A.I.1.	Základní kapitál	169 570,00			169 570,00
A.I.2.	Vlastní podíly				
A.I.3.	Změny základního kapitálu				
A.II.1.	Ážio				
A.II.2.	Kapitálové fondy	648,00			648,00
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	1 619,00	68,00		1 687,00
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	-210,00	1 299,00	744,00	345,00
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	-36 055,00			-36 055,00
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	1 367,00	1 788,00	1 367,00	1 788,00
	Součet	136 939,00	3 155,00	2 111,00	137 983,00

## NÁVRH NA ROZDĚLENÍ ZISKU SPOLEČNOSTI ZA ROK 2021

Hospodaření společnosti vykazuje k 31. 12. 2021 zisk je výši 1 788 tis. Kč.

Navrhujeme přiděl zisku za rok 2021 do těchto fondů:

- povinný rezervní fond 90 tis. Kč
- neuhrazená ztráta z minulých let 898 tis. Kč
- sociální fond 800 tis. Kč

## Zpráva o činnosti DR BYTES Tábor s.r.o. za rok 2021

Dozorčí rada (DR) společnosti BYTES Tábor s.r.o. plnila své úkoly v souladu se Stanovami společnosti, ustanoveními Obchodního zákoníku, dle pokynů Rady města - valné hromady, eventuálně Zastupitelstva města Tábora a vlastního ročního plánu práce.

Dozorčí rada pracovala v roce 2021 ve složení: Pavel Dvořák jako předseda, Doc. RNDr. Jiří Vaníček CSc., Miroslav Smetana, Ladislav Šedivý, Mgr. Petr Vašíček, Bc. Jiří Roubíček, Ing. Petr Lapačka. Jako hosté byli u jednotlivých zasedání přítomni: jednatel společnosti Ing. Ondřej Semerák, vedoucí BH Mgr. Jana Jelenová, ekonomka společnosti Jitka Vachtová a místostarosta města Tábora Mgr. Martin Mareša.

Z důvodu pokračování covidových opatření se DR v roce 2021 sešla pouze na 7 řádných jednáních.

Přítomnost jednotlivých členů na zasedáních dozorčí rady byla na velmi dobré úrovni:

Pavel Dvořák	7 x
Doc. RNDr. Jiří Vaníček CSc.	7 x
Miroslav Smetana	4 x
Ladislav Šedivý	6 x
Mgr. Petr Vašíček	5 x
Bc. Jiří Roubíček	4 x
Ing. Petr Lapačka	7 x

Mimo obvyklé kontroly plnění hlavních úkolů společnosti BYTES Tábor s.r.o. 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 Tábor s.r.o. a průběžnými hospodářskými výsledky s měsíčním vyhodnocováním.  
Společnost BYTES Tábor s.r.o. za rok 2021 vykázala zisk. Naplnilo se tak očekávání vyplývající z reorganizace společnosti. V měsíci únoru byly upřesněny odpisy majetku získaného v rámci ujednání systému tepelného hospodářství na základě trojdohody společností C-Energy Planá s.r.o., Teplárna Tábor a.s. a BYTES Tábor s.r.o., proto byl snížen očekávaný zisk na úkor nárůstu odpisů. Výše EBITDy zůstala zachována.
- Projednávala rozpočet bytového hospodářství (BH) a dodržování finančního plánu společnosti BYTES. Pro rok 2021 bylo navrženo hospodaření společnosti BYTES Tábor s.r.o. se ziskem ve výši 10.617 tis Kč, (EBITDA ve výši 21.161 tis. Kč) a po upřesnění odpisů byl zisk snížen na 4.930 tis Kč se shodnou, původně plánovanou, EBITDOU. Plánovaná výše zisku nebyla dosažena. Byla nižší než předpokládaná a to z důvodu vyšších ztrát při distribuci tepelné energie, než bylo v plánu počítáno a z důvodu nutnosti nákupu plynu v měsících listopad a prosinec, kdy dodavatel jednostranně a podle nás neoprávněně vypověděl smlouvu společnosti BYTES. Náklady na nákup plynu od nového dodavatele reflektovali situaci na trhu spojenou s energetickou krizí a znamenaly snížení zisku o 1.354 tis Kč
- Projednala návrh finančního plánu společnosti na rok 2022 spolu se stanovením předběžné ceny tepla pro tento rok. Předpokládaná výše zisku pro rok 2022 byla snížena s ohledem na obyvatele a snahou plně nepřenášet dopady energetické krize do ceny tepla.
- Kontrolovala plnění finančního plánu společnosti BYTES Tábor s.r.o., resp. rozpočtu BH.
- Sledovala vývoj prodeje tepla během roku v závislosti na finanční plán a dopad do ekonomiky společnosti. V roce 2021 byl teplotní průběh na úrovni 4103 denostupňů (oproti 3601 v roce 2020), neboli rok byl celkově chladnější. DR se také zaměřila na kontrolu průběhu konverze parních rozvodů na horkovodní prováděné dodavatelem

tepla společností C-Energy Planá a průběh navazujících investičních akcí (rekonstrukcí výměňkových stanic v našem majetku).

- Posuzovala stav pohledávek v bytovém i nebytovém hospodářství.
- DR kontrolovala plnění příjmů a čerpání výdajů v rozpočtu bytového hospodářství. Největší část výdajů rozpočtu tvoří prostředky na opravy a údržbu bytových domů, bytů a nebytových prostor. V roce 2021 byly vynaloženy tyto prostředky na opravy:
  - opravy bytových domů a bytů – 59.056 tis. Kč,
  - opravy nebytových prostor – 1.987 tis. Kč.
- Sledovala průběh vyúčtování služeb, důvody a opodstatněností zaslanych reklamaci. Správce BH provedl celkem 3.240 ks vyúčtování služeb spojených s užíváním prostoru za rok 2020 a obdržel 1 oprávněnou reklamaci, což představuje 0,03 % z celkového počtu provedených vyúčtování. Bylo zprovozněno vyúčtování formou e-komunikace, k čemuž byl uzpůsoben softwarový systém společnosti. V současné době využívá systém elektronické komunikace celkem 1.284 nájemníků.
- V průběhu roku dostávala DR přehledy o uskutečněných výběrových řízeních (za rok 2021 celkem 102). V roce 2021 společnost BYTES zajistila rekonstrukci 82 bytů a 29 jader prostřednictvím externích firem a 102 bytů vlastními silami.
- Zabývala se stížnostmi nájemníků, které v drtivé většině případů vedly k nápravě.
- Projednávala opatření, které společnost uskutečňovala v reakci na COVID-19.

Na závěr DR doporučuje valné hromadě společnosti BYTES Tábor s.r.o. schválit účetní závěrku za rok 2021.

V Táboře, dne 21. 3. 2022



Pavel Dvořák  
Předseda dozorčí rady

## Zpráva

### o vztazích mezi propojenými osobami zpracovaná v souladu s ustanoveními § 82, odst. 2 zákona o korporacích - 2021

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
  - Tělovýchovné zařízení města Tábor s.r.o., Václava Soumara 2300, Tábor, IČ 25171127
  - Správa lesů města Tábora s.r.o., U Čápova dvora 2712, Tábor, IČ 62502656
3. **Subjekty zřizované Městem Tábor:**
  - Mateřská škola, Kollárova 2497, Tábor, IČ 75001195
  - Základní škola a Mateřská škola, Helsinská 2732, Tábor, IČ 70877785
  - Mateřská škola, Sokolovská 2417, Tábor, IČ 75001179
  - Mateřská škola a Základní škola, ČSA 925, Tábor, IČ 60061821
  - Základní škola, Zborovská 2696, Tábor, IČ 00582859
  - Základní škola a Mateřská škola, Husova 1570, Tábor, IČ 70877807
4. **Uzavřené obchodní vztahy s ovládající osobou v roce 2021**

V roce 2021 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 2021 činil 11 194 tis. Kč bez DPH.

  - a) Dále v roce 2021 pokračovala nájemní smlouva na nebytové prostory za účelem provádění podnikatelské činnosti společnosti. Celkový objem nájemného činil 1 211 tis. Kč bez DPH.
  - b) V roce 2021 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 35 153 tis. Kč bez DPH.
  - c) Mimo již uvedené obchodní smlouvy byly v roce 2021 prováděny další práce na základě objednávek v celkové výši 25 014 tis. Kč bez DPH (jednalo se o topenářské práce, elektrikářské práce a stavební práce, vyklizení bytů, domovníckou činnost, držení havarijní služby atd.).
  - d) V září 2021 byla uzavřena smlouva na zajišťování energetické problematiky pro město Tábor. Celkový objem plnění činil 156 tis. Kč.

## 5. Smlouvy uzavřené mezi dalšími osobami dle článku 2.

- a) V roce 2021 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 1.435 tis. Kč bez DPH.
- b) V roce 2021 jsme dále Technickým službám Tábor vyúčtovali materiál ze skladu ve výši 66 tis. Kč bez DPH.
- c) V roce 2021 jsme pro Technické služby Tábor prováděli služby ve výši 15 tis. Kč bez DPH.
- d) V roce 2021 jsme od Technických služeb Tábor nakupovali materiál a služby ve výši 30 tis. Kč bez DPH.
- e) V roce 2021 byly plněny 2 obchodní smlouvy se společností Tělovýchovné zařízení města Tábora s.r.o. Smlouvy se týkaly zajištění dodávek tepla a TUV. Celkový objem služeb za rok 2021 činil 436 tis. Kč bez DPH.

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

## 7. Smlouvy uzavřené s osobami dle článku 3.

Se subjekty dle článku 3. jsme v roce 2021 plnili smlouvy o dodávce tepla a TUV v celkovém objemu 9 376 tis. Kč.

S jinými osobami uvedenými pod bodem 2. a 3. žádné obchodní smlouvy v roce 2021 uzavřeny nebyly.

V Táboře dne 29. 3. 2022

Ing. Ondřej Semerák  
Jednatel společnosti



## REKAPITULACE

		Skutečnost 2019	Skutečnost 2020	Skutečnost 2021
<b>AKTIVA</b>				
<b>CELKEM</b>		<b>169 961</b>	<b>241 671</b>	<b>196 415</b>
<b>Stálá aktiva</b>		<b>137 983</b>	<b>157 788</b>	<b>155 284</b>
	Dlouh. nehm. majetek	733	527	334
	Dlouh. hm. majetek	90 784	157 261	154 950
	Dlouh. finanční majetek	46 466	0	0
<b>Oběžná aktiva</b>		<b>31 898</b>	<b>83 698</b>	<b>40 867</b>
	Zásoby	3 416	4 077	3 957
	Dlouhodobé pohledávky	0	0	206
	Krátkodobé pohledávky	12 296	64 560	29 801
	Krátkodobý finanční majetek	16 186	15 061	6 903
<b>Ostatní aktiva</b>		<b>80</b>	<b>185</b>	<b>264</b>

		Skutečnost 2019	Skutečnost 2020	Skutečnost 2021
<b>PASIVA</b>				
<b>CELKEM</b>		<b>169 961</b>	<b>241 671</b>	<b>196 415</b>
<b>Vlastní kapitál</b>		<b>136 277</b>	<b>136 939</b>	<b>137 983</b>
	Základní kapitál	169 570	169 570	169 570
	Kapitálové fondy	648	648	648
	Fondy ze zisku	2 113	1 409	2 032
	Výsledek hospodaření min. let	5 742	- 36 055	-36 055
	Výsledek hospodaření běž. roku	-41 796	1 367	1 788
<b>Cizí zdroje</b>		<b>32 396</b>	<b>103 300</b>	<b>56 440</b>
	Rezervy	0	0	0
	Dlouhodobé závazky	1 138	584	21 982
	Krátkodobé závazky	19 555	94 998	30 550
	Dlouhodobý bankovní úvěr	11 703	7 718	3 908
<b>Ostatní pasiva</b>		<b>1 288</b>	<b>1 432</b>	<b>1 992</b>





## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Společníkům společnosti BYTES Tábor s.r.o.

### Zpráva o auditu účetní závěrky

#### *Výrok auditora*

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky obchodní společnosti BYTES Tábor s.r.o. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2021, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 2. přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti BYTES Tábor s.r.o. k 31.12.2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2021 v souladu s českými účetními předpisy.

#### *Základ pro výrok*

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

#### *Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě*

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými



právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

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

#### ***Odpovědnost statutárního orgánu***

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

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

#### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat



dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

V Příbrami dne 30.3.2022

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



Auditor:  
Jana Rosenbaumová  
Oprávnění č. 2081

Příloha: Roční účetní závěrka 2021  
Výroční zpráva 2021

