

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2022

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

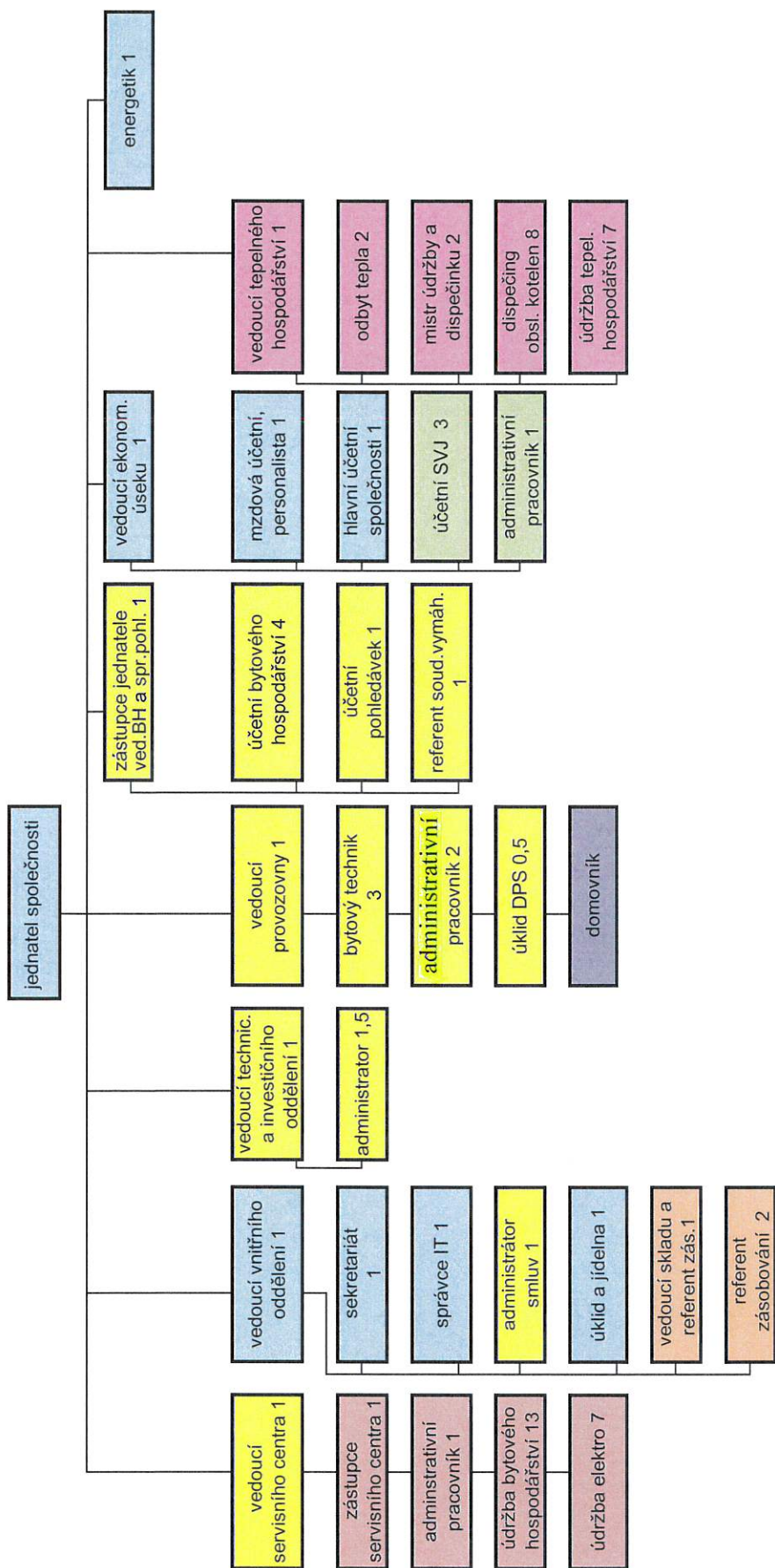
IČO : 62502573

DIČ : CZ62502573

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

- Základní kapitál : 181.395 tis. Kč
- Obrat : 213.488 tis. Kč
- Počet přepočtených zaměstnanců : 76

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.



středisko 170 Bytové hospodářství

středisko 161-163 Domovníctví

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	10
SPRÁVA SVJ.....	13
ZÁSOBOVÁNÍ A SKLAD	14
KOMENTÁŘ K PLNĚNÍ FINANČNÍHO PLÁNU.....	16
PLNĚNÍ FINANČNÍHO PLÁNU.....	21
HOSPODAŘENÍ DLE JEDNOTLIVÝCH STŘEDISEK	22
KOMENTÁŘ K ROZVAZE.....	24
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	25
ROZVAHA.....	27
CASH FLOW.....	31
PŘÍLOHA K UZÁVĚRCE.....	33
PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU.....	35
NÁVRH KRYTÍ ZTRÁTY SPOLEČNOSTI	35
ZPRÁVA O ČINNOSTI DR BYTES TÁBOR s.r.o.....	36
ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI.....	38
REKAPITULACE.....	40
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	41

SLOVO JEDNATELE

Máme za sebou nelehký rok 2022. Tento rok byl specifický výraznou energetickou krizí s opatřeními proti nedostatku plynu, navazující vysokou inflací, zdražováním úvěrů, začínající krizí ve stavebnictví, válkou na Ukrajině a s tím i spojenou uprchlickou vlnou a nebývale výrazným teplotním průběhem roku.

Vzhledem k možnému nedostatku plynu i naše společnost hledala cesty, jak zmenšit naši závislost na této komoditě a proto bylo ve spolupráci s hlavním dodavatelem tepla C-Energy Planá přistoupeno k přepojování části oblastí zásobených z plynových kotelen do systému CZT. Podařilo se nám snížit, v souladu s doporučením Evropské unie a vládních představitelů, celkovou spotřebu plynu o cca 30 %. Nahrazené plynové kotelný byly uvedeny do studené zálohy s tím, že jejich případné zprovoznění bude záviset na případných krizových opatřeních při možných havarijních stavech a výpadcích v dodávce tepla. V dalších letech budeme pokračovat v připojování dalších oblastí do systému zásobování pomocí CZT a tím dále snížíme objem spotřebovaného plynu.



V roce 2022 došlo ke včasnému dokoupení potřebného objemu plynu a elektrické energie pro rok 2023, takže v dalším roce nebylo u ceny elektrické energie dosaženo vládního stropu. Toho bylo dosaženo pouze v případě ceny plynu. Potvrzuje se tak nastolená strategie v zásobení energetickými komoditami.

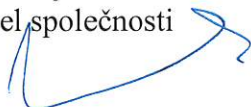
Během celého roku pokračovala investiční akce společnosti C-Energy Planá spočívající v konverzi parních rozvodů na horkovodní, která nás nutila provádět rozsáhlé investice do navazujících výměňkových stanic v našem majetku. Tyto výměňkové stanice financovala naše společnost částečně ze svého provozního kapitálu a částečně z investičního úvěru. Kontokorentní úvěr nebylo potřeba čerpat, v oblasti cash flow se situace stabilizovala.

V oblasti péče o bytový fond města Tábora pokračoval trend výrazného zdražení stavebních materiálů, prací a dále pak vlivu narůstajících cen energií na konečný produkt. Tento trend se částečně podařilo eliminovat díky nákupu materiálu do skladu společnosti pomocí výběrových řízení a zadávání stavebních zakázek na stejném principu.

V oblasti správy SVJ se úspěšně rozvíjí nabízená služba „placeného předsedy“, takže z důvodu vzrůstajícího zájmu muselo být oddělení SVJ personálně posíleno.

Do roku 2023 hledíme s mírným optimismem. Předpokládáme provedení reorganizace servisního oddělení, kde zvláště z důvodu pokračujícího zvýhodňování osob na OSVČ a začínající krize v malých stavebních zakázkách nebudeme moci dostatečně ekonomicky konkurovat. Otevírá se nám větší prostor, v tzv. on-line servisních pracích, které jsou lépe ekonomicky ohodnoceny, avšak které pravděpodobně budou znamenat určitou redukci části zaměstnanců (cca 10 %) v průběhu roku.

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 docházelo 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:

Od 1.1.2022 do 31.10.2022

Doc. RNDr. Jiří Vaníček CSC

Miroslav Smetana

Ladislav Šedivý

Mgr. Petr Vašíček

Ing. Jiří Roubíček

Ing. Petr Lapačka

Od 1.11.2022 do 31.12.2022

Doc. RNDr. Jiří Vaníček CSC

Jiří Lešek

Petr Dvořák

Ing. Olga Bastlová

Ing. Ilona Hraňová

Miroslav Novák

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.

K 31. 12. 2022 má úsek TH uzavřeno celkem 402 závazných smluv na dodávky tepelné energie.

Tepelná energie je k tomuto datu distribuována do 538 odběrných míst, ve kterých je situováno zhruba 9.070 bytových jednotek (z toho 2.399 je ve vlastnictví Města Tábor) a přibližně 90 nebytových jednotek.

Vytápěná podlahová plocha představuje okolo 707.190 m², z toho na bytové jednotky připadá 475.960 m² a na jednotky nebytové 231.230 m². Spotřeba studené vody pro ohřev teplé vody byla v roce 2022 celkem 173.610 m³.

Úsek TH spravuje a zajišťuje 20 výměňkových stanic (dále VS), 482 domovních předávacích stanic (dále DPS), 14 plynových kotelen, (dvě kotelny byly v roce 2022 odstaveny a nyní slouží jako záložní zdroj) 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 nyní 12 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.

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. Během roku 2022 započala společnost C-Energy s faktickými konverzemi parovodních rozvodů na horkovodní, což s sebou přineslo nutnost úprav několika stávajících VS – viz níže „Realizované investiční akce v roce 2022“. Sekundární rozvody jsou v majetku společnosti BYTES.

DPS slouží k zásobování tepelnou energií a teplou vodou pro spotřebitele. Jejich výhodou je umístění v jednotlivých objektech, 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 kotlen, 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 kotlen, 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.

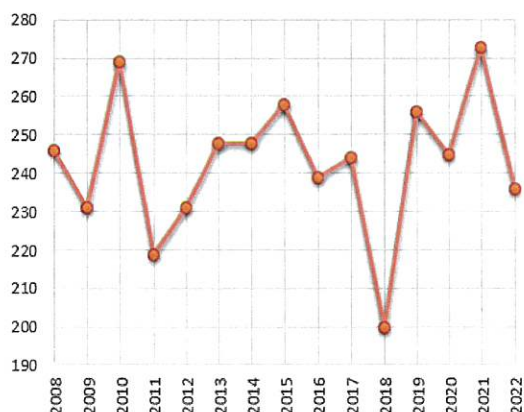
Tabulka č. 1 - Hlavní ukazatelé tepelného hospodářství

Charakterizující data:	2018	2019	2020	2021	2022
Nákup TE od spol. TTA a C-Energy [GJ]	218 519	218 224	208 900	318 693	284 685
Výroba TE [GJ]	6 665	6 950	10 224	11 235	9 154
Prodej TE [GJ]	204 296	205 476	202 312	285 163	255 979

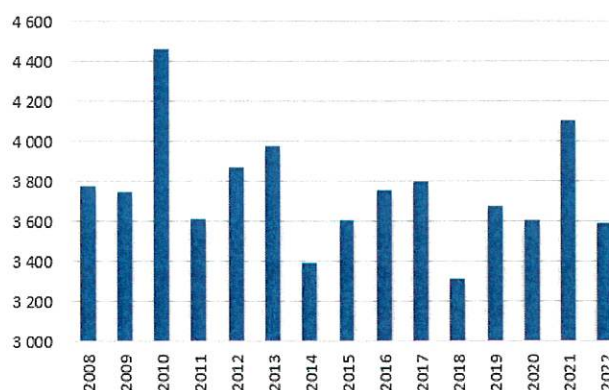
Rok 2022 patřil, v porovnání s předchozími roky, k energeticky méně náročným; dotvrzením je počet topných dnů, tj. i denostupňů, viz tabulka č. 2.

měsíc rok	leden	únor	březen	duben	květen	červen	září	říjen	listopad	prosinec	počet denostupňů CELKEM	počet topných dnů
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	667	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
2022	592	472	510	407	67	0	167	290	481	606	3 592	↓ 236

Počet topných dnů

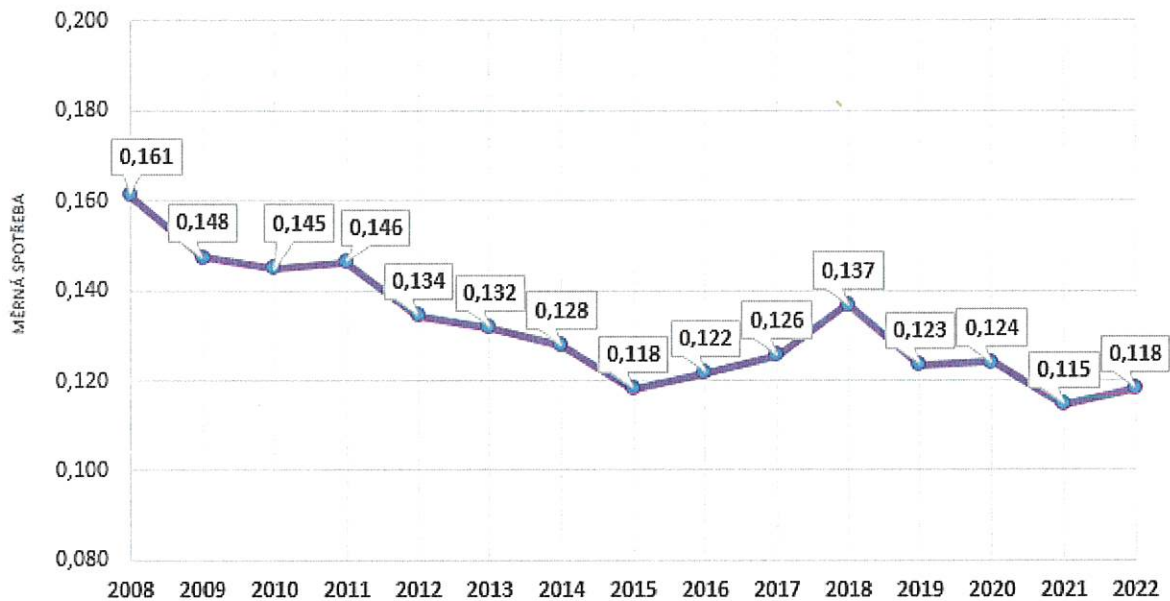


Počet denostupňů



Graf č. 1 zobrazuje vývoj měrné spotřeby tepla přepočtené na 1 m² vytápěné plochy a současně zohledňuje, díky přepočtu denostupňů, i klimatickou náročnost daného roku.

Měrná spotřeba tepla MJ/m²/D°



Graf č. 2 vyjadřuje vývoj ceny tepelné pohody od roku 2008, tj. ceny za dodávku tepelné

Cena tepelné pohody v Kč/m²/rok

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



energie pro topení a pro teplou užitkovou vodu přepočtené na 1 m² plochy a konkrétní rok. Graf pracuje s přepočtenými plochami, tak jak jsou definovány vyhláškou 372/2001 Sb.

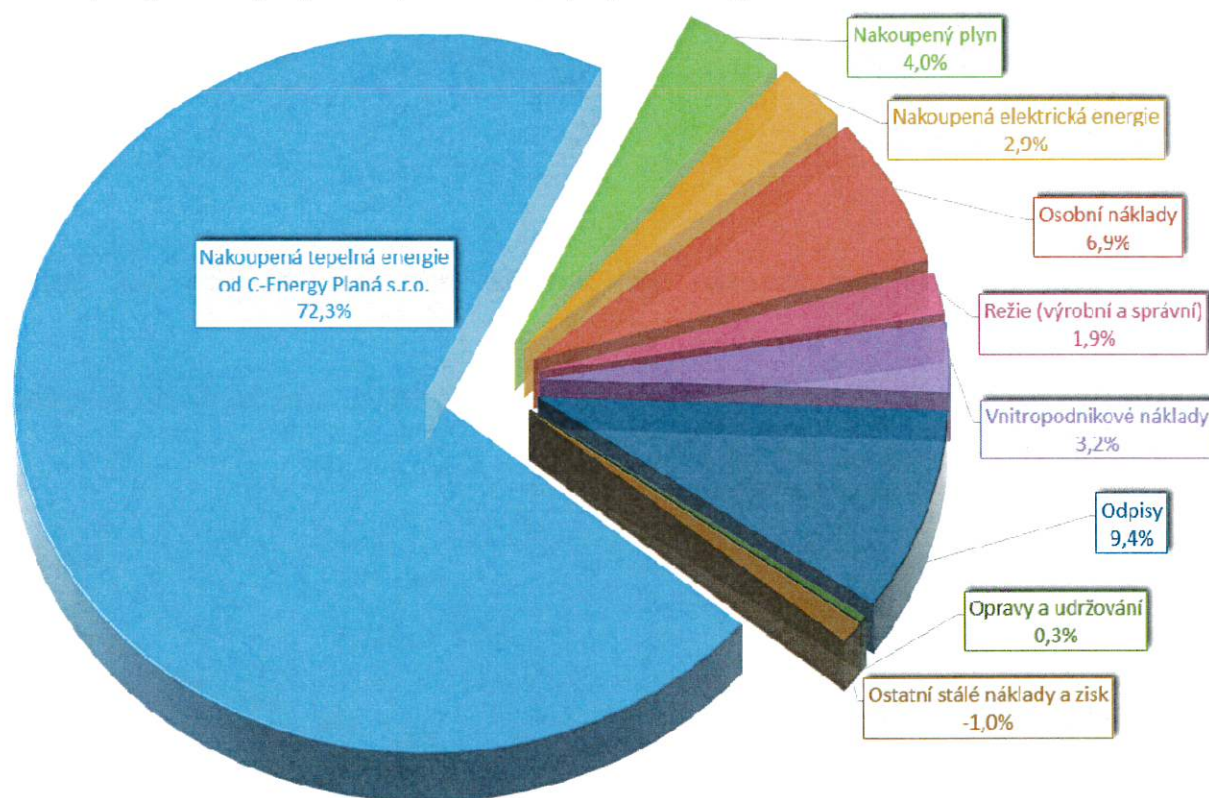
Cena tepelné energie

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 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

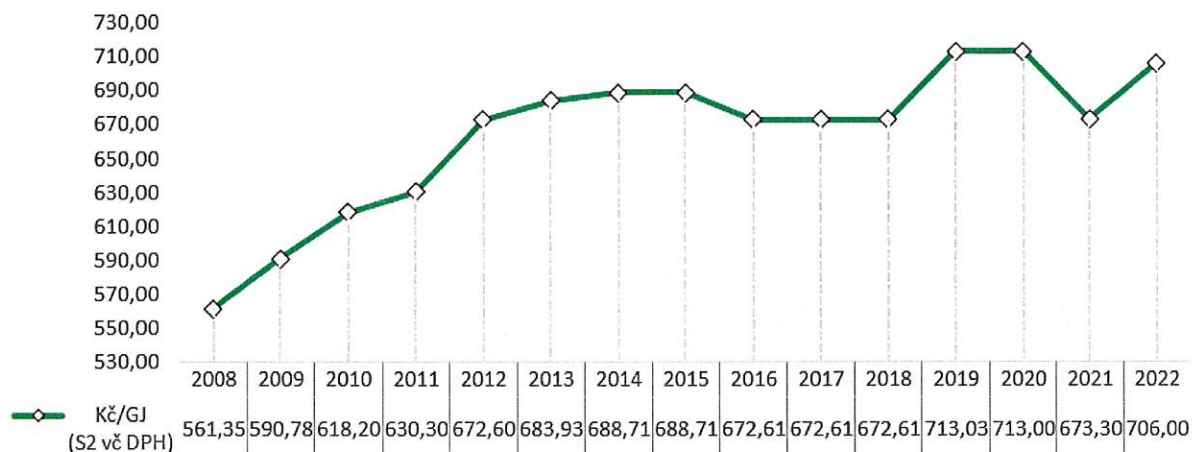
Zastoupení jednotlivých položek při tvorbě ceny tepelné energie



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 sjednanu 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)



Realizované investiční akce v roce 2022

- Z důvodu probíhající konverze parovodních rozvodů tepla v Táboře na horkovodní rozvody společností C-Energy, došlo u stávajících parních VS k úpravě, konkrétně k rekonstrukci VS, vyvolané právě přechodem dodavatele TE na jiné topné médium. Tyto nevyhnutelné úpravy se týkaly následujících výměňkových stanic: Vančurova VS 18 (čp. 2575), Nedbalova VS 21 (čp. 2142-44), Chocholouškova VS 23 (čp. 624), Měšická VS MN Agentura.
- 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 lokalitě VS 34 Sídliště nad Lužnicí (dříve VS 36 a VS 37).

Plánované investiční akce v roce 2023

- Výměna zastaralých a poruchových typů měřičů tepla.
- Výměna teplovodních přípojek k rodinným domům v ulici V Krátké.
- Výstavba a montáž DPS pro objekt bývalé tržnice Veles na Budějovické ulici, včetně osazení měřičů tepla, připojení MaR a dálkový monitoring prostřednictvím dispečerského pracoviště.
- Rekonstrukce výměňkové stanice VS 40 pro odběrná místa (průmyslové haly) v lokalitě Vožické ulice.
- Výstavba a montáž DPS pro objekt dílen TH BYTES v ulici U Cihelny.
- Výstavba a montáž DPS pro objekt administrativní budovy TH BYTES v ulici U Cihelny.

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 2022 byly celkové příjmy bytového hospodářství ve výši 137.770 tis. Kč, z toho inkaso příjmů za nájemné bytů a nebytových prostor činilo 127.969 tis. Kč. Celkové výdaje rozpočtu v roce 2022 byly ve výši 144.880 tis. Kč, z toho výdaje za opravy bytů, nebytových prostor a bytových domů činily 61.555 tis. Kč a výdaje za realizované investiční akce činily 43.947 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 BYTES s.r.o., ale součástí rozpočtu Města Tábora.

Realizované investiční akce v roce 2022

- Zateplení pláště domu čp. 2147, ul. Nedbalova – akce skončená v roce 2021, v roce 2022 pouze výdaje za úhradu faktury z roku 2021.
- Zateplení bytových domů čp. 2192 a 2193, ul. Husinecká – akce ukončená v roce 2022. Zahrnovala zateplení obvodového pláště v minerální vatě kryté provětrávanou fasádou, zateplení podlahy na půdě a úpravu připojovacích chodníčků a okolní zeleně.
- Rekonstrukce elektro spol. prostory čp. 2303, Pražského povstání – akce ukončená v roce 2022. Byla provedena nové elektroinstalace společných prostorů a přívodů do bytových jednotek.

- Rekonstrukce elektro spol. prostory čp. 2304, Pražského povstání - akce ukončená v roce 2022. Byla provedena nové elektroinstalace společných prostorů a přívodů do bytových jednotek.
- Rekonstrukce elektro spol. prostory čp. 2242, ul. ČSLA - akce ukončená v roce 2022. Byla provedena nové elektroinstalace společných prostorů a přívodů do bytových jednotek.
- Rekonstrukce elektro spol. prostory čp. 2243, ul. ČSLA - akce ukončená v roce 2022. Byla provedena nové elektroinstalace společných prostorů a přívodů do bytových jednotek.
- Rekonstrukce elektro spol. prostory čp. 2244, ul. ČSLA - akce ukončená v roce 2022. Byla provedena nové elektroinstalace společných prostorů a přívodů do bytových jednotek.
- Instalace rozvodů STA čp. 2192 a 2193, ul. Husinecká - realizace vždy při zateplení pláště domu. Dochází ke zhotovení nového rozvodu společné antény.
- Změna způsobu vytápění bytového domu čp. 1618, ul. Kollárova – akce ukončená v roce 2022. Dům byl v minulosti vynechán z vytápění pomocí CZT a vytápění zde bylo zajištěno prostřednictvím akumulčních kamen. Na základě žádostí nájemníků a s ohledem na ekonomickou situaci spojenou se zdražováním energií se dům připojil k CZT (ze sousedního domu čp. 2155).
- Zateplení pláště čp. 2258-61, ul. Ústecká – akce ukončená v roce 2022. Bylo provedeno zateplení obvodového pláště bez výměny oken a na plochou střechu byla instalovaná zelená střecha.
- Instalace rozvodů STA čp. 2258-61, ul. Ústecká - realizace vždy při zateplení pláště domu. Dochází ke zhotovení nového rozvodu společné antény.
- Zateplení pláště čp. 1632, ul. Politických vězňů – akce ukončená v roce 2022. Bylo provedeno 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 elektro spol. prostory čp. 2670, ul. Leskovická – v roce 2022 pouze výdaje na PD, realizaci akce předpokládáme v roce 2023.
- Rekonstrukce elektro spol. prostory čp. 2671, ul. Leskovická - v roce 2022 pouze výdaje na PD, realizaci akce předpokládáme v roce 2023.
- Rekonstrukce bytových jader (BJ) v bytových domech - nahrazení původního starého vybavení BJ novým, včetně obkladů, dlažeb, lehkých umakartových příček, 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 2022 byla provedena rekonstrukce 31 ks BJ.
- Optické rozvody městské domy - realizace nových rozvodů datových nemetalických kabelů pro jednotlivé byty, které umožní kontrolované připojování bytových jednotek jednotlivými operátory na trhu. Optické rozvody provádíme od roku 2021. V 9 bytových domech jsou kompletně hotové a v 7 bytových domech je provedená kabeláž (bez rozvaděče).
- Stavební úpravy bytu čp. 2411/14, ul. Kpt. Jaroše - RM usnesením číslo 3221/62/22 ze dne 7. 2. 2022 schválila vypořádání zhodnocení bytu číslo 14 v čp. 2411, ul. Kpt. Jaroše.
- Změna způsobu vytápění bytu čp. 1109/4, ul. Havlíčkova - plynofikace bytového domu byla provedena v roce 2020. V koordinaci s OSMM byla v roce 2022 provedena změna vytápění v bytě č. 4 - z akumulčních kamen na vytápění teplovodní pomocí radiátorů (zdroj tepla plynový kotel).
- Změna způsobu vytápění bytového domu čp. 2147, ul. Nedbalova - akce ukončená v roce 2022. Dům byl v minulosti vynechán z vytápění pomocí CZT a vytápění zde bylo zajištěno prostřednictvím akumulčních kamen. Na základě žádostí nájemníků

a s ohledem na ekonomickou situaci spojenou se zdražováním energií se dům připojil k CZT (v domě byla vybudovaná domácí předávací stanice).

- Změna vytápění bytového domu čp. 1586, ul. Lužnická – akce ukončená v roce 2022 realizovaná na základě usnesení RM číslo 3474/68/22 ze dne 16. 5. 2022. Jednalo se o změnu vytápění pro první tři patra objektu čp. 1586.
- Rekonstrukce bytového domu čp. 2668-2269, ul. Leskovická – v roce 2022 pouze výdaje na PD, realizace akce v roce 2023.
- Rekonstrukce bytového domu čp. 2242-2244, ul. ČSLA – výdaje pouze na PD, realizace akce předpokládáme v roce 2024.
- Rekonstrukce elektro spol. prostory čp. 2748, ul. Berlínská - výdaje pouze na PD, realizace akce v roce 2023.

Pro rok 2023 jsou plánované tyto investiční akce:

- Výstavba výtahu pro bytový dům s pečovatelskou službou č. p. 2355, ul. Lidická.
- Rekonstrukce bytového domu čp. 2668-2269, ul. Leskovická.
- Rekonstrukce elektro spol. prostory čp. 2748, ul. Berlínská.
- Rekonstrukce elektro spol. prostory čp. 2223-2225, ul. Soběslavská.
- Instalace rozvodů STA čp. 2668-2669, ul. Leskovická.
- Zateplení pláště čp. 1990, Roháčova, Tábor.
- Rekonstrukce elektro spol. prostory čp. 2210, ul. Fügnerova.
- Rekonstrukce elektro spol. prostory čp. 2211, ul. Fügnerova.
- Rekonstrukce elektro spol. prostory čp. 2214, ul. Fügnerova.
- Rekonstrukce elektro spol. prostory čp. 2218, ul. Fügnerova.
- Rekonstrukce bytových jader v bytových domech.
- Optické rozvody městské domy.
- Rekonstrukce elektro spol. prostory čp. 1618, ul. Kollárova.

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 vodoměrů, 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 - výkon funkce statutárního orgánu

Společnost celkem zajišťuje správu pro 73 společenství vlastníků jednotek, z toho pro 66 společenství provádíme správu v plném rozsahu tj. oblast provozně-technická a ekonomicko-správní. Pro 7 společenství provádíme správu pouze v oblasti ekonomicko-správní. Středisko dále spravuje 7 soukromých domů o celkovém počtu bytů 44.

Přehled spravovaných SVJ v letech 2020 - 2022:

ROK	POČET SPRÁV. SVJ	POČET JEDNOTEK v SVJ
2020	65	1158
2021	68	1180
2022	73	1282

ZÁSBOVÁNÍ 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.

V roce 2022 se činnosti skladu vrátily do předcovidového stavu. Proběhlo několik veřejných soutěží např. na dodávky kuchyňských linek, sporáků, odsavačů, obkladů a dlažeb, sanitární keramiky, interiérových dveří atd. S vítěznými uchazeči jsou uzavírány smlouvy na průběžné dodávky. Veřejné zakázky jsou realizovány dle platných směrnic pro zadávání zakázek malého rozsahu.

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 2020 – 2022 jsou uvedeny v tabulce.

ROK	POČET POLOŽEK MATERIÁLU	STAV SKLADU V POŘIZOVAC. CENÁCH v tis. Kč
2020	3 312	4 077
2021	3 344	3 957
2022	3 661	5 182

V průběhu kalendářního roku činila celková hodnota přijatého materiálu na sklad 16 886 tis. Kč, hodnota vydaného materiálu činila 15 494 tis. Kč.

Navýšení položek materiálu bylo způsobeno snahou o předzásobení se z důvodu stále rostoucí inflace.

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 482 DPS, 14 plynových kotelnách a 20 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 7 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:

- lokalita Pražské a Náchodské sídliště čp. 1632
- lokalita Staré a Nové město čp. 36, 1586, 2842
- lokalita Sídlíště nad Lužnicí čp. 2811, 2812, 2824, 2741, 2931, 2771

KOMENTÁŘ K PLNĚNÍ FINANČNÍHO PLÁNU ZA ROK 2022

Náklady společnosti

V roce 2022 dosáhly náklady celkového objemu 217 703,4 tis. Kč, což představuje 94,8 % plánovaných nákladů.

Výnosy společnosti

V roce 2022 dosáhly výnosy celkového objemu 215 841,4 tis. Kč, což představuje 93,6 % plánovaných výnosů.

Výsledek hospodaření

Hospodaření společnosti skončilo ztrátou ve výši 1 862 tis. Kč.

V roce 2022 byl rozhodnutím Města Tábora, jako jediného vlastníka společnosti v působnosti valné hromady, realizován nepeněžní vklad nemovitostí dosud vlastněných Městem Tábor. Jednalo se o budovy výměňkových stanic (VS 8 areál Klokoty, VS 25 ul. B. Němcové, VS 26 ul. Husinecká, VS 30 ul. Jesenského, VS 34 ul. Světlogorská) včetně pozemků pod nimi, dále byly součástí vkladu pozemky v oblasti Pražského sídliště pod budovami s označením kotelna TTA 2. Cena těchto nemovitostí byla stanovena na základě znaleckého posudku vypracovaného soudním znalcem Ing. Petrem Pokorným, Budivojova 13, České Budějovice. Celková výše nepeněžního vkladu činila 11.825 tis. Kč.

Stejně jako v roce předchozím, tak i v roce 2022 jsme investovali do majetku tepelného hospodářství. Rekonstrukce a modernizace majetku je realizována zejména z důvodu snížení ztrát vzniklých při distribuci tepla ke konečným spotřebitelům a zároveň jsme reagovali na turbulentní vývoj cen energií na trzích.

V roce 2022 jsme investovali do změny technologie vytápění objektů plynových kotelen K17 Kollárova a K18 Vančurova z důvodů skokového nárůstu cen plynu na světových trzích. U kotelen došlo k vybudování výměňkových stanic VS 17 Kollárova a VS 14 Vančurova. Plynové kotle se nacházejí ve studené záloze a v případě potřeby mohou být použity. Celková výše investice činí 4.520 tis. Kč bez DPH.

Z důvodů probíhající konverze parovodních rozvodů na horkovodní rozvody jsme v loňském roce investovali a dokončili technické zhodnocení na objektech VS 18 Vančurova, VS 21 Nedbalova, VS 23 Chocholouškova, VS MN agentura Měšická. Celková hodnota investice činí 5.833 tis. Kč bez DPH. Tato akce byla financována investičním úvěrem poskytnutým ČSOB a.s. v červnu 2022.

V oblasti Dvorce (bývalá kasárna) soukromý investor buduje další bytový dům, který bude také zásobován CZT. V objektu domu jsme vybudovali DPS a napojení teplovodu na primární rozvod v celkové hodnotě 1.325 tis. Kč bez DPH.

V roce 2022 jsme pořídili teplovod v oblasti Mareдова vrchu v souvislosti s výstavbou bytových domů označených jako A, B, C v celkové hodnotě 610 tis. Kč bez DPH. V roce 2022 jsme pořídili objekt garáží v bývalém areálu TTA za částku 3.450 tis. Kč bez DPH. Objekt je využíván jako dílenský prostor pro zaměstnance údržby tepelného hospodářství.

V roce 2022 byly pořízeny dopravní prostředky v hodnotě 179 tis. bez DPH. Vozidla nahradila stávající starší vozidla, která vyžadovala vysoké finanční náklady na opravy. Výměna měřidel tepla byla provedena v hodnotě 76 tis. Kč bez DPH.

Celkové investiční výdaje v roce 2022 dosáhly výše 16 mil. Kč bez DPH. Z toho zhruba 10 mil. Kč bylo financováno z vlastních zdrojů. Zbytek byl pokryt investičním úvěrem.

Věková struktura zaměstnanců:

do 30 let	4
do 40 let	12
do 50 let	14
do 60 let	36
do 65 let	6
nad 66	4

Průměrný věk zaměstnanců za rok 2022 je 52 let. Průměrný přepočtený stav zaměstnanců v roce 2022 činil 76. 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.

V roce 2022 jsme zažili asi prozatím největší energetickou krizi, která odstartovala již na konci roku 2021, a to pádem dodavatele energií firmou Bohemia Energy s.r.o. Zhruba milion domácností a firem skončilo bez dodavatele energií (elektriny, plynu). Dle platných zákonů byli všichni převedeni na tzv. dodavatele poslední instance, což jsou ze zákona ČEZ a.s., E.ON Energie a.s., Pražská energetika a.s.

I naše společnost se dostala do této situace. V říjnu 2021 jsme obdrželi oznámení o ukončení dodávek plynu od společnosti CONTE spol s r.o. Jako důvod byl uveden neočekávaný nárůst cen na světových trzích. Bezodkladně jsme začali celou situaci řešit. Ve spolupráci se společností ENSYTRA s.r.o. jsme vyhlásili zadávací řízení na nového dodavatele plynu. Novým dodavatelem od 1. 11. 2021 se stala společnost ČEZ ESCO, a.s. Odstoupení od smlouvy ze strany původního dodavatele znamenalo pro společnost výrazný nárůst nákladů na plyn. Způsobená škoda činí 1,3 mil. Kč a úroky z prodlení ve výši 15 % ročně až do zaplacení částky. K celé záležitosti přistupujeme s péčí řádného hospodáře a na základě rozhodnutí Rady města jsme započali jednání o náhradě způsobené škody. Na společnost CONTE spol. s r.o. jsme podali žalobu, v soudním sporu nás zastupuje Mgr. Ing. Martin Zvěřina, se sídlem v Českých Budějovicích. V květnu 2023 je nařízené soudní jednání.

Energetická krize nastala v roce 2021 kombinací několika faktorů, a to zejména ve střední Evropě projevující se zdražování energií vlivem, tzv. Green Deal (odpojování a likvidace elektráren), přechod na obnovitelné zdroje a ceny emisních povolenek. V roce 2022 pak v důsledku války na Ukrajině a vzájemných sankcí mezi Evropou a Ruskem.

Před zimními měsíci roku 2022 panovala v Evropě velká nejistota z částečného nebo úplného zastavení dodávek zemního plynu, což samozřejmě dramaticky navyšovalo ceny všech komodit. Dnes již víme, že díky zodpovědnému chování spotřebitelů, ale i dodavatelů se podařilo celou situaci zvládnout. Velký podíl na snížení spotřeby má bezesporu mírné zimní období, než se předpokládalo a samozřejmě klesly i obavy o dostatek energií. Pro srovnání cena silové elektřiny zaznamenala v roce 2022 úroveň 17.050 Kč bez DPH za MWh, naopak nejnižší byla na úrovni 4.999 Kč bez DPH na MWh. U plynu byla situace obdobná maximální cena bez distribuce se vyšplhala na úroveň 9.600 Kč bez DPH za MWh, oproti tomu nejnižší cena byla na úrovni 2.373 bez DPH za MWh.

Z důvodů skokového nárůst cen energií schválila vláda v loňském roce příspěvek z úsporného tarifu pro všechny domácnosti, které mají uzavřenou smlouvu s dodavatelem elektřiny ve výši 2.000 – 3.500 Kč dle zvoleného tarifu. Další schválenou pomocí od státu bylo odpuštění

poplatků z podporovaných zdrojů (OZE) pro rok 2022-2023 ve výši 599 Kč za každou spotřebovanou MWh.

S účinností od roku 2023 byla schválena novela energetického zákona upravující zastropování cen energií. Nařízení vlády pro rok 2023 stanovuje maximální ceny silové elektřiny ve výši 5 000 Kč bez DPH za MWh a plynu ve výši 2 500 bez DPH za MWh.

Cenový strop u elektřiny se týká odběratelů na nízkém napětí, poskytovatelů veřejných služeb, malých a středních firem na vysokém napětí na odebranou elektřinu do úrovně 80% spotřeby. Naše společnost provozuje jedno odběrné místo na vysokém napětí. Vzhledem k tomu, že obchod, který jsme realizovali prostřednictvím elektronické burzy za cenu nižší, než je stanoven strop, nevztahuje se na náš systém zastropování ceny.

V případě zemního plynu se zastropování ceny týkalo, kromě domácností také firem a veřejných institucí s roční spotřebou do 630 MWh a odběratelů s roční spotřebou do 4.200 MWh jako jsou např. školy, zdravotnická zařízení, úřady atd. U nás se zastropování týká spotřeb na domovních a blokových kotelnách. I přes vynaloženou snahu jsme na burze nakoupili plyn na cenu vyšší, než je stanoven vládní strop. Tudíž pro nás platila zastropovaná cena, tj. 2 500 Kč bez DPH za MWh.

Nákup elektřiny i plynu realizujeme formou postupného nákupu, tj. že na základě uzavřené smlouvy s dodavatelem energií určujeme moment nákupu. Dodavatel nakoupí a dodá v termínu dle smlouvy. Elektřinu za nás nakupuje společnost E.ON, a.s. a plyn společnost ČEZ ESCO, a.s. Elektřinu jsme částečně nakoupili v roce 2021 ještě před energetickou krizí za výhodnou cenu. Jednalo se zhruba asi o čtvrtinu celkového objemu nákupu. Zbytek byl nakoupen již v době krize za vyšší cenu. Tyto ceny se na konci roku zprůměrují váženým průměrem a za výslednou cenu nám dodavatel dodává.

Obdobná situace byla i u dodávek zemního plynu. Jediný rozdíl byl v tom, že jsme v roce 2021 neuskutečnili včas nákup plynu. Důvodem bylo předčasné jednostranné ukončení dodávek.

Společnost na základě uzavřené smlouvy zajišťuje poradenství v oblasti energetiky pro celé město Tábor. V roce 2022 jsme plnili tuto smlouvu v celkovém objemu 626,1 tis. Kč bez DPH. V roce 2021 proběhl certifikovaný audit v oboru všeobecné činnosti veřejné správy systému managementu hospodaření s energií při správě budov v majetku města Tábor. V roce 2022 proběhl tzv. dozorový audit, kterým jsme certifikaci obhájili. Současně jsme se v roce 2022 začali zabývat problematikou využití obnovitelných zdrojů. Cílem této aktivity je vybudování fotovoltaických elektráren na vybraných objektech v majetku města.

V roce 2022 jsme spláceli dva investiční úvěry, třetí úvěr ve výši 6 mil. Kč nám byl poskytnut v polovině roku 2022 s tím, že první splátka byla aktivována v lednu 2023 a celková doba splácení je 3 roky. Nejstarší úvěr, který nám byl poskytnut v roce 2016, jsme v loňském roce splatili. Celková výše úvěru byla 14,8 mil. Kč, úvěr jsme spláceli 6 let. Další úvěr na rekonstrukci objektů výměníkových stanic v ulici Kollárova a Vančurova jsme získali v roce 2018. Zůstatek úvěru k 31. 12. 2022 činí 3,9 mil. Kč. Celkové úvěrové zatížení společnosti k 31. 12. 2022 činí 9,9 mil. Kč. K dispozici máme kontokorentní úvěr ve výši 5 mil. Kč, který jsme v průběhu roku 2022 nečerpali. Provozní náklady jsou financovány z vlastních prostředků.

Dodávky tepelné energie od dodavatele C-Energy Planá s.r.o. probíhaly dle uzavřené smlouvy o dodávce tepla a následných dodatků. Celková hodnota odebraného tepla činí 118.782 tis. Kč bez DPH.

Realizované prodeje majetku tepelného hospodářství v roce 2022:

- prodej výměňkové stanice RENT VS 43, U Čápova dvora za částku 2 500 tis. Kč bez DPH společnosti C-Energy Planá s.r.o.,
- prodej výměňkové stanice v objektu kulturního domu Střelnice, Žižkova za částku 1 Kč bez DPH společnosti C-Energy Planá s.r.o.,
- prodej teplovodní předávací stanice v objektu Kpt. Jaroše 3047 za částku 100 tis. Kč bez DPH společnosti Lidl Česká republika v.o.s.,
- prodej parní výměňkové stanice v objektu OD Dvořák, tř. 9. května 2886 za částku 300 tis. Kč bez DPH včetně projektové dokumentace společnosti Karel Dvořák – Obchodní dům, s.r.o.

V tabulce uvádíme položky nákladů s výraznou odchylkou:

Druh nákladu	Skutečnost 2022 v tis. Kč	Finanční plán 2022 v tis. Kč	Skutečnost 2021 v tis. Kč
1) přímý materiál	10 582,5	8 487,0	8 742,9
2) elektrická energie	5 215,9	6 327,0	4 275,5
3) tepelná energie	118 872,8	130 880,0	130 891,2
4) plyn	6 651,8	7 547,0	4 117,8
5) opravy a udržování	858,7	1 517,0	1 038,6
6) chemické čištění rozvodů TV	667,0	820,0	1 043,1
7) poštovné	175,8	92,0	73,4
8) ostatní služby	2 079,9	726,0	4 474,7
9) zůstatková ceny dlouhod. majetku	371,5	10,0	425,8
10) aktivace DHIM	-2 098,7	-500,0	-1 871,9

ad 1)

Přímý materiál – nárůst nákladů oproti roku 2021 byl způsoben vyššími vstupními cenami a vyššími nároky na údržbu bytového hospodářství.

ad 2)

Elektrická energie – zde jsme zaznamenali nárůst oproti roku 2021, což souvisí s celosvětovou energetickou krizí

ad 3)

Tepelná energie – snížení nákupu způsobily zejména mírné klimatické podmínky v zimním období.

ad 4)

Plyn – zde se projevil výrazný nárůst nákladů, opět způsobeno vývojem cen na světových trzích v důsledku panující nejistoty v dodávkách plynu.

ad 5)

Opravy a udržování – pokles nákladů oproti roku 2021 byl způsoben nižšími nároky na opravy majetku tepelného hospodářství.

ad 6)

Chemické čištění rozvodů TV – pokles nákladů oproti roku 2021 byl způsoben nižšími požadavky bytového hospodářství.

ad 7)

Poštovné – oproti roku 2021 došlo k výraznému navýšení nákladů souvisejících s distribucí tiskopisů „Vyúčtování služeb spojených s užíváním bytových a nebytových jednotek“ nájemníkům městských prostor prostřednictvím České pošty, s.p.

ad 8)

Ostatní služby - do služeb byly zahrnuty i náklady na realizaci akce Nedbalova 2147, Tábor – ústřední vytápění.

ad 9)

Zůstatková cena dlouhodobého majetku – v důsledku prodeje majetku tepelného hospodářství došlo v některých případech, kde ještě nebyl majetek zcela odepsán, k úplného odepsání majetku.

ad 10)

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 2022 v tis. Kč	Finanční plán 2022 v tis. Kč	Skutečnost 2021 v tis. Kč
1) tržby nájem, podnájem	403,0	98,0	332,4
2) tržby z prodeje tepelné energie	160 316,3	179 465,0	171 099,5
2) tržby ostatní	3 543,3	1 776,0	5 565,1

ad 1)

Tržby nájem a podnájem – došlo k navýšení z důvodů vypořádání nájemních vztahů se společnostmi C-Energy Planá s.r.o.

ad 2)

Tržby z prodeje tepelné energie – pokles tržeb byl způsoben nižší spotřebou tepla u koncových spotřebitelů v důsledku mírných klimatických podmínek v zimním období.

ad 3)

Tržby ostatní – navýšení způsobeno realizací akce „Ústřední vytápění bytového domu Nedbalova čp. 2147, Tábor.

Plnění finančního plánu za rok 2022 v tis. Kč

UKAZATEL	Číslo účtu	Plán 2022	Skutečnost 2022	Plnění v %
REŽIJNÍ MATERIÁL	50111-50119	1 512,0	1 357,6	89,8
PŘÍMÝ MATERIÁL	50110	8 487,0	10 582,5	124,7
ELEKTRICKÁ ENERGIE	50210	6 327,0	5 215,9	82,4
STUDENÁ VODA	50211	853,0	624,5	73,2
TEPELNÁ ENERGIE	50212	130 880,0	118 872,8	90,8
PLYN	50213	7 547,0	6 651,8	88,1
OPRAVY A UDRŽOVÁNÍ	511	1 517,0	858,7	56,6
CESTOVNÉ	512	32,0	60,5	189,1
REPREZENTACE	513	51,0	60,7	119,0
NÁJEMNÉ	51816	1 493,0	1 414,4	94,7
PRÁVNÍ SLUŽBY	51817	160,0	184,7	115,4
POŠTOVNÉ	51811	92,0	175,8	191,1
TELEFONNÍ POPLATKY, INTERNET	51812	611,0	605,8	99,1
ŠKOLENÍ, SEMINÁŘE	51813	123,0	46,0	37,4
REVIZE, PŘEZKOUŠENÍ	51818	965,0	753,0	78,0
SERVIS PROGRAMOVÉHO VYBAVENÍ	51822	307,0	231,2	75,3
ÚČETNÍ A DAŇOVÉ PORADENSTVÍ	51823	75,0	75,0	100,0
OSTRAHA OBJEKTU	51824	728,0	716,4	98,4
ZPRACOVÁNÍ PROJEKTŮ A STUDIÍ	51821	50,0	0,0	0,0
CHEMICKÉ ČIŠTĚNÍ ROZVODŮ TV	51830	820,0	667,0	81,3
OSTATNÍ SLUŽBY	518	726,0	2 079,9	286,5
OSOBNÍ NÁKLADY	521,523,524,527	42 588,0	43 326,0	101,7
SILNIČNÍ DAŇ	531	33,0	0,0	0,0
DAŇ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ	532	55,0	53,3	96,9
ZŮSTATK. CENA DLOUH. MAJETKU	541	10,0	371,5	0,0
SPRÁVNÍ POPLATEK	538	-30,0	-164,4	548,0
PRODANÝ MATERIÁL	542	3 964,0	4 682,9	118,1
POLUTY A PENÁLE	544	0,0	1,7	0,0
OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY	548	43,0	2,4	5,6
ODPISY HIM	551	16 171,0	15 963,0	98,7
TVORBA ZÁK.OPRAVNÝCH POLOŽEK	558,559	12,0	195,4	1 628,3
ÚROKY	562	144,0	195,8	136,0
FINANČNÍ NÁKLADY	568	508,0	448,4	88,3
AKTIVACE DHIM	588	-500,0	-2 098,7	419,7
DAŇ SPLATNÁ	591	0,0	191,0	0,0
DAŇ Z PŘÍJMŮ ODLOŽENÁ	592	200,0	947,8	473,9
VNITŘNÍ NÁKLADY	599	3 035,0	2 353,1	77,5
NÁKLADY CELKEM	5XX	229 589,0	217 703,4	94,8
TRŽBY ZA SLUŽBY NÁJEM, PODNÁJEM	60212	98,0	403,0	411,2
TRŽBY ZA SLUŽBY PRODEJ TEPLA	60211	179 465,0	160 316,3	89,3
TRŽBY ZA SLUŽBY MO	60215	12 112,0	12 184,2	100,6
TRŽBY ZA SLUŽBY ÚDRŽBA A OPRAVY	60216	26 035,0	25 123,7	96,5
TRŽBY ZA SLUŽBY SPRÁVA SVJ	60210,60214,60217-60220	2 322,0	2 568,8	110,6
TRŽBY OSTATNÍ PŘEFAKTURACE AREÁL	60213	1 776,0	3 543,3	199,5
TRŽBA SLUŽBA MĚSTSKÉHO ENERGETIKA	60221	626,0	626,1	100,0
OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY	648	132,0	109,1	82,7
PRODEJ MATERIÁLU	642	4 866,0	5 710,5	117,4
TRŽBY Z PRODEJ DHIM DNIM	641	0,0	2 900,0	0,0
ÚROKY	662	22,0	3,3	15,0
VNITŘNÍ VÝKONY	699	3 035,0	2 353,1	77,5
VÝNOSY CELKEM	6XX	230 489,0	215 841,4	93,6
HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK	431	900,0	-1 862,0	

HOSPODAŘENÍ DLE JEDNOTLIVÝCH STŘEDISEK

Hospodaření společnosti je rozděleno na 7 středisek v tomto složení:

170 – Bytové hospodářství

161-163 – Domovníctví

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 %
Náklady	13 591,2	15 969,3	117,0
Výnosy	13 158,3	15 025,3	114,2
Hospodář. výsledek	-432,9	-944,0	

Středisko 161 – 163 Domovníctví

v tis. Kč	Plán	Skutečnost	Plnění v %
Náklady	730,6	637,8	87,3
Výnosy	797,6	752,5	94,4
Hospodář. výsledek	67,0	114,8	

Středisko 190 - Údržba bytů

v tis. Kč	Plán	Skutečnost	Plnění v %
Náklady	25 116,2	22 932,5	91,3
Výnosy	25 818,7	23 281,6	90,2
Hospodář. výsledek	702,5	349,1	

Středisko 175 – Správa SVJ

v tis. Kč	Plán	Skutečnost	Plnění v %
Náklady	2 422,2	2 835,4	117,1
Výnosy	2 424,4	2 687,5	110,9
Hospodář. výsledek	2,2	-147,8	

Středisko 176 – MTZ

v tis. Kč	Plán	Skutečnost	Plnění v %
Náklady	6 262,5	7 201,0	115,0
Výnosy	6 822,7	7 688,5	112,7
Hospodář. výsledek	560,2	487,5	

Středisko 177 – Správa společnosti

v tis. Kč	Plán	Skutečnost	Plnění v %
Náklady	10 439,0	11 206,2	107,3
Výnosy	2 041,0	2 108,2	103,3
Hospodář. výsledek	-8 398,0	-9 098,0	

Středisko 179 – Výroba tepla

v tis. Kč	Plán	Skutečnost	Plnění v %
Náklady	181 466,3	168 127,5	92,6
Výnosy	181 467,3	166 405,9	91,7
Hospodář. výsledek	1	-1 721,6	

KOMENTÁŘ K ROZVAZE – rozbor aktiv a pasiv

Aktiva

Stav celkových aktiv společnosti k 31. 12. 2022 představuje hodnotu 210 868,0 tis. Kč, což představuje nárůst o cca 7 % oproti roku 2021.

Na celkových aktivech se podílí stálá aktiva, což představuje dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek 81 % a oběžná aktiva 19 %.

Do stálých aktiv je promítnut vklad nemovitého majetku od Města Tábora, dosud vlastněného městem. Jedná se o budovy výměňkových stanic a pozemky pod nimi. Dále se do navýšení aktiv promítla koupě hmotného majetku (garáže v objektu bývalé TTA) a technické zhodnocení majetku zejména výměňkových stanic.

Oběžná aktiva jsou tvořena zásobami, pohledávkami a peněžními prostředky. V roce 2022 došlo k navýšení dlouhodobých pohledávek, a to z důvodů prodeje výměňkové stanice RENT VS 43 společnosti C-Energy Planá s.r.o. v částce 3.025 tis. Kč, z toho krátkodobá pohledávka činí 1.712 tis. Kč a dlouhodobá pohledávka činí 1.313 tis. Kč.

Přehled pohledávek z obchodního styku brutto v tis. Kč k 31. 12. 2022 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
	16 902	895	98	0	0	2	10	

Pasiva

Pasiva společnosti dosáhly ke konci roku 2022 hodnoty 210 868,0 tis. Kč, což představuje navýšení o cca 7 % oproti předchozímu roku. Navýšení je způsobeno nárůstem základního kapitálu z důvodu realizace nepeněžního vkladu nemovitého majetku od Města Tábora a dále získáním nového investičního úvěru na rekonstrukci výměňkových stanic ul. Vančurova, Nedbalova, Měšická, Chocholouškova a vybudování VS k plynové kotelně Vančurova a Kollárova.

Přehled závazků z obchodního styku v tis. Kč k 31. 12. 2022 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
	21 551	64	0	0	0	0	0	

Rozbor pohledávek společnosti v tis. Kč:

	k 31. 12. 2022	k 31. 12. 2021
Pohledávky celkem	23 125	30 007
z toho jiné dlouhodobé pohledávky	1 313	0
z toho odložená daňová pohledávka	0	206
z toho pohledávky netto z obchodních vztahů	17 896	27 694
z toho daňové pohledávky	1 957	1 862

z toho krátkodobé poskytnuté zálohy	246	241
z toho jiné pohledávky	1 713	4

Jako každoročně tak i za rok 2022 jsme vyúčtovali dodávky tepla odběratelům, kteří v průběhu roku platí zálohy. Vyúčtování dodávek tepla je provedeno na základě skutečné naměřené spotřeby na instalovaných měřidlech tepla.

Celkem bylo takto vyúčtováno 292 odběratelů s výsledkem 5.098 tis. Kč přeplatky a 7.047 tis. Kč nedoplatky. Veškeré přeplatky byly odběratelům vráceny v průběhu ledna 2023. Nedoplatky, které nebyly zaplacený v termínu splatnosti faktur, jsme urgovali.

Rozbor závazků společnosti v tis. Kč:

	k 31. 12. 2022	k 31. 12. 2021
Závazky celkem	61 217	56 440
z toho závazky k úvěrovým institucím	9 908	7 718
z toho odložený daňový závazek	742	0
z toho dlouhodobý závazek	22 026	21 982
z toho závazky z obchodních vztahů	21 615	18 364
z toho závazky k zaměstnancům	1 895	1 835
z toho závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	1 028	986
z toho daňové závazky	602	3 966
z toho krátkodobé přijaté zálohy	38	26
z toho dohadné účty pasivní	170	168
z toho jiné závazky krátkodobé	3 193	1 395

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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu

ke dni : 31.12.2022
(v celých tisících Kč)

2022-12 / IČ: 62502573

Název účetní jednotky: BYTES Tábor s.r.o.
Sídlo: Kpt. Jaroše 2418, 390 03 Tábor Klokoty

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	204 766	216 367
II.	Tržby za prodej zboží	002		
A.	Výkonová spotřeba (ř.04 až 06)	003	151 234	161 498
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	005	143 305	150 438
A. 3.	Služby	006	7 929	11 060
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	007		
C.	Aktivace (-)	008	-2 099	-1 872
D.	Osobní náklady (ř.10+11)	009	43 326	38 770
D. 1.	Mzdové náklady	010	31 297	27 900
D. 2.	Náklady na soc. zabezpečení, zdrav. poj. a ost. náklady (ř.12+13)	011	12 029	10 870
D. 2. 1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	012	10 111	9 097
D. 2. 2.	Ostatní náklady	013	1 918	1 773
E.	Úpravy hodnot v provozní činnosti (ř.15+18+19)	014	16 159	16 233
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhod. nehmot. a hmot. majetku (ř.16+17)	015	15 963	16 232
E. 1. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmot. a hmot. majetku - trvalé	016	15 963	16 232
E. 1. 2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmot. a hmot. majetku - dočasné	017		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	018	193	
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	3	1
III.	Ostatní provozní výnosy (ř.21 až 23)	020	8 719	5 960
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	2 900	353
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	022	5 710	5 482
III. 3.	Jiné provozní výnosy	023	109	125
F.	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	024	4 947	4 687
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	371	426
F. 2.	Prodaný materiál	026	4 683	4 406
F. 3.	Daně a poplatky	027	-111	-167
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028		
F. 5.	Jiné provozní náklady	029	4	22
*	Provozní výsledek hospodaření (ř.01+02-03-(+/-07)-08-09-14+20-24)	030	-82	3 011



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	0
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	033		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034		
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	3	1
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná a ovládající osoba	040		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	3	1
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	042		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř.44+45)	043	196	176
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	196	176
VII.	Ostatní finanční výnosy	046		5
K.	Ostatní finanční náklady	047	448	473
*	Finanční výsledek hospodaření (ř.31-34+35-38+39-42-43+46-47)	048	-641	-643
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48)	049	-723	2 368
L.	Daň z příjmů (ř.51+52)	050	1 139	580
L.1.	Daň z příjmů splatná	051	191	1 370
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	052	948	-790
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř.30+48-50)	053	-1 862	1 788
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	054		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54)	055	-1 862	1 788
*	Čistý obrát za účetní období (I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.)	056	213 488	222 333

Sestaveno dne: 20. 3. 2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky <small>společnost s ručením omezeným</small>	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis)
Předmět podnikání správa nemovitostí výroba a prodej tepelné energie	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 : 31.12.2022

(v celých tisících Kč)

2022-12 / IČ: 62502573

Název účetní jednotky: BYTES Tábor s.r.o.

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

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Min.úč.obd.
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř.02+03+37+78)=ř.82	001	410 268	199 401	210 868	196 415
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva (ř.04+14+27)	003	369 113	199 197	169 917	155 284
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.05+06+09+10+11)	004	1 721	1 508	213	334
B. I. 1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
B. I. 2.	Ocenitelná práva (ř.07+08)	006	1 721	1 508	213	334
	B.I.2.1. Software	007	1 721	1 508	213	334
	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	367 392	197 689	169 704	154 950
B. II. 1.	Pozemky a stavby (ř.16+17)	015	169 814	56 555	113 260	105 649
	B.II.1.1. Pozemky	016	3 562		3 562	635
	B.II.1.2. Stavby	017	166 252	56 555	109 698	105 014
B. II. 2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	188 960	140 451	48 509	36 477
B. II. 3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	5 120	683	4 437	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	3 498		3 498	8 045
	B.II.5.1.Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
	B.II.5.2.Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	3 498		3 498	8 045
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	41 034	204	40 830	40 867
C. I.	Zásoby (ř.39+40+41+44+45)	038	5 375	193	5 182	3 957
C. I. 1.	Materiál	039	5 375	193	5 182	3 957
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	23 136	11	23 125	30 007
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky (ř.48 až 52)	047	1 313		1 313	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
C. II. 1. 5.	Pohledávky - ostatní (ř.53 až 56)	052	1 313		1 313	
	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	1 313		1 313	
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky (ř.58 až 61)	057	21 823	11	21 812	29 801
C. II. 2. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	17 907	11	17 896	27 694
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	3 916		3 916	2 107
	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	1 957		1 957	1 862
	C.II.2.4.4. Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	246		246	241
	C.II.2.4.5. Dohadné účty aktivní	066				3
	C.II.2.4.6. Jiné pohledávky	067	1 713		1 713	1
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 (ř73+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	12 523		12 523	6 903
C. IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	122		122	159
C. IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	077	12 401		12 401	6 744
D.	Časové rozlišení aktiv (ř.79 až 81)	078	121		121	264
D. 1.	Náklady příštích období	079	108		108	145
D. 2.	Komplexní náklady příštích období	080				
D. 3.	Příjmy příštích období	081	13		13	119



Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (ř.83+104+147)=ř.001	082	210 868	196 415
A.	Vlastní kapitál (ř.84+88+96+99+102+103)	083	147 114	137 983
A. I.	Základní kapitál (ř.85 až 87)	084	181 395	169 570
A. I. 1.	Základní kapitál	085	181 395	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	2 089	2 032
A. III. 1.	Ostatní rezervní fondy	097	1 777	1 687
A. III. 2.	Statutární a ostatní fondy	098	312	345
A. IV.	Výsledek hospodaření min. let (+/-) (ř.100 až 101)	099	-35 156	-36 055
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	-35 156	-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	-1 862	1 788
A. VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B + C	Cizí zdroje (ř.105+110)	104	61 217	56 440
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	61 217	56 440
C. I.	Dlouhodobé závazky (ř.112+115 až 122)	111	29 191	25 890
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	6 423	3 908
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	742	
C. I. 9.	Závazky - ostatní (ř.123až 125)	122	22 026	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	22 026	21 982
C. II.	Krátkodobé závazky (ř.127+130 až 136)	126	32 026	30 550
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	3 485	3 810
C. II. 3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	38	26
C. II. 4.	Závazky z obchodních vztahů	132	21 615	18 364
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	6 888	8 350
	C.II.8.1. Závazky ke společníkům	137		
	C.II.8.2. Krátkodobé finanční výpomoci	138		
	C.II.8.3. Závazky k zaměstnancům	139	1 895	1 835
	C.II.8.4. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	1 028	986
	C.II.8.5. Stát - daňové závazky a dotace	141	602	3 966
	C.II.8.6. Dohadné účty pasivní	142	170	168
	C.II.8.7. Jiné závazky	143	3 193	1 395
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	2 537	1 992
D. 1.	Výdaje příštích období	148	2 537	1 992
D. 2.	Výnosy příštích období	149		

Pozn. :

Sestaveno dne: 20. 3. 2023

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky
nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou

Právní forma účetní jednotky
společnost s ručením omezeným

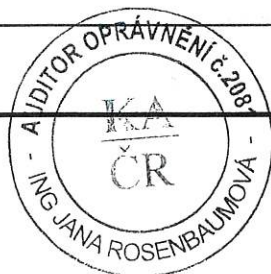
Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis)

Předmět podnikání
správa nemovitostí
výroba a prodej tepelné energie

Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis)

tel.

linka:



CASH FLOW

(základní)

Sestavený k: 31.12.2022

(v celých tisících Kč)

2022 - 12 / IČ: 62502573

Název: BYTES Tábor s.r.o.

Sestaveno dne: 20.3.2023

Sídlo: Kpt. Jaroše 2418 390 03 Tábor - Klokoty

Číslo řádku	Označení	Text	Stav v období	
			Běžné	Minulé
001	P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	6903	15060
002				
003	A.	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)		
004				
005	Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	-723	2368
006				
007	A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	13822	16480
008	A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv (+), s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv a dále umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu (+/-)	15963	16232
009	A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	195	1
010	A. 1. 3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (+/-) (vyúčtování do výnosů -, do nákladů +)	-2529	72
011	A. 1. 4.	Výnosy z podílů na zisku (-)		
012	A. 1. 5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s výjimkou kapitalizovaných úroků, a vyúčtované výnosové úroky (-)	193	175
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	13099	18848
016				
017	A. 2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	7421	-29088
018	A. 2. 1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	6819	34681
019	A. 2. 2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	2021	-63890
020	A. 2. 3.	Změna stavu zásob (+/-)	-1419	121
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	20520	10555



024				
025	A. 3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	-196	-176
026	A. 4.	Přijaté úroky (+)	3	1
027	A. 5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulá období (-)	-191	-1370
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 (+)		
030				
031	A. ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	20136	-11785
032				
033	B.	Peněžní toky z investiční činnosti		
034	B. 1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-19141	-14154
035	B. 2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	2900	354
036	B. 3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám		
037				
038	B. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-16241	-13800
039				
040	C.	Peněžní toky z finanční činnosti		
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	2559	18172
042				
043	C. 2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-833	-744
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 podílů 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 (-)	-833	-744
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	1726	17428
052				
053	F.	Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	5621	-8157
054				
055	R.	Stav peněžních prostředků na konci účetního období	12524	6903



Druh účetní závěrky:

řádná

Datum uzavření účetních knih (závěrky):

31.12.2022

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
 Základní kapitál: 181 395 tis. Kč
 Z toho:
 Základní kapitál zaps. V OR: 181 395 tis. Kč
 IČ: 62502573
 Datum vzniku: Společnost byla založena 1. ledna 1995 Městem Tábor, jako jediným zakladatelem a tím 100 % vlastníkem.

2.1.2. Předmět činnosti (rozhodující předměty činnosti):

Výroba tepelné energie (licence č.3100100839)
 Správa a údržba nemovitostí
 Velkoobchod
 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.

od 1.1.2022 - 31.10.2022 v sestavě: od 1.11.2022 - 31.12.2022 v sestavě:
 Pvel Dvořák Pvel Dvořák
 Doc. RNDr. Jiří Vaníček CSc. Doc. RNDr. Jiří Vaníček CSc.
 Miroslav Smetana Jiří Lešek
 Ladislav Šedivý Petr Dvořák
 Mgr. Petr Vašíček Ing. Olga Bastlová
 Bc. Jiří Roubíček Ing. Ilona Hraňová
 Ing. Petr Lapačka Miroslav Novák

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

V průběhu roku 2022 došlo k navýšení základního kapitálu a změně složení dozorčí rady společnosti.
 K 30. 9. 2022 skončilo funkční období jednatele společnosti. V srpnu 2022 bylo vyhlášeno výběrové řízení.
 Ing. Ondřej Semerák opětovně obhájil pozici jednatele společnosti na další 7-leté období.

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

V průběhu roku 2022 nedošlo k změnám v organizační struktuře společnosti.

2.2. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců během účetního období.

Ukazatel	2022
Přepočtený počet pracovníků	76
Osobní náklady (mzdy, zákon. pojištění a sociál. náklady bez odměn statut. orgánu a dozorčí rady) v tis. Kč.	41 583,0

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 včetně zákonných odvodů zdravotního a sociálního pojištění.
Odměna jednatele a odměny členů dozorčích orgánů činila celkem 1 743 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 OCEŇENÍ**

- 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 2 099 tis. Kč byl oceněn v cenách na úrovni přímých výrobních nákladů a podílu výrobní režie.
- 3.2.1.3. Součástí pořízení dlouhodobého majetku jsou úroky z úvěru ve výši 64 tis. Kč.
- 3.2.1.4. Způsob ocenění cenných papírů a majetkových účastí: Nemá.
- 3.2.2. Způsob stanovení reprod. poř. ceny u majetku oceněného v této ceně a pořízeného v průběhu období:
 Účetní jednotka v průběhu období 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 5 375 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 2022 tvořila opravnou položku k rizikovým pohledávkám. Opravná položka k pohledávkám je vytvořena na základě věkové struktury pohledávek.

Společnost v roce 2022 vytvořila opravnou položku k bezobrátkovým zásobám.

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 vykázala pohledávky po lhůtě splatnosti ve výši 1 006 tis. Kč.

4.1.3. Závazky: Ke konci účetního období společnost vykázala závazky po lhůtě splatnosti ve výši 64 tis. Kč.

4.1.4. Závazky kryté podle zástavního práva nebo jistěně 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. 2022 dva investiční úvěry u ČSOB ve výši 9 908 tis. Kč.

Z toho 3 485 tis. Kč je tvořeno krátkodobými závazky se splatností do jednoho roku a 6 423 tis. Kč tvoří dlouhodobé závazky. V prosinci roku 2022 byl splacen úvěr, který byl poskytnut v roce 2016 ve výši 14 826 tis. Kč.

V průběhu roku 2022 bylo na splátkách investičních úvěrů zapláceno celkem 3 811 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 2022 netvoří zákonnou rezervu na opravu dlouhodobého majetku.

4.1.10. Vlastník společnosti Město Tábor v působnosti valné hromady rozhodl o zvýšení základního kapitálu o částku 11 825 tis. Kč. Nová výše základního kapitálu k 31. 12. 2022 činí 181 395 tis. Kč. Zvýšení bylo provedeno nepeněžitým vkladem nemovitostí. Předmět vkladu byl oceněn znaleckými posudky vypracovanými soudním znalcem Ing. Petrem Pokorným, Budivojova 13, České Budějovice.

5. DALŠÍ ÚDAJE

5.1.1. Společnost v průběhu roku 2022 zařadila do HIM majetek v hodnotě 35 405 tis. Kč.

Pořízený hmotný majetek byl tvořen:

	v Kč
1) měřiče tepla	76 050,00
2) DPS AXR Dvorce II. etapa	1 197 467,00
3) automobil FIAT FIORINO	178 626,00
4) technické zhodnocení plynová kotelna K17 Kollárova	2 069 760,00
5) technické zhodnocení plynová kotelna K18 Vančurova	2 450 129,00
6) technické zhodnocení teplovod západ VS1 Dvorce	127 467,00
7) technické zhodnocení VS 18 Vančurova	1 206 434,00
8) technické zhodnocení VS 21 Nedbalova	1 110 690,00
9) technické zhodnocení VS 23 Chocholouškova	1 030 903,00
10) technické zhodnocení VS MN agentura Měšická	2 486 274,00
11) technické zhodnocení VS 12 Dukelských bojovníků	3 312 676,00
12) technické zhodnocení VS 19 Písecké rozcestí	4 184 000,00
13) technické zhodnocení teplovod VS 25 Maredův vrch	609 736,00
14) garáže TH	3 477 582,00
15) budova VS 8 Klokoty areál	409 696,00
16) budova VS 25 B. Němcové	1 602 432,00
17) budova VS 30 Jesenského	1 310 000,00
18) budova VS 26 Husinecká	2 822 865,00
19) budova VS 34 Světlogorská	2 815 200,00
20) pozemky k.ú. Tábor	2 927 307,00

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 55 000 Kč bez DPH.

5.1.5. Vykazovaná ztráta společnosti ve výši 1 862 tis. Kč bude zaúčtována na účet neuhrazené ztráty minulých let.

V Táboře, dne 20. 3. 2023

Ing. Ondřej Semerák
jednatel společnosti



PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2022 DO 31. 12. 2022

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 1.1.2022	Zvýšení	Snížení	Konečný stav k 31.12.2022
A.I.1.	Základní kapitál	169 570,0	11 825,0		181 395,0
A.I.2.	Vlastní podíly				
A.I.3.	Změny základního kapitálu				
A.II.1.	Ážio				
A.II.2.	Kapitálové fondy	648,0			648,0
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	1 687,0	90,0		1 777,0
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	345,0	800,0	833,0	312,0
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	-36 055,0		-898,0	-35 157,0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	1 788,0	-1 862,0	1 788,0	-1 862,0
	Součet	137 983,0	10 853,0	1 723,0	147 113,0

NÁVRH KRYTÍ ZTRÁTY SPOLEČNOSTI ZA ROK 2022

Hospodaření společnosti vykazuje k 31. 12. 2022 ztrátu je výši 1.862 tis. Kč.

Navrhujeme vykazovanou ztrátu ponechat jako neuhrazenou ztrátu z minulých let.

Zpráva o činnosti DR BYTES Tábor s.r.o. za rok 2022

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.

Podle nepsaných pravidel o poměrném zastoupení skladby politické reprezentace ve společnostech, jejichž zřizovatelem je město Tábor, došlo v návaznosti na výsledky komunálních voleb v roce 2022 k odvolání původních členů dozorčí rady a zvolení nových. Dozorčí rada pracovala až do svého odvolání k 31. 10. 2022 ve složení: Pavel Dvořák jako předseda, Doc. RNDr. Jiří Vaníček CSc., Miroslav Smetana, Ladislav Šedivý, Mgr. Petr Vašíček, Ing. 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 Mareda.

Rada města Tábora jednající v pozici Valné hromady společnosti BYTES Tábor s.r.o. svým usnesením dne 35/1/2022 k 1. 11. 2022 rozhodla o jmenování následujících členů dozorčí rady společnosti BYTES Tábor s.r.o.: Pavel Dvořák, Doc. RNDr. Jiří Vaníček CSc., Jiří Lešek, Petr Dvořák, Ing. Olga Bastlová, Ing. Ilona Hraňová, Miroslav Novák. Členové dozorčí rady na svém zasedání dne 29. 11. 2022 zvolili za svého předsedu Pavla Dvořáka. Přítomnost jednotlivých členů na zasedáních dozorčí rady byla na velmi dobré úrovni:

Termín: 1. 1. 2022 – 31.10.2022

Pavel Dvořák	7 x
Doc. RNDr. Jiří Vaníček CSc.	6 x
Miroslav Smetana	4 x
Ladislav Šedivý	8 x
Mgr. Petr Vašíček	7 x
Ing. Jiří Roubíček	5 x
Ing. Petr Lapačka	3 x

Termín: 1. 11. 2022 – 31. 12. 2022

Pavel Dvořák	2 x
Doc. RNDr. Jiří Vaníček CSc.	0
Jiří Lešek	0
Petr Dvořák	1 x
Ing. Olga Bastlová	2 x
Ing. Ilona Hraňová	2 x
Miroslav Novák	2 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 2022 vykázala v souladu s upřesněným očekáváním účetní ztrátu. Vzhledem k energetické krizi, válce na Ukrajině a zvýšené inflaci hodnotíme ekonomické výsledky v průběhu roku jako úspěšné a v souladu s očekáváním. V roce 2022 se snížil rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy, což mělo za následek nižší daně ze zisku odváděné státu. Výše EBITDy zůstala zachována na předpokládané úrovni a umožňovala další pokračující investice.

- Projednávala rozpočet bytového hospodářství (BH) a dodržování finančního plánu společnosti BYTES. Dohlížela a kontrolovala dopady energetické krize na ekonomické výsledky. Původní finanční plán pro rok 2022 počítal se ziskem na úrovni cca 900 tis. Kč na základě teplotního vývoje roku a tím i podstatně nižšího prodeje tepla byl plán upraven na výsledek odpovídající ztrátě cca -2.000 tis. Kč. Tento plán se víceméně podařilo splnit s konečným výsledkem -1.862 tis. Kč a EBITDOU 14 487,8 tis Kč.
- Projednala návrh finančního plánu společnosti na rok 2023 spolu se stanovením předběžné ceny tepla pro tento rok. Předpokládaná výše zisku pro rok 2023 byla oproti roku 2022 zvýšena, avšak s ohledem na obyvatele a konkurenceschopnou a ekonomicky přijatelnou cenu tepla. Vzhledem k teplotním průběhům roku 2022 byl vytvořen dostatečný ekonomický polštář pro snížení ziskovosti pro případ pokračování nestandardních teplotních průběhů roku.
- Sledovala vývoj prodeje tepla během roku v závislosti na finanční plán a dopad do ekonomiky společnosti. V roce 2022 byl teplotní průběh na úrovni 3.592 denostupňů (oproti 4.103 v roce 2021), neboli rok byl celkově výrazně teplejší. DR se také zaměřila na kontrolu průběhu konverze parních rozvodů na horkovodní prováděné dodavatelem tepla společností C-Energy Planá a průběh navazujících investičních akcí (rekonstrukci 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 2022 byly vynaloženy tyto prostředky na opravy:
 - opravy bytových domů a bytů – 61.555 tis. Kč,
 - opravy nebytových prostor – 7.293 tis. Kč.
- Sledovala průběh vyúčtování služeb, důvody a opodstatněností zaslaných reklamací. Správce BH provedl celkem 3.267 ks vyúčtování služeb spojených s užíváním prostoru za rok 2021 a neobdržel žádnou reklamaci na vyúčtování. Bylo zprovozněno vyúčtování formou e-komunikace, k čemuž byl uzpůsoben softwarový systém společnosti. V současné době využívá systém elektronické komunikace celkem 1.416 nájemníků.
- V průběhu roku dostávala DR přehledy o uskutečněných výběrových řízeních (za rok 2022 celkem 78). V roce 2022 společnost BYTES zajistila rekonstrukci 57 bytů a 31 bytových jader prostřednictvím externích firem a 87 bytů vlastními silami.
- Zabývala se stížnostmi nájemníků, které v drtivé většině případů vedly k nápravě.
- Projednávala opatření, které společnost uskutečňovala v reakci na energetickou krizi a válce na Ukrajině.

Na závěr DR doporučuje valné hromadě společnosti BYTES Tábor s.r.o. schválit účetní závěrku za rok 2022.

V Táboře, dne 21. 3. 2023



Pavel Dvořák
Předseda dozorčí rady

Zpráva

o vztazích mezi propojenými osobami zpracovaná v souladu s ustanoveními § 82, odst. 2 zákona o korporacích - 2022

1. **Ovládací osoba:** Město Tábor, se sídlem Žižkovo náměstí 3, IČ 00253014 se 100 % podílem na základním kapitálu.
2. **Další osoby ovládané ovládací 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 Čápovalova 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.
 - G-Centrum Tábor, kpt. Jaroše 2958, Tábor, IČ 67189393.
4. **Uzavřené obchodní vztahy s ovládací osobou v roce 2022**

V roce 2022 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 ovládací osoby, která vznikla podle potřeb péče o uvedený majetek. Celkový objem tržeb dle této smlouvy za rok 2022 činil 12.184,2 tis. Kč bez DPH.

 - a) Dále v roce 2022 pokračovala nájemní smlouva na nebytové prostory za účelem provádění podnikatelské činnosti společnosti. Celkový objem nájemného činil 955 tis. Kč bez DPH.
 - b) V roce 2022 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 31 894 tis. Kč bez DPH.
 - c) Mimo již uvedené obchodní smlouvy byly v roce 2022 prováděny další práce na základě objednávek v celkové výši 26.851 tis. Kč bez DPH (jednalo se o topenářské práce, elektrikářské práce a stavební práce, vyklizení bytů, domovníčskou činnost, zajištění havarijní služby, chemické čištění rozvodů TUV, stavební dozor atd.).
 - d) V roce 2022 jsem plnili smlouvu na zajišťování energetické problematiky pro město Tábor. Celkový objem plnění činil 626,1 tis. Kč.

5. Smlouvy uzavřené mezi dalšími osobami dle článku 2.

- a) V roce 2022 byly plněny 2 obchodní smlouvy se společností Technické služby s.r.o. se sídlem Kpt. Jaroše 2418, Tábor IČ 62502565. Smlouvy se týkají 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 2022 jsme dále Technickým službám Tábor vyúčtovali materiál ze skladu ve výši 77 tis. Kč bez DPH.
- c) V roce 2022 jsme pro Technické služby Tábor neprováděli žádné služby.
- d) V roce 2022 jsme od Technických služeb Tábor nakupovali materiál a služby ve výši 3,4 tis. Kč bez DPH.
- e) V roce 2022 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 činil 6 301 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 2022 plnili smlouvy o dodávce tepla a TUV v celkovém objemu 10 106 tis. Kč.

S jinými osobami uvedenými pod bodem 2. a 3. žádné obchodní smlouvy v roce 2022 uzavřeny nebyly.

V Táboře dne 20. 3. 2023

Ing. Ondřej Semerák
Jednatel společnosti



REKAPITULACE

		Skutečnost 2020	Skutečnost 2021	Skutečnost 2022
AKTIVA CELKEM		241 671	196 415	210 868
Stálá aktiva		157 788	155 284	169 917
	Dlouh. nehm. majetek	527	334	213
	Dlouh. hm. majetek	157 261	154 950	169 704
	Dlouh. finanční majetek	0	0	0
Oběžná aktiva		83 698	40 867	40 830
	Zásoby	4 077	3 957	5 182
	Dlouhodobé pohledávky	0	206	1 313
	Krátkodobé pohledávky	64 560	29 801	21 812
	Krátkodobý finanční majetek	15 061	6 903	12 523
Ostatní aktiva		185	264	121

		Skutečnost 2020	Skutečnost 2021	Skutečnost 2022
PASIVA CELKEM		241 671	196 415	210 868
Vlastní kapitál		136 939	137 983	147 114
	Základní kapitál	169 570	169 570	181 395
	Kapitálové fondy	648	648	648
	Fondy ze zisku	1 409	2 032	2 089
	Výsledek hospodaření min. let	- 36 055	-36 055	-35 156
	Výsledek hospodaření běž. roku	1 367	1 788	-1 862
Cizí zdroje		103 300	56 440	61 217
	Rezervy	0	0	0
	Dlouhodobé závazky	584	21 982	22 768
	Krátkodobé závazky	94 998	30 550	32 026
	Dlouhodobý bankovní úvěr	7 718	3 908	6 423
Ostatní pasiva		1 432	1 992	2 537



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 31.12.2022, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o 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 31.12.2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na 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 způsobilé 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 vznikat 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 21.3.2023

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



Auditor:
Jana Rosenbaumová
Oprávnění č. 2081

*Příloha: Roční účetní závěrka 2022
Výroční zpráva 2022*

