



2012



# VÝROČNÍ ZPRÁVA

společnosti BYTES Tábor s.r.o.



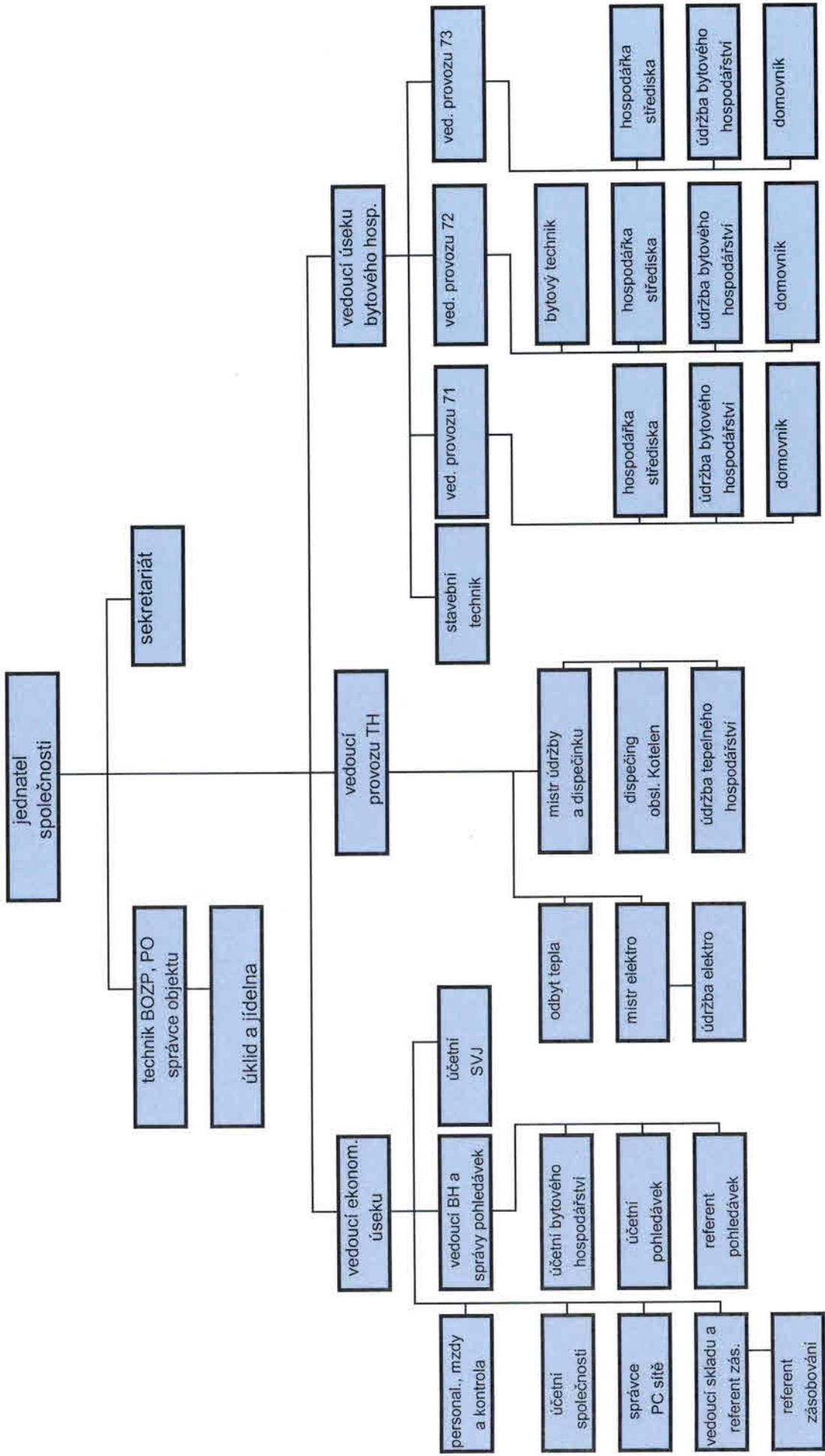
Obchodní název firmy : **BYTES Tábor s.r.o.**  
zapsán v obchodním rejstříku  
Krajského soudu v Českých Budějovicích,  
oddíl C, vložka 4796

IČO : 62502573  
DIČ : CZ62502573

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

- Základní kapitál : 85 470 tis. Kč
- Obrat : 167 900 tis. Kč
- Počet zaměstnanců : 69
- Z toho na THP : 37

# ORGANIZAČNÍ SCHÉMA SPOLEČNOSTI



## OBSAH

ÚVOD.....	2
ORGÁNY SPOLEČNOSTI.....	3
TEPELNÉ HOSPODÁŘSTVÍ.....	4
BYTOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ.....	8
ROZBOR PLNĚNÍ FINANČNÍHO PLÁNU SPOLEČNOSTI ZA ROK 2012.....	15
ROZVAHA.....	22
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY.....	26
CASH FLOW.....	28
PŘÍLOHA K UZÁVĚRCE.....	29
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA.....	31
DOPIS AUDITORA.....	32
ZPRÁVA O VZTAŽÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI.....	33
ZPRÁVA O ČINNOSTI DR BYTES TÁBOR s.r.o.....	35

## ÚVOD

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

Předmět podnikání :

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

Výše uvedené činnosti ve společnosti jsou pod správou jednotlivých úseků:

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

## ORGÁNY SPOLEČNOSTI

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

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

Dozorčí rada:

Předseda DR: Mgr. Luboš Dvořák

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

Jednatel společnosti: Ing. Bohuš Móri

Auditor: Ing. Jan Svoboda

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

## TEPELNÉ HOSPODÁŘSTVÍ

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

Úsek TH spravuje a zajišťuje provoz pro 13 výměňkových stanic (dále VS), 311 domovních předávacích stanic (dále DPS) a 12 plynových kotelen.

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

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

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

Tabulka č. 1 - Hlavní ukazatelé tepelného hospodářství

<b>Charakterizující data:</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
Prodej tepelné energie v GJ celkem	219 308	231 018	280 084	229 809	226 147
Nákup tepelné energie od spol. TTa v GJ	208 894	221 264	269 304	220 630	216 854
Výroba tepelné energie v GJ	10 641	10 105	11 164	9 446	9 604

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

Vzhledem k pokračujícímu zateplování domů došlo v roce 2012, i přes mírný nárůst klimatické náročnosti topného období oproti roku 2011 (jež je vyjádřeno nárůstem počtu denostupňů, viz. tab. č. 2), ke snížení spotřeby tepla.

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

<b>Charakterizující data:</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
Celkový prodej tepelné energie v GJ	219 198	231 018	280 084	229 809	226 147
Počet denostupňů	3 774	3 746	4 461	3 613	3 868

## Distribuce tepelné energie

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

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

Charakterizující data:	2008	2009	2010	2011	2012
Nakoupená tep. energie od spol. TTa v GJ	208 894	221 264	269 304	220 630	216 854
Podíl na celkem prodané tepelné energii v %	95,2	95,6	96	95,9	95,8

Z tabulky č. 3 vyplývá, že došlo k poklesu nákupu tepelné energie, přibližně o 1,7 %.

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

## Výroba tepelné energie

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

V tabulce č. 4. uvádíme přehled vlastního vyrobeného množství tepelné energie, u kterého došlo z důvodu klimatické náročnosti k navýšení o 1,6 %.

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

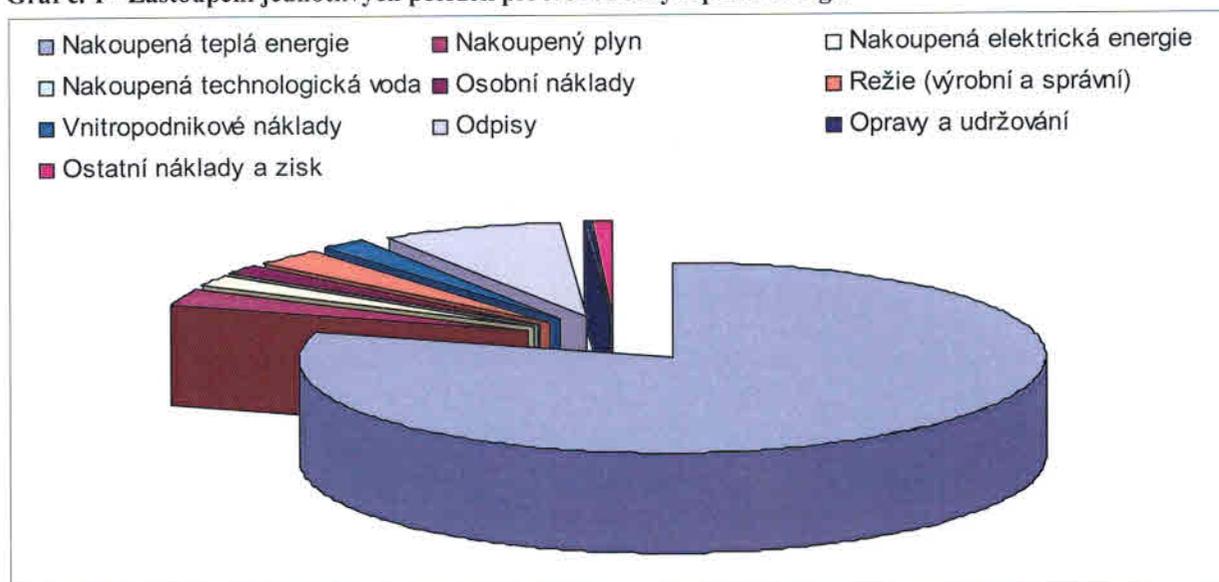
Charakterizující data:	2008	2009	2010	2011	2012
Vyrobene množství vlastní tep. energie v GJ	10 641	10 105	11 164	9 446	9 604
Podíl na celkovém prodeji tepelné energii v %	4,8	4,4	4	4,1	4,2

## Cena tepelné energie

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

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

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



Legenda ke grafu č. 1

<b>Proměnné náklady</b>	Nakoupená tepelná energie	79,8%
	Nakoupený plyn	2,6%
	Nakoupená elektrická energie	2,0%
	Nakoupená technologická voda	0,1%
<b>Stálé náklady</b>	Osobní náklady	1,6%
	Režie (výrobní a správní)	3,0%
	Vnitropodnikové náklady	1,9%
	Odpisy	8,0%
	Opravy a udržování	0,1%
	Ostatní náklady a zisk	0,9%

Společnost BYTES hradí náklady za nakoupenou tepelnou energii společnosti TTA na základě měsíční fakturace podle skutečně odebraného množství. Z tohoto důvodu jednotliví odběratelé, podle vyhlášky č. 372/2001 Sb., hradí náklady za spotřebovanou tepelnou energii formou měsíčních záloh, které jsou vyúčtovány po ukončení kalendářního roku, a to vždy do posledního dne v měsíci únor každého kalendářního roku.

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

### **Realizované investiční akce v roce 2012**

V uplynulém roce 2012 nebyla realizována žádná investiční akce.

### **Plánované investiční akce pro rok 2013**

V roce 2013 plánujeme administrativní přípravu akce rekonstrukce teplovodu a výstavbu DPS v domech napojených na VS 26 v lokalitě Ústeckého předměstí. Na celou investiční akci je již vypracována projektová dokumentace a předpokládané náklady dosahují 36.000 tis. Kč bez DPH.

## BYTOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

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

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

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

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

Rozpočet běžných příjmů pro rok 2012 byl schválen ve výši 133.880 tis. Kč, v průběhu roku byl snížen na celkovou částku 125.880 tis. Kč. K zásadním skutečnostem, které se v upraveném rozpočtu běžných příjmů bytového hospodářství projeví (snížení schváleného rozpočtu o 8.000 tis. Kč), bylo snížení plánovaných příjmů z pronájmu bytů ve výši 8.000 tis. Kč. Důvodem propadu příjmů byly neuhrazené pohledávky za nájemné a ušlé nájemné z neobsazených bytů.

V rozpočtu kapitálových příjmů se promítla splátka půjčky na depozitní účet a přijetí investičních dotací z Integrovaného operačního programu na tyto akce:

- rekonstrukce Domu s pečovatelskou službou Lidická čp. 2355 – 1.503 tis. Kč,
- regenerace panelového domu Kpt. Jaroše čp. 2408-09 – 2.417 tis. Kč,
- regenerace panelového domu Kpt. Jaroše čp. 2406-07 – 2.320 tis. Kč.

Celkově byly příjmy bytového a nebytového hospodářství k 31. 12. 2012 splněny na 101,94 %.

Rozpočet běžných výdajů pro rok 2012 byl schválen ve výši 67.550 tis. Kč, v průběhu roku byl navýšen na částku 74.131 tis. Kč. Zásadní skutečností, která se v upraveném rozpočtu běžných výdajů bytového hospodářství projevila (navýšení schváleného rozpočtu o 6.581 tis. Kč), bylo zvýšení výdajů na opravy a udržování městských bytů a nebytových prostor a zvýšení výdajů na vklady do fondu oprav společenství vlastníků jednotek. Celkově byly běžné výdaje bytového a nebytového hospodářství k 31. 12. 2012 čerpány na 99,57 %.

Rozpočet kapitálových výdajů pro rok 2012 byl schválen ve výši 51.505 tis. Kč, v průběhu roku byl upraven na částku 38.564 tis. Kč (snížení schváleného rozpočtu o 12.941 tis. Kč). Rozpočet kapitálových výdajů zásadně ovlivnily vysoutěžené ceny investičních akcí, které byly výrazně nižší než ceny rozpočtované, tj. ceny kalkulované. Na základě této skutečnosti byl realizován převod finančních prostředků do běžných výdajů a rezervního fondu.

## **Realizované investiční akce v roce 2012**

- rekonstrukce výtahu v domě čp. 2757, Bělehradská (dokončení z roku 2011)
- rekonstrukce výtahu v domě čp. 2741, Varšavská (dokončení z roku 2011)
- stavební úpravy domu čp. 2551, Budějovická (dokončení z roku 2011)
- rekonstrukce výtahu v domě čp. 2752, Berlínská
- regenerace panelového domu čp. 2749, Berlínská
- přestavba anténního systému čp. 2749, Berlínská
- rekonstrukce výtahu v domě čp. 2842, Zavadilská
- technické zhodnocení bytu čp. 2224/11, Soběslavská
- technické zhodnocení nebytových prostor v čp. 625, 9. května
- technické zhodnocení nebytových prostor v čp. 739, 9. května
- technické zhodnocení bytu čp. 2670/3
- rekonstrukce výtahu v domě čp. 2784, Minská
- rekonstrukce výtahu v domě čp. 2662, Náchodská
- rekonstrukce výtahu v domě čp. 2663, Náchodská
- rekonstrukce panelového domu čp. 2401, Kpt. Jaroše (dokončení v roce 2013)
- přestavba anténního systému čp. 2401, Kpt. Jaroše
- rekonstrukce panelového domu čp. 2402-03, Kpt. Jaroše
- přestavba anténního systému čp. 2402-03, Kpt. Jaroše
- rekonstrukce panelového domu čp. 2404-05, Kpt. Jaroše
- přestavba anténního systému čp. 2404-05, Kpt. Jaroše
- rekonstrukce výtahu v domě čp. 2681, Náchodská (dokončení v roce 2013)
- rekonstrukce výtahu v domě čp. 2382, Kpt. Jaroše (projekt, realizace v roce 2013)
- rekonstrukce výtahu v domě čp. 2383, Kpt. Jaroše (projekt, realizace v roce 2013)
- rekonstrukce výtahu v domě čp. 2404, Kpt. Jaroše (projekt, realizace v roce 2013)
- rekonstrukce výtahu v domě čp. 2405, Kpt. Jaroše (projekt, realizace v roce 2013)

- rekonstrukce výtahu v domě čp. 2406, Kpt. Jaroše (projekt, realizace v roce 2013)
- rekonstrukce výtahu v domě čp. 2407, Kpt. Jaroše (projekt, realizace v roce 2013)
- rekonstrukce výtahu v domě čp. 2408, Kpt. Jaroše (projekt, realizace v roce 2013)
- rekonstrukce výtahu v domě čp. 2410, Kpt. Jaroše (projekt, realizace v roce 2013)
- rekonstrukce výtahu v domě čp. 2411, Kpt. Jaroše (projekt, realizace v roce 2013)

Celkově byly kapitálové výdaje bytového hospodářství k 31. 12. 2012 čerpány na 96,07 %.

Pro rok 2013 schválilo zastupitelstvo města rozpočet kapitálových výdajů (investice) pro bytové hospodářství ve výši 42.583 tis. Kč. Správce BH tak může pokračovat v nastaveném trendu, tzn., že bude nadále pokračovat regenerace panelových domů v majetku města. Tato regenerace zahrnuje především sanaci a zateplení obvodového pláště domu a výměnu oken, což vede ke snížení energetické náročnosti budovy. Dalšími významnými investičními akcemi v roce 2013 budou rekonstrukce a modernizace výtahů.

### Plánované investiční akce pro rok 2013

- rekonstrukce panelového domu čp. 2401, Kpt. Jaroše (dokončení z roku 2012)
- rekonstrukce výtahu v domě čp. 2681, Náchodská
- rekonstrukce výtahu v domě čp. 2382, Kpt. Jaroše
- rekonstrukce výtahu v domě čp. 2383, Kpt. Jaroše
- rekonstrukce výtahu v domě čp. 2404, Kpt. Jaroše
- rekonstrukce výtahu v domě čp. 2405, Kpt. Jaroše
- rekonstrukce výtahu v domě čp. 2406, Kpt. Jaroše
- rekonstrukce výtahu v domě čp. 2407, Kpt. Jaroše
- rekonstrukce výtahu v domě čp. 2408, Kpt. Jaroše
- rekonstrukce výtahu v domě čp. 2410, Kpt. Jaroše
- rekonstrukce výtahu v domě čp. 2411, Kpt. Jaroše
- rekonstrukce výtahu v domě čp. 2409, Kpt. Jaroše
- rekonstrukce výtahu v domě čp. 2785, Minská
- rekonstrukce výtahu v domě čp. 2787, Budapešťská
- rekonstrukce výtahu v domě čp. 2835, Hanojská
- regenerace panelového domu čp. 2748, Berlínská
- rekonstrukce panelového domu čp. 2664-65, Leskovická
- přestavba anténního systému čp. 2664-65, Leskovická

### Správa pohledávek

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

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

V rámci mimosoudního vymáhání se jako nejúčinnější nástroj ukázala činnost terénního pracovníka. V současné době má správce BH dva terénní pracovníky. První terénní pracovník nastoupil do společnosti BYTES Tábor s.r.o. v říjnu roku 2010. Na základě vyhodnocení jeho činnosti, objemu vymožených částek a nákladů spojených s výkonem jeho práce, doporučila dozorčí rada společnosti přijmout dalšího terénního pracovníka. Další terénní pracovník byl přijat v dubnu roku 2012. Terénní pracovníci vymohou měsíčně v průměru cca 850 tis. Kč. Díky činnosti terénních pracovníků v oblasti mimosoudního vymáhání pohledávek a jejich úspěšnosti došlo pouze k minimálnímu nárůstu pohledávek (o 7 %). Pokud je nájemník s úhradou pohledávky za nájem a služby v prodlení a nereaguje na písemné upomínky a návštěvy terénního pracovníka, je na něj podána žaloba, následně exekuce. Exekuce pro správce BH vykonává exekuční úřad v Táboře a Praze.

## Příjmy a výdaje rozpočtu bytového hospodářství v roce 2012

Celkem společnost	ORJ 1400	Bytové hospodářství	v tis. Kč
<b>Příjmy :</b>			31.12.2012
<b>Specifikace příjmů</b>	<b>Schválený rozpočet 2012</b>	<b>Upravený rozpočet 2012</b>	<b>Plnění</b>
Vybrané nájemné - byty	124 300	116 300	116 190
Vybrané nájemné - nebytové prostory	8 200	8 200	8 813
Přijaté dotace	0	6 240	6 240
Ostatní příjmy	200	200	966
Ostatní nájemné - garáže, reklamní plochy	150	150	215
Příjmy za odepsané pohledávky, penále	1 030	1 030	2 352
<b>Rozpočtové příjmy celkem</b>	<b>133 880</b>	<b>132 120</b>	<b>134 776</b>
Půjčka na DÚ	0	5 000	5 000
<b>Příjmy celkem</b>	<b>133 880</b>	<b>137 120</b>	<b>139 776</b>
<b>Výdaje :</b>			
<b>Oblast užití</b>	<b>Schválený rozpočet 2012</b>	<b>Upravený rozpočet 2012</b>	<b>Plnění</b>
<b>Stavební úpravy bytů a nebytů</b>	<b>21 000</b>	<b>24 771</b>	<b>27 990</b>
<b>Plánovaná údržba a opravy</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>	<b>5 900</b>
<b>z toho:</b>			
opravy zdravotnické techniky	3 000	3 000	2 350
opravy střech, komínů	2 000	2 000	0
opravy balkonů, oken, nátěry	4 000	4 000	3 160
stavební úpravy a opravy	1 000	1 000	390
<b>Nahodilá údržba celkem</b>	<b>10 720</b>	<b>10 720</b>	<b>11 890</b>
<b>z toho:</b>			
výměny elektrických sporáků	381	381	381
výměny plynových sporáků	289	289	289
výměna kuchyňských linek	1 216	1 216	1 216
výměny dřezů	67	67	67
výměny umyvadel	60	60	60
výměny baterií dřezových	237	237	294
výměny baterií umyvadlových	179	179	179
výměny baterií vanových	252	252	252
výměny van ocelových	300	300	205
výměny WC	303	303	303
výměny ohřivačů, kamen	402	402	402
výměny topných těles	200	200	123
výměny oken, dveří	380	380	633
výměny PVC	406	406	406
malby společných prostor	167	167	167
revize a porevizní opravy	2 700	2 700	2 736
domovníctví, údržba venkovních prostor, zednické, klepířské, pokrývačské práce apod.			4 177
<b>Celkem opravy a údržba</b>	<b>41 720</b>	<b>45 491</b>	<b>45 780</b>
Dlouhodobý drobný majetek	0	0	0
Spotřeba materiálu	300	74	46
Energie (voda, teplo, elektrická energie)	1 730	1 476	1 463
Služby nemateriálové povahy	4 400	5 300	4 867
Mandátní odměna	11 000	11 700	11 575
Neinvestiční výdaje, příspěvky	8 400	10 090	10 083
Půjčka na depozitní účet	0	0	0
<b>Výdaje běžné celkem</b>	<b>67 550</b>	<b>74 131</b>	<b>73 814</b>
<b>Výdaje kapitálové celkem</b>	<b>51 505</b>	<b>38 564</b>	<b>37 048</b>
<b>Výdaje celkem</b>	<b>119 055</b>	<b>112 695</b>	<b>110 862</b>

## SPRÁVA SVJ

Společnost poskytuje komplexní služby pro společenství vlastníků jednotek, která spravuje na základě uzavřených mandátní smluv o správě nemovitosti v oblasti provozně technické a oblasti ekonomicky správné. Ke konci roku 2012 jsme prováděli správu celkem pro 64 společenství, což představuje 1138 bytových a nebytových jednotek. Společnost také zajišťuje zakládání nových společenství vlastníků jednotek. V průběhu roku 2012 bylo založeno celkem 18 společenství.

### Služby poskytované Správou SVJ – provozně technická oblast

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

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

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

## **Ceny poskytovaných služeb pro SVJ**

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

## **ODDĚLENÍ ZÁSBOVÁNÍ A SKLAD**

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

Celkový obrat skladového hospodářství v roce 2012 činil 4.640 tis. Kč. Stav skladovaných zásob k 31. 12. 2012 činil 1.693 tis. Kč.

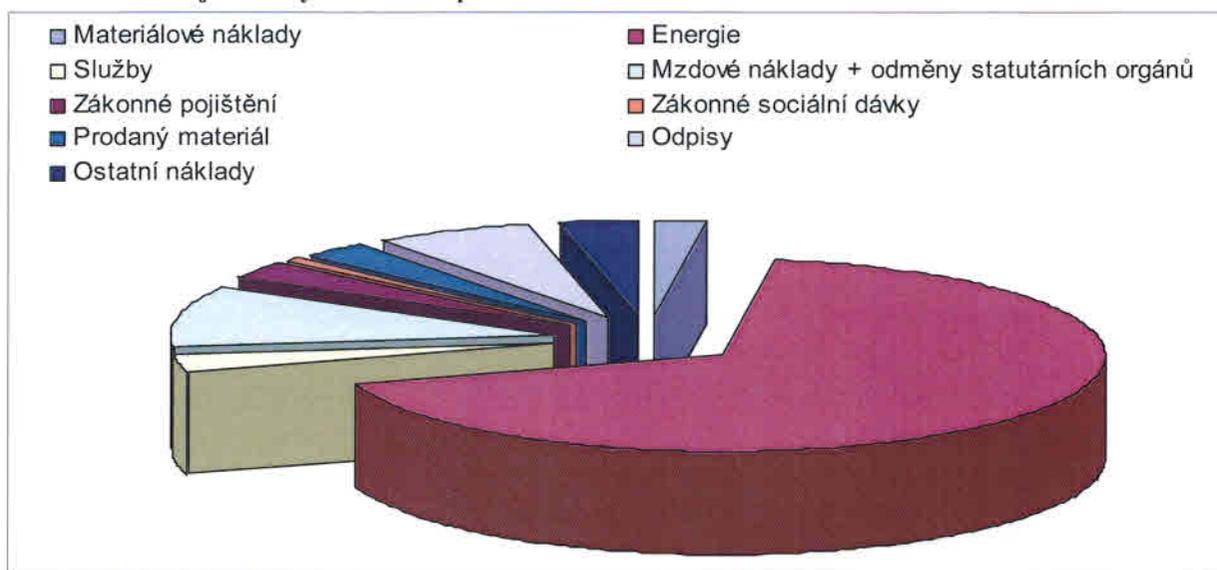
# ROZBOR PLNĚNÍ FINANČNÍHO PLÁNU SPOLEČNOSTI ZA ROK 2012

## Náklady

Celkové náklady společnosti dosáhly výše 167.225 tis. Kč a byly čerpány na 96,11 % z celkového ročního plánu a odpovídají finanční náročnosti sledovaného období. Nižší čerpání nákladů bylo způsobeno zejména sníženou spotřebou tepelné energie v průběhu roku. Snížená spotřeba tepelné energie byla způsobena mírnými klimatickými podmínkami a zvyšujícím se počtem bytových domů, u kterých bylo provedeno zateplení obvodového pláště. I přes tento negativní dopad, který měl za následek nižší spotřebu tepelné energie, se nám podařilo zajistit plynulé profinancování provozních a investičních potřeb společnosti a zachovat výslednou cenu tepelné energie na úrovni ceny předběžné, tj. 590,- Kč bez DPH/GJ.

Přehled nákladů společnosti v roce 2012 uvádíme v grafu č. 1.

**Graf č. 1 - Podíl jednotlivých nákladů společnosti v roce 2012**



**Legenda ke grafu č. 1 (v tis. Kč)**

Materiálové náklady	3 739
Energie	113 863
Služby	4 533
Mzdové náklady + odměny statutárních orgánů	17 059
Zákonné pojištění	5 490
Zákonné sociální dávky	1 237
Prodaný materiál	4 512
Odpisy	11 101
Ostatní náklady	5 691

### Materiálové náklady

- spotřeba přímého materiálu byla oproti plánu vyšší o 459 tis. Kč z důvodu vyšších požadavků na údržbu a opravy vzešlých z bytového hospodářství
- spotřeba režijního materiálu a ochranných pomůcek byla oproti plánu nižší o 276 tis. Kč z důvodu zavedení úspornějších opatření na vstupu

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

Charakterizující data:	2010	2011	2012
Materiálové náklady v tis. Kč	3 512	3 770	3 739

### Náklady na energie

- náklady na nákup elektrické energie byly oproti plánu nižší o 475 tis. Kč z důvodu poklesu spotřeby na odběrných místech
- náklady na studenou vodu byly oproti plánu nižší o 59 tis. Kč z důvodu poklesu skutečné spotřeby na jednotlivých odběrných místech
- náklady na tepelnou energii byly oproti plánu nižší o 5.968 tis. Kč z důvodu zateplování bytových domů a zvýšených úspor v domácnostech
- náklady na plyn byly oproti plánu nižší o 281 tis. Kč oproti předpokladu

Rozhodující položkou nákladů na energie je nákup tepelné energie, který představuje zhruba 93,7 % celkových nákladů na energie a následně největší měrou ovlivňuje výslednou cenu při prodeji tepla konečnému spotřebiteli. V tabulce č. 2 uvádíme přehled nákupu tepelné energie včetně finančního vyjádření za poslední tři roky:

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

Charakterizující data:	2010	2011	2012
Nákup tepelné energie v GJ	269 304	229 809	216 854
Nákup tepelné energie v tis. Kč	124 277	105 425	106 695
Nákup ostatních energií v tis. Kč	7 903	7 855	7 168

### Náklady na služby

Náklady na služby představují 2,7 % z celkových nákladů a jejich čerpání je srovnatelné s úrovní čerpání předchozích let, v roce 2012 byly oproti plánu nižší o 417 tis. Kč.

Náklady na služby zahrnují:

- nájemné a ostraha objektu 60,0 %
- poštovné, telefonní poplatky, internet a kopírování 15,8 %
- revize a zkoušky na technických zařízeních 6,1 %
- vzdělávací kurzy a semináře 2,3 %
- servis programového vybavení, právní a daňové služby 14,4 %
- ostatní 1,4%

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

Charakterizující data:	2010	2011	2012
Náklady na služby v tis. Kč	5 502	4 993	4 533

### Mzdové náklady a zákonné pojištění

- mzdové náklady včetně zákonného pojištění jsou v souladu s plánem a představují zhruba 14,2 % z celkových nákladů

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

Charakterizující data:	2010	2011	2012
Mzdové náklady a zákonné pojištění v tis. Kč	22 320	22 731	22 549

### Náklady na prodaný materiál

- náklady na prodaný materiál byly oproti plánu vyšší o 322 tis. Kč z důvodu vyšších požadavků externích odběratelů

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

Charakterizující data:	2010	2011	2012
Náklady na prodaný materiál v tis. Kč	3 888	4 190	4 512

### Náklady na odpisy hmotného investičního majetku

- odpisy hmotného investičního majetku jsou v souladu s plánem

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

Charakterizující data:	2010	2011	2012
Náklady na odpisy HIM v tis. Kč	12 344	12 214	11 101

### Ostatní náklady

- ostatní náklady jsou oproti plánu vyšší o 1.045 tis. Kč z důvodů zvýšených vnitro nákladů, nákladů na opravy, udržování a soudní poplatky

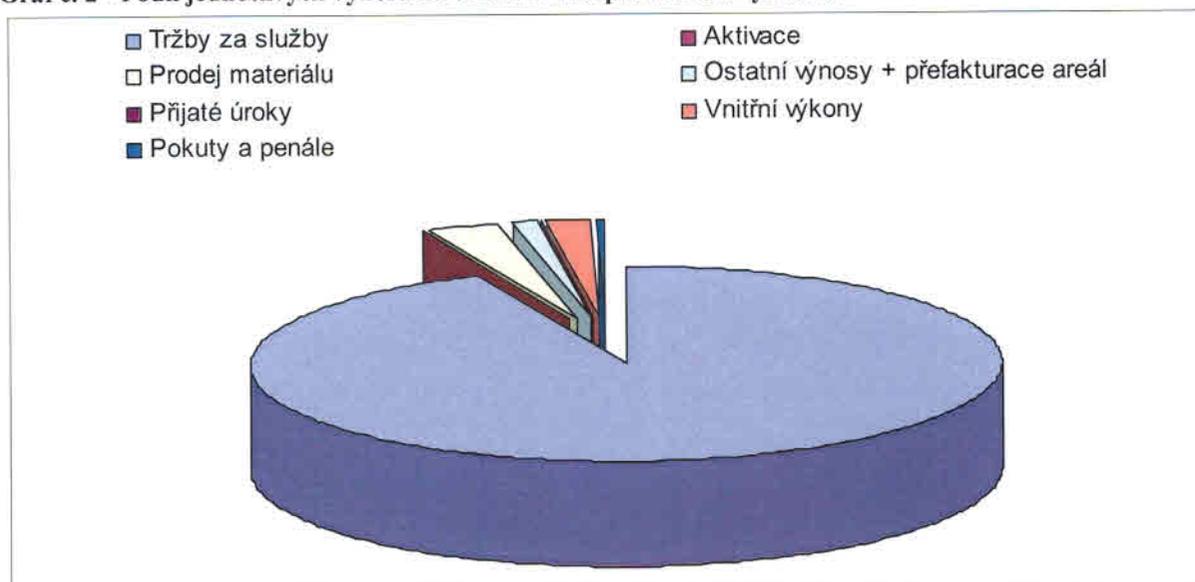
Tabulka č. 7 – Přehled skutečných ostatních nákladů ve sledovaném období

Charakterizující data:	2010	2011	2012
Ostatní náklady v tis. Kč	7 699	4 758	5 691

## Výnosy

Celkové výnosy společnosti za rok 2012 dosáhly výše 167.900 tis. Kč a byly plněny na 96,46 % z celkového ročního plánu. Tento pokles plnění byl způsoben zejména poklesem tržeb za prodej tepelné energie z důvodu přibývajících počtu bytových domů s celkovou rekonstrukcí včetně zateplení obvodového pláště.

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



Legenda ke grafu č. 2 (v tis. Kč)

Tržby za služby	157 150
Aktivace	18
Prodej materiálu	5 027
Ostatní výnosy + přefakturace areál	1 887
Přijaté úroky	37
Vnitřní výkony	3 532
Pokuty a penále	250

### Tržby za služby

Tržby za služby představují tržby za prodanou tepelnou energii, mandátní odměnu, správu pro SVJ, pronájem a fakturaci výkonů na opravy a údržbu bytového hospodářství. Tržby za služby dosáhly v roce 2012 výše 157.150 tis. Kč, což je oproti plánu nižší o 6.124 tis. Kč. Pokles tržeb byl způsoben převážně snížením tržeb za prodej tepelné energie z důvodů nižší klimatické náročnosti topného období.

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

Charakterizující data:	2010	2011	2012
Tržby za prodanou tepelnou energii	156077	130 703	132 493
Tržby z mandátní odměny, smlouva o správě domu, výkony na opravy a údržbu bytového hospodářství	17586	18 416	18 303
Tržby za správu SVJ	1343	1 593	1 847
Tržby za pronájem	4515	4 611	4 507
<b>Tržby za služby celkem</b>	<b>179521</b>	<b>155 326</b>	<b>157 150</b>

### Tržby za prodej materiálu

- tržby za prodej materiálu jsou oproti plánu vyšší o 376 tis. Kč z důvodu vyšších požadavků externích odběratelů

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

Charakterizující data:	2010	2011	2012
Tržby za prodej materiálu tis. Kč	4295	4640	5027

### Ostatní tržby

- ostatní tržby jsou oproti plánu nižší o 841 tis. Kč
- ostatní tržby jsou tvořeny přefakturací nákladů spojených s provozem areálu společnosti, tržbami za prodej odpadu, tržbami z vrácených soudních poplatků a tržbami z refundace mezd, bankovními úroky, pokuty a penále, aktivace nedokončené výroby

Tabulka č. 10 - Přehled skutečných ostatních tržeb ve sledovaném období

Charakterizující data:	2010	2011	2012
Ostatní tržby v tis. Kč	2202	2447	2 192

### Rozdělení zisku za rok 2012

- zákonný rezervní fond 33.755,- Kč
- sociální fond 320.666,- Kč
- nerozdělený zisk minulých let 320.667,- Kč

**Celkem 675.088,- Kč**

## Plnění finančního plánu

UKAZATEL	Číslo účtu	Plán 2012	Skutečnost 2012	Plnění plánu %
REŽIJNÍ MATERIÁL	50111-50119	1072	1 348	125,75
PŘÍMÝ MATERIÁL	50110	2850	2391	83,89
ELEKTRICKÁ ENERGIE	50210	3605	3 130	86,82
STUDENÁ VODA	50211	660	601	91,06
TEPELNÁ ENERGIE	50212	112663	106 695	94,70
PLYN	50213	3718	3 437	92,44
OPRAVY A UDRŽOVÁNÍ	511	350	460	131,43
CESTOVNÉ	512	90	150	166,67
REPREZENTACE	513	17	16	94,12
SLUŽBY NEMAT.POVAHY	518	4950	4 533	91,58
OSOBNÍ NÁKLADY	521,523,524,527	24424	23 786	97,39
SILNIČNÍ DAŇ	531	85	90	105,88
SPRÁVNÍ POPLATEK	538	50	225	450,00
PRODANÝ MATERIÁL	542	4190	4 512	107,68
POKUTY A PENÁLE	544-545	0	21	0,00
DARY	543	5	0	0,00
OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY	548	45	74	164,44
ODPISY HIM	551	11218	11 101	98,96
ZÁKONNÉ REZERVY	552	0	0	0,00
TVORBA ZÁK.OPRAVNÝCH POLOŽEK	558,559	0	91	0,00
ÚROKY	562	645	460	71,32
FINANČNÍ NÁKLADY	568	259	312	120,46
ODLOŽENÁ DAŇ	592	0	260	0,00
VNITŘNÍ NÁKLADY	599	3100	3 532	113,94
<b>NÁKLADY CELKEM</b>		<b>173996</b>	<b>167 225</b>	<b>96,11</b>
TRŽBY ZA SLUŽBY NÁJEM, PODNÁJEM	60212	4700	4 507	95,89
TRŽBY ZA SLUŽBY PRODEJ TEPLA	60211	135200	132 493	98,00
TRŽBY ZA SLUŽBY MO, SoSD	60213,60215	10864	10 196	93,85
TRŽBY ZA SLUŽBY ÚDRŽBA A OPRAVY	60210	10359	8 106	78,25
TRŽBY ZA SLUŽBY SPRÁVA SVJ	60213	2150	1847	85,91
TRŽBY OSTATNÍ PŘEFAKTURACE AREÁL	602	1819	1304	71,69
ZMĚNA STAVU NEDOKONČENÉ VÝROBY	611	0	18	0,00
OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY	648	1184	583	49,24
TRŽBY Z PRODEJ DHIM DNIM	641	0	0	0,00
PRODEJ MATERIÁLU	642	4651	5 027	108,08
POKUTY A PENÁLE	644	0	250	0,00
ÚROKY	662	30	37	123,33
VNITŘNÍ VÝKONY	699	3100	3 532	113,94
<b>VÝNOSY CELKEM</b>		<b>174057</b>	<b>167 900</b>	<b>96,46</b>
<b>HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK</b>		<b>61</b>	<b>675</b>	<b>1106,56</b>
HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK PŘED ZDANĚNÍM		61	935	
PŘEPOČTENÝ POČET ZAMĚSTNANCŮ		70	69	
PRŮMĚRNÁ MZDA				

## Rozbor aktiv a pasiv

### Aktiva

Stav celkových aktiv společnosti k 31. 12. 2012 představuje hodnotu 137.910 tis. Kč. Oproti stavu celkových aktiv na počátku roku, je zřejmý pokles pořízení dlouhodobého hmotného majetku oproti roku 2011 a nárůst vyřazeného dlouhodobé hmotného majetku ve výši 12.898 tis. Kč, což představuje vyřazení kotelny K1 v hodnotě 10.252 tis. Kč a výměňkové stanice VS2 a VS6 v hodnotě 2.069 tis. Kč. Stálá aktiva představují 78,4 % z celkových aktiv a oběžná aktiva 21,6 %. V roce 2012 bylo proinvestováno při pořízení majetku celkem 435 tis. Kč. Jednalo se o tento majetek:

- navýšení ceny strojního zařízení VS 25, 26, 30.... 223 tis. Kč,
- telefonní ústředna a PC síť..... 212 tis. Kč.

Nehmotný majetek v roce 2012 nebyl pořízen. Likvidace majetku v roce 2012, zahrnující likvidaci pouze odepsaného majetku, byla realizována v celkové výši 12.898 tis. Kč. U oběžných aktiv byl zaznamenán pokles stavu zásob, významné snížení se projevilo u krátkodobého finančního majetku o 8.701 tis. Kč. U krátkodobých pohledávek došlo k mírnému navýšení o 667 tis. Kč.

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

Do lhůty splatnosti		30	60	90	180	365	více jak rok	celkem
Pohledávky	2 940	1 461	3	12	16	19	247	4 698

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

### Pasiva

Z celkových pasiv tvoří základní kapitál, kapitálové fondy, ostatní fondy, výsledek hospodaření minulých let a výsledek hospodaření běžného roku celkem 67,9 % kapitálové struktury. Cizí zdroje tvoří 32,1 % z celkového objemu pasiv společnosti. Zůstatek cizích zdrojů k 31. 12. 2012 představuje hodnotu ve výši 42.544 tis. Kč. Zůstatek dlouhodobé půjčky je 7.800 tis. Kč a zůstatek krátkodobé půjčky činí 9.500 tis. Kč. Závazky z obchodního styku vykazují oproti počátku roku pokles o 6.847 tis. Kč. Pokles závazků je způsoben poklesem přijatých záloh na tepelnou energii v průběhu roku 2012 oproti roku 2011. Všechny závazky jsou do lhůty splatnosti.

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

Do lhůty splatnosti		30	60	90	180	365	více jak rok	celkem
Závazky	19 991	16	0	0	0	0	0	20 007

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

## ROZVAHA

v plném rozsahu

Název a sídlo účetní jednotky:

ke dni : prosinec 2012  
( v celých tisících Kč )

BYTES Tábor s.r.o.

Kpt. Jaroše 2418

390 03 Tábor

Rok	Měsíc	IČ
2012	12	62502573

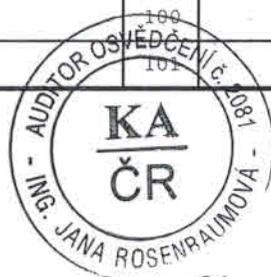
Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Min.úč.obd.
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM</b> (ř.02+03+31+63)=ř.67	001	263 032	125 122	137 910	157 314
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek (ř.4+13+23)	003	233 026	124 916	108 110	118 272
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.5 až 12)	004	1 224	1 035	189	146
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	005				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				
3.	Software	007	1 224	1 035	189	146
4.	Ocenitelná práva	008				
5.	Goodwill	009				
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.14 až 22)	013	231 802	123 881	107 921	118 126
B. II. 1.	Pozemky	014				
2.	Stavby	015	88 605	22 224	66 381	69 303
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	142 692	101 657	41 035	48 823
4.	Pěstitelské celky trvalých porostů	017				
5.	Základní stádo a tažná zvířata	018				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019				
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	505		505	
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021				
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku (+/-)	022				
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.24 až 30)	023				
B. III. 1.	Podíly v ovládaných a řízených osobách	024				
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025				
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026				
4.	Půjčky a úvěry - ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	027				
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028				
6.	Požizovaný dlouhodobý finanční majetek	029				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030				



Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Min.úč.obd.
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva (ř.32+39+48+58)	031	29 957	206	29 751	39 007
C. I.	Zásoby (ř.33 až 38)	032	1 711		1 711	1 850
C. I.1.	Materiál	033	1 693		1 693	1 850
2.	Nedokončená výroba a polotovary	034	18		18	
3.	Výrobky	035				
4.	Zvířata	036				
5.	Zboží	037				
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038				
C. II.	Dlouhodobé pohledávky (ř.40 až 47)	039				
C. II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040				
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	041				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	042				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	043				
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044				
6.	Dohadné účty aktivní	045				
7.	Jiné pohledávky	046				
8.	Odložená daňová pohledávka	047				
C. III.	Krátkodobé pohledávky (ř.49 až 57)	048	9 956	206	9 750	10 166
C. III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	4 698	206	4 492	3 825
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	050				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	051				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a účastníky sdružení	052				
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053				
6.	Stát - daňové pohledávky	054	3 408		3 408	2 348
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	1 850		1 850	3 993
8.	Dohadné účty aktivní	056				
9.	Jiné pohledávky	057				
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř.59 až 62)	058	18 290		18 290	26 991
C. IV.1.	Peníze	059	121		121	94
2.	Účty v bankách	060	18 169		18 169	26 897
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061				
4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
D. I.	Časové rozlišení (ř.64 až 66)	063	49		49	35
D. I.1.	Náklady příštích období		14		14	27
1.	Komplexní náklady příštích období					
2.	Příjmy příštích období		35		35	8



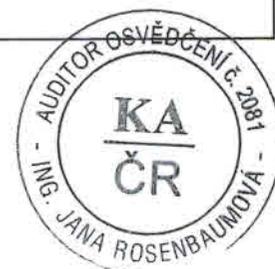
Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	<b>PASIVA CELKEM</b> (ř.68+85+118)=ř.001	067	137 910	157 314
A.	Vlastní kapitál (ř.69+73+78+81+84)	068	93 612	93 618
A. I.	Základní kapitál (ř.70 až 72 )	069	85 470	85 470
A. I. 1.	Základní kapitál	070	85 470	85 470
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071		
3.	Změny základního kapitálu	072		
A. II.	Kapitálové fondy ( ř.74 až 77 )	073	140	140
A. II. 1.	Emisní ážio	074		
2.	Ostatní kapitálové fondy	075	140	140
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076		
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	077		
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (ř.79 + 80 )	078	2 000	2 655
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond / nedělitelný fond	079	1 245	1 219
2.	Statutární a ostatní fondy	080	755	1 436
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř.82+83)	081	5 327	4 829
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	082	5 327	4 829
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	083		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného úč.období (+/-) (ř.01-69-73-78-81-118)=ř.60 výkazu zisku a ztrát	084	675	524
B.	Cizí zdroje (ř.86+91+102+114)	085	42 544	63 696
B. I.	Rezervy (ř.87 až 90)	086	962	962
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	087	962	962
2.	Rezervy na důchody a podobné závazky	088		
3.	Rezerva na daň z příjmů	089		
4.	Ostatní rezervy	090		
B. II.	Dlouhodobé závazky ( ř.92 až 101)	091	9 387	30 077
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	092		
2.	Závazky - ovládající a řídící osoba	093	7 800	28 750
3.	Závazky - podstatný vliv	094		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	095		
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	096		
6.	Vydané dluhopisy	097		
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	098		
8.	Dohadné účty pasivní	099		
9.	Jiné závazky	100		
10.	Odložený daňový závazek	101	1 587	1 327



Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
B. III.	Krátkodobé závazky (ř.103 až 113)	102	32 195	32 657
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	103	20 007	26 584
2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba	104	9 500	
3.	Závazky - podstatný vliv	105		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	106		
5.	Závazky k zaměstnancům	107	1 057	1 160
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108	584	599
7.	Stát - daňové závazky a dotace	109	147	143
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110	30	41
9.	Vydané dluhopisy	111		
10.	Dohadné účty pasivní	112	793	4 059
11.	Jiné závazky	113	77	71
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (ř.115 až 117)	114		
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115		
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	116		
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	117		
C. I.	Časové rozlišení (ř.119 až 120)	118	1 754	
C. I. 1.	Výdaje příštích období	119	1 754	
2.	Výnosy příštích období	120		

Pozn. :

Sestaveno dne: 2.5.2011	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis) Mullerová
Předmět podnikání	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis) Mullerová tel. 311 241 789 linka:



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

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu  
ke dni : prosinec 2012  
( v celých tisících Kč )

Název a sídlo účetní jednotky:

BYTES Tábor s.r.o.

Kpt. Jaroše 2418

390 03 Tábor

Rok	Měsíc	IC
2012	12	62502573

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	001		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	002		
+	Obchodní marže (ř.01-02)	003	0	0
II.	Výkony (ř.05+06+07)	004	158 472	155 587
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	158 454	155 326
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	006	18	
3.	Aktivace	007		261
B.	Výkonová spotřeba (ř.09+10)	008	122 760	122 499
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	009	117 602	117 051
B. 2.	Služby	010	5 158	5 448
+	Přidaná hodnota (ř.03+04-08)	011	35 712	33 088
C.	Osobní náklady (ř.13 až 16)	012	23 786	24 093
C. 1.	Mzdové náklady	013	16 417	17 180
C. 2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	014	642	95
C. 3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	015	5 490	5 550
C. 4.	Sociální náklady	016	1 237	1 268
D.	Daně a poplatky	017	315	195
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018	11 101	12 214
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (ř.20+21)	019	5 027	4 640
III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	020		
III. 2.	Tržby z prodeje materiálů	021	5 027	4 640
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (ř.23+24)	022	4 512	4 189
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	023		
F. 2.	Prodaný materiál	024	4 512	4 189
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období.	025	91	-1 895
IV.	Ostatní provozní výnosy	026	833	2 548
H.	Ostatní provozní náklady	027	97	84
V.	Převod provozních výnosů	028		
I.	Převod provozních nákladů	029		
*	Provozní výsledek hospodaření (ř.11-12-17-18+19-22-(+/-25)+26-27+28-29)	030	1 670	1 396



Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	031		
J.	Prodané cenné papíry a podíly	032		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (ř.34+35+36)	033	0	0
VII. 1.	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a účetních jednotkách pod podstatným vlivem	034		
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	035		
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	036		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	037		
K.	Náklady z finančního majetku	038		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	039		
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	040		
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti (+/-)	041		
X.	Výnosové úroky	042	37	49
N.	Nákladové úroky	043	460	715
XI.	Ostatní finanční výnosy	044		
O.	Ostatní finanční náklady	045	312	308
XII.	Převod finančních výnosů	046		
P.	Převod finančních nákladů	047		
*	<b>Finanční výsledek hospodaření</b> (ř.31-32+33+37-38+39-40+41+42-43+44-45-46+47)	048	-735	-974
Q.	Daň z příjmu za běžnou činnost (ř.50+51)	049	260	-103
Q. 1.	- splatná	050		
2.	- odložená	051	260	-103
**	<b>Výsledek hospodaření za běžnou činnost</b> (ř.30+48-49)	052	675	525
XIII.	Mimořádné výnosy	053		
R.	Mimořádné náklady	054		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (ř.56+57)	055	0	0
S. 1.	- splatná	056		
2.	- odložená	057		
*	<b>Mimořádný výsledek hospodaření</b> (ř.53-54-55)	058	0	0
T.	Převod podílů na výsledku hospodaření společnickům (+/-)	059		
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b> (ř.52+58-59)	060	675	525
****	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b> (ř.30+48+53-54)	061	935	422

Sestaveno dne: 2.5.2011	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	BYTES TÁBOR s.r.o. Tř. kpt. Jaroše 2418 390 03 Tábor 3 jednatel
Právní forma účetní jednotky	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis) Kuklová	
Předmět podnikání	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis) Kuklová tel.: 191 200 786 linka:	AUDITOR OSVĚDČENÍ 2081 KA ČR ING. JANA ROSENBAUMOVÁ

# CASH FLOW

ke dni: prosinec 2012

(v celých tisících Kč)

Název a sídlo účetní jednotky:

BYTES Tábor s.r.o.

Kpt. Jaroše 2418

390 03 Tábor

Rok	Měsíc	IČ
2012	12	62502573

Č.řádku	Označení	TEXT	Běžné období
	P.	Stav peněž.prostř.a peněž.ekvival.na začátku úč.období	26 990
002			
003		Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)	
004			
005	Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	675
006			
007	A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	11 539
008	A. 1. 1	Odpisy stálých aktiv (+)	11 101
009	A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek,rezerv (+/-)	16
010	A. 1. 3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (+/-)	
011	A. 1. 4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (+/-)	
012	A. 1. 5.	Vyúčtované nákladové úroky (+) a výnosové úroky (-)	422
013			
014	A. *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	12 214
015			
016	A. 2.	Změna potřeby pracovního kapitálu	-7 683
017	A. 2. 1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-)	-3 816
018	A. 2. 2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-)	-4 006
019	A. 2. 3.	Změna stavu zásob (+/-)	139
020			
021	A. **	Čistý peněžní tok z provoz.činn.před zdaněním a mimoř.položk	4 531
022			
023	A. 3.	Výdaje z plateb úroků s výjimkou kapitaliz.úroků (+/-)	-460
024	A. 4.	Přijaté úroky s výjimkou inf. společ. a fondů (+)	37
025	A. 5.	Zapl.daň z příjmu za běžnou činn. a za doměrky min.odb.(-)	
026	A. 6.	Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy	
027			
028	A. ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	4 109
029			
030		Peněžní toky z investiční činnosti	
031			
032	B. 1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-939
033	B. 2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	
034	B. 3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	
035			
036	B. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-939
037			
038		Peněžní toky z finanční činnosti	
039			
040	C. 1.	Změna stavu dlouhodobých popř.krátkodobých závazků	-11 190
041			
042	C. 2.	Dopady změn vlastního jmění na peněžní prostředky	-681
043	C. 2. 1.	Zvýšení peněž.prostředků a ekviv.z titulu zvýš.zákl.jmění(+)	
044	C. 2. 2.	Vyplacení podílů na vlastním jmění společníkům (-)	
045	C. 2. 3.	Pen.dary a dotace do vl. jmění,další vkl. spol.a akcion.(+)	
046	C. 2. 4.	Úhrady ztráty společníky (+)	
047	C. 2. 5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	-681
048	C. 2. 6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku vč.zapl.sr.daně	
049			
050	C. 3.	Přijaté dividendy a podíly na zisku mimo inv.spol.a fondy(+)	
051	C. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-11 871
052	F.	Čisté zvýšení,resp.snížení peněžních prostředků	-8 701
053	R.	Stav peněžních prostředků na konci účetního období	18 289



Druh účetní závěrky: řádná  
Datum uzavření účetních knih (závěrky): 31.12.2012

2. OBECNÉ ÚDAJE

## 2.1. Popis účetní jednotky:

2.1.1. Obchodní název: **BYTES Tábor s.r.o.**  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
Sídlo: Tř. kpt. Jaroše 2418  
390 03 Tábor  
Základní kapitál: 85 470 tis. Kč  
Z toho:  
Základní kapitál zaps. v OR: 85 470 tis. Kč  
IČ: 62502573  
Datum vzniku: Společnost byla založena 1. ledna 1995 Městem Tábor, jako jediným zakladatelem a tím 100 % vlastníkem.

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

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

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

2.1.4. Dozorčí orgán: Dozorčí rada 5-ti členná

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

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

V roce 2012 nedošlo k žádné změně v zápisu do obchodního rejstříku.

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

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

2.2. Přepočtený počet zaměstnanců během účetního období.

Ukazatel	2012
Přepočtený počet pracovníků	69
Osobní náklady	23 786

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

odměna jednatele a odměny členů dozorčích orgánů celkem 708 tis. Kč

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

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

3.2.1. ZPŮSOB OCENĚNÍ

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

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

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

Účetní jednotka ve sledovaném období nepořídila investiční majetek vlastní činností.



- 3.2.1.3 Způsob ocenění cenných papírů a majetkových účastí:  
Nemá.
- 3.2.2. Způsob stanovení reprod. poř. ceny u majetku oceněného v této ceně a pořízeného v průběhu období:  
Účetní jednotka v průběhu období nepoživovala majetek, který by bylo nutno ocenit v reprodukční pořizovací ceně.
- 3.2.3. Druhy pořizovacích nákladů, které se obvykle zahrnují do pořizovacích cen nakupovaných zásob a druhy nákladů zahrnované do cen zásob, stanovených na úrovni vlastních nákladů:  
Na konci účetního období evidujeme zásoby v celkové hodnotě 1.711 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 tvořila v roce 2012 opravné položky k zásobám likvidovaným v roce 2013 a k rizikovým pohledávkám.
- 3.2.5. Způsob stanovení odpisových plánů pro investiční majetek a použití odpisové metody při stanovení účetních odpisů:  
Společnost odepisuje majetek rovnoměrně - v souladu s vnitřním předpisem č.1/2007/U
- 3.2.6. Způsob uplatněný při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu (uplatnění směnných kurzů vyhlášených Českou národní bankou jak běžných či stálých kurzů s uved. termínů jejich změn):  
Účetní jednotka v průběhu období neprováděla operace v cizí měně ani nemá závazky a pohledávky v cizí měně.

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

- 4.1.1. Popis hmotného majetku, který je zatížen zástavním právem, popř. u nemovitosti věcným břemene (tis. Kč). Nemá.
- 4.1.2. Pohledávky po lhůtě splatnosti:  
Ke konci účetního období společnost vykázala pohledávky po lhůtě splatnosti ve výši 1500 tis. Kč
- 4.1.3. Závazky:
- 4.1.4. Závazky po lhůtě splatnosti společnost vykazuje ve výši 16 tis. Kč.
- 4.1.5. Závazky kryté podle zástavního práva nebo jištěné jiným způsobem (tis. Kč):  
Účetní jednotky ke konci období neměla závazky kryté podle zástavního práva nebo jištěné jiným způsobem.
- 4.1.6. Závazky (peněžní i nepeněžní) nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze (např. záruky apod.):  
Účetní jednotka ke konci období neměla závazky neuvedené v účetnictví a rozvaze.
- 4.1.7. Společnost v roce 2012 nemá zřízen kontokorentní úvěru u Komerční banky.  
Splatnost úvěru byla 6.9.2012 a úvěr nebyl obnoven.
- 4.1.8. Společnost v roce 2005 uzavřela smlouvu o půjčce ve výši 19.500 tis. Kč - akce DPS Náchodské sídliště - půjčka je řádně splácena a zůstatek k 31. 12. 2012 činí 7.800 tis. Kč. V roce 2009 byla uzavřena půjčka ve výši 38.000 tis. Kč na akci DPS Pražské sídliště - splátky jsou nastaveny od roku 2010 v hodnotě 9.500 tis. Kč ročně, zůstatek půjčky k 31.12. 2012 činí 9.500 tis. Kč.
- 4.1.9. Společnost účtuje o odložené dani, která vychází z rozdílu účetní a daňové zůstatkové ceny dlouhodobého majetku.
- 4.1.10. Společnost tvoří zákonnou rezervu na opravu dlouhodobého majetku.

#### 5. DALŠÍ ÚDAJE

- 5.1.1. Společnost v průběhu roku pořídila dlouhodobý majetek v hodnotě 434 tis. Kč.
- 5.1.2. Řádná inventarizace majetku proběhla na základě pokynu jednatele společnosti v průběhu 4. čtvrtletí roku - nebyly zjištěny žádné rozdíly.
- 5.1.3. Uložení výroční zprávy - výroční zprávy společnosti jsou k dispozici v sídle společnosti a dále k nahlédnutí ve Sbírce listin, která je součástí Obchodního rejtríku vedeného Krajským soudem v Č. Budějovicích a na webových stránkách společnosti.  
Všechny skutečnosti požadované pro přílohu k účetní uzávěrce za sledované období byly uvedeny výše.
- 5.1.4. Auditor: AUDIT&CONSULTING, s.r.o. oprávnění 346, odměna auditora 30.000 Kč.

V Táboře, dne 2.5. 2012

Ing. Bohuš Móri  
jednatel společnosti





AUDIT & CONSULTING,  
spol. s r.o.

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

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

### BYTES Tábor s.r.o.

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

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

Ověřili jsme přiloženou účetní závěrku společnosti **BYTES Tábor s.r.o.** tj. rozvahu ke **31.12.2012**, výkaz zisku a ztráty za období **od 1.1.2012 do 31.12.2012** a přílohu této účetní závěrky. Údaje o společnosti jsou uvedeny v příloze k účetní závěrce.

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

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

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

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

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává ve všech významných ohledech věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti BYTES Tábor s.r.o. ke 31. prosinci 2012 a výsledku jejího hospodaření za rok 2012 v souladu s českými účetními předpisy.**

Datum: 9.května 2013

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



Auditor:  
Jana Rosenbaumová  
Osvědčení č. 2081

Příloha: Roční účetní závěrka 2012

## Zpráva

### o vztazích mezi propojenými osobami zpracovaná v souladu s ustanoveními § 66 a odst. 9 Obchodního zákoníku - 2012

1. **Ovládající osoba** : Město Tábor, se sídlem Žižkovo náměstí 3, IČ 00253014 se 100 % podílem na základním kapitálu.
2. **Další osoby** ovládané ovládající osobou:
  - Technické služby Tábor s.r.o., se sídlem Kpt. Jaroše 2418, Tábor, IČ 62502565
3. **Uzavřené obchodní vztahy s ovládající osobou v roce 2012**
  - a) V roce 2012 byla plněna obchodní jednání na základě již dříve uzavřené mandátní smlouvy. Předmětem smlouvy je zařizování a provádění záležitostí týkajících se správy, údržby a provozu obytných domů včetně pozemků s nimi souvisejícími, jakož i ostatních součástí a příslušenství a zařízení a provádění plnění spojených s nájmem bytů či nebytových prostor. Uvedená smlouva byla uzavřena na základě požadavků ovládající osoby, která vznikla podle potřeb péče o uvedený majetek. Celkový objem uzavřené smlouvy za rok 2012 činil 11.329 tis. Kč včetně DPH. Tato částka byla realizována v tržbách v plné výši, tj. 9.441 tis. Kč bez DPH.
  - b) Dále v roce 2012 pokračovala nájemní smlouva na nebytové prostory za účelem provádění podnikatelské činnosti společnosti. Celkový objem nájemného činil 1.186.243,- Kč bez DPH.
  - c) V roce 2012 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 49.928 tis. Kč bez DPH.
  - d) Mimo již uvedené obchodní smlouvy byly v roce 2012 prováděny další práce na základě objednávek v celkové výši 7.994 tis. Kč bez DPH (jednalo se o topenářské práce, el. práce a stavební práce, domovníckou činnost atd.).
  - e) Dne 5. 8. 2005 byla uzavřena smlouva o půjčce v celkové výši 19.500 tis. Kč na pořízení 26 ks domovních předávacích stanic a rozvodů tepla – splatnost půjčky je pololetní ve výši 975.000,- Kč – půjčka se pravidelně splácí – zůstatek k 31. 12. 2012 činí 7.800 tis. Kč a v roce 2009 půjčka ve výši 38.000 tis. Kč na pořízení 41 ks DPS a rekonstrukci rozvodů tepla v lokalitě Pražské sídliště – půjčka je splácena od roku 2010 – roční splátka 9.500 tis. Kč – zůstatek půjčky k 31. 12. 2012 činí 9.500 tis. Kč.
4. **Smlouvy uzavřené mezi dalšími osobami dle článku 2.**
  - a) V roce 2012 byly plněny 2 obchodní smlouvy se společností Technické služby s.r.o. se sídlem Kpt. Jaroše 2418, Tábor IČ 62502565. Jednalo se o plnění z již dříve uzavřených obchodních smluv. Smlouvy se týkaly zabezpečení dodávek tepla a TUV a rozúčtování režie areálu v Klokotech, kde výše uvedená firma sídlí. Tyto obchodní smlouvy byly realizovány ve výši 1.319 tis. Kč bez DPH.

- b) V roce 2012 jsme dále Technickým službám Tábor vyúčtovali materiál ze skladu celkem 110.331,- Kč. bez DPH.
- c) V roce 2012 jsme na základě smluvního vztahu uhradili Technickým službám Tábor ostatní služby ve výši 76.000,- Kč bez DPH.
5. Žádná **další opatření** provedená na popud ovládající osoby provedena nebyla. Z těchto smluv a opatření nevznikla společnosti újma.

S jinými osobami uvedenými pod bodem 2., žádné obchodní smlouvy v roce 2012 uzavřeny nebyly.

V Táboře, dne 9. 5. 2013



Ing. Bohuš Móri  
jednatel společnosti

## Zpráva o činnosti DR BYTES Tábor s.r.o. za rok 2012

Dozorčí rada (DR) společnosti BYTES Tábor s.r.o. plnila své úkoly v souladu se Stanovami společnosti, ustanoveními Obchodního zákoníku, dle pokynů Rady města eventuálně Zastupitelstva města Tábora a vlastního ročního plánu práce. Dozorčí rada pracovala v roce 2012 ve složení: Mgr. Luboš Dvořák (předseda), Mgr. Jaroslav Veska, Mgr. Jaroslav Němec, JUDr. Ladislav Novotný, Růžena Novotná a tajemnice DR - JUDr. Dana Švecová. Na zasedáních byl přítomen také místostarosta města Tábora Mgr. Emil Nývlt.

Za rok 2012 se sešla DR na 11 řádných jednáních. Mimo obvyklé kontroly plnění hlavních úkolů společnosti BYTES vyplývajících z mandátní smlouvy pro zabezpečení správy a provozu bytových domů v majetku města Tábora a třetích osob se dozorčí rada pravidelně zabývala těmito úkoly:

- hospodaření společnosti BYTES a hospodářskými výsledky,
- projednala rozpočet bytového hospodářství (BH) a finanční plán společnosti BYTES,
- kontrolovala plnění rozpočtu BH (měsíčně) a finančního plánu společnosti včetně tepelného hospodářství (v jednotlivých čtvrtletích),
- posuzovala stav dluhů v bytovém hospodářství a návrhy konkrétních opatření k jejich snižování resp. zastavení jejich růstu. O situaci informovala Radu města Tábora. Stejně jako v roce 2011 i v roce 2012 považuje DR BYTESu za závažný problém vysoké dluhy v bytovém hospodářství, a to jak na základním nájemném, tak v zálohách na služby s užíváním bytů. DR znovu konstatovala, že řada pohledávek je staršího data, má výši nad 50.000,- Kč a staly se nedobytnými. Pohledávky na bytech k 1. 1. 2012 činily 23.758 tis. Kč, pohledávky k 31. 12. 2012 činily už 26.342 tis. Kč,
- posuzovala dluhy za pronajaté nebytové prostory (NP) a projednávala i opatření k jejich snižování. Nastalo snížení pohledávek. Pohledávky za NP k 1. 1. 2012 činily 1.508 tis. Kč, pohledávky za NP k 31. 12. 2012 činily 874 tis. Kč,
- intenzivně se zabývala situací ohledně pohledávek vůči Bytovému družstvu Tábor (Marešův vrch) za dodávku tepla a teplé užitkové vody. Usnesením Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 2. 8. 2012 byl zjištěn úpadek dlužníka Bytové družstvo Tábor, se sídlem Herlošova 2925, Tábor. Insolvenčním správcem byl ustanoven Mgr. Ing. Ivo Hala, se sídlem Anglická 140/20, Praha 2. Smlouva na dodávku tepla a TUV byla v roce 2012 uzavírána vždy na čtvrt roku. Na první dvě čtvrtletí byla uzavřena smlouva s Bytovým družstvem Tábor, na období červenec – srpen 2012 byla vystavena objednávka na dodávku tepla a TUV. Po vyhlášení úpadku (období od září do prosince 2012) byla uzavřena smlouva s insolvenčním správcem Mgr. Ing. Ivo Halou. Závazky plynoucí z uzavřených smluv a objednávek Bytové družstvo Tábor i insolvenční správce platili řádně.
- posuzovala výši a splácení pohledávek spol. BYTES s.r.o. jak vůči fyzickým, tak i právnickým osobám,

- kontrolovala čerpání prostředků na opravy a údržbu v BH. Prostředky na opravy a údržby bytů a nebytů v BH byly využívány v souladu s rozpočtem a tudíž nedošlo k neproinvestování stanoveného limitu (jako se stalo roku 2010). Prostředky na opravy bytů a nebytů v roce 2012 byly:
  - rozpočtované 45.491 tis. Kč
  - čerpané 45.780 tis. Kč
- kontrolou průběhu vyúčtování služeb za rok 2011, důvody a opodstatněností zaslaných reklamací,
- kontrolovala plnění plánu investic (kapitálové výdaje), zabývala se návrhem finančního plánu na rok 2013. Jeho výsledná podoba byla ovlivněna vnitřní kontrolou ze strany Městského úřadu v Táboře – ing. Kolář,
- projednávala otázky týkající se činnosti společnosti BYTES Tábor s.r.o. jako správce SVJ a své konání směřovala k nápravě starých smluv, které činnosti poskytované společností BYTES podhodnocovaly. Ve většině případů došlo k nápravě tak, aby BYTES na činnost pro SVJ nedoplácel. V průběhu roku 2012 byly uzavírány nové mandátní smlouvy s jednotlivými společenstvími vlastníků jednotek. Z celkového počtu spravovaných společenství se rozhodly cca 2/3 pro uzavření mandátní smlouvy pouze na správu v oblasti ekonomicko-správní a cca 1/3 se rozhodla pro uzavření mandátní smlouvy v rozsahu správy technicko-prozovně a ekonomicko-správní. Byly narovnány ceny za poskytování této služby. Hospodaření střediska Správa SVJ skončilo v mírném zisku,
- výsledky finančních a dalších kontrol státních organizací s cílem navrhnout opatření k odstranění zjištěných nedostatků,
- stížnostmi nájemníků, které v naprosté většině vedly k nápravě.

Pohledávky v bytovém hospodářství stoupají i navzdory tomu, že dva terénní pracovníci – první pracuje od 10/2010, druhý od 4/2012 – v průměru vymohou cca 850 tis. Kč měsíčně. Nezodpovědnost nájemníků a legislativní prostředí nahrávající jejich dluhům způsobují, že pohledávky se nedaří zásadně snižovat. Krajním řešením je odpis nedobytných pohledávek. V roce 2012 byly odepsány dluhy za bytové a nebytové prostory v částce 960 tis. Kč. Konkrétní a rázná opatření české právní prostředí prakticky neumožňuje. Dlužníci využívají všech nástrojů na svou ochranu a pohledávky utěšeně narůstají.

Na závěr doporučuje DR valné hromadě společnosti BYTES s.r.o. schválit účetní závěrku za rok 2012.

V Táboře, dne 13. 5. 2013



Mgr. Luboš Dvořák  
předseda dozorčí rady