VÝROČNÍ ZPRÁVA

2014

Předkládá: **Sokolovská bytová s.r.o.**
Komenského 77
356 40 Sokolov
IČO 252 16 741

Společnost: Sokolovská bytová s.r.o.
se sídlem Komenského 77, Sokolov 356 40
IČO 252 16 741
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni,
oddíl C, vložka 9534

1. Úvod

Společnost byla **založena** dne 11.12.1997 jediným společníkem Městem Sokolov. Společnost začala svou činnost provozovat na základě smlouvy o prodeji státního podniku Městský podnik bytového hospodářství Sokolov, který byl zrušen bez likvidace s převzetím movitého majetku a veškerých práv a povinností.

Statutárními orgány společnosti jsou jednatelé Bc. Miloslav Čermák a Ing. Erik Klimeš, který byl jmenován valnou hromadou společnosti s účinností od 1.4.2015. Pan Vladimír Zima byl z pozice jednatele odvolán valnou hromadou společnosti s účinností od 1.4.2015.
Prokura udělená Ing. Karlu Rambouskovi byla odvolána usnesením Rady města Sokolov ke dni 30.4.2015 (usnesení RM č. 222/8/15R/2015).

Valnou hromadou společnosti konanou dne 26.2.2015 byli dále jmenováni členové dozorčí rady společnosti s účinností od 1.4.2015 ve složení: předseda Ing. Alexander Martinec, místopředseda Mgr. Tomáš Provazník a člen Ing. Miluše Bartoňková Ph.D.

Hlavní činností společnosti je distribuce tepla a správa nemovitostí, které začala společnost provozovat od 1.1.1998. V roce 1999 byl předmět podnikání rozšířen o provozování tělovýchovných zařízení a zařízení sloužících k regeneraci a rekondici a v roce 2005 byl v této souvislosti dále rozšířen o provozování solárií. V roce 2008 byla činnost společnosti rozšířena o poskytování tělovýchovných a sportovních služeb v oblasti plavání a vodních sportů.

2. Údaje o důležitých skutečnostech

Základní kapitál společnosti k 31.12.2014 činí 267 588 000 Kč. Společník poskytl v rozhodném období společnosti příplatek společníka mimo základní kapitál ve výši 4mil.Kč (zasedání valné hromady společnosti dne 10.6.2014 číslo 351/12/14R/2014).

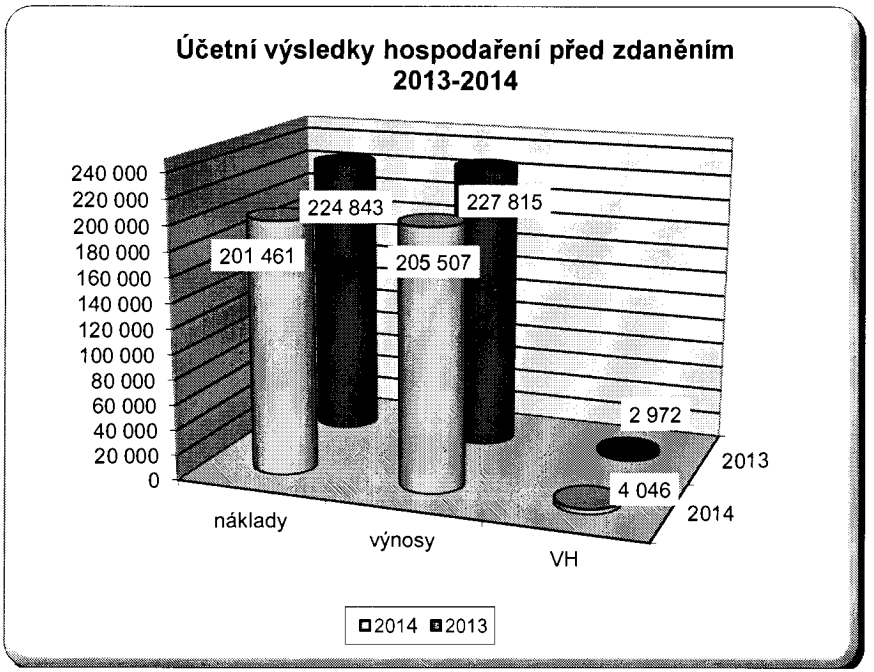
Společnost se nepodílí na aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje, v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů vyjma dodržování právních předpisů a vnitřních předpisů společnosti v rámci provozování její činnosti. Společnost nemá organizační složku podniku v zahraničí.

3. Zpráva o podnikatelské činnosti

Společnost je **finančně nezávislá**, nemá žádné závazky po lhůtě splatnosti. Společnost není zatížena žádnou půjčkou ani úvěrem.

Souhrnné ekonomické výsledky dosažené v roce 2013 a jejich srovnání s dosaženými ekonomickými výsledky aktuálního roku 2014 je uvedeno v následujícím grafickém vyjádření. Výnosy roku 2013 ve výši 227 815tis. Kč byly dosaženy při nákladech 224 843tis. Kč a účetní výsledek hospodaření byl vykázán ve výši 2 972tis Kč. Výnosy roku 2014 ve výši 205 507tis. Kč byly dosaženy při nákladech 201 461tis. Kč a účetní výsledek hospodaření byl vykázán ve výši 4 046tis. Kč.

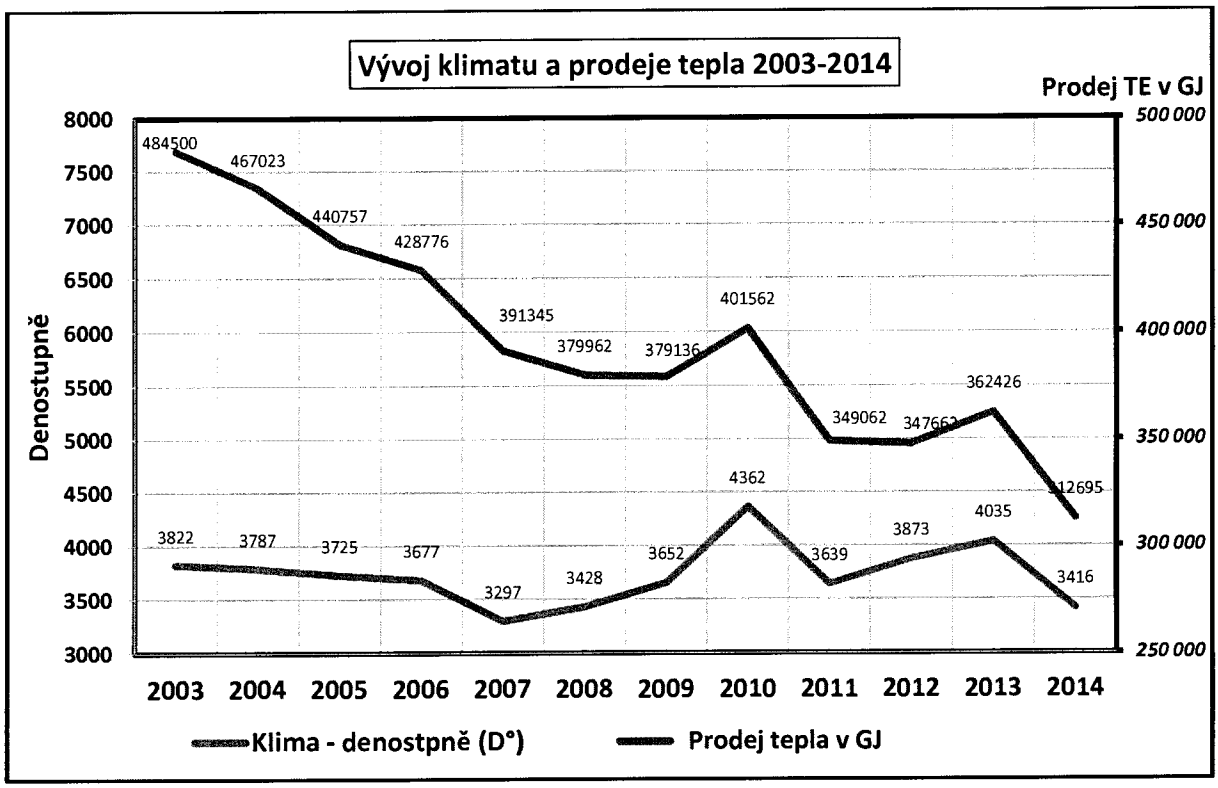
Podnikatelská činnost společnosti byla provozována v rámci organizačního členění na 5 středisek, z nichž nejvýznamnější z hlediska ekonomické činnosti jsou střediska teplofikace, správa domů a krytý bazén. Ostatní činnost je zajišťována prostřednictvím střediska doprava a zásobování.



3.1 Středisko teplofikace

Hlavním úkolem společnosti je **nákup a prodej tepla**. Množství nakoupeného tepla v roce 2014 činilo celkem 321532 GJ, množství prodaného tepla pak činilo 312695 GJ. V meziročním porovnání nakupovaného tepla jsme dosáhli nižšího výsledku než v roce 2013 (rozdíl -15%). Důvodem byla nižší klimatická náročnost roku 2014 o 18% proti roku předešlému.
Úsporná opatření našich odběratelů, jako zateplování plášťů budov, střech a výměny oken, již nejsou realizována v tak velkém rozsahu jako v předešlých letech, avšak stále ještě můžeme očekávat vývoj mírného poklesu odběru teplat i v následujících obdobích.

Tento vývoj je přehlednější z následující tabulky ročních výsledků:



Výrobcem tepla je Elektrárna Tisová, ČEZ a.s. Naše společnost je konečným distributorem. Cenový vývoj a prodej tepla je přehledně uveden v tabulce:

Cenový vývoj a prodej tepla v letech 2003-2014

text/rok	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
cena tepla s DPH v Kč	286,97	297,32	300,47	317,00	345,45	397,85	441,45	462,00	495,00	537,05	563,50	569,25
cena tepla ČEZ	189,00	194,25	197,40	209,79	231,00	263,78	298,10	317,38	340,55	367,08	385,11	392,15
- cena distributora	97,97	103,07	103,07	107,21	114,45	134,07	143,35	144,62	154,45	169,97	178,39	177,10
- ČEZ v procentech	65,86	65,33	65,70	66,18	66,87	66,30	67,53	68,70	68,80	68,35	68,34	68,89
- distributor v procentech	34,14	34,67	34,30	33,82	33,13	33,70	32,47	31,30	31,20	31,65	31,66	31,11
Prodej tepla v GJ	484500	467023	440757	428776	391345	379962	379136	401562	349062	347662	362426	312695
Vytápěná plocha m^2	576853	576558	610084	614920	618210	620051	630121	642549	654416	658508	663681	662339

Centrální zásobování teplem (CZT) patří k ekologickým způsobům vytápění a při výstavbě nových budov by mělo být jednoznačně preferováno. V roce 2014 došlo k připojení dvou nových odběrných míst k našemu CZT, avšak vlivem odpojení jednoho společenství vlastníků jednotek na sídlišti Michal, které přešlo na tepelné čerpadlo, vytápěná plocha v roce 2014 zůstala téměř stejná (změna o 0,2%). Rozvoj soustavy centrálního zásobování teplem, zejména pak rozšiřováním odběrů tepla bude mít i do budoucna absolutní přednost při plánování činnosti společnosti.

Cílem společnosti není pouze snaha získat nové odběratele, ale i provádění technických opatření pro zvyšování efektivnosti rozvodné soustavy. Jako nejúčinnější opatření pro snížení tepelných ztrát je výměna stávajícího potrubního rozvodu za nový potrubní rozvod s odpovídající dimenzí a opatření moderní tepelnou izolací. Na původní teplovody z 60. až 80. let minulého stolení nebyl z hlediska hospodaření s teplem kladen takový důraz na účinnost potrubních soustav CZT a tomu také odpovídal stav tehdejších tepelných izolací. Dále vlivem úsporných opatření, která již několik let naši odběratelé tepla realizují, dochází ke snížení tepelného příkonu a tím původní potrubní rozvody CZT ztrácí vlivem nižšího dodaného množství tepla na efektivnosti.

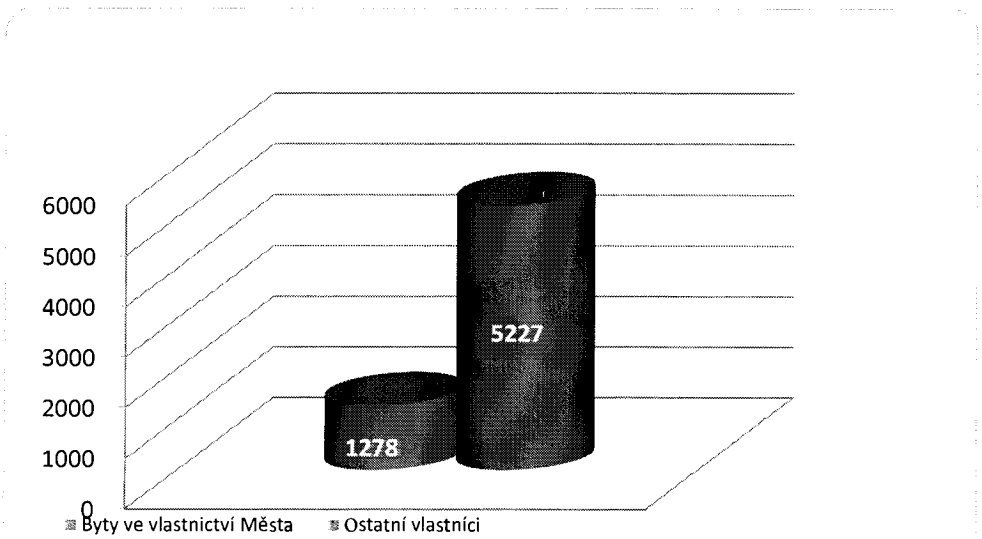
Dlouhodobá snaha společnosti o zefektivnění soustavy CZT se projevila v dosahované nízké tepelné ztrátě, což svědčí i o správné účelnosti vynaložených prostředků. Z tohoto důvodu plánujeme i pro následující období pokračovat v obnově potrubních rozvodů, jelikož se jeví z dlouhodobého hlediska jako nejlépe vynaložené prostředky modernizace soustavy CZT.

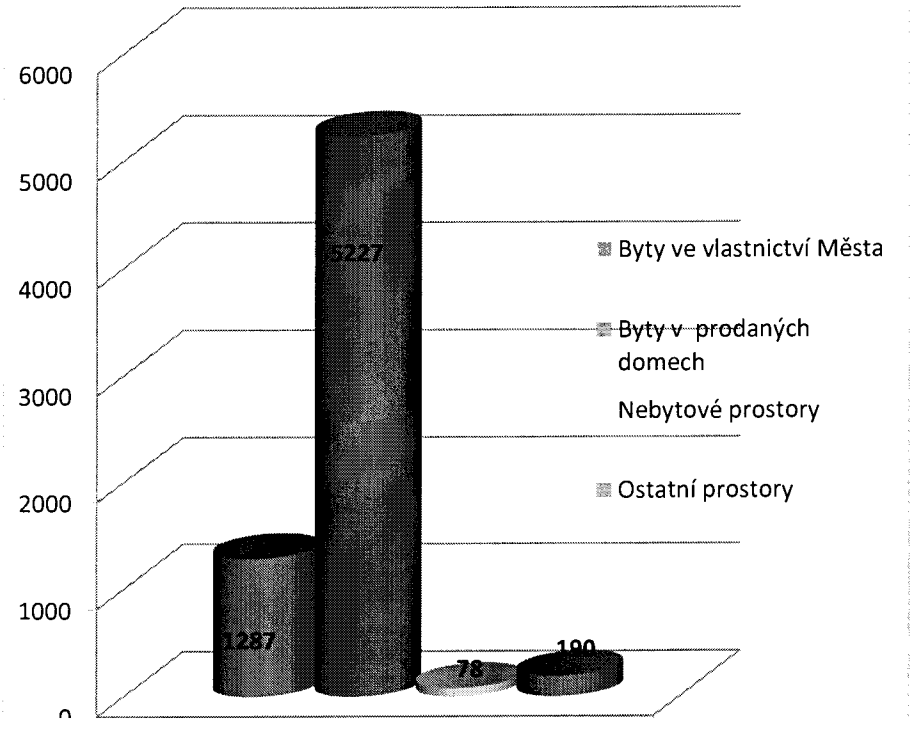
3.2 Středisko správa domů

Jednou z hlavních činností společnosti je **správa nemovitostí**, která je zajišťována za úplatu na základě smluvních vztahů s majiteli nemovitostí. Jedná se o nemovitosti ve vlastnictví Města Sokolov a ve vlastnictví jiných vlastníků.

Společnost spravovala k 31.12.2014 celkem 6773 jednotek, z toho 6505 bytů. Z tohoto počtu bylo 1278 bytů ve vlastnictví Města Sokolov. Ostatní nebytové prostory představovaly hodnotu 268 jednotek. Ve sledovaném roce bylo prodáno 10 bytových jednotek z majetku Města Sokolov.

K 31.8.2014 byla ukončena správa prodaného domu v Sokolově, Spartakiádní čp. 1957 o 24 bytových jednotkách. V závěru roku byly podepsány 3 příkazní smlouvy na správu domu o celkovém počtu 68 bytových jednotek a 3 nebytové jednotky s účinností od 1.1.2015.




6000
5000
4000
3000
2000
1000
0
5227
1287
78
190
Byty ve vlastnictví Města
Byty v prodaných domech
Nebytové prostory
Ostatní prostory

Přehled spravovaných jednotek k 31.12.2014				
		31.12.2014	změny	Poznámka
byty celkem		**6505**	**-24**	ukončení správy čp. 1957
z toho Město Sokolov		1278	-10	prodej 10 b.j. z majetku Města
ostatní vlastníci		5227	-14	+10 b.j. převod z Města do SVJ; - 24 b.j. ukončení správy
Nebytové prostory		**78**		
z toho: Město Sokolov		57		
ostatní vlastníci		21		
Ostatní jednotky		**190**		
z toho: Město Sokolov		70		
ostatní vlastníci		120		
Počet jednotek celkem		**6773**		

Přehled spravovaných jednotek dle územního členění										
	Březová	**Bukovany**	**Citice**	**Habartov**	**Cheb**	**Karlovy Vary**	**Sokolov**	**Svatava**	31.12.2014	změny
Celkem	158	83	100	25	8	45	6255	99	6773	-24
byty	155	83	99	24	6	45	5994	99	6505	-24
NP	3		1	1	2		71		78	
ostatní							190		190	

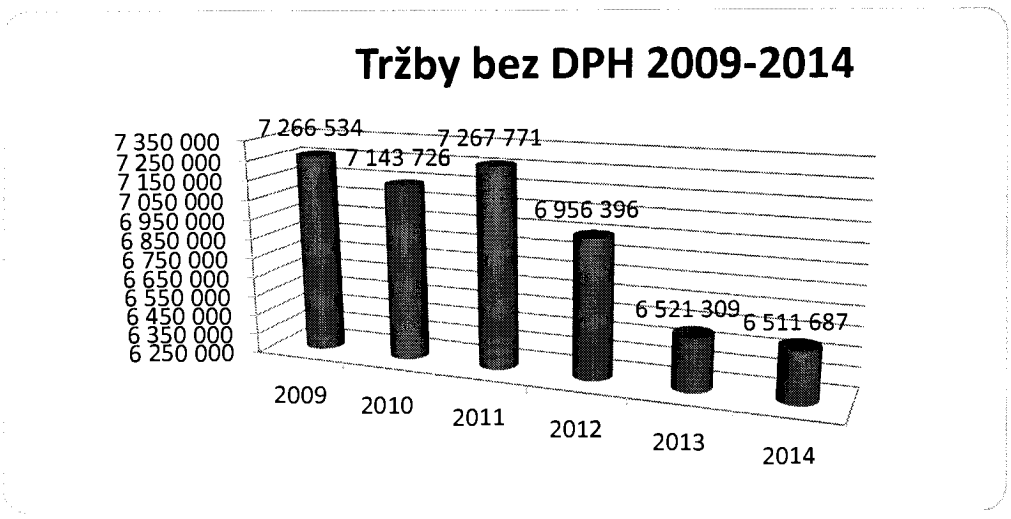
3.3 Středisko krytý bazén

Celkově došlo v meziročním srovnání k poklesu návštěvnosti areálu o cca 2,4% a tím i k nepatrnému snížení příjmů z provozu areálu. Využití krytého bazénu a tomu odpovídající výše tržeb vykazuje oproti roku 2013 setrvalý stav.
Vývoj celkové návštěvnosti krytého bazénu a tržeb je patrný z následujícího grafického vyjádření.

Celková návštěvnost a tržby v letech 2009-2014

text/rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Počet návštěvníků	121 466	111 676	114 196	113 955	109 903	107 340
Tržby bez DPH	7 266 534	7 143 726	7 267 771	6 956 397	6 521 309	6 511 687
Hodinové vstupné (dospělý/dítě)	60/30	60/30	60/30	60/30	60/30	60/30





Krytý bazén nadále zůstává atraktivním a žádaným stánkem pro děti i dospělé nejen města Sokolova, ale i širšího okolí. Mezi pravidelné akce, na kterých se společnost aktivně podílí, patří:

- závody v plavání dětí mezi partnerskými městy Schwandorf a Saafeld,
- plavecké závody tělesně handicapovaných plavců POHÁREK 2014,
- republikové závody Vodní záchranné služby ČČK,
- plavecké závody dětí „Sokolovský kapřík“,
- plavecká liga základních a středních škol.

V průběhu letní odstávky došlo k upgrade stávajícího odbavovacího systému Cassa Nova na systém n-tree. Uvedená investice zahrnovala kompletní výměnu systému odbavení včetně software a osazení sběrače čipových médií. Zavedením nového odbavovacího systému bylo dosaženo úspory nákladů na spotřební materiál. Tato investice nově umožnila propojení čerpání vstupného do krytého bazénu s využitím služeb bufetu prostřednictvím jednoho čipového média.
V souvislosti s postupnou obnovou systémů MaR spravovaných střediskem teplofikace byl zrekonstruován systém MaR řízení bazénových technologií.
Dále byly v době letní odstávky zrekonstruovány sprchy v sauně, potní místnost a sociální zařízení v pánské části šaten. V souvislosti s uvedenými investicemi došlo také k rekonstrukci osvětlení prostor sauny a pánských šaten, které byly osazeny úspornými LED panely.
Nadále zůstává záměrem společnosti úsilí o další rozvoj krytého bazénu a to prostřednictvím nabytých prostor bezprostředně sousedících s areálem krytého bazénu. V rámci tohoto záměru zpracovaný projekt Wellness & Spa – Krytý bazén Sokolov se nachází i nadále ve stadiu prováděcí dokumentace s vydaným stavebním povolením, jehož platnost byla prodloužena o 2 roky, tj. do června 2016.

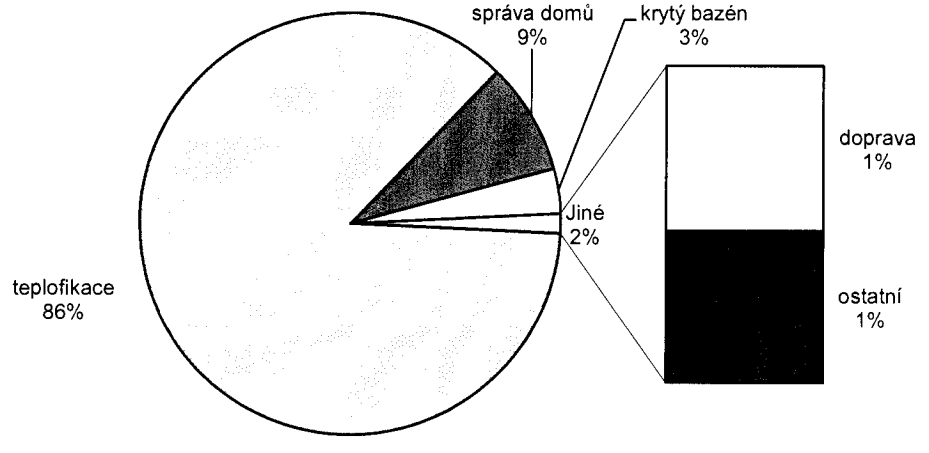
3.4 Hospodaření středisek 2014

Společnost vykázala za rok 2014 účetní výsledek hospodaření-zisk ve výši 4939tis. Kč a výsledek hospodaření-zisk po zohlednění splatné daně z příjmů ve výši 61tis.Kč a odložené daně z příjmů ve výši 832tis. Kč ve výši 4046tis. Kč. Podíl jednotlivých středisek společnosti na výsledku hospodaření společnosti za rok 2014 je uveden v následující tabulce.

Výsledky hospodaření středisek za rok 2014 v tis. Kč

středisko	výnosy	náklady	výsledek hospodaření
teplofikace	177 644	163 333	14 311
správa domů	17 724	11 903	5 821
krytý bazén	7 034	14 365	-7 331
doprava	1 624	1 890	-266
zásobování a správa	1 481	9 970	-8 489
celkem	205 507	201 461	4 046

Struktura výnosů 2014



4. Ostatní informace

Společnost evidovala k 31.12.2014 celkem 65 zaměstnanců, z toho 34 v kategorii THP a 31 v dělnických profesích. Oproti roku 2013 tak došlo k přirozenému snížení stavu dělnických profesí o 1 z důvodu odchodu do důchodu.

Společnost splnila veškeré své cíle a plány, které si stanovila pro rok 2014 a v tomto trendu bude pokračovat i v následujících obdobích.

5. Závěr

Nezávislý auditor Ing. Miroslav Gross potvrzuje, že účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti k 31.12.2014 a nákladů, výnosů a výsledků jejího hospodaření za rok 2014 bez výhrad.

Účetní výsledek hospodaření za rok 2014 je vykázán jako ziskový ve výši 4939tis. Kč (před zdaněním). Po zohlednění daňových závazků byl účetní výsledek hospodaření za rok 2014 vykázán ve výši zisku 4046tis. Kč.

Společnost i nadále pokračuje v trendu zavádění úsporných opatření v oblasti nákladů a rozšiřováním (zatraktivněním) poskytovaných služeb současným i potencionálním zákazníkům v oblasti tržeb stejně jako v roce předchozím.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti navrhujeme schválit výsledek hospodaření za účetní období 2014 s tím, že zisk ve výši 4 045 890,49 Kč bude rozdělen následovně:

- povinný příděl do rezervního fondu ve výši 202 294,52 Kč
- převod na nerozdělený zisk minulých let ve výši 3 843 595,97 Kč

V Sokolově dne 24.4.2015

.....
Bc. Miloslav Čermák, jednatel

.....
Ing. Erik Klimeš, jednatel

Přílohy
Finanční údaje roku 2014 (výkazy)
Zpráva auditora
Zpráva statutárního orgánu o vztazích