MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA

za rok 2022

MOST 2023

OBSAH

1. **Základní údaje o společnosti** 3

2. **Hlavní cíle roku 2022** 4

3. **Výsledek hospodaření roku 2022** 7

4. **Záměry a cíle dalšího rozvoje společnosti** 7

5. **Závěr** 7

6. **Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami (ovládající a ovládanou osobou)** 8

7. **Zpráva dozorčí rady** 9

8. **Zpráva auditora** 10

9. **Účetní závěrka sestavená k 31. 12. 2022**

   - Rozvaha
   - Výkaz zisku a ztráty
   - Příloha k účetní závěrce
   - Přehled o peněžních tocích

1. Základní údaje o společnosti

Obchodní jméno:	MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.
Sídlo firmy:	ul. J. Skupy 2522, Most, PSČ 434 01
IČ:	25 43 88 32
DIČ:	CZ25438832
Bankovní spojení:	1042437379/0800
Právní forma:	Akciová společnost
Základní kapitál:	216 200 000.- Kč
Akcionáři:	Jediný akcionář – Statutární město Most
Předmět podnikání:	Správa a údržba nemovitostí. Realitní činnost. Činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců. Zprostředkování služeb. Poskytování technických služeb. Ubytovací služby.

Zápis v Obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 1392 dne 14. prosince 2001.

2. Hlavní cíle roku 2022

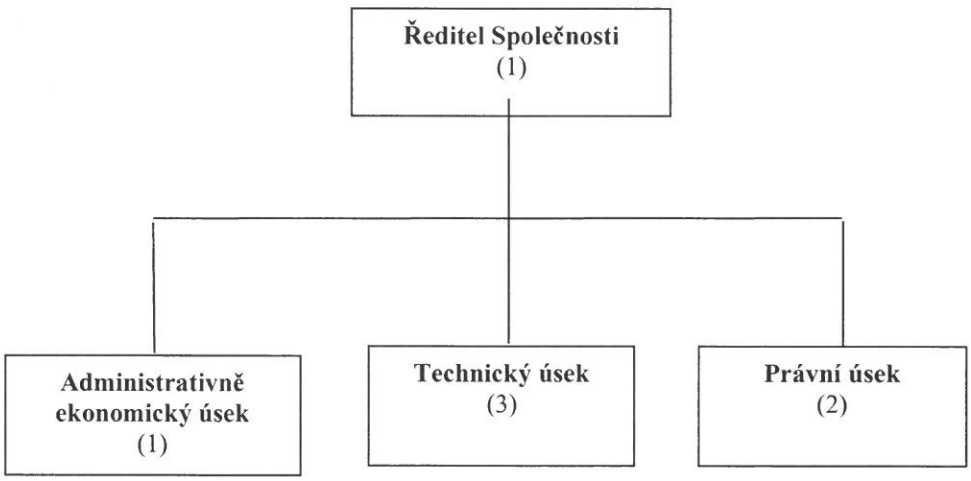
Hlavním cílem Společnosti v roce 2022 bylo zajištění pokračování nastavených procesů z minulého roku, další rozvoj, příprava a realizace jednotlivých akcí. V tomto rámci se tedy jednalo především o:

- provoz a správu vlastních nemovitostí
- provoz a správu nemovitostí ve vlastnictví jiných subjektů – SVJ bl. 611, SVJ bl. 56
- implementování systému ochrany osobních dat (GDPR) v podmínkách Společnosti
- spoluúčast na činnostech SVJ, v nichž je Společnost členem
- s využitím programu WinDomy tvorbu a evidenci předpisů nájemného, evidenci plateb a roční vyúčtování (činnosti Společnosti převzaté od externího dodavatele)
- vymáhání pohledávek (nabytých i vlastních) a spolupráce s exekutorskými úřady
- realizaci rozhodnutí jediného akcionáře v oblasti dalšího vývoje Společnosti

Jediným akcionářem je statutární město Most, které vykonává svá vlastnická práva prostřednictvím valné hromady, resp. rozhodnutím jediného akcionáře, a prostřednictvím dozorčí rady Společnosti.

Organizační schéma

Základní organizační schéma zachycuje strukturu společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. v roce 2022:



Orgány společnosti

Ředitelem společnosti byl jmenován s účinností od 1. 1. 2016 Ing. Jaroslav Kudrlička. Orgány společnosti pracovaly v následujícím složení:

Dozorčí rada do 7. 12. 2022:

předseda	Alois Malý
místopředseda	Mgr. Libuše Hrdinová
člen	Zdeněk Jung
člen	Lucie Libecajtová

Dozorčí rada od 8. 12. 2022:

předseda	Alois Malý
místopředseda	Bc. Pavel Fekete
člen	Mgr. Jan Kuda
člen	Michal Varga

Představenstvo do 18. 12. 2022:

předseda	Bc. Jakub Ozaňák
člen	Ing. Lukáš Bednařík
člen	Ing. Bohumil Moravec MBA

Představenstvo od 19. 12. 2022:

předseda	Ing. Jaroslav Hrvol
člen	Ing. Lukáš Bednařík
člen	Marcela Matesová

Struktura nemovitého majetku

Portfolio bytových a nebytových jednotek, které má Společnost evidovány ve svém dlouhodobém majetku, zachycuje následující tabulka:

Struktura	Stav k 31. 12. 2022
Bytové jednotky	474
Nebytové prostory	11
Celkem jednotek	**485**

Přehled nemovitostí ve vlastnictví společnosti

- Blok 522, č. p. 2071, ulice Růžová, Most – dům s nájemními byty pro seniory
- Blok 523, č. p. 2070, ulice Růžová, Most – dům s nájemními byty pro seniory
- Blok 566, č. p. 2072, ulice U Parku, Most – dům s nájemními byty pro seniory

- Blok 60, č. p. 2180, ulice Táboritů, Most - cihlový bytový dům s jedním podzemním a čtyřmi nadzemními podlažími. Dům byl zrekonstruován a přestaven na domov se zvláštním režimem pro osoby s Alzheimerovou nemocí a ostatními typy demence.

- Blok 35, č.p. 2155, 2154, 2153, ulice Jaroslava Seiferta - cihlový bytový dům s jedním podzemním a čtyřmi nadzemními podlažími. Dům byl v roce 2019 zrekonstruován a bylo v něm vybudováno 24 bytových jednotek.

- Blok 34, č.p. č.p.2221, 2222, 2223, ulice Jaroslava Seiferta - cihlový bytový dům s jedním podzemním a čtyřmi nadzemními podlažími. Dům byl v roce 2022 zrekonstruován a bylo v něm vybudováno 24 bytových jednotek.

- Budova bývalé infekce v areálu nemocnice v Mostě – budova byla (i s pozemky parc. č. 4312 o výměře 794 m^2 a parc. č. 4311/71 o výměře 4054 m^2) rozhodnutím jediného akcionáře převedena do majetku společnosti v roce 2020 formou nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál.

- Samostatné bytové a nebytové jednotky - zejména v rekonstruovaném bl. 56 (28 jednotek) a dále pak v různých bytových domech (106 bytových jednotek a 2 nebytové jednotky); celkem se jedná o 136 jednotek ve 40-ti společenství vlastníků. Ve společenství vlastníků bloku 56, č.p. 2161, ul. J. Seiferta v Mostě má společnost majoritní spoluvlastnický podíl a vykonává zde funkci předsedy společenství vlastníků.

- Pozemky - Společnost je vlastníkem dvou pozemků pod přístavbami k bytovému domu blok 525 v ul. Javorová v Mostě. Jedná se o pozemky p. p. č. 6354 o výměře 186 m^2 a p. p. č. 6355 o výměře 237 m^2. Pozemky jsou na základě Nájemní smlouvy pronajaty Společenství vlastníků jednotek bl. 525, č. p. 3096 - 3109, ulice Javorová, Most.

- Sídlo společnosti – jedná se o nebytový prostor v bytovém domě blok 218, č. p. 2522, ul. J. Skupy v Mostě a je součástí společenství vlastníků.

Pohledávky

Společnost MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. má v majetku pohledávky rozdělené do dvou skupin:

1. Pohledávky vlastní - vzniklé za dobu činnosti společnosti.
2. Pohledávky, které společnost pořídila do svého majetku odkoupením na základě rozhodnutí jediného akcionáře.

Pro vymáhání obou skupin pohledávek využívá Společnost služeb celkem pěti exekutorských úřadů; aktuálně je aktivních cca 3.000 exekučních řízení.

Finanční aktiva

Krátkodobý finanční majetek – k datu 31. 12. 2022 činí celkový zůstatek na účtech společnosti vedených u ČSOB, a.s., ČS, a.s. a UniCredit Bank, a.s. částku 54 519 tis. Kč.

3. Výsledek hospodaření roku 2022

Hospodářský výsledek společnosti k 31. 12. 2022 činí zisk ve výši 2 652 837,51 Kč po zdanění. Tento zlepšený výsledek hospodaření oproti původnímu plánovanému byl dosažen zejména aktivní činností v oblasti vymáhání dlužného nájemného. Výnosy v této oblasti se obtížně plánují vzhledem k participaci třetích osob na procesu vymáhání pohledávek – soudy, exekutoři.

4. Záměry a cíle dalšího rozvoje společnosti

Hlavní cíle pro rok 2023

Hlavním cílem Společnosti v roce 2023 bude zajištění pokračování nastavených činností z minulého roku, další rozvoj, příprava, realizace a dokončení jednotlivých investičních akcí. V tomto rámci se tedy bude jednat především o:

- provoz a správu vlastních nemovitostí
- provoz a správu nemovitostí ve vlastnictví jiných subjektů – SVJ bl. 611, SVJ bl. 56 a dalších
- pokračování v systému ochrany osobních dat (GDPR) v podmínkách Společnosti
- spoluúčast na činnostech SVJ, v nichž je Společnost členem
- využití programu WinDomy pro zajištění evidence předpisů nájemného, evidenci plateb a ročního vyúčtování služeb
- vymáhání pohledávek (pořízených odkoupením i vzniklých z vlastní činnosti) a spolupráce s exekutorskými úřady
- výkupy bytových jednotek v rizikových a v potenciálně rizikových oblastech dle schválených pravidel na základě rozhodnutí jediného akcionáře; pro rok 2023 je plánován výkup v celkovém objemu cca 20 mil. Kč
- realizaci rozhodnutí jediného akcionáře v oblasti dalšího vývoje Společnosti

5. ZÁVĚR

V roce 2022 potvrdila společnost svoji stabilitu v oblasti podnikání se svým vlastním bytovým fondem.
V souladu s platebním kalendářem a Smlouvy o poskytnutí úvěru splácí společnost půjčku ve výši 35 mil. Kč u bankovního ústavu UniCredit Bank, a.s., která sloužila na částečné financování rekonstrukce bl. 34 v ul. J. Seiferta.
Dále společnost pokračovala v realizaci záměru jediného akcionáře v oblasti výkupu bytů v souladu se schválenými pravidly. V tomto trendu bude společnost pokračovat i v nadcházejícím období.
Finanční i majetková kondice společnosti je stabilní a lze ji hodnotit jako uspokojivou.

V Mostě dne 14. 4. 2023

Ing. Jaroslav Hrvol
předseda představenstva
společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2022

MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. je ovládaná osoba ve smyslu § 74 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích. Ovládající osobou je Statutární město Most, které vlastní 100 % akcií společnosti.

1. Smluvní vztahy s ovládající osobou

V roce 2022 uzavřela společnost s ovládající osobou následující smlouvy:

Počet smluv	Předmět smlouvy
1.	Smlouva o poskytnutí peněžitého příplatku mimo základní kapitál, uzavřeno dne 13. 4. 2022

2. Smluvní vztahy s ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

V roce 2022 uzavřela společnost následující smlouvy:

Počet smluv	Předmět smlouvy
CASCADE servisní s.r.o.	
1.	Smlouva o zápůjčce, uzavřeno dne 13. 1. 2022
2.	Smlouva o zápůjčce – dodatek č. 1, uzavřeno dne 6. 12. 2022
3.	Smlouva o zápůjčce, uzavřeno dne 6. 12. 2022

V Mostě dne 30. 3. 2023

Ing. Jaroslav Hrvol
předseda představenstva
společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.