



MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

**VÝROČNÍ ZPRÁVA**

**ZA ROK 2011**

**MOST 2012**

# OBSAH

## 1. Úvod

1.1. Základní identifikační údaje o společnosti .....	3
---	---

## 2. Zpráva představenstva o hospodaření společnosti

2.1. Hlavní cíle roku 2011 .....	4
2.2. Výsledek hospodaření roku 2011 .....	4
2.3. Údržba, opravy a investice .....	5
2.4. Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb .....	7
2.5. Marketing, reklama a propagace .....	7
2.6. Informace o akcích .....	8
2.7. Údaje o důležitých skutečnostech, k nimž došlo mezi datem účetní závěrky a datem konání valné hromady .....	8
2.8. Orgány společnosti .....	8
2.9. Organizační schéma .....	9

## 3. Záměry a cíle dalšího rozvoje společnosti

3.1. Hlavní cíle pro rok 2012 .....	10
3.2. Opravy a údržba .....	11
3.3. Služby .....	12
3.4. Marketing, reklama a propagace .....	14

## 4. Závěr .....

14

## 5. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami (ovládající a ovládanou osobou) .....

15

## 6. Zpráva dozorčí rady .....

16

## 7. Zpráva auditora .....

17

## 8. Účetní závěrka sestavená k 31. 12. 2011

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

# 1. ÚVOD

## 1.1. Základní identifikační 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. Zpráva představenstva o hospodaření společnosti

### 2.1. Hlavní cíle roku 2011

Hlavním cílem společnosti byla realizace rozhodnutí jediného akcionáře týkající se prodeje převážné části bytového fondu, obytných domů, a to bytovým družstvům. Prodeje byly zahájeny již v roce 2009 probíhaly dle schváleného harmonogramu postupně v průběhu celého roku 2010 a v I. Q. roku 2011. I nadále je realizován prodej samostatných bytových jednotek ve vybraných bytových domech; tyto prodeje byly zahájeny v roce 2005.

- Zbývající majetek bude společnost v rámci své činnosti nadále provozovat, udržovat a spravovat.
- Připravit návrh pro orgány společnosti týkající se dalšího směřování společnosti a její další náplň činnosti.

Struktura majetku - portfolio bytových a nebytových jednotek, které má společnost evidovány ve svém dlouhodobém majetku, zachycuje následující tabulka:

Struktura	Stav k 1. 1. 2011	Stav k 31. 12. 2011
Bytové jednotky	695	499
Nebytové prostory	47	26
<b>Celkem jednotek</b>	<b>742</b>	<b>525</b>

V roce 2011 byly převedeny do vlastnictví bytových družstev 4 domy. Celková tržba činila 15,2 mil. Kč.

### 2.2. Výsledek hospodaření roku 2011

Za rok 2011 byl vytvořen výsledek hospodaření ve výši -98 595 tis. Kč. Plánované náklady ve výši 150 909 tis. Kč před zdaněním byly sníženy o 12 072 tis. Kč, tj. o 8 % a plánované výnosy ve výši 40 398 tis. Kč byly splněny. Ke snížení nákladů došlo z důvodu změny termínu realizace oprav a údržby. Akce roku 2011 budou ukončeny v roce 2012.

### Základní skupiny nákladových položek roku 2010 a 2011

Náklady	skutečnost 2010	skutečnost 2011
Spotřeba materiálu a energií	1 210	742
Služby – bez oprav a údržby	53 833	21 268
Údržba a opravy	106 913	29 637
Odpisy	16 323	3 912
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	790 209	60 464
Opravné položky k pohledávkám	3 977	8 639
Nákladové úroky	901	67
Ostatní finanční náklady	58	36
Osobní náklady	7 600	6 710
Ostatní provozní náklady	1 918	1 361
Daně a poplatky	27 942	14 730
Daň z příjmu za běžnou činnost	-56 283	-8 729
<b>CELKEM</b>	<b>954 601</b>	<b>138 837</b>

v tis. Kč

### Základní skupiny výnosových položek roku 2010 a 2011

Výnosy	skutečnost 2010	skutečnost 2011
Tržby za prodej zboží	67 748	15 979
Tržby z prodeje materiálu	0	0
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	353 233	15 764
Výnosové úroky	960	1 016
Ostatní provozní výnosy	11 191	5 963
Ostatní finanční výnosy	0	1 520
<b>CELKEM</b>	<b>433 132</b>	<b>40 242</b>

v tis. Kč

### 2.3. Údržba, opravy a investice

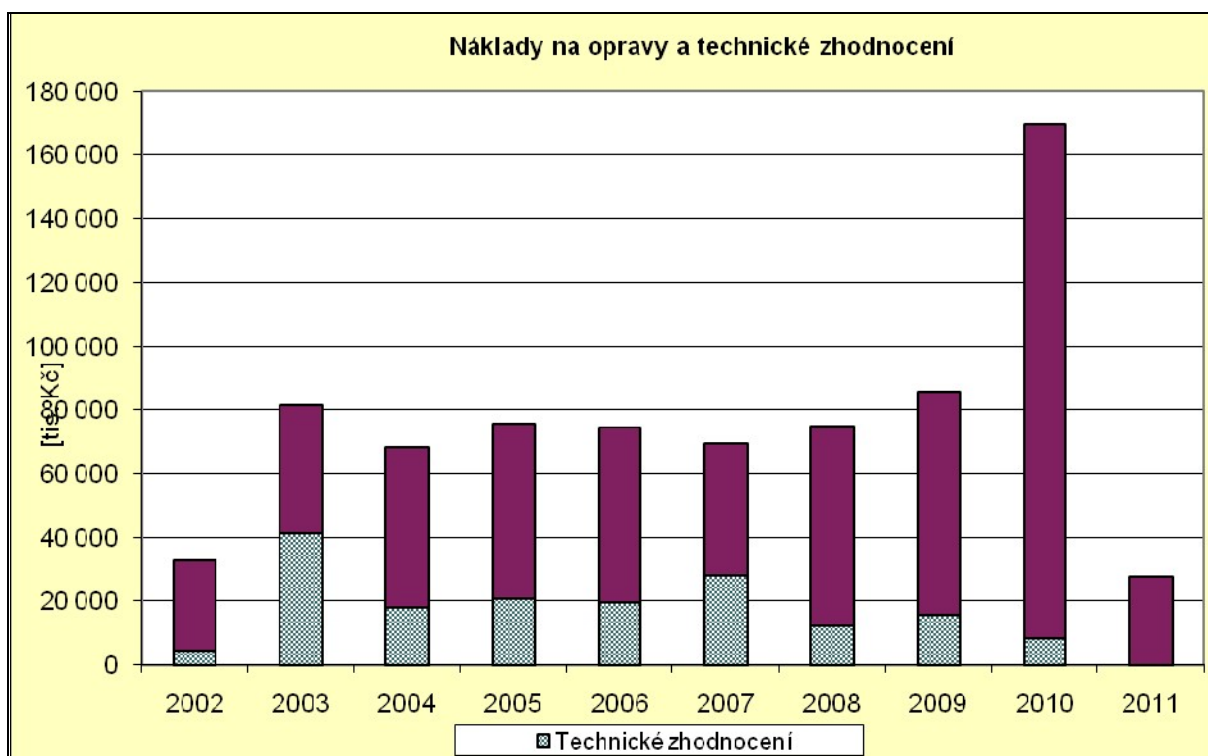
Majetek společnosti je spravován externími dodavateli na základě smlouvy o správě nemovitostí. Dle této smlouvy externí dodavatelé – správci zabezpečují:

- úplnou správu nemovitostí, stanovování záloh za služby související s nájmem, vyúčtování záloh, zajištění běžných oprav a údržby vlastními kapacitami, příjmu plateb nájemného a plateb za služby související s nájmem (na zvláštní účet zřízený vlastníkem),

- výkon práv a povinností vlastníka plynoucích ze soukromoprávních i veřejnoprávních předpisů,
- výkon práv a povinností pronajímatele bytů a nebytových prostor,
- realizaci údržby a oprav.

Společnost realizuje každoročně vysoké objemy finančních prostředků v rámci oprav a údržby bytového fondu; v závislosti na dostupných finančních zdrojích realizuje současně i investiční akce (technické zhodnocení), které jsou směřovány zejména na zvyšování úrovně bydlení, snižování energetické náročnosti bytových domů (zateplování, někde spojené i s výměnou oken), vyšší technická vybavenost zařízení (výtahy, bezpečnostní prvky) nebo rekonstrukce bytových domů na vyšší standard.

Přehled finančních objemů vynaložených v jednotlivých letech je zachycena v následujícím grafu:



Objemy finančních prostředků, které společnost na opravy a investice (technické zhodnocení) vynakládá, tvoří významný podíl jejích vlastních příjmů, především tržeb z nájemného. V roce 2011 byly náklady na opravy pokryty výnosy z nájemného pouze z 50%. Zbývající část byla financována z prodeje dlouhodobého majetku.

V souvislosti s probíhajícími prodeji byl rozhodující objem finančních prostředků určených na opravy a investice směřován do majetku, který zůstane i nadále v majetku společnosti.

## 2.4. Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb

Tržby jsou tvořeny zejména výnosy z nájemného a také za správu či provoz pronajatých nemovitostí. V důsledku prodejů bytových domů došlo v roce 2011 k dramatickému snížení tržeb (viz graf).



Do celkových tržeb jsou započítány i platby z vymožených pohledávek z minulých období, tržby za pronájem ploch pro účely reklamy a umístění technologických zařízení a dále za pronájem pozemků.

## 2.5. Marketing, reklama a propagace

Společnost v roce 2011 v souvislosti s prodejem části bytového fondu a informovanosti nájemníků využívala dosavadních informačních cest, především se jedná:

- „Zpravodaj“, ve kterém společnost informuje o své činnosti při správě bytového fondu či plánech v rozvoji bydlení, plánovaných akcích, poskytuje doporučení nájemníkům apod.,
- internetové stránky společnosti, kde jsou uváděny informace pro nájemníky související s bydlením; v minulých obdobích došlo k prudkému zvýšení počtu přístupů na tyto stránky a to zejména v souvislosti s prodeji domů. Značně rozšířená je i sekce dotazů nájemníků, na které postupně odpovídají odpovědní pracovníci společnosti,
- vývěsní skříňky v jednotlivých domech.

## 2.6. Informace o akcích

### Akcie ovládající osoby

Akcie	Nominální hodnota	Upsaná hodnota	Splacená hodnota
1 620 ks	10	16 200	16 200
20 ks	10 000	200 000	200 000
<b>Celkem 1 640 ks</b>		<b>216 200</b>	<b>216 200</b>

v tis. Kč

## 2.7. Údaje o důležitých skutečnostech, k nimž došlo mezi datem účetní závěrky a datem konání valné hromady

Významnou událostí, která nastala po datu účetní závěrky je prodej obytného domu č.p. 2160 v ul. J. Seiferta.

Společnost nakoupila depozitní směnky v hodnotě 120 000 tis. Kč.

Ing. Irena Čapková se stala 16. února 2012 členem dozorčí rady společnosti a Alena Erlitzová 1. března 2012 členem představenstva společnosti.

## 2.8. Orgány společnosti

Na základě rozhodnutí jediného akcionáře měly jednotlivé orgány společnosti následující složení a počty:

Představenstvo  
předseda:  
člen:

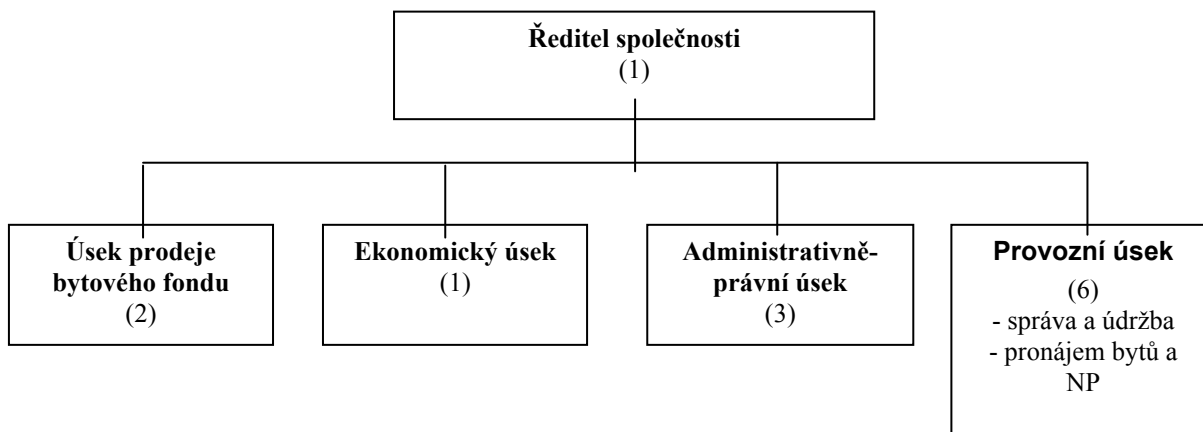
5 členů  
Ing. Otta Průcha  
Ing. Irena Čapková  
Václav Jírovec  
Jiří Vykouk  
Miroslav Vykouk

dozorčí rada  
předseda:  
místopředseda:  
člen:

9 členů  
JUDr. Vojtěch Krejčíř  
Miroslav Fenc  
Zdeněk Brabec  
Alena Erlitzová  
Pagy Koleszárová  
Milan Hrib  
Tomáš Kubal  
Ing. Ivo Paďourek  
Blanka Nešporová

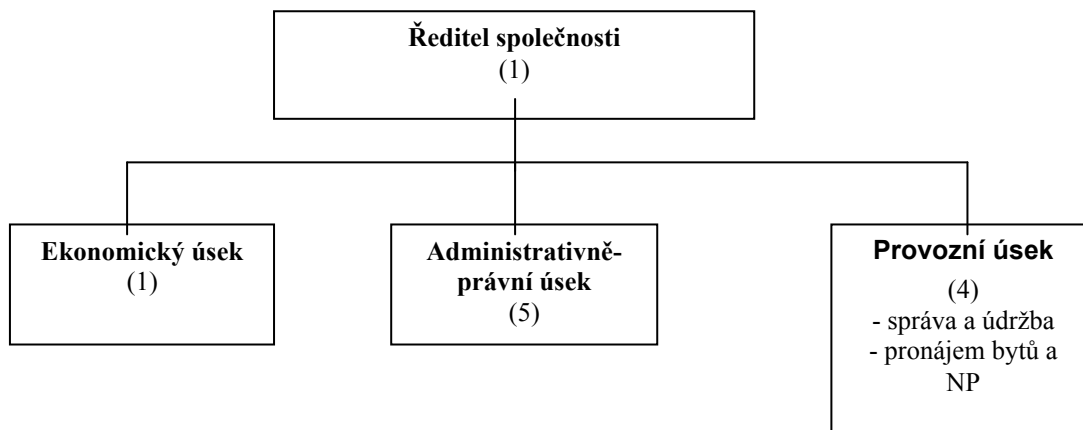


## 2.9. Organizační schéma společnosti



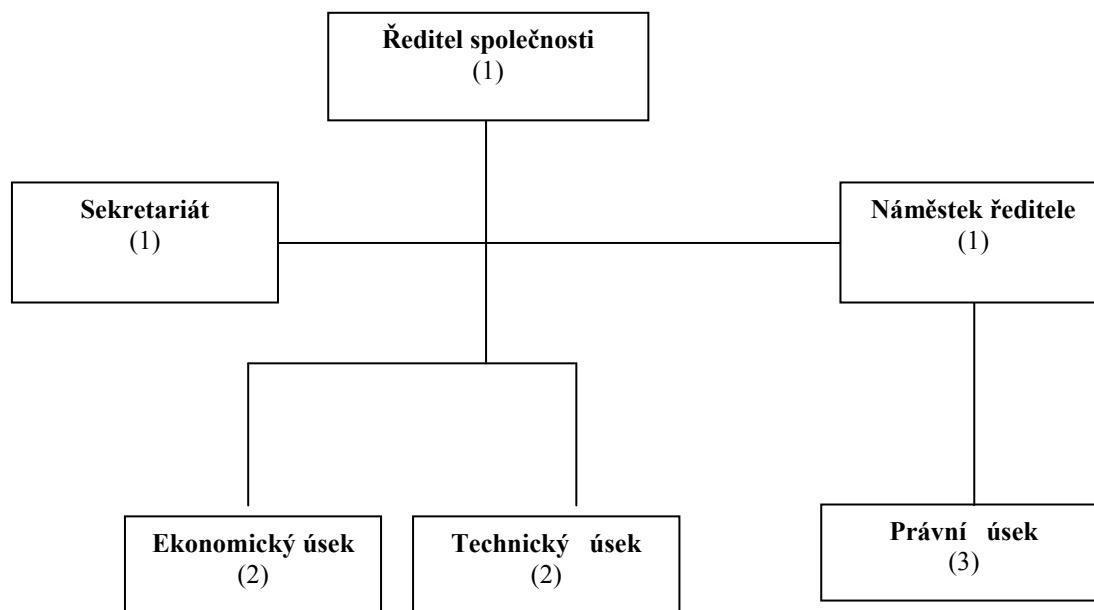
Základní organizační schéma zohledňuje stav po zrušení úseku prodeje bytového fondu. V souvislosti s ukončením prodejů došlo ke snížení celkového počtu o dva zaměstnance.

Účinnost od 9. 6. 2011 celkem 11 zaměstnanců



Účinnost od 1. 9. 2011 celkem 10 zaměstnanců

Stávající zaměstnanci zabezpečují vlastní činnost společnosti, režijní služby a komunikaci s nájemníky a externími dodavateli, kteří, dle původně schválené strategie, zajišťují některé činnosti formou externích dodávek, jednájí a zajišťují komunikaci se společenstvími vlastníků jednotek jejichž je společnost členem.



### 3. Záměry a cíle dalšího rozvoje společnosti

#### 3.1. Hlavní cíle pro rok 2012

Oproti minulým obdobím dochází k výraznějšímu posunu v předmětu činnosti, kdy dominantní činností není již pouze provoz, správa, oprava a údržba dlouhodobého majetku, ale výrazným způsobem se začíná profilovat další oblast a to správa pohledávek, spočívající v jejich odkupu a následném vymáhání. Ze společných jednání s jediným akcionářem mohou vzejít i další návrhy na rozšíření činnosti společnosti.

Pro rok 2012 jsou tedy stanoveny následující cíle:

- konsolidace zbývajících majetku, jeho sanace a opravy z prostředků získaných prodejem majetku v minulých letech
- správa cizího majetku (vlastník Statutární město Most) - UNO, Chanov (zde údržba i úklid)
- spoluúčast na činnostech společenství vlastníků jednotek
- vymáhání pohledávek převzatých v roce 2004 od Statutárního města Most
- vymáhání pohledávek vzniklých u vlastního bytového fondu za dobu činnosti společnosti
- odkup pohledávek od městem zřízených nebo založených subjektů nebo od subjektů s majetkovou účastí města, za účelem jejich vymáhání

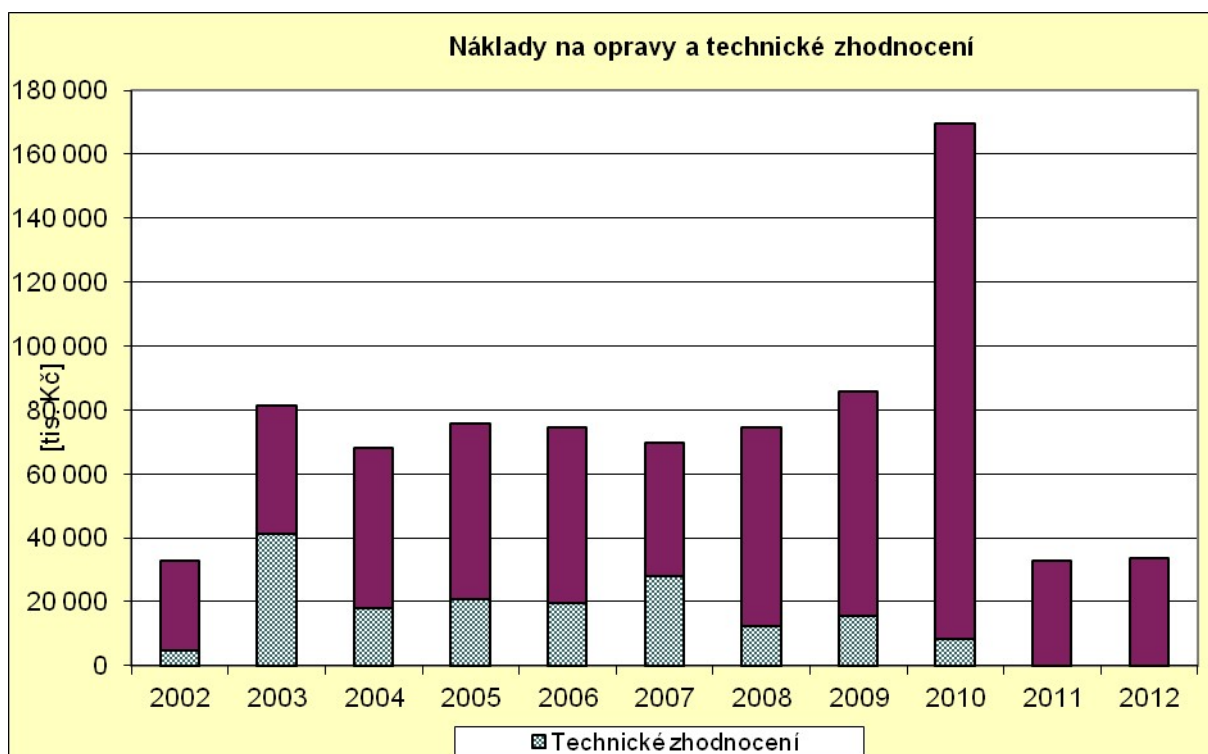
### 3.2. Opravy a údržba

V důsledku razantního snížení objemu dlouhodobého majetku přistoupila společnost ke změnám v organizaci subdodavatelů služeb v oblasti bytového fondu; redukován byl počet správců na jeden subjekt, některé činnosti převzali vlastní pracovníci společnosti.

Zbývající majetek společnosti (bytový a nebytový fond) bude nadále spravován jedním správcem na základě smlouvy o správě nemovitostí a touto formou bude zajištěna úplná správa nemovitostí, výpočet záloh za služby související s nájmem, vyúčtování záloh, zajištění běžných oprav a údržby vlastními kapacitami správce, příjmu plateb nájemného a plateb za služby související s nájmem (na zvláštní účet zřízený vlastníkem), výkon práv a povinností vlastníka plynoucích ze soukromoprávních i veřejnoprávních předpisů a výkon práv a povinností pronajímatele bytů a nebytových prostor.

Lze konstatovat, že v roce 2012 společnost již neočekává změny v objemu dlouhodobého majetku, s výjimkou několika možných zpětných odkupů bytů a jejich případného opětovného prodeje.

Přehled finančních objemů vynaložených v jednotlivých letech je zachycena v následujícím grafu:



V roce 2012 jsou plánované náklady na opravy pokryty výnosy z nájemného pouze z 33%, zbývající část bude financována z výnosů z prodeje dlouhodobého majetku realizovaného v minulých letech. Akce charakteru technického zhodnocení nejsou pro rok 2012 plánovány.

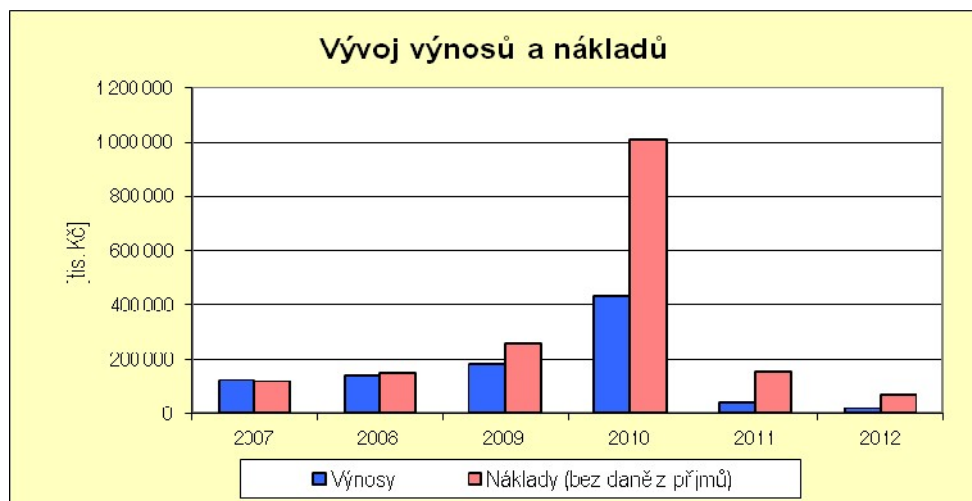
### 3.3. Služby

Novodobá historie ubytovny pro neplaticí občany (UNO), umístěné nedaleko vlastního sídliště Chánov, začala v roce 2004 kdy ji město Most zrekonstruovalo. Od této doby je naše společnost jejím správcem a provozovatelem. Areál je ve vlastnictví Statutárního města Mostu a je využíván jako náhradní ubytování pro sociálně slabé občany a neplatiče nájemného z města. Ubytovna se skládá ze tří samostatných sekcí s celkovou kapacitou 140 osob, první sekci tvoří samostatné bytové jednotky s vlastním sociálním zařízením a další dvě sekce tvoří ubytovnu s celkem 25 místnostmi. Zde jsou ubytovaným k dispozici společné kuchyňky a sociální zařízení. Vytápění je zajištěno lokálně kamny na tuhá paliva umístěnými v každé obytné místnosti. V areálu ubytovny je zřízena služebna Městské policie Most, kde se mohou na strážníky obracet i obyvatelé blízkého sídliště. I toto sídliště spravuje společnost pro vlastníka, kterým je Statutární město Most. Na pořádek a provoz v ubytovně i sídlišti dohlíží správce, který má na starosti též veškeré opravy objektu a zařízení. Kromě technických záležitostí zajišťuje i administrativu, především výběr nájemného a podobně.



Graf vyjadřuje změnu majetkové struktury započaté především v roce 2010 prodejem dlouhodobého majetku.

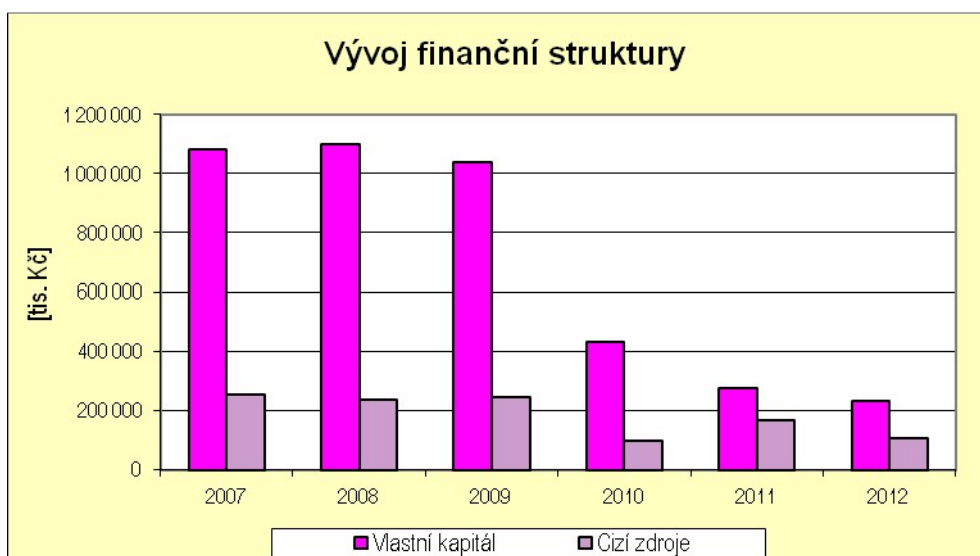
Vývoj celkových výnosů a nákladů je uveden v následujícím grafu. Výkyv v roce 2010 je dán vysokou účetní zůstatkovou hodnotou prodaného dlouhodobého majetku.



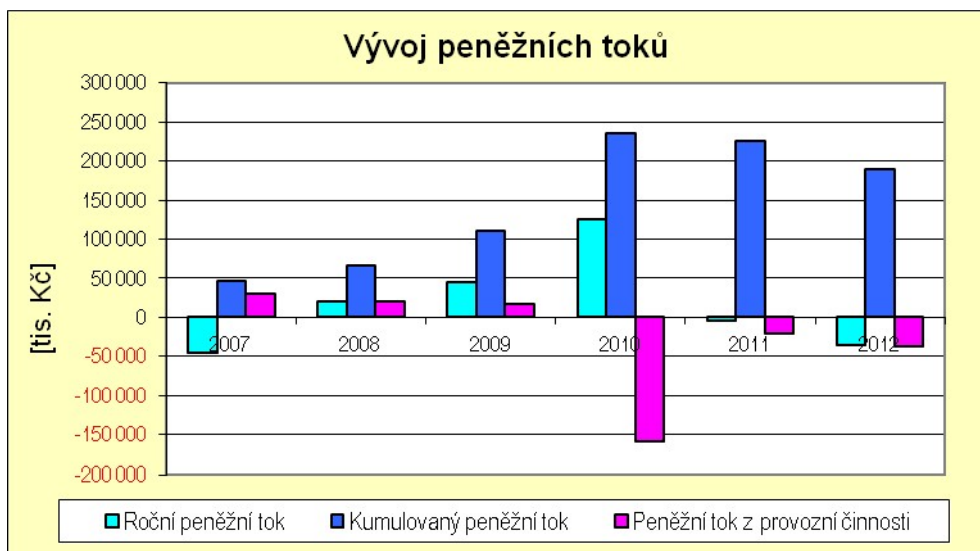


Hodnoty pohledávek a závazků je nezbytné posuzovat jako odhad, jehož vývoj bude dynamicky ovlivňován aktuálním vývojem plateb. Snížení v roce 2012 je důsledkem prodeje bytového fondu, po vyúčtování topné sezóny dojde ještě k dalšímu snížení obou těchto položek.

Následující graf představuje vývoj finanční struktury společnosti. V posledních dvou letech se podíl cizích zdrojů (závazky vůči nájemcům z titulu úhrad záloh na služby spojené s užíváním bytu) stabilizoval.



Plánované hospodaření **neohrožuje likviditu** společnosti. Realizované prodeje dlouhodobého majetku - bytové domy, byty a nebytové prostory naopak stav peněžních toků významně vylepšily, jak ukazuje následující graf (modrý sloupec).



### 3.4. Marketing, reklama a propagace

Společnost v roce 2012 bude i nadále využívat dosavadních informačních cest, především se jedná:

- „Zpravodaj“, ve kterém společnost informuje o své činnosti při správě bytového fondu či plánech o rozvoji společnosti apod.,
- internetové stránky společnosti.
- vzhledem k novým činnostem v předmětu podnikání vynaloží společnost v letech 2012 až 2014 vyšší náklady na propagaci formou reklamních smluv.

## 4. ZÁVĚR

Rok 2012 bude pro Společnost rokem organizační, věcné i finanční konsolidace po realizovaných prodeích dlouhodobého majetku v předcházejících letech a rovněž i rokem zahájení a stabilizace nových aktivit, spočívajících v řízení odkoupených pohledávek a jejich vymáhání.