

## ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ SPOLEČNOSTI ZA ROK 2019

Dobrý den.

Vážené dámy a pánové, vážení akcionáři.

Dovolte mi, abych se vyjádřil k ekonomické situaci naší společnosti v roce 2019.

Jako již tradičně, úvodem přečtu několik hlavních čísel z nákladů a výnosů.

Náklady - spotřeba mat.	116 tis. (kanc. pot.....)
spotřeba energie	219 tis. (el.en. voda)
opravy a udržování	111 tis. (drobné opravy)
náklady na repre.	11 tis. (pohoštění VH...)
služby	406 tis. (účetní,tel.,pošt.,dešť.voda,pron.stání od akcion....)
mzdové náklady	2.258 tis.(hrubé mzdy- vrátní,údržbář,představenstvo,doz.rada)
soc. pojištění	751 tis.(zdrav.+soc.)
soc. náklady	7 tis. (poj. osob)
daň z nemovitosti	63 tis.
náklady fin. majetku	3 tis.(poplatky Sberbank)
provozní náklady	39 tis. (poj.budovy)
odpisy dlouhod. nehm. a hmot. majetku	810 tis. (budova,...)
ostatní finanční náklady	15 tis. (popl. ČSOB, Sberbank)

Výnosy - pronájem stání a ostatních prostor	4.547 tis. (IMOFA, pronájem stání)
poplatky akcionáři	1.257 tis. (+převod akc.,pokuty,...)
úroky	2 tis. (ČSOB)
dlouhod. fin. majetek	76 tis. (hypot. zást. listy Sberbank)
prodej majetku	17 tis. (zámký)
výnosy z odeps. pohledávek	12 tis. ( přeplatky akc.)

Zisk je + 1.102 tis.

Vybrané položky z rozvahy – účty v bankách k 31.12.19	8.264 tis.
dlouhodobý hmotný majetek	27.784 tis.
zákl. kapitál	19.000 tis.
rezervní fond	3.800 tis.
výsledek hospodaření	11.023 tis. (do roku 2019)

Z uvedených čísel vyplývá, že naše společnost v minulém roce hospodařila se ziskem, a to přibližně 1.100 tisíc korun. Vzhledem k našemu ročnímu rozpočtu je rentabilita tohoto výsledku 23 %. Tento výsledek hospodaření je více než dvojnásobně vyšší než v roce 2018, protože většina investic, které jsme v poslední době realizovali spadá svojí velikostí a podstatou do zhodnocení majetku (budovy) a finanční částky s nimi spojené se nemohou zaúčtovat přímo do nákladů. O tyto investice se musí navýšit celková hodnota budovy a provádět její odpisování dle odpisového plánu. Jedná se především o investice do výtahu, závorového systému a hlavního rozvaděče. V dalších nákladových položkách jsme se snažili být maximálně šetrní. Položka nákladů na energie se oproti roku 2018 v podstatě nezměnila. I když opět vzrostly sazby vodného a stočného a některé položky v sazbách el. energie. I přesto, že neustále roste minimální mzda určovaná státem, naše náklady v oblasti mezd se oproti minulým letům nezvýšily a od roku 2015 zůstávají na stejné úrovni. V oblasti služeb, spotřeby materiálu a drobného majetku zůstaly náklady také na stejné úrovni jako v minulém roce. Jednalo se především o právní služby, poštovní poplatky a další náklady spojené s zajišťováním oprav a chodu budovy. Náklady za služby v bankách vzrostly díky vyšším poplatkům za držení zástavních

hypotečních listů. Na straně výnosů se nám podařilo celkově získat do pokladny přibližně o 60 tisíc Kč navíc. Tato částka vyplývá především z nové nájemní smlouvy, která byla uzavřena s firmou IMOFA od 1.7.2019. Tento hospodářský výsledek samozřejmě také obsahuje plné odpisování našeho již navýšeného majetku, což je částka 810 tis. Kč, která šla opět za rok 2019 celá do nákladů. Z letošního zisku nebudeme opět platit žádnou daň z příjmu. Máme možnost si odečíst adekvátní část ztráty z minulých let, která vznikla při řešení pozemků. Toho samozřejmě využijeme. **V usnesení navrhuje, aby celkový zisk roku 2019, 1.102.265,61 Kč byl převeden na účet nerozděleného zisku hospodaření minulých let (účet 428.01).**

Výnosy z úroků zůstaly na stejné úrovni jako v roce 2018. K 31. 12. 2019 měla ČSOB pro nás na spořicímu účtu úrok 0,02 % a na běžném účtu 0 %.

Nadále vlastníme u finančního ústavu SBERBANK hypoteční zástavní listy v hodnotě 3,8 mil. Kč. Tato hodnota odpovídá výši našeho rezervního fondu. Tyto listy byly vydány v červnu roku 2014 a jsou nakoupeny na dobu 6 let s ročním pevným výnosem 2 %. V roce 2019 nám opět vydělaly 76 tis. Kč. V říjnu letošního roku toto šestileté období končí. Poté bude celková částka uložena na podobný finanční produkt s minimálním investičním rizikem, tak aby jí bylo možno v následujících letech využít na další investice do budovy.

V roce 2019 jsme v oblasti financí a daní nadále spolupracovali s firmou CIS. Ta provádí celkovou kontrolu daňových podkladů a zpracovává daňové přiznání.

Aktuálně máme na běžném a spořicímu účtu přibližně 4,5 mil. Kč a hypoteční zástavní listy u SBERBANK v hodnotě cca. 4 mil. Kč.

Poplatek akcionářů, částka 2904,- Kč za rok zůstává platná i pro rok 2021. Poplatek na rok 2020 se oproti minulým létům opět podařilo celkem úspěšně vybrat. K datu 15.2.2020 nemělo uhrazeno přibližně 50 akcionářů. Tento stav však aktivně řešíme a jejich počet se stále snižuje. Za zmínku snad stojí to, že v minulém roce se nám po nemalém úsilí nakonec podařil poplatek za rok 2019 vybrat od všech akcionářů a doufáme, že v tomto roce budeme stejně úspěšní.

Stále se snažíme průběžně aktualizovat data akcionářů v naší databázi. Dnes již můžeme konstatovat, že tento stav se pomalu lepší. Momentálně disponujeme přibližně 400 mailovými adresami, což je zhruba 80% všech adres. Při této činnosti občas dochází k chybě. Takto postiženým akcionářům se omlouváme. Znova upozorňuji. Snažte se veškeré změny vašich údajů co nejdříve nahlašovat.

Nadále pokračujeme a budeme pokračovat v dalších větších opravách budovy. Momentálně probíhají výběrová a projekční řízení a jednání s tím související. O této činnosti budete podrobněji informováni v samostatné zprávě.

Děkuji Vám za pozornost.

V Praze 15. 3. 2020