

Rozbor výnosů, nákladů a hospodářského výsledku TEDOS Mikulov s.r.o. za účetní a zdaňovací období r. 2019

Určeno: *Pro valnou hromadu společnosti a dozorčí radu*

A. Přehled základních ekonomických ukazatelů

Název ukazatele	Skutečnost 2019	Skutečnost 2018
Tržby za dodávku tepla a služeb	42 517 tis. Kč	36 178 tis. Kč
Spotřeba mater., energií a služeb	23 738 tis. Kč	20 171 tis. Kč
Osobní náklady (mzdy, pojistné)	15 621 tis. Kč	14 362 tis. Kč
Odpisy investičního majetku	2 158 tis. Kč	1 522 tis. Kč
Daň z příjmů právnických osob	150 tis. Kč	91 tis. Kč
Zisk po zdanění	283 tis. Kč	504 tis. Kč
Samostatné movité věci	14 118 tis. Kč	7 389 tis. Kč
Krátkodobé pohledávky	5 249 tis. Kč	5 024 tis. Kč
Krátkodobé závazky	13 795 tis. Kč	14 853 tis. Kč

B. Komentář k ukazatelům hospodaření a ke stavu společnosti v r. 2019

Ekonomickou situaci společnosti v roce 2019 ovlivnily různé objektivní i subjektivní okolnosti, jejichž výčet je následující:

- a) Společnost vykonávala svoji hlavní činnost na území města Mikulova konsolidovaně celý rok na provozovnách v nájmu od svého zřizovatele. Na mírném poklesu objemu tržeb mělo vliv rovněž teplejší počasí v posledních třech zimách vč. zimy 2018/2019, kombinované s poklesem celkových vstupních cen dodávaných energií. Součet těchto faktorů měl za následek statisticky málo významné změny celkového objemu jednotlivých finančních ukazatelů
- b) Pro naplnění zákonných podmínek při vyúčtování dodávek tepla odběratelům je s.r.o. povinna čistý zisk z dodávek tepla proinvestovat. Nelze jej použít k výplatě podílů na zisku, které jsou ERÚ přísně regulovány. Proto došlo k nárůstu hodnoty pořízeného dlouhodobého hmotného majetku, především dopravních prostředků. Společnost tyto investice daňově i účetně odepisuje. Výše uvedené údaje jsou uváděny v zůstatkových cenách.
- c) Zisk po zdanění za rok 2019 činil 283 tis. Kč, připočteme-li k tomu daň z příjmů 150 tis. Kč, dojdeme k částce hrubého zisku před zdaněním 433 tis. Kč. Hlavní zásluhu na nižší míře zdanění má uvádění hmotných investic do užívání a zvyšování objemu odepisovatelných provozních aktiv v běžném období o další zdroje, takže bylo možno využít celoročních daňových odpisů nových zařízení. rozvodů. Zlepšené hospodářské výsledky a lepší řízení cash-flow společnosti lze efektivně využít např. při financování dalších náročných oprav a modernizací

nemovitého majetku v budoucích letech.

- d) V návaznosti na zákon o DPH a zákon o daních z příjmů ve znění platném pro rok 2019 je v účetní evidenci společnosti přesně vymezeno, co se míní údržbou majetku a co je již oprava. Na základě analýzy hospodaření 2015 až 2018 byla přijata opatření k optimalizaci oprav a modernizace majetku, která byla respektována i v hodnoceném období.
- e) Ekonomický vztah k jedinému společníkovi je koncipován tak, že veškeré změny se každoročně zachycují ve smluvních vztazích ihned po vzniku.
- f) Účetní závěrka za rok 2019 včetně navazujících účetních výkazů byla zpracována v plném rozsahu, který lépe vystihuje hospodaření společnosti.

C. Návrh opatření pro r. 2020 vyplývajících z hospodářského výsledku 2019

V návaznosti na posouzení vývoje hospodářského výsledku za uplynulé účetní období **doporučuji, aby valná hromada schválila roční účetní závěrku za rok 2019. Připomínám, že vzhledem ke specifičnosti tvorby výnosů je nutno veškerý disponibilní zisk vytvořený společností z výroby tepla přesunout do nerozděleného zisku minulých let. Navrhuji rovněž, aby jediný společník v rámci řízení své dceřiné firmy**

- zajistil minimálně prostou reprodukci majetku společnosti pro zajištění řádného provozu (formou investic z čistého zisku po zdanění)
- zajistil zveřejnění schválené účetní závěrky za rok 2019 jejím předáním příslušnému správci daně a v elektronické podobě obchodnímu rejstříku. Přitom je nutno dodržet pravidla daná zákonem o účetnictví a vyhl. 500/2002 Sb. o účetnictví podnikatelů.
- schválil zprávu o vztazích mezi ovládanou a ovládající osobou za r. 2019 v podobě zpracované vedením společnosti, která vystihuje ekonomické vazby mezi společností a jejím jediným společníkem

Na vyžádání jsem připraven poskytnout řídicím orgánům společnosti další potřebné údaje nebo vysvětlení.

V Břeclavi dne 20. května 2020

Ing. František Nešpor
Daňový poradce č. 1015

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu

ke dni: 31.12.2019

(v celých tisících Kč)

IČ: 26949962

Název a sídlo účetní jednotky

TEDOS Mikulov s.r.o.

Republikánské obrany 1584/1

Mikulov na Moravě

69201

Sestaveno dne: 20.5.2020

Právní forma účetní jednotky: SPOLEČNOST S RUČENÍM OMEZENÝM

Předmět podnikání účetní jednotky: správa nemovitostí

Spisová značka: C 47714

V likvidaci: Ne

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	42 517	36 178
II.	Tržby za prodej zboží	02	0	0
A.	Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)	03	23 738	20 171
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	13 804	14 094
3.	Služby	06	9 934	6 077
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	147	-189
C.	Aktivace (-)	08	0	0
D.	Osobní náklady (součet D.1. až D.2.)	09	15 621	14 362
D.1.	Mzdové náklady	10	11 518	10 532
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	4 103	3 830
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	3 740	3 461
2.2.	Ostatní náklady	13	363	369
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)	14	2 158	1 438
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	2 158	1 522
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	2 158	1 522
1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	0	0
2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	0	-84
III.	Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)	20	466	578
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	169	0
2.	Tržby z prodaného materiálu	22	0	0
3.	Jiné provozní výnosy	23	297	578
F.	Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)	24	652	196
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	140	0
2.	Prodaný materiál	26	0	0
3.	Daně a poplatky	27	104	11
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
5.	Jiné provozní náklady	29	408	185
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	667	778

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly (součet IV. 1 + IV.2.)	31	0	0
1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	0
2.	Ostatní výnosy z podílů	33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (souč. V. 1 + V.2.)	35	0	0
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládající nebo ovládaná osoba	36	0	0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (součet VI. 1 + VI.2.)	39	0	0
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	0	0
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (součet J.1 + J..2.)	43	152	107
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	0
2.	Ostatní nákladové úroky podobné náklady	45	152	107
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	0	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	82	76
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-234	-183
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	433	595
L.	Daň z příjmů (součet L. 1 + L.2.)	50	150	91
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	150	91
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	283	504
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	283	504
	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII:	56	42 983	36 756

Podpisový záznam

ROZVAHA

v plném rozsahu
ke dni: 31.12.2019
(v celých tisících Kč)
IČ: 26949962

Název a sídlo účetní jednotky
TEDOS Mikulov s.r.o.
Republikánské obrany 1584/1
Mikulov na Moravě
69201

Sestaveno dne: 20.5.2020

Právní forma účetní jednotky: SPOLEČNOST S RUČENÍM OMEZENÝM

Předmět podnikání účetní jednotky: správa nemovitostí

Spisová značka: C 47714

V likvidaci: Ne

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	01	48 952	8 450	40 502	40 527
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	02	0		0	0
B.	Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)	03	30 593	8 450	22 143	23 675
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I.1. až B.I.5.2.)	04	0		0	0
1.	Nehmotné výsledky vývoje	05	0		0	0
2.	Ocenitelná práva	06	0		0	0
2.1.	Software	07	0		0	0
2.2.	Ostatní ocenitelná práva	08	0		0	0
3.	Goodwill	09	0		0	0
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10	0		0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11	0		0	0
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12	0		0	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13	0		0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.2.)	14	30 593	8 450	22 143	23 675
1.	Pozemky a stavby	15	16 475	338	16 137	16 286
1.1.	Pozemky	16	406		406	406
1.2.	Stavby	17	16 069	338	15 731	15 880
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	14 118	8 112	6 006	7 389
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19	0		0	0
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	0		0	0
4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	21	0		0	0
4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22	0		0	0
4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	0		0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	24	0		0	0
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	0		0	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	0		0	0

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (součet B.III.1. až B.III.7.2.)	27	0		0	0
1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	0		0	0
2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	29	0		0	0
3.	Podíly – podstatný vliv	30	0		0	0
4.	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	31	0		0	0
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32	0		0	0
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	33	0		0	0
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34	0		0	0
7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35	0		0	0
7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36	0		0	0
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	37	18 127		18 127	16 583
C.I.	Zásoby (součet C. I.1. až C.I.5.)	38	141		141	235
1.	Materiál	39	85		85	32
2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	56		56	203
3.	Výrobky a zboží	41	0		0	0
3.1.	Výrobky	42	0		0	0
3.2.	Zboží	43	0		0	0
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44	0		0	0
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45	0		0	0
C.II.	Pohledávky (C.II.1 + C.II.2 + C.II.3)	46	5 596		5 596	5 024
1.	Dlouhodobé pohledávky	47	0		0	0
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48	0		0	0
1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	49	0		0	0
1.3.	Pohledávky – podstatný vliv	50	0		0	0
1.4.	Odložená daňová pohledávka	51	0		0	0
1.5.	Pohledávky - ostatní	52	0		0	0
5.1.	Pohledávky za společníky	53	0		0	0
5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54	0		0	0
5.3.	Dohadné účty aktivní	55	0		0	0
5.4.	Jiné pohledávky	56	0		0	0

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
2.	Krátkodobé pohledávky	57	5 596		5 596	5 024
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	346		346	3 520
2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	59	0		0	0
2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	60	0		0	0
2.4.	Pohledávky - ostatní	61	5 250		5 250	1 504
4.1.	Pohledávky za společníky	62	0		0	0
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63	0		0	0
4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	305		305	217
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	300		300	0
4.5.	Dohadné účty aktivní	66	0		0	1 180
4.6.	Jiné pohledávky	67	4 645		4 645	107
3.	Časové rozlišení aktiv	68	0		0	0
3.1.	Náklady příštích období	69	0		0	0
3.2.	Komplexní náklady příštích období	70	0		0	0
3.3.	Příjmy příštích období	71	0		0	0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek (C.III.1. + C.III.2.)	72	0		0	0
1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	73	0		0	0
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	74	0		0	0
C.IV.	Peněžní prostředky (C.IV.1. + C.IV.2.)	75	12 390		12 390	11 324
1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	593		593	368
2.	Peněžní prostředky na účtech	77	11 797		11 797	10 956
D.	Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2.+ D.3.)	78	232		232	269
1.	Náklady příštích období	79	232		232	269
2.	Komplexní náklady příštích období	80	0		0	0
3.	Příjmy příštích období	81	0		0	0

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období	Stav v minulé účetním období
			5	6
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	01	40 502	40 527
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)	02	20 709	20 602
A.I.	Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)	03	10 000	10 000
1.	Základní kapitál	04	10 000	10 000
2.	Vlastní podíly (-)	05	0	0
3.	Změny základního kapitálu	06	0	0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (součet A.II.1. + A.II.2.)	07	0	0
1.	Ážio	08	0	0
2.	Kapitálové fondy	09	0	0
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	10	0	0
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	11	0	0
2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	12	0	0
2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	13	0	0
2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	14	0	0
A.III.	Fondy ze zisku (A.III.1. + A.III.2.)	15	136	123
1.	Ostatní rezervní fondy	16	20	20
2.	Statutární a ostatní fondy	17	116	103
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (A.IV.1. + A.IV.2.)	18	10 290	9 975
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	19	10 290	9 975
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	20	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	21	283	504
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	22	0	0
B + C.	Cizí zdroje (součet B. + C.)	23	19 619	19 638
B.	Rezervy (součet B.1. až B.4.)	24	0	0
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	25	0	0
2.	Rezerva na daň z příjmů	26	0	0
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	27	0	0
4.	Ostatní rezervy	28	0	0
C.	Závazky (součet C.I. + C.II. + C.III.)	29	19 619	19 638
C.I.	Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)	30	3 644	4 785
1.	Vydané dluhopisy	31	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	32	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy	33	0	0

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účetním období
			5	6
2.	Závazky k úvěrovým institucím	34	3 644	4 785
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	35	0	0
4.	Závazky z obchodních vztahů	36	0	0
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	37	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	38	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	39	0	0
8.	Odložený daňový závazek	40	0	0
9.	Závazky - ostatní	41	0	0
9.1.	Závazky ke společníkům	42	0	0
9.2.	Dohadné účty pasivní	43	0	0
9.3.	Jiné závazky	44	0	0
C.II.	Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)	45	15 975	14 853
1.	Vydané dluhopisy	46	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	47	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy	48	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím	49	0	0
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	50	1 825	2 431
4.	Závazky z obchodních vztahů	51	2 110	9 969
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	52	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	53	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	54	0	0
8.	Závazky ostatní	55	12 040	2 453
8.1.	Závazky ke společníkům	56	0	0
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	57	0	0
8.3.	Závazky k zaměstnancům	58	851	865
8.4.	Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	59	514	548
8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	60	805	107
8.6.	Dohadné účty pasivní	61	10	925
8.7.	Jiné závazky	62	9 860	8
C.III.	Časové rozlišení pasiv (C.III.1. + C.III.2)	63	0	0
1.	Výdaje příštích období	64	0	0
2.	Výnosy příštích období	65	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv (D.1. + D.2.)	66	174	287
1.	Výdaje příštích období	67	1	111
2.	Výnosy příštích období	68	173	176

Podpisový záznam