



Stručná zpráva o činnosti společnosti TEDOS Mikulov s.r.o. za hospodářský rok 2021

Jednatel společnosti Ing. Radim Světlík předkládá stručné vyhodnocení činnosti společnosti za rok 2021.

1. Hospodaření společnosti

- a. Hospodaření společnosti v roce 2021, i přes pokračující pandemickou situaci COVID-19, bylo realizováno s pozitivním výsledkem. Za rok 2021 byly vykázány tržby společnosti ve výši 73,787 mil.Kč při realizovaném zisku před zdaněním 1,847 mil.Kč. Výše tržeb je dána především větším rozsahem realizovaných prací pro město Mikulov. Výše zisku byla ovlivněna především nárůstem cen materiálu, a dále pak cenami prací, kde ceník prací společnosti TEDOS Mikulov s.r.o. je beze změny od roku 2016, respektive 2018. Další vliv na zisk společnosti je dán objemem rozpracované výroby. V porovnání s předchozím obdobím 2020 se jedná o nárůst tržeb o 28%, z pohledu zisku jde o nárůst o 2%. Podíl osobních nákladů k realizovanému obratu společnosti za sledované období činil 28%, oproti roku předešlému, kde tento podíl činil 32%.
- b. Jako jeden z faktorů, který ovlivňuje hospodaření společnosti, je výše pohledávek, a kde společnost TEDOS nemá přímý vliv na jejich výši. Jedná se o pohledávky za nájemníky, především tzv. notorické neplatiče, kde i přes návrhy ze strany TEDOS na ukončení nájmu, jsou dotýčným nadále smlouvy rozhodnutím prodlužovány. V roce 2021 se jednalo o 13 těchto nájemníků, kde jen za těmito nájemníky jde o dluh ve výši 220 tis.Kč. Veškeré dlužné nájemné je následně v nominální hodnotě postupováno městem Mikulov na společnost TEDOS k vymáhání, včetně nájemníků nebytových prostor, a to vždy na základě předpisu nájemného na následující období. Zde je nutné řešit změnu ve způsobu postupování pohledávek, a to jednak pohledávek skutečných, zúčtovaných vždy k poslednímu dni v měsíci, a nikoliv na základě předpisu nájemného, a dále pak změnu výše hodnoty postupovaných pohledávek, kde náklady na vymáhání jsou hrazeny z vlastních prostředků společnosti TEDOS, a to nikoliv v nominální hodnotě, ale s odpovídajícím skontem, které by pokrylo veškeré náklady na zpracování, evidenci a vymáhání pohledávek.
- c. Dalším faktorem, mající vliv na hospodaření společnosti TEDOS, je úplata města Mikulov za správu bytového a nebytového fondu, kde tento poplatek je neměnný od roku 2015 a činí 240,-Kč včetně DPH, kde však v roce 2021 činily náklady (režijní, osobní) 250,- Kč na bytovou jednotku. Výše poplatku nijak nereflektuje na výši inflace a je nutné provést změnu pro další období, tedy rok 2023. Pro rok 2022 pak tato hodnota je v úrovni 269 Kč na bytovou jednotku. Vše bez DPH.



2. Opravy a udržování bytového a nebytového fondu, chodníky, kanalizace

- a. Ve sledovaném období bylo opraveno a zrekonstruováno pro další pronájem celkem 11 bytových jednotek. Byly zrekonstruovány 2 bytová jádra na ulici Hraničářů, která byla ve zcela nevyhovujícím stavu.
- b. Dále byly opravena 1 střecha na Náměstí 17 pro její nevyhovující stav.
- c. Byla provedena rekonstrukce chodníku na ulici Hliniště, dále pak chodník ve tvaru kříže na městském hřbitově a dále pak realizace 1. etapy nového chodníku na ulici Valtická a v neposlední řadě i realizace zastávky na ulici Bezručova.
- d. Velmi problematickou stránkou města Mikulov je stav kanalizace, kde byla provedena 1. etapa opravy havarijního stavu kanalizace na Náměstí 20.
- e. Proběhla realizace opravy havarijního stavu kanalizace na ulici Náměstí 20, kde byla situace mnohem komplikovanější z důvodu probíhajících kulturních akcí v centru, a kde touto opravou akce nebyly nijak omezeny. Jako sekundární efekt se oprava projevila snížením výskytu potkanů.
- f. Z důvodu zavlhání bytového domu na ulici Hraničářů 7, 9, 11 bylo zrealizováno odvodnění obvodových zdí této nemovitosti.
- g. Také se podařilo zajistit rekonstrukci nevyhovujících oken v bytovém domě na ulici Husova 4 a dále pak 1. etapa rekonstrukce vnitřního historického schodiště v bytovém domě Náměstí 8. Taktéž byla realizována výměna oken a vchodových dveří v DPS na ulici Pod Strání 7, kde bylo docíleno zvýšení pohody bydlení včetně úspor na topení nájemníkům.
- h. V neposledním řadě byla zrealizována zpevněná komunikace Pod Novou a dále pak zpevněná plocha parkoviště u koupaliště
- i. Na základě nutnosti provedení revizí VO v městě Mikulov byly tyto zrealizovány v celém rozsahu a byly provedeny nutné práce pro zabezpečení provozu, nicméně nutnost oprav VO v nejbližších 3 letech je pro tento provoz určující

3. Provoz koupaliště

- a. Provoz koupaliště byl ovlivněn přetrvávající pandemií COVID-19, kde se však podařilo realizovat tržby ve výši 3,2 mil.Kč, kde na základě dodatku č.4 k nájemní smlouvě bylo uhrazeno po vyhodnocení provozu koupaliště 40% z hrubého zisku, což činilo 99 tis.Kč a kde byl vykázán hospodářský výsledek ve výši 137 tis.Kč (vše bez DPH) i při nepříznivém počasí, kde bylo celkem dle statistiky 650 slunečních hodin, což činí cca 54 slunečních dnů, tedy téměř polovina období provozu. Pandemická situace měla však významný dopad na personální zabezpečení provozu, kde i přes informační kampaň, a i nabízené vyšší mzdové ohodnocení bylo obtížné zajistit personál.
- b. Společnost TEDOS realizovala ve sledovaném období rekonstrukci sprch a toalet koupaliště, kde jako nejzávažnější problém byl v kanalizaci, která byla v nevyhovujícím, havarijním stavu, kde i přes tyto komplikace se podařilo rekonstrukci zrealizovat a zahájit sezónu 1.6.2021. Současně byl zbudován venkovní bar na koupališti a tyto dvě změny měly velmi pozitivní ohlas u návštěvníků koupaliště stejně, jako i změna v provozovateli restaurace a venkovního baru.



4. Městská zeleň a zimní údržba, údržba chodníků a komunikací, odpady

- a. Na údržbu zeleně a komunikací mělo vliv množstvím srážek, kde přírůstky zeleně byly ve srovnání s předchozím obdobím o cca 20% vyšší. Veškerá údržba zeleně byla realizována bez větších připomínek ze strany občanů.
- b. Údržba chodníků a komunikací byla realizována ve většině případů bez zbytečného odkladu. Opakující se problémy jsou způsobovány již zmíněnou vadnou kanalizací a činností potkanů.
- c. Při realizaci úklidu se společnost TEDOS potýká s likvidací odpadů po neukázněných občanech a v mnoha případech i majitelích (provozovatelích) restaurací a penzionů. Účinnost opatření v podobě umístěného osvětlení a kamery na sběrném místě na parkovišti Republikánské obrany u sportovní haly je velmi vysoká a pro období následující je vytipováno celkem 5 možných lokalit pro zavedení tohoto systému.
- d. Ve sledovaném roce proběhla plošná deratizace ve dvou obdobích, a to na jaře a na podzim, kde bylo opět realizační firmou konstatováno, že na výskyt potkanů má přímý vliv stav kanalizační sítě.

5. Provoz parkovišť

- a. Společnost zajišťuje chod a údržbu 7 parkovišť, devíti parkovacích automatů a nově i prodej parkovacích oprávnění na celém území města, která vznikla na základě nařízení města č. 4/2021 o vymezení místních komunikací.
- b. Tržby z provozu parkovišť, i přes pokračující pandemickou situaci COVID-19, byly oproti roku předešlému vyšší. Dále pak společnost TEDOS realizovala na základě pokynů města Mikulov přípravu a rozběh nového parkovacího systému včetně zřízení prodejního místa v centru města. Po zahájení prodeje parkovacích oprávnění, i přes veškerou aktivitu společnosti TEDOS, jako příprava mapových podkladů, informací a pokynů na webových stránkách TEDOS, byl zájem o nákup parkovacích oprávnění minimální.

6. Personální oblast

- a. Ve sledovaném období bylo ve společnosti TEDOS zaměstnáno celkem 40 kmenových zaměstnanců (průměrný přepočtený stav za rok, tedy včetně práce na dohodu činil 48). Dále do osobních nákladů vstoupilo navýšení minimální mzdy v roce 2021.
- b. Velikost využívaných prostor společností TEDOS je dnes na kapacitní hranici, a je nutné a žádoucí, vzhledem k rozsahu činností společnosti TEDOS, uvažovat o vybudování nového sídla společnosti, kde by byli všichni zaměstnanci soustředěni do jednoho místa, včetně techniky. Jako nejvhodnější lokalita se jeví dnešní areál v majetku města – bývalý areál BORS. K této variantě byl zpracován architektonický záměr. Tato varianta by přispěla nejen ke zjednodušení řízení, ale i k možnému rozšíření společnosti.



7. Ostatní

- a. V roce 2021 provedla společnost TEDOS změnu směrem k informovanosti občanů, a to úpravou webových stránek společnosti včetně změny loga společnosti s pozitivním ohlasem veřejnosti

Zpracoval a předkládá

Ing. Radim Světlík

Jednatel společnosti

ROZVAHA

k. **3 1 . 1 2 . 2 0 2 1**

v tisících Kč

IČ	2	6	9	4	9	9	6	2
----	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

TEDOS Mikulov

s.r.o.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Republikánské obrany 1584/1

Mikulov

692 01

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM A.+B.+C.+D.	001	+54 467	-12 485	+41 982	+44 303
B.	Stálá aktiva B.I.+...+B.III.	003	+32 255	-12 485	+19 770	+21 006
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek B.II.1+...+B.II.x	014	+32 255	-12 485	+19 770	+21 006
C.	Oběžná aktiva C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	037	+22 162		+22 162	+23 142
C.I.	Zásoby C.I.1+...+C.I.x	038	+665		+665	+40
C.II.	Pohledávky C.II.1+C.II.2.+C.II.3.	046	+7 928		+7 928	+7 139
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky C.II.2.1.+...+C.II.2.x	057	+7 928		+7 928	+7 139
C.IV.	Peněžní prostředky C.IV.1+...+C.IV.x	075	+13 569		+13 569	+15 963
D.	Časové rozlišení aktiv D.1+...+D.x	078	+50		+50	+155

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období	
			Netto	Netto	
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	001	+41 982	+44 303
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	002	+23 970	+21 891
A.I.	Základní kapitál	A.I.1.+...+A.I.x.	003	+10 000	+10 000
A.III.	Fondy ze zisku	A.III.1.+...+A.III.x.	015	+20	+20
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	A.IV.1.+...+A.IV.x.	018	+12 375	+10 573
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI	021	+1 575	+1 298
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C.	023	+17 631	+22 138
C.	Závazky	C.I.+C.II.+C.III.	029	+17 631	+22 138
C.I.	Dlouhodobé závazky	C.I.1.+...+C.I.x.	030	+1 281	+2 792
C.II.	Krátkodobé závazky	C.II.1.+...+C.II.x.	045	+16 350	+19 346
D.	Časové rozlišení pasiv	D.1.+...+D.x.	066	+381	+274

Sestaveno dne: 25.5.2022	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma společnost s ručením omezeným účetní jednotky:	Ing. SVĚTLÍK RADIM
Předmět podnikání: Správa nemovitostí na základě smlouvy Výroba a rozvod tepla a klimatizovaného vzduchu, výroba ledu	
Pozn.:	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

K. **3 1 . 1 2 . 2 0 2 1**

Od: **1.1.2021** Do: **31.12.2021**

v tisících Kč

IČ	2	6	9	4	9	9	6	2
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

TEDOS Mikulov

s.r.o.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Republikánské obrany 1584/1

Mikulov

692 01

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb účty 601, 602	001	+73 787	+57 524
A.	Výkonová spotřeba A.1.+...+A.x.	003	+50 465	+34 349
A.2.	Spotřeba materiálu a energie účty 501, 502, 503	005	+17 806	+15 646
A.3.	Služby účty 511, 512, 513, 518	006	+32 659	+18 703
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-) účty 581, 582, 583, 584	007	-663	+56
D.	Osobní náklady D.1.+...+D.x.	009	+20 804	+18 220
D.1.	Mzdové náklady účty 521, 522, 523	010	+15 224	+13 599
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady D.2.1.+D.2.2.	011	+5 580	+4 621
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění účty 524, 525, 526	012	+4 895	+4 211
D.2.2.	Ostatní náklady účty 527, 528	013	+685	+410
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti E.1.+...+E.x.	014	+1 340	+2 828
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku E.1.1.+E.1.2.	015	+1 340	+2 828
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé účty 551, 557	016	+1 340	+2 828
III.	Ostatní provozní výnosy III.1.+...+III.x.	020	+442	+578
III.2.	Tržby z prodaného materiálu účty 642	022		+33
III.3.	Jiné provozní výnosy účty 644, 646, 647, 648, 697	023	+442	+545
F.	Ostatní provozní náklady F.1.+...+F.x.	024	+310	+659
F.3.	Daně a poplatky účty 531, 532, 538	027	+66	+78
F.5.	Jiné provozní náklady účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597	029	+244	+581
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-) I.+II.+III.+IV.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	+1 973	+1 990
J.	Nákladové úroky a podobné náklady J.1.+...+J.x.	043	+56	+102
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady účty 562	045	+56	+102
VII.	Ostatní finanční výnosy účty 661, 663, 664, 666, 667, 668, 669, 698	046	+2	
K.	Ostatní finanční náklady účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598	047	+72	+86
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	-126	-188
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	+1 847	+1 802
L.	Daň z příjmů L.1.+...+L.x.	050	+272	+504
L.1.	Daň z příjmů splatná účty 591, 593, 595, 599	051	+272	+504
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** - L.	053	+1 575	+1 298
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** - M.	055	+1 575	+1 298
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	056	+74 231	+58 102

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém

Sestaveno dne: 25.5.2022	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma účetní jednotky: společnost s ručením omezeným	Ing. SVĚTLÍK RADIM
Předmět podnikání: Správa nemovitostí na základě smlouvy Výroba a rozvod tepla a klimatizovaného vzduchu, výroba ledu	
Pozn.:	

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou (§82 ZOK)

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními ovládanými osobami stejnou ovládající osobou dle ust. § 82 ZOK za účetní období roku 2020

Ovládající osoba: Město Mikulov, IČ 00283347

Ovládaná osoba: TEDOS Mikulov s.r.o., IČ 26949962

Ostatní ovládané osoby:

- G-Centrum Mikulov, příspěvková organizace, IČ 72048841
- Mikulovská rozvojová s.r.o., Mikulov, IČ 27689310
- STKO spol. s r.o., Mikulov, IČ 18510957
- Mikulovská sportovní, příspěvková organizace, Mikulov
- Základní a mateřské školy v rámci správního obvodu obce s rozšířenou působností

Struktura vztahů mezi výše uvedenými osobami:

Město Mikulov je ovládající osobou jakožto jediný společník výše uvedených obchodních korporací a zřizovatel vyjmenovaných příspěvkových organizací. Přitom poskytuje ovládaným organizacím organizační podporu v rámci řídicích vztahů.

Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů:

Ovládaná osoba TEDOS Mikulov s.r.o. plní úlohu specializované společnosti, která je dodavatelem ekonomických, komunálních a ostatních technických služeb v mikulovském regionu nejen pro ostatní ovládané subjekty, ale také pro jiné nezávislé firmy a společnosti.

Způsob a prostředky ovládnání:

Ve všech ovládaných organizacích se uplatňuje jednotné metodické řízení, a to zejména následujícími prostředky:

- účast zástupců ovládající osoby ve statutárních a dozorčích orgánech ovládaných subjektů
- kontrola dodržování stanovených cílů a principů činností jednotlivých organizací
- pravidelné hodnocení činnosti podřízené organizace v zastupitelstvu a radě města
- obchodní smlouvy sjednávané za obvyklých podmínek a s obvyklými cenami na trhu

Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající a mezi osobami ovládanými:
Nadále platily smlouvy uzavřené v uplynulých letech, tj. nájemní smlouvy a smlouva o poskytování služeb.

Přehled jednání mezi osobou ovládanou a ovládající, které se týkalo majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby.

V roce 2021 nedošlo k žádnému jednání týkajícímu se výše uvedeného majetku.

Posouzení skutečnosti, zda vznikla ovládané osobě újma a posouzení jejího vyrovnání podle §§ 71 a 72 ZOK:

Ze strany ovládající osoby a ostatních ovládaných osob nedošlo za účetní období roku 2021 ke vzniku újmy vůči TEDOS Mikulov s.r.o. jako ovládané osobě. Protiplnění poskytovaných plnění bylo prováděno výhradně finančním vypořádáním bez zvýhodnění či znevýhodnění jakékoliv strany.

Zhodnocení výhod a nevýhod vyplývajících ve vztahů mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními ovládanými osobami stejnou ovládající osobou:

Statutární orgán ovládané osoby konstatuje, že ve vztazích převládají pro ovládanou osobu výhody, neplynou z nich žádná relevantní rizika. Ke vzniku újmy k tíži ovládané osoby v účetním období nedošlo, proto nebude aplikován §71, případně § 72 ZOK, o vyrovnání újmy.

V Mikulově, dne 25.5.2022

.....
Ing. Radim Světlík, jednatel
TEDOS Mikulov s.r.o.