OBEK SERVIS a.s.

Sídlo společnosti: Panelová 289/6, 190 15 PRAHA 9 – Satalice,

---

IČO : 45476781 **DIČ : CZ45476781**

KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÍ ZPRÁVA KONSOLIDAČNÍHO CELKU OBEK SERVIS a.s.

ZA ROK 2022

I. ÚVOD

II. KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÍ ZPRÁVA KONSOLIDAČNÍHO CELKU OBEK SERVIS a.s.

III. KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

IV. PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

V. VÝROK AUDITORA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

I. ÚVOD

Tato konsolidovaná výroční zpráva konsolidačního celku OBEK SERVIS a.s. byla vypracována podle zákona č.563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů. Konsolidační celek tvoří následující konsolidující účetní jednotka:

OBEK SERVIS a.s.,

která je zároveň ovládající osobou a dále následující konsolidované účetní jednotky:

Truck Service Zlín a.s.,

S-Base a.s.,

Tezas a.s.,

KDH AUTO & Truck Service s.r.o.,

BYTY TURGENĚVOVA a.s.

které jsou zároveň ovládanými osobami.

Konsolidovanou účetní závěrkou se rozumí účetní závěrka sestavená a upravená metodami konsolidace. Konsolidující účetní jednotka je povinna pro sestavení konsolidované účetní závěrky použít metodu buď plné konsolidace, poměrné konsolidace nebo konsolidace ekvivalencí (protihodnotou). Pro sestavení konsolidované účetní závěrky konsolidačního celku OBEK SERVIS a.s. byla použita metoda postupné konsolidace – nejprve plná konsolidace dceřiných společností Truck Service Zlín a.s., S-Base a.s., KDH AUTO & Truck Service s.r.o. a následně ekvivalenční metodou přepočtená hodnota přidružené TEZAS a.s., s úplným vyloučením vzájemných pohledávek, závazků a vyloučením dopadů vkladů dlouhodobého majetku. Účetní jednotky tvořící konsolidační celek mají sjednoceny významné účetní metody pro účely konsolidace. Při sestavování konsolidované účetní závěrky vznikly konsolidační rozdíly u dceřiné BYTY TURGENĚVOVA a.s. a přidružené TEZAS a.s.
U ostatních společností účetní hodnota podílů daná peněžitými či nepeněžitými vklady odpovídá reálné hodnotě – nevzniká konsolidační rozdíl.
Menšinový vlastní kapitál – vzniká pouze u dceřiné společnosti, u které OBEK SERVIS a.s. nevlastní 100%, tj. u BYTY TURGENĚVOVA a.s.

II. KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÍ ZPRÁVA KONSOLIDAČNÍHO CELKU OBEK SERVIS a.s.

1. Základní údaje o konsolidačním celku

postavení	**konsolidující účetní jednotka, ovládající osoba**
obchodní firma	**OBEK SERVIS a.s.**

podíl ovládající osoby na základním kapitálu	x
den zápisu	1.4.1992
sídlo	Panelová 289/6, Satalice, 190 15 Praha 9
IČ	45476781
právní forma	akciová společnost
statutární orgán	Bc. Pavel Bezouška Stanislav Zámečník Ing. Michaela Vachutová,
dozorčí rada	Ing. Radislav Rožánek, Jitka Bezoušková, Lenka Martišková
registrace	Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 8163
předmět podnikání	– výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona,

postavení	**konsolidovaná účetní jednotka, ovládaná osoba**
obchodní firma	**Truck Service Zlín a.s.**
podíl ovládající osoby na základním kapitálu	100%
den zápisu	19.2.1996
sídlo	Panelová 289/6, Satalice, 190 15 Praha 9
IČ	63474930
právní forma	akciová společnost
statutární orgán	Bc. Pavel Bezouška Stanislav Zámečník Ing. Michaela Vachutová

dozorčí rada	Ing. Radislav Rožánek Jitka Bezoušková Lenka Martišková
registrace	Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 9628
předmět podnikání	– výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, – opravy silničních vozidel, – klempířství a oprava karoserií, – truhlářství, podlahářství – obráběčství – silniční motorová doprava - nákladní vnitrostátní provozovaná vozidly o největší povolené hmotnosti do 3,5 tuny včetně, - nákladní mezinárodní provozovaná vozidly o největší povolené hmotnosti do 3,5 tuny včetně, – zámečnictví, nástrojařství – činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence

postavení	**konsolidovaná účetní jednotka, ovládaná osoba**
obchodní firma	**S-Base a.s.**
podíl ovládající osoby na základním kapitálu	100 %
den zápisu	6.9.2013
sídlo	Panelová 289/6, Satalice, 190 15 Praha 9
IČ	02074915
právní forma	akciová společnost
statutární orgán	Bc. Pavel Bezouška Stanislav Zámečník Ing. Michaela Vachutová
dozorčí rada	Ing. Radislav Rožánek Jitka Bezoušková Lenka Martišková
registrace	Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 19338

předmět podnikání	– výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

postavení	**konsolidovaná účetní jednotka, ovládaná osoba**
obchodní firma	**BYTY TURGENĚVOVA a.s.**
podíl ovládající osoby na základním kapitálu	81,92 %
den zápisu	1.1.2019
sídlo	Panelová 289, Praha 9 – Satalice, 190 15
IČ	07752075
právní forma	akciová společnost
člen správní rady	Bc. Pavel Bezouška
registrace	Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 24068
předmět podnikání	– výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

postavení	**konsolidovaná účetní jednotka, ovládaná osoba**
obchodní firma	**KDH AUTO & Truck Service s.r.o.**
podíl ovládající osoby na základním kapitálu	100 %
den zápisu	14.12.2004
sídlo	Panelová 289/6, Praha 9 – Satalice, 190 15
IČ	26847256
právní forma	společnost s ručením omezeným

statutární orgán	Bc. Pavel Bezouška
dozorčí rada	x
registrace	Městský soud v Praze, oddíl C, vložka 108326
předmět podnikání	– výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

postavení	**konsolidovaná účetní jednotka, ovládaná osoba**
obchodní firma	**TEZAS a.s.**
podíl ovládající osoby na základním kapitálu	23,7 %
den zápisu	1.2.1994
sídlo	Panelová 289, Praha 9 – Satalice, 190 15
IČ	60193549
právní forma	společnost s ručením omezeným
statutární orgán	Ing. Radislav Rožánek Ing. Peter Baďura Stanislav Zámečník
dozorčí rada	Ing. Josef Štěpánek Ing. Petr Lhotský Ing. Petr Staněk
registrace	Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 2342
předmět podnikání	– výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona – klempířství a oprava karoserií – silniční motorová doprava – nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí – opravy silničních vozidel – zámečnictví, nástrojářství – činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence

2. Údaje o základním kapitálu společností tvořících konsolidační celek

Základní kapitál:

Základní kapitál společnosti **OBEK SERVIS a.s.** při jejím založení činil **82 490 000,- Kč** a byl zcela splacen. Základní kapitál společnosti OBEK SERVIS a.s. tvoří 82 490 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě, o jmenovité hodnotě 1 000,- Kč.

Základní kapitál společnosti **Truck Service Zlín a.s.** při jejím založení v roce 1996 činil 114 259 000 Kč a byl zcela splacen.
Československá automobilová doprava Telnice, a.s. založila jako jediný zakladatel dceřinou společnost Truck Service Zlín a.s. Mateřská firma, Československá automobilová doprava Telnice, a.s. (dnešní OBEK SERVIS a.s.) převedla do této společnosti movitý a nemovitý majetek v hodnotě oceněné soudním znalcem na 114 259 000,- Kč.
Základní kapitál společnosti byl rozdělen na 228 ks akcií na majitele ve jmenovité hodnotě 500 000,- Kč a 259 ks akcií na majitele ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč.

Společnost byla rozdělena odštěpením části jejího jmění uvedeného v projektu rozdělení odštěpením ze dne 21.5.2013 na nově vzniklou nástupnickou společnost s obchodní firmou **S-Base a.s. – IČ 02074915**. Valná hromada schválila projekt rozdělení 28.6.2013. Nově vzniklá společnost byla zapsána do Obchodního rejstříku dne 6.9.2013.
Základní kapitál společnosti **S-Base a.s.** činí 22 851 800,- Kč a je rozdělen na 228 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč a 259 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200,- Kč. Akcie firmy nejsou obchodovatelné na burze cenných papírů.

Základní kapitál společnosti Truck Service Zlín a.s. po odštěpení S-Base a.s. činí 57 129 500,- Kč. Základní kapitál společnosti je rozdělen na 228 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 250 000,- Kč a 259 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 500,- Kč. Akcie firmy nejsou obchodovatelné na burze cenných papírů.

V roce 2000 založila firma Truck Service Zlín, a. s. jako jediný zakladatel dceřinou společnost **BYTSERVIS Brno a.s.** Mateřská firma Truck Service Zlín a. s. vložila do této nové společnosti movitý a nemovitý majetek v hodnotě oceněné soudním znalcem na 12 940 000,- Kč.
Akcie této firmy přešly po odštěpení na nově vzniklou společnost S-Base a.s.
S-Base a.s. prodala akcie firmy BYTSERVIS Brno a.s. dne 12.12.2019.

Popis rozdělení odštěpením
Na základě Projektu rozdělení odštěpením se vznikem dvou nových obchodních společností, došlo k rozdělení společnosti BYTSERVIS Brno a.s. tak, že došlo k vyčlenění části Jmění Rozdělované společnosti, které přešlo na nově zakládanou společnost **BYTY TURGENĚVOVA a.s.**, se sídlem Praha 9 – Satalice, Panelová 289, a na nově zakládanou společnost BYTY BRNO ČERNOVICE a.s., se sídlem Nábřeží 599, 760 01 Zlín.
Rozhodným dnem rozdělení odštěpením se vznikem dvou nových obchodních společností je 1. leden 2018.

Celková výše základního kapitálu odštěpené společnosti **BYTY TURGENĚVOVA a.s.** je **5 176 000 Kč.**
Základní kapitál odštěpené společnosti není vyšší než hodnota části čistého obchodního majetku rozdělované společnosti vyplývající z posudku znalce pro ocenění jmění odštěpované části rozdělované společnosti.

Základní kapitál:
Akcie: 128 ks kmenových akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 40 000 Kč
14 ks kmenových akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 4 000 Kč

Hlavním předmětem činnosti společnosti BYTY TURGENĚVOVA a.s., je pronájem bytových jednotek v Brně, na ulici Turgeněvova.

Výše základního kapitálu společnosti **KDH AUTO & Truck Service Zlín s.r.o.** činí 200.000,- Kč. Základní kapitál je splacen v plném rozsahu. Dne 27. 11. 2014 došlo k převodu podílu společníka pana Davida Hubáčka na nabyvatele obchodní společnost Truck Service Zlín a.s. K 31. 12. 2022 vlastní podíly společnosti Truck Service Zlín a.s. – 100%.

Základní kapitál společnosti **TEZAS a.s.** při jejím založení činil 72 274 000,- Kč a byl zcela splacen. Zápisem v obchodním rejstříku dne 22.12.2003 byl základní kapitál společnosti zvýšen o hodnotu nepeněžitého vkladu pozemků ve výši 4 964 000,- Kč na 77 238 000,- Kč. Základní kapitál společnosti TEZAS a.s. tvoří 77 238 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě, o jmenovité hodnotě 1 000,- Kč.

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů:

Žádná z účetních jednotek konsolidačního celku nenabyla ve sledovaném účetním období vlastní akcie nebo podíly.

3. Údaje o činnosti konsolidačního celku

Náplní činnosti společnosti **OBEK SERVIS a.s.** ve sledovaném období byla především správa, údržba a pronájem majetku ve Zlíně na Tř. T. Bati č.p. 508 a č.p. 5682.

Společnost OBEK SERVIS a.s. prodala v roce 2020 na základě kupní smlouvy pozemky a nemovitosti ve Zlíně-Loukách, které pronajímala dceřiné společnosti Auto Viki a.s. Finanční prostředky z prodeje nemovitostí a také z prodeje akcií dceřiné společnosti Auto Viki a.s., byly využity na rekonstrukci objektů na Tř. T. Bati č.p.508 a č.p. 5682, Zlín.

Projekt multifunkčního domu byl nazván **OKO**, což představuje zkratku: **Obchody-Kanceláře-Ordinace.**

Společnost realizuje projekt s názvem REALIZACE ENERGETICKY ÚSPORNÝCH OPATŘENÍ NA OBJEKTECH OKO ZLÍN“. Cílem projektu je provést soubor energetických úprav, které významně zlepší parametry obou objektů, a to z hlediska technického stavu, vlivu na životní prostředí, ale také vlivu na pracovní prostředí všech uživatelů budov.

Výběrové řízení na generálního dodavatele stavby vyhrála firma PSG Construction a.s. V prosinci 2020 byla zahájena kompletní rekonstrukce objektu, která by měla trvat do IV.Q. 2023.

Představenstvo spol. se soustavně zabývá hledáním potencionálních nových obchodních partnerů do projektu OKO Zlín. Zejména ze zdravotnického segmentu, jelikož daný objekt na tř. Tomáše Bati je v těsné blízkosti Zlínské polikliniky, lékařského domu Mediekos a kliniky EUC. OBEK SERVIS a.s. rozšiřuje původní projekční budovu o obchodní jednotky ve spodních patrech a vyšších patrech lékařské prostory. V nejvyšších nadzemních podlažích budou opět administrativní jednotky. Jako celek bude polyfunkční dům OKO ideálním místem v centru města pro jeho

návštěvníky a jeho modernizace a změna účelu využití zkvalitní a rozšíří nabídku služeb ve Zlíně. To vše s vlastním parkováním v areálu objektu, což je další výhodou v této lokalitě.

Od roku 2018 společnost provozuje kromě pronájmu nebytových prostor i obchodně servisní činnost s náhradními díly pro motorová vozidla.

V běžném účetním období roku 2022 byl dosažen výsledek hospodaření ve výši 6 443 tis..Kč. Valné hromadě společnosti bude navrženo rozhodnout o použití zisku ve prospěch nerozděleného zisku minulých let. Převod zisku ve prospěch nerozděleného zisku minulých let je odůvodněn potřebou vytvoření přiměřené rezervy na rekonstrukci objektu.

Aktiva celkem	254 170	Pasiva celkem	254 170
z toho: stálá aktiva	233 350	z toho: vlastní kapitál	179 706
oběžná aktiva	20 727	cizí zdroje	74 464
časové rozlišení aktiv	93	časové rozlišení pasiv	0
Výnosy celkem	27 016		
Hospodářský výsledek	6 443		

Hlavním předmětem činnosti **Truck Service Zlín a.s.** je opravárenská činnost nákladních vozidel MAN, servis návěsů Kogel, Schmitz a Panav, prodej a servis jednotek Thermo King, prodej náhradních dílů MAN a ostatních ND pro užitková vozidla, prodej a servis pneumatik Michelin, prodej olejů Mobil a pronájem nebytových prostor.

V běžném účetním období roku 2022 byl dosažen výsledek hospodaření ve výši 2 394 tis. Kč. Jedinému akcionáři společnosti bude navrženo rozhodnout o použití zisku ve prospěch nerozděleného zisku minulých let. Společnost si dokázala udržet významné místo na trhu v České republice, přestože je vystavena stále zostřujícímu se konkurenčnímu prostředí ze strany servisních partnerů.

Aktiva celkem	74 808	Pasiva celkem	74 808
z toho: stálá aktiva	38 395	z toho: vlastní kapitál	60 024
oběžná aktiva	36 316	cizí zdroje	14 784
časové rozlišení aktiv	97	časové rozlišení pasiv	0
Výnosy celkem	94 569		
Hospodářský výsledek	2 829		

S-Base a.s. pronajímá servisní prostory v Holešově.

V běžném účetním období roku 2022 byl dosažen výsledek hospodaření ve výši 1 562 tis.Kč. Jedinému akcionáři společnosti bude navrženo rozhodnout o použití zisku ve prospěch nerozděleného zisku minulých let.

Aktiva celkem	24 517	Pasiva celkem	24 517
z toho: stálá aktiva	15 948	z toho: vlastní kapitál	24 422
oběžná aktiva	8 552	cizí zdroje	95
časové rozlišení aktiv	17	časové rozlišení pasiv	0
Výnosy celkem	2 268		
Hospodářský výsledek	1 562		

Základním předmětem podnikání společnosti **KDH AUTO & Truck Service s.r.o.** je prodej užitkových vozidel značky MAN (společnost byla smluvním partnerem MAN Truck & Bus Czech Republic s.r.o. do 31.12.2019).

Výsledek hospodaření společnosti KDH AUTO & Truck Service s.r.o.za účetní období roku 2022 činila ztráta ve výši 5 tis. Kč. Jedinému společníkovi bude navrženo k rozhodnutí zaúčtovat na neuhrazenou ztrátu minulých let.

Aktiva celkem	198	Pasiva celkem	198
z toho: stálá aktiva	0	z toho: vlastní kapitál	198
oběžná aktiva	198	cizí zdroje	0
časové rozlišení aktiv	0	časové rozlišení pasiv	0
Výnosy celkem	0		
Hospodářský výsledek	-5		

Hlavním předmětem činnosti společnosti **BYTY TURGENĚVOVA a.s**., je pronájem bytových jednotek v Brně, na ulici Turgeněvova.

Charakteristika společnosti
Společnost vznikla rozdělením (odštěpením) části společnosti BYTSERVIS Brno a.s., se sídlem Praha 9 – Satalice, Panelová 289, PSČ 190 15, IČ 26219654, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 8492.

Rozhodným dnem rozdělení odštěpením se vznikem dvou nových obchodní společností je 1. leden 2018.

Celková výše základního kapitálu odštěpené společnosti je 5 176 000 Kč.
Základní kapitál odštěpené společnosti není vyšší než hodnota části čistého obchodního majetku rozdělované společnosti vyplývající z posudku znalce pro ocenění jmění odštěpované části rozdělované společnosti.

Základní kapitál:
Akcie: 128 ks kmenových akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 40 000 Kč
14 ks kmenových akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 4 000 Kč
Popis rozdělení odštěpením
Na základě Projektu rozdělení odštěpením se vznikem dvou nových obchodních společností, došlo k rozdělení společnosti BYTSERVIS Brno a.s. tak, že došlo k vyčlenění části Jmění Rozdělované společnosti, které přešlo na nově zakládanou společnost BYTY TURGENĚVOVA a.s., se sídlem Praha 9 – Satalice, Panelová 289, a na nově zakládanou společnost BYTY BRNO ČERNOVICE a.s., se sídlem Nábřeží 599, 760 01 Zlín.

Dle Znaleckého posudku je část jmění, které přešlo na společnost BYTY TURGENĚVOVA a.s., oceněno na částku ve výši 62 095 857 Kč.

Aktiva celkem	71 545	Pasiva celkem	71 545
z toho: stálá aktiva	65 885	z toho: vlastní kapitál	59 717
oběžná aktiva	5 657	cizí zdroje	11 828
časové rozlišení aktiv	3	časové rozlišení pasiv	0
Výnosy celkem	6 586		
Hospodářský výsledek	1 341		

Výsledek hospodaření společnosti BYTY TURGENĚVOVA a.s. za účetní období roku 2022 činil 1 341 tis. Kč. Valné hromadě bude navrženo k rozhodnutí použít vytvořený zisk ve prospěch nerozděleného zisku minulých let.

Současnou náplní činnosti společnosti **TEZAS a.s.** je především správa, ostraha, údržba a pronájem majetku v areálech v Praze – Satalicích, v Praze – Michli. Část nemovitostí v areálu v Praze – Satalicích, které ke své obchodní a servisní činnosti využívá společnost TEZAS servis a.s., byla této společnosti pronajímána za cenu stanovenou znalcem. V ostatních nemovitostech pokračovaly dosavadní pronájmy stávajícím nájemcům. V souvislosti s ukončením činnosti ve Vyškově byl ukončen i pronájem areálu a technické zhodnocení tohoto areálu bylo prodáno jeho vlastníkovi.
V běžném účetním období roku 2022 byl dosažen výsledek hospodaření ve výši -316 tis. Kč. Valné hromadě společnosti bude navrženo zaúčtovat ztrátu na neuhrazenou ztrátu minulých let.

Aktiva celkem	151 788	Pasiva celkem	151 788
z toho: stálá aktiva	145 148	z toho: vlastní kapitál	99 181
oběžná aktiva	6 588	cizí zdroje	52 607
časové rozlišení aktiv	52	časové rozlišení pasiv	0
Výnosy celkem	23 767		
Hospodářský výsledek	-316		

Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí:

Jednotlivé jednotky konsolidačního celku pracují s celou řadou rizikových faktorů vůči životnímu prostředí. V rámci své činnosti kladou na všech úrovních důraz na ochranu životního prostředí zejména tím, že plní a v celé řadě případů i překračují podmínky, pravidla a limity dané v této oblasti všeobecně platnou legislativou, ale také například tím, že v rámci obnovy a rozvoje vozového parku se pořizuje moderní kvalitní technika, jejíž provoz již výrazně nezatěžuje životní prostředí.

Informace o existenci organizační složky v zahraničí:

Žádná z účetních jednotek konsolidačního celku nemá svou organizační složky v zahraničí.

Informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy:

Po rozvahovém dni nenastaly žádné významné skutečnosti ovlivňující vývoj výkonnosti konsolidačního celku, jeho činnost a stávající hospodářské postavení.

4. Údaje o osobách odpovědných za konsolidovanou výroční zprávu a ověření konsolidované účetní závěrky

Osoby odpovědné za konsolidovanou výroční zprávu :

Tuto konsolidovanou výroční zprávu jsem vypracovala na základě účetních a dalších podkladů a současně prohlašuji, že údaje uvedené v konsolidované výroční zprávě odpovídají údajům v předložených podkladech a že nevím o žádné podstatné okolnosti, jejíž vynechání by mohlo ovlivnit přesné a správné posouzení konsolidačního celku.

……..
Ing. Michaela Vachutová
finanční manažer
nar. 3.3.1966
bytem Havlíčkovo nábř. 5357, Zlín

Prohlašuji, že údaje uvedené v konsolidované výroční zprávě odpovídají skutečnosti a žádné podstatné okolnosti, které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení konsolidačního celku, nebyly vynechány.

……..
Ing. Michaela Vachutová
člen představenstva

Ověření konsolidované účetní závěrky:

Ing. Robert Pažout, auditor,
Sídlo: Zlín, Pod mlýnem 329, PSČ 760 01,
Číslo auditorského oprávnění: 1827

III. KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

A. Konsolidovaná rozvaha k 31. prosinci 2022

B. Konsolidovaný výkaz zisku a ztrát k 31. prosinci 2022

Minimální závazný výčet informací

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA skupina OBEK SERVIS 2022

Označení a	AKTIVA b	řád. c	2022
	AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 37 + 74)	001	**321 559**
A.	**Pohledávky za upsaný základní kapitál**	002	**0**
B.	**Dlouhodobý majetek** (ř. 04 + 14 + 27)	003	**274 882**
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 + 06 + 09 až 13)	004	**0**
B. I. 1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005	**0**
B. I. 2.	Ocenitelná práva	006	**0**
B. I. 2. 1.	Software	007	**0**
B. I. 2. 2.	Ostatní ocenitelná práva	008	**0**
B. I. 3.	Goodwill	009	**0**
B. I. 4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	**0**
B. I. 5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	**0**
B. I. 5. 1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	**0**
B. I. 5. 2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	**0**
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 15 + 18 až 20 + 24)	014	**251 037**
B. II. 1.	Pozemky a stavby	015	**249 289**
B. II. 1. 1.	Pozemky	016	**31 371**
B. II. 1. 2.	Stavby	017	**217 918**
B. II. 2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	**1 588**
B. II. 3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	**0**
B. II. 4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	**15**
B. II. 4. 1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021	**0**
B. II. 4. 2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022	**0**
B. II. 4. 3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	**15**
B. II. 5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	**145**

B. II. 5. 1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	**0**
B. II. 5. 2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	**145**
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)	027	**0**
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	**0**
B. III. 2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	**0**
B. III. 3.	Podíly - podstatný vliv	030	**0**
B. III. 4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031	**0**
B. III. 5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	**0**
B. III. 6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	**0**
B. III. 7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034	**0**
B. III. 7. 1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	**0**
B. III. 7. 2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036	**0**
B. IV..	Aktivní konsolidační rozdíl	037	**415**
B. V.	Cenné papíry v ekvivalenci	038	**23 430**

Označení	AKTIVA	řád.	
a	b	c	2022
C.	**Oběžná aktiva** (ř. 39 až 41 + 44 + 45)	037	**46 467**
C. I.	Zásoby (ř. 39 až 45)	038	**12 764**
C. I. 1.	Materiál	039	**12 333**
C. I. 2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	**431**
C. I. 3.	Výrobky a zboží	041	**0**
C. I. 3. 1.	Výrobky	042	**0**
C. I. 3. 2.	Zboží	043	**0**
C. I. 4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044	**0**
C. I. 5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045	**0**
C. II.	Pohledávky (ř. 47 + 57)	046	**32 147**
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	047	**406**
C. II. 1. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	**406**
C. II. 1. 2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	**0**
C. II. 1. 3.	Pohledávky - podstatný vliv	050	**0**
C. II. 1. 4.	Odložená daňová pohledávka	051	**0**
C. II. 1. 5.	Pohledávky - ostatní	052	**0**
C. II. 1. 5. 1.	Pohledávky za společníky	053	**0**
C. II. 1. 5. 2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	**0**
C. II. 1. 5. 3.	Dohadné účty aktivní	055	**0**
C. II. 1. 5. 4.	Jiné pohledávky	056	**0**
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	057	**31 741**

C. II. 2. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů		058	**12 348**
C. II. 2. 2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba		059	**0**
C. II. 2. 3.	Pohledávky - podstatný vliv		060	**0**
C. II. 2. 4.	Pohledávky - ostatní		061	**19 393**
C. II. 2. 4. 1.	Pohledávky za společníky		062	**0**
C. II. 2. 4. 2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		063	**0**
C. II. 2. 4. 3.	Stát - daňové pohledávky		064	**311**
C. II. 2. 4. 4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy		065	**388**
C. II. 2. 4. 5.	Dohadné účty aktivní		066	**18 672**
C. II. 2. 4. 6.	Jiné pohledávky		067	**22**
C. III.	Krátkodobý finanční majetek	(ř. 69 až 70)	068	**0**
C. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba		069	**0**
C. III. 2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek		070	**0**
C. IV.	Peněžní prostředky	(ř. 72 až 73)	071	**1 556**
C. IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně		072	**120**
C. IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech		073	**1 436**
D.	**Časové rozlišení**	(ř. 75 až 77)	074	**210**
D. I. 1.	Náklady příštích období		075	**96**
D. I. 2.	Komplexní náklady příštích období		076	**0**
D. I. 3.	Příjmy příštích období		077	**114**

	PASIVA		řád.	2022
	b		c	
	PASIVA CELKEM	(ř. 79 + 101 + 141) = ř. 001	078	**321 559**
A.	**Vlastní kapitál**	(ř. 80 + 84 + 92 + 95 + 99 + 100)	079	**278 597**
A.I.	Základní kapitál	(ř. 81 až 83)	080	**127 501**
A.I. 1.	Základní kapitál		081	**127 501**
A.I. 2.	Vlastní podíly (-)		082	**0**
A.I. 3.	Změny základního kapitálu		083	**0**
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	(ř. 85 + 86)	084	**43 320**
A.II. 1.	Ážio		085	**0**
A.II. 2.	Kapitálové fondy		086	**43 320**
A.II. 2. 1.	Ostatní kapitálové fondy		087	**14**
A.II. 2. 2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		088	**0**
A.II. 2. 3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		089	**43 306**
A.II. 2. 4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		090	**0**

A.II. 2. 5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	091	**0**
A.III.	Fondy ze zisku (ř. 93 až 94)	092	**12 122**
A.III. 1.	Ostatní rezervní fondy	093	**9 295**
A.III. 2.	Statutární a ostatní fondy	094	**2 827**
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř. 96 až 98)	095	**94 577**
A.IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	096	**94 577**
A.IV. 2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	097	**0**
A.IV. 3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	098	**0**
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	099	**1 077**
A.VI.	Konsolidační rezervní fond	100	**0**
X.	**Cizí zdroje** (ř. 102 + 107)	101	**32 165**
B.	**Rezervy** (ř. 103 až 106)	102	**0**
B.I. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	103	**0**
B.I. 2.	Rezerva na daň z příjmů	104	**0**
B.I. 3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105	**0**
B.I. 4.	Ostatní rezervy	106	**0**
C.	**Závazky** (ř. 108 + 123)	107	**32 165**
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř. 109 + 112 až 119)	108	**14 562**
C.I. 1.	Vydané dluhopisy	109	**0**
C.I. 1. 1.	Vyměnitelné dluhopisy	110	**0**
C.I. 1. 2.	Ostatní dluhopisy	111	**0**
C.I. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	112	**0**
C.I. 3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113	**880**
C.I. 4.	Závazky z obchodních vztahů	114	**0**
C.I. 5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	115	**0**
C.I. 6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116	**0**
C.I. 7.	Závazky - podstatný vliv	117	**0**
C.I. 8.	Odložený daňový závazek	118	**13 682**
C.I. 9.	Závazky - ostatní	119	**0**
C.I. 9. 1.	Závazky ke společníkům	120	**0**
C.I. 9. 2.	Dohadné účty pasivní	121	**0**
C.I. 9. 3.	Jiné závazky	122	**0**
	PASIVA	řád.	2022
	b	c	
C.II.	Krátkodobé závazky (ř. 124 až 133)	123	**17 603**

C.II. 1.		Vydané dluhopisy	124	**0**
C.II. 1. 1.		Vyměnitelné dluhopisy	125	**0**
C.II. 1. 2.		Ostatní dluhopisy	126	**0**
C.II. 2.		Závazky k úvěrovým institucím	127	**0**
C.II. 3.		Krátkodobé přijaté zálohy	128	**746**
C.II. 4.		Závazky z obchodních vztahů	129	**13 703**
C.II. 5.		Krátkodobé směnky k úhradě	130	**0**
C.II. 6.		Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131	**0**
C.II. 7.		Závazky - podstatný vliv	132	**0**
C.II. 8.		Závazky – ostatní	133	**3 154**
C.II. 8. 1.		Závazky ke společníkům	134	**0**
C.II. 8. 2.		Krátkodobé finanční výpomoci	135	**0**
C.II. 8. 3.		Závazky k zaměstnancům	136	**1 042**
C.II. 8. 4.		Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137	**567**
C.II. 8. 5.		Stát - daňové závazky a dotace	138	**1 178**
C.II. 8. 6.		Dohadné účty pasivní	139	**339**
C.II. 8. 7.		Jiné závazky	140	**28**
D.		**Časové rozlišení** (ř. 142 až 143)	141	**0**
D.I. 1.		Výdaje příštích období	142	**0**
D.I. 2.		Výnosy příštích období	143	**0**
E.		**Menšinový vlastní kapitál**	144	**10 797**
E.I. 1.		Menšinový základní kapitál	145	**936**
E.I. 2.		Menšinové kapitálové fondy	146	**9 558**
E.I. 3.		Menšinové fondy ze zisku včetně VH minulých let	147	**61**
E.I.	4.	Menšinový VH běžného účetního období	148	**242**

Minimální závazný výčet informací

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Označení a		TEXT b	řád. c	2022
I.		Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	**70 805**
II.		Tržby za prodej zboží	02	**38 062**
A.		Výkonová spotřeba (ř. 04 až 06)	03	**81 844**
A.	1.	Náklady vynaložené na	04	**34 127**

		prodané zboží		
A.	2.	Spotřeba materiálu a energie	05	**35 749**
A.	3.	Služby	06	**11 968**
B.		Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	**-143**
C.		Aktivace (-)	08	**0**
D.		Osobní náklady (ř. 10 + 11)	09	**20 604**
D.	1.	Mzdové náklady	10	**15 171**
D.	2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12 až 13)	11	**5 433**
D.	2. 1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	**5 138**
D.	2. 2.	Ostatní náklady	13	**295**
E.		Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř. 15 + 18 + 19)	14	**5 931**
E.	1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16 až 17)	15	**5 945**
E.	1. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	**5 945**
E.	1. 2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	**0**
E.	2.	Úpravy hodnot zásob	18	**-209**
E.	3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	**195**
III.		Ostatní provozní výnosy (ř. 21 až 23)	20	**2 572**
III.	1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	**41**
III.	2.	Tržby z prodaného materiálu	22	**0**
III.	3.	Jiné provozní výnosy	23	**2 531**
F.		Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	**870**
F.	1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	**2 431**
F.	2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26	**0**
F.	3.	Daně a poplatky	27	**308**
F.	4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	**0**
F.	5.	Jiné provozní náklady	29	**562**
		Konsolidační rozdíl		**0**
*		**Provozní výsledek hospodaření (+/-)** (ř. 01 + 02 - 03 + 07 - 08 - 09 - 14 + 20 - 24)	30	**2 333**

Označení		TEXT	řád.	
a		b	c	2022
IV.		Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32 až 33)	31	**0**

IV.	1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	**0**
IV.	2.	Ostatní výnosy z podílů	33	**0**
G.		Náklady vynaložené na prodané podíly	34	**0**
V.		Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36 až 37)	35	**0**
V.	1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36	**0**
V.	2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	**0**
H.		Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	**0**
VI.		Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 až 41)	39	**228**
VI.	1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	**0**
VI.	2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	**228**
I.		Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	**105**
J.		Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 až 45)	43	**1**
J.	1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	**0**
J.	2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	**1**
VII.		Ostatní finanční výnosy	46	**76**
K.		Ostatní finanční náklady	47	**216**
*		**Finanční výsledek hospodaření (+/-)** (ř. 31 - 34 + 35 - 38 + 39 - 42 - 43 + 46 - 47)	48	**-18**
**		**Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)** (ř. 30 + 48)	49	**2 315**
L.		Daň z příjmů (ř. 51 až 52)	50	**996**
L.	1.	Daň z příjmů splatná	51	**1 262**
L.	2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	**-266**
**		**Výsledek hospodaření po zdanění** (ř. 49 - 50)	53	**1 319**
M.		Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	**0**
		Menšinové podíly na výsledku hospodaření	55	**242**
***		**Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)** (ř. 53 - 54)	56	**1 077**
*		**Čistý obrat za účetní období** (ř. 01 + 02 + 20 + 31 + 35 + 39 + 46)	57	**111 743**

IV. PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

OBEK SERVIS a.s.

Sídlo společnosti: Panelová 289/6, 190 15 PRAHA 9 – Satalice,

IČO: 45476781 DIČ: CZ45476781

PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2022

A. Obecné údaje

1. Vymezení konsolidačního celku a základní údaje

postavení	**konsolidující účetní jednotka, ovládající osoba**
obchodní firma	**OBEK SERVIS a.s.**
podíl ovládající osoby na základním kapitálu	x
den zápisu	1.4.1992
sídlo	Panelová 289/6, Satalice, 190 15 Praha 9
IČ	45476781
právní forma	akciová společnost
statutární orgán	Bc. Pavel Bezouška Stanislav Zámečník Ing. Michaela Vachutová

dozorčí rada	Ing. Radislav Rožánek, Jitka Bezoušková, Lenka Martišková
Registrace	Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 8163
předmět podnikání	– výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona,

postavení	**konsolidovaná účetní jednotka, ovládaná osoba**
obchodní firma	**Truck Service Zlín a.s.**
podíl ovládající osoby na základním kapitálu	100%
den zápisu	19.2.1996
sídlo	Panelová 289/6, Satalice, 190 15 Praha 9
IČ	63474930
právní forma	akciová společnost
statutární orgán	Bc. Pavel Bezouška Stanislav Zámečník Ing. Michaela Vachutová
dozorčí rada	Ing. Radislav Rožánek Jitka Bezoušková Lenka Martišková
registrace	Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 9628
předmět podnikání	– výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, – opravy silničních vozidel, – klempířství a oprava karoserií, – truhlářství, podlahářství – obráběčství – silniční motorová doprava - nákladní vnitrostátní provozovaná vozidly o největší povolené hmotnosti do 3,5 tuny včetně,

	– nákladní mezinárodní provozovaná vozidly o největší povolené hmotnosti do 3,5 tuny včetně, – zámečnictví, nástrojařství – činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence

postavení	**konsolidovaná účetní jednotka, ovládaná osoba**
obchodní firma	**S-Base a.s.**
podíl ovládající osoby na základním kapitálu	100 %
den zápisu	6.9.2013
sídlo	Panelová 289/6, Satalice, 190 15 Praha 9
IČ	02074915
právní forma	akciová společnost
statutární orgán	Bc. Pavel Bezouška Stanislav Zámečník Ing. Michaela Vachutová
dozorčí rada	Ing. Radislav Rožánek Jitka Bezoušková Lenka Martišková
registrace	Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 19338
předmět podnikání	– výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

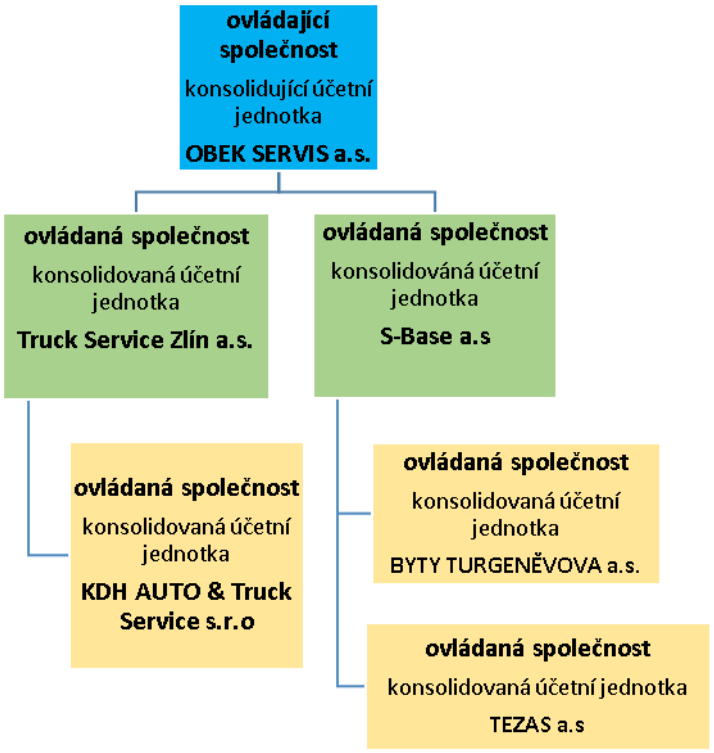
postavení	**konsolidovaná účetní jednotka, ovládaná osoba**
obchodní firma	**BYTY TURGENĚVOVA a.s.**
podíl ovládající osoby na základním kapitálu	81,92 %

den zápisu	1.1.2019
sídlo	Panelová 289, Praha 9 – Satalice, 190 15
IČ	07752075
právní forma	akciová společnost
člen správní rady	Bc. Pavel Bezouška
registrace	Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 24068
předmět podnikání	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

postavení	**konsolidovaná účetní jednotka, ovládaná osoba**
obchodní firma	**KDH AUTO & Truck Service s.r.o.**
podíl ovládající osoby na základním kapitálu	100 %
den zápisu	14.12.2004
sídlo	Panelová 289, Praha 9 – Satalice, 190 15
IČ	26847256
právní forma	společnost s ručením omezeným
statutární orgán	Bc. Pavel Bezouška
dozorčí rada	x
registrace	Městský soud v Praze, oddíl C, vložka 108326
předmět podnikání	– výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

postavení	**konsolidovaná účetní jednotka, ovládaná osoba**
obchodní firma	**TEZAS a.s.**
podíl ovládající osoby na základním kapitálu	23,7 %
den zápisu	1.2.1994
sídlo	Panelová 289, Praha 9 – Satalice, 190 15
IČ	60193549
právní forma	společnost s ručením omezeným
statutární orgán	Ing. Radislav Rožánek Ing. Peter Baďura Stanislav Zámečník
dozorčí rada	Ing. Josef Štěpánek Ing. Petr Lhotský Ing. Petr Staněk
registrace	Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 2342
předmět podnikání	– výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona – klempířství a oprava karoserií – silniční motorová doprava – nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí – opravy silničních vozidel – zámečnictví, nástrojářství – činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence

2. Systém konsolidace



Konsolidovanou účetní závěrkou se rozumí účetní závěrka sestavená a upravená metodami konsolidace. Konsolidující účetní jednotka je povinna pro sestavení konsolidované účetní závěrky použít metodu buď plné konsolidace, poměrné konsolidace nebo konsolidace ekvivalencí (protihodnotou). Pro sestavení konsolidované účetní závěrky konsolidačního celku OBEK SERVIS a.s. byla použita metoda postupné konsolidace – nejprve plná konsolidace dceřiných společností Truck Service Zlín a.s., S-Base a.s., BYTY TURGENĚVOVA a.s., KDH AUTO & Truck Service s.r.o. a následně ekvivalenční metodou přepočtená hodnota přidružené TEZAS a.s., s úplným vyloučením vzájemných pohledávek a závazků a vyloučením dopadů vkladů dlouhodobého majetku. Účetní jednotky tvořící konsolidační celek mají sjednoceny významné účetní metody pro účely konsolidace. Při sestavování konsolidované účetní závěrky vznikly konsolidační rozdíly u přidružené TEZAS a.s. U ostatních společností účetní hodnota podílů daná peněžitými či nepeněžitými vklady odpovídá reálné hodnotě – nevzniká konsolidační rozdíl.
Menšinový vlastní kapitál – vzniká pouze u dceřiných společností, u kterých OBEK SERVIS a.s. nevlastní 100%, tj. BYTY TURGENĚVOVA a.s.
Účetní závěrky všech účetních jednotek zahrnutých do konsolidačního celku byly sestaveny k rozvahovému dni 31.12.2022.

3. Informace o transakcích se spřízněnou stranou, které nebyly uzavřeny za běžných tržních podmínek:

Účetní jednotky tvořící konsolidační celek se členy řídících, kontrolních a případně správních orgánů, s jejími konsolidujícími účetními jednotkami nebo účetními jednotkami s podstatným

vlivem, s jejími konsolidovanými účetními jednotkami nebo přidruženými účetními jednotkami, neuzavřely transakce, které nebyly uzavřeny za běžných tržních podmínek.

Společnosti tvořící konsolidační celek neposkytly zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění členům řídících, kontrolních a správních orgánů.

B. Informace o použitých účetních metodách a obecných účetních zásadách a způsobech oceňování

Účetnictví účetních jednotek tvořících konsolidační celek vychází ze zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění. Uspořádání a označování položek účetních závěrek a obsahové vymezení těchto položek, účtová osnova, účetní metody a jejich použití vychází z Vyhlášky MF ČR č. 500/2002 Sb., v platném znění a z Českých účetních standardů pro podnikatele č. 001 až 023 v platném znění.

Účetní jednotky tvořící konsolidační celek aplikují vnitropodnikové účetnictví. Účelem vnitropodnikového účetnictví je umožnit účetně sledovat hospodářské výsledky (výnosy a náklady) dle jednotlivých účetních hospodářských středisek (dále jen středisek). Za tím účelem jsou veškeré tržby střediska a přímé náklady střediska účtovány přímo na příslušné analytické účty tohoto střediska, rovněž tak režijní (provozní) náklady střediska. Režijní náklady týkající se více středisek jsou rozúčtovány na střediska podle stanovené rozvrhové základny, nebo podle procentuálního klíče stanoveného odborným útvarem. Náklady správní režie jednotlivých společností jsou sledovány na samostatném středisku. Výsledky hospodaření jednotlivých středisek tedy vyplývají z hospodářských výsledků vykázaných prostřednictvím analytických účtů ve vnitropodnikovém účetnictví.

1. Způsob ocenění

a) zásob nakupovaných a vytvořených ve vlastní režii

Pořizovací ceny nakupovaných zásob účtují na vrub účtu *111-Pořízení materiálu* se souvztažným zápisem na příslušných účtech. Příjem materiálu a zboží na sklad provádějí pracovníci skladu v pořizovacích cenách, účtuje se na vrub účtu *112-Materiál na skladě nebo 132-Zboží na skladě* a ve prospěch účtu *111-Pořízení materiálu nebo 131-Pořízení zboží*. Po každé dodávce (novém příjmu na sklad) počítač vypočte novou průměrnou cenu materiálu nebo zboží na skladě, v této ceně jsou potom zachycovány úbytky materiálu nebo zboží ze skladu. Jedná se tedy o způsob oceňování váženým aritmetickým průměrem z pořizovacích cen.

Pokud součástí pořizovací ceny (ceny, za kterou byly zásoby materiálu nebo zboží přijaty na sklad) byly i náklady související s pořízením těchto zásob (např. přepravné, pojistné, clo apod.) a pokud tyto náklady nejsou fakturovány současně s materiálem nebo zbožím, ale samostatnou fakturou, účtuje se rozdíl mezi příjmem na sklad a fakturovanou částkou (bez těchto nákladů) na zvláštní analytické účty zásob *112 u materiálu, 132 u zboží*. Samostatně fakturované náklady související s pořízením zásob se účtují na tyto analytické účty, čímž dochází v průběhu měsíce k vyrovnávání obratu stran účtu. Kromě nákladů souvisejících s pořízením zásob se na uvedené účty účtují drobné rozdíly mezi příjmem ve skladu a fakturovanou cenou např. haléřové rozdíly při výpočtu ceny bez daně, tj. daňového základu ze zjednodušeného daňového dokladu, kde je uvedena pouze cena včetně daně. Výše částky rozpouštěné z těchto analytických účtů zásob do nákladů je závislá na vývoji stavu zásob materiálu v provozních skladech, stavu zásob zboží ve skladech obchodního útvaru a při

měsíčních účetních závěrkách se do nákladů rozpouští způsobem stanoveným v příslušných směrnicích jednotlivých společností pro vnitropodnikové účetnictví.

Vnitropodnikové služby, které souvisí s přepravou dodávek zásob, se aktivují zúčtováním nákladů provedené přepravy na vrub příslušných analytických účtů zásob *(112 u materiálu, 132 u zboží)* souvztažně s účtem 586-*Aktivace vnitropodnikových služeb*. Zůstatky na těchto analytických účtech zásob se při měsíčních účetních závěrkách rozpouštějí do nákladů na příslušné analytické účty spotřeby materiálu a prodeje obdobným způsobem jako u účtů 112 a 132.

Konečná rozpracovanost (stav nedokončené výroby) je souhrnem počáteční rozpracovanosti a nákladů zaúčtovaných na zakázky v průběhu měsíce po odečtení všech nákladů dokončených vyfakturovaných zakázek (realizace) a musí se shodovat se souhrnem nákladů zaúčtovaných na všech nedokončených zakázkách (dle příslušných analytických účtů).

Změna stavu nedokončené výroby (rozpracovanosti) je rozdíl mezi konečným a počátečním stavem rozpracovanosti (analyticky členěno). Nárůst rozpracovanosti se účtuje ve prospěch účtu 581 - *Změna stavu nedokončené výroby* se souvztažným zápisem na vrub účtu *121 - Nedokončená výroba*.

Výroba a oprava zásob (zásoby vytvořené ve vlastní režii) se oceňují technickým útvarem předem kalkulovanou cenou stanovenou na úrovni přímých nákladů včetně příslušného podílu výrobní režie. Při převzetí zásob na sklad se účtuje souvztažně ve prospěch účtu 585 - *Aktivace materiálu a zboží*.

b) dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku vytvořeného vlastní činností

Investiční práce prováděné ve vlastní režii ve sledovaném účetním období nebyly prováděny.

c) příchovků a přírůstků zvířat

Společnosti tvořící konsolidační celek ve svém majetku nemají žádná zvířata.

2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny u majetku oceněného v této ceně a pořízeného v průběhu účetního období

Ve sledovaném účetním období nebyla reprodukční pořizovací cena pro ocenění majetku použita.

3. Druhy vedlejších pořizovacích nákladů, které se obvykle zahrnují do pořizovacích cen nakupovaných zásob a složky nákladů zahrnované do cen zásob stanovených na úrovni vlastních nákladů

Vedlejší pořizovací náklady, které souvisejí s pořízením zásob (především přepravné, clo, balné apod.) jsou součástí pořizovací ceny.

4. Změny způsobu oceňování, postupů odpisování, postupů účtování, uspořádání položek účetní závěrky a obsahového vymezení těchto položek oproti předcházejícímu účetnímu období s uvedením důvodů těchto změn s vyčíslením peněžních částek těchto změn ovlivňujících výši majetku, závazků a hospodářského výsledku

Způsoby oceňování, uspořádání a označování položek účetní závěrky a obsahové vymezení těchto položek, účtová osnova, účetní metody a jejich použití byly upraveny v souladu se zásadami obsaženými ve Vyhlášce MF ČR č. 500/2002 Sb., v platném znění a v souladu s Českými účetními standardy pro podnikatele. Postupy odpisování hmotného majetku byly upraveny podle příslušných ustanovení zákona č. 586/1992 Sb., v platném znění, týkajících se

odpisů hmotného majetku a nehmotného majetku. Technický útvar jednotlivých společností provádí zařazení dlouhodobého hmotného majetku (DHM) a dlouhodobého nehmotného majetku (DNHM) do odpisových skupin podle přílohy k tomuto zákonu (Třídění hmotného majetku a nehmotného majetku do odpisových skupin). Každému odpisovanému DHM vedenému v majetku společnosti bylo přiřazeno číslo položky dle této přílohy zákona č.586/1992 Sb. a současně i kód Klasifikace produkce CZ-CPA, příp kód Klasifikace stavebních děl CZ-CC (dříve kód Standardní klasifikace produkce SKP). Nově pořizovaný drobný hmotný majetek do hranice stanovené zákonem o daních z příjmů pro tento majetek (v současné době 40 000,- Kč) není zahrnován do dlouhodobého hmotného majetku, o drobném hmotném majetku se účtuje jako o zásobách, majetek vydaný do používání (spotřeba materiálu) a vyúčtovaný do nákladů je evidován v pořizovací ceně (od pořizovací ceny 1 000,- Kč) na zvláštních podrozvahových účtech. Obdobně nově pořizovaný drobný nehmotný majetek do stanovené hranice 60 000,- Kč není zahrnován do dlouhodobého nehmotného majetku, ale je evidován v pořizovací ceně na zvláštním podrozvahovém účtu. Pořizovací cena tohoto majetku se při pořízení vyúčtuje do nákladů na účet *518 – Ostatní služby.*

Při účtování se postupuje podle výše uvedených účetních předpisů pro podnikatele. K žádným podstatným změnám způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období, které by měly dopad na výši majetku, závazků a výsledku hospodaření, nedošlo.

5. Způsob stanovení opravných položek k majetku s uvedením zdroje informací pro stanovení výše opravných položek

Tvorba zákonných opravných položek (daňově uznatelných) k neuhrazeným pohledávkám po lhůtě splatnosti je účtována podle zákona 593/1992 Sb., v platném znění v procentní výši v závislosti na době, která uplynula od konce sjednané lhůty splatnosti.

6. Způsob sestavení odpisových plánů pro dlouhodobý majetek a použité odpisové metody pro stanovení účetních odpisů

Ve společnostech tvořících konsolidační celek je u nově pořizovaného majetku při účtování odpisů dlouhodobého hmotného majetku (dále DHM) a dlouhodobého nehmotného majetku (dále DNHM) dodržována zásada, že účetní odpisy jsou stanoveny v roční výši daňových odpisů vypočtených dle příslušných ustanovení zákona č. 586/92 Sb., o daních z příjmů ve znění pozdějších předpisů.

Při výpočtu výše ročních odpisů se vychází z ročních odpisových sazeb při **rovnoměrném** odepisování DHM a DNHM stanovených pro jednotlivé odpisové skupiny v prvním roce odepisování, v dalších letech odepisování a pro zvýšenou vstupní cenu. V případech, kdy je zůstatková cena nižší než vypočtená roční výše odpisu, provádí se odpis pouze do výše zůstatkové ceny. Pro účely vnitropodnikového účetnictví jsou roční odpisy rozděleny na měsíční částky. Veškerému odepisovanému DHM a DNHM byla přidělena čísla účetních hospodářských středisek, která mají tento DHM a DNHM ve svém užívání, v některých případech společného užívání byla částka rozdělena na několik středisek dle % klíče stanoveného technickým útvarem příslušné společnosti.

V odpisovém plánu pro sledované účetní období byly roční odpisy pro účely vnitropodnikového účetnictví rozděleny na měsíční částky podle těchto pravidel:

- měsíční odpisy za leden až listopad byly vypočteny jako 1/12 ročního odpisu zaokr. nahoru, odpis za prosinec je roční odpis minus odpisy za předchozích 11 měsíců,
- v případech, kdy byl odpis rozepisován na více středisek, byly měsíční odpisy za leden až listopad vypočteny jako 1/12 ročního odpisu vynásobená procentem určeným příslušnému středisku děleno stem; odpis za prosinec byl roční odpis vynásobený procentem určeným příslušnému středisku děleno stem minus odpisy vypočtené příslušnému středisku za předchozích 11 měsíců,
- v případech, kdy byla zůstatková cena nižší než vypočtená roční výše odpisu a odpis byl proveden pouze do výše zůstatkové ceny, byly měsíční odpisy vypočteny jako 1/12 ročního odpisu zaokr. nahoru, v měsíci, kdy zůstatková cena ke konci předchozího měsíce byla nižší než měsíční odpis, provedl se odpis do výše zůstatkové ceny a tento měsíc odepisování skončilo,
- změny v účtování odpisů byly provedeny tak, že počínaje měsícem, kdy ke změně (nová zařazení, prodej, fyzická likvidace, technické zhodnocení apod.) došlo, byly odpisy účtovány ve výši podílu připadajícího na počet měsíců do konce roku z částky rozdílu mezi novou roční sazbou odpisu a částkami zaúčtovanými v předchozích měsících; odpis za prosinec byl nový roční odpis minus odpisy za předchozích 11 měsíců. Při vyřazení byla tento měsíc zaúčtována částka nového odpisu (polovina roční sazby zaokr. nahoru) snížená o odpisy zaúčtované v předchozích měsících (při vyřazení v II. polovině roku se účtuje záporná částka).

Hranice pro dlouhodobý hmotný majetek je stanovena v souladu se zákonem o daních z příjmů 40 000,- Kč. Hranicí pro dlouhodobý nehmotný majetek je 60 000,- Kč.

7. Způsob uplatněný při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu

Veškeré závazky v cizí měně (na základě došlých faktur), veškeré pohledávky v cizí měně (na základě vydaných faktur) a valutová hotovost v pokladně jsou vedeny směnným kursem devizového trhu vyhlašovaným Českou národní bankou (kurs ČNB) v souladu s § 24, odst. 4, zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví a § 60 Vyhlášky MF ČR č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví.

Pro potřebu oceňování pohledávek a závazků vyjádřených v cizí měně se za okamžik uskutečnění účetního případu považuje u pohledávek den vystavení faktury a u závazků den přijetí faktury nebo obdobného dokladu. Při úhradě závazku či pohledávky v účetním období je v souladu s platnými postupy účtování a platnou účtovou osnovou účtováno do hospodářského výsledku společnosti podle povahy případu buď na účet 563 - Kursové ztráty nebo na účet 663 - Kursové zisky.

C. <u>Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty</u>

1.1. Významné položky a významné události

Nebyly zaznamenány významné položky nebo významné události, které by vyžadovaly dalšího komentáře.

1.2. Události po datu, ke kterému byla sestavena účetní závěrka

K událostem po datu, ke kterému byla účetní závěrka sestavena, které by měly vliv na stav majetku a hospodářské výsledky, nedošlo.

OBEK SERVIS a.s.
je v tuzemsku 100% vlastníkem akcií dceřiné společnosti Truck Service Zlín a.s., se základním kapitálem 57 129 500,- Kč, který je rozdělen na 228 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 250 000,- Kč a 259 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 500,- Kč. Dále je 100% vlastníkem dceřiné společnosti S-Base a.s. se základním kapitálem 22 851 800,- Kč, který je rozdělen na 228 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč a 259 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200,- Kč. Dále je 23,7% vlastníkem přidružené společnosti TEZAS a.s. se základním kapitálem 77 238 000,- Kč, který tvoří 77 238 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě, o jmenovité hodnotě 1 000,- Kč.

V zahraničí nemá žádnou majetkovou účast a nevlastní žádné dlouhodobé majetkové cenné papíry.

Truck Service Zlín a.s., S-Base a.s., BYTY TURGENĚVOVA a.s., KDH AUTO & Truck Service s.r.o. a TEZAS a.s. nemají žádnou majetkovou účast ani v tuzemsku ani v zahraničí a nevlastní žádné dlouhodobé majetkové cenné papíry.

2.2. Závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než 5 let

Společnosti tvořící konsolidační celek k rozvahovému dni neevidují závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), které mají dobu splatnosti delší než 5 let.

2.3. Vlastní kapitál

a) Popis změn vlastního kapitálu v průběhu účetního období, tj. rozpis případů, které měly vliv na zvýšení či snížení jednotlivých položek vlastního kapitálu, zejména z titulu zvýšení nebo snížení základního kapitálu, případně emisního ažia, výplata dividend, nerealizované zisky a ztráty účtované na účtu 414 z titulu oceňovacích rozdílů z přecenění majetku a závazků, pohyby mezi fondy, nerozděleným ziskem minulých let, resp. neuhrazenou ztrátou minulých let a výsledkem hospodaření minulého účetního období.

V Praze dne 30.5.2023

_____
Ing. Michaela Vachutová
člen představenstva

V. VÝROK AUDITORA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Ověření konsolidované účetní závěrky konsolidačního celku OBEK SERVIS a.s. k 31. prosinci 2022 provedl auditor Ing. Robert Pažout, se sídlem Zlín, Pod mlýnem 329, PSČ 760 01, číslo auditorského oprávnění: 1827, s následujícím výrokem:

Provedl jsem audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti OBEK SERVIS a.s. a jejích dceřiných společností Truck Service Zlín a.s., S-Base a.s., KDH AUTO & Truck Service s.r.o., BYTY TURGENĚVOVA a.s., TEZAS a.s. („Skupina“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31.12.2022, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2022, a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě A.1. přílohy této konsolidované účetní závěrky.
Podle mého názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31.12.2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2022 v souladu s českými účetními předpisy.