

OBEK SERVIS a.s., Panelová 289, 190 15 Praha 9 - Satalice

Společnost zapsaná 1.4.1992 v obchodním rejstříku,

vedeném Městským soudem v Praze.

Spisová značka: oddíl B, vložka 8163

IČ: 454 76 781, DIČ: CZ454 76 781

Výroční zpráva za rok 2022

OBSAH:

1. Obecné údaje
2. Orgány, vedení a organizační struktura společnosti.
3. Stav společnosti k 31.12.2022
4. Kapitálová struktura majetku
5. Shrnutí
6. Zpráva představenstva
7. Výrok auditora k účetní závěrce

1. Obecné údaje.

Obchodní jméno společnosti: **OBEK SERVIS a. s.**

Sídlo společnosti: Panelová 289/6
190 15 PRAHA 9

IČ: 45 47 67 81

Společnost byla založena a zapsána v obchodním rejstříku, vedeným Krajským obchodním soudem v Brně, oddíl B, vložka 689, dne 1.4.1992. Jejím jediným zakladatelem byl Fond národního majetku České republiky, na který přešel majetek státního podniku ČSAD Telnice podle § 11, odst. 3 zákona 92/1991 Sb. v souladu se schváleným privatizačním projektem.

Na základě rozhodnutí valné hromady ze dne 28.6.2001 byl změněn název obchodní firmy na OBEK SERVIS a.s. Usnesením Krajského soudu v Brně nabyta tato změna právní moci od 3.1.2002.

Rozhodnutím VH ze dne 16. 12. 2002 bylo změněno sídlo společnosti a k 7. 3. 2003 nabylo právní moci.

V roce 1996 založila Československá automobilová doprava Telnice, a. s. jako jediný zakladatel dceřinou společnost Truck Service Zlín a. s. Společnost byla zapsána do Obchodního rejstříku 19. 2.1996.

1.1 Předmět podnikání dle Stanov a.s. článek 4:

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

1.2. Údaje o základním kapitálu

Základní kapitál společnosti činí 82 490 000,- Kč a je rozdělen na 82 490 ks kmenových akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč. Akcie firmy nejsou obchodovatelné na burze cenných papírů.

2. Orgány, vedení a organizační struktura společnosti.

2.1. PŘEDSTAVENSTVO AKCIOVÉ SPOLEČNOSTI K 31.12.2022

Předseda představenstva - Bc. PAVEL BEZOUŠKA
Místopředseda představenstva - STANISLAV ZÁMEČNÍK
Člen představenstva - ING. MICHAELA VACHUTOVÁ

2.2. Dozorčí rada akciové společnosti

Předseda dozorčí rady - Ing. Radislav Rožánek
Místopředseda dozorčí rady - Jitka Bezoušková
Člen dozorčí rady - Lenka Martišková

2.3. Organizační struktura společnosti:

Za účelem přehledné a efektivní správy majetku vede firma účetnictví za jednotlivá střediska, která jsou roztržena podle předmětu činnosti.

1. Správní režie
2. Pronájem nebytových prostor Zlín, Tř. T. Bati č.p.508 a č.p. 5682
3. Obchodní činnost
4. Prodej ND

3. Stav společnosti k 31. 12. 2022

Přehled o majetkové a finanční situaci společnosti, struktura majetku (aktiva) a zdroje jeho krytí (pasiva). Údaje z rozvahy k 31.12.2022, která je v plném rozsahu uvedena v příloze.

Majetková struktura podniku v tis. Kč:

Celková aktiva	254 170	100,0 %
Stálá aktiva	233 350	91,81%
Oběžná aktiva	20 727	8,15 %
Časové rozlišení aktiv	93	0,04 %

Tabulka 1: Základní rozdělení aktiv

Největší část stálých aktiv tvoří dlouhodobý hmotný majetek ve výši 185 664 tis. Kč; pozemky v hodnotě 11 456 tis. Kč a stavby v hodnotě 173 702 tis. Kč a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek ve výši 45 tis. Kč. Druhou největší položkou stálých aktiv je dlouhodobý finanční majetek ve výši 47 686 tis. Kč.

Druhou položkou aktiv jsou oběžná aktiva, z nichž největší část tvoří dohadné účty aktivní ve výši 18 368 tis. Kč a pohledávky z obchodních vztahů ve výši 2 081 tis. Kč.

4. Kapitálová struktura majetku.

Kapitálovou strukturou společnosti se rozumí struktura zdrojů, z nichž majetek podniku vznikl.

Celková pasiva	254 170	100,0 %
Vlastní kapitál	179 706	70,7%
Cizí zdroje	74 464	29,3%
Časové rozlišení pasiv	0	0 %

Tabulka 2: Základní rozdělení pasiv

4.1. Vlastní kapitál.

Vlastní kapitál tvoří základní kapitál ve výši 82 490 tis. Kč, rezervní fond ve výši 9 295 tis. Kč, statutární a ostatní fond ve výši 2 841 tis. Kč, výsledek hospodaření minulých let ve výši 78 637 tis. Kč a hospodářský výsledek běžného účetního období ve výši 6 443 tis. Kč. Základní kapitál vznikl při založení společnosti.

4.2. Cizí zdroje v tis. Kč

Cizí zdroje tvoří závazky z obchodních vztahů.

Cizí zdroje	74 464	100 %
Dlouhodobé závazky	67 900	91,19%
Dlouhodobé přijaté zálohy	880	1,18%
Záv.z obch. vztahů	5 605	7,53 %
Stát, soc.a zdr .poj., ost.	17	0,02 %
Závazky k zaměstnancům	27	0,03 %
Dohadné účty pasívní	35	0,05 %

5. Shrnutí

OBEK SERVIS a.s. je investiční a poradenská společnost. Jejím podnikatelským záměrem je investovat do majetkových podílů, do nemovitostí a tyto pak následně pronajímat.

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

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 konce roku 2023.

6. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku společnosti

Vyhodnocení činnosti společnosti za rok 2022

OBEK SERVIS a.s. 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.

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.

V roce 2022 společnost OBEK SERVIS a.s. dokončila hlavní část proměny obou objektů OKO kterou realizovala společnost PSG Construction a.s. tato etapa byla úspěšně dokončena, nadále firma OBEK SERVIS a.s. hledala vhodné navazující partnery k realizaci vnitřních nájemních jednotek což se nedařilo kvůli přetlaku poptávky na stavebním trhu a vysokým jednotkovým cenám za materiál a práci, nicméně tento trend se začal pomalu otáčet a firmě se podařilo podepsat smlouvy s několika firmami a řemeslníky s kterými by mohla spolupracovat v následujících mě-

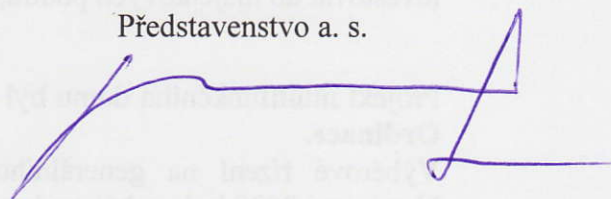
sících . V srpnu byly zkolaudovány první nájemní jednotky a následně zde zahájily svou podnikatelskou činnost první subjekty. Hlavním cílem je nadále oslovovat a nabízet nájemní jednotky k pronájmu dalším potenciálním partnerům. Toto bude vyžadovat jistou míru rekonstrukce a úpravu vnitřních nájemních jednotek, tak aby měl klient prostor připravený na míru a aby byl v souladu s technickými parametry budovy. Společnost má snahu v následujících letech budovy kompletně obsadit nájemci a generovat tak výnos, kterým bude schopna umociť své závazky a realizovat zisk, který by mohla využít k dalšímu rozšíření podniká.

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

Hospodářský výsledek za rok 2022 skončil pro společnost ziskem ve výši 6 443 tis. Kč. Účetní odpisy činily 2 241 tis. Kč. Společnost vykázala hospodářský výsledek před zdaněním 6 443 tis. Kč, daňová povinnost činí 0 Kč.

Valné hromadě společnosti bude navrženo rozhodnout o použití zisku ve prospěch nerozděleného zisku minulých let.

Představenstvo a. s.



V Praze dne 10. 3. 2023

7. VÝROK AUDITORA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Ověření účetní závěrky společnosti 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 účetní závěrky společnosti OBEK SERVIS a.s. sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2022, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2022, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv k 31.12.2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2022 v souladu s českými účetními předpisy.