

OBSAH

<u>Úvodní slovo jednatele společnosti</u>	2
<u>Základní identifikační údaje</u>	4
<u>Statutární orgány společnosti</u>	5
<u>Management společnosti</u>	6
<u>Předmět činnosti</u>	7
<u>Nabídka služeb</u>	9
<u>Rozvaha v plném rozsahu – aktiva k 31. 12. 2012</u>	10
<u>Rozvaha v plném rozsahu – pasiva k 31. 12. 2012</u>	12
<u>Výkaz zisku a ztrát v plném rozsahu k 31. 12. 2012</u>	14
<u>Vybrané části přílohy z účetní uzávěrky 2012</u>	16
<u>Výrok auditora</u>	19
<u>Vybrané ekonomické ukazatele</u>	20
<u>Grafy</u>	21
<u>Zpráva o vztazích mezi tzv. propojenými osobami</u>	22
<u>Stanovisko dozorčí rady</u>	24

ÚVODNÍ SLOVO JEDNATELE SPOLEČNOSTI

Vážené dámy a pánové,

dovolte mi, abych Vás prostřednictvím této výroční zprávy seznámil s výsledky hospodaření společnosti BYTservis-slужby, spol. s r.o. v roce 2012. Společnost vznikla v listopadu roku 1992 a od 1. července 1999 je jediným vlastníkem se 100% účastí ve společnosti statutární město Karviná.

Hlavní náplní činnosti je, na základě uzavřené mandátní smlouvy o obstarávání záležitostí správy a údržby majetku statutárního města Karviné, správa budov s byty a nebytovými prostory, jakož i jiných staveb a částí pozemků ve vlastnictví statutárního města Karviné.

Obdobnou činnost vykonává společnost na základě smluv pro vlastníky domů a bytů v osobním vlastnictví v rámci společenství vlastníků jednotek a družstev.

Prioritami společnosti pro rok 2012 bylo zejména:

- další prohlubování a zlepšování služeb pro občany v oblasti bydlení
- vyrovnaný vývoj hospodaření společnosti
- individuální přístup k jednotlivým SVJ a BD

Rok 2012 byl sice náročný, avšak zároveň úspěšný. Z podrobné analýzy hospodářské a finanční činnosti je zřejmé, že došlo k poklesu výnosů. Výše nákladů je úměrná výnosům.

Došlo k mírnému poklesu produktivity práce na jednoho zaměstnance, což je zapříčiněno zejména změnou charakteru poskytovaných služeb. Zároveň meziročně došlo k mírnému poklesu průměrné hrubé mzdy.

Kladně lze hodnotit, že společnost nemá žádné úvěry a půjčky. Své závazky vůči dodavatelům a všem orgánům státní správy plní ve stanovených termínech.

Značné úsilí jsme věnovali vytváření image firmy a firemní kultury. Chceme-li, aby se nám naše pracovní úsilí vracelo v podobě úspěchů, musíme v rámci společné práce sdílet také společné hodnoty, které cestu k úspěchu lemují. Proto se při své každodenní práci snažíme uplatňovat následující principy:

- trvalé rozvíjení důvěry, důslednost a plnění dohod
- otevřenost ke změnám, flexibilita, týmová práce

- neustálé zvyšování kvalifikace prostřednictvím školení, seminářů a sebevzdělávání
- trvalé zlepšování pracovních postupů
- otevřenost a srozumitelnost v komunikaci s klientem, orientace na zákazníka
- sdílení znalostí a zkušeností

Ne pokaždé se to úplně daří. Vždy budou připomínky a náměty ke zlepšení, ale je nutné si uvědomit, v jakém stavu se bytový fond nachází, jaká je jeho zanedbanost za posledního půl století a zároveň kolik finančních prostředků je vkládáno do investic a údržby.

Společnost plnila v roce 2012 beze zbytku úkoly a požadavky dle zadání jediného společníka v souladu se záměry, které byly vytyčeny při jejím založení. Velmi k tomu přispívá dobrá spolupráce s odborem majetkovým statutárního města Karviné.

Chod společnosti je stabilizován jak po provozní, ekonomické, tak i personální stránce, vždy však existuje prostor pro zlepšování. Jsem přesvědčen, že společnost BYTservis-slужby bude v nejbližší době chápána a hodnocena jako společnost, která poskytuje kvalitní služby vedoucí ke spokojenosti občanů.

Firemní strategie v příštích letech je dána. Vývoj zásadním způsobem ovlivnila privatizace bytového a nebytového fondu. Rozhodující pro další fungování firmy je její úspěšnost při získávání klientů z řad vlastníků (družstev či SVJ), udržení stávajících a individuální přístup k jednotlivým právním subjektům. Jsme si jisti, že naše znalosti a praxe v oblasti správy nemovitostí a znalost místních podmínek budou zúročeny.

Ing. Petr Sztula v. r.
jednatel společnosti

ZÁKLADNÍ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Logo:



BYTservis-slужby, spol. s r.o.
Prameny 603/24, 734 01 Karviná-Ráj

Společnost BYTservis-slужby, spol. s r.o. byla založena Společenskou smlouvou dne 27. října 1992 a vznikla dne 12. listopadu 1992 zápisem do obchodního rejstříku.

Základní kapitál společnosti k 31. 12. 2012 podle výpisu z obchodního rejstříku ze dne 3. 3. 2011 vedeného u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 5192, činil 17,800.000,- Kč a je v plné výši splacen.

Jediným společníkem bylo dle stavu k 31. 12. 2012 statutární město Karviná.

Jediným jednatelem, který jedná jménem společnosti samostatně, je Ing. Petr Sztula.

Obchodní jméno:	BYTservis-slужby, spol. s r.o.
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
IČ:	47670860
DIČ:	CZ47670860
Sídlo společnosti:	Prameny 603/24, Karviná-Ráj, 734 01
Datum zahájení činnosti:	1. ledna 1993
Jediný společník:	statutární město Karviná
Předmět podnikání:	správa a údržba bytového a nebytového fondu v majetku statutárního města Karviná, družstev a bytů v osobním vlastnictví

STATUTÁRNÍ ORGÁNY SPOLEČNOSTI

Řízení společnosti zajišťuje jednatel a ekonomický náměstek.

Kontrolní činnost nad společností vykonává dozorčí rada. Valnou hromadu tvoří Rada města Karviné.

Jednatel a ředitel společnosti :

Statutárním orgánem společnosti je **Ing. Petr Sztula**, bytem Lázeňská 657/64, Karviná-Darkov, který jedná jménem společnosti samostatně.

Valná hromada:

- | | |
|-------------------------|-------------------------------|
| • Tomáš Hanzel | člen rady, primátor města |
| • Ing. Jan Wolf | člen rady, náměstek primátora |
| • Ing. Dalibor Závacký | člen rady, náměstek primátora |
| • Ing. Lukáš Raszyk | člen rady, náměstek primátora |
| • Mgr. Petr Bičej | člen rady, náměstek primátora |
| • Mgr. Petr Dyszkiewicz | člen rady |
| • Petr Madea | člen rady |
| • Bc. Miroslav Pawlica | člen rady |
| • Stanislav Sobel | člen rady |
| • Mgr. Lydie Lindáková | člen rady |
| • Marcela Tomková | člen rady |

Dozorčí rada:

- | | | |
|-------------------------|----------|----------------|
| • Mgr. Karel Königstein | předseda | |
| • Ing. Lada Pluhařová | člen | |
| • Dagmar Kopřivová | člen | do 24. 7. 2012 |
| • Jan Kolek | člen | od 24. 7. 2012 |
| • Jana Moczydłanová | člen | |
| • Ivan Fodor | člen | |

MANAGEMENT SPOLEČNOSTI

Jednatel a ředitel společnosti	Ing. Petr Sztula
Ekonomický náměstek	Ing. Lada Pluhařová

Právník	Mgr. Bronislav Kempný do 31. 10. 2012 Mgr. Lhotský Lukáš od 01. 11. 2012
Vedoucí ekonomického úseku	p. Eva Sikorová
Vedoucí správy SVJ a BD	p. Renáta Otrubová
Vedoucí správy nájemních domů a bytů	p. Uršula Waclawiková
Vedoucí správy služeb a nájmu	p. Radka Gorecká
Vedoucí finanční účtárny	p. Eva Sikorová
Vedoucí technického úseku	p. Marie Bulawová
Vedoucí vlastní údržby	p. Alice Šimová
Vedoucí MTZ	p. Alice Šimová
TH energetik	p. Václav Reiser
Bezpečnostní technik	p. Miluše Poledníková
Správce sítě	p. Rostislav Dubčák
Asistentka ředitele	p. Lýdie Sedláková

PŘEDMĚT ČINNOSTI

Hlavní náplní společnosti na základě uzavřené Smlouvy o obstarávání záležitostí správy a údržby majetku statutárního města Karviné je správa budov s byty a nebytovými prostory, jako i jiných staveb a částí pozemků ve vlastnictví statutárního města Karviné, dále správa družstev a bytů v osobním vlastnictví.

Přehled o spravovaném bytovém a nebytovém fondu k 31. 12. 2012:

Vlastník	Počet bytů	Kategorie	Počet bytů
Statut. město Karviná	1477	Standard	1462
		Snížená kvalita	15
Statut. město Karviná v SVJ	20	Standard	20
		Snížená kvalita	0
BYTservis-slужby, s.r.o.	120	Standard	120
Bytová družstva	2411	Standard	2411
Ostatní – Petrovice	8	Standard	8
SVJ	3410	Standard	3410
		Snížená kvalita	0
Doubrava	52	Snížená kvalita	52
Celkem	7 498	Celkem	7498
Garáže		Nebytové prostory	
Statut. město Karviná	6	Statut. město Karviná	89
Statut. město Karviná v SVJ	0	Statut. město Karviná v SVJ	0
Hoderovci	9	BYTservis-slужby, s.r.o.	8
Garáže v družstvu + SVJ	131	NP v družstvu + SVJ	31
Garáže Doubrava	1	NP Doubrava	16

Společnost v souladu s výpisem obchodního rejstříku má oprávnění k provádění těchto činností:

- zámečnictví
- klempířství
- montáž a opravy měřicí a regulační techniky
- poradenství v oblasti požární prevence a techniky
- propagace a inzerce
- zprostředkovatelská a obstaravatelská činnost (vyjma zboží uvedeného v přílohách 1 až 3 zák. 455/91 Sb.)
- úklidové práce
- koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej (vyjma zboží uvedeného v přílohách 1 až 3 zák. 455/91 Sb.)
- správa a zajišťování údržby bytového a nebytového fondu (vyjma činností uvedených v přílohách 1 až 3 zák. 455/91 Sb.)
- činnost organizačních a ekonomických poradců
- inženýrsko-investorská činnost
- realitní kancelář
- provádění staveb včetně jejich změn, udržovacích prací na nich a jejich odstraňování
- výroba, instalace a opravy elektronických zařízení
- výroba, opravy a montáž měřidel
- zednictví
- pokrývačství
- pronájem a půjčování věcí movitých
- činnost účetních poradců, vedení účetnictví
- silniční motorová doprava nákladní
- vnitrostátní doprava provozovaná vozidly do 3,5 t celkové hmotnosti
- truhlářství
- kopírovací práce
- výroba dřevěných výrobků (kromě truhlářských a tesařských, nábytku a hraček)
- montáž, opravy a zkoušky vyhrazených elektrických zařízení
- montáž a opravy vyhrazených plynových zařízení
- vodoinstalatérství, topenářství

Předměty činností jsou doloženy živnostenskými listy a koncesní listinou.

- **Převody bytů do vlastnictví, založení společenství vlastníků, bytových družstev a vedení účetnictví.**

Společnost BYTservis-slужby zahájila během roku 2004 zajišťování služeb, které souvisí se zakládáním a správou společenství vlastníků bytových jednotek a bytových družstev včetně právního poradenství, vedení podvojného účetnictví zahrnujícího přípravu podkladů pro daňové přiznání.

Společnost zároveň provádí veškeré činnosti spojené se správou, provozem a opravami společných částí domů a jednotlivých bytových jednotek, uzavírá smlouvy o dodávkách služeb spojených s užíváním jednotek, provádí rozúčtování služeb na jednotlivé vlastníky.

Rozsah a cena poskytnutých služeb se odvíjí od vzájemné dohody dle konkrétních požadavků klienta.

K 31. 12. 2012 jsme na základě smluv o správě bytů spravovali 245 (SVJ) společenství vlastníků jednotek, 60 (BD) bytových družstev a obec Doubravu. Vedeme účetnictví pro 161 SVJ a 59 BD.

Společnost BYTservis-slужby, spol. s r.o. je členem Asociace správců nemovitostí.

Tato asociace sdružuje ve svých řadách 9 největších správců nemovitostí v rámci České republiky.

Získané poznatky a zkušenosti od ostatních členů asociace jsou využívány ke zlepšení a zkvalitnění služeb.

- **Poruchová služba**

sídlo: **Ostravská čp. 1937/29, Karviná-Fryštát**

BYTservis-slужby, spol. s r.o. zajišťuje pro bytový fond města Karviné a jiné organizace **nepřetržitou poruchovou službu** především v těchto oborech:

- plyn
- voda
- topení
- elektro
- výtahy

Poruchová služba je dostupná na telefonní lince **596 320 011**. Ta přijímá hlášené poruchy a okamžitě je předává zaměstnanci konajícímu službu, který neprodleně provede odstranění, popřípadě zajištění poruchy.

ROZVAHA V PLNÉM ROZSAHU – AKTIVA v tis. Kč k 31. 12. 2012

a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období (rok 2011)
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM A. + B. + C. + D.	1	147 732	-9 941	137 791	136 301
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Dlouhodobý majetek B.I. + B.II. + B.III.	3	24 896	-9 756	15 140	15 621
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek B.I.1.až B.I.8.	4	686	-374	312	
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	5				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	6				
3.	Software	7	686	-374	312	
4.	Ocenitelná práva	8				
5.	Goodwill	9				
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	10				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmot. majetek	12				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek B.II.1. až B.II.9.	13	24 210	-9 382	14 828	15 621
B. II. 1.	Pozemky	14	1 182		1 182	1 182
2.	Stavby	15	18 642	-5 097	13 545	14 157
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	16	4 386	-4 285	101	282
4.	Pěstitelské celky trvalých porostů	17				
5.	Základní stádo a tažná zvířata	18				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	19				
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	20				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmot. majetek	21				
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	22				
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek B.III.až B.III.7.	23				
B. III. 1.	Podíly v ovládaných a řízených osobách	24				
2.	Podíly v účet. jednotkách pod podstat. vlivem	25				
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	26				
4.	Půjčky a úvěry – ovládající a řídicí osoba, podst.vliv	27				
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	28				
6.	Pořízený dlouhodobý finanční majetek	29				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	30				

. / .

Označ. a	AKTIVA b	řad. c	Běžné účetní období			Min. úč. obd. (rok 2011)
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.	31	122 682	-185	122 497	120 520
C. I.	Zásoby C.I.1.až C.I.6.	32	896		896	930
C. I. 1.	1. Materiál	33	877		877	911
	2. Nedokončená výroba a polotovary	34	19		19	19
	3. Výrobky	35				
	4. Zvířata	36				
	5. Zboží	37				
	6. Poskytnuté zálohy na zásoby	38				
C. II.	Dlouhodobé pohledávky C.II.1.až C.II.8.	39				
C. II. 1.	1. Pohledávky z obchodních vztahů	40				
	2. Pohledávky – ovládající a řídicí osoba	41				
	3. Pohledávky – podstatný vliv	42				
	4. Pohledávky za společ., členy druž. a za účast. sdruž.	43				
	5. Dlouhodobé poskytnuté zálohy	44				
	6. Dohadné účty aktivní	45				
	7. Jiné pohledávky	46				
	8. Odložená daňová pohledávka	47				
C.III.	Krátkodobé pohledávky C.III.1.až C.III-9.	48	94 051	-185	93 866	90 313
C.III. 1.	1. Pohledávky z obchodních vztahů	49	5 649	-185	5 464	6 235
	2. Pohledávky – ovládající a řídicí osoba	50				
	3. Pohledávky – podstatný vliv	51				
	4. Pohledávky za společ., členy druž. a za účast. sdruž.	52				
	5. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	53				
	6. Stát – daňové pohledávky	54				10
	7. Ostatní poskytnuté zálohy	55	2 817		2 817	24 044
	8. Dohadné účty aktivní	56	85 562		85 562	60 020
	9. Jiné pohledávky	57	23		23	4
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek C.IV.1.až C.IV.4.	58	27 735		27 735	29 277
C.IV. 1.	1. Peníze	59	103		103	67
	2. Účty v bankách	60	27 632		27 632	29 210
	3. Krátkodobé cenné papíry a podíly	61				
	4. Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	62				
D. I.	Časové rozlišení D.I.1.až D.I.3.	63	154		154	160
D. I. 1.	1. Náklady příštích období	64	148		148	155
	2. Komplexní náklady příštích období	65				
	3. Příjmy příštích období	66	6		6	5

ROZVAHA V PLNÉM ROZSAHU – PASIVA v tis. Kč k 31. 12. 2012

Označ. A	PASIVA b	řad. c	Běžné účetní období	Minulé účetní období (r. 2011)
	PASIVA CELKEM A. + B. + C.	67	137 791	136 301
A.	Vlastní kapitál A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.	68	12 299	12 876
A. I.	Základní kapitál A.I.1.až A.I.3.	69	17 800	17 800
A. I.	1. Základní kapitál	70	17 800	17 800
	2. Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly	71		
	3. Změny základního kapitálu	72		
A. II.	Kapitálové fondy A.II.1.až A.II.4.	73		
A. II.	1. Emisní ážio	74		
	2. Ostatní kapitálové fondy	75		
	3. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	76		
	4. Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	77		
A. III.	Rezer. fondy, nedělit. fond a ostatní fondy ze zisku A.III.1.+A.III.2	78	16	16
A. III.	1. Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	79	16	16
	2. Statutární a ostatní fondy	80		
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let A.IV.1.+A.IV.2.	81	-4 940	-4 884
A. IV.	1. Nerozdělený zisk minulých let	82		
	2. Neuhrazená ztráta minulých let	83	-4 940	-4 884
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	84	-577	-56
B.	Cizí zdroje B.I.+B.II.+B.III.+B.IV.	85	125 487	123 226
B. I.	Rezervy B.I.1. až B.I.4.	86		
B. I.	1. Rezervy podle zvláštních právních předpisů	87		
	2. Rezerva na důchody a podobné závazky	88		
	3. Rezerva na daň z příjmů	89		
	4. Ostatní rezervy	90		
B. II.	Dlouhodobé závazky B.II.1.+B.II.10.	91	711	684
B. II.	1. Závazky z obchodních vztahů	92		
	2. Závazky – ovládající a řídicí osoba	93		
	3. Závazky – podstatný vliv	94		
	4. Závazky ke společníkům, členům druž. a k účast. sdružení	95		
	5. Dlouhodobé přijaté zálohy	96	220	243
	6. Vydané dluhopisy	97		
	7. Dlouhodobé směnky k úhradě	98		
	8. Dohadné účty pasivní	99		
	9. Jiné dlouhodobé závazky	100		
	10. Odložený daňový závazek	101	491	441

. / .

Označ. a	PASIVA b	řad. c	Běžné účetní období	Minulé účetní období (r. 2011)
B. III.	Krátkodobé závazky B.III.1. až B.III.11	102	124 776	122 542
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	103	6 345	1 402
2.	Závazky – ovládající a řídicí osoba	104	5 897	
3.	Závazky – podstatný vliv	105		
4.	Závazky ke společn., členům družstva a k účast. sdružení	106		
5.	Závazky k zaměstnancům	107	978	9
6.	Závazky ze sociálního zabezpeč. a zdravot. pojištění	108	634	707
7.	Stát – daňové závazky a dotace	109	331	347
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110	110 543	108 797
9.	Vydané dluhopisy	111		
10.	Dohadné účty pasivní	112	301	39
11.	Jiné závazky	113	-253	11 241
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci B.IV.1.až B.IV.3.	114		
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115		
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	116		
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	117		
C. I.	Časové rozlišení C.I.1.+C.I.2.	118	5	199
C. I. 1.	Výdaje příštích období	119	1	199
2.	Výnosy příštích období	120	4	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY V PLNÉM ROZSAHU v tis. Kč k 31. 12. 2012

Označení	T E X T	číslo řádku	Skutečnost v běžném účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby za prodej zboží	1		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	2		
+	Obchodní marže I.- A.	3		
II.	Výkony II.1. až II.3	4	29 728	31 663
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	5	29 729	31 651
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	6	-1	12
3.	Aktivace	7		
B.	Výkonová spotřeba B.1.+B.2.	8	7 571	8 457
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	9	4 692	5 510
2.	Služby	10	2 879	2 947
+	Přidaná hodnota I.-A. + II.-B.	11	22 157	23 206
C.	Osobní náklady C.1. až C.4.	12	21 384	23 452
C. 1.	Mzdové náklady	13	15 723	17 353
2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	217	210
3.	Náklady na sociál. zabezpečení a zdrav. pojištění	15	5 444	5 848
4.	Sociální náklady	16		41
D.	Daně a poplatky	17	188	196
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmot. majetku	18	793	1 067
III.	Tržby z prodeje dlouhodob. majet. a materiálu III.1.+III.2	19	10	61
1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	1	52
2.	Tržby z prodeje materiálu	21	9	9
F.	Zůstat. cena prodáv. dlouhod. majetku a mater. F.1.+F.2.	22	13	15
F. 1.	Zůstat. cena prodávajícího dlouhodobého majetku	23		
2.	Prodaný materiál	24	13	15
G.	Změna stavu rezerv a oprav. položek v provoz. oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	185	-12
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	33	15
H.	Ostatní provozní náklady	27	207	226
V.	Převod provozních výnosů	28		
I.	Převod provozních nákladů	29		
*	Provozní výsledek hospodaření – zohlednění položek výnosů (I. až V.) a nákladů (A. až I.)	30	-570	-1 662

. / .

Označení	T E X T	Číslo řádku	Skutečnost v běžném účetním období	
			sledovaném	minulém
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31		
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finan. majetku VII.1. až VII.3.	33		
VII. 1.	Výnosy z podílů v ovládn. a řízených osobách a v účet. jednotkách pod podstatným vlivem	34		
2.	Výnosy z ostatních dlouhod. cenných papírů a podílů	35		
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37		
K.	Náklady z finančního majetku	38		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39		
L.	Náklady z přecenění majetk. cenných papírů a derivátů	40		
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve fin. oblasti	41		
X.	Výnosové úroky	42	2	2
N.	Nákladové úroky	43		
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	-2	131
O.	Ostatní finanční náklady	45	419	437
XII.	Převod finančních výnosů	46		
P.	Převod finančních nákladů	47		
*	Finanční výsledek hospodaření zohlednění položek výnosů VI. až XII. a nákladů J. až P.	48	-419	-304
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost Q.1. + Q.2.	49	86	131
Q. 1.	- splatná	50	36	70
2.	- odložená	51	50	61
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost provoz.výsl.+ fin.výsl. – Q.	52	-1 075	-2 097
XIII.	Mimořádné výnosy	53	1 305	2 043
R.	Mimořádné náklady	54	807	2
S.	Daň z příjmu z mimořádné činnosti S.1.+S.2.	55		
S. 1.	- splatná	56		
2.	- odložená	57		
*	Mimořádný výsledek hospodaření XIII. - R.-S.	58	498	2 041
T.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům	59		
***	Výsledek hospodaření za účet.období (+/-) výsledek hosp. za běžnou čin. + mim. výsl.hosp. -T.	60	-577	-56
***	Výsledek hospodaření před zdaněním provozní výsl.hospod.+ fin. výsl. hospod.+ XIII.-R.	61	-491	75

Osvědčení o registraci k daním bylo vydáno Finančním úřadem v Karviné, č. j. 37532/97/367900/6103 dne 3. 9. 1997.

Účetní jednotka vede podvojný účetnictví na počítači. Používá program FAUST firmy A.S.E.I. s.r.o., která od 1. 1. 2010 vložila svůj podnik do společnosti Elanor, spol. s r.o.

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, v platném znění a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

Údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korunách českých (Kč), pokud není uvedeno jinak.

V průběhu roku 2012 společnost nepořídila DHM ani DNM vlastní činností, nepoužila pro ocenění reprodukční pořizovací cenu. U DHM a DNM nebyly vytvořeny opravné položky.

Účetní jednotka nevlastní majetkové účasti ani jiný dlouhodobý finanční majetek.

Krátkodobý finanční majetek tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech. Peněžní prostředky a ceny jsou oceňovány nominálními hodnotami.

Nakupované zásoby jsou oceňovány skutečnými pořizovacími cenami. Pořizovací cena zahrnuje cenu pořízení a příjem na sklad se uskutečňuje v pevných cenách.

Společnost nevytvořila zásoby ve vlastní režii. V roce 2012 nebyla vytvořena opravná položka k zásobám.

Při účtování o pořízení zásob používá společnost variantu A.

Rozdíl mezi cenou na příjemce a cenou uváděnou dodavatelem na faktuře, je zúčtován na účtu 111. Cenový rozdíl je účtován na účtu 112.

Společnost tvořila v roce 2012 opravné položky k pohledávkám dle platné legislativní úpravy.

K účetní operacím v cizích měnách v průběhu roku nedošlo.

Společnost nemá finanční pronájem.

Pro účely výpočtu daňových odpisů je použita zrychlená metoda odepisování dle zákona 586/92 Sb., o daních z příjmů.

Odložená daň z příjmu byla vypočtena jako rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou hodnotou dlouhodobého majetku, který byl vynásoben předpokládaným procentem daně z příjmu právnických osob v následujícím roce. Odložený daňový závazek je účtován 592/481.

V průběhu účetního období nedošlo k žádným změnám ve způsobu ocenění a účtování jednotlivých prvků rozvahy či výkazu zisku a ztrát.

V roce 2012 byl vyřazen majetek v celkové hodnotě 160 tis. Kč.

V roce 2012 byl pořízen software v hodnotě 312 tis. Kč.

V roce 2012 společnost nevlastnila majetek najatý formou finančního a operativního pronájmu.

Společnost nemá dlouhodobý majetek zatížený zástavním právem.

Společnost nemá dlouhodobé pohledávky.

Krátkodobé pohledávky do 30 dnů činí 676 tis. Kč, do 60 dnů 53 tis. Kč, do 90 dnů 59 tis. Kč, do 180 dnů 117 tis. Kč a nad 180 dnů 205 tis. Kč.

Společnost vytvořila opravné položky k pohledávkám ve výši 197 tis. Kč dle § 8c zákona o rezervách. Zúčtovány byly opravné položky ve výši 12 tis. Kč z důvodu odpisu pohledávek. Konečný zůstatek opravných položek k pohledávkám činí 185 tis. Kč.

Společnost nemá pohledávky za podniky ve skupině.

Od 1. ledna 2005 vede naše společnost bankovní účty pro společenství vlastníků jednotek (SVJ). Na těchto bankovních účtech jsou soustředovány finanční prostředky na zajištění služeb spojených s bydlením pro výše zmíněná SVJ. Vyúčtování těchto služeb provádí naše společnost pro SVJ vždy k 30. dubnu následujícího roku. K 31. 12. 2012 činil celkový objem finančních prostředků na těchto bankovních účtech 21.428 tis. Kč.

Společnost tvoří dohadné účty aktivní ve výši 85 562 tis. z titulu nákladů na služby spojené s užíváním bytů ve vlastnictví statutárního města Karviná, společnosti BYTservis-slужby, spol. s r.o., družstev a členů společenství vlastníků.

Společnost vytvořila v roce 2011 ztrátu ve výši 56 tis. Kč, která byla převedena do neuhrazené ztráty minulých let (účet 429100).

Základní kapitál činí 17.800 tis. Kč.

V roce 2012 nebyla tvořena žádná rezerva.

Na účtu dlouhodobých přijatých záloh jsou soustředovány finanční prostředky na údržbu společných prostor od vlastníků domů ve výši 220 tis. Kč.

V roce 2012 vznikl odložený daňový závazek ve výši 49.729,00 Kč, který byl zaúčtován na účtu 592/481. Celková výše odložené daně činí 490.988,00 Kč.

Neuhrazené závazky do 30 dnů činí 26 tis. Kč. Ostatní závazky jsou hrazeny ve splatnosti.

Společnost nemá žádné závazky po splatnosti ze sociálního nebo zdravotního pojištění ani žádné jiné závazky po splatnosti k finančním úřadům či jiným státním institucím.

Společnost v roce 2012 změnila způsob vykazování závazků vůči zaměstnancům. Veškeré závazky jsou vykazovány na řádku B.III.5 rozvahy. V minulých letech zde byly vykazovány pouze závazky v hotovosti.

Společnost eviduje krátkodobé přijaté zálohy ve výši 110 543 tis. Kč z titulu přijatých záloh na služby spojené s užíváním bytů ve vlastnictví statutárního města Karviná, společnosti BYTservis-slужby, spol. s r.o., družstev a členů společenství vlastníků.

Společnost vykazuje závazky ke statutárnímu městu Karviná, které představují platby přijaté od nájemníků za nájemné z bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Karviná a za sankce a soudní náklady. K 31. 12. 2012 činí závazky 5 897 tis. Kč a jsou od roku 2012 vykazovány na samostatném řádku rozvahy (B.III.2).

Společnost nečerpala v daném roce žádné bankovní úvěry.

Společnost neeviduje následující závazky nevykazované v rozvaze.

Účetní jednotce nejsou známy události, které by měly vliv na účetní závěrku.

Za audit účetní závěrky k 31. 12. 2012 náleží odměna auditorské společnosti ve výši 90 tis. Kč bez DPH.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA JEDINÉMU SPOLEČNÍKOVÍ SPOLEČNOSTI BYTSERVIS-SLUŽBY, SPOL. S R.O.

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti BYTservis-služby, spol. s r.o., která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2012, výkazu zisku a ztráty a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2012 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Za sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky v souladu s českými účetními předpisy odpovídá statutární orgán společnosti BYTservis-služby, spol. s r.o. Součástí této odpovědnosti je navrhnout, zavést a zajistit vnitřní kontroly nad sestavováním a věrným zobrazením účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou, zvolit a uplatňovat vhodné účetní metody a provádět dané situaci přiměřené účetní odhady.

Odpovědnost auditora

Naší úlohou je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Domníváme se, že získané důkazní informace poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti BYTservis-služby, spol. s r.o. k 31. 12. 2012 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2012 v souladu s českými účetními předpisy.

V Ostravě dne 5. června 2013

HP auditoři, s.r.o.
Brandlova 1267/6, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava
Číslo auditorského oprávnění auditorské společnosti 449

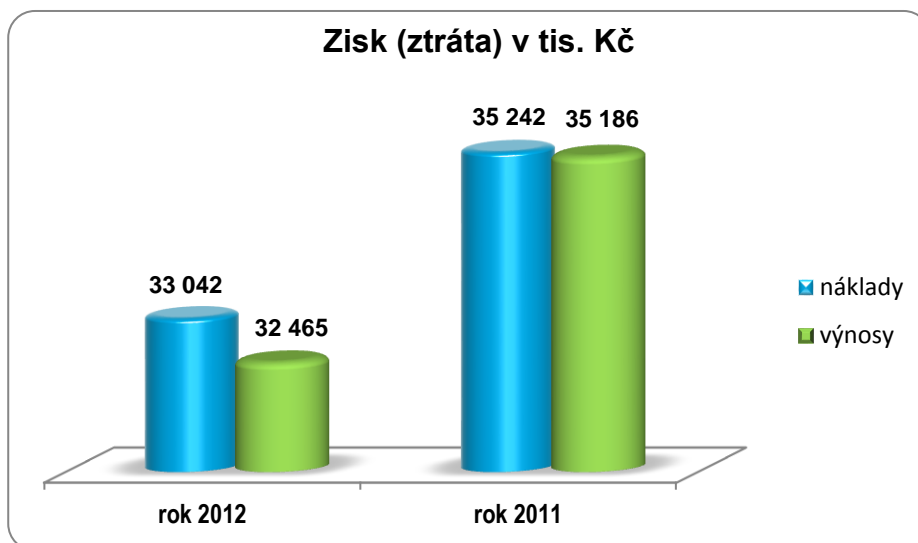
prof. Ing. Renáta Hótová, Dr., v.r.
Číslo auditorského oprávnění auditora 1372

VYBRANÉ EKONOMICKÉ UKAZATELE

	Rok 2012	Rok 2011	Index 2012/2011
Vlastní výroba v tis. Kč			
▪ Náklady	12 640	14 697	86,0
▪ Výnosy	11 973	14 142	84,6
▪ Zisk (ztráta)	-667	-555	
Správa v tis. Kč			
▪ Náklady	20 402	20 545	99,3
▪ Výnosy	20 492	21 044	97,4
▪ Zisk (ztráta)	+90	+499	
Společnost celkem v tis. Kč			
▪ Náklady	33 042	35 242	93,6
▪ Výnosy	32 465	35 186	92,3
▪ Zisk (ztráta)	-577	-56	
Přepočtený stav zaměstnanců	65	66	98,5
▪ Z toho správa	33	33	100,0
Produktivita práce v tis. Kč na 1 zaměstnance	500	533	93,8
Průměrná hrubá mzda na 1 zaměstnance	19 187	19 273	99,6

Za zúčtovací období roku 2012 ztráta po zdanění představuje 577.018,86 Kč.

Tato ztráta bude zúčtována na účet 429 – neuhrazené ztráty minulých let.



ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI tzv. PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládaná osoba

BYTservis-slужby, spol. s r.o. se sídlem Karviná-Ráj, Prameny 603/24,
IČ: 47670860; společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským
soudem v Ostravě v odd. C, č. vl. 5192 (dále jen BYTservis-slужby, spol. s r.o.)

Ovládající osoba:

Statutární město Karviná se sídlem Karviná-Fryštát, Fryštátská 72/1,
IČ: 00297534; (dále jen statutární město Karviná)

Další ovládané osoby:

Technické služby Karviná, a.s., se sídlem Karviná-Nové Město, Bohumínská 1878,
IČ: 65138082; společnost zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Krajským
soudem v Ostravě, v odd. B, č. vl. 1215 (dále jen Technické služby Karviná, a.s.)

STaRS Karviná, s.r.o. se sídlem Karviná-Fryštát, Karola Sliwky 783,
IČ: 25857444; společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě
v odd. C, č. vl. 22459 (dále jen STaRS Karviná, s.r.o.)

Způsob ovládnání:

Statutární město Karviná je jediným akcionářem společnosti BYTservis-slужby, spol. s r.o. Karviná, v případě dalších ovládaných osob jediným společníkem.

Společně ovládané osoby spolu navzájem neobchodují, uzavírají mezi sebou jen nahodilé smluvní vztahy za obvyklých obchodních podmínek. Statutární město Karviná neuplatňuje vůči společně ovládaným osobám žádná jednotná direktivní nařízení a opatření, která by vedla k majetkové újmě na straně ovládaných osob.

Smluvní vztahy

BYTservis-slужby, spol. s r.o. uzavřel s Magistrátem města Karviná Mandátní smlouvu o obstarávání správy, údržby a oprav budov, spol. částí domů, bytů a nebyt. prostor, popřípadě pozemků a výkonu dalších práv a povinností.

BYTservis-slужby, spol. s r.o. má s Technickými službami Karviná, a.s. uzavřeny následující smlouvy týkající se:

- odvozu, třídění a likvidace odpadu, kategorie A, ze dne 12. 6. 2002, č. smlouvy T 40/2000-II-807
- přepravy odpadu velkoobjemovými kontejnery, ze dne 18. 2. 2009, č. smlouvy M 20137/2009/II-804

Výše uvedené smlouvy byly uzavřeny za stejných podmínek jako s jinými smluvními partnery, v rámci standardních vztahů, bez ohledu na skutečnost, že se jedná o vztahy mezi osobami mající společnou ovládající osobu.

Ostatní smluvní vztahy

Mezi společně ovládanými osobami a ovládající osobou nebyly v předchozím účetním období uzavřeny žádné smlouvy, které by mezi nimi zakládaly jiné než obchodněprávní vztahy.

Jiné právní úkony

Mezi společně ovládanými osobami a ovládající osobou nebyly provedeny žádné právní úkony, které by měly vztah k majetku ovládané osoby BYTservis-slужby, spol. s r.o.

Ostatní opatření, výhody a nevýhody

Mezi společně ovládanými osobami a ovládající osobou nebyla přijata žádná opatření, ze kterých by vyplývaly výhody či nevýhody pro ovládanou osobu BYTservis-slужby, spol. s r.o. ve vztahu k jejímu majetku a majetkovým právům.

STANOVISKO DOZORČÍ RADY

Dozorčí rada společnosti BYTservis-slужby, spol. s r.o. projednala na svém zasedání dne 26. června 2013 výroční zprávu o hospodaření společnosti za rok 2012, včetně výroku auditora ze dne 5. června 2013, a doporučuje ji valné hromadě ke schválení.

Společnost BYTservis-slужby, spol. s r.o. hospodařila v roce 2012 se ztrátou **577.018,86 Kč**.

Dozorčí rada bere na vědomí hospodářský výsledek společnosti BYTservis-slужby, spol. s r.o. **za rok 2012** a navrhuje valné hromadě tento hospodářský výsledek zaúčtovat na účet 429 – neuhrazená ztráta minulých let.

Zároveň pověřuje předsedu dozorčí rady podepsáním stanoviska.

V Karviné dne 26. června 2013

Mgr. Karel Königstein v. r.
předseda dozorčí rady