

## **Rozbor hospodaření T e p l o Chomutov s.r.o. k 31.12.2024**

### **1. Identifikace subjektu**

T e p l o Chomutov s.r.o. , Jakoubka ze Stříbra 112, 113, 430 01 Chomutov

### **2. Vývoj nákladů a výnosů v porovnání s výsledky předcházejícího období**

#### *2.1 Analýza nákladových položek*

U nákladových položek došlo k 31.12.2024 ke změnám proti předchozímu období z důvodu nárustu daně z nemovitostí a z důvodu nárustu vodného a stočného. U ostatních nákladů došlo k jejich zachování, nebo mírnému snížení. Náklady na vodu nebyly spotřebovány ve společnosti TEPLO Chomutov, ale byly na základě uzavřené dohody o přefakturaci dodávek vody fakturovány nájemci podniku, tj. společnosti ACTHERM Distribuce a poté novému nájemci společnosti ČEZ Teplárenská. Ostatní náklady byly srovnatelné s rokem 2023 a schváleným rozpočtem, byť byly zvýšeny díky inflaci. Všechny náklady jsou uvedeny ve Výkaz zisků ztrát za rok 2024 – ve sloupci minulého období jsou uvedeny údaje za rok 2023. Celkové náklady za období 2024 jsou vyšší než náklady v roce 2023. To je způsobeno zejména zvýšením ceny vodného a stočného. Toto zvýšené vodné, stočné bylo v plné výši přefakturováno nájemcům. Rozpis nákladů je uveden v rozboru hospodaření k 31.12.2024.

#### *2.2 Analýza výnosových položek*

Ve výnosech bylo fakturováno nájemci smluvené nájemné, které bylo zvýšené o inflaci dle smlouvy o nájmu podniku. Společnost také v roce 2024 inkasovala úroky z poskytnuté zápůjčky a další úroky inkasovala od banky. Přijaté úroky byly zaúčtovány do tržeb a zdaněny. Příjmy z poskytnuté zápůjčky společnost inkasovala na základě uzavřené smlouvy o zápůjčce, kterou uzavřela po schválení statutárními orgány společnosti. Další příjmy tvořily příjmy z přefakturace vodného a stočného na nájemce. Společnost za období 2024 inkasovala i smluvní penále za pozdní úhrady faktur od prvního nájemce společnosti ACTHERM Distribuce. Celkem došlo k zvýšení výnosů společnosti proti roku 2023 – viz Výkaz zisků a ztrát zejména z důvodu přijatých úroků – jak z uložených finančních prostředků, tak příjmů od nájemce na základě uzavřené smlouvy o zápůjčce. Zvýšení výnosů bylo dosaženo i vyšší přefakturací u vodného a stočného, ale tyto výnosy kopírovaly náklady na vodné, stočné, které byly taktéž vyšší. Celkové výnosy společnosti v roce 2024 jsou vyšší proti roku 2023 – výnosy společnosti se zvýšily o vyšší přefakturaci vodného, stočného a taky zvýšeným příjmem z finančních investic – úroky od banky i příjem úroků z poskytnuté zápůjčky nájemci.

### **3. Výsledky hospodaření za celou organizaci a za jednotlivá střediska**

Společnost není členěna na střediska . Výsledky hospodaření společnosti jsou uvedeny v příloze ve výkazu zisků a ztrát k 31.12.2024 a tabulce rozborů – čistý zisk společnosti zůstal na úrovni roku 2023 z důvodu zvýšení daně z příjmů – daň z příjmů právnických osob v roce 2024 vzrostla na 21 %. Společnost vykázala k 31.12.2024 čistý zisk (zisk po zdanění) ve výši cca 9.130 tis. Kč. Tento výsledek nebyl auditován, audit společnosti probíhá a bude ukončen do 21.05.2025.

#### **4. Vývoj nákladů a výnosů v porovnání s rozpočtovanými hodnotami**

U některých nákladových položek došlo k přečerpání nákladů, ale většina nákladových položek vykazuje spíše nižší hodnotu, než byla rozpočtová hodnota. Proti rozpočtu byly celkové náklady vyšší o cca 2.475,21 tis. Kč. Vyšší byla spotřeba energie – vodné, stočné (o 2.625,78 Kč), které je však přefakturováno v plné výši na nájemce- tzn. zvýšené vodné, stočné nemá na zisk vliv. Vyjma zvýšení nákladů, na vodné a stočné, k žádným velkým změnám v čerpání ostatních nákladů proti rozpočtu nedošlo s výjimkou zvýšení daně z nemovitostí. Zvýšení této daně vyplynulo ze zákona a společnost TEPLO Chomutov nemohla toto zvýšení nijak ovlivnit. U výnosů došlo proti rozpočtu k zvýšení finančních výnosů – zvýšily se příjmy z úroků poskytnutých bankou a úroků placených nájemcem z poskytnuté zápůjčky. Čistý nájem za pronájem podniku byl fakturován dle smlouvy v plné výši a dle rozpočtu – k navýšení došlo vlivem inflace. Ostatní přefakturace byly fakturovány dle skutečných nákladů. Ostatní finanční výnosy jsou příjmy z úroků na bankovním účtu a příjmy z úroků za poskytnutou zápůjčku. Celkem došlo k zvýšení celkových výnosů zejména z důvodu finančních výnosů. Hlavní podíl na zvýšení zisku, tak měly přijaté úroky z poskytnuté zápůjčky a úroky přijaté od banky - viz. rozbor hospodaření za rok 2024 u společnosti Teplo Chomutov.

#### **5. Rozvaha k rozhodnému období**

##### *5.1 aktiva*

Aktiva společnosti jsou uvedena v příloze v rozvaze společnosti k datu 31.12.2024. Společnost má aktiva ve výši 191.379 tis. Kč. U aktiv společnosti došlo k zvýšení aktiv společnosti proti roku 2023. Zvýšení aktiv se projevilo u oběžných aktiv, kdy došlo k zvýšení zůstatku na bankovním účtu – z důvodu dosaženého zisku a snížením pohledávek z obchodního styku proti roku 2023. Pohledávky z obchodního styku společnost evidovala za nájemcem a tyto pohledávky byly ve lhůtě splatnosti a v této lhůtě byly nájemcem (společností ČEZ TEPLÁRENSKÁ) uhrazeny. V současné době společnost pohledávky po lhůtě splatnosti neeviduje. Zvýšený stav na bankovním účtu byl způsoben dosaženým ziskem a snížením stavu pohledávek z obchodního styku. U pohledávky z pronájmu majetku došlo ke snížení této pohledávky, neboť v roce 2024 nebyly odpisy z pronajatého majetku investovány zpět do pronajatého majetku, popř. k pořízení nového majetku. V roce 2024 došlo k menší investici do pronajatého majetku, která nebyla ve výši odpisů – u účtu 374 tak došlo k snížení pohledávky z pronájmu na hodnotu 69.840 tis. Kč k 31.12.2024.

##### *5.2 pasiva*

Pasiva společnosti jsou uvedena v příloze v rozvaze společnosti k datu 31.12.2024. U pasiv došlo k zvýšení vlastního kapitálu o dosažený čistý zisk. V roce 2024 došlo k snížení cizích zdrojů – důvodem je zejména snížení ostatních závazků. Skutečné odpisy z pronajatého majetku byly srovnatelné se zálohově zaplacenými – rozdíl byl 61 tis. Kč (V roce 2023 byl tento závazek ve výši 1.717 tis. Kč). V roce 2025 byl na uvedenou částku vystaven k přijatým odpisům dobropis, který byl v termínu splatnosti zaplacen. K nárůstu došlo i u závazků z obchodního styku důvodem je zvýšení ceny vody u přefakturace. U závazků vůči státu – DPH a daň z příjmů – nedošlo k zvýšení těchto závazků. S ohledem na trvalé snížení odpisu u pronajatého majetku došlo ke snížení fakturace na nájemce. Všechny závazky společnosti byly k 31.12.2024 ve lhůtě splatnosti a byly uhrazeny v termínu splatnosti. K současnému datu společnost nemá žádné závazky evidované k 31.12.2024.

### *5.3 komentář k rozvaze*

V oblasti aktiv a pasiv nevykazuje společnost žádné významné odlišnosti – vyjma snížení, nebo zvýšení uvedeného v předchozích bodech. Dosažené zisky se projevují růstem aktiv společnosti. U pasiv se zvyšují nerozdělený zisk společnosti. U cizích zdrojů došlo ke snížení z důvodu nižší fakturace zálohových odpisů nájemci. Měsíční fakturace – nájem a odpisy se stanovují s předstihem dodatkem k nájemní smlouvě uzavřené mezi spol. TEPLO a nájemcem. Výše odpisů a nájemného se stanovuje na konci běžného roku na rok následující a s ohledem na rozsah pronajatého majetku a investice není jednoduché stanovit odpisy a nájemné, i vzhledem k současné vyšší inflaci. V roce 2024 byly investice do pronajatého majetku nižší než vyúčtované odpisy, a proto došlo k snížení pohledávky z pronajatého majetku. Závazek vůči nájemci z titulu vyúčtování odpisů byl nižší než v roce 2023 a byl zaplacen v termínu splatnosti. Jinak není výše většiny aktiv a pasiv, vykázaných v příložené rozvaze, nijak odlišná od stavu, který byl v minulých obdobích, nebo odpovídá uzavřeným dohodám a smlouvám. U krátkodobého finančního majetku došlo k jeho zvýšení z výše uvedených důvodů - zvýšení zisku a snížení stavu pohledávek – viz. předešlé části rozboru.

## **6. Výkaz cash flow**

### *6.1 komentář k výkazu cash flow*

Společnost zpracovala výkaz cash flow k datu 31.12.2024 do přílohy, kterou zasílá společně s rozbohem. Zvýšení stavu peněžních prostředků bylo popsáno v předchozích odstavcích. Na zvýšení stavu finančních prostředků se podílel dosažený zisk zejména v důsledku příjmu úroků z finančních investic. Dále došlo ke zvýšení finančních prostředků z důvodu snížení stavu pohledávek z obchodního styku a snížením pohledávky z pronájmu podniku. Odpisy jsou nájemcem placeny měsíčně na účet společnosti a zpětně investovány do pronajatého majetku. V roce 2024 nebyly odpisy investovány v plné výši, a i tohoto důvodu došlo zvýšení finanční prostředků k 31.12.2024. Všechny závazky z obchodního styku byly zaplacený do konce ledna 2025. Závazek vůči nájemci z titulu vyúčtování odpisů byl vyrovnán v 02/2025. V roce 2024 ani v současnosti společnost neeviduje žádné závazky z obchodního styku po lhůtě splatnosti.

## **7. Vývoj pohledávek a závazků**

### *7.1 pohledávky*

V pohledávkách došlo proti minulému období k snížení krátkodobých pohledávek z obchodních vztahů. K 31.12.2024 společnost TEPLO Chomutov neměla pohledávky z obchodního styku po lhůtě splatnosti. V současné době nájemce hradí vydané faktury ve lhůtách splatnosti. U pohledávek z pronajatého majetku došlo k snížení pohledávky – důvodem byly nižší investice do pronajatého majetku proti odpisům z pronajatého majetku.

### *7.2 závazky*

Společnost hradí své závazky v termínu splatnosti. Zvýšení závazků z obchodního styku k 31.12.2024 souviselo s dodávkou vody za poslední měsíc, která byla dodavatelem fakturována k 31.12.2024 a termín splatnosti byl v 01/2025 – současně došlo ke zvýšení ceny za vodu a zvýšení spotřeby, což vedlo k zvýšení závazku za vodu proti roku 2023. Společnost k 31.12.2024 neevidovala závazky po lhůtě

splatnosti. Všechny závazky společnosti byly uhrazeny v termínech splatnosti, nebo dříve. V současné době společnost neeviduje závazky z obchodního styku po lhůtě splatnosti – všechny jsou hrazeny včas.

## **8. Stálá aktiva**

Společnost TEPLO Chomutov měla pronajatá svá aktiva společnosti ACTHERM Distribuce s.r.o., která byla nástupnickou společností původního nájemce společnosti ACTHERM, spol. s r.o. V roce 2024 přešla nájemní smlouva na podnik na společnost ČEZ TEPLÁRENSKÁ. Společnost TEPLO Chomutov investuje do majetku všechny odpisy z tohoto majetku. Odpisování aktiv provádí nájemce. Účetní hodnota pronajatých stálých aktiv byla cca 120 mil. Kč v roce 2004. Hodnota těchto aktiv v roce 2024 byla cca 69,84 mil. Kč a došlo k snížení této hodnoty proti roku 2023. Důvodem snížení bylo snížení investic do pronajatého majetku proti odpisů z tohoto majetku v roce 2024. Za celkovou dobu pronájmu jsou poskytnuté investiční prostředky nižší než odpisy z pronajatého majetku za dobu trvání nájmu. Proto došlo k snížení pohledávky z titulu pronájmu majetku, ale ta je na druhé straně kompenzována zvýšením finančních prostředků a ostatními finančním majetkem – poskytnutá zápůjčka nájemci, která byla schválena statutárními orgány – vztaženo k původní výši stálých aktiv při sjednání nájemní smlouvy na podnik. Jiná významná stálá aktiva společnost nemá.

V Brumově – Bylnici dne 13.04.2025.

Zpracoval :     Ing. Alois Ovesný

Schválil :        Pan Pavel Šebesta – jednatel společnosti