

Rozbor hospodaření T e p l o Chomutov s.r.o. k 31.12.2025

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 31.12.2025 ke změnám proti předchozímu období z důvodu nákladů na vodné a stočné. U ostatních nákladů došlo k jejich zachování, nebo mírnému zvýšení, které bylo způsobeno rostoucí inflací. Náklady na vodu nebyly spotřebovány ve společnosti TEPLO Chomutov, ale byly na základě uzavřené dohody o přefakturaci dodávek vody fakturovány nájemci podniku, tj. společnosti ČEZ Teplárenská. Ostatní náklady byly srovnatelné s rokem 2024 a schváleným rozpočtem, byť byly zvýšeny díky inflaci. Nárůst nákladů byl dále způsoben vyššími náklady na pojištění majetku. Všechny náklady jsou uvedeny ve Výkaz zisků ztrát za rok 2025 – ve sloupci minulého období jsou uvedeny údaje za rok 2024. Celkové náklady za období 2025 jsou vyšší než náklady v roce 2024. To je způsobeno zejména zvýšením ceny vodného a stočného. Toto zvýšené vodné, stočné bylo v plné výši přefakturováno nájemci. Rozpis nákladů je uveden v rozboru hospodaření k 31.12.2025.

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 2025 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. Celkem došlo k zvýšení výnosů společnosti proti roku 2024 – viz Výkaz zisků a ztrát zejména z důvodu vyšší přefakturace u vodného a stočného, ale tyto výnosy kopírovaly náklady na vodné, stočné, které byly taktéž vyšší. U přijatých úroků došlo ke snížení příjmů. Důvodem byla klesající úroková míra a taky výplata zisku, kdy objem úročených finančních prostředků po výplatě zisku v 07/2025 významně klesl. Celkové výnosy společnosti v roce 2025 jsou přesto vyšší proti roku 2024 z důvodu vyšší přefakturace vodného, stočného nájemci a zvýšeným příjmem z nájmu podniku.

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 31.12.2025 a tabulce rozborů – čistý zisk společnosti klesl proti roku 2024 z důvodu snížení finančních příjmů – viz. analýza výnosových položek. Po předpokládaném zdanění ve výši 21 % bude předpokládaný čistý zisk společnosti za rok 2025 cca 7.755 Kč. Tento výsledek nebyl auditován, audit společnosti probíhá a bude ukončen v průběhu května 2026.

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 744,11 tis. Kč. Vyšší byla spotřeba energie – vodné, stočné (o 754,22 tis. 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. U výnosů došlo proti rozpočtu k zvýšení finančních výnosů – přes snížený objem finančních prostředků se příjmy z úroků poskytnutých bankou a úroků placených nájemcem zvýšily díky stabilním smlouvám a mírnému snížení úrokových sazeb. Při sestavování rozpočtu společnost předpokládala vyšší snížení úrokových sazeb a taktéž počítala a nižším objemem finančních prostředků na účtech s výhodným úročením. 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 proti rozpočtovým hodnotám zejména z důvodu vyšší přefakturace vodného a stočného a z důvodu vyšších finančních výnosů - viz. rozbor hospodaření za rok 2025 u společnosti Teplo Chomutov.

5. Rozvaha k rozhodnému období

5.1 aktiva

Aktiva společnosti jsou uvedena v příloze v rozvaze společnosti k datu 31.12.2025. Společnost má aktiva ve výši 169.275 tis. Kč. U aktiv společnosti došlo k snížení aktiv společnosti proti roku 2024. Důvodem snížení aktiv byla výplata nerozděleného zisku ve výši 25 mil. Kč a dále platba zákonem stanovené srážkové daně z výplaty zisku ve výši cca 4,45 mil. Kč. Z tohoto důvodu došlo ke snížení krátkodobého finančního majetku – viz rozvaha společnosti k 31.12.2025. U ostatních aktiv došlo ke snížení pohledávek, a to zejména u pohledávek z pronájmu. 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 pohledávek z obchodního styku byl způsoben nárustem ceny u přefakturace vodného a stočného – tyto pohledávky však byla nájemcem hrazeny v termínech splatnosti v lednu 2026. U pohledávky z pronájmu majetku došlo ke snížení této pohledávky, neboť v roce 2025 nebyly odpisy z pronajatého majetku investovány zpět do pronajatého majetku, popř. k pořízení nového majetku. V roce 2025 došlo k menší investici do pronajatého majetku, která nebyla ve výši odpisů – u účtu pohledávky z pronájmu 374001 tak došlo k snížení pohledávky z pronájmu na hodnotu 65.772 tis. Kč k 31.12.2025. K 31.12.2025 společnost eviduje pohledávku z titulu nedouúčtovaných odpisů z pronajatého majetku. V roce 2025 byly zaplacené zálohové odpisy nižší než skutečné odpisy z pronajatého majetku vyúčtované v roce 2026. Na základě tohoto vyúčtování byla provedena dofakturace těchto odpisů v 01/2026.

5.2 pasiva

Pasiva společnosti jsou uvedena v příloze v rozvaze společnosti k datu 31.12.2025. U pasiv došlo k snížení vlastního kapitálu z důvodu výplaty zisku. Tato výplata byla vyšší než dosažený čistý zisk za rok 2024, který byl převeden a účet nerozděleného zisku. V roce 2025 došlo k snížení cizích zdrojů – důvodem je zejména snížení ostatních závazků. Skutečné odpisy z pronajatého majetku byly vyšší než

zálohově zaplacené odpisy v roce 2025. Z tohoto důvodu není k 31.12.2025 evidován závazek vůči nájemci, ale naopak pohledávka viz. bod 5.1. Aktiva. Doučtování odpisů bylo provedeno v roce 2026. U závazků z obchodního styku došlo k zvýšení, které je způsobeno zvýšením ceny vodného a stočného u přefakturace těchto položek nájemci. U závazků vůči státu – DPH a daň z příjmů – nedošlo k výraznému zvýšení, ale spíše ke snížení – zálohy na daň z příjmů právnických osob byly placeny z vyššího dosaženého zisku za předchozí období a v důsledku snížení zisku předpokládáme i nižší daň z příjmů právnických osob. Všechny závazky společnosti byly k 31.12.2025 ve lhůtě splatnosti a byly uhrazeny v termínu splatnosti. K současnému datu společnost nemá žádné závazky evidované k 31.12.2025.

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. V roce 2025 došlo ke snížení aktiv z důvodu výplaty zisku na základě rozhodnutí valné hromady společnosti. U cizích zdrojů došlo ke snížení z důvodu nižší fakturace zálohových odpisů nájemci v důsledku čehož vznikla za nájemce pohledávka – dofakturace odpisů v následujícím období. 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 2025 byly investice do pronajatého majetku nižší než vyúčtované odpisy, a proto došlo k snížení pohledávky z pronajatého majetku. V roce 2025 byla zálohová fakturace odpisů nižší, než skutečné odpisy – viz. předešlé části rozboru, a proto byla k 31.12.2025 zaúčtována pohledávka vůči nájemci, která byla dofakturována nájemce uhrazena. Jinak není výše většiny aktiv a pasiv, vykázaných v přiložené rozvaze, nijak odlišná od stavu, který byl v minulých obdobích, nebo odpovídá uzavřeným dohodám a smlouvám s ohledem na skutečnosti již uvedené v předchozí části rozboru.

6. Výkaz cash flow

6.1 komentář k výkazu cash flow

Společnost zpracovala výkaz cash flow k datu 31.12.2025 do přílohy, kterou zasílá společně s rozbořem. Snížení stavu peněžních prostředků bylo popsáno v předchozích odstavcích. Na snížení stavu finančních prostředků se podílela zejména schválená výplata zisku. V ostatních položkách došlo ke zvýšení finančních prostředků z důvodu snížení stavu pohledávky z pronájmu podniku. Odpisy jsou nájemcem placeny měsíčně na účet společnosti a zpětně investovány do pronajatého majetku. V roce 2025 nebyly odpisy investovány v plné výši, a i z tohoto důvodu nedošlo ke snížení finančních prostředků k 31.12.2025, které by kopírovalo výplatu zisku včetně zaplacené srážkové daně. Dosažený zisk taktéž kompenzoval snížení finančních prostředků z důvodu výplaty nerozděleného zisku. Všechny závazky z obchodního styku byly zaplacený do konce ledna 2026. Všechny pohledávky i budoucí pohledávky (doučtování odpisů) byly nájemcem vyrovnány v 01/2026. V roce 2025 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 zvýšení krátkodobých pohledávek z obchodních vztahů z důvodu zvýšení ceny vodného a stočného, které je nájemci přefakturováno. K 31.12.2025 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 31.12.2025 souviselo s dodávkou vody za poslední měsíc, která byla dodavatelem fakturována k 31.12.2025 s termínem splatnosti v 01/2026 – současně došlo ke zvýšení ceny za vodu a zvýšení spotřeby, což vedlo k zvýšení závazku za vodu proti roku 2024. 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 ČEZ TEPLÁRENSKÁ. Společnost TEPLO Chomutov investuje do majetku odpisy z tohoto majetku. Odpisování aktiv provádí nájemce. Účetní hodnota pronajatých stálých aktiv byla v roce 2025 cca 65,77 mil. Kč. Dalším aktivem je poskytnutá zápůjčka, která byla schválena statutárními orgány. Jiná významná stálá aktiva společnost nemá.

V Brumově – Bylnici dne 14.04.2026.

Zpracoval : Ing. Alois Ovesný

Schválil : Pan Pavel Šebesta – jednatel společnosti