

Talorm a.s., Masarykovo náměstí č.p. 511/6a, 789 01 Zábřeh

Výroční zpráva o hospodaření společnosti

za rok 2023

včetně návrhu na rozdělení zisku společnosti

Charakteristika vývoje společnosti za uplynulý rok 2023

VYHODNOCENÍ PODNIKATELSKÉHO ZÁMĚRU

Podnikatelský záměr v roce 2023 se týkal těchto oblastí:

1. Oblast topného hospodářství
2. Oblast správcovství majetku
3. Ostatní služby
4. Ekonomika akciové společnosti

1. Oblast výroby a dodávky tepla a teplé užitkové vody

Pro rok 2023 byly stanoveny ceny tepla pro několik lokalit.

Kotelny Severovýchod, Kosmonautů, ČSA

Cena tepla ze zdroje 1 251,-- Kč za 1 GJ bez DPH

Cena tepla 1 440,-- Kč za 1 GJ bez DPH

Cena vody 1 263,-- Kč za 1 GJ bez DPH

Domovní kotelny Křížkovského 2, Žižkova 31, NO 11

Cena tepla 1 100,-- Kč za 1 GJ bez DPH

Malé kotelny MN 7 a MN 6

Cena tepla 1 100,-- Kč za 1 GJ bez DPH

Kotelna 17. listopadu

Cena tepla 1 217,50 Kč za 1 GJ bez DPH

Cena vody 1 217,50 Kč za 1 GJ bez DPH

Cena tepla pro obyvatelstvo byla v roce 2023 regulována cenovým výměrem ERÚ č. 4/2021 a 10/2022 a navazujících předpisů.

Celkové tržby za dodávku tepla za rok 2023 dosáhly částky 17.610.480,46 Kč.
Dodáno celkem 13.342,72 GJ.

Průměrné měrné zátěže za dodávky v Zábřehu za rok 2023

	byt o výměře 70 m ²	byt o výměře 50 m ²
za dodávku tepla.....	21.322 Kč.....	15.230 Kč
za dodávku teplé vody.....	15.869 Kč.....	11.335 Kč
celkem.....	37.191 Kč.....	26.565 Kč

Investiční akce

V průběhu roku 2023 byly zařazeny do odepisování investice, které byly provedeny během roku 2023. Jedná se o tyto investiční akce:

1. Zateplení sklepního stropu v obytném domě na ulici **Křížkovského 961/2** – v celkovém nákladu **194.926,00 Kč**, zařazena do odepisování v březnu roku 2023
2. Technické zhodnocení - sklady 404 m² **kotelny Severovýchod** - v celkovém nákladu **79.000,00Kč**, zařazeno do odepisování v dubnu roku 2023
3. Instalace 1 ks plynového kondenzačního kotle včetně rozvodu plynu v obytném domě na ulici **Žižkova 266/35** – v celkovém nákladu **197.262,00 Kč**, zařazena do odepisování v říjnu 2023
4. Rekonstrukce střechy na **kotelně Kosmonautů** – v celkovém nákladu **679.159,00 Kč**.

Zařazené investice v celkové výši za rok 2023 činí **1.150.347,00 Kč**.

U plánované investiční akce přestavby objektu kotelny na Výsluní bylo vydáno zamítavé odvolací rozhodnutí Krajským úřadem Olomouckého kraje. Byla vypracována nová nájemní smlouva pro zajištění parkovacích míst pro nové bytové jednotky. V letošním roce bude podána nová žádost o vydání územního a stavebního povolení pro změnu užívání kotelny Výsluní na bytový dům.

V průběhu roku 2023 byla vypracována projektová dokumentace pro změnu užívání předávací stanice objektu Žerotínov 228/12, Zábřeh, na vybudování 4 bytových jednotek včetně parkování. Byla podána žádost o vydání společného územního a stavebního povolení.

2. Správcovství majetku

Změny v pronájmech bytů v roce 2023

Během roku 2023 došlo k výměně nájemníků v několika bytových jednotkách .
Ke dni 31.12.2023 měla a.s. Talorm všechny bytové jednotky plně obsazené.

Pronájmy prostor sloužících podnikání v roce 2023

Ke dni 31.12.2023 byly prostory sloužící podnikání plně obsazeny.

Správcovství majetku přineslo tržby ve výši **8.129.683,00 Kč**

3. Dodavatelská a výrobní činnost, ostatní služby

Pracovníci střediska údržby se v roce 2023 věnovali údržbě bytových prostor a prostorám sloužících podnikání, vykonávali subdodavatelské práce, dále se zapojili do dispečerského řízení obsluhy topného hospodářství.

Vozidla akciové společnosti byla používána pro vlastní potřebu společnosti.

Správa bytových domů

V roce 2023 prováděla akciová společnost správu v těchto domech:

SVJ Kozinova I.....	32 bytových jednotek
BD Postřelmovská 9.....	12 bytových jednotek
BD SV 9 a 10.....	1 bytová jednotka
BD SV 11 a 12.....	40 bytových jednotek
SVJ Na Výsluní 11.....	13 bytových jednotek
SVJ ČSA 5.....	38 bytových jednotek
BD J.Welzla I.....	32 bytových jednotek
SVJ SV 9 a 10.....	40 bytových jednotek
SVJ Svěbohov.....	4 bytové jednotky

Správa přinesla tržby ve výši..... **450.271,-- Kč**

4. Ekonomika akciové společnosti

Ekonomika akciové společnosti v porovnání s plánem dosáhla těchto výsledků:

Plánované náklady ve výši **32.469.459,- Kč** dosáhly výše **23.873.977,75 Kč**.

Plánované výnosy ve výši **32.862.023,- Kč** byly plněny ve výši **26.504.375,13 Kč**.

Výsledkem hospodaření byl zisk ve výši **2.630.397,38 Kč**.

Ke snížení plánovaných nákladů přispěly jednak změny cen energií na trhu, kdy a.s. Talorm uzavřela výhodné smlouvy s novým dodavatelem energií, jak pro dodávku plynu, tak elektřiny pro rok 2023, a dále neobvyklé klimatické podmínky, které se projeví na výrazně menších dodávkách tepla a TV. Důsledkem těchto změn bylo dosažení úspor v nákladových položkách proti plánu cca 30%.

Plánované výnosy byly rovněž v porovnání s plánem nižší, ale celkové hospodaření společnosti dosáhlo zisku oproti plánu 392.564 částky 2.630.397,38,-Kč.

Ke zvýšení výnosů společnosti přispělo v oblasti správcovství majetku zvýšení nájemného o míru inflace a středisko údržby, které se podílelo na rekonstrukčních pracích a měření PNB. Dalším ovlivňujícím a kladným faktorem bylo zhodnocení finančních prostředků na termínovaných účtech během roku 2023.

STRUKTURA VÝNOSŮ

Výnosy celkem v Kč	26.504.375.....100,00%
-výroba a dodávka tepla	17.610.480..... 66,45%
-tržby z pronájmu	8.129.683..... 30,67%
-tržby správa	450.271..... 1,70%
-úroky	403.450..... 1,52%
-výkony střediska údržba, doprava	106.245..... 0,40%
-tržby měření	16.220..... 0,06%
-ostatní provozní výnosy	30..... 0,00%
-vlastní spotřeba tepla	-212.005.....-0,80%

STRUKTURA NÁKLADŮ

Náklady celkem v Kč	23.873.978.....100,00%
-spotřeba paliv, materiálu, el. energie	10.788.332 45,19%
-osobní náklady	5.819.721 24,37%
-odpisy	5.080.299 21,29%
-služby včetně oprav	1.203.665..... 5,04%
-daň z příjmu splatná	739.290..... 3,09%
-provozní náklady	203.037..... 0,85%
-daně a poplatky	146.164..... 0,61%
-finanční náklady	9.045 0,04%
-daň z příjmu odložená	- 115.575..... - 0,48%

Zisk dosáhl částky 2 630 397,38 Kč

Průměrný počet zaměstnanců v roce 2023 činil 10

ZÁKLADNÍ KAPITÁL AKCIOVÉ SPOLEČNOSTI

Základní kapitál společnosti ve výši 56.466.000 Kč je rozdělen na 56.466 ks akcií v nominální hodnotě 1.000 Kč, všechny akcie jsou v listinné podobě na jméno.

Ke dni 31. 12. 2023 byli zapsáni v knize akcionářů držitelé akcií v počtu 52.434 ks ve jmenovité hodnotě 1.000 Kč za ks.

Ke dni 31. 12. 2023 zůstalo nezapsáno 4.032 ks akcií ve jmenovité hodnotě 1.000 Kč na ks. Při vypořádání se s těmito nezapsanými akciemi bude společnost postupovat dle schváleného postupu představenstva společnosti při prodlení akcionářů s předložením akcií společnosti k doplnění údajů při změně formy akcií na majitele na akcie na jméno dle zákona č. 134/2013 Sb., schváleného na valné hromadě dne 10. června 2014 a Dodatku č.1 Postupu představenstva společnosti při prodlení akcionářů s předložením akcií společnosti k doplnění údajů při změně formy akcií z akcií na majitele na akcie na jméno dle zákona č. 134/2013 Sb.(dále: „Postup“), schváleného valnou hromadou společnosti dne 16. června 2016.

ROZVAHA

AKTIVA

-dlouhodobý hmotný majetek.....	39.383 tis. Kč
-dlouhodobé pohledávky.....	681 tis. Kč
-krátkodobé pohledávky.....	20.876 tis. Kč
-finanční majetek.....	30.608 tis. Kč
-časové rozlišení.....	12 tis. Kč
aktiva celkem.....	91.560 tis. Kč

PASIVA

-základní kapitál.....	56.466 tis. Kč
-ostatní kapitálové fondy.....	13 tis. Kč
-fondy ze zisku.....	5.842 tis. Kč
-výsledek hospodaření minulých let.....	302 tis. Kč
-výsledek hospodaření běžného roku.....	2.630 tis. Kč
-dlouhodobé závazky.....	23.390 tis. Kč
-krátkodobé závazky.....	1.108 tis. Kč
-časové rozlišení.....	1 809 tis. Kč
pasiva celkem.....	91.560 tis. Kč

Návrh na rozdělení zisku společnosti za rok 2023

Stav nerozděleného zisku ke dni 31. 12. 2023..... 301.708,15 Kč

Čistý zisk společnosti za rok 2023..... 2.630.397,38 Kč

Čerpání:

Dividendy akcionářů 52.434,- á 49,- Kč před zdaněním 2.569.266,00 Kč

Zůstatek nerozděleného zisku 362.839,53 Kč

Složení představenstva a dozorčí rady společnosti k 31.12.2023

PŘEDSTAVENSTVO

Předseda: Janů Radomil
Místopředseda: Ing. Bc. Dubová Alena, MBA
Člen: Zitová Lucie

DOZORČÍ RADA

Předseda: Hatoňová Jana
Členové: Kašpar Jiří
Ing. et. Ing Knápková Kateřina

Zaměstnanecká politika

Vedení společnosti:

Janů Radomil vedoucí provozního úseku
Ing. Bc. Alena Dubová , MBA vedoucí ekonomického úseku

Dále se na řízení společnosti podílel 1 vedoucí střediska

Struktura zaměstnanců podle věku ke dni 31.12.2023

	Celkem	ženy	muži
do 45 let	1	1	-
do 55 let	1	1	-
nad 55 let	8	2	6
celkem	10	4	6

Struktura zaměstnanců podle vzdělání:

střední odborné	4 pracovníci
ÚSO s maturitou	4 pracovníků
VŠ	2 pracovníci

Otázky mzdové politiky, poskytování ochranných pracovních pomůcek a čisticích prostředků, poskytování cestovních náhrad a výši ostatních sociálních příspěvků řeší vnitropodnikové směrnice společnosti.

Skutečnosti po rozvahovém dni

Jedním z klíčových aspektů úspěchu topného hospodářství je optimalizace podmínek pro stabilní odběr tepelné energie našimi odběrateli. Nejistoty současné doby spojené s klimatickými výkyvy ještě umocňují nutnost sledovat vývoj cen na trhu, neustálý a komplexní přístup k vyhodnocování rizik, zajistit a zachovat si významné smluvní klienty. Průběžně se snažit zkvalitňovat vybavenost a úroveň pronajímaných bytů a nebytových prostor, provádět i nadále rekonstrukce objektů firmy Talorm a.s. a tím získat potenciální zájemce a takto přispět k pozitivním výsledkům v hospodaření.

V Zábřehu dne: 17.04.2024

předseda představenstva: Radomil Janů

vypracovala: Ing. Bc. Alena Dubová, MBA

