

Zpráva o hospodaření TEDOS Mikulov s.r.o. za rok 2025

Společnost řídil ve roce 2025 jednatel:

Jitka Dočekalová

Společnost TEDOS Mikulov s.r.o. v roce 2025 provozovala tato střediska:

- 100 Ubytovna
- 200 Tepelné hospodářství
- 300 Správa bytového a nebytového fondu
- 400 Ředitelství
- 500 Technické služby
 - Parkování + technické služby
 - Zeleň
 - Elektro (VO)
 - Úklid
- 600 Kulturní akce (technická součinnost)
- 700 Koupaliště

V rámci jednotlivých středisek byly prováděny především tyto práce:

- Správa nemovitostí, bytového a nebytového fondu, jeho údržba
- Rekonstrukce bytů a nebytových prostor
- Údržba veřejné zeleně a ploch veřejného prostranství
- Očista města, včetně deratizace
- Údržba a rozvoj mobiliáře a herních prvků
- Provoz parkovacího systému
- Správa komunikací včetně zimní údržby
- Provoz Městského koupaliště Mikulov
- Správa a údržba veřejného osvětlení
- Provoz tepelného hospodářství
- Organizační a správní agenda v rámci střediska ředitelství
- A jiné.

Personální problematika

V průběhu roku 2025 došlo ve společnosti k personálním změnám na vybraných manažerských pozicích. Řízení střediska technických služeb bylo po přechodnou dobu zajišťováno organizačně-správní manažerkou. Následně byla vedením střediska pověřena zaměstnankyně v rámci tohoto střediska, která tuto pozici zastává dosud a aktivně se podílí na jeho dalším rozvoji.

V oblasti personálního zabezpečení pokračuje proces stabilizace a rozvoje společnosti. Postupně dochází k doplňování pracovních pozic a budování odborně způsobilého týmu, který je předpokladem pro dlouhodobé zajištění kvalitních služeb a naplňování rozvojových cílů společnosti.

Ekonomika společnosti

Rok 2025 byl z ekonomického pohledu rokem konsolidace společnosti. Po ztrátovém hospodaření v roce 2024 bylo prioritou nastavení účinnějších řídicích a kontrolních mechanismů, zřehlednění ekonomiky jednotlivých činností a vytvoření podmínek pro dlouhodobě udržitelné fungování společnosti. Výsledky přijatých opatření se již v roce 2025 projevily návratem ke kladnému hospodářskému výsledku.

Významná pozornost byla věnována plánování investic a obnově technického vybavení, které představují nezbytný předpoklad pro zajištění kvalitních služeb poskytovaných společnosti a městu. Současně byly průběžně sledovány a vyhodnocovány ekonomické dopady vývoje cen energií, pohonných hmot, materiálů a mzdových nákladů.

Přijatá opatření se pozitivně promítla do hospodářského výsledku roku 2025, kdy se společnosti podařilo navázat na proces ekonomického ozdravení a dosáhnout kladného hospodářského výsledku. Tento výsledek vytváří předpoklady pro pokračování nastavených změn a další rozvoj společnosti v následujících letech.

Provoz Městského koupaliště v sezoně 2025

Provoz městského koupaliště je dlouhodobě ovlivňován zejména vývojem počasí v průběhu letní sezony, které má přímý dopad na návštěvnost a dosažené tržby. V roce 2025 byla návštěvnost areálu negativně ovlivněna nepříznivými klimatickými podmínkami během významné části sezony, což se promítlo do hospodářského výsledku střediska.

Středisko koupaliště tak za rok 2025 vykázalo ztrátu ve výši přibližně 1,5 mil. Kč. Vzhledem k charakteru poskytované služby, jejímu významu pro obyvatele města a návštěvníky regionu a omezené možnosti ovlivnit výši tržeb bylo krytí této ztráty zajištěno prostřednictvím dotace poskytnuté městem Mikulov.

Příplatek mimo základní kapitál

Koncem roku 2025 poskytlo město Mikulov společnosti příplatek mimo základní kapitál ve výši 5 mil. Kč. Účelem poskytnutých finančních prostředků bylo posílení technického vybavení společnosti a vytvoření podmínek pro postupnou obnovu strojového parku, jehož technický stav již v řadě případů neodpovídal současným provozním požadavkům.

Poskytnutý příplatek představuje významný krok k modernizaci společnosti a zvýšení kvality poskytovaných služeb v oblasti technických služeb, správy nemovitostí a údržby městského majetku. Prostředky jsou využívány výhradně k pořízování dlouhodobého majetku a techniky, která přispěje ke zvýšení efektivity práce, snížení provozních nákladů a zajištění dlouhodobé udržitelnosti poskytovaných služeb.

V návaznosti na poskytnutý příplatek byly zahájeny kroky k pořízení nové techniky a dalšího vybavení dle schváleného investičního plánu. Realizace jednotlivých investic probíhá postupně v roce 2026 s důrazem na hospodárnost, účelnost a potřeby společnosti.

Poskytnutý příplatek mimo základní kapitál nevnímá společnost pouze jako investici do techniky, ale také jako důležitý předpoklad pro její další stabilizaci, rozvoj a zvyšování kvality služeb poskytovaných městu a jeho obyvatelům.

Výsledek hospodaření společnosti

Společnost TEDOS Mikulov s.r.o. ukončila účetní období roku 2025 s kladným hospodářským výsledkem. Dosažený výsledek je odrazem přijatých organizačních a ekonomických opatření, jejichž cílem bylo stabilizovat hospodaření společnosti, zvýšit efektivitu provozu a nastavit podmínky pro její dlouhodobě udržitelný rozvoj.

Dosažený zisk umožnil společnosti vytvořit rezervu na budoucí opravy a údržbu vlastních nemovitostí a současně vytvořit rezervu určenou pro oblast tepelného hospodářství, která přispěje k zajištění spolehlivého provozu a postupné obnově související infrastruktury.

Společnost současně pokračovala v podpoře odborného vzdělávání a přípravy budoucích pracovníků. V souladu s platnou legislativou uplatnila slevu za zaměstnávání studentů a aktivně podporovala odbornou praxi a získávání pracovních zkušeností studentů v reálném provozním prostředí.

Výsledek hospodaření roku 2025 vytváří předpoklady pro pokračování nastaveného procesu stabilizace a rozvoje společnosti, modernizaci technického vybavení a další zkvalitňování služeb poskytovaných městu Mikulov a jeho obyvatelům.

Vzhledem k dosaženému hospodářskému výsledku a aktuální finanční situaci společnosti jednatelka současně navrhuje vrácení části příplatku mimo základní kapitál poskytnutého městem Mikulov, a to ve výši 1 mil. Kč. Tento návrh odráží odpovědný přístup k nakládání se svěřenými prostředky a skutečnost, že část prostředků poskytnutých na podporu rozvoje společnosti nebude v plánovaném rozsahu využita.

Navrácení části příplatku potvrzuje pozitivní vývoj hospodaření společnosti a její schopnost financovat část plánovaných aktivit z vlastních zdrojů při současném zachování dostatečné finanční stability pro další rozvoj a obnovu majetku.

V Mikulově dne 4. 6. 2026

Ing. Jitka Dočekalová, jednatelka společnosti

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni **31.12.2025**
(v celých tisících Kč)

TEDOS Mikulov s.r.o.

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání, liší-li se od bydliště

1 x příslušnému finančnímu úřadu

Republikánské obrany 1584/1
Mikulov
692 01

Rok	Měsíc	IČ
2025		26949962

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	71 826	80 471
A.	Výkonová spotřeba	3	45 486	54 805
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	22 628	25 490
A. 3.	Služby	6	22 858	29 315
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7	-17	1 841
D.	Osobní náklady	9	21 598	22 443
D. 1.	Mzdové náklady	10	15 628	16 465
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	5 970	5 978
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	5 004	5 292
D. 2.2.	Ostatní náklady	13	966	686
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	1 001	1 150
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	1 082	1 147
E. 1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	1 082	1 147
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	-81	3
III.	Ostatní provozní výnosy	20	1 574	277
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	6	136
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	1 568	141
F.	Ostatní provozní náklady	24	2 509	787
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	24	546
F. 3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	39	22
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	2 050	
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	396	219
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	2 823	-278
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	37	
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	37	
K.	Ostatní finanční náklady	47	106	95
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-143	-95
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	2 680	-373
L.	Daň z příjmů	50	950	-302
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	1 033	99
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	-83	-401
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.	53	1 730	-71

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	** (ř. 53) - M. 55	1 730	-71
*	Čistý obrat za účetní období	56	71 826	80 471

Sestaveno dne: 02.06.2026		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou:	
Právní forma účetní jednotky: s.r.o.	Předmět podnikání: pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí	Pozn.:	

ROZVAHA v plném rozsahu

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání
za daň z příjmů

ke dni 31.12.2025
(v celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Republikánské obrany 1584/1
Mikulov
692 01

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2025		26949962

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	76 404	16 404	60 000	53 929
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	33 457	16 404	17 053	15 970
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	33 457	16 404	17 053	15 970
B.II. 1.	Pozemky a stavby	15	16 474	2 247	14 227	14 547
B.II. 1.1.	Pozemky	16	406		406	406
B.II. 1.2.	Stavby	17	16 068	2 247	13 821	14 141
B.II. 2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	16 983	14 157	2 826	1 423
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	42 947		42 947	37 959
C.I.	Zásoby Součet I.1. až I.5.	38	304		304	251
C.I. 1.	Materiál	39	64		64	28
C.I. 2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	240		240	223
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	19 196		19 196	20 283
C.II. 2.	Krátkodobé pohledávky	57	18 978		18 978	20 032
C.II. 2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	9 775		9 775	9 181
C.II. 2.4.	Pohledávky – ostatní	61	9 203		9 203	10 851
C.II. 2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	64	3		3	914
C.II. 2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	1 126		1 126	1 804
C.II. 2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66	8 056		8 056	8 133
C.II. 2.4.6.	Jiné pohledávky	67	18		18	0
C.II. 3.	Časové rozlišení aktiv	144	218		218	251
C.II. 3.1.	Náklady příštích období	145	218		218	213
C.II. 3.3.	Příjmy příštích období	147				38
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	23 447		23 447	17 425
C.IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	199		199	283
C.IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	73	23 248		23 248	17 142

Označení a	PASIVA b		čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	Součet A. až D.	78	60 000	53 929
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79	32 398	27 520
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	80	10 000	10 000
A.I. 1.	Základní kapitál		81	10 000	10 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	Součet II.1. až II.2.	84	5 000	
A.II. 2.	Kapitálové fondy		86	5 000	
A.II. 2.1.	Ostatní kapitálové fondy		87	5 000	
A.III.	Fondy ze zisku	Součet III.1. až III.2.	92	20	20
A.III. 1.	Ostatní rezervní fondy		93	20	20
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1. až IV.2.	95	15 648	17 571
A.IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		96	15 648	21 999
A.IV. 2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		98		-4 428
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99	1 730	-71
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	27 602	26 409
B.	Rezervy	Součet B.1. až B.4.	102	2 050	
B. 4.	Ostatní rezervy		106	2 050	
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	107	25 552	26 409
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	108	2 825	1 572
C.I. 2.	Závazky k úvěrovým institucím		112	1 337	
C.I. 8.	Odložený daňový závazek		118	1 488	1 572
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123	21 323	23 130
C.II. 2.	Závazky k úvěrovým institucím		127	327	
C.II. 3.	Krátkodobé přijaté zálohy		128	6 883	6 544
C.II. 4.	Závazky z obchodních vztahů		129	10 898	13 736
C.II. 8.	Závazky ostatní		133	3 215	2 850
C.II. 8.3.	Závazky k zaměstnancům		136	925	936
C.II. 8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		137	456	344
C.II. 8.5.	Stát – daňové závazky a dotace		138	1 407	239
C.II. 8.6.	Dohadné účty pasivní		139	424	1 321
C.II. 8.7.	Jiné závazky		140	3	10
C.III.	Časové rozlišení pasiv	Součet III.1. až III.2.	148	1 404	1 707
C.III. 1.	Výdaje příštích období		149	954	1 107
C.III. 2.	Výnosy příštích období		150	450	600

Sestaveno dne: 02.06.2026	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou:	
Právní forma účetní jednotky: s.r.o.	Předmět podnikání: pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí	Pozn.:



TEDOS Mikulov s.r.o.

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2025

OBSAH

1. POPIS SPOLEČNOSTI	3
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	3
3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY	4
4. DLOUHODOBÝ HDMOTNÝ MAJETEK	8
5. ZÁSoby	8
6. POHLEDÁVKY	8
7. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY	9
8. OPRAVNÉ POLOŽKY	9
9. VLASTNÍ KAPITÁL	9
10. ZÁVAZKY	10
11. DAŇ Z PŘÍJMU	10
12. TRŽBY	11
13. VÝKONOVÁ SPOTŘEBA	11
14. OSOBNÍ NÁKLADY	11
15. OSTATNÍ VÝNOSY A NÁKLADY	11
16. PŘEDPOKLAD NEPŘETŘŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI	12
17. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	12



1. POPIS SPOLEČNOSTI

Obchodní firma:	TEDOS Mikulov s.r.o. (dále jen „společnost“)
Sídlo:	Republikánské obrany 1584/1, 692 01 Mikulov, Česká republika
Místo registrace:	vedená u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou C 47714
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Datum vzniku:	16. prosince 2004
Identifikační číslo:	26949962
DIČ:	CZ26949962
Předmět činnosti (NACE-CZ):	68.32 - Správa nemovitostí na základě smlouvy 81.30 - Činnosti související s úpravou krajiny

Základní kapitál:

Základní kapitál společnosti tvoří plně splacený základní obchodní podíl ve jmenovité hodnotě 10 000 000 Kč.

Společník:

Jediný společník společnosti je mateřská společnost Město Mikulov, IČ: 00283347, Náměstí 1, 692 01 Mikulov, Česká republika, která vlastní celý obchodní podíl ve jmenovité hodnotě 10 000 000 Kč.

Statutární orgán:

Ing. Jitka Dočekalová	jednatel od 1. 6. 2024
Antónia LANGEROVÁ	jednatel od 1. 4. 2025 do 31. 5. 2024
Ing. Radim SVĚTLÍK	jednatel od 1. 5. 2020 do 31. 3. 2024

Změny v údajích zapisovaných v obchodním rejstříku za uplynulé účetní období:

V období 2025 byla provedena změna v osobách členů dozorčí rady, zapisovaná do obchodního rejstříku.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená individuální účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2025 (dále jen „prováděcí vyhláška k zákonu o účetnictví“).

Účetní období:	1. 1. 2025 – 31. 12. 2025 (dále jen „2025“)
Srovnávací období:	1. 1. 2024 – 31. 12. 2024 (dále jen „2024“)
Měna účetní závěrky:	Kč – česká koruna (CZK)
Datum sestavení účetní závěrky:	03. června 2026

3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky k 31. 12. 2025 jsou následující:

Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související.

Dlouhodobý nehmotný majetek vyrobený ve společnosti se oceňuje vlastními náklady, které zahrnují přímé materiálové a mzdové náklady a výrobní režijní náklady.

Dlouhodobý nehmotný majetek se odepisuje do nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého nehmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti a předpokládané zbytkové hodnoty majetku.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého nehmotného majetku, tvoří společnost opravnou položku z důvodu dočasného nepoužívání nebo poškození.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související.

Dlouhodobý hmotný majetek vyrobený ve společnosti se oceňuje vlastními náklady, které zahrnují přímé materiálové a mzdové náklady a výrobní režijní náklady.

Dlouhodobý hmotný majetek se odepisuje do nákladů po dobu ekonomické životnosti.

Ocenění dlouhodobého hmotného majetku se snižuje o dotace ze státního rozpočtu. Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého hmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti a předpokládané zbytkové hodnoty majetku.

Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří cenné papíry k obchodování, dluhové cenné papíry se splatností do 1 roku držené do splatnosti, nakoupené opční listy a ostatní krátkodobé cenné papíry a podíly, u nichž zpravidla v okamžiku pořízení není znám záměr účetní jednotky.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména zápůjčky a úvěry s dobou splatnosti delší než jeden rok, majetkové účasti, realizovatelné cenné papíry a podíly a dluhové cenné papíry držené do splatnosti.

Podíly a cenné papíry se oceňují pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a přímé náklady s pořízením související, např. poplatky a provize makléřům a burzám.

Cenné papíry k obchodování se oceňují reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do nákladů nebo do výnosů. Majetkové podíly v ovládaných osobách a osobách pod podstatným vlivem se oceňují ekvivalencí, přecenění se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků. Ostatní podíly, cenné papíry držené do splatnosti, realizovatelné cenné papíry a podíly se vykazují v historických pořizovacích cenách a k datu účetní závěrky se tato hodnota testuje, zda nedošlo k jejímu snížení. U dluhových cenných papírů se účtuje o úrokovém výnosu ve věcné a časové souvislosti a takto rozlišený úrokový výnos je součástí ocenění příslušného cenného papíru.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, který se ke konci rozvahového dne nepřeceňuje, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtovaný jako opravná položka.

Reálná hodnota představuje tržní hodnotu, která je vyhlášena na tuzemské či zahraniční burze, případně ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce, není-li tržní hodnota k dispozici. Ekvivalencí se rozumí pořizovací cena účasti upravená na hodnotu odpovídající míře účasti společnosti na vlastním kapitálu.

Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku v hotovosti.

Přehled o peněžních tocích je zpracován nepřímou metodou. Peněžní toky z provozních, investičních nebo finančních činností se uvádějí v přehledu o peněžních tocích nekompenzované.

Zásoby

Nakupované zásoby jsou oceněny pořizovacími cenami. Pořizovací cena zásob zahrnuje náklady na jejich pořízení včetně nákladů s pořízením souvisejících (náklady na přepravu, clo, provize atd.).

Výrobky a nedokončená výroba se oceňují skutečnými vlastními náklady. Vlastní náklady zahrnují přímé náklady vynaložené na výrobu, popř. i přiřaditelné nepřímé náklady, které se vztahují k výrobě.

Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Nakoupené pohledávky se oceňují pořizovací cenou. Ocenění pohledávek se sníženou pravděpodobností vymožení se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.



Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ážio. Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny peněžitými či nepeněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu, dary hmotného majetku apod.

Cizí zdroje

Společnost vytváří zákonné rezervy ve smyslu zákona o rezervách a rezervy na ztráty a rizika v případech, kdy lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín plnění při dodržení věcné a časové souvislosti.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. Za krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se považuje i část dlouhodobých závazků k úvěrovým institucím, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů.

Závazky i dohadné účty pasivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

Leasing

Společnost účtuje o najatém majetku tak, že zahrnuje leasingové splátky do nákladů a aktivuje v případě finančního leasingu příslušnou hodnotu najatého majetku v době, kdy smlouva o nájmu končí a uplatňuje se možnost nákupu. Splátky nájemného hrazené předem se časově rozlišují.

Devizové operace

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách v kurzu platném ke dni jejich vzniku a k rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem platným k rozvahovému dni vyhlášeným Českou národní bankou.

Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

Daň z příjmů

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace.

V případě, že účetní závěrka předchází konečnému výpočtu daně z příjmů, vytváří účetní jednotka rezervu na daň z příjmů.

Dotace / Investiční pobídky

Dotace je zaúčtována v okamžiku jejího přijetí či nezpochybnitelného nároku na přijetí. Dotace přijatá na úhradu nákladů se účtuje do provozních nebo finančních výnosů. Dotace přijatá na pořízení dlouhodobého majetku včetně technického zhodnocení a na úhradu úroků zahrnutých do pořizovací ceny majetku snižuje pořizovací cenu nebo vlastní náklady na pořízení.

Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni. V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

Změna účetní metody

V roce 2025 nebyla provedena žádná změna účetních metod.

Opravy chyb minulých let

V roce 2025 nebylo použito. Jiný výsledek roku 2024 a 2023 byl převykázán do sekce nerozdělených zisků minulých let.

4. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Změny dlouhodobého hmotného majetku (v tis. Kč):

POŘIZOVACÍ CENA	Počáteční zůstatek	Pořízení	Prodej	Vyřazení	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Pozemky	406	-	-	-	406	406
Budovy a stavby	16 069	-	-	-	16 069	13 821
Movítý majetek	14 960	2 189	(166)	-	16 983	2 826
Celkem 2025	31 435	2 189	(166)	-	33 458	17 053
Celkem 2024	32 227	158	(950)	-	31 435	15 970

OPRÁVKY	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodej	Vyřazení	Konečný zůstatek	Opravná položka
Pozemky	-	-	-	-	-	-
Budovy a stavby	1 928	320	-	-	2 248	-
Movítý majetek	13 537	785	(166)	-	14 156	-
Celkem 2025	14 722	1 147	(404)	-	16 404	-
Celkem 2024	14 722	1 147	(404)	-	15 465	-

5. ZÁSoby

Zásoby materiálu zahrnují k 31. 12. 2025 posypovou sůl a drobný materiál v hodnotě 63 tis. Kč (Rok 2024: 28 tis. Kč).

Nedokončená výroba zahrnuje k 31. 12. 2025 (31. 12. 2024) náklady na rozpracované zakázky nedokončené a nevyúčtované do konce vykazovaného období ve výši 240 tis. Kč (223 tis. Kč).

6. POHLEDÁVKY

Pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let činily k 31. 12. 2025 (31. 12. 2025) 0 tis. Kč (0 tis. Kč).

Pohledávky z obchodních vztahů dle splatnosti (v tis. Kč):

OBCHODNÍ POHLEDÁVKY DLE SPLATNOSTI	Ve splatnosti	Do 30 dnů	31 - 90 dní	91 - 180 dní	181 – 365 dní	Více jak 1 rok
k 31. 12. 2025	9 466	306	45	61	92	5
k 31. 12. 2024	8 862	205	39	62	13	81



Daňové pohledávky zahrnují k 31. 12. 2025 (31. 12. 2024) přeplatek záloh na dani z příjmu právnických osob ve výši 0 tis. Kč. (911 tis. Kč), uplatněný nárok na odpočet DPH ve výši 0 tis. Kč (0 tis. Kč) a přeplatek na dani z nemovitostí ve výši 3 tis. Kč (3 tis. Kč).

Dohadné účty aktivní zahrnují k 31. 12. 2025 (31. 12. 2024) nevyúčtované služby, vodu a teplo nájemníkům do konce účetního období ve výši 8 274 tis. Kč (8 133 tis. Kč), které budou vyúčtované až v následujícím období.

7. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

Peněžní prostředky zahrnují k 31. 12. 2025 (31. 12. 2024) hotovost ve výši 199 tis. Kč (302 tis. Kč) a peníze na bankovních účtech 23 248 tis. Kč (18 877 tis. Kč).

8. OPRAVNÉ POLOŽKY

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv. Zákonně opravné položky se tvoří v souladu se Zákonem č. 593/1992 Sb., o rezervách a jsou daňově uznatelné.

Změny opravných položek (v tis. Kč):

OPRAVNÉ POLOŽKY	Zůstatek k 1.1.2024	Změna 2024	Zůstatek k 31.12.2023	Změna 2025	Zůstatek k 31.12.2025
Pohledávky z obchodních vztahů	81	3	81	(81)	0
Opravné položky celkem	81	3	81	(81)	0

9. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál společnosti se skládá k 31. 12. 2024 (31. 12. 2024) ze základního podílů plně splaceného s nominální hodnotou 10 000 tis. Kč (10 000 tis. Kč).

Ostatní kapitálové fondy zahrnují k 31.12.2025 příplatek mimo základní kapitál ve výši 5 000 tis. Kč (0 tis. Kč).

Ostatní rezervní fondy zahrnují k 31. 12. 2025 (31. 12. 2024) fond vytvořený ze zisku za účelem krytí ztrát ve výši 20 tis. Kč (20 tis. Kč).

Jiný výsledek hospodaření minulých let k 31. 12. 2025 (31. 12. 2024) ve výši 0 tis. Kč (-4 428 tis. Kč) zahrnuje změnu účetní metody odložené daně ve výši 0 tis. Kč (-1 872 tis. Kč) a opravu chyb minulých let ve výši 0 tis. Kč (-2 556 tis. Kč). Jiný výsledek hospodaření za roky 2024 a 2023 byl převeden v plné výši do nerozděleného zisku minulých let.

Výsledek hospodaření za rok 2024 ve výši -71 tis. Kč (bez vlivu opravy chyb minulých let) byl převeden v plné výši do nerozděleného zisku minulých let.

10. ZÁVAZKY

Závazky s dobou splatnosti delší než 5 let činily k 31. 12. 2025 (31. 12. 2024) 0 tis. Kč (0 tis. Kč).

Závazky z obchodních vztahů dle splatnosti (v tis. Kč):

OBCHODNÍ ZÁVAZKY DLE SPLATNOSTI	Ve splatnosti	Do 30 dnů	31 - 90 dní	91 - 180 dní	181 – 365 dní	Více jak 1 rok
k 31. 12. 2025	10 615	283	-	-	-	-
k 31. 12. 2024	13 692	19	10	15	-	-

Daňové závazky zahrnují k 31. 12. 2025 (31. 12. 2024) závazek na dani z příjmu právnických osob ve výši 808 tis. Kč (0 tis. Kč), závazek na dani z přidané hodnoty ve výši 537 tis. Kč (174 tis. Kč) a závazek na dani z příjmu ze závislé činnosti ve výši 62 tis. Kč (65 tis. Kč).

Dohadné účty pasivní zahrnují k 31. 12. 2025 (31. 12. 2024) náklady na spotřebované energie nevyúčtované od dodavatelů do konce účetního období, které se vyúčtují až v následujícím účetním období.

Výdaje příštích období zahrnují k 31. 12. 2025 (31. 12. 2024) zejména náklady na nevyúčtované energie a jiné náklady na materiál, služby a zboží, které věcně a časově přísluší do běžného období, a budou vyúčtované až v příštím období.

11. DAŇ Z PŘÍJMU

Výpočet efektivní daňové sazby (v tis. Kč):

DAŇ Z PŘÍJMU SPLATNÁ	2025	2024
Zisk před zdaněním	2 680	(373)
Daň z příjmů splatná	1 033	99
Daň z příjmů odložená	(83)	(401)
Daň z příjmu celkem	950	(302)
<i>Efektivní daňová sazba (%)</i>	<i>21%</i>	<i>21%</i>

Rozpis odložené daně (v tis. Kč):

DAŇ Z PŘÍJMU ODLOŽENÁ	31. 12. 2025		31. 12. 2024	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou hodnotou dlouhodobého majetku	-	1 488	-	1 572
Opravné položky	-	-	-	-
Odložená daň celkem	-	1 488	-	1 572

12. TRŽBY

Rozpis tržeb z prodeje zboží, výrobků a služeb (v tis. Kč):

TRŽBY	2025	2024
Tržby za služby	71 826	80 471
Tržby za prodej zboží	-	-
Tržby celkem	71 826	80 471

13. VÝKONOVÁ SPOTŘEBA

Rozpis nákladů výkonové spotřeby (v tis. Kč):

VÝKONOVÁ SPOTŘEBA	2025	2024
Prodané zboží	-	-
Spotřeba materiálu	4 821	5 935
Spotřeba energie	17 807	19 555
Nakoupené služby	22 858	29 315
Výkonová spotřeba celkem	45 486	54 805

14. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

OSOBNÍ NÁKLADY	2025	2024
Průměrný počet zaměstnanců	37	36
Mzdy	15 628	16 465
- z toho členové řídicích, kontrolních a správních orgánů	1 257	1 204
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	5 004	5 292
Ostatní sociální náklady	966	686
Osobní náklady celkem	21 598	22 443

15. OSTATNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

Jiné provozní výnosy zahrnují za rok 2025 (2024) přijaté dotace ÚP a města Mikulov ve výši 1 525 tis. Kč (49 tis. Kč), a jiné provozní výnosy 43 tis. Kč (92 tis. Kč).



Jiné provozní náklady zahrnují za rok 2025 (2024) náklady na pojištění ve výši 169 tis. Kč (146 tis. Kč), odpis pohledávek ve výši 86 tis. Kč (0 tis. Kč), a jiné provozní náklady 141 tis. Kč (73 tis. Kč).

Nákladové úroky zahrnují za rok 2025 (2024) úroky plynoucí z přijatých úvěrů od finančních institucí ve výši 37 tis. Kč (0 tis. Kč).

Ostatní finanční náklady zahrnují za rok 2025 (2024) náklady na bankovní poplatky 106 tis. Kč. (95 tis. Kč).

16. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI

Účetní závěrka k 31. 12. 2025 byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti. Vedení společnosti neidentifikovalo žádné významné riziko, které by mohlo mít za následek ukončení nepřetržitého trvání společnosti, tudíž účetní závěrka neobsahuje žádné úpravy v důsledku takového rizika.

17. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

K datu sestavení účetní závěrky nedošlo po rozvahovém dni k významným událostem, které by měly vliv na prezentovanou účetní závěrku.

Sestaveno dne:

3. června 2026

Podpis statutárního orgánu:

Ing. Jitka Dočekalová

Jednatelka