

# Výroční zpráva společnosti IES MORAVIA REAL a.s. za rok 2022

## 1. základní (identifikační) údaje společnosti (stav ke dni 31.12.2022)

**Obchodní firma:** IES MORAVIA REAL a.s.  
**Sídlo:** Ostružnická 325/6, 779 00 Olomouc  
**Identifikační číslo:** 268 39 881  
**Právní forma:** akciová společnost  
**Datum vzniku:** 4. srpna 2004

**Předmět podnikání:**

výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; hostinská činnost; prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin; činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence

**Údaje o zápisu do obchodního rejstříku:**

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, pod spisovou značkou: B 2816

Statutárním orgánem společnosti je představenstvo, které má tři členy.

Kontrolním orgánem společnosti je dozorčí rada, která má rovněž tři členy.

**představenstvo:**

stav k 1.1. 2022

Ing. Ivan Kyselý – předseda  
Lukáš Kyselý – člen  
Alena Nevimová – členka

**dozorčí rada:**

stav k 1.1. 2022

Petra Nevimová – předsedkyně  
Veronika Uvázlová – členka  
Jaroslava Novotníková – členka

stav od 7.4. 2022, k 31.12.2022

Milan Pospíšek, MSc – předseda  
Petra Nevimová – členka  
Petr Smital – člen

stav od 7.4.2022, k 31.12.2022

Ing. Miroslav Auda – předseda  
Pavel Padrnos – člen  
Radim Kořínek – člen

**Informace o základním kapitálu a akciích společnosti:**

Základní kapitál: 216 200 000,- Kč  
Počet akcií: 218 ks (2 ks ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč a 216 ks ve jmenovité hodnotě 1 000 000,- Kč)  
Podoba akcie: listinná  
Forma akcie: na jméno

Vlastní akcie společnost v roce 2022 nenabyla. Žádné další finanční instrumenty společnost nevlastní.

## 2. údaje o činnosti společnosti v roce 2022

Činnost společnosti zůstala v roce 2022, stejně jako v předchozích letech, co do svého zaměření beze změn. Společnost se věnovala především správě a investicím do vlastního stávajícího portfolia aktiv. Účelem těchto investic bylo zvýšení kvality a tím i hodnoty nemovitostních aktiv se záměrem navýšení výnosů jejich pronájmem. Společnost dále provozuje hotel S-PORT, v obci Véska č. p. 91.

Společnost má úvěry u bankovního ústavu ČSOB v Olomouci k 31.12.2022 v celkové výši 18 200 000,- Kč, při stávajícím úročení 9,25 % p.a. Úvěry byly použity na pořízení, opravu a rekonstrukci nemovitosti

a jsou postupně spláceny z výnosů z pronájmů. Úvěr byl původně poskytnut ve výši 25,- mil. Kč (r. 2008) a 18,- mil. Kč (r. 2010) a 52,- mil. Kč (r. 2013).

K zajištění závazků souvisejících s těmito úvěry je zřízeno zástavní právo k nemovitostem:

- Horní náměstí č. p. 285, Olomouc, pozemek p. č. st. 323 (katastrální území Olomouc-město)
- Opletalova č. p. 364, Olomouc, pozemek p. č. st. 322/1 (katastrální území Olomouc-město)

Další skupina závazků společnosti plyne ze zápůjček (úvěru) poskytovaných společnostmi ovládanými shodnou ovládající osobou (tj. Ing. Ivanem Kyselým, v podrobnostech viz zpráva o vztazích za rok 2022) v celkové výši, včetně příslušenství 110 111 000,- Kč.

Investiční majetek společnosti je představován 8 stavbami, spolu s pozemky v centru Olomouce, které tvoří samostatný funkční celek. Tyto nemovitosti jsou využívány ke komerčním účelům. Jedná se o obchodní, administrativní a bytové prostory. Dále je investiční majetek společnosti tvořen objektem hotelu S-PORT Véska.

### Hlavní činnost – pronájem a správa nemovitostí

Hlavní činností společnosti je pronájem a správa vlastních nemovitostí. Za sledované období r. 2022 vzrostl obrat tržeb z pronájmu o 3,66 % oproti roku 2021.

Nárůst tržeb byl způsoben nejen navýšením nájemného, ale zčásti také obsazením nově zrekonstruovaných bytů, stejně jako fluktuací nájemců, kdy v průběhu roku 2022 vlivem vysoké poptávky po nájemném bydlení docházelo k rychlému přeobsazení bytu bez delších průtahů.

Samotný provoz jednotlivých nemovitostí dosáhl v roce 2022 kladných provozních výsledků, tzn. že náklady na služby spojené s nájmy, drobné opravy, revize a odpisy jsou pokryty výnosy z nájmu a služeb spojených s nájmy.

Společnost se kromě správy vlastních nemovitostí věnuje okrajově i správě a vedení účetnictví třetím subjektům, kdy ve sledovaném období k rozvoji této činnosti nedocházelo a výnos z těchto dosáhl je sledované období stejně výše, jako v roce 2021, a to částky 662 000,- Kč.

Zásadní akcí je realizace *rekonstrukce objektu bytového domu na ulici Opletalova 1, v Olomouci*, kde zmíněná rekonstrukce probíhá v jednotlivých, naplánovaných etapách. V roce 2022 se konkrétně jednalo o:

- II. etapa – zahájení rekonstrukce části 2. NP v lednu 2022, kdy došlo k rekonstrukci prostor bývalé galerie a části kancelářských prostor užívaných Společností Podané ruce o.p.s. Cílem bylo vybudování 4 nájemních bytů, s plánovaným dokončením v srpnu 2022. Etapa byla úspěšně dokončena kolaudací v září 2022 nabídkou bytů k pronájmu.
- III. etapa – v červnu 2022 byla zahájena další etapa, a to rekonstrukce 3 stávajících bytů ve 3. a 4.NP, s cílem vybudování celkem 4 nových bytů. Ukončení této etapy bylo plánováno do konce měsíce února 2023
- IV. etapa – v závěru roku 2022 byla započato zpracovávání projektové dokumentace na rekonstrukci další části tohoto bytového domu, konkrétně stávajících 2 bytů ve 2. NP s budoucím vznikem celkem 3 nových bytů.

II. etapa – celkové náklady rekonstrukce 4 bytů ve 2.NP domu Opletalova 1 byly v pořizovacích cenách ve výši 10.667.040,39 Kč. Očekávaný příjem z pronájmů bytů je kalkulován za všechny 4 byty na cca 926.724,- Kč/rok.

III. etapa – k 31.12.2022 bylo proinvestováno 7.171.330,- Kč. Očekávaný příjem z pronájmů je kalkulován za všechny 4 byty na cca 662.400,- Kč/rok.

Společnost očekává reálnou návratnost investice s přihlédnutím k budoucím běžným výdajům na správu nemovitosti i drobným opravám, ke stávajícímu, stejně jako predikovanému vývoji na realitním trhu v místě a ke zdroji financování rekonstrukce do 15 let. Na dobu návratnosti investic má výrazný negativní vliv neočekávaný nárůst cen stavebních materiálů v průběhu r. 2022, jejichž nárůst plánovanou návratnost investice bohužel prodlužuje.

Dalším projektem, na kterém společnost pracuje je [projekt tenisový klub „RAVELIN“](#), kdy v průběhu hodnoceného roku 2022 došlo u tohoto projektu ke zpracování administrativních úkonů, souvisejících s řízením o prodloužení vodoprávního stavebního povolení na dešťovou kanalizaci – vsakovací galerie a povolení na změnu stavby tohoto vodního díla.

Náklady na uvedenou činnost dosáhly v hodnoceném období částky 97 000,- Kč.

Současně probíhaly činnosti a nutné administrativní úkony k

- uzavření smluv o smlouvách budoucích na věčné břemeno prodloužení plynovodního řadu a plynovodní přípojky;
- vyjádření k územnímu souhlasu na prodloužení plynovodního řadu a přípojky;
- úkonům nutným ke změně hlavního stavebního povolení.

**Provozovna: hotel S-PORT Véska**

Společnost mimo svoji hlavní činnost, spojenou se správou a pronájmem nemovitostí, vlastní a provozuje hotel S-PORT v Dolanech – Vésce.

V měsíci březnu uplynulého roku došlo v tomto hotelu k provedení celkové inventury a kontroly hospodaření. Provedenou kontrolou byly zjištěny nedostatky, které byly projednány s odpovědnými osobami.

Hotel se po celou dobu potýká s problémy, spojenými s nedostatkem personálu a jeho kvalifikací. Došlo ke změně personální struktury zaměstnanců hotelu a k výměně osob na pozici vedení hotelu, provozního hotelu. V roce 2022 došlo k narovnání dodavatelských vztahů a navýšení mezd kmenových zaměstnanců. Stejně tak byla zahájena postupná rekonstrukce, resp. opravy interiéru hotelu. Tyto opravy budou pokračovat i v roce 2023.

Cílovou skupinou hotelu je zejména firemní klientela, která využívá prostory hotelu k pořádání firemních akcí a školení.

V roce 2022 dosáhl HOTEL S-PORT účetního hospodářského výsledku (ztráty) – 2.163 tis. Kč, oproti roku 2021, kdy hotel vykazoval hospodářský výsledek (ztrátu) – 1.856 tis. Kč.

V oblasti celkových hotelových tržeb došlo, zejména ve druhém pololetí roku 2022 k nárůstu obratu o 5,66 % oproti roku 2021, což přineslo celkově vyšší výnosy o 877 tis. Kč oproti roku 2021. V roce 2021 tvořily významnou část výnosů zdroje získané z dotačních programů v rámci pandemie COVID 19. I přes skutečnost, že v roce 2022 došlo k poklesu průměrné obsazenosti a hotel již tuto podporu nečerpal, došlo k růstu obratu tržeb.

Průměrná obsazenost hotelu v hodnoceném období roku 2022, počítaná na obsazenost hotelových pokojů činila 39,2 % s průměrnou cenou 994,-Kč za pokoj. (v roce 2021 52,8 %, s průměrnou cenou 753,-Kč za pokoj). I přes nižší průměrnou obsazenost hotelových pokojů došlo k navýšení tržeb za ubytování oproti roku 2021 o 42,02 %. Důvodem růstu tržeb bylo narovnání cen za ubytování.

Další nárůst tržeb je sledován v oblasti provozu restaurace, kdy v roce 2022 došlo k růstu o 21,54 %. K nárůstu obratu došlo zejména díky narovnání cenové politiky a tvorbě nových kalkulací pokrmů a rautů.

V oblasti celkových hotelových nákladů se hotel ve sledovaném období potýkal s růstem inflace a tím spojeným nárůstem vstupních cen surovin. V oblasti celkových nákladů došlo v roce 2022 k nárůstu obratu o 6,82 %

Významný nárůst nákladů byl v oblasti mzdové politiky, kdy personálně – organizační změny a nábor nových zaměstnanců přinesl nárůst mzdových nákladů vč. zákonného pojištění oproti roku 2021 o 18,14 %

Nejvýraznější nárůst nákladů byl ve sledovaném období zaznamenán v nákladech na el. energii, kdy bohužel vlivem nepředvídatelných okolností na energetickém trhu a končící fixací smluvních podmínek k 30.06.2022 byl hotel nucen uzavírat nový smluvní vztah za podmínek, kdy se ceny el. energie pohybovaly na trhu nejvýše. Druhá polovina sledovaného období tedy přinesla enormní nárůst nákladů na elektrickou energii. Celkově za sledované období náklady na spotřebu el. energie vzrostly o 198,33 %.

Na straně druhé, nový management hotelu hledal úspory v oblastech spotřeby služeb, režijního materiálu, nákupu surovin a zboží, drobných oprav a investic, kdy ve sledovaném období celkově tyto náklady klesly oproti roku 2021 o 22,34 %.

#### Celkový stav hospodaření společnosti:

Provozní hospodářský výsledek společnosti dosáhl stejně jako v roce 2021 kladných hodnot a vzrostl za sledované období o 13,86 %, oproti roku 2021.

V části provozních nákladů se společnost ve sledovaném období potýkala zejména s rostoucími cenami vstupů, zvýšenými náklady z důvodů personálně – organizačních změn a nutností oprav některých aktiv, ale také dokázala v některých položkách náklady výrazně snížit, zejména efektivnější organizací práce, efektivnější spotřebou vstupních surovin a hospodárnosti vynaložených nákladů.

Za sledované období celkové provozní náklady společnosti vzrostly pouze o 2,76 %.

Nejvýraznější nárůst oproti roku 2021 je zejména v položkách: spotřeba el. energie o 55,10 %, opravy a udržování o 59,02 % mzdové náklady vč. pojištění o 10,39 %.

Nejvýraznější úspory bylo dosaženo v položkách: spotřeba materiálu o 10,15 %, náklady na prodané zboží o 23,56 % náklady na služby o 16,33 %, oproti roku 2021.

V části provozních výnosů byl za sledované období zaznamenán nárůst obratu celkových provozních tržeb společnosti o 3,79 % oproti roku 2021.

Nejvýrazněji vzrostly tržby z prodeje služeb, a to o 7,27 % oproti roku 2021.

V roce 2023 společnost plánuje udržet trend kladného provozního hospodářského výsledku, zejména hospodárným a efektivním využíváním vstupních surovin, operativním řízením pracovní síly, kontrolou hospodárnosti dodavatelských smluv, uplatněním inflační doložky na nájemné, udržení maximální obsazenosti nájemních prostor, oslovením nové potenciální hotelové klientely, řízené cenové politiky, atd.

Finanční hospodářský výsledek společnosti byl za sledované období ve ztrátě a oproti roku 2021 ztráta vzrostla o 26,59 %. Důvodem prohloubení ztráty je růst úrokových nákladů u cizích zdrojů.

**Celkově společnost vykazuje za sledované období účetní ztrátu ve výši -19.859.000,- Kč.**

**Stav majetku společnosti zobrazuje účetní závěrka, sestavená k 31.12.2022, včetně přílohy k účetní závěrce za rok 2022.**

Činnost dceřiných společností v hodnoceném období:

**1) IP MORAVIA REAL s r.o.**

**2) REAL ESTATE MORAVIA spol. s r.o.**

**Ad1) IP MORAVIA REAL s r.o.**

V hodnoceném období společnost nevyvíjela žádnou obchodní činnost, mimo pronájem parkovacích ploch v areálu Staroměstských kasáren. Výnosy z této činnosti za rok 2022 vzrostly o 15,22 % oproti roku 2021. Celkový hospodářský výsledek společnosti dosáhl v roce 2022 ztráty, a to ve výši -5.693 tis. Kč, která vzrostla oproti roku 2021 o 163,87 %. Prohloubení ztráty společnosti bylo způsobeno odpisem původního investičního záměru s areálem Staroměstských kasáren, který byl s nulovým potenciálem realizace, a tedy odepsán jako zmařená investice ve výši cca 3.662 tis. Kč.

Společnost zejména zajišťovala práce na provedení změny projektu a stavebního povolení dosavadního záměru, spočívající ve vybudování Alzheimer centra. Zejména pak bylo dokončeno zpracování studie, na kterou navázal další stupeň stavební dokumentace, a to změnu stavebního povolení.

Náklady na tuto činnost v roce 2022 činily 440 000,- Kč.

Společnost v hodnoceném období neměla žádné zaměstnance, stejně jako mzdové náklady.

**Stav majetku společnosti zobrazuje účetní závěrka, sestavená k 31.12.2022, včetně přílohy k účetní závěrce za rok 2022, která je zveřejněna ve Sbírce listin.**

**Ad2) REAL ESTATE MORAVIA spol. s r.o.**

Společnost v hodnoceném období vyvíjela činnost v oblasti předmětu svého podnikání, tedy pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Vůči společnosti je od 6.4.2021 vedeno u Krajského soudu v Ostravě – pobočka Olomouc insolvenční řízení (sp. zn. KSOL 16 INS 6265/2021), během sledovaného období bylo nepravomocně rozhodnuto o úpadku společnosti a též o způsobu řešení úpadku konkursem (viz usnesení insolvenčního soudu ze dne 25.8.2022, č. j. KSOL 16 INS 6265/2021A95).

Po rozvahovém dni bylo toto rozhodnutí odvolacím soudem zrušeno a věc vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení, následně došlo k nařízení předběžného opatření, jímž bylo této dceřiné společnosti uloženo nakládat s majetkem, který může náležet do majetkové podstaty, jen se souhlasem předběžné (insolvenční) správkyne (s určenými výjimkami), resp. k ustanovení předběžné (insolvenční) správkyne (JUDr. Kateřina Danielová), resp. též ke jmenování prozatímního věřitelského výboru. Později byl soudem prvního stupně opětovně zjištěn úpadek společnosti společně s prohlášením konkursu. Proti tomuto rozhodnutí bylo podáno odvolání, o kterém nebylo do vypracování výroční zprávy rozhodnuto.

**Stav majetku společnosti zobrazuje účetní závěrka, předaná prostřednictvím správce daně z příjmů k 7.5.2023 a zveřejněná ve Sbírce listin.**

### 3. Údaje o očekávané hospodářské situaci v roce 2023:

Mimo výše uvedené je nutno doplnit také informace o plánovaných krocích společnosti, kterou ovlivní celkový stav společnosti a její hospodářský výsledek v nadcházejícím období roku 2023.

V průběhu roku 2023 plánuje společnost dokončit a rozpracovat přípravu dalších etap rekonstrukce nemovitosti na adrese **Olomouc, Opletalova 1**, kdy uvedenou akci považuje za stěžejní pro toto období.

Konkrétně se jedná o dokončení IV. etapy spojené se vznikem 3 bytů ve 2. NP bytového domu, následně pak o přípravu dalších etap spojených se vznikem dalších, nových bytů a úpravou vnitřních prostor chodeb, schodiště a vybudování výtahu a finální úpravou vnitřní fasády domu.

Dokončení rekonstrukce objektu ve spojení s pronájmem rekonstruovaných bytů umožní vyšší výnos než doposud. Kromě zvýšení kvality bydlení, provedenou rekonstrukcí, došlo také k navýšení počtu původního počtu bytů, z 16 na finálně plánovaných 24, zejména pak přebudováním prostor bývalé galerie a přestavbou velkých bytů na byty malometrážní, o které je na místním trhu větší zájem. Předpokládaná investice je cca 8 mil. Kč na dokončení uvedené etapy ve 2. NP.

**U hotelu S-PORT Véska** je prioritním zabezpečení jeho dalšího provozu v tomto roce, posílení stávající klientely a její rozšíření, s nutností posílení investic do oblasti marketingu.

Stávající situace dokladuje snížení zájmu veřejnosti po využívání hotelových služeb, stejně, jako z důvodu úspor u právnických osob je evidována menší poptávka na realizaci společenských, školících a pracovních akcí a setkání za úplatu, mimo vlastní prostory.

Předpokládáno je dokončení postupně realizované rekonstrukce a údržby vnitřních prostor hotelu. Očekávanou „investicí“ je nutná rekonstrukce bowlingových drah a technologie hry. Stejně tak je plánována oprava systému vytápění objektu, elektrokotlů a tepelných čerpadel, která jsou od doby výstavby instalována vadně. Předpokládaná výše investice je cca 800 tis. Kč.

V průběhu 1. pololetí roku 2023 pak předpokládáme po zhodnocení provozu i personální stabilizaci zaměstnanců hotelu.

U projektu **tenisového klubu RAVELIN** je plánováno dokončení všech administrativních úkonů spojených se získáním potřebných povolení a souhlasů. V nadcházejícím roce však představenstvo společnosti neuvažuje o dalších investicích v tomto projektu. Předpokládané náklady s dokončením uvedených činností jsou cca do 500.000,- Kč.

Dále prostřednictvím společnosti **IP MORAVIA REAL s.r.o.** je zamýšleno dokončit práce na změně projektu a stávajícího stavebního povolení týkajícího se záměru v areálu „Staroměstských kasáren“. Stávající záměr výstavby v tomto areálu je i nadále připravován a bude dokončen společně se strategickým investorem.

Předpokládaná výše nákladů na změnu stavebního povolení je odhadována na částku cca 1,5 mil. Kč, předpokladem vyřízení ve druhé polovině roku 2023.

U společnosti **REAL ESTATE MORAVIA spol. s r.o.**, je, s ohledem na probíhající insolvenční řízení nutno vyčkat jeho výsledku.

V roce 2023 se společnost jako další z priorit hodlá zaměřit na zvýšení a efektivní řízení podnikové likvidity, u které byl oproti roku 2021 zaznamenán pokles. Z krátkodobého hlediska se společnost zaměřila zejména na plánování a budoucí prognózu peněžních toků společnosti, jejich report a efektivní řízení, dále monitoring obratovosti krátkodobých pohledávek a jejich vymáhání. Další

plánované kroky roku 2023 s kratším horizontem účinnosti vedoucí ke zvýšení likvidity jsou v oblasti zvyšování potenciálu tržeb a snižování/hospodárné řízení nákladů.

Začátkem roku 2023 společnost podnikla významný krok, jimž posunula splatnost krátkodobých závazků z titulu půjček vč. jejich příslušenství a úroků z dluhopisů do dlouhodobého horizontu 10 let. Tím si zajistila okamžitý růst volných peněžních prostředků, které hodlá pře-alokovat a částečně jimi pokrýt dokončení investice do aktiv v budově Opletalova 1, která přinese v nejbližším horizontu budoucích let efekt v podobě zvýšení tržeb z nájmu. Dále společnost hodlá využít volné finanční prostředky na tvorbu finanční rezervy k umožnění jistin ze zápůjček a tím si do budoucna zajistit snížení závazků z příslušenství zápůjček (úvěrů), jejichž nákladnost v roce 2022 neočekávaně vzrostla díky celospolečenské ekonomické situaci.

Společnost jak v letech minulých, tak i ve sledovaném roce si zajistila investicemi do aktiv zvýšení efektivity aktiv budoucích let, jež se naplno projeví v dlouhodobém časovém horizontu.

#### 4. Další informace o společnosti

##### **Pracovněprávní vztahy:**

V roce 2022 měla společnost průměrný evidenční počet zaměstnanců 20,47. V oblasti pracovněprávních vztahů společnost postupuje dle pracovněprávních předpisů a nevedla žádný soudní spor se zaměstnanci ani orgány veřejné moci, v jejichž gesci je řešení pracovněprávních vztahů.

##### **Výzkum a vývoj:**

Společnost nerealizuje vlastní výzkum a vývoj, ani se na těchto aktivitách jinak nepodílí.

##### **Životní prostředí:**

V oblasti životního prostředí se společnost chová ekologicky, veškerý odpad, který vyprodukuje, likviduje dle příslušných norem a dále z činnosti společnosti neplynou žádná rizika pro životní prostředí.

##### **Místo činnosti:**

Společnost má sídlo v České republice. Společnost nemá pobočku nebo jinou část závodu v zahraničí.

##### **Informace požadované podle zvláštních právních předpisů:**

Další informace podle zvláštních předpisů nejsou požadovány.

**Tato zpráva byla představenstvem společnosti vypracována ke dni 15. červnu 2023**

Za představenstvo společnosti

Milan Pospíšek, předseda představenstva společnosti

