

Lovosklady a.s.
Letohradská 939/7b, 170 00 Praha 7
IČ 473 09 971

Výroční zpráva akciové společnosti

za kalendářní i účetní rok 2018

Vážený akcionáři, dámy a pánové!

Představenstvo akciové společnosti Lovosklady a.s. Vám předkládá výroční zprávu, jejímž cílem je zhodnocení výsledků za hospodářský rok 2018. Zpráva uvádí výsledky hospodaření a podnikatelských aktivit, zveřejňuje základní údaje o stavu majetku a změny ve společnosti, vyhodnocení podnikatelského záměru a dále uvádí cíle a záměry společnosti Lovosklady a.s. v nadcházejícím účetním roce 2019 -2020.

Organizace, orgány a akcionáři a.s.působící v období od 1.1.2018 do 31.12.2018

Obchodní jméno: Lovosklady a.s.

Sídlo : Letohradská 939/7b, Praha 7

Právní forma : akciová společnost

Datum založení : 1.12.1992

IČ : 47309971

DIČ : CZ47309971

Společnost zapsána : Městský soud v Praze, odd.B, vložka 15240

Předmět podnikání :
výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Nejvyšším orgánem společnosti je ***v a l n á h r o m a d a .***

Představenstvo a dozorčí rada pracovaly v hodnoceném roce ve složení:

Představenstvo :

Předseda představenstva : Ing. Rostislav Kracík

Dozorčí rada :

Dozorčí rada : Denisa Kracíková

Jediný akcionář – Ing. Rostislav Kracík

Podnikatelský záměr společnosti

Společnost vlastní několik nemovitostí a zpevněných i nezpevněných ploch. Nejvýznamnějším podnikatelským záměrem je pronájem většiny těchto ploch a objektů vzhledem k výhodné poloze zpevněných ploch v Lovosicích – Prosmykách, která je v bezprostřední blízkosti přístavu na Labi, železnice i dálnice D8. Díky výhodné poloze v této lokalitě pronajímá společnost velkou část těchto ploch a budov řadě nájemců. Společnost vlastní také pozemky a budovy v Ústí nad Labem a Židovicích u Roudnice nad Labem a také v těchto lokalitách jsou nemovitosti pronajímány na základě uzavřených dlouhodobých smluv. Dlouhodobým záměrem společnosti je redukovat počet spravovaných míst a prodat majetek, jehož pronájem nepřináší dlouhodobý profit, nebo kde lze v blízké době reálně očekávat vysoké údržbové investice k zajištění dalších pronájmů (prodejna v Michalské ul., Litoměřice a areál Židovice). Naopak jsme zahájili jednání s NORMOU a.s. (nájemce prodejny v SNP, Ústí n.L.) o možném přikoupení sousedního objektu a rozšíření prodejní a skladové plochy.

V areálu Prosmyky dosud nebyly dořešeny důsledky předchozích činností nájemců. Firmou Šrot Wetzel s.r.o. byly značně poškozeny jim pronajímané zpevněné plochy, které je nutné opravit. Vyjednávání o rozsahu potřebných oprav a jejich úhradě mateřskou společností Šrot Wetzel v Německu nebyly bohužel úspěšné a po zhodnocení předpokládaných nákladů na soudní řízení byly přerušeny. Plochy zatím byly provizorně vyrovnány drceným asfaltem, a tak jsou využívány ke krátkodobým pronájmům, kde takový povrch není na překážku. V hodnoceném období také dosud trvá žaloba na vyklizení ploch firmě Godecie, která ukončila v areálu naší společnosti činnost a zanechala na pronajímaných plochách cca 1000 tun použitých pneumatik a jiných pryžových výrobků (kabely, dopravní pásy apod.). Podstatnou část této skládky se naší společnosti již podařilo zlikvidovat na vlastní náklady, ale přesto zde ještě zůstává nezanedbatelné množství velkorozměrových pneumatik. Bohužel jsme neuspěli ani v opakované snaze využít dotačních titulů na likvidaci ekologických zátěží v krajině prostřednictvím města Lovosice – radní města toto řešení odmítli, neúspěšný byl i další pokus přímo oslovit příslušné státní orgány se žádostí na vypsání tendru, kde by se mohla místo municipality přímo účastnit zainteresovaná společnost.

Volné kapacity nabízíme prostřednictvím realitní kanceláře na realitních internetových stránkách případným zájemcům. Sama naše společnost také aktivně vyhledává případné zájemce o pronájem.

V administrativní budově v Prosmykách je prováděna průběžná údržba budov, opravy výtlačků na aktuálně pronajatých zpevněných plochách, na oplocení apod. Menší opravy průběžně probíhají také v objektu pronajatém firmě Norma k.s. v Ústí nad Labem. S touto firmou je uzavřena dlouhodobá nájemní smlouva a je nutné pro ni zajistit náležitý servis. Podobně i v prostorách areálu v Židovicích jsou prováděny nutné menší opravy oplocení a zařízení. Kromě stávajícího nájemce - prodej uhlí a kovošrot, zde od konce roku 2018 působí další velký nájemce - LUKY 21 – autodoprava, který si pronajal i kancelář, dílnu a část skladu. Za významnou změnu zde považujeme přechod z vytápění ÚT tuhými palivy na elektrokotel v provozní budově. Tím se vyřešily dlouhodobé problémy s přerušovaným vytápěním objektu a rizikem zamrznutí topných rozvodů.

Došlo i k opravám v sídle společnosti v Letohradské ulici v Praze, kde byl přemístěn plynový kotel ÚT z koupelny mimo prostory kanceláře do oddělené komory samostatně přístupné z pavlače domu. Tím se zcela odstranilo riziko plynoucí z provozu plynového spotřebiče v obytných prostorách. Současně byla provedena i obnova kancelářského vybavení místností.

Z rozpočtu SVJ Letohradská pak byly provedeny rekonstrukce hlavních rozvodů elektřiny a plynu v budově včetně oprav omítek a malby ve společných prostorách domu.

Průměrný přepočtený počet pracovníků za účetní období činil 2, osobní náklady byly 353 tis. Kč. Společnost věnuje stejně jako v minulých letech maximální pozornost efektivnímu využití nákladů a minimalizaci pohledávek po lhůtě splatnosti.

Stav pohledávek a závazků:

Pohledávky	Závazky
3.772 tis. Kč	5.328 tis. Kč

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou

Tato zpráva je zpracována v souladu s § 82 zákona č. 90/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů za rozhodné období od 1.1.2018 do 31.12.2018.

1. Ovládaná osoba: **Lovosklady a.s.**, Letohradská 939/7b, 170 00 Praha 7-Holešovice, IČ: 473 09 971
2. Ovládající osoba: Ing. Rostislav Kracík, vlastníci 100% akcií společnosti. Mezi ním a společností jsou uzavřeny tyto smlouvy:
 - celoroční úhrada deníku MF DNES
 - cestovní náhrady za používání vozidla
 - dohoda o poskytnutí úhrady za užívání internetového připojení a mobilního telefonu pro služební účely v souvislosti s výkonem funkce předsedy představenstva.

S plněním z těchto smluv nevznikla společnosti žádná újma.

Nyní uvádíme hlavní rozhodující údaje z roční účetní závěrky :

1. Aktiva

Aktiva celkem	75.646 tis. Kč
a.) Stálá aktiva, dlouhodobý maj.	62.026
b.) Oběžná aktiva	13.615
c.) Ost. aktiva	0

2. Pasiva

Pasiva celkem	75.646 tis. Kč
a.) Vlastní kapitál	70.104
b.) Cizí zdroje	5.328
c.) Z toho bank. úvěry	0
d.) Ostatní pasiva	0

3. Výkaz zisku a ztrát

Tržby za prodej zboží	0
Náklady na prodej	0
Tržby za prodej výrobků a služeb	3 410
Spotřeba materiálu a energie	462
Služby	1 014
Osobní náklady	360
Daně a poplatky	297
Odpisy	676
Ostatní provozní výnosy	4
Ostatní provozní náklady	308

Z toho plyne

- Provozní výsledek hospodaření	594
- Finanční výsledek hospodaření	5 795
- Mimořádný hosp. výsledek	0

Hospodářský výsledek za účetní období před zdaněním 6.389.210 Kč

Hospodářský výsledek za účetní období po zdanění 6.373.181 Kč

Schválení účetní závěrky za rok 2018

Auditorská zpráva k 31.12.2018 byla provedená Ing. Miloslavem Musilem auditor zapsaný v seznamu auditorů vedeném Komorou auditorů ČR, číslo oprávnění 1109, Michalská 38/6, 412 01 Litoměřice.

Bylo konstatováno :

Podle mého názoru účetní závěrka podává poctivý věrný obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti Lovosklady a.s. k 31.12.2018 a nákladů, výnosů a výsledku hospodaření a peněžních toků za hospodářský rok 2018 v souladu s českými účetními předpisy.

Návrh na rozdělení hospodářského výsledku:

Hospodářský výsledek po zdanění za období od 1.1.2018 do 31.12.2018 činí 6.373.181 Kč.

Hospodářský výsledek za období od 1.1.2018 do 31.12.2018 ve výši 6.373.181 Kč bude na základě rozhodnutí valné hromady zaúčtován na účet nerozděleného zisku minulých let.

Výroční zpráva představenstva byla v celém rozsahu projednána na jednání představenstva a dozorčí rady dne 29.6.2019

V Lovosicích dne 4.7.2019

Představenstvo a.s.