

**OBEK SERVIS a.s., Panelová 289, 190 15 Praha 9 - Satalice**

**Společnost zapsaná 1.4.1992 v obchodním rejstříku,**

**vedeném Městským soudem v Praze.**

**Spisová značka: oddíl B, vložka 8163**

**IČ: 454 76 781, DIČ: CZ454 76 781**

## **Výroční zpráva za rok 2024**

## **OBSAH:**

1. Obecné údaje
2. Orgány, vedení a organizační struktura společnosti.
3. Stav společnosti k 31.12.2024
4. Kapitálová struktura majetku
5. Shrnutí
6. Zpráva představenstva
7. Výrok auditora k účetní závěrce

## 1. Obecné údaje.

Obchodní jméno společnosti: **OBEK SERVIS a. s.**

Sídlo společnosti: Panelová 289/6  
190 15 PRAHA 9

IČ: 45 47 67 81

Společnost byla založena a zapsána v obchodním rejstříku, vedeným Krajským obchodním soudem v Brně, oddíl B, vložka 689, dne 1.4.1992. Jejím jediným zakladatelem byl Fond národního majetku České republiky, na který přešel majetek státního podniku ČSAD Telnice podle § 11, odst. 3 zákona 92/1991 Sb. v souladu se schváleným privatizačním projektem.

Na základě rozhodnutí valné hromady ze dne 28.6.2001 byl změněn název obchodní firmy na OBEK SERVIS a.s. Usnesením Krajského soudu v Brně nabyla tato změna právní moci od 3.1.2002.

Rozhodnutím VH ze dne 16. 12. 2002 bylo změněno sídlo společnosti a k 7. 3. 2003 nabylo právní moci.

V roce 1996 založila Československá automobilová doprava Telnice, a. s. jako jediný zakladatel dceřinou společnost Truck Service Zlín a. s. Společnost byla zapsána do Obchodního rejstříku 19. 2.1996.

### 1.1 Předmět podnikání dle Stanov a.s. článek 4:

- Zprostředkování obchodu a služeb
- Velkoobchod a maloobchod
- Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
- Pronájem a půjčování věcí movitých
- Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
- Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
- Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy
- Distribuce pohonných hmot

### 1.2. Údaje o základním kapitálu

Základní kapitál společnosti činí 82 490 000,- Kč a je rozdělen na 82 490 ks kmenových akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč. Akcie firmy nejsou obchodovatelné na burze cenných papírů.

## 2. Orgány, vedení a organizační struktura společnosti.

### 2.1. PŘEDSTAVENSTVO AKCIOVÉ SPOLEČNOSTI K 31.12.2024

Předseda představenstva - Bc. PAVEL BEZOUŠKA  
Místopředseda představenstva - STANISLAV ZÁMEČNÍK

Člen představenstva - ING. MICHAELA VACHUTOVÁ

## 2.2. Dozorčí rada akciové společnosti

Předseda dozorčí rady - Ing. Roman Palášek

Místopředseda dozorčí rady - Jitka Bezoušková

Člen dozorčí rady - Ing. Josef Štěpánek

## 2.3. Organizační struktura společnosti:

Za účelem přehledné a efektivní správy majetku vede firma účetnictví za jednotlivá střediska, která jsou roztržena podle předmětu činnosti.

1. Správní režie
2. Pronájem nebytových prostor Zlín, Tr. T. Bati č.p.508 a č.p. 5682
3. Distribuce PHM
4. Prodej ND

## 3. Stav společnosti k 31. 12. 2024

Přehled o majetkové a finanční situaci společnosti, struktura majetku (aktiva) a zdroje jeho krytí (pasiva). Údaje z rozvahy k 31.12.2024, která je v plném rozsahu uvedena v příloze.

Majetková struktura podniku v tis. Kč:

|                        |         |         |
|------------------------|---------|---------|
| Celková aktiva         | 366 216 | 100,0 % |
| Stálá aktiva           | 217 677 | 59,44 % |
| Oběžná aktiva          | 148 395 | 40,52 % |
| Časové rozlišení aktiv | 144     | 0,04 %  |

**Tabulka 1: Základní rozdělení aktiv**

Největší část stálých aktiv tvoří dlouhodobý hmotný majetek ve výši 217 677 tis. Kč; z toho pozemky v hodnotě 12 671 tis. Kč a stavby v hodnotě 174 360 tis. Kč a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek ve výši 4 118 tis. Kč. Druhou největší položkou stálých aktiv je dlouhodobý finanční majetek ve výši 23 554 tis. Kč.

Druhou položkou aktiv jsou oběžná aktiva, z nichž největší část tvoří peněžní prostředky ve výši 141 989 tis. Kč.

## 4. Kapitálová struktura majetku.

Kapitálovou strukturou společnosti se rozumí struktura zdrojů, z nichž majetek podniku vznikl.

|                        |                |                |
|------------------------|----------------|----------------|
| <b>Celková pasiva</b>  | <b>366 216</b> | <b>100,0 %</b> |
| Vlastní kapitál        | 355 637        | 97,11 %        |
| Cizí zdroje            | 10 579         | 2,89 %         |
| Časové rozlišení pasiv | 0              | 0 %            |

**Tabulka 2: Základní rozdělení pasiv**

#### 4.1. Vlastní kapitál.

Vlastní kapitál tvoří základní kapitál ve výši 82 490 tis. Kč, rezervní fond ve výši 9 295 tis. Kč, statutární a ostatní fond ve výši 2 841 tis. Kč, výsledek hospodaření minulých let ve výši 90 882 tis. Kč a hospodářský výsledek běžného účetního období ve výši 170 129 tis. Kč. Základní kapitál vznikl při založení společnosti.

#### 4.2. Cizí zdroje v tis. Kč

Cizí zdroje tvoří závazky z obchodních vztahů.

|                             |               |              |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| <b>Cizí zdroje</b>          | <b>10 579</b> | <b>100 %</b> |
| Dlouhodobé přijaté zálohy   | 1 734         | 16,39%       |
| Záv.z obch. vztahů          | 7 043         | 66,58 %      |
| Stát, soc.a zdr .poj., ost. | 1 665         | 15,74 %      |
| Závazky k zaměstnancům      | 72            | 0,68 %       |
| Dohadné účty pasívní        | 65            | 0,61 %       |

### 5. Shrnutí

OBEK SERVIS a.s. je investiční a poradenská společnost. Jejím podnikatelským záměrem je investovat do majetkových podílů, do nemovitostí a tyto pak následně pronajímat.

Projekt multifunkčního domu byl nazván **OKO**, což představuje zkratku: **Obchody-Kanceláře-Ordinace**.

Výběrové řízení na generálního dodavatele stavby vyhrála firma PSG Construction a.s. V prosinci 2020 byla zahájena kompletní rekonstrukce objektu.

V roce 2022 byly zkolaudovány dokončené nájemní jednotky:

- Super Zoo
- Lékaři
- LÉKÁRNA DR. MAX
- odběry Vaše laboratoře
- TOBACCO DC
- Administrativa
- TETA DROGERIE
- Thajské masáže - Oáza klidu
- Zubní KLINIKA IDC

V roce 2023 byly zkolaudovány a uvedeny do provozu následující nájemní jednotky:

- T.S.Bohemia

- Optika
- Estetická chirurgie Venusium

V tomto roce byly zkolaudovány a uvedeny do provozu další dokončené nájemní jednotky:

- Dentální hygiena
- Kosmetika
- Kanceláře
- Depilační centrum
- Nutriční poradenství

Předpoklad je, aby do konce roku 2025 byla obsazenost alespoň 95%.

## **6. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku společnosti**

### **Vyhodnocení činnosti společnosti za rok 2024**

OBEK SERVIS a.s. realizuje projekt s názvem REALIZACE ENERGETICKÝCH ÚSPORNÝCH OPATŘENÍ NA OBJEKTECH OKO ZLÍN“. Cílem projektu je provést soubor energetických úprav, které významně zlepší parametry obou objektů, a to z hlediska technického stavu, vlivu na životní prostředí, ale také vlivu na pracovní prostředí všech uživatelů budov.

Představenstvo spol. se soustavně zabývá hledáním potencionálních nových obchodních partnerů do projektu OKO Zlín. Zejména ze zdravotnického segmentu, jelikož daný objekt na tř. Tomáše Bati je v těsné blízkosti Zlínské polikliniky, lékařského domu Mediekos a kliniky EUC.

OBEK SERVIS a.s. rozšiřuje původní projekční budovu o obchodní jednotky ve spodních patrech a vyšších patrech lékařské prostory. V nejvyšších nadzemních podlažích budou opět administrativní jednotky. Jako celek bude polyfunkční dům OKO ideálním místem v centru města pro jeho návštěvníky a jeho modernizace a změna účelu využití zkvalitní a rozšíří nabídku služeb ve Zlíně. To vše s vlastním parkováním v areálu objektu, což je další výhodou v této lokalitě.

V roce 2022 společnost OBEK SERVIS a.s. dokončila hlavní část proměny obou objektů OKO, kterou realizovala společnost PSG Construction a.s., tato etapa byla úspěšně dokončena, nadále firma hledala vhodné navazující partnery k realizaci vnitřních nájemních jednotek, což se nedařilo kvůli přetlaku poptávky na stavebním trhu a vysokým jednotkovým cenám za materiál a práci, nicméně tento trend se začal pomalu otáčet a podařilo se podepsat smlouvy s několika firmami a řemeslníky s kterými by mohla spolupracovat v následujících měsících . V srpnu 2022 byly zkolaudovány první nájemní jednotky a následně zde zahájily svou podnikatelskou činnost první subjekty. Hlavním cílem je nadále oslovovat a nabízet nájemní jednotky k pronájmu dalším potenciálním partnerům. Toto bude vyžadovat jistou míru rekonstrukce a úpravu vnitřních nájemních jednotek, tak aby měl klient prostor připravený na míru a aby byl v souladu s technickými parametry budovy. Společnost má snahu v následujících letech budovy kompletně obsadit nájemci a generovat tak výnos, kterým bude schopna umořit své závazky a realizovat zisk, který by mohla využít k dalšímu rozšíření podnikání.

V roce 2023 společnost realizovala v projektu OKO rekonstrukci dalších nájemních jednotek, na které uzavřela dlouhodobé nájemní smlouvy, obsazenost budov se vyšplhala na 70%.

V roce 2024 společnost navýšila obsazenost projektu OKO o více jak 10% na 83%, s čímž byly spojené další investiční náklady nutné pro další růst. Dále získala stavební povolení na vybudování FVE na střechách objektů, celková kapacita 72kwp s akumulací 46kwh. Realizace projektu by měla být v prvním pololetí 2025 a přispěje tak k vyšší soběstačnosti a udržitelnosti.

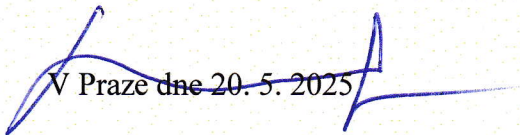
Dále se společnost v roce 2023 stala platným distributorem pohonných hmot. Jedná se o rozšíření podnikání. V tomto směru hledá nové obchodní partnery.

Od roku 2018 společnost provozuje obchodní činnost s náhradními díly pro motorová vozidla a dopravní technikou.

Hospodářský výsledek za rok 2024 skončil pro společnost ziskem ve výši 170 129 tis. Kč. Účetní odpisy činily 4 939 tis. Kč. Společnost vykázala hospodářský výsledek před zdaněním 171 763 tis. Kč, daňová povinnost činí 1 634 tis. Kč. Největší podíl na hospodářském výsledku tvoří výnosy z prodeje cenných papírů dceřiné společnosti Truck Service Zlín a.s. Finanční prostředky společnost použije k další expanzi. Aktivně se zabývá hledáním a analýzou potenciálních projektů z oblasti developmentu a nemovitostí.

Valné hromadě společnosti bude navrženo rozhodnout o použití zisku ve prospěch nerozděleného zisku minulých let.

Představenstvo a. s.



V Praze dne 20. 5. 2025

## **7. VÝROK AUDITORA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE**

Ověření účetní závěrky společnosti OBEK SERVIS a.s. k 31. prosinci 2024 provedl auditor Ing. Robert Pažout, se sídlem Zlín, Pod mlýnem 329, PSČ 760 01, číslo auditorského oprávnění: 1827, s následujícím výrokem:

**Provedl jsem audit přiložené účetní závěrky společnosti OBEK SERVIS a.s. sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2024, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2024, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.**

**Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv k 31.12.2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2024 v souladu s českými účetními předpisy.**