

Výroční zpráva o činnosti akciové společnosti OSTRAVIA **za rok 2024**

Rok 2024 se vyznačoval po zcela výjimečném „covidovém“ období a po následujícím období poznamenaném enormním nárůstem cen energetických vstupů a s tím spojené klasické inflační spirály, vcelku klidným ekonomickým vývojem. Po dvou letech divokého růstu se ceny energetických a ostatních námi nakupovaných materiálových vstupů v roce 2024 stabilizovaly a nijak dramaticky se nelišily od hodnot z předcházejícího roku. Jediným velkým každoročním ekonomickým problémem byl nárůst cen nakupovaných služeb (úklidové a údržbářské práce, ostraha objektu OSTRAVIA), způsobený zvýšením minimální mzdy. Pracovníci zaměstnaní při provádění zmíněných služeb jsou v naprosté většině odměňováni na úrovni minimální mzdy, tudíž její direktivní zvýšení formou nařízení vlády ČR znamená přímo úměrné navýšení osobních nákladů firem poskytujících tyto služby.

Objektivně je nutno konstatovat, že pro náš celkový výsledek hospodaření měla roční míra inflace za rok 2023 ve výši 10,7 % pozitivní dopad. Naše smlouvy o pronájmu totiž zahrnují možnost použití inflační doložky, proto bylo s přihlédnutím k odhadovanému zvýšení nákladů na výše uvedené nakupované služby upraveno nájemné i úhrada za poskytované služby o 4,4 %.

V průběhu roku 2024 pokračoval bohužel lehce negativní trend v oblasti obsazenosti kancelářské plochy. Po ukončení smlouvy o pronájmu ze strany významného klienta, firmy Indra Czech Republic v roce 2023, došlo v loňském roce ke snížení rozsahu pronajaté plochy u dalších dvou významných klientů. Celková průměrná obsazenost kancelářských ploch v roce 2024 činila 94,2 %, což je o 1,9 % nižší hodnota než v roce 2023. Jedná se tedy vcelku o zanedbatelnou položku, nicméně výše zmíněné snížení obsazenosti se projeví naplno až v příštím roce, a to v rozsahu cca 5 %.

Hlavní podíl na pronájmu ploch v rámci budovy má i nadále pronájem kancelářských prostor v rozsahu cca 6.500 m², v menším rozsahu pak pronájem ostatních prostor jako jsou sklady, garáže, archívy, sportovní zařízení, školící místnosti atd. Na celkovém objemu příjmů z pronájmu se rovněž do značné míry podílí poskytování služeb v oblasti pronájmu parkovacích míst, částečně rovněž pronájem reklamních panelů.

Celková aktivita managementu společnosti je zaměřená nejen na maximalizaci obsazenosti kancelářských prostor, ale i na realizaci, pokud možno co nejvýnosnějších nájemních smluv a minimalizaci nákladů spojených se správou budovy.

Hospodaření společnosti v hodnoceném období roku 2024 skončilo celkovým ziskem ve výši **12.795 tis. Kč**, což ve srovnání s plánovaným výsledkem cca 11 mil. Kč představuje vynikající výsledek.

Z hlediska provozní činnosti za rok 2024 jsou náklady tvořeny zejména následujícími položkami:

- spotřeba materiálu a energie	10.645 tis. Kč
- služby (opravy, ostraha majetku, úklidová služba a další služby)	6.485 tis. Kč
- osobní náklady	3.686 tis. Kč
- odpisy majetku	878 tis. Kč

Výnosy z provozní činnosti jsou v hodnoceném období roku 2024 tvořeny v rozhodujícím rozsahu položkou výnosy z nájmu nemovitostí, kdy hodnota této položky činila 38.052 tis. Kč.

Účetní hodnota majetku společnosti k 31. 12. 2024 činí celkem 42.236 tis. Kč, přičemž k hlavním položkám aktiv patří:

- dlouhodobý majetek	28.705 tis. Kč
- oběžná aktiva	12.971 tis. Kč
z toho: krátkodobé pohledávky	1.778 tis. Kč
finanční majetek	11.193 tis. Kč

Hodnoty veškerých těchto položek aktiv společnosti jsou uvedeny v úrovni netto, tzn. po provedených korekcích o odpisy, popř. opravné položky. Pro informaci účetní hodnota aktiv společnosti v úrovni brutto ke konci roku 2024 činí 67.293 tis. Kč.

Z hlediska zdrojů majetku je možno vyjmenovat následující položky pasiv společnosti:

- vlastní kapitál	38.927 tis. Kč
- krátkodobé závazky	3.104 tis. Kč

Na závěr je možno uvést, že kromě velmi dobrých ekonomických výsledků byla rovněž finanční situace společnosti v průběhu celého roku stabilní a bezproblémová.

Představenstvo společnosti