



2023

VÝROČNÍ ZPRÁVA

společnosti Lázně Mšené, a.s.

za účetní období roku

2023

Mšené-lázně, dne 22.3.2024

Vážené dámy a pánové, Vážení čtenáři,

výroční zpráva akciové společnosti Lázně Mšené přináší ucelený přehled o výsledcích podnikatelské činnosti a hospodaření v účetním období kalendářního roku 2023 a plány pro rok 2024. Popisuje pokračující práce na opravách a údržbě nemovitostí a technologií s cílem udržení atraktivního vzhledu a komfortu pro klienty a pracovníky, ale zároveň s cílem snižování nákladů na energie a další kroky k vyšší efektivitě činnosti. Dosažené výsledky spotřeby plynu a elektrické energie výměnou technologií kotelen a postupné modernizace rozvodů a spotřebičů elektrické energie potvrzují správnost našich rozhodnutí.

V kalendářním roce 2023 dosáhly Lázně Mšené, a.s. výsledku hospodaření po zdanění v částce 782 tis. Kč ztráty, při dosažených výnosech 90.222 tis. Kč a nákladech 91 004 tis. Kč.

V roce 2023 se nám podařilo dosáhnout poměrně slušného výsledku obsazenosti klienty a pacienty, ovšem za výnosové ceny nižší, než byly plánované. Projevil se vliv konkurenčních subjektů, které ze strachu ze ztráty obsazenosti do nových cen pro rok 2023 nepromítly růst nákladů, a ceny lázeňských služeb na tuzemském trhu tak negativně ovlivnily. Navíc vlivem bohužel stále neopodstatněně rostoucích nákladů na mzdy, stále vysokých nákladů na energie a nákladů Lázní Mšené na průběžné nutné opravy a údržbu historických objektů jsme museli řadu plánovaných investic a oprav odložit na další období. Podařilo se nám tím dosáhnout výsledku lepšího, než byla původně odhadovaná ztráta 3–4 mil. Kč, ale náklady nás čekají v letech následujících.

Pro udržení atraktivity zaměstnání ve společnosti Lázně Mšené jsme správně navýšili celkové osobní náklady (mzdy a odvody) na 44.651 tis. Kč, což v porovnání s krizovým rokem 2022 představuje nárůst o 17 %. Podařilo se nám tím ale udržet všechny klíčové pracovní pozice obsazené našimi schopnými profesionály, odpovědnými pracovníky, a na mnohá místa přijmout nové posily týmů, které splňují naše nutně zvýšené nároky a kritéria na profesní vzdělání a schopnosti.

Ve sledovaném účetním období roku 2023 jsme i přes nutné pozastavení či odložení vybraných plánovaných investic a oprav provedli již dále neodkladné akce:

1. oprava části střechy objektu Villa Blaník v rozsahu 500 tis. Kč, přičemž celkové náklady na novou krytinu, nutné konstrukční úpravy, odhlučnění a další zateplení si vyžádají celkové náklady ve výši 2–3 mil. Kč. Neodkladnost takových nákladů způsobila degradovaná krytina i zjištěný stav dalších střešních prvků, stejně jako nevyhovující izolace a zatékání.
2. první část opravy střechy objektu bývalého technologického zázemí celých lázní a skladů v ceně 1.969 tis. Kč, která byla plánována na již předchozí rok 2022, ale z ekonomických důvodů byla přesunuta na roky 2023 a 2024. V roce 2023 byla provedena první etapa opravy pro zamezení zatékání a další degradace konstrukce.

3. průběžné opravy ostatních budov v ceně 1.372 tis. Kč
4. opravy a modernizace lázeňských van v dámské i pánské části Balneo provozu, do stavu odpovídajícímu moderním potřebám léčby a komfortu pro klienty a pacienty, v celkové ceně 369 tis. Kč
5. a další investice ve výši 1.088 tis. Kč do nutné výměny technologie v úseku stravování a restaurace pro klienty a pacienty (např. snídaňové nápojové výdejníky), léčebného vybavení (např. přístrojová lymfodrenáž), a dokumentace stavu objektu bývalé Fořtovny.

Děkuji všem báječným klientům a pacientům za důvěru a návštěvu Lázní Mšené v roce 2023, stejně jako všem skvělým, pracovitým a odpovědným kolegyním a kolegům, za výsledky naší společné práce.

Bc. František Och

Předseda představenstva

Lázně Mšené, a.s.

Bc. František Och, předseda představenstva

.....

Ing. Jan Bendl člen představenstva

.....

Iveta Kožnarová, místopředseda představenstva

.....

2023

Identifikační údaje účetní jednotky

1. Identifikace

Obchodní firma: Lázně Mšené, a.s.
Sídlo společnosti: Lázeňská 62, 411 19 Mšené-lázně
Telefon: 416866007,8
e-mail: lazne@msene.cz
http: www.msene.cz
IČ: 44569530
DIČ: CZ44569530
Datum založení: 1. května 1992
Právní forma: akciová společnost
Rejstříkový soud: Krajský soud Ústí nad Labem, odd. B, vložka 211

Rozhodující předmět činnosti:

Poskytování komplexní ústavní a ambulantní lázeňské péče, poskytování doplňkových služeb, ubytovací služby a hostinské služby, poskytování lázeňské léčebné i neléčebné péče.

Popis změn a dodatků, provedených v obchodním rejstříku:

K 31.5.2023 odstoupil z funkce místopředsedy představenstva MUDr. Jan Medonos. Dozorčí rada zvolila do funkce člena představenstva Ing. Jana Bendla a p. Ivetu Kožnarovou do funkce místopředsedy představenstva. Do funkce předsedy dozorčí rady byla valnou hromadou opětovně zvolena p. Jana Kožnarová.

2. Struktura akcionářů

Společnost měla k 31.12.2023 jednoho hlavního akcionáře, společnost FIMO a.s., s podílem cca 68 % na základním kapitálu společnosti Lázně Mšené, a.s.
Zbývající akcie vlastní menšinoví nebo drobní akcionáři.

3. Majetkové účasti

K 31.12.2023 nevlastní společnost žádné cenné papíry ani majetkové účasti.

4. Majetkové vklady společnost nemá

5. Orgány společnosti k 31. prosinci 2023

Představenstvo:

Bc. František Och	předseda představenstva
Iveta Kožnarová	místopředseda představenstva
Ing. Jan Bendl	člen představenstva

Dozorčí rada:

Jana Kožnarová	předseda dozorčí rady
MUDr. Marcela Mikešová	člen dozorčí rady
Ing. Dominika Ochová	člen dozorčí rady

6. Společnost má následující podíly v dalších společnostech (více než 20 %)

Společnost nevlastní žádné podíly.

7. Historie firmy

Popis historie firmy je uveden na internetové adrese www.msene.cz.

II. Informace o podmínkách či situacích, které nastaly až po konci rozvahového dne

(Rozvahový den: 31.12.2023, den sestavení výroční zprávy 22.3.2024)

1. Plán dalšího vývoje činnosti společnosti a výhled tržeb pro rok 2024

Plánovaný nárůst mzdových nákladů v roce 2024 oproti roku 2023 o nejméně 10% pro upevnění atraktivní pozice zaměstnavatele v regionu je pro společnost aktuální prioritou. V místě podnikání společnosti je jinak na trhu práce velký nedostatek vzdělaných uchazečů o zaměstnání, a to napříč celým spektrem pracovních zaměření. Lázně proto musí nabízenými podmínkami plně konkurovat v regionu působícím nadnárodním společnostem, mnohdy bohužel i ze zcela jiných segmentů trhu.

Pro období roku 2024 zároveň plánujeme další investice a náklady na opravy do cenných historických objektů, ve kterých se Lázně Mšené celé nacházejí. Jedná se o práce a náklady nejen do udržení a zlepšení vyžadovaného stupně pohodlí poskytovaných služeb, ale i další náklady na úpravy technologií a do vybavení stanoveného stále náročnější legislativou.

Zároveň nově připravujeme rozšíření poskytovaných služeb pro klienty a tím možnost oslovení širší cílové skupiny pro udržení podílu v segmentu trhu lázeňství.

Pro období roku 2024 tak představenstvo plánuje pouze dokončení větších probíhajících stavebně technických oprav a pokračování investic do technologií a rozšiřování služeb klientům a pacientům, kdy například cíle snížení spotřeby energií v mixu plyn x elektrická energie se snažíme z finančních důvodů dosáhnout i bez původně plánovaných investic do FVE.

Proto jsme také přehodnotili původní dlouhodobé záměry celkové rekonstrukce nevyužívaných objektů Fořtovna a bývalého technologického zázemí lázní. Tyto projekty byly z ekonomických důvodů již roky odkládány, a v nové době se staly pro lázeňskou společnost velmi zatěžujícími a neperspektivními. I vzhledem k možným rizikům vývoje trhu a politického prostředí v EU..., hledáme záměr pro jejich smysluplné efektivní využití bez zvýšených rizik pro společnost Lázně Mšené. Probíhající dílčí práce na objektech budou dokončeny.

III. Hospodářský výsledek společnosti za rok 2023

Společnost Lázně Mšené, a.s. plnila své závazky včas. Výsledky hospodaření za období roku 2023 jsou zachyceny v povinných výkazech účetní závěrky, včetně výsledků za předchozí účetní období.

1. Návrh na způsob vypořádání hospodářského výsledku za rok 2023

Hospodaření společnosti v roce 2023 skončilo ztrátou ve výši 782 407,04 Kč. Představenstvo společnosti navrhuje ke schválení valné hromadě tuto ztrátu uhradit nerozděleným ziskem společnosti z minulých let.

Vzhledem k aktuální ekonomické situaci a s ohledem na vzrůstající ceny energií představenstvo společnosti doporučuje valné hromadě nevyplatit dividendy akcionářům ani tantiémy členům představenstva a dozorčí rady.

IV. Informace o aktivitách v oblasti životního prostředí

Společnost dodržuje všechny právní normy tuto oblast v ČR upravující.

V. Informace o pořizování vlastních akcií, zatímních listů a zpráva auditora

Společnost nevlastnila k datu 31.12.2023 a ani do doby zpracování této výroční zprávy nevlastní žádné vlastní akcie, ani žádné zatímní listy.

Součástí této výroční zprávy bude Zpráva auditora o ověření účetní závěrky společnosti poté, co ji společnost obdrží.

Součástí Zprávy auditora bude i účetní závěrka společnosti za rok 2023.

VI. Zpráva dozorčí rady společnosti Lázně Mšené, a.s. ke kontrole hospodaření a k roční účetní závěrce za rok 2023

Dozorčí rada v účetním období roku 2023 vykonávala své úkoly v souladu se zákonem a stanovami společnosti. Dozorčí rada zejména dohlížela na výkon působnosti představenstva společnosti, způsob hospodaření, realizaci úkolů, vyplývajících z usnesení předchozí řádné valné hromady. Představenstvo informovalo průběžně dozorčí radu o své činnosti. Dozorčí rada byla informována o aktivitách společnosti v oblasti obchodní, majetkové, finanční a věnovala pozornost vztahům mezi propojenými osobami.

Dozorčí rada přezkoumala účetní závěrku za období od 1.1.2023 do 31.12.2023 a výroční zprávu společnosti za rok 2023 a doporučuje valné hromadě vyslovit souhlas s účetní závěrkou a se způsobem vypořádání zisku podle návrhu představenstva ve výroční zprávě za rok 2023.

Mšené-lázně, dne 22.3.2024

Jana Kožnarová, předseda dozorčí rady