



VÝROČNÍ ZPRÁVA

společnosti Lázně Mšené, a.s.
za účetní období roku

2020

Mšené-lázně, dne 8.4.2021

Vážené dámy a Vážení pánové,

tato výroční zpráva akciové společnosti Lázně Mšené přináší podrobné informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za účetní období kalendářního roku 2020 a o předpokladech a plánech vývoje v kalendářním roce 2021. Prezentované dosažené výsledky hospodaření lázeňské společnosti za rok 2020 jsou obrazem reálného stavu společnosti v roce, během kterého epidemie koronaviru a souvisejícího onemocnění Covid19 na celém světě zničila mnoho životů a těžce poškodila ekonomiku většiny rozvinuté části světa. Nejinak tomu bylo v České republice a nejinak tomu bylo i v případě akciové společnosti Lázně Mšené. Na celkový výsledek vedle těžce poškozené obchodní činnosti měly vliv především masivní úsporná opatření, ke kterým jsme museli z ochranných důvodů přistoupit, ale také až v lednu 2021 obdržená nenároková vládní podpora Antivirus za poslední období roku 2020 a také až v únoru 2021 obdržená nenároková podpora v rámci tzv. lázeňských voucherů za poslední období roku 2020.

Přes velmi degresivní vývoj trhu a všechna rizika dosáhla akciová společnost Lázně Mšené během období kalendářního roku 2020 ztráty ve výši **803.456 Kč** (slovy: osm-set-tři-tisíce-čtyři-sta-padesát-šest korun českých), což lze vzhledem k vývoji roku a souvisejícím nákladům považovat za nebývale dobrý výsledek. Není překvapením, že vlastní provozní výnosy akciové společnosti Lázně Mšené ve sledovaném účetním období kalendářního roku 2020 dosáhl pouze 55.503.242 Kč (slovy: padesát-pět-milionů-pět-set-tři-tisíce-dvě-stě-čtyřicet-dvě koruny české), tedy o 24.184.163 Kč méně než za předcházející období roku 2019. Do výnosů byly zaúčtovány dále také dotace, poskytnuté MMR a Úřadem práce ve výši 8.848.206 Kč, což však nemohlo vynahradit výpadek tržeb za poskytování lázeňské péče z důvodu opakovaného omezení poskytování lázeňské péče z rozhodnutí vlády ČR. S výše uvedenými dotacemi Lázně Mšené, a.s. dosáhly celkového obratu za sledované období kalendářního roku 2020 ve výši 64.351.448 Kč (slovy: šedesát-čtyři-miliony-tři-sta-padesát-jeden-tisíc-čtyři-sta-čtyřicet-osm korun českých).

Nejvýznamnější náklady na opravy a investice realizované v roce 2020:

V roce 2020 společnost Lázně Mšené, a.s. provedla stavební a údržbové práce na exteriérech i interiérech v celkové hodnotě 3.296.518 Kč (provedené investice v Pavillonu Dvorana za 875.160 Kč,



v objektu Říp za 986.146 Kč, a ve Wellness 510.596 Kč, v objektu Kyselka 465.915 Kč). Další dlouhodobě plánované projekty, jako například zahájení rekonstrukce objektu Fořtovna, nejstarší a dlouhodobě uzavřené nemovitosti v majetku společnosti Lázně Mšené, stejně jako rekonstrukce a výměna technologie kotelny a ohřevu vody do objektu Říp a pro celé Balneo, a rekonstrukce souvisejících technologií také v objektech Vítkov a Praděd, nemohly být bohužel z finančních důvodů zahájené a v případě pozitivního vývoje trhu budou přeplánovány na pozdější dobu.

Plán oprav a souvisejících investic v roce 2021

Na rok 2021, pokud to obchodní výsledky ve druhé polovině roku dovolí, jsou převedeny z předchozího roku nerealizované dílčí opravy a rekonstrukce, především pak změna technologie ohřevu vody pro lázeňské Balneo, dále zásadní a nejnutnější statické práce na záchraně nemovitosti Fořtovna a pak náklady na zvelebení areálu, ubytovacích objektů a rozšíření poskytovaných služeb (například oprava bazénu a dostavba saunové oázy). Další náklady společnost Lázně Mšené nemůže plánovat, musí se zaměřit na stabilizaci protiepidemickými opatřeními poškozené ekonomiky, a na vyrovnání bilance svých zdrojů.

Mezi dlouho plánované stavební projekty, které se přes velmi negativní vývoj roku 2020 podařilo uskutečnit, patří především oprava zastřešení hlavního vchodu lázeňského restauračního Pavillonu Dvorana, dostavba saunové oázy, resp. II. fáze plánovaného rozšíření lázeňských a wellness prohríváren, a dlouho očekávaná stavba zastřešení hlavního vchodu do lázeňské recepce a balneoprovozu lázeňské budovy Říp. Vybudování důstojného zastřešení vstupu do hlavní haly recepce bylo pod dohledem památkářů zvládnuto a je věrnou kopií bývalé přístavby, která mnoho desítek let lázním chyběla.

Do dalšího období z minulých plánů tak zůstává:

- plánované zahájení oprav objektu bývalé Fořtovny (2 - 4 mil. Kč na základní opravy střechy a statického zajištění objektu),
- projektové práce na údržbě a nutných opravách objektu bývalé lázeňské kotelny, která po desítkách let neslouží ke svému původnímu účelu a chátrá (0,8 – 1,1 mil. Kč)
- pokračování revitalizace parku a rozvoj volnočasového vybavení pro klienty (0,6 mil. Kč)
- základní oprava chráněného areálu jímání lázeňské pramenité vody a stavba nového oplocení zajišťujícího vyšší standard bezpečnosti a ochrany technologie a zdroje (za 1,3 mil. Kč)

Z důvodu aktuální velmi negativní finanční situace akciové společnosti Lázně Mšené, která nejenže nerealizovala v období celého období kalendářního roku 2020 z „důvodů Covid19“ služby v objemu nejméně 1/3 očekávaného objemu, ale především nesla velmi zvýšené provozní náklady na vlastní protiepidemická opatření, včetně opatření na zajištění maximální bezpečnosti svých zaměstnanců, není plánováno využití cizích finančních zdrojů, pro opětovné zajištění dřívější finanční stability společnosti, která nám tolik pomohla zvládnout předchozí krizový rok 2020. Všechny další plánované aktivity byly pozastaveny a s jejich zahájením je možné počítat až po zlepšení situace. Situace, ve které se nelze spolehnout na odhad vývoje trhu pomocí obvyklých nástrojů, a zároveň když společnost nedisponuje po předchozím období dostatečným krytím svých aktivit, nelze odpovědně postupovat jinak. „Corona19krize“ byla a nadále je velkým rizikem pro předmětný segment trhu společnosti Lázně Mšené, a nesytemové vládní kroky za období 3/2020 až 4/2021 jsou toho důkazem.

Plán rozvoje pro rok 2021

Pro rok 2021 představenstvo akciové společnosti Lázně Mšené navrhuje orientaci převážné části služeb na tuzemské zákazníky, na téměř výhradně léčebné pobyty pro samoplátce a pacienty od ZP, se systémovým využitím vládních podpor lázeňských pobytů. Lázně Mšené budou i nadále oslovovat stejnou cílovou skupinu v hodnocení demografie, socio-profesní a příjmové skupiny, na kterou je orientovaná také převážná část stávající nabídky služeb.

Rádi bych poděkovali všem VĚRNÝM ZAMĚSTNANCŮM akciové společnosti LÁZNĚ MŠENÉ. Všichni byli skvělí nejen ve své práci, když ji mohli vykonávat, ale i v odpovědnosti a příkladném dodržování protiepidemických opatření. Všem patří dík a doufáme, že ve druhé polovině roku 2021 se nám podaří ekonomiku společnosti zlepšit a upevnit naše skvělé postavení na lázeňském trhu ČR.

Bc. František Och, předseda představenstva

MUDr. Jan Medonos, místopředseda představenstva

Iveta Kožnarová, člen představenstva



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:

V roce 2020 došlo z důvodu odvolání člena Představenstva ke změně v Obchodním rejstříku. Dozorčí rada schválila na svém zasedání novým členem představenstva p. Ivetu Kožnarovou.

2. Struktura akcionářů

Společnost měla k 31.12.2020 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 31.12.2020 nevlastní společnost žádné cenné papíry ani majetkové účasti.

4. Majetkové vklady společnost nemá

5. Orgány společnosti k 31. prosinci 2020

Představenstvo:

Bc. František Och	předseda představenstva
MUDr. Jan Medonos	místopředseda představenstva
Iveta Kožnarová	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: 31.12.2020, den sestavení výroční zprávy 8.4.2021)

Ke dni sestavení této výroční zprávy jsou lázně v provozu pouze pro léčebné pobyty, hrazené ze zdravotního pojištění. Léčebné pobyty pro samoplátce a Wellness pobyty jsou vládními opatřeními zakázány, takže se nám nedaří zajistit obsazenost lůžek přes 15%, což výrazně degresivně ovlivňuje ekonomiku provozu celé společnosti.

Dne 4. února 2021 společnost reagovala na výzvu, uveřejněnou MMR a požádala o dotaci COVID-ubytování II. HUZ v částce 2 269 800,- Kč za neobsazená lůžka v období říjen 2020 – leden 2021. Žádost byla řádně přijata, ale ke dni sestavení výroční zprávy neobdržela společnost Rozhodnutí o přiznání nebo zamítnutí žádosti. Nebylo tedy možné o této skutečnosti v roce 2020 účtovat.

1. Budoucí vývoj činnosti firmy a výhled tržeb pro rok 2021

Z výše uvedených důvodů ve spojitosti s celosvětovým vývojem onemocnění COVID-19 jsme rozhodli o úpravě plánů investic, rozvoje společnosti, personální politiky a zaměřili jsme se na opatření k ochraně zdraví zaměstnanců a klientů, stejně jako na stabilizaci výsledků práce obchodního oddělení, restartu prodejů služeb a co nejrychlejšího dosažení tržeb, které by mohly ochránit společnost před dalšími ztrátami.

Výhledy tržeb na 2021

Vzhledem k vývoji trhu a epidemické situaci nejen v ČR, ale v celé Evropě, nelze očekávat výrazné zlepšení ekonomických výsledků společnosti. Vzhledem ke hrozícím rizikům, vládním opatřením, omezení obchodu a služeb provozu a výhledům vývoje je nutné očekávat záporné výsledky činnosti i za rok 2021 a další období. Náprava škod bude trvat dlouho.

Pro rok 2021 představenstvo společnosti z výše uvedených důvodů stanovuje plán dosažení celkových tržeb na 50 mil Kč. Vzhledem k propadům prodeje služeb a k výraznému zvýšení provozních nákladů společnost očekává v roce 2021 hospodaření se značnou ztrátou, je však přesvědčena že důsledky pandemie COVID-19 nebudou pro společnost likvidační.

III. Hospodářský výsledek společnosti za rok 2020

Společnost Lázně Mšené, a.s. plnila své závazky včas. Výsledky hospodaření za období roku 2020 jsou zachyceny v povinných výkazech účetní závěrky, včetně výsledků za předchozí účetní období.

1. Návrh na způsob vypořádání hospodářského výsledku za rok 2020

Hospodaření společnosti v roce 2020 skončilo ztrátou ve výši 803 456,44 Kč. Představenstvo společnosti navrhuje ke schválení valné hromadě tuto ztrátu uhradit z nerozděleného zisku společnosti z minulých let.

Vzhledem k aktuální ekonomické situaci a prognóze vývoje představenstvo společnosti doporučuje valné hromadě nevyplatit dividendy akcionářům ani tantiémy členům představenstva a dozorčí rady.

Představenstvo doporučuje valné hromadě ke schválení odměny za výkon funkce, resp. do této valné hromady vyplácené odměny za výkon funkce členům představenstva a dozorčí rady společnosti pro rok 2021 v celkové maximální výši 200 000,- Kč.

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 31.12.2020 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 2020.

VI. Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a ovládanou osobou za rok 2019 podle § 82 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) v platném znění

Úvod

Představenstvo společnosti Lázně Mšené, a.s., Lázeňská 62, 411 19 Mšené-lázně, IČ 44569530 (dále též „Společnost“ nebo „Ovládaná osoba“ nebo „společnost Lázně Mšené, a.s.“), jakožto ovládané osoby, zpracovalo v souladu s § 82 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech v platném znění (dále jen „ZOK“), tuto zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za účetní období roku 2020 v následujícím znění (dále jen „zpráva“):

1) Struktura vztahů mezi ovládající osobou a ovládanou osobou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou, úloha ovládané osoby ve vztazích - § 82 odst. 2 písm. a) a b) ZOK

Ovládající osoba:



FIMO a.s., se sídlem Lázeňská 62, 411 19 Mšené-lázně, IČ 63078406

Ovládaná osoba:

Lázně Mšené, a.s., se sídlem Lázeňská 62, 411 19 Mšené-lázně, IČ 44569530

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou:

nejsou

Propojená osoba:

BSAA Praha, s.r.o., se sídlem Za statky 60, 103 00 Praha 10, IČ 62909461

Ovládající osoba vlastní 68,8% akcií ovládané osoby. Ovládaná osoba v rámci výkonu ekonomické činnosti plní úkoly ovládající osoby. Jediným společníkem propojené osoby je Bc. František Och, předseda představenstva ovládané osoby.

2) Způsob a prostředky ovládnání - § 82 odst. 2 písm. c) ZOK

Způsobem a prostředkem ovládnání je stanovování koncepce hospodářské politiky ovládané osoby, stanovování cílů, kterých má ovládaná osoba v období každého hospodářského roku dosáhnout a kontrola plnění stanovených cílů.

3) Přehled jednání učiněných v účetním období 2020, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10% vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky - § 82 odst. 2 písm. d) ZOK

Lázně Mšené, a.s., VK = 51 150 tis. Kč, z toho 10 % = 5 115 tis. Kč

V účetním období 2020 nebyla učiněna žádná jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob přesahující 10 % vlastního kapitálu společnosti Lázně Mšené, a.s. jako osoby ovládané.

4) Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými stejnou ovládající osobou - § 82 odst. 2 písm. e) ZOK

Smlouva o vedení účetnictví ze dne 1.1.2013, společnost Lázně Mšené, a.s. jako mandatář zajišťuje vedení účetnictví společnosti FIMO a.s.

Nájemní smlouva ze dne 30.12.2012 na nájem místnosti a movitých věcí s účinností od 1.1.2013, nájemce FIMO a.s., pronajímatel Lázně Mšené, a.s.

5) Přehled jednání učiněných v účetním období 2020, která byla učiněna na popud nebo v zájmu propojené osoby, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10% vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

Lázně Mšené, a.s., VK 51 150 tis. Kč, z toho 10 % = 5 115 tis. Kč

V účetním období 2020 nebyla učiněna žádná jednání na popud nebo v zájmu propojené osoby přesahující 10 % vlastního kapitálu společnosti Lázně Mšené, a.s. jako osoby ovládané.

6) Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou propojenou:

Smlouva o vedení účetnictví ze dne 30.1.2010, Lázně Mšené, a.s. jako mandatář zajišťují vedení účetnictví BSAA Praha, s.r.o.

Nájemní smlouva ze dne 30.12.2009 na nájem místnosti a movitých věcí s účinností od 1.1.2010, nájemce BSAA Praha, s.r.o., pronajímatel Lázně Mšené, a.s.

Smlouva o nájmu části nemovité věci (garáže) ze dne 30.3.2018 s účinností od 1.4.2018. Pronajímatel BSAA Praha, s.r.o., nájemce Lázně Mšené, a.s.

Smlouva o nájmu movité věci (masážní vana VELUS JET MEDICAL) ze dne 23.6.2020 s účinností od 23.6.2020. Pronajímatel BSAA Praha. nájemce Lázně Mšené, a.s..

7) Posouzení toho, zda ovládané osobě vznikla újma, a posouzení jejího případného vyrovnání - § 82 odst. 2 písm. f) ZOK

Z titulu trvání smluv uzavřených s ovládající osobou a s propojenou osobou nevznikla ovládané osobě žádná újma; nebyl proto důvod ji posuzovat z hlediska vyrovnání podle § 71 a 72 ZOK.

8) Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi ovládanou osobou a ovládající osobou - § 82 odst. 4 ZOK

Z titulu uzavření výše uvedených smluv nevznikly ani ovládající, ani ovládané osobě žádné výhody či nevýhody, protože plnění poskytovaná podle těchto smluv jsou plněními za ceny obvyklé. Pro ovládanou osobu z těchto smluv neplynou žádná rizika. Vzhledem ke skutečnosti, že společnosti Lázně Mšené, a.s. jako osobě ovládané nevznikla ze vztahů na základě výše uvedených smluv žádná újma, nebyl důvod ji vypořádat.

Závěr:

Představenstvo společnosti Lázně Mšené, a.s. jako osoby ovládané prohlašuje, že zpracovalo tuto zprávu o vztazích s péčí řádného hospodáře, že do této zprávy zahrnulo všechny jemu známé vztahy mezi ovládající a ovládanou osobou, a že mělo všechny potřebné informace pro vypracování této zprávy.

Bc. František Och, předseda představenstva

MUDr. Jan Medonos, místopředseda představenstva

Iveta Kožnarová, člen představenstva

Ve Mšeném-lázních dne 8.4.2021



Vyjádření Dozorčí rady k obsahu a úplnosti Zprávy

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami podle informací a znalostí dozorčí rady vyjadřuje věrně a úplně skutečné vztahy mezi propojenými osobami.

Ve Mšeném-lázních, dne 8.4.2021

Jana Kožnarová, předseda dozorčí rady

.....

VII. Zpráva dozorčí rady společnosti Lázně Mšené, a.s. ke kontrole hospodaření a k roční účetní závěrce za rok 2020

Dozorčí rada v účetním období roku 2020 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 1.1.2020 do 31.12.2020 a výroční zprávu společnosti za rok 2020 a doporučuje valné hromadě vyslovit souhlas s účetní závěrkou a se způsobem vypořádání zisku podle návrhu představenstva ve výroční zprávě za rok 2020.

Mšené-lázně, dne 8.4.2021

Jana Kožnarová, předseda dozorčí rady

