

Zápis z jednání řádné valné hromady společnosti Interhotel Olympik, a.s.

*se sídlem Praha 8, Sokolovská 615/138, PSČ 186 00, IČO: 45272271,
společnosti zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1429, konané dne
28. 6. 2024 od 8:00 hodin v sídle společnosti*

Řádnou valnou hromadu zahájil v 8.00 hodin Prof. Ing. Stanislav Adamec, DrSc., předseda správní rady společnosti Interhotel Olympik, a.s., který přivítal přítomné, konstatoval, že společnost splnila všechny předepsané náležitosti pro konání valné hromady, dále uvedl, že valná hromada je usnášenischopná a bude se řídit programem uvedeným ve zveřejněné a akcionářům rozeslané pozvánce na valnou hromadu.

Listina přítomných akcionářů tvoří *Přílohu č. 1* tohoto zápisu.

Poté Prof. Ing. Stanislav Adamec, DrSc., přikročil **k bodu č. 1** pořadu jednání valné hromady: **„Zahájení, kontrola usnášenischopnosti a volba orgánů valné hromady“** a přednesl návrh svolavatele na volbu orgánů valné hromady v tomto složení:

předseda valné hromady	JUDr. Tomáš Sokol
zapisovatel valné hromady	Doc. Ing. Zora Říhová, CSc.
ověřovatelé zápisu z valné hromady	Vlastislav Šos Martina Plzáková
osoby pověřené sčítáním hlasů (skrutátoři)	Veronika Kalinová Radek Čermák

Usnesení č. 1

Schvaluje se návrh na obsazení orgánů valné hromady v následujícím složení:

Předseda valné hromady	JUDr. Tomáš Sokol
Zapisovatel valné hromady	Doc. Ing. Zora Říhová, CSc.
Ověřovatelé zápisu	Vlastislav Šos Martina Plzáková
Skrutátoři	Veronika Kalinová Radek Čermák

Během hlasování bylo přítomno	250 859 hlasů	
PRO	250 859 hlasů	100 %
PROTI	0 hlasů	0,00 %
ZDRŽEL SE	0 hlasů	0,00 %
NEODEVZDANÝCH	0 hlasů	0,00 %

Po sečtení hlasů bylo konstatováno, že pro přijetí usnesení hlasovalo 250 859 hlasů přítomných akcionářů, což představuje 100 % hlasů přítomných akcionářů. Návrh tedy byl přijat.

Zvolený předseda valné hromady poděkoval akcionářům za provedené hlasování a v 8.04 hodin se ujal funkce.

Předseda valné hromady poté přešel k projednání dalších bodů programu valné hromady, a to **„Přednesení a projednání zprávy správní rady o podnikatelské činnosti a o stavu majetku společnosti za účetní období 2023 a zprávy o vztazích mezi propojenými osobami za účetní období 2023“**.

Předseda valné hromady upozornil akcionáře, že v tomto bodě není navrhováno přijetí žádného usnesení a bude se hlasovat až k bodu pořadu valné hromady č. 4, týkajícímu se hospodaření společnosti. Současně předseda valné hromady informoval přítomné akcionáře, že ačkoliv není přijímáno žádné usnesení, je zde možné přednášet připomínky a dotazy, přičemž se navrhuje, aby připomínky a dotazy vznášeli akcionáři až po projednání bodu č. 3 pořadu jednání valné hromady s tím, že pro dotazy a připomínky byl již v rámci dřívějších valných hromad zaveden systém osobního přednesu, tedy akcionář, který má dotaz či připomínku se může přihlásit o slovo, které mu bude předsedajícím uděleno.

Následně tedy předseda valné hromady přistoupil k bodu č. 2 pořadu jednání valné hromady a udělil slovo členovi správní rady, panu Vlastislavu Šosovi. Pan Vlastislav Šos sdělil přítomným následující:

„Hezké dobré ráno,

vítám Vás na dnešní valné hromadě společnosti. V dokumentech, které byly měsíc před konáním valné hromady k dispozici na stránkách společnosti jste se mohli v klidu seznámit s dosaženými hospodářskými výsledky za rok 2023. Dosažené výsledky byly prověřeny a schváleny auditorem a daňovým poradcem.

Ve shodě s našimi pravidly pro komunikaci s akcionáři jste mohli (a toto pravidlo je platné již od roku 2014) požádat o vysvětlení eventuelně doplnění nějakých nejasných informací a v osobním jednání se zástupci společnosti toto prodiskutovat. Nikdo této možnosti nevyužil.

Jak jsem již uvedl publikovaná Výroční zpráva obsahuje veškeré potřebné informace o podnikatelské činnosti. Já se ve svém vystoupení soustředím na řešené klíčové problémy v roce 2023, ale naznačím i nezbytný přesah do roku 2024 a i do roku 2025.

I když se ještě z počátku roku 2023 business nerozjížděl úplně nejlépe, jsou dosažené výsledky mimořádné. Společnost se zbavila veškerého úvěrového zatížení, byly splaceny veškeré úvěry, financovala rozvoj majetku pro podnikání výhradně z vlastních zdrojů, nemusela využívat schválený kontokorent a v zásadě využívá pouze úvěry či leasingové splátky (v rozsahu cca 2 mil Kč) na nákup některých drobných zařízení.

Společnost bude za rok 2023 vyplácet dividendu (46,- Kč na 1 akcii), celkem ve výši 12 mil. Kč, což je přibližně polovina z dosaženého zisku. Výplata dividendy je plně v souladu s pravidly pro výplatu dividendy. Chci dodat, že kromě prostředků, které zůstávají z dosaženého zisku za rok 2023 na účtu nerozděleného zisku, máme z poloviny roku 2024 pozitivní hospodářský výsledek. Tyto finanční zdroje a předpokládaný vývoj tržeb do konce roku 2024 nám zaručí nejen realizaci našich podnikatelských záměrů v rozvoji majetku z vlastních zdrojů, ale samozřejmě předpokládáme i výplatu dividendy za rok 2024.

Během roku provádíme aktivní zhodnocování volných finančních prostředků s využitím finančních instrumentů, které nabízí bankovní systém ČR.

A nyní stručně k rozvoji majetku. Nejprve bylo nutné realizovat naše záměry z minulosti, kdy šlo o realizaci výměny 3 výtahů v hotelu TRISTAR, což si vyžádalo náklad cca 6,3 mil. Kč. Oprava byla provedena na zlomu roku 2023 a 2024, bez přerušení provozu. Dalším krokem byla reakce na výsledky kontroly HACCAP v našem gastro segmentu. Jednalo se o nedovolené křížení cest. Byl připraven projekt revitalizace vstupní haly hotelu a gastro úseku CONGRESS. Ten má dvě části. První je splnění podmínek hygienické kontroly a revitalizace gastro úseku a kongresové restaurace. Druhým krokem bude revitalizace vstupní haly hotelu CONGRESS. První krok jsme již učinili na přelomu roku 2023-2024. Souběžně s opravou výtahů byla provedena i první část revitalizace s nákladem 3,2 mil. Kč, která byla hrazena z vlastních zdrojů. Druhý krok bude realizován na zlomu roku 2024-2025 a bude financován rovněž z vlastních zdrojů.

S ohledem na změnu struktury klientů (individualizace) je nutné vytvořit recepti podmínky pro komunikaci s klientem, a to zajistíme jednak stavební úpravou vstupního prostoru, ale i nákupem nových technologických zařízení pro registraci i odbavování klientů.

Dále jsme uvolnili pro GASTRO částku cca 2,5 mil. Kč na nákup nových technologických zařízení (konvektomat, plynová vana, výrobek ledu a případně drobné doplňky). Provedené nákupy nahrazují zařízení, jež jsou nebo byla v provozu 15 a více let. Velmi pozitivně ovlivňují spotřebu el. energie, vody, chemie, atd. Prakticky lze doložit pokles nákladů na údržbu, opravy, spotřebu vody a energii, kterých jsme dosáhli investováním (posouzením harmonogramů spotřeby vody, energií v jednotlivých letech).

Pro segment Divize Servis jsme připravili jednak program pro rok 2024, ale s ohledem na délku realizace některých opatření i na léta 2025 a 2026 a případně i déle. Bude nutné postupně vyměnit dveře do pokojů, tak aby splňovaly stanovené bezpečnostní parametry, postupně vyměnit dveře do koupelen (které způsobují časté stížnosti klientů), postupně měnit vnitřní vybavení pokojů (matrace, závěsy, koberce), stoly, židle, apod., bude nutná úprava parkoviště, bude nutné provést opravu výměníku hotelu CONGRESS a modernizovat řízení klimatizace a topení kongresových sálů.

Roční náklady na běžnou údržbu majetku hotelů skupiny OLYMPIK jsou ve výši cca 20 mil. Kč. To zahrnuje náklady za práce prováděné naší Divizí Servis nebo našimi zaměstnanci, ale hlavně placené outsourcingové služby.

Investice do ubytování, restauračních prostorů, energetického systému jsou naší velkou starostí. Tržby za ubytování tvoří cca 180 – 185 mil. Kč a mají klíčový význam pro ekonomiku firmy. Mimořádný význam má řízení a využívání outsourcingu. Během COVIDu se postupně rozpadaly staré kontakty, které zabezpečovaly klíčové činnosti hotelového podnikání, a bylo složité vybudování nových outsourcingových vazeb. Mohu zodpovědně prohlásit, že bez outsourcingu nelze hotely skupiny OLYMPIK vůbec provozovat. V roce 2023 bylo outsourcingovým firmám za úklidové služby vyplaceno cca 40 mil. Kč, za praní prádla cca 9 mil. Kč. Kromě těchto služeb zaměstnává GASTRO formou brigád, částečných úvazků i využití služeb outsourcingových společností průměrně denně cca 15 lidí. Divize Servis realizuje smluvní kontrakty s cca 40 firmami, které nám zabezpečují opravy a údržbu stavební, elektrikářskou, chladírenskou, veškeré opravy kuchyňského zařízení, restaurací. Tato zařízení musí být pod revizemi a těchto je cca 15. Do prostor hotelů skupiny OLYMPIK tak má umožněn vstup de facto po celých 24 hodin denně (vč. víkendů) cca 90 lidí.

Správní rada proto věnovala v roce 2023 mimořádnou pozornost otázkám správy majetku. V roce 2024 byl ukončen projekt správy majetku, který je schválen správní radou a je experimentálně využíván. Tento projekt bude vyhodnocen k 31.12.2024. Po vyhodnocení získaných zkušeností a eventuálně provedených úprav bude od roku 2025 platit nový dokument o správě majetku v hotelech skupiny OLYMPIK, který bude zapracován i do organizačního řádu.

Správní rada řešila nejednoduchý problém, jak stanovit principy nákupu el. energie. Naše spotřeba plynu je minimální, proto se zabýváme zejména spotřebou elektrické energie. Zvolené parametry délky fixace odběru el. energie kombinované se „spotovými nákupy“ na burze nejsou časově, ale ani odborně jednoduchou záležitostí. Komplikace přináší i skutečnost, že ohlašované trendy vývoje cen se nemusí vůbec naplnit. Přesto jsme si vytvořili vlastní „modelové prostředí“, které by nám mělo umožnit, vyvarovat se těch největších nákupních rozkmitů.

Možná, že Vás některé překvapím, ale správní rada musela vyvinout mimořádné úsilí, s pojištěním našeho majetku. Je to důsledek naší „pojišťovací historie“. Naše pojistné události (oheň, povodeň) a některé další pojistné události stály pojišťovny značné finanční prostředky. Od srpna roku 2023, za spolupráce s profesionální společností, jsme postupně oslovili 5 velkých pojišťoven, ale neúspěšně. Všechny měly v podstatě stejné zdůvodnění, kterým je naše historie. Úspěšně jsme ukončili jednání s pojišťovnou GENERALI, kdy za pomoci makléřské společnosti GrEco International s.r.o., máme roční pojistné ve výši cca 1 mil. Kč. Toto pojistné je na rok 2023, ale smlouva byla uzavřena na 2 roky. Z toho vyplývá, že se musíme velmi pečlivě starat o majetek (proto také nový projekt Správy majetku) a vyhnout se uplatňování pojistných událostí a musíme důsledně sledovat i předpisy spojené s ochranou majetku.

K řešení máme řadu problémů. Kardinální problém je získání lidí pro práci v hotelnictví, gastronomii, všeobecně ve službách, a to de facto na jakékoliv pozice (kuchař, recepční, ranní servírka, údržbář, atd.). Práce v hotelnictví s ohledem na režim provozu v hotelech postupně ztrácela na své atraktivitě. COVID byl jen potvrzením už probíhajícího trendu. Ani odměňování v hotelnictví nekopírovalo obecný růst mezd.

Vytvořit týdenní pracovní program pro zaměstnance, tak, aby splňoval všechny právní předpisy je úkol téměř neřešitelný a velmi obtížně řešitelný. Řešením je maximální využívání outsourcingu a brigád. Nová opatření při řešení částečných úvazků, které přijala vláda, situaci spíše komplikují.

Závěrem bych mohl zopakovat větu z valné hromady za rok 2022 a sice, že pokud nedojde k mimořádnému zhoršení podmínek okolí, je skupina OLYMPIK stabilní provozně i finančně a připravena i za rok 2024 vyplatit dividendu. A myslím si, že dle dosavadních výsledků toto bude naplněno.“

Člen správní rady ukončil svůj projev a poděkoval přítomným za pozornost. Předseda valné hromady poděkoval panu Šosovi za přednesení zprávy. Předseda valné hromady požádal přítomné akcionáře, aby s případnými dotazy a připomínkami vyčkali po projednání dalšího bodu programu jednání.

*Předseda valné hromady následně předal slovo paní Martině Plzákové, aby seznámila akcionáře podrobněji se samotnou účetní závěrkou za rok 2023 a s návrhem na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2023, tedy aby přednesla informace k **bodu č. 3** pořadu jednání valné hromady „**Projednání řádné účetní závěrky za účetní období 2023 a návrhu na vypořádání hospodářského výsledku za účetní období 2023**“.*

Paní Martina Plzáková poté uvedla následující:

„Vážení akcionáři,

vyslechli jste zprávu pana ředitele a seznámili jste se, z výroční zprávy, kterou jste měli k dispozici, s průběhem hospodaření v roce 2023. Já bych chtěla jen doplnit některá fakta.

V návaznosti na deklarované hospodářské výsledky jsme průběžně plnili všechny naše závazky. Hotel nemá žádné neuhrazené finanční závazky vůči dodavatelům ani státním institucím.

Dočasné volné finanční prostředky jsou využívány pomocí finančních instrumentů bankovního systému jako úločky (nebyly nekoupeny žádné rizikové cenné papíry). V současné době je na více úročených bankovních účtech cca 30 mil. Kč.

Společnost zatím nepřistoupila k fixaci kurzu EURA. Trvalý rozkmit kurzu jsme vyhodnotili jako rizikovou operaci. Zlepšila se výrazně platební morálka našich obchodních partnerů s tím, že využíváme předplatby a platby bankovními kartami. Pokud jde o nesplacené pohledávky, tak můžeme konstatovat, že byly právně ošetřené a jedná se o pohledávky z před covidového období.

Dílčí závěry mého výkladu, společnost kromě kontokorentu, který je úročen pouze při využití, nemá žádné úvěrové zatížení. Společnost má drobné splátky spotřebních úvěrů (podrobnosti jsou uvedeny v příloze účetní závěrky). Dále chci zdůraznit, že rozhodujícím finančním zdrojem v hospodaření firmy jsou tržby za ubytování. V roce 2023 představovaly částku 180 mil. Kč. Došlo ke změně struktury klientů, kdy v roce 2019 činil podíl klientů ubytovaných přes cestovní kanceláře cca 70 %. V roce 2023 byla situace přesně opačná. Změna struktury klientů se promítla do práce obchodního oddělení, recepce a samozřejmě do zpracování všech doplňkových dokladů. Naše analýza předpokládá nárůst administrativní pracovní síly až o 30-40 % v určitých časových intervalech. Pozitivum změny struktury klientů je průběžná tržba hrazená při ubytování klientů, popř. po autorizaci plateb kartou a automaticky klesá problematika reklamací a vymáhaných pohledávek.

Navazuji na zprávu pana ředitele, pokud se týká outsourcingu. Veškerý servis na ubytovacím segmentu je zabezpečen outsourcingem. Měsíční náklady se pohybují okolo 3,5 mil. Kč. Outsourcingem zajištěné služby vedou také ke zvýšení administrativních prací. Po covidu se nám úplně rozpadla předchozí struktura dodavatelských firem a velmi pracně jsme budovali novou. Kromě zaměstnanců firem zajišťujících dodavatelské služby máme zaměstnance také na brigádní úvazky (DPP, DPČ a učni). Tento typ zaměstnávání platí pro segmenty ubytování a gastro. To vše vede k nárůstu pracovní síly v oblasti personalistiky (přijímání zaměstnanců, lékařské prohlídky, přihlášky, odhlášky, atd.). Během roku se jedná o stovky případů. Outsourcingem také zajišťujeme veškeré služby pro servis i ubytovací technologie.

Jak přededlal pan ředitel Šos, správní rada zhodnotila situaci a přistoupila k vytvoření projektu správa majetku, který bude kromě oprav a investic řešit také organizaci outsourcingu a systému kontrol a ochrany majetku.

Audit účetnictví společnosti byl proveden Ing. Zuzanou Zelenkovou, která byla schválena na minulé valné hromadě, a závěr auditu máte k dispozici v materiálu dnešní valné hromady.“

Poté, co paní Plzáková ukončila svůj projev a poděkovala přítomným za pozornost, přistoupil předseda valné hromady k projednání bodu programu č. 4 valné hromady. Předseda valné hromady sdělil, že v této chvíli je vhodné přistoupit k realizaci akcionářských práv a dává prostor akcionářům pro jejich dotazy, stanoviska či návrhy týkající se bodů č. 2, 3 a 4 pořadu jednání valné hromady.

Akcionář Pavel Dobranský se dotázal, jak je to s materiály, které měli mít akcionáři k dispozici dle sdělení paní Marty Plzákové k výroční zprávě? Na tento dotaz reagovala Martina Plzáková, která akcionáři sdělila, že materiály jsou zveřejněny měsíc před konáním valné hromady a jsou k dispozici k nahlédnutí na webových stránkách společnosti.

Akcionář Pavel Dobranský se následně dotázal, zda jsou tyto materiály k dispozici též na valné hromadě? Na tento dotaz opět reagovala Martina Plzáková s tím, že tyto materiály nejsou k dispozici na valné hromadě, ale jsou zveřejněny na webových stránkách společnosti. Dotaz doplnil Prof. Ing. Stanislav Adamec, DrSc., který uvedl, že 3 ks materiálů jsou k dispozici na valné hromadě a mohou být akcionáři předloženy, což se následně také stalo.

Zástupce akcionáře Ing. Aleše Hodiny, pan Tomáš Horký, vnesl dotaz, zda správní rada v rámci roku 2023 obdržela informaci o střetu zájmů? Na tento dotaz reagoval pan Vlastislav Šos s tím, že správní rada žádnou informaci o střetu zájmů, která by se týkala členů správní rady, neobdržela.

Zástupce akcionáře Ing. Aleše Hodiny, pan Tomáš Horký, se dále dotázal, jaký je právní důvod dlouhodobých a krátkodobých závazků společnosti k ovládající osobě s tím, že dlouhodobé závazky jsou vykazovány v částce 1,1 mil. Kč a krátkodobé v částce 1,235 mil. Kč?

Na tento dotaz reagovala Martina Plzáková, která zástupci akcionáře sdělila, že vše je popsáno ve zprávě o vztazích, kde je dílčí objem závazků. Dlouhodobé závazky jsou vůči společnosti Olympik Holding, a.s., kdy společnost Interhotel Olympik, a.s. nedoplatila pohledávku vzniklou v roce 2019 (poplatek za ochrannou známku). Krátkodobé závazky jsou vůči společnosti ABR, a.s., která má splatnost 3 měsíce a je to za zpracování účetnictví, což je dále popsáno ve zprávě o vztazích.

Další dotaz zástupce akcionáře Ing. Aleše Hodiny, pana Tomáše Horkého zněl, jakou měrou se na účtu tržeb podílí obsazenost a růst cen? Na tento dotaz reagoval pan Šos, který sdělil, že obsazenost v roce 2023 nedosáhla roku 2019, který je všeobecně považován za 1 z nejlepších roků v hotelnictví a gastronomii v Praze. Ceny se navyšovaly oproti roku 2022, avšak ceny v roce 2022 byly nižší než v roce 2019, což je důsledek COVIDu. Pro rok 2023 byly ceny navyšovány o 10 % a dorovnal se do cen roku 2019. Ceny jsou vykazovány v Kč, ale většina cen je realizována v EUR. Společnost dříve měla fixaci EUR, od které však bylo odstoupeno, protože je to velmi problematické. Na tržbách má kurz EUR významný vliv. Pan Šos dále doplnil, že celkový trend roku 2024 se vyvíjí tak, že je srovnatelný s rokem 2019, možná se společností daří i trochu lépe a ceny jsou opět navyšeny (tj. budou vyšší než v roce 2019).

Zástupce akcionáře Ing. Aleše Hodiny, pan Tomáš Horký, se dále dotázal, zda společnost v roce 2023 prošla kontrolou orgánů zaměstnanosti a příp. s jakým výsledkem? Na tento dotaz reagoval pan Vlastislav Šos, který sdělil, že společnost spolupracuje s outsourcingovými firmami, po kterých vyžadujeme předložení pojištění zaměstnanců (zdravotní a sociální) a navíc jsou to firmy registrované na ÚP Praha 8. Kontrola v roce 2023 žádná nebyla, naposledy byla kontrola v roce 2021 či 2022, a to bez nálezů jakéhokoliv pochybení.

Zástupce akcionáře Ing. Aleše Hodiny, pan Tomáš Horký, vznesl dotaz na výnosy, konkrétně na výši úroků z vkladů společnosti u bank a proč tyto vklady byly úročeny pouze v posledních 2 měsících roku 2023? Na tento dotaz reagovala Martina Plzáková s tím, že společnost měla dostatek volných prostředků, které investovala. Tuto reakci dále doplnil Vlastislav Šos, který sdělil, že záměrem společnosti bylo splatit všechny úvěry a závazky, které měla, nikoliv úročit vklady na účtech.

Dále se zástupce akcionáře Ing. Aleše Hodiny, pan Tomáš Horký, dotázal na dluhopisy společnosti, které nenašel v účetní závěrce, ale je o nich hovořeno ve výroční zprávě. Na tento dotaz reagovala Martina Plzáková a sdělila, že dluhopis společnost krátkodobě měla a tento bankovní dluhopis byl ukončen v průběhu roku 2023.

Dále se zástupce akcionáře Ing. Aleše Hodiny, pan Tomáš Horký, dotázal, zda byl vůči společnosti splněn závazek plynoucí ze schváleného soudního smíru vedeného na základě žaloby „actio pro socio“? Na tento dotaz reagoval Vlastislav Šos, který sdělil, že prof. Adamec uhradil částku 2,5 mil. Kč do společnosti tak, jak mu to bylo v rámci soudního smíru uloženo.

Zástupce akcionáře Ing. Aleše Hodiny, pan Tomáš Horký, se zeptal, jak byla kalkulována výše zisku, která má být dle návrhu převáděna na účet nerozděleného zisku minulých let? Na tento dotaz reagoval pan Šos, který sdělil, že tato úvaha je dána rozvojovým plánem. Nerozdělená část zisku je ušetřena na věci plánované a realizované v roce 2024 a 2025 (dokončení recepce a vstupní haly hotelu Tristar, výměník, nátěr střechy a další věci). Jedná se o cca polovinu zisku po zdanění, kdy tato částka by měla být dostatečná pro výkyvy cen, aniž by společnost musela čerpat vedlejší zdroje, kterými by se společnost zadlužila.

Zástupce akcionáře Ing. Aleše Hodiny, pan Tomáš Horký se tedy dotázal, zda s ohledem na vše dříve uvedené se jedná spíše o úvahu společnosti než o kalkulaci? Toto bylo panem Šosem potvrzeno.

Následoval dotaz akcionáře Dušana Brabce, který se dotázal, zda je možné vést účetnictví v EUR? Tento dotaz zodpověděl Vlastislav Šos, který akcionáři potvrdil, že účetnictví lze vést v měně EUR, ovšem veškeré náklady na mzdy, pojištění, DPH a další platby jsou hrazeny v Kč. Společnost přijímá platby v EUR, musí je vyměnit, aby uspokojila náklady v Kč. Kromě toho, energie, odvoz odpadu, část praní prádla, část nákladů outsourcingových firem se hradí v EUR, aby se minimalizovala kurzová ztráta.

Následoval další dotaz akcionáře Dobranského, který nejprve pochválil správní radu za vytvoření zisku společnosti a následně se dotázal, zda konstatování pana Šose při přednesu zprávy, že společnost nedosahuje roku 2019 je míněno v EUR či Kč? Na toto reagoval pan Šos, kdy tuto skutečnost potvrdil, že v roce 2023 byla společnost těsně pod hranicí roku 2019.

Akcionář Dobranský se dále zeptal, zda u služeb, které si společnost kupuje v EUR, je společnost nad hranicí z roku 2019? Opět reagoval pan Šos, který sdělil, že objemově ano a jednotkově nejspíše ano, ale jedná se pouze o pocit. V nákladech je společnost výše, ve výnosech níže oproti roku 2019.

Akcionář Dobranský se dále dotázal k nákladům společnosti, které dle výroční zprávy mají růst, ačkoliv dle ČNB a vlády ČR jakékoliv navyšování stagnuje? Na tento dotaz reagoval pan Vlastislav Šos, který sdělil, že v roce 2022 měla společnost méně zaměstnanců, zatímco v roce 2023 musela společnost přijmout zaměstnance, aby pokryla poptávku. Společnost musela taktéž navýšit mzdy, aby si zaměstnance udržela. Toto jsou aspekty, které zvýšení nákladů odůvodňují. Oproti roku 2019 je společnost v nákladech na zaměstnance výše, protože došlo k růstu mezd, změnila se společenská situace a atraktivita zaměstnání ve službách po období COVIDu významně poklesla. Taková situace je po celé ČR a dokonce i po Evropě.

Akcionář Dobranský se dále zeptal, jak je to s benefity zaměstnanců? A kde je případně tato položka uvedena v účetní závěrce? Odpověděla paní Martina Plzáková, že benefity jsou součástí nedaňové nákladové položky (v roce 2023 tyto činily 431 tis. pro 50 zaměstnanců). V účetní závěrce je to součástí ostatních sociálních nákladů.

Následoval dotaz akcionáře Pavla Krále, který se dotázal, zda bude částka ve výši 2,5 mil. Kč, vyplývající ze soudního sporu, která byla společnosti uhrazena, pozitivně promítnuta do hospodářského výsledku? Na toto reagovala Martina Plzáková, která uvedla, že toto zatím neúčtovala a neví tedy, v jaké to bude účetní skupině.

Akcionář Pavel Král se dále zeptal, zda společnost nevede nějaké další spory? Odpověděl pan Šos, že nikoliv.

Dotaz akcionáře Pavla Krále, zda má společnost odhad pořizovacích cen pozemků společnosti, které jsou vedeny v účetnictví? Na toto odpověděl pan Šos, že žádné takové srovnání společnost nevede.

Následoval dotaz akcionáře Pavla Krále, zda existuje seznam nemovitého majetku společnosti a zda je někde zveřejněn? Na tento dotaz odpověděl pan Šos, že seznam nemovitostí samozřejmě společnost má, provádí se každoročně inventarizaci majetku, která je podkladem pro audit, ale tento seznam se nezveřejňuje.

Poté bylo přistoupeno k dotazu akcionáře Luboše Smutky, který se zeptal, proč je na servis výtahů vybrána zrovna společnost KONE, když je cenově většinou dražší než ostatní srovnatelné společnosti? Na dotaz reagoval pan Šos, který sdělil, že výtahové firmy v Praze jsou na zakázkách domluveny. Společnost KONE se zúčastnila soutěže, dala návrh (Schindler dal přemrštěnou nabídku a OTIS se soutěže ani neúčastnil, protože údajně ví, že společnost je dlouhodobě klientem KONE). Společnost KONE tedy vyšla nejlépe ve výběrovém řízení konaném cca v roce 2018 a navíc dala společnosti velmi dobrou záruku.

Následoval dotaz akcionáře Luboše Smutky, kolik má společnost zaměstnanců na hlavní pracovní poměr? Dotaz zodpověděl Prof. Ing. Adamec, CSc., který sdělil, že těchto zaměstnanců má společnost 55.

Poté se akcionář Pavel Dobranský zeptal, zda se společnost připravuje na pokles úrokových sazeb ČNB a případně ECB a z tohoto důvodu zesplatňuje úvěry? Odpověděl pan Šos, že dle sdělení guvernéra ČNB lze očekávat snížení úrokových sazeb, ale politika společnosti v úložkách je taková, jaká je. Prof. Ing. Adamec následně doplnil, že s cenami se nedá manipulovat, proto správní rada sleduje spíše objemy (fixace cen apod.), trvale sleduje také ceny a srovnává cenové hladiny.

Na výše uvedené reagoval Pavel Dobranský dotazem, zda je správní rada přesvědčena o tom, že aktuální nastavení společnosti (tedy důvěra ve snižování úroků) je tím nejlepším řešením? Na tuto otázku odpověděl pan Šos tak, že správní rada rozhodla o tom, že v minimální míře chce společnost zadlužovat a správní rada se domnívá, že je to pozitivní zpráva i pro akcionáře.

Následoval další dotaz akcionáře Pavla Dobranského, který se zeptal na účet 032, uvedený v účetní závěrce, a to konkrétně zda se jedná o cenu pořízení uměleckých děl? Na toto reagovala Martina Plzáková, která potvrdila, že se jedná o pořizovací cenu, které se nepřečítá.

Následně přistoupl představa valné hromady k hlasování o usnesení k bodu č. 4 programu valné hromady.

Usnesení č. 2:

Valná hromada schvaluje řádnou účetní závěrku za účetní období 2023 ve znění zahrnutém ve Výroční zprávě společnosti za rok 2023 zveřejněné od 27.5.2024 na webových stránkách společnosti www.olympik.cz. Během hlasování bylo přítomno 250 866 hlasů (v mezidobí se na valnou hromadu dostavili další dva akcionáři disponující celkem 7 hlasy)

PRO	218 459 hlasů	87,0819 %
PROTI	0 hlasů	0,0000 %

ZDRŽEL SE	32 407 hlasů	12,9181 %
NEODEVZDANÝCH	0 hlasů	0,0000 %

Po sečtení hlasů bylo konstatováno, že pro přijetí usnesení hlasovalo 218 459 hlasů přítomných akcionářů, což představuje po zaokrouhlení 87 % hlasů přítomných akcionářů. Návrh tedy byl přijat.

Následně bylo přistoupeno k **bodu č. 5** pořadu jednání „**Schválení návrhu na vypořádání hospodářského výsledku za účetní období 2023**“. Předseda přednesl usnesení k tomuto bodu a konstatoval, že již přechází diskuze se vztahovala k tomuto bodu programu. Přesto i u tohoto bodu programu vyzval akcionáře k přednesení dotazů a připomínek. Podotkl, že odůvodnění tohoto bodu je uvedeno pod usnesením v pozvánce valné hromady, proto se s ním mohli všichni akcionáři seznámit.

Protože zde nebyly žádné dotazy ani připomínky, vyzval předseda valné hromady přítomné akcionáře k hlasování o usnesení č. 3 k bodu č. 5 programu jednání valné hromady.

Usnesení č. 3:

Valná hromada schvaluje předložený návrh na vypořádání hospodářského výsledku za účetní období 2023 takto: Celkový dosažený zisk za účetní období roku 2023 ve výši 38.885.977,17 Kč bude v částce 17.255.941,95 Kč použit na úhradu neuhrazené ztráty minulých let, v částce 11.965.750,- Kč bude rozdělen mezi akcionáře společnosti, a to podle poměru jejich podílů (jmenovité hodnoty akcií) k základnímu kapitálu společnosti (46,- Kč na každou akcii), a ve zbývající částce 9.664.285,22 Kč bude převeden na účet nerozděleného zisku minulých let. Podíl na zisku je splatná do 3 měsíců od rozhodnutí valné hromady. Společnost vyplatí podíl na zisku v souladu s čl. 17 odst. 3 stanov na své náklady a nebezpečí pouze bezhotovostním převodem na účet akcionáře uvedený v seznamu akcionářů. Rozhodným obdobím pro uplatnění práva na podíl na zisku je rozhodný den k účasti na valné hromadě, tj. 21.6.2024 (čl. 17 odst. 3 ve spojení s čl. 9 odst. 1 stanov společnosti)

Během hlasování bylo přítomno	250 866 hlasů	
PRO	218 469 hlasů	87,0859 %
PROTI	0 hlasů	0,0000 %
ZDRŽEL SE	32 397 hlasů	12,9141 %
NEODEVZDANÝCH	0 hlasů	0,0000 %

Po sečtení hlasů bylo konstatováno, že pro přijetí usnesení hlasovalo 218 469 hlasů přítomných akcionářů, což představuje po zaokrouhlení 87 % hlasů přítomných akcionářů. Návrh tedy byl přijat.

Následně bylo přistoupeno k **bodu č. 6** pořadu jednání „**Volba členů správní rady**“. Předseda přednesl nejprve odůvodnění tohoto usnesení tak, aby všem přítomným orgánům osvětlil důvod zařazení tohoto usnesení na pořad jednání valné hromady. Následně přednesl předseda valné hromady návrh usnesení k tomuto bodu a vyzval akcionáře k přednesení dotazů a připomínek, eventuálně protinávrhů.

Akcionář Pavel Dobranský vznesl dotaz, zda všichni navržení členové správní rady se svou volbou souhlasí? Na tuto reagoval předseda valné hromady, že samozřejmě všichni navržení členové souhlasí.

Předseda valné hromady následně vyzval přítomné akcionáře k hlasování o usnesení č. 4 k bodu č. 5 programu jednání valné hromady.

Usnesení č. 4:

Valná hromada volí za člena správní rady Prof. Ing. Stanislava Adamce, DrSc., nar. 16.9.1938, bytem Jesenice – Horní Jirčany, Ke Studni 366, PSČ 252 42, a to s účinností od 1. 7. 2024.

Během hlasování bylo přítomno	250 866 hlasů	
PRO	218 450 hlasů	87,0784 %
PROTI	8 hlasů	0,0032 %
ZDRŽEL SE	32 408 hlasů	12,9185 %
NEODEVZDANÝCH	0 hlasů	0,0000 %

Po sečtení hlasů bylo konstatováno, že pro přijetí usnesení hlasovalo 218 450 hlasů přítomných akcionářů, což představuje po zaokrouhlení 87 % hlasů přítomných akcionářů. Návrh tedy byl přijat.

Usnesení č. 5:

Valná hromada volí za člena správní rady Vlastislava Šose, nar. 17.4.1954, bytem Praha 8 – Dáblice, Sousedská 970/4, PSČ 182 00, a to s účinností od 1. 7. 2024.

Během hlasování bylo přítomno	250 866 hlasů	
PRO	218 450 hlasů	87,0784 %
PROTI	0 hlasů	0,0000 %
ZDRŽEL SE	32 411 hlasů	12,9196 %
NEODEVZDANÝCH	5 hlasů	0,0020 %

Po sečtení hlasů bylo konstatováno, že pro přijetí usnesení hlasovalo 218 450 hlasů přítomných akcionářů, což představuje po zaokrouhlení 87 % hlasů přítomných akcionářů. Návrh tedy byl přijat.

Usnesení č. 6

Valná hromada volí za člena správní rady Jana Vlka, nar. 18.2.1977, bytem Lomnice nad Lužnicí, Budějovická 115, PSČ 378 16, a to s účinností od 1. 7. 2024.

Během hlasování bylo přítomno	250 866 hlasů	
PRO	218 450 hlasů	87,0784 %
PROTI	4 hlasy	0,0016 %
ZDRŽEL SE	32 407 hlasů	12,9181 %
NEODEVZDANÝCH	5 hlasů	0,0020 %

Po sečtení hlasů bylo konstatováno, že pro přijetí usnesení hlasovalo 218 450 hlasů přítomných akcionářů, což představuje po zaokrouhlení 87 % hlasů přítomných akcionářů. Návrh tedy byl přijat.

Předseda valné hromady poblahopřál ke znovuzvolení členům správní rady a popřál hodně štěstí v novém funkčním období.

Následně bylo přistoupeno k předposlednímu bodu programu valné hromady, tedy **bodů č. 7** pořadu jednání „**Schválení smluv o výkonu funkce členů správní rady**“.

Předseda valné hromady se poté dotázal, zda jsou k tomuto bodu nějaké dotazy, připomínky či jiné návrhy.

Dotaz zástupce akcionáře Ing. Aleše Hodiny, pana Tomáše Horkého, zda se číselné parametry či obecně stanovená pravidla pro určení a výši odměny odlišují od předchozích smluv? Na tuto otázku reagoval pan Šos, že odměny jsou navýšeny o 5 %.

Upřesňující dotaz zástupce akcionáře Ing. Aleše Hodiny, pana Tomáše Horkého, zda se navýšení týká pouze fixní části odměny členů správní rady nebo i pro tzv. plovoucí část odměny? Na tuto otázku reagoval opět pan Šos, který sdělil, že navýšení se vztahuje jen na fixní část odměny.

Protože již nebyly vzneseny žádné další dotazy, dal předseda valné hromady hlasovat o předloženém návrhu k bodu č. 7 pořadu valné hromady.

Usnesení č. 7:

Valná hromada schvaluje návrhy smluv o výkonu funkce pro nově zvolené členy správní rady Prof. Ing. Stanislava Adamce, DrSc., Vlastislava Šose a Jana Vlka ve znění, v jakém byly předloženy akcionářům v příloze pozvánky na valnou hromadu.

Během hlasování bylo přítomno	250 866 hlasů	
PRO	218 444 hlasů	87,0760 %
PROTI	4 hlasy	0,0016 %
ZDRŽEL SE	32 418 hlasů	12,9224 %
NEODEVZDANÝCH	0 hlasů	0,0000 %

Po sečtení hlasů bylo konstatováno, že pro přijetí usnesení hlasovalo 218 444 hlasů přítomných akcionářů, což představuje po zaokrouhlení 87 % hlasů přítomných akcionářů. Návrh tedy byl přijat.

Poté bylo přistoupeno k poslednímu bodu programu valné hromady, tedy **bodu č. 8** pořadu jednání „**Určení auditora dle § 17 zákona č. 93/2009 Sb.**“. K tomuto bodu pořadu jednání byl přednesen návrh znění usnesení uvedené níže a přítomní akcionáři byli vyzváni k dotazům ke znění usnesení, ev. k jiným připomínkám.

Dotaz akcionáře Dušana Brabce, zda se jedná o třetí rok, kdy příslušná auditorka bude provádět audit? Toto potvrdil ve své odpovědi pan Šos.

Následoval dotaz akcionáře Dušana Brabce, proč byla vybrána auditorka z Českých Budějovic? Na toto reagovala Martina Plzáková s tím, že auditorka bydlí v Praze.

Poté bylo přistoupeno k hlasování o předloženém návrhu usnesení k bodu programu č. 8.

Usnesení č. 8

Valná hromada určuje auditorem pro provedení povinného auditu řádné účetní závěrky společnosti za účetní období 2024 a ověření správnosti zprávy o vztazích mezi propojenými osobami za účetní období 2024 paní Ing. Zuzanu Zelenkovou, auditorku zapsanou u Komory auditorů ČR pod ev. č. 1725, se sídlem Rudolfovska tř. 454/98, 370 01 České Budějovice 4, IČO: 42383439.

Během hlasování bylo přítomno	250 866 hlasů	
PRO	218 459 hlasů	87,0819 %
PROTI	0 hlasy	0,0000 %
ZDRŽEL SE	32 407 hlasů	12,9181 %
NEODEVZDANÝCH	0 hlasů	0,0000 %

Po sečtení hlasů bylo konstatováno, že pro přijetí usnesení hlasovalo 218 459 hlasů přítomných akcionářů, což představuje po zaokrouhlení 87 % hlasů přítomných akcionářů. Návrh tedy byl přijat.

Akcionář Ing. Aleš Hodina požádal o zaslání zápisu z valné hromady prostřednictvím svého právního zástupce. Akcionář Dušan Brabec taktéž požádal o zaslání zápisu z valné hromady prostřednictvím e-mailové adresy.

Následoval závěrečný dotaz akcionáře Dušana Brabce o tom, kolik je v současné chvíli nepřevzatých akcií společnosti? Na toto reagoval pan Vlastislav Šos, který sdělil, že se jedná o 3.354 kusů akcií.


Předseda valné hromady poté poděkoval všem akcionářům za jejich účast na valné hromadě, popřál krásné léto a mnoho úspěchů a prohlásil jednání valné hromady za ukončené v 9.45 hodin.

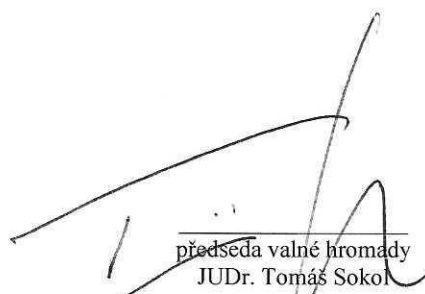
Protokol o hlasování tvoří *Přílohu č. 3* k tomuto zápisu.


Přílohy:

1. Listina přítomných
2. Výroční zpráva společnosti za rok 2023
3. Protokol o hlasování na valné hromadě


zapisovatel
Doc. Ing. Zora Říhová, CSc.


ověřovatel zápisu
Martina Plzáková


předseda valné hromady
JUDr. Tomáš Sokol


ověřovatel zápisu
Vlastislav Šos