

**PŘEDSTAVENSTVO**  
**společnosti S T A V U S , a. s.**

Sídlo: Poštovní Ulice 6, Příbram V - Zdabov, PSČ: 261 01

Identifikační číslo: 451 481 21

Spisová značka: B 1517/MSPH Městský soud v Praze  
oddíl B, vložka 1517 (dále jen „*Společnost*“)

**s v o l á v á**

na den 3. října 2023, od 8.30 hod., do zasedací místnosti v sídle společnosti na  
adrese: Poštovní ulice 6, Příbram V - Zdabov, 26101,

**Ř Á D N O U   V A L N O U   H R O M A D U**  
**S P O L E Č N O S T I**

**A. Program jednání valné hromady**

Na programu jednání valné hromady bude:

1. Zahájení valné hromady
2. Zjištění a zpráva o usnášení schopnosti valné hromady
3. Volba orgánů valné hromady

Představenstvo navrhuje, aby valná hromada zvolila za

*předsedu valné hromady: Ing. Jana Šimků*

*zapisovatelem: Markétu Šimčíkovou,*

*ověřovatelem zápisu: Jaroslavu Slámovou a Kateřinu Zvarovou*

*skrutátorem: Ing. Josefa Šmejkala*

4. Zpráva představenstva Společnosti o podnikatelské činnosti a stavu majetku Společnosti včetně zprávy o výsledcích hospodaření Společnosti za rok 2022, předložení řádné účetní závěrky Společnosti za rok 2022 a vypořádání hospodářského výsledku Společnosti za rok 2022, a předložení zprávy auditora

Představenstvo navrhuje, aby valná hromada Společnosti přijala následující usnesení, kterým (i) vezme na vědomí zprávu představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku akciové společnosti včetně výsledků hospodaření za rok 2022,

(ii) schválí roční účetní závěrky za rok 2022,

(iii) rozhodne o naložení s hospodářským výsledkem za rok 2022 a to tak, že bude rozhodnuto o tom, že zisk za rok 2022 bude převeden na účet nerozděleného zisku let minulých a

(iv) vezme na vědomí zprávu auditora.

K odůvodnění usnesení navržených v tomto odstavci pod body (i) až (iv), včetně zdůvodnění návrhu na naložení s hospodářským výsledkem Společnosti za rok 2022 představenstvo Společnosti odkazuje na Zprávu o podnikatelské činnosti.

5. **Zpráva dozorčí rady Společnosti o výsledcích její kontrolní činnosti, přezkoumání řádné účetní závěrky Společnosti za rok 2022, vypořádání hospodářského výsledku za rok 2022 a seznámení se zprávou auditora.**

Představenstvo navrhuje, aby valná hromada přijala usnesení, kterým vezme na vědomí zprávu dozorčí rady Společnosti o výsledcích její kontrolní činnosti, o přezkoumání řádné účetní závěrky Společnosti za rok 2022, o posouzení návrhu na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2022 a o seznámení se zprávou auditora.

Odůvodněním navrženého usnesení je text a obsah předmětné Zprávy dozorčí rady Společnosti o výsledcích její kontrolní činnosti.

6. **Závěr valné hromady.**

#### B. Registrace akcionářů

Registrace akcionářů bude probíhat od 7.30 hod do 8.30 hod. v sídle společnosti na adresě: Poštovní ulice 6, Příbram V – Zdaboř. Valné hromady je oprávněn se zúčastnit každý akcionář Společnosti, který bude k rozhodnému dni, kterým je den 26. září 2023, veden jako akcionář Společnosti v registru Centrálního depozitáře cenných papírů.

Fyzická osoba musí k účasti na valné hromadě prokázat svou totožnost platným občanským průkazem (případně jiným platným průkazem bez pochyb prokazujícím její totožnost jako je například pas). Právnická osoba musí k účasti na valné hromadě prokázat svou existenci, a oprávněnost osob za ní jednat, originálem výpisu z obchodního rejstříku, který nebude starší než tři pracovní dny.

V případě zastupování akcionáře na valné hromadě se zmocněnec musí prokázat originálem plné moci opravňující k jednání a hlasování na valné hromadě s úředně ověřenými podpisy oprávněných osob a prokázat svou totožnost podle předchozích odstavců.

Společnost nehradí akcionářům náklady spojené s jejich účastí na valné hromadě.

*Další informace:*

*Hlavní údaje účetní závěrky za rok 2022 (v tis. Kč):*

Aktiva celkem	128639	Pasiva celkem	128639	Výnosy	55387
Stálá aktiva	90765	Vlastní kapitál	120573	Náklady	55256
Oběžná aktiva	36879	Cizí zdroje	6897	Hosp. výsledek před zdaněním	131

*Podklady, listiny, dokumenty*

*Veškeré podklady týkající se pořadu valné hromady Společnosti zejména:*

- (a) *Zpráva představenstva Společnosti o podnikatelské činnosti a stavu majetku Společnosti včetně Zprávy o výsledcích hospodaření Společnosti za rok 2022,*

- (b) řádná účetní závěrka Společnosti za rok 2022,  
(c) Zpráva auditora,  
(d) Zpráva dozorčí rady Společnosti o výsledcích její kontrolní činnosti,  
jsou spolu s touto pozvánkou zveřejněny na internetových stránkách Společnosti na adrese: [www.stavus.cz](http://www.stavus.cz).

Příbram, 31. srpna 2023



Ing. Jan Šimků

Předseda představenstva  
společnosti S T A V U S , a.s.

# Výroční zpráva za rok 2022

Název společnosti: **STAVUS, a.s.**

Sídlo společnosti: **Poštovní ul. 6, Příbram V – Zdabov, 261 01**

IČ: **45148121**

DIČ: **CZ45148121**

Datum vzniku: **30. 4. 1992**

Společnost je zapsána do obchodního rejstříku u Městského soudu v Praze: **oddíl B, vložka 1517**

## **Předmět činnosti:**

1. Hostinská činnost
2. Distribuce elektřiny
3. Výroba tepelné energie
4. Rozvod tepelné energie
5. Provádění staveb, jejich změn a odstraňování
6. Truhlářství a podlahářství
7. Opravy ostatních dopravních prostředků a pracovních strojů
8. Provádění veřejných dražeb – dobrovolných
9. Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence
10. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1-3 živnostenského zákona

## **Statutární orgány společnosti:**

Představenstvo:      předseda - Ing. Jan Šimků  
                              místopředseda - Mgr. Marek Černý

Prokura:                    - Ing. Josef Šmejkal  
                                  - Matěj Šimků

Dozorčí rada:      člen - Ing. Karel Hešnaur  
                              člen - Ing. Jaromír Malířský

## **Hlavní oblasti činnosti společnosti jsou:**

Ubytovací služby – jedná se o ubytování občanů a pracovníků cizích firem v hromadných ubytovnách s kapacitou cca 220 lůžek a ubytování v malometrážních buňkách v počtu 324 jednotek velikosti 0+1 a 0+2.

Pronájem nebytových prostor a provoz Obchodního domu STAVUS – společnost v rámci ekonomického využití vlastních volných nebytových prostor pronajímá cca 6.000 m<sup>2</sup>. Tyto jsou využívány převážně podnikateli v rámci příbramského okresu.

Distribuce tepla a TUV- v oblasti Zdaboř, a oblasti Příbram VII, jak pro vlastní spotřebu, tak i dodávky pro obyvatelstvo.

Provoz závodních jídelen – v současné době provozuje jednu závodní kuchyni.

Stavus, a.s. vlastní rekreační středisko Loužek, které je částečně projato nájemci – Apartmány Orlík Loužek, s.r.o., kde mám Stavus,a.s. 100% ní podíl. Středisko se skládá z pěti budov s kapacitou cca 180 lůžek. Součástí RS je i bývalé středisko ČEZ, které společnost provozuje sama. V současné době se řeší vlastnické vztahy k některým pozemkům, což omezuje jeho užívání. Další rekreační středisko je Povydří (Mír) na Šumavě s kapacitou cca 80 lůžek, i toto bylo pronajato. Penzion Vydrýsek, se také pronajímá – Apartmány Vydrýsek, s.r.o., kde má Stavus, a.s. také 100%ní podíl. Do této skupiny patří i dětský tábor Sedlice.

Rozvojové programy – jedná se převážně o činnost zabezpečující možné další aktivity společnosti.

Převážná část všech činností je prováděna v regionu příbramského okresu.

Společnost vlastní celkem 44 objektů, které využívá pro vlastní podnikání, nebo které pronajímá. Převážná většina objektů je postavena před rokem 1960 a původně sloužily pro potřeby zabezpečování služeb pracovníků Uranových dolů Příbram. Vzhledem ke stáří a technickému stavu si provoz těchto budov vyžaduje nemalé náklady na opravy a udržení jejich provozuschopnosti.

Na společnost nebylo v roce 2022 podáno trestní stíhání ani zahájeno soudní řízení.

Jednotlivé činnosti ve společnosti k 31. 12. 2022 zajišťovalo 16 pracovníků. Tento stav zaměstnanců je stabilizovaný a počty pracovníků v jednotlivých činnostech se mění nevýrazným způsobem v závislosti na změnách vnějšího prostředí a potřebách společnosti.

#### **Skutečnosti , které nastaly po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy:**

Po rozvahovém dni nenastaly žádné skutečnosti, které jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

#### **Informace o nabytí vlastních podílů a akcií:**

Společnost nevlastní žádné vlastní podíly nebo akcie.

**Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku  
(zpráva představenstva, a.s.)**

Vážené dámy, vážení páni,

dovolte mi informovat vás o nejvýznamnějších událostech uplynulého roku a hospodářských výsledcích společnosti STAVUS, a.s.. Tak jako celá ČR, se do hospodaření společnosti výrazně promítly dopady spojené s pandemií COVID 19 a výrazného navýšení nákladů.

Účetní výsledek hospodaření před zdaněním k 31. 12. 2022 byl vykázán ve výši: + 131 tis. Kč.

Tržby z prodeje výrobků a služeb za rok 2022 byly 50 mil. Kč. Tržby za prodej zboží činily 0,6 mil. Kč. Osobní náklady za rok 2022 činily 8,5 mil. Kč, v roce 2021 byly ve výši 9,1 mil. Kč. Aktiva celkem k 31. 12. 2022: 128,6 mil. Kč. Z toho dlouhodobý nehmotný majetek 0,1 mil. Kč, dlouhodobý hmotný majetek 81,1 mil. Kč. Oběžná aktiva byly 36,9 mil. Kč, z toho zásoby činily 241 tis. Kč, krátkodobé pohledávky: 10 mil. Kč, z toho pohledávky z obchodních vztahů 6,9 mil. Kč. Peněžní prostředky k 31.12.2022 byly 26,6 mil. Kč.

Pasiva celkem k 31. 12. 2022 byla 128,6 mil. Kč. Vlastní kapitál 120,6 mil.. Kč, z toho základní kapitál 54,275 mil. Kč, zákonné rezervní fond 9,2 mil. Kč. Výsledek hospodaření minulých let byl 57 mil. Kč. Cizí zdroje 6,9 mil. Kč. Krátkodobé závazky jsou 4,8 mil. Kč. Krátkodobé závazky z obchodních vztahů byly k 31.12.2022 celkem 3,3 mil. Kč.

Závazky k úvěrovým institucím k 31.12.2022 nejsou.

Za dobře odvedené výkony bych rád poděkoval všem zaměstnancům. Děkuji za svěřenou důvěru také obchodním partnerům a za vyjádřenou podporu našim akcionářům.

Ing. Jan Šimků, předseda představenstva

**Předpokládaný vývoj činnosti účetní jednotky:**

Pro společnost je z hlediska krátkodobého výhledu prioritou pokračování ve stabilizaci společnosti formou racionalizace výroby a služeb.. Společnost bude i nadále ve vazbě na volné finanční prostředky, pokračovat v postupném provádění oprav a úprav majetku. Společnost se musí vypořádat s dopady vysoké inflace.

**Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovních vztazích:**

Společnost v oblasti životního prostředí dodržuje veškerá zákonná opatření.

**Organizační složky podniku v zahraničí:**

V hodnoceném období neměla společnost žádnou organizační složku podniku v zahraničí.

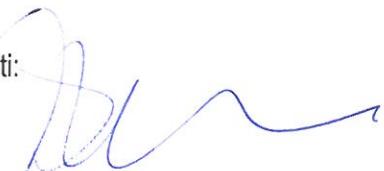
Součástí výroční zprávy je:

1. Rozvaha – za 2 období netto
2. Výkaz zisku a ztrát - 2 období
3. Přílohu k účetní závěrce za rok 2022
4. Výrok auditora k účetní závěrce za rok 2022

Sestavil: Ing. Hešnaur

V Příbrami dne: 20.6.2023

Statutární zástupce společnosti:



Ing. Jan Šimků, předseda představenstva

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH V ROCE 2022

Tato zpráva je zpracována v souladu s § 82, zákona č. 90/2012 Sb.. Ovládající osobou, která využívá svůj přímý vliv na ovládanou osobu ve smyslu § 82 společnost nemá. Nepřímý vliv na ovládanou společnost má společnost STAVUS Příbram, s.r.o. se sídlem Příbram V, Zdabov 1, IČ 250 76 256, která vlastní 25 907 ks akcií ovládané osoby, což je 47,7 % z celkového počtu akcií. Tato společnost je společností vlastníků akcií ovládané společnosti a v současnosti nevykazuje žádnou jinou činnost, kterou by mohla ovlivňovat nebo zneužívat ovládající osobu ve svůj prospěch, nebo prospěch druhých osob. Dalším vlastníkem akcií ve výši 16 141 ks ovládané osoby, což je 29,74 % z celkového počtu akcií, fyzická osoba Ing. Jan Šimků. Výše jmenovaný je v pracovně právním vztahu k ovládané společnosti a současně předsedou představenstva.

Ovládající osoba uplatňovala svůj vliv v hodnoceném období prostřednictvím účasti vlastníků ovládající osoby ve správních a dozorčích orgánech ovládané společnosti.

V posledním hodnoceném období nebyly mezi ovládanou a ovládající společností uzavřeny jakékoli smlouvy, nebo jiné právní úkony, které by byly učiněny v zájmu ovládající společnosti, nebo fyzické osoby. Mezi ovládanou a ovládající společností nejsou uzavřeny žádné obchody, žádné straně neplynou žádné nevýhody.

### Jiné právní úkony a ostatní opatření

V hodnoceném období ovládaná osoba neučinila jakýkoliv jiný právní úkon a ostatní opatření ve prospěch ovládajících osob nebo propojených osob. Opatření učiněná ovládající osobou byla provedena ve prospěch osoby ovládané.

### Plnění a protiplnění, výhody a nevýhody

Společníci ovládající společnosti jsou v běžném pracovně právním vztahu k osobě ovládané, nebo pobírají odměny na základě smluvních vztahů uzavřených mezi těmito osobami. Výše mezd nebo odměn jsou ve výši běžné a srovnatelné se mzdami a odměnami třetích osob.

Výhodou tohoto propojení je přímá zainteresovanost majitelů s rozhodujícím počtem akcií na správě ovládané osoby, včetně její stabilizace.

### Stavus, a.s. jako ovládající osoba

Stavus, a.s. vlastní tyto podíly s rozhodujícím vlivem:

Visbeto, s.r.o., Poštovní 6, Příbram, IČO 01679791 – 100%ní podíl  
- smlouva o pronájmu nebytových prostor a vedení účetnictví

Apartmány Orlík Loužek, s.r.o., Poštovní 6, Příbram, IČO 27579697 – 100%ní podíl  
- smlouva o pronájmu RS Orlík Loužek  
- smlouva o údržbě areálu

Apartmány Vydrýsek, s.r.o., Poštovní 6, Příbram, IČO 07776993 – 100%ní podíl  
- smlouva o nájmu RS Vydrýsek Srní

Oktan plus, s.r.o., Poštovní 6, Příbram, IČO 27658686 – 50%ní podíl

- smlouva o vedení účetnictví
- smlouva o pronájmu nebytových prostor
- smlouva o pronájmu výměníkových stanic

Výše uvedené smluvní vztahy jsou uzavřeny za běžných obchodních podmínek a žádné ze stran z nich neplynou žádné nevýhody.

Sestavil: Ing. Hešnaur

V Příbrami dne: 20.6.2023

Statutární zástupce společnosti:

.....  
Ing. Jan Šímků, předseda představenstva

**ROZVAHA**

otisk podacího razítka

K..... 3 1 . 1 2 . 2 0 2 2 .....

Od: 1.1.2022 Do: 31.12.2022

v tisících Kč

IČ	4	5	1	4	8	1	2	1
----	---	---	---	---	---	---	---	---

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**STAVUS**, .....

a.s., .....

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

**Poštovní ulice 6**, .....

**Příbram V**, .....

261 01, .....

Označ.	A K T I V A	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období Netto (Rok 2021)	
			Brutto	Korekce	Netto		
	AKTIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	001	<b>254 036</b>	<b>-125 397</b>	<b>128 639</b>	<b>127 243</b>
B.	Stálá aktiva	B.I.+...+B.III.	003	<b>203 938</b>	<b>-113 173</b>	<b>90 765</b>	<b>89 091</b>
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	B.I.1.+...+B.I.x.	004	<b>1 406</b>	<b>-1 280</b>	<b>126</b>	<b>205</b>
B.I.2.	Ocenitelná práva	B.I.2.1.+B.I.2.2.	006	<b>1 406</b>	<b>-1 280</b>	<b>126</b>	<b>205</b>
B.I.2.1.	Software	účty 013, (-)073, (-)091AÚ	007	<b>1 406</b>	<b>-1 280</b>	<b>126</b>	<b>205</b>
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	B.II.1.+...+B.II.x	014	<b>192 853</b>	<b>-111 754</b>	<b>81 099</b>	<b>79 337</b>
B.II.1.	Pozemky a stavby	B.II.1.1.+B.II.1.2.	015	<b>142 853</b>	<b>-79 754</b>	<b>63 099</b>	<b>62 382</b>
B.II.1.1.	Pozemky	účty 031, (-)092AÚ	016	<b>9 830</b>		<b>9 830</b>	<b>7 276</b>
B.II.1.2.	Stavby	účty 021, (-)081, (-)092AÚ	017	<b>133 023</b>	<b>-79 754</b>	<b>53 269</b>	<b>55 106</b>
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	účty 022, (-)082, (-)092AÚ	018	<b>40 813</b>	<b>-30 282</b>	<b>10 531</b>	<b>12 534</b>
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	B.II.4.1.+...+B.II.1.3.	020	<b>175</b>	<b>-122</b>	<b>53</b>	<b>57</b>
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	účty 029, 032, (-)089, (-)092AÚ	023	<b>175</b>	<b>-122</b>	<b>53</b>	<b>57</b>
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	B.II.5.1.+B.II.5.2.	024	<b>9 012</b>	<b>-1 596</b>	<b>7 416</b>	<b>4 364</b>
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	účty 052, (-)095AÚ	025	<b>43</b>		<b>43</b>	<b>0</b>
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	účty 042, (-)094	026	<b>8 969</b>	<b>-1 596</b>	<b>7 373</b>	<b>4 364</b>
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	B.III.1.+...+B.III.x	027	<b>9 679</b>	<b>-139</b>	<b>9 540</b>	<b>9 549</b>
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 043, 061, (-)096AÚ	028	<b>3 344</b>	<b>-139</b>	<b>3 205</b>	<b>3 344</b>
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	účty 043, 062, (-)096AÚ	030	<b>419</b>		<b>419</b>	<b>280</b>
B.III.4.	Záplýjky a úvěry - podstatný vliv	účty 067, (-)096AÚ	031	<b>5 530</b>		<b>5 530</b>	<b>5 530</b>
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	účty 043, 063, 065, (-)096AÚ	032	<b>386</b>		<b>386</b>	<b>395</b>
C.	Oběžná aktiva	C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	037	<b>49 103</b>	<b>-12 224</b>	<b>36 879</b>	<b>37 447</b>
C.I.	Zásoby	C.I.1+...+C.I.x	038	<b>1 073</b>	<b>-832</b>	<b>241</b>	<b>165</b>
C.I.1.	Materiál	účty 111, 112, 119, (-)191	039	<b>227</b>		<b>227</b>	<b>137</b>
C.I.3.	Výrobky a zboží	C.I.3.1.+C.I.3.2.	041	<b>846</b>	<b>-832</b>	<b>14</b>	<b>28</b>
C.I.3.1.	Výrobky	účty 123, (-)194	042	<b>147</b>	<b>-146</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
C.I.3.2.	Zboží	účty 131, 132, 139, (-)196	043	<b>699</b>	<b>-686</b>	<b>13</b>	<b>27</b>
C.II.	Pohledávky	C.II.1+C.II.2.+C.II.3.	046	<b>21 469</b>	<b>-11 392</b>	<b>10 077</b>	<b>14 690</b>
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	C.II.1.1.+...+C.II.1.x.	047	<b>100</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	C.II.1.5.1.+...+C.II.1.5.4.	052	<b>100</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
C.II.1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	účty 314AÚ, (-)391AÚ	054	<b>100</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	C.II.2.1.+...+C.II.2.x.	057	<b>21 369</b>	<b>-11 392</b>	<b>9 977</b>	<b>14 590</b>
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vzáhlů	účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	058	<b>13 048</b>	<b>-6 130</b>	<b>6 918</b>	<b>7 406</b>
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 351AÚ, (-)391AÚ	059	<b>1 000</b>		<b>1 000</b>	<b>0</b>
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6.	061	<b>7 321</b>	<b>-5 262</b>	<b>2 059</b>	<b>7 184</b>
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	účty 341, 342, 343, 345, (-)391AÚ	064	<b>1 006</b>		<b>1 006</b>	<b>807</b>
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	účty 314AÚ, (-)391AÚ	065	<b>1 033</b>		<b>1 033</b>	<b>675</b>
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ	067	<b>5 282</b>	<b>-5 262</b>	<b>20</b>	<b>5 702</b>
C.IV.	Peněžní prostředky	C.IV.1+...+C.IV.x.	075	<b>26 561</b>		<b>26 561</b>	<b>22 592</b>
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	účty 211, 213, 261	076	<b>925</b>		<b>925</b>	<b>972</b>
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	účty 221, 261	077	<b>25 636</b>		<b>25 636</b>	<b>21 620</b>
D.	Časové rozlišení aktiv	D.1+...+D.x.	078	<b>995</b>	<b>A+D HELP, spol. s r.o. 995</b>		<b>705</b>

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období Netto (Rok 2021)	
			Brutto	Korekce	Netto		
D.1.	Náklady příštích období	účty 381	079	<b>175</b>		<b>175</b>	<b>239</b>
D.3.	Příjmy příštích období	účty 385	081	<b>820</b>		<b>820</b>	<b>466</b>

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto (Rok 2021)
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	001	128 639
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	002	120 573
A.I.	Základní kapitál	A.I.1.+...+A.I.x.	003	54 275
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491	004	54 275
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	A.II.1.+...+A.II.x.	007	-15
A.II.2.	Kapitálové fondy	A.II.2.1.+...+A.II.2.5.	009	-15
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	účty (+/-)414	011	-15
A.III.	Fondy ze zisku	A.III.1.+...+A.III.x.	015	9 192
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	účty 421, 422	016	9 192
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	A.IV.1.+...+A.IV.x.	018	56 982
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhraná ztráta minulých let (+/-)	účty 428, 429	019	57 523
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	účty 426	020	-541
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI	021	139
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C.	023	6 897
B.	Rezervy	B.1.+...+B.x.	024	206
B.4.	Ostatní rezervy	účty 459	028	206
C.	Závazky	C.I.+C.II.+C.III.	029	6 691
C.I.	Dlouhodobé závazky	C.I.1.+...+C.I.x.	030	1 871
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	účty 475	035	233
C.I.8.	Odložený daňový závazek	účty 481	040	1 638
C.II.	Krátkodobé závazky	C.II.1.+...+C.II.x.	045	4 820
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	účty 324	050	476
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 321, 325	051	3 252
C.II.8.	Závazky ostatní	C.II.8.1.+...+C.II.8.7.	055	1 092
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	účty 331, 333	058	448
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	účty 336	059	154
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	účty 341, 342, 343, 345, 346, 347	060	134
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	účty 389	061	352
C.II.8.7.	Jiné závazky	účty 372, 373, 377, 379	062	4
D.	Časové rozlišení pasív	D.1.+...+D.x.	066	1 169
D.1.	Výdaje předešlých období	účty 383	067	1 012
D.2.	Výnosy předešlých období	účty 384	068	157
				140

Sestaveno dne: 20.6.2023	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma akciová společnost	předseda představenstva Ing. Jan Šimků
účetní jednotky:	
Předmět podnikání:	
pronájem a práva nemovitostí	
Pozn.:	



**STAVUŠ, Radek**  
 Příbram V, Zdeboř, Poštovní ulice 5,  
 PSČ 331 01  
 IČO: 45 14 81 21  
 DIČ: CZ45148121

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

otisk podacího razítka

k..... 3 1 . 1 2 . 2 0 2 2 .....

Od: 1.1.2022 Do: 31.12.2022

v tisících Kč

IČ	4	5	1	4	8	1	2	1
----	---	---	---	---	---	---	---	---

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**STAVUS,**

a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a město podnikání, liší-li se od bydliště

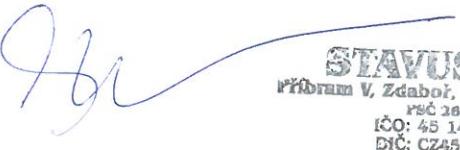
**Poštovní ulice 6**

**Příbram V**

**261 01**

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	(Rok 2021)
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	účty 601, 602	001	<b>50 090</b>
II.	Tržby za prodej zboží	účty 604	002	<b>558</b>
A.	Výkonová spotřeba	A.1.+...+A.x.	003	<b>36 702</b>
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	účty 504	004	<b>481</b>
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	účty 501, 502, 503	005	<b>25 764</b>
A.3.	Služby	účty 511, 512, 513, 518	006	<b>10 457</b>
C.	Aktivace (-)	účty 585, 586, 587, 588	008	<b>0</b>
D.	Osobní náklady	D.1.+...+D.x.	009	<b>8 508</b>
D.1.	Mzdové náklady	účty 521, 522, 523	010	<b>6 551</b>
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	D.2.1.+D.2.2.	011	<b>1 957</b>
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	účty 524, 525, 526	012	<b>1 466</b>
D.2.2.	Ostatní náklady	účty 527, 528	013	<b>491</b>
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	E.1.+...+E.x.	014	<b>7 468</b>
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	E.1.1.+E.1.2.	015	<b>5 785</b>
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	účty 551, 557	016	<b>5 635</b>
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	účty 559	017	<b>150</b>
E.2.	Úpravy hodnot zásob	účty 559	018	<b>-57</b>
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	účty 558, 559	019	<b>1 740</b>
III.	Ostatní provozní výnosy	III.1.+...+III.x.	020	<b>2 228</b>
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	účty 641	021	<b>621</b>
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	účty 642	022	<b>539</b>
III.3.	Jiné provozní výnosy	účty 644, 646, 647, 648, 697	023	<b>1 068</b>
F.	Ostatní provozní náklady	F.1.+...+F.x.	024	<b>1 880</b>
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	účty 541	025	<b>0</b>
F.2.	Prodaný materiál	účty 542	026	<b>539</b>
F.3.	Daně a poplatky	účty 531, 532, 538	027	<b>563</b>
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	účty 552, 554, 555	028	<b>49</b>
F.5.	Jiné provozní náklady	účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597	029	<b>729</b>
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	I.+I.x.+II.+II.x.+III.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	<b>-1 682</b>
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	IV.1.+...+IV.x.	031	<b>1 765</b>
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 661, 665	032	<b>1 765</b>
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	účty 661, 665	033	<b>0</b>
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	účty 561	034	<b>0</b>
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	VI.1.+...+VI.x.	039	<b>732</b>
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 662, 665	040	<b>732</b>
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	účty 574, 579	042	<b>0</b>
VII.	Ostatní finanční výnosy	účty 661, 663, 664, 666, 667, 668, 669, 698	046	<b>14</b>
				<b>10</b>

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	(Rok 2021)
K.	Ostatní finanční náklady účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598	047	<b>698</b>	<b>623</b>
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	<b>1 813</b>	<b>736</b>
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	. 049	<b>131</b>	<b>1 311</b>
L.	Daň z příjmů L.1.+...+L.x.	050	<b>-8</b>	<b>58</b>
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-) účty 592	052	<b>-8</b>	<b>58</b>
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	** - L.	<b>139</b>	<b>1 253</b>
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	** - M.	<b>139</b>	<b>1 253</b>
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	056	<b>55 387</b>	<b>52 011</b>

Sestaveno dne: <b>20.6.2023</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma <b>akciová společnost</b> účetní jednotky:	předseda představenstva Ing. Jan Šimků
Předmět podnikání:  <b>pronájem a práva nemovitostí</b>	 <b>STAVUS, a.s.</b> Příbram V, Zdabov, Pštovní ulice 6, PSČ 261 01 IČO: 45 14 81 21 DIČ: CZ45148121
Pozn.:	



**Příloha k roční účetní závěrce k 31.12.2022**  
**v plném rozsahu**

**1. POPIS SPOLEČNOSTI**

Účetní jednotka: **STAVUS, akciová společnost**

Sídlo: **Poštovní 6, 261 01 Příbram V – Zdabov**

IČO **45148121**  
DIČ **CZ45148121**

Datum vzniku: **30.4.1992**

Základní kapitál **54 275 000,-**

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze:  
Oddíl B, vložka 1517

Předmět činnosti:

1. Hostinská činnost
2. Distribuce elektřiny
3. Výroba tepelné energie
4. Rozvod tepelné energie
5. Provádění staveb, jejich změn a odstraňování
6. Truhlářství a podlahářství
7. Opravy ostatních dopravních prostředků a pracovních strojů
8. Provádění veřejných dražeb – dobrovolných
9. Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence
10. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1-3 živnostenského zákona

Obory činnosti

Výroba a hutní zpracování železa, drahých a neželezných kovů a jejich slitin

Výroba kovových konstrukcí a kovodělných výrobků

Povrchové úpravy a svařování kovů a dalších materiálů

Výroba strojů a zařízení

Přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti

Velkoobchod a maloobchod

Údržba motorových vozidel a jejich příslušenství

Ubytovací služby

Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí

Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků

Výzkum a vývoj v oblasti přírodních a technických věd nebo společenských věd

Testování, měření, analýzy a kontroly

Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení

Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačné hospodářské povahy

**Statutární orgány společnosti:**

Představenstvo:	předseda místopředseda	Ing. Jan Šimků Mgr. Marek Černý
-----------------	---------------------------	------------------------------------

Prokura:	Ing. Josef Šmejkal Matěj Šimků
----------	-----------------------------------

Dozorčí rada:	Ing. Karel Hešnaur Ing. Jaromír Malířský
---------------	---

**V roce 2022 nedošlo ke změnám ve vedení společnosti**

**Na základním kapitálu společnosti se podílejí více jak 20% tyto fyzické a právnické osoby:**

(včetně smluvních dohod mezi společníky nebo akcionáři, které zakládají rozhodovací práva bez ohledu na výši podílu na základním kapitálu)

Název (jméno, adresa, bydliště)	Podíl v %
Stavus Příbram, s.r.o., Příbram V – Zdabov 1	47,7
Ing. Jan Šimků	29,74

## 2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Přiložená účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/91 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví

### **3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLY**

#### **a) Dlouhodobý nehmotný majetek**

Po novele zákona o daních z příjmů (tj. od 1.1.2021) se ruší kategorie nehmotného majetku.. Tzn., že účetní jednotka bude s tímto majetkem zacházet podle účetních předpisů a např. účetní odpisy budou daňovými náklady podle §24 zákona o daních z příjmů.

#### **b) Dlouhodobý hmotný majetek**

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související. Dlouhodobý hmotný majetek vyrobený v obchodní společnosti se oceňuje vlastními náklady, které zahrnují přímé materiálové a mzdové náklady a výrobní režijní náklady.

Pořizovací cena dlouhodobého hmotného majetku se snižuje o dotace ze státního rozpočtu na pořízení dlouhodobého hmotného majetku.

Vstupní cena dlouhodobého majetku pro odpisování dle jednotlivých odpisových skupin je od 1.1. 2021 vyšší než **80 000 Kč** a doba životnosti delší než 1 rok.

Pro daňové účely jsou odpisy vypočteny v souladu se zákonem č. 586/92 Sb. O dani z příjmu, ve znění platných předpisů.

Náklady na technické zhodnocení zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

#### **c) Finanční majetek**

**Krátkodobý finanční majetek** tvoří cenné papíry k obchodování, dluhové cenné papíry se splatností do 1 roku držené do splatnosti, nakoupené opční listy a ostatní krátkodobé cenné papíry a podíly, u nichž zpravidla v okamžiku pořízení není znám záměr účetní jednotky.

**Dlouhodobý finanční majetek** tvoří zejména majetkové účasti v ovládané osobě nebo v osobě pod podstatným vlivem, zápůjčky a úvěry s dobou splatnosti delší než jeden rok, realizovatelné cenné papíry a podíly a dluhové cenné papíry držené do splatnosti.

K 31.12. se jednotlivé složky finančního majetku přečeňují níže uvedeným způsobem:

- Cenné papíry k obchodování reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do nákladů nebo do výnosů.
- Realizovatelné cenné papíry (kromě dluhopisů s pevně stanoveným úrokem) a podíly představující minoritní účast reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.
- Majetkové účasti představující účast v ovládané osobě nebo v osobě pod podstatným vlivem se oceňují pořizovací cenou - přecenění se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.
- Cenné papíry držené do splatnosti se přečeňují o rozdíl mezi pořizovací cenou bez kupony a jmenovitou hodnotou. Tento rozdíl se rozlišuje dle věcné a časové souvislosti do nákladů nebo výnosů

Reálná hodnota představuje tržní hodnotu, která je vyhlášena na tuzemské či zahraniční burze, případně ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce, není-li tržní hodnota k dispozici.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, který se ke konci rozvahového dne nepřečeňuje, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtovaný jako opravná položka

**d) Peněžní prostředky**

Peněžní prostředky tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

**e) Zásoby**

**Nakupované zásoby** jsou oceněny pořizovacími cenami s použitím metody : váženým aritmetickým průměrem. Pořizovací cena zásob zahrnuje náklady na jejich pořízení včetně nákladů s pořízením souvisejících.

**Výrobky a nedokončená výroba** se oceňují skutečnými vlastními náklady. Vlastní náklady zahrnují přímé náklady vynaložené na výrobu.

**f) Pohledávky**

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Nakoupené pohledávky se oceňují pořizovací cenou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

**g) Deriváty**

Společnost neúčtuje o derivátech

**h) Vlastní kapitál**

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu.  
Ostatní kapitálové fondy – společnost nevytváří

**i) Cizí zdroje**

Rezervy - společnost vytváří pouze rezervy na nevybranou dovolenou zaměstnanců  
Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se považuje i část dlouhodobých závazků k úvěrovým institucím splatným do jednoho roku.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů.

#### **j) Leasing**

Společnost účtuje o najatém majetku tak, že zahrnuje leasingové splátky do nákladů a aktivuje v případě fin.leasingu příslušnou hodnotu najatého majetku v době, kdy smlouva o nájmu končí a uplatňuje se možnost nákupu. Splátky nájemného hrazené předem se časově rozlišují.

#### **k) Devizové operace**

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách v kurzu platném ke dni jejich vzniku a k rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem platným k 31.12.2022 - vyhlášeným Českou národní bankou.

Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo do finančních nákladů běžného roku.

#### **l) Použití odhadů**

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

#### **m) Účtování výnosů a nákladů**

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

#### **n) Daň z příjmů**

Základ na daň z příjmů se počítá za pomocí platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

#### **o) Dotace**

Dotace je zaúčtována v okamžiku jejího přijetí, či nezpochybnitelného nároku na přijetí.

Dotace přijatá na úhradu nákladů se účtuje do provozních nebo finančních výnosů.

Dotace přijatá na pořízení dlouhodobého majetku včetně tech. zhodnocení snižuje jeho pořizovací cenu.

**V rámci Operačního programu „Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost“ získala společnost v r. 2017 dotaci od Ministerstva průmyslu a obchodu. Název projektu je „Vývoj optického endoskopu“ Plnění nastalo v r. 2018.**

**Datum ukončení projektu, dosažení účelu dotace: 30.9.2021**

**Poslední dotační peníze ve výši 2,6 mil. Kč přišly na účet v březnu 2022**

#### **p) Emisní povolenky**

Společnost nemá emisní povolenky

**q) Následné události**

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

**r) Vzájemná zúčtování**

Společnost provádí pouze zápočty pohledávek a závazků

**s) Změny účetních metod**

Nedošlo ke změně účetních metod

**t) Odchylka od účetních metod**

Nedošlo k odchylce od účetních metod

**u) Oprava chyb minulých let**

V roce 2022 byl při koupi pozemku od města Příbram naúčtován zpětně nájem za 3 roky

- bezesmluvní používání tohoto pozemku ve výši 541 tis. Kč

- bylo zaúčtováno na účet 426 Hospodářský výsledek minulých let.

## **4. DLOUHODOBÝ MAJETEK**

### **Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek**

V roce 2022 činily výdaje na pořízení nehmotného a hmotného dlouhodobého majetku 7 440 tis. Kč.

V roce 2022 byly poskytnuty zálohy na pořízení nehmotného a hmotného dlouhodobého majetku 92 tis. Kč. Stav nevyúčtovaných záloh k 31.12.2022 činí 43 tis. Kč.

**Rozpis nehmotného a hmotného dlouhodobého majetku na hlavní skupiny s uvedením pořizovací ceny, oprávek a zůstatkové ceny v tis. Kč**

Skupina	Pořizovací cena k 31.12.2022	Oprávky k 31.12.2022	Zůstatková cena k 31.12.2022
Nehmotný dlouhodobý majetek - Software	1 406	1 280	126
Stavby	133 023	79 754	53 269
Stroje, přístroje a zařízení	26 825	20 850	5 975
Dopravní prostředky	12 055	7 500	4 555
Inventář	0	0	0
Samostatné movité věci a soubory do 40 tis. Kč vč.	1 933	1 933	0
Pozemky	9 830	0	9 830
Ostatní dlouhodobý hm. majetek	175	122	53
Nedokončené investice	8 969	1 596	7 373
Zálohy na pořízení investic	43	0	43
<b>Celkem</b>	<b>194 259</b>	<b>113 035</b>	<b>81 224</b>

**Přírůstky a úbytky dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku v roce 2022 v tis.Kč**

Skupina	Přírůstky v poř.cenách	Úbytky v poř.cenách
Nehmotný dlouhodobý majetek-Software	0	0
Stavby	99	0
Stroje, přístroje a zařízení	272	103
Dopravní prostředky	1 343	77
Inventář	0	0
Samostatné movité věci a soubory do 40 tis.Kč vč.	0	2
Pozemky	2 554	0
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	0	0
Nedokončený dlouhodobý majetek hmotný i nehmotný	7 440	4 281
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý majetek	92	49
<b>Celkem</b>	<b>11 800</b>	<b>4 512</b>

**Souhrnná výše majetku neuvedená v rozvaze k 31.12.2022**

= Drobný majetek do pořizovací ceny 80 tis. Kč, vedený na kartách dle jednotlivých osob  
3 513 tis. Kč

**Hmotný dlouhodobý majetek pořízený formou finančního leasingu s následnou koupí v tis. Kč**

Společnost nemá majetek na finanční leasing

**Dlouhodobý finanční majetek**

Společnost vlastní k 31.12.2022 tento dlouhodobý finanční majetek:

**Podíly**

Podíl nebo cenný papír	Pořizovací cena	Ocenění k rozvahovému dni	Podíl v %
ECOINVEST Příbram, s.r.o.	60	31.12.2022	6
B.I.C. Ostrava	280	31.12.2022	29,42
OKTAN PLUS, s.r.o.	100	31.12.2022	50
Centrum Gornoj Techniky – Rusko (CGT Rusko)	139	31.12.2022	40
ANHUI SINO-CZECH Mining, ČÍNA	325	31.12.2022	2
Visbeto, s.r.o. Příbram	200	31.12.2022	100
Jisl servis, s.r.o. Příbram-Apartmány	2944	31.12.2022	100
Apartmány Vydrýsek, s.r.o.	100	31.12.2022	100

Podíl ve společnosti CGT Rusko nebyl splacen.

### Zájmy a úvěry

	Výše půjčky v tis.Kč	Úroky v tis.Kč r.2022	Řádek rozvahy
Oktan Plus, s.r.o.	3 025	151	31
DEMI Praha, s.r.o.	0	13	33 placeno
Apartmány Orlík Loužek (Jisl servis)	2 505	38	31

Zájmy DEMI Praha, s.r.o. – doplacená jistina i úroky

Stálá aktiva celkem	Pořizovací cena v tis. Kč	Oprávky v tis. Kč
Na počátku účetního období (k 1.1.2022)	196 660	107 569
Na konci účetního období (k 31.12.2022)	203 938	113 173

### 5. ZÁSOBY

Stav zásob k 31.12.2022	1 073 tis. Kč
- Z toho:	
zásoby materiálu	227 tis.Kč
zásoby výrobků	147 tis. Kč
zásoby zboží	699 tis. Kč (náhr. díly)

K zásobám materiálu , výrobků i zboží na skladě byla vytvořena opr. položka ve výši 832 tis. Kč

Stav zásob k 31.12.2021 činil 1 055 tis. Kč, opravné položky byly 890 tis. Kč.

### 6. POHLEDÁVKY

Krátkodobé pohledávky celkem k 31. 12. 2022 jsou 21 369 tis. Kč, opravné položky celkem 11 392 tis. Kč.

K 31. 12. 2021 činily krátkodobé pohledávky celkem 24 242 tis. Kč, opravné položky celkem byly 9 652 tis. Kč.

Výše pohledávek k 31.12.2022 z obch. vztahů v tis. Kč	Výše zákonného opravných položek v tis.Kč	Výše účetních opravných položek v tis.Kč
13 048	1 387	4743

Pohledávky po splatnosti k 31. 12. 2022

Pohledávky v tis.Kč	Nominální výše rizik. pohledávek 2022	Opravné položky 2022
Pohledávky po splatnosti	8 822	4 806
Pohledávky u soudu	1 324	1 324
Jiné pohledávky	5 262	5 262
	<b>15 408</b>	<b>11 392</b>

Společnost v r. 2022 odepsala do nákladů nedobytné pohledávky ve výši 679 tis. Kč.  
Pohledávky kryté věcnými zárukami společnost nemá.

## 7. OPRAVNÉ POLOŽKY

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv.

Změny na účtech opravných položek (v tis. Kč)

Opravné položky k: Zůstatek k 31.12.2021	Netto změna v roce 2022	Zůstatek k 31.12.2022
Dlouhodobému hm. majetku	<b>1 435</b>	<b>150</b>
Dlouhodobému fin. majetku	<b>139</b>	<b>0</b>
Zásobám	<b>889</b>	<b>- 57</b>
Pohledávkám Celke m	<b>9 652</b>	<b>1 740</b>
		<b>11 392</b>

## 8. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

Majetkové cenné papíry KBC MULTI CASH ČSOB – nevlastní

Bankovní účty	Stav k 31.12.2022 v tis. Kč	Cizí měna
ČSOB Příbram	150	
ČSOB Příbram	233	
ČSOB Příbram	1 690	
ČSOB – podnikatelské konto	378	
EUR	91	3 781,46 EUR
Česká spořitelna-běžný	1 465	
ČSOB - spořící	11 303	
J&T Banka – termín.vklad	10 325	

## 9. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV

Náklady příštích období zahrnují především pojistné, předplatné, nájemné a **časově rozložené splátky leasingu** a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Příjmy příštích období zahrnují především přeúčtování nájemcům spotřeby vody, tepla, el.energie po jejím vyúčtování dodavateli. Jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší.

## 10. REZERVY

Tvořena rezerva na nevyčerpanou dovolenou za r. 2022 ve výši 206 tis. Kč

## 11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost nemá dlouhodobé závazky z obchodních vztahů.

Dlouhodobé přijaté zálohy na nájem 233 tis. Kč

Závazky z titulu úvěrů od bank činí celkem 0 tis. Kč.

## 12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

- |  |               |
|--|---------------|
| - závazky z obchodních vztahů k 31. 12. 2022 | 3 252 tis. Kč |
| - závazky z obchodních vztahů k 31. 12. 2021 | 2 176 tis. Kč |

### **13. ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM**

	Výše úvěru k 31.12.2022 v tis. Kč	Splatný do 1 roku	Splatný po jednom roce
	<b>nemá</b>		

Závazky neuvedené v rozvaze k 31.12.2022 - nejsou

### **14. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV**

- výdaje příštích období = náklady r. 2022 vyúčtované dodavateli až v r. 2023, jedná se především o vyúčtování spotřeby vody, el.energie, telefonů apod.
- výnosy příštích období – zaplacený nájem na r. 2023, stravenky

### **15. VÝNOSY**

#### **Výnosy z běžné činnosti v tis. Kč**

Činnost	výnosy	Z toho zahraničí	Z toho za zboží
<b>Ubytovací služby</b>	<b>21 943</b>		
<b>Teplo</b>	<b>6 005</b>		
<b>Závodní stravování</b>	<b>8 859</b>		<b>293</b>
<b>Pronájem nemovitostí</b>	<b>9 929</b>		
<b>Účetní služby</b>	<b>1 851</b>		
<b>Strojní výroba</b>	<b>59</b>	<b>0</b>	<b>57</b>
<b>Ostatní služby</b>	<b>2 002</b>		<b>205</b>
<b>Celkem 2022</b>	<b>50 648</b>	<b>0</b>	<b>555</b>
<b>Celkem 2021</b>	<b>46 606</b>	<b>0</b>	<b>373</b>

## 16. OSOBNÍ NÁKLADY

Zaměstnanci společnosti	r.2022	r.2021
Průměrný počet zaměstnanců	16	17
Přeypočtený počet zaměstnanců	16	17
Z toho řídících pracovníků	4	4
Osobní náklady	8 509	9 139

## 17. INFORMACE O TRANSAKCÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI v tis. Kč

Společnost	Výnosy	Náklady	Pohl. K 31.12.22	Pohl.k 31.12.21	Závazky K 31.12.22	Závazky K 31.12.21	
Ecoinvest Příbram	1 249	0	245	124	0	0	
Oktan PLUS	1017	224	1 619	792	54	0	
Visbeto s.r.o.	842	0	3 721	2 883	0	0	
Apartmány Orlík Loužek	303	0	280	351	0	0	
Apartmány Vydřísek	352	80	305	311	80	300	

Za rok 2022 obdržela společnost podíly na zisku od společnosti B.I.C Ostrava celkem 1 765 tis. Kč.

## 18. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

Ostatní provozní náklady za rok 2022 jsou 1 880 tis. Kč, za rok 2021 to bylo 3 375 tis. Kč.  
Ostatní provozní výnosy za rok 2022 jsou 2 228 tis. Kč, za rok 2021 to bylo 5 491 tis. Kč.

## 19. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

V roce 2022 nebyly uplatněny náklady na vývoj a výzkum.

## **20. ODLOŽENÁ DAŇ**

Odložený daňový závazek k 31.12.2022 činí 1 638 tis.Kč,  
v roce 2022 bylo zaúčtováno 8 tis. Kč (481/592)

## **21. VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ**

Společnost vykázala účetní zisk před zdaněním 131 tis.Kč, v roce 2021  
to bylo 1 311 tis. Kč.

Po zaúčtování daní činí hospodářský výsledek za rok 2022 celkem 139 tis. Kč,  
v roce 2021 to byla zisk 1 253 tis.Kč

## **22. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI**

Po covidových letech se pomalu rozjízděl maloobchodní prodej. Nájemci v obchodním centru  
již mohli pravidelně platit nájemné. Ožilo i rekreační ubytování.

Společnost čerpala pouze dotace na antigenní testy.

Akciová společnost uzavřela smlouvu s Krajským úřadem Středočeského kraje  
o přechodném ubytování ukrajinských uprchlíků.

Od dubna 2022 ubytovává průměrně 28 ukrajinských občanů ve svém ubytovacím  
zařízení na adresu Příbram - Zdabov 5.

Účetní závěrka k 31.12.2022 byla zpracována za předpokladu, že Společnost bude  
nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

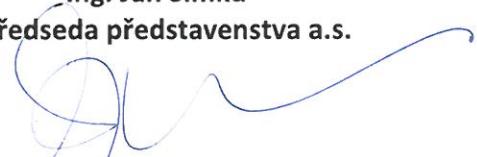
## **23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI**

Po rozvahovém dni nenastaly žádné významné události.

V Příbrami dne 20.6.2023  
Vyhotovil: Jaroslava Slámová

**STAVUS, a.s.**  
Příbram V, Zdabov, Poštovní ulice 5,  
PSČ 261 01  
IČO: 45 14 81 21  
DIČ: CZ45148121

Podpis statutárního zástupce  
Ing. Jan Šimků  
předseda představenstva a.s.





**Zpráva nezávislého  
auditora  
k účetní závěrce za rok 2022**

**STAVUS a.s.  
IČ: 451 48 121**

**Zpráva je určena:**

**Aкционářům společnosti STAVUS a.s.**

**Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky akciové společnosti STAVUS a.s. (dále také Společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2022, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky v bodě 1. Popis společnosti .

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv akciové společnosti STAVUS a.s. k 31. 12. 2022 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2022 v souladu s českými účetními předpisy.

**Základ pro výrok**

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

**Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě**

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

#### Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončit její činnost, resp., kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

#### Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodu nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnut a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnut auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze v účetní závěrce.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka představuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Příbram 21. června 2023

A+D HELP, spol. s r.o.  
 Seifertova 525, Příbram VII

Oprávnění KA ČR č. 0273

Ing. Jitka Švandová

auditorka oprávnění KA ČR č. 1268



Zpráva auditora byla předána ve dvou vyhotoveních

Příloha: Účetní závěrka Společnosti za rok 2022

**Zpráva dozorčí rady  
akciové společnosti S T A V U S  
IČ 451 48 121**

dozorčí rada se na svém řádném zasedání konaném dne 3. 7. 2023, důkladně seznámila se všemi dokumenty předkládanými dnešní valné hromadě společnosti, výroční zprávy a zprávy o vztazích , za hospodářský rok 2022, se závěrem, že se zněním předložených dokumentů souhlasí **bez připomínek**.

A nyní mi dovolte seznámit dnešní valnou hromadu s výrokem auditora:

Cituji:

**VÝROK AUDITORA:**

**Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky akciové společnosti STAVUS, a.s. (dále také Společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2022, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky v bodě 1. Popis společnosti.**

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv akciové společnosti STAVUS, a.s. k 31. 12. 2022 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2022 v souladu s českými účetními předpisy.**

A+D Help, spol. s r.o.,  
Oprávnění KA ČR č. 0273

Ing. Jitka Švandová  
auditor  
Oprávnění KA ČR č. 1268

V závislosti na účinnost zákona o auditorech č. 93/2009 Sb., navrhuje dozorčí rada dnešní valné hromadě, aby pro rok 2023 byla v souvislosti s výše citovaným zákonem uzavřena smlouva o povinném auditu se společností A+D Hepl spol. s r.o..

V Příbrami, dne 3.7.2023

dozorčí rada  
STAVUS, a.s.