

## **PŘEDSTAVENSTVO**

**společnosti STAVUS, a. s.**

se sídlem: Poštovní Ulice 6, Příbram V – Zdaboř, PSČ 261 01

Identifikační číslo: 451 481 21

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,  
oddíl B, vložka 1517 (dále jen „Společnost“)

v souladu s ustanovením § 414 Zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a  
družstvech (zákon o obchodních korporacích)

# **s v o l á v á**

**na den 11. září, v 9.00 hod.**

**do zasedací místnosti v sídle společnosti**

**na adrese: Poštovní ulice 6, Příbram V – Zdaboř, 26101,**

# **N Á H R A D N Í 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 usnášeníschopnosti valné hromady**
- 3. Volba orgánů valné hromady;** představenstvo Společnosti navrhuje, aby valná hromada zvolila za *předsedu valné hromady: Mgr. Michala Šimkú, zapisovatelem: Mgr. Marka Černého, ověřovatelem zápisu: Jaroslavu Slámovou a Kateřinu Zvarovou a skrutátorem: Ing. Jaromíra Malířského.*
- 4. Zpráva představenstva Společnosti o podnikatelské činnosti a stavu majetku Společnosti včetně zprávy o výsledcích hospodaření Společnosti za rok 2023, předložení řádné účetní závěrky Společnosti za rok 2023 a vypořádání hospodářského výsledku Společnosti za rok 2023 a předložení zprávy auditora,** představenstvo Společnosti navrhuje, aby valná hromada schválila zprávu představenstva Společnosti o podnikatelské činnosti a stavu majetku akciové společnosti včetně výsledků hospodaření za rok 2023, roční účetní závěrku za rok 2023 a vypořádání hospodářského výsledku za rok 2023 (rozdělení zisku, převedení zisku na účet zisku) a seznámila se se zprávou auditora.
- 5. Zpráva dozorčí rady Společnosti o výsledcích její kontrolní činnosti, a o přezkoumání řádné účetní závěrky Společnosti za rok 2023;** představenstvo Společnosti navrhuje, aby valná hromada schválila Zprávu dozorčí rady Společnosti o výsledcích její kontrolní činnosti a o přezkoumání účetní závěrky Společnosti za rok 2023.

- 6. Volba členů představenstva;** představenstvo Společnosti navrhuje, aby valná hromada zvolila za členy představenstva

*Jana Šimkú, narozeného 17. března 1947, bytem Pod branou 10 Příbram 1 a*

*Mgr. Marka Černého, narozeného 7. dubna 1981, bytem Milínská 123 Příbram III.*

- 7. Volba člena dozorčí rady;** představenstvo Společnosti navrhuje, aby valná hromada zvolila za nového člena dozorčí rady

*Mgr. Michala Šimkú, narozeného 26. října 1973, bytem Hornoměřolupská 1198/27, Praha 10.*

- 8. Schválení smluv o výkonu funkcí člena představenstva;** představenstvo Společnosti navrhuje, aby valná hromada schválila nové smlouvy o výkonu funkce znovuzvolených členů představenstva, a to v podobě, v jaké jsou pro akcionáře k nahlédnutí v sídle Společnosti, jak je uvedeno v bodě C. této Pozvánky.

- 9. Závěr valné hromady.**

Podle ustanovení § 414 Zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) pozvánka na náhradní valnou hromadu nemusí obsahovat zdůvodnění návrhu usnesení valné hromady ani vyjádření představenstva ke každé navrhované záležitosti zařazené na pořad valné hromady. Představenstvo proto odkazuje na zdůvodnění návrhu usnesení valné hromady a vyjádření představenstva k navrhovaným záležitostem zařazeným na pořad valné hromady, které obsahovala pozvánka na řádnou valnou hromadu Společnosti, která se měla konat dne 12. srpna 2024.

Náhradní valná hromada je schopna se usnášet bez ohledu na ustanovení § 412 odst. 1, Zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

Společnosti byl doručen protinávrh Ing. Petra Kořenka („navrhovatel“), kterým navrhovatel navrhuje rozdělení čistého zisku ve výši 3 970 000 Kč následovně: a) výplata dividendy ve výši 50 Kč na akcii před zdaněním, tj. celkem 2 713 750 Kč, b) převod na účet nerozděleného zisku, tj. celkem 1 256 250 Kč. Návrh navrhovatele Společnost zveřejnila spolu se stanoviskem představenstva Společnosti, které s návrhem navrhovatele nesouhlasí. Ve svém stanovisku představenstvo zdůraznilo, že protinávrh navrhovatele obsahuje chybu, protože zaměňuje zisk ve výši 3 970 000, -- Kč před zdaněním (který obsahuje pozvánka na valnou hromadu) s čistým ziskem ve výši 3 970 000 Kč. Výpočty navrhovatele tak vychází z nesprávných předpokladů (čistý zisk je samozřejmě nižší, než ten navrhovatelem uváděný). I proto závěry navrhovatele neplatí, a pro návrh v podstatě nelze ani hlasovat. Představenstvo zdůrazňuje, že navrhované rozdělení zisku neodpovídá finančním možnostem společnosti. Návrh navrhovatele nebere do úvahy skutečnosti uvedené v návrhu představenstva Společnosti, tedy nutnost udržet a vytvořit nezbytnou a potřebnou finanční rezervu z důvodů mimo jiné nejistého celospolečenského vývoje, dalšího možného zvyšování mandatorních výdajů, nutnosti větších oprav a s tím spojených investic a pod hrozbou nižších výnosů, a s tím spojenou potřebou udržet a vytvořit nezbytnou a potřebnou finanční rezervu. Návrh navrhovatele nebere do úvahy, že společnost spravuje řadu nemovitostí, jejichž správa generuje Společnosti většinu jejího zisku. Drtivá většina uvedených nemovitostí byla postavena před mnoha lety (před rokem 1989) a jsou ve špatném stavu. Aby vůbec mohla být zachována činnost Společnosti bude v následujících letech nezbytné do těchto nemovitostí masivně investovat, a již nyní je potřeba držet a budovat zásadní rezervu pro všechny nepředpokládané výdaje. Navíc, předmětné nemovitosti Společnost užívá k pronájmu, jedná se

ubytovny. Celospolečenský vývoj ovšem směřuje k tomu, že poptávka po pronájmech v ubytovných stále klesá, a to dramaticky. Neustále roste plocha předmětných nemovitostí, která není pronajata. Náklady na správu a údržbu těchto nemovitostí, ale rostou. I v souvislosti s tím společnost musí hledat jiné využití těchto nemovitostí. Na tom Společnost usilovně pracuje, a to i ve spolupráci s městem. Je ovšem jasné, že jakákoliv změna využití těchto nemovitostí s sebou ponese naprosto zásadní výdaje, a to zřejmě v částkách dosahujících vyšších desítek milionů korun. Z těchto částek, i při zapojení bankovního sektoru, bude Společnost hradit významnou část. Jakékoliv rozpuštění vytvářených finančních rezerv by proto mohlo přímo ohrozit budoucnost a možná i existenci Společnosti. Bylo by značně nezodpovědné. Tvzení navrhovatele, že se jedná o nadbytečný finanční majetek je proto nesprávné.

## **B. Registrace akcionářů**

Registrace akcionářů proběhne dne konání svolávané valné hromady v čase od 8.00 hod do 9.00 hod. v sídle Společnosti, na adrese: Poštovní ulice 6, Příbram V – Zdaboř. Valné hromady je oprávněn se zúčastnit každý akcionář Společnosti, který bude k rozhodnému dni, kterým je den **4. září 2024**, 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 akcionářům náklady spojené s jejich účastí na valné hromadě nehradí.

## **C. Podklady, listiny, dokumenty**

Účetní závěrka za rok 2023 a její přílohy jsou zveřejněny na adrese: [www.stavus.cz](http://www.stavus.cz)

Návrhy smluv o výkonu funkce členů představenstva jsou k nahlédnutí v sídle Společnosti v pracovních dnech od 7.30 hod do 10.30 hod.

Zpráva představenstva Společnosti o podnikatelské činnosti a stavu majetku Společnosti včetně zprávy o výsledcích hospodaření Společnosti za rok 2023 jsou zveřejněny na internetových stránkách na adrese [www.stavus.cz](http://www.stavus.cz)

Zpráva dozorčí rady Společnosti o výsledcích její kontrolní činnosti a o přezkoumání řádné účetní závěrky Společnosti za rok 2023 je zveřejněna na internetových stránkách na adrese [www.stavus.cz](http://www.stavus.cz)

Zpráva auditora je zveřejněna na internetových stránkách na adrese [www.stavus.cz](http://www.stavus.cz)

V Příbrami 26.srpna 2024



**Ing. Jan Šimkú**

Předseda představenstva  
společnosti STAVUS, a. s.

# Výroční zpráva za rok 2023

Název společnosti: **STAVUS, a.s.**

Sídlo společnosti: **Poštovní ul. 6, Příbram V – Zdaboř, 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 Čemý

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 hromadné ubytovně s kapacitou cca 100 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 Zdaboh, 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 projato nájemci – Apartmány Orlík Loužek, s.r.o., kde mám Stavus,a.s. 100% ní podíl. Středisko se skládá z deseti budov s kapacitou cca 100 lůžek. Součástí RS je i bývalé středisko ČEZ, které společnost provozuje sama s deseti budovami, s kapacitou 100 lůžek.. Další rekreační středisko je Povydí (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.

Středisko strojní výroba – jedná se převážně prodej náhradních dílů a servis důlního zařízení, z větší části do zahraničí.

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 2023 podáno trestní stíhání ani zahájeno soudní řízení.

Jednotlivé činnosti ve společnosti k 31. 12. 2023 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 pánové,

dovolte mi informovat vás o nejvýznamnějších událostech uplynulého roku a hospodářských výsledcích společnosti STAVUS, a.s..

Účetní výsledek hospodaření před zdaněním k 31. 12. 2023 byl vykázán zisk ve výši: 3.970 tis. Kč. .

Tržby z prodeje výrobků a služeb za rok 2023 byly 52 mil.Kč. Tržby za prodej zboží činily 0,4 mil. Kč. Osobní náklady za rok 2023 činily 9,0 mil. Kč, v roce 2022 byly ve výši 8,5 mil. Kč. Aktiva celkem k 31. 12. 2023: 134 mil. Kč. Z toho dlouhodobý nehmotný majetek 0,1 mil. Kč, dlouhodobý hmotný majetek 76,6 mil. Kč. Oběžná aktiva byly 47,3 mil. Kč, z toho zásoby činily 0,2 mil.Kč, krátkodobé pohledávky: 6 mil. Kč, z toho pohledávky z obchodních vztahů 4,8 mil. Kč. Peněžní prostředky k 31.12.2023 byly 41 mil. Kč.

Pasiva celkem k 31. 12. 2023 byla 134 mil. Kč. Vlastní kapitál 123,6 mil. Kč, z toho základní kapitál 54,275 mil. Kč, zákonný rezervní fond 9,2 mil. Kč. Výsledek hospodaření minulých let byl 57,1 mil. Kč. Cizí zdroje 9,3 mil. Kč. Krátkodobé závazky jsou 6,9 mil. Kč. Krátkodobé závazky z obchodních vztahů byly k 31.12.2023 celkem 4,6 mil. Kč. Závazky k úvěrovým institucím k 31.12.2023 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.

### **Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních 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 2023**
- 4. Výrok auditora k účetní závěrce za rok 2023**

Sestavil: Ing. Hešnaur

V Příbrami dne: 25.6.2024

Statutární zástupce společnosti:

  
.....  
Ing. Jan Šimků, předseda představenstva

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH V ROCE 2023

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, Zdaboř 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 jakékoliv 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.

### Pinění 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 Smí

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 výměňkových 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: 25.6.2024

Statutární zástupce společnosti:

.....  
Ing. Jan Šimků, předseda představenstva

## Vyhledávání ve veřejné části evidence

**Počet nalezených skutečných majitelů: 5**

Údaje platné ke dni 20. srpna 2024

Jméno:	<b>Jan Šimků</b>	Angažmá:	přímý skutečný majitel
Název subjektu:	<b>STAVUS, a. s.</b>	IČO:	<b>451 48 121</b>
Spisová značka:	B 1517 vedená u Městského soudu v Praze	Den zápisu:	30. dubna 1992
<hr/>			
Jméno:	<b>Josef Šmejkal</b>	Angažmá:	nepřímý skutečný majitel
Název subjektu:	<b>STAVUS, a. s.</b>	IČO:	<b>451 48 121</b>
Spisová značka:	B 1517 vedená u Městského soudu v Praze	Den zápisu:	30. dubna 1992
<hr/>			
Jméno:	<b>Karel Heřnauer</b>	Angažmá:	nepřímý skutečný majitel
Název subjektu:	<b>STAVUS, a. s.</b>	IČO:	<b>451 48 121</b>
Spisová značka:	B 1517 vedená u Městského soudu v Praze	Den zápisu:	30. dubna 1992
<hr/>			
Jméno:	<b>Jaromír Malířský</b>	Angažmá:	nepřímý skutečný majitel
Název subjektu:	<b>STAVUS, a. s.</b>	IČO:	<b>451 48 121</b>
Spisová značka:	B 1517 vedená u Městského soudu v Praze	Den zápisu:	30. dubna 1992
<hr/>			
Jméno:	<b>Václav Liška</b>	Angažmá:	nepřímý skutečný majitel
Název subjektu:	<b>STAVUS, a. s.</b>	IČO:	<b>451 48 121</b>
Spisová značka:	B 1517 vedená u Městského soudu v Praze	Den zápisu:	30. dubna 1992

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

dozorčí rada se na svém řádném zasedání konaném dne 5. 7. 2024, důkladně seznámila se všemi dokumenty předkládanými dnešní valné hromadě společnosti, výroční zprávy a zprávy o vztazích, za hospodářský rok 2023, se závěrem, že se zněním předložených dokumentů souhlasí bez připomínek.

A nyní mi dovoluje 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. 2023, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2023 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. 2023 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2023 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 účinnosti zákona o auditorech č. 93/2009 Sb., navrhuje dozorčí rada dnešní valné hromadě, aby pro rok 2024 byla v souvislosti s výše citovaným zákonem uzavřena smlouva o povinném auditu se společností A+D Hepl spol. s r.o..

V Příbrami, dne 5.7.2024

dozorčí rada  
STAVUS, a.s.



**Zpráva nezávislého  
auditora  
k účetní závěrce za rok 2023**

**STAVUS a.s.  
IČ: 451 48 121**

**Zpráva je určena:**

**Akcionářům 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. 2023, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2023 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. 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. 2023 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2023 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 obdržovaných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

#### Odповідnost 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.

#### Odповідnost 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 podvodů 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, navrhnout 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 navrhnout 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 4. července 2024

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 2023

# ROZVAHA

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

Od: 1.1.2023 Do: 31.12.2023

v tisících Kč

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

ofisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**STAVUS,**

**a.s.**

Stálo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání, ústí-li se od bydliště

**Poštovní ulice 6**

**Příbram V**

**261 01**

Označ.	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto (Rok 2022)
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	A.+B.+C.+D. 001	<b>265 019</b>	<b>-131 061</b>	<b>133 958</b>	<b>128 630</b>
B.	Stálá aktiva	B.I.+...+B.III. 003	<b>204 153</b>	<b>-118 444</b>	<b>85 709</b>	<b>90 760</b>
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	B.I.1.+...+B.I.1.x 004	<b>1 406</b>	<b>-1 348</b>	<b>58</b>	<b>120</b>
B.I.2.	Ocenitelná práva	B.I.2.1.+B.I.2.2. 006	<b>1 406</b>	<b>-1 348</b>	<b>58</b>	<b>120</b>
B.I.2.1.	Software	účty 013, 1-073, 1-091AÚ 007	<b>1 406</b>	<b>-1 348</b>	<b>58</b>	<b>120</b>
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	B.II.1.+...+B.II.1.x 014	<b>193 560</b>	<b>-116 957</b>	<b>76 603</b>	<b>81 090</b>
B.II.1.	Pozemky a stavby	B.II.1.1.+B.II.1.2. 015	<b>142 952</b>	<b>-81 589</b>	<b>61 363</b>	<b>63 090</b>
B.II.1.1.	Pozemky	účty 031, 1-092AÚ 016	<b>9 849</b>		<b>9 849</b>	<b>9 830</b>
B.II.1.2.	Stavby	účty 021, 1-081, 1-092AÚ 017	<b>133 103</b>	<b>-81 589</b>	<b>51 514</b>	<b>53 260</b>
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	účty 022, 1-082, 1-092AÚ 018	<b>40 613</b>	<b>-33 495</b>	<b>7 118</b>	<b>10 530</b>
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	B.II.4.1.+...+B.II.4.3. 020	<b>175</b>	<b>-127</b>	<b>48</b>	<b>50</b>
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	účty 029, 032, 1-089, 1-092AÚ 023	<b>175</b>	<b>-127</b>	<b>48</b>	<b>50</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>9 820</b>	<b>-1 746</b>	<b>8 074</b>	<b>7 410</b>
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	účty 052, 1-095AÚ 025	<b>43</b>		<b>43</b>	<b>40</b>
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	účty 042, 1-094 026	<b>9 777</b>	<b>-1 746</b>	<b>8 031</b>	<b>7 370</b>
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	B.III.1.+...+B.III.1.x 027	<b>9 187</b>	<b>-139</b>	<b>9 048</b>	<b>9 540</b>
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 043, 061, 1-096AÚ 028	<b>3 344</b>	<b>-139</b>	<b>3 205</b>	<b>3 200</b>
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	účty 043, 062, 1-096AÚ 030	<b>419</b>		<b>419</b>	<b>410</b>
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	účty 067, 1-098AÚ 031	<b>5 030</b>		<b>5 030</b>	<b>5 530</b>
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	účty 043, 063, 065, 1-096AÚ 032	<b>394</b>		<b>394</b>	<b>380</b>
C.	Oběžná aktiva	C.I.+C.II.+C.III.+C.IV. 037	<b>59 904</b>	<b>-12 617</b>	<b>47 287</b>	<b>36 870</b>
C.I.	Zásoby	C.I.1.+...+C.I.1.x 038	<b>992</b>	<b>-813</b>	<b>179</b>	<b>240</b>
C.I.1.	Materiál	účty 111, 112, 118, 1-191 039	<b>177</b>		<b>177</b>	<b>220</b>
C.I.3.	Výrobky a zboží	C.I.3.1.+C.I.3.2. 041	<b>815</b>	<b>-813</b>	<b>2</b>	<b>10</b>
C.I.3.1.	Výrobky	účty 123, 1-194 042	<b>147</b>	<b>-146</b>	<b>1</b>	
C.I.3.2.	Zboží	účty 131, 132, 139, 1-186 043	<b>668</b>	<b>-667</b>	<b>1</b>	<b>10</b>
C.II.	Pohledávky	C.II.1.+C.II.2.+C.II.3. 046	<b>17 877</b>	<b>-11 804</b>	<b>6 073</b>	<b>10 070</b>
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	C.II.1.1.+...+C.II.1.1.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, 1-391AÚ 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>17 777</b>	<b>-11 804</b>	<b>5 973</b>	<b>9 970</b>
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, 1-391AÚ 058	<b>11 322</b>	<b>-6 512</b>	<b>4 810</b>	<b>6 910</b>
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 351AÚ, 1-391AÚ 059	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>1 000</b>
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6. 081	<b>6 455</b>	<b>-5 292</b>	<b>1 163</b>	<b>2 050</b>
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	účty 341, 342, 343, 345, 1-391AÚ 064	<b>124</b>		<b>124</b>	<b>1 000</b>
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	účty 314AÚ, 1-391AÚ 065	<b>1 020</b>		<b>1 020</b>	<b>1 030</b>
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, 1-391AÚ 067	<b>5 311</b>	<b>-5 292</b>	<b>19</b>	<b>200</b>
C.IV.	Peněžní prostředky	C.IV.1.+...+C.IV.1.x 075	<b>41 035</b>		<b>41 035</b>	<b>26 560</b>
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	účty 211, 213, 261 076	<b>886</b>		<b>886</b>	<b>920</b>
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	účty 221, 261 077	<b>40 149</b>		<b>40 149</b>	<b>25 630</b>
D.	Časové rozlišení aktiv	D.1.+...+D.1.x 078	<b>962</b>		<b>962</b>	<b>990</b>

A+D HELP spol. s r.o.  
Příbram  
IČ: 45148121  
KA ČR 8.c. 0273



Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Sěžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto (Rok 2022)
D.1.	Náklady přítich období	081 381 079	<b>179</b>		<b>179</b>	<b>179</b>
D.3.	Příjmy přítich období	081 385 081	<b>783</b>		<b>783</b>	<b>821</b>

Označ.	PASIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období		Mínulé období
			Netto	Netto (Rok 2022)	
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>A+B+C+D</b>	<b>001</b>	<b>133 958</b>	<b>128 631</b>
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.	002	123 585	120 571
A.I.	Základní kapitál	A.I.1.+...+A.I.x	003	54 275	54 271
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491	004	54 275	54 271
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	A.II.1.+...+A.II.x	007	-7	-11
A.II.2.	Kapitálové fondy	A.II.2.1.+...+A.II.2.5.	009	-7	-11
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	účty (+/-) 114	011	-7	-11
A.III.	Fondy ze zisku	A.III.1.+...+A.III.x	016	9 192	9 191
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	účty 421, 422	016	9 192	9 191
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	A.IV.1.+...+A.IV.x	018	57 121	58 881
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neutrazená ztráta minulých let (+/-)	účty 428, 429	019	57 121	57 521
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	účty 426	020	0	-54
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.I.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI.	021	3 004	131
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C.	023	9 306	6 891
B.	Rezervy	B.1.+...+B.x	024	260	201
B.4.	Ostatní rezervy	účty 458	028	260	201
C.	Závazky	C.I.+C.II.+C.III.	029	9 046	6 691
C.I.	Dlouhodobé závazky	C.I.1.+...+C.I.x	030	2 150	1 871
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	účty 475	035	233	231
C.I.8.	Odloužený daňový závazek	účty 481	040	1 917	1 631
C.II.	Krátkodobé závazky	C.II.1.+...+C.II.x	045	6 896	4 821
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	účty 324	050	441	471
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 321, 325	051	4 572	3 251
C.II.6.	Závazky ostatní	C.II.6.1.+...+C.II.6.7.	055	1 883	1 091
C.II.6.3.	Závazky k zaměstnancům	účty 331, 333	058	512	441
C.II.6.4.	Závazky za sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	účty 336	059	174	151
C.II.6.5.	Stát - daňové závazky a dotace	účty 341, 342, 343, 345, 346, 347	060	711	131
C.II.6.6.	Dohadné účty pasivní	účty 389	061	483	351
C.II.6.7.	Jiné závazky	účty 372, 373, 377, 379	062	3	
D.	Časové rozlišení pasiv	D.1.+...+D.x	066	1 067	1 161
D.1.	Výdaje příštích období	účty 383	067	1 028	1 011
D.2.	Výnosy příštích období	účty 384	068	39	15

Sestaveno dne: 25.6.2024

Právní forma: s.r.o.  
účetní jednotky: akciová společnost

Předmět podnikání:

pronájem a práva nemovitostí

Pozn.:

Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámí  
předseda představenstva Ing. Jan Šimkū

**STAVUG, s.r.o.**  
IČO: 25120121  
Město: 251 01  
Účt. číslo: 25120121



# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

k. .... **31.12.2023** .....

Od: **1.1.2023** Do: **31.12.2023**

v tisících Kč

IC **4 5 1 4 8 1 2 1**

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**STAVUS**

.....

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání, IČ-4 se od bydliště

**Poštovní ulice 6**

**Příbram V**

**261 01**

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období		
			středovaném	(Rok 2022)	
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	účty 601, 602	001	52 154	50 091
II.	Tržby za prodej zboží	účty 604	002	417	551
A.	Výkonová spotřeba	A.1.+...+A.x.	003	35 205	36 701
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	účty 504	004	366	48
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	účty 501, 502, 503	005	26 713	25 761
A.3.	Služby	účty 511, 512, 513, 518	006	8 126	10 451
D.	Osobní náklady	D.1.+...+D.x.	009	8 985	8 501
D.1.	Mzkové náklady	účty 521, 522, 523	010	6 915	6 551
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	D.2.1.+D.2.2.	011	2 070	1 951
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	účty 524, 525, 526	012	1 569	1 461
D.2.2.	Ostatní náklady	účty 527, 528	013	501	491
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	E.1.+...+E.x.	014	5 945	7 461
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	E.1.1.+E.1.2.	015	5 554	5 781
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	účty 551, 557	016	5 404	5 631
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	účty 559	017	150	151
E.2.	Úpravy hodnot zásob	účty 559	018	-20	-51
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	účty 558, 559	019	411	1 741
III.	Ostatní provozní výnosy	III.1.+...+III.x.	020	1 487	2 221
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	účty 641	021	619	621
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	účty 642	022	0	531
III.3.	Jiné provozní výnosy	účty 644, 646, 647, 648, 697	023	868	1 061
F.	Ostatní provozní náklady	F.1.+...+F.x.	024	929	1 881
F.2.	Prodaný materiál	účty 542	026		531
F.3.	Daně a poplatky	účty 531, 532, 538	027	518	561
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	účty 552, 554, 555	028	54	41
F.5.	Jiné provozní náklady	účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597	029	357	721
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	I.+II.+...+III.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	2 994	-1 681
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	IV.1.+...+IV.x.	031	0	1 761
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládaná osoba	účty 661, 665	032	0	1 761
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	VI.1.+...+VI.x.	039	1 699	731
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládaná osoba	účty 662, 665	040	1 699	731
VII.	Ostatní finanční výnosy	účty 661, 663, 664, 666, 667, 668, 669, 698	046	25	11
K.	Ostatní finanční náklady	účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598	047	748	691
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	976	1 811
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)		049	3 970	131
L.	Daň z příjmů	L.1.+...+L.x.	050	966	-1
L.1.	Daň z příjmů splatná	účty 591, 593, 595, 599	051	687	

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	(Rok 2022)
L.2	Daň z příjmů odložená (+/-)	052	279	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	3 004	13
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	3 004	13
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	55 782	55 38

Sestaveno dne: 23.6.2024

Právní forma: akciová společnost  
účetní jednotky:

Předmět podnikání:

pronájem a práva nemovitostí

Pozn.:

Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámí  
předseda představenstva Ing. Jan Šimků

**STAVUS, a.s.**  
Příbram V, Zámečnická, Příbramská ulice 6.  
IČO: 45 14 81 21  
DIČ: CZ45148121



*Grandno!*

**Příloha k roční účetní závěrce k 31.12.2023**  
**v plném rozsahu**

**1. POPIS SPOLEČNOSTI**

**Účetní jednotka: STAVUS, akciová společnost**

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

**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 organizačně hospodářské povahy**

**Statutární orgány společnosti:****Představenstvo:      předseda  
   místopředseda****Ing. Jan Šimkú  
Mgr. Marek Černý****Prokura:****Ing. Josef Šmejkal  
Matěj Šimkú****Dozorčí rada:****Ing. Karel Hešnaur  
Ing. Jaromír Malířský**

V roce 2023 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 – Zdaboř 1	47,7
Ing. Jan Šimkú	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 ODCHYLKY**

#### **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 přeceňují 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 přeceňují o rozdíl mezi pořizovací cenou bez kuponu 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 nepřeceňuje, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtován 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 **31.12.2023** - 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 pomoci 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.

Společnost získala od Úřadu práce ČR v rámci projektu „Podpora odborného vzdělávání zaměstnanců“ dotaci ve výši Kč 77 211,-

#### **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**

Nedošlo k opravě

**Doplňující údaje k Rozvaze k 31. 12. 2023 a Výkazu zisku a ztráty k 31. 12. 2023**

#### **4. DLOUHODOBÝ MAJETEK**

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

V roce 2023 činily výdaje na pořízení nehmotného a hmotného dlouhodobého majetku 988 tis. Kč.

V roce 2023 byly poskytnuty zálohy na pořízení nehmotného a hmotného dlouhodobého majetku 158 tis. Kč. Stav nevyúčtovaných záloh k 31.12.2023 činí 43 tis. Kč.

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

Skupina	Pořizovací cena	Oprávký	Zůstatková cena
	k 31.12.2023	k 31.12.2023	k 31.12.2023
<b>Nehmotný dlouhodobý majetek</b>	<b>1 406</b>	<b>1 348</b>	<b>58</b>
Stavby	133 103	81 589	51 514
Stroje, přístroje a zařízení	26 815	22 855	3 960
Dopravní prostředky	12 055	8 897	3 158
Samostatné movité věci do 40 tis.Kč	1 743	1 743	0
Pozemky	9 849	0	9 849
Ostatní dlouhodobý maj.	175	127	48
Nedokončené investice	9 777	1 746	8 031
Zálohy na pořízení investic	43	0	43
K 31. 12. 2023 dl. Hmotný a nehmotný majetek	194 966	118 305	76 661
K 31. 12. 2022 dl. Hmotný a nehmotný majetek	194 259	113 035	81 224

**Přírůstky a úbytky dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku v roce 2023 v tis.Kč**

Skupina	Přírůstky v poř.cenách	Úbytky v poř.cenách
Nehmotný dlouhodobý majetek-Software	0	0
Stavby	80	0
Stroje, přístroje a zařízení	83	93
Dopravní prostředky	0	0
Inventář	0	0
Samostatné movité věci a soubory do 40 tis.Kč vč.	0	190
Pozemky	18	0
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	0	0
<b>Nedokončený dlouhodobý majetek hmotný i nehmotný</b>	<b>988</b>	<b>181</b>
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý majetek	158	158
<b>Celkem</b>	<b>1 327</b>	<b>622</b>

**Souhrnná výše majetku neuvedená v rozvaze k 31.12.2023**

= Drobný majetek do pořizovací ceny 80 tis. Kč, vedený na kartách dle jednotlivých osob 3 793 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 31.12.2023 tento dlouhodobý finanční majetek:**

### Podíly

Podíl nebo cenný papír	Pořizovací cena	Ocenění k rozvahovému dni	Podíl v %
ECOINVEST Příbram, s.r.o.	60	31.12.2023	6
B.I.C. Ostrava	280	31.12.2023	29,42
OKTAN PLUS, s.r.o.	100	31.12.2023	50
Centrum Gornoj Techniky - Rusko	139	31.12.2023	40
ANHUI SINO-CZECH Mining, ČÍNA	334	31.12.2023	2
Visbeto, s.r.o. Příbram	200	31.12.2023	100
JISL servis, s.r.o. Příbram-Apartmány	2944	31.12.2023	100
Apartmány Vydrýsek, s.r.o.	100	31.12.2023	100

Podíl ve společnosti CGT Rusko nebyl splacen.

### Zápůjčky a úvěry

	Výše půjčky v tis.Kč	Úroky v tis.Kč r.2023	Řádek rozvahy
Oktan Plus, s.r.o.	2 525	146	31
Apartmány Orlík Loužek (Jisl servis)	2 505	38	31

Zápůjčky a úvěry dceřin. společností jsou celkem 5 030 tis. Kč. V roce 2023 bylo splaceno společností Oktan Plus 500 tis. Kč

Stav dlouhodobého majetku	Pořizovací cena v tis. Kč	Oprávký v tis. Kč
Na počátku účetního období (k 1.1.2023)	203 938	113 173
Na konci účetního období (k 31.12.2023)	204 153	118 444

## 5. ZÁSoby

Stav zásob k 31.12.2023	992 tis. Kč
- Z toho: zásoby materiálu	177 tis.Kč
zásoby výrobků	147 tis. Kč
zásoby zboží	668 tis. Kč (náhr. díly)

K zásobám materiálu , výrobků i zboží na skladě byla vytvořena opr. položka ve výši 813 tis. Kč

Stav zásob k 31.12.2022 činil netto 241 tis. Kč.

## 6. POHLEDÁVKY

Výše pohledávek z obch. vztahů v tis. Kč	Výše zákonných opravných položek v tis.Kč	Výše účetních opravných položek v tis.Kč
11 322	1 488	5 024

Pohledávky v tis.Kč	Nominální výše rizik. pohledávek 2023	Opravné položky 2023	Nominální výše rizik. pohledávek 2022	Opravné položky 2022
Pohledávky po splatnosti	7 463	5 192	8822	4 806
Pohledávky u soudu	1 320	1 320	1324	1 324
Pohledávky další rizikové - jiné pohledávky	5 292	5 292	5262	5 262
	14 075	11 804	15408	11 392

Společnost v r. 2023 odepsala do nákladů nedobytné pohledávky ve výši 251 tis. Kč.

Pohledávky kryté věcnými zárukami společnost nemá.