

**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“)

## **S V O L Á V Á**

na den 12.srpna 2024, 8.30 hod.  
do zasedací místnosti v sídle společnosti  
na adresě: Poštovní ulice 6, Příbram V – Zdaboř, 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 usnášenischopnosti valné hromady**
- 3. Volba orgánů valné hromady;** představenstvo Společnosti navrhuje, aby valná hromada zvolila za předsedu valné hromady: Ing. Jana Šimků, zapisovatelem: Taťánu Blažkovou Machů, ověřovatelem zápisu: Jaroslavu Slámovou a Kateřinu Zvarovou a skrutátorem: Ing. Jaroslava Malířského.

**ODŮVODNĚNÍ:**

*Navržené osoby jsou plně způsobilé zastávat funkci orgánů valné hromady Společnosti, jak je výše uvedeno a jejich zvolení zajistí řádný a bezvadný průběh valné hromady.*

- 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.

**ODŮVODNĚNÍ:**

*Z účetní závěrky Společnosti za rok 2023 plynou tyto základní údaje (v tis. Kč):*

<i>Aktiva Společnosti celkem</i>	133958
<i>Stálá aktiva</i>	85709
<i>Oběžná aktiva</i>	47287
<i>Pasiva celkem</i>	133958
<i>Vlastní kapitál</i>	123585
<i>Cizí zdroje</i>	9306
<i>Výnosy</i>	55782
<i>Náklady</i>	51812
<i>Hospodářský výsledek před zdaněním .....</i>	3970

*Společnost se ve své činnosti soustředí zejména na ubytovací a stravovací služby, které poskytuje převážně ve svých objektech. Přes stále se zvyšující mandatorní náklady například na energie, údržbu nemovitostí, mzdy apod. hospodařila Společnost i v roce 2023 se ziskem. A to zejména díky aktivní snaze managementu Společnosti důsledně zvyšovat efektivitu práce a snižovat nemandatorní náklady.*

*Společnost plánuje ve své činnosti pokračovat.*

*Výsledkem hospodaření Společnosti za rok 2023 je zisk ve výši 3 970 000, -- Kč před zdaněním. Mimo jiné z důvodu 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, navrhuje představenstvo, aby byl zisk Společnosti za rok 2023 převeden na účet zisku z let minulých.*

*Podrobná zpráva Představenstva je předkládána valné hromadě ke schválení, stejně jako účetní uzávěrka Společnosti za rok 2023 a zpráva 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.

#### **ODŮVODNĚNÍ:**

*Podle Zprávy dozorčí rady Společnosti o výsledcích její kontrolní činnosti, a o přezkoumání řádné účetní závěrky Společnosti za rok 2023 dozorčí rada navrhuje schválení zprávy představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku Společnosti včetně výsledků hospodaření za rok 2023, roční účetní závěrky za rok 2023 a vypořádání hospodářského výsledku za rok 2023 tak, jak je představenstvo Společnosti předkládá, protože představenstvo Společnosti svou činnost vykonává odborně s péčí řádného hospodáře a ku prospěchu Společnosti a účetní závěrka byla sestavena řádně a předkládá věrný obraz o hospodaření Společnosti. Dozorčí rada ve své zprávě souhlasí i s navrženým vypořádáním hospodářského výsledku Společnosti, protože je v souladu se zájmem Společnosti.*

*Představenstvo Společnosti navrhuje schválení Zprávy dozorčí rady Společnosti o výsledcích její kontrolní činnosti, a o přezkoumání řádné účetní závěrky Společnosti za rok 2023, protože je toho názoru, že Dozorčí rada i v roce 2023 řádně plnila svou kontrolní činnost.*

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

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

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

**ODŮVODNĚNÍ:**

*Podle představenstva Společnosti jsou navržení členové, kteří jsou i stávajícími členy představenstva Společnosti, odborníky a Společnost pod jejich vedením dosahuje dobrých hospodářských výsledků, svou činnost vykonávají řádně řadu let.*

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

*Michala Šimků, narozeného 26. října 1973, bytem Hornoměcholupská 1198/27, Praha 10.*

**ODŮVODNĚNÍ:**

*Dozorčí rada Společnosti má mít v souladu se stanovami tři členy. Zvoleni jsou jen dva. Proto je nezbytné chybějícího člena dozorčí rady zvolit. V navrženého člena má představenstvo důvěru, že svou činnost bude vykonávat řádně.*

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.

**ODŮVODNĚNÍ:**

*Navržené smlouvy o výkonu funkce znovuzvolených členů představenstva mají standardní parametry a vychází ze stávajících, v minulosti valnou hromadou schválených, smluv o výkonu funkce.*

9. **Závěr valné hromady.**

**B. Registrace akcionářů**

Registrace akcionářů proběhne dne konání svolávané valné hromady v čase od 7.30 hod do 8.30 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 5. srpna 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 zmocněc 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 11.července 2024



Ing. Jan Šimků

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

# Výroční zpráva za rok 2023

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 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 Zdabov, a oblasti Příbram VII, jak pro vlastní spotřebu, tak i dodávky pro obyvatelstvo.

Provoz závodních jidelen – 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 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.

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 páni,

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, zákonné 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, Zdabor 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 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 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: 25.6.2024

Statutární zástupce společnosti:

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

**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 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. 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 účinnost 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 shromázdili, poskytuji 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 nás 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, 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.

Zpráva nezávislého auditora k roční účetní závěrce za rok 2023

A + D HELP, spol. s r. o.

Oprávnění KA ČR č. 0273

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, aby mohli navrhnut auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli aby mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitych 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 zpochybňit 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

# ROZVÁHA

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
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podaciho razítka

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.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	
	AKTIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	001	265 019	-131 061	133 958
B.	Stálá aktiva	B.I.+...+B.III.	003	204 153	-118 444	85 709
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	B.I.1.+...+B.I.x	004	1 406	-1 348	58
B.I.2.	Ocenitelné práva	B.II.1.+B.II.2.	006	1 406	-1 348	58
B.I.2.1.	Software	Účty 013, 1-073, 1-091AÚ	007	1 406	-1 348	58
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	B.II.1.+...+B.II.x	014	193 560	-116 957	76 603
B.II.1.	Pozemky a stavby	B.II.1.1.+B.II.1.2.	015	142 952	-81 589	61 363
B.II.1.1.	Pozemky	Účty 031, 1-092AÚ	016	9 849	9 849	9 830
B.II.1.2.	Stavby	Účty 021, 1-081, 1-092AÚ	017	133 103	-81 589	51 514
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	Účty 022, 1-082, 1-092AÚ	018	40 613	-33 495	7 118
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	B.II.4.1.+...+B.II.13.	020	175	-127	48
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	Účty 029, 032, 1-088, 1-092AÚ	023	175	-127	48
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	B.II.5.1.+B.II.5.2.	024	9 820	-1 746	8 074
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	Účty 052, 1-095AÚ	025	43	43	43
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	Účty 042, 1-094	026	9 777	-1 746	8 031
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	B.III.1.+...+B.III.x	027	9 187	-139	9 048
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	Účty 043, 051, 1-096AÚ	028	3 344	-139	3 205
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	Účty 043, 062, 1-096AÚ	030	419	419	419
B.III.4.	Záplýčky a úvěry - podstatný vliv	Účty 087, 1-096AÚ	031	5 030	5 030	5 530
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	Účty 043, 063, 065, 1-096AÚ	032	394	394	386
C.	Oběžná aktiva	C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	037	59 904	-12 617	47 287
C.I.	Zásoby	C.I.1.+...+C.I.x	038	992	-813	179
C.I.1.	Materiál	Účty 111, 112, 119, 1-191	039	177	177	227
C.I.3.	Výrobky a zboží	C.I.3.1.+C.I.3.2.	041	815	-813	2
C.I.3.1.	Výrobky	Účty 123, 1-194	042	147	-146	1
C.I.3.2.	Zboží	Účty 131, 132, 139, 1-196	043	668	-667	1
C.II.	Pohledávky	C.II.1+C.II.2+C.II.3.	046	17 877	-11 804	6 073
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	C.II.1.1.+...+C.II.1.x	047	100	100	100
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	C.II.1.5.1.+...+C.II.1.5.4.	052	100	100	100
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	Účty 314AÚ, 1-391AÚ	054	100	100	100
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	C.II.2.1.+...+C.II.2.x	057	17 777	-11 804	5 973
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	Účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, 1-391AÚ	058	11 322	-6 512	4 810
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	Účty 351AÚ, 1-391AÚ	059	0	0	1 000
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6.	061	6 455	-5 292	1 163
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	Účty 341, 342, 343, 345, 1-391AÚ	064	124	124	1 006
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	Účty 314AÚ, 1-391AÚ	065	1 020	1 020	1 033
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	Účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, 1-391AÚ	067	5 311	-5 292	19
C.IV.	Peněžní prostředky	C.IV.1.+...+C.IV.x	075	41 035	41 035	26 561
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	Účty 211, 213, 261	076	886	886	925
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	Účty 221, 261	40 149	40 149	40 149	25 636
D.	Časové rozlišení aktiv	D.1.+...+D.x	962	962	962	995

**A+D HELP, spol. s r.o.**

Příbram

40 149

KAČR&Co. 0273

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období Netto (Rok 2022)	
			Brutto	Korekce	Netto		
D.1.	Náklady příštích období	0čty 381	079	<b>179</b>		<b>179</b>	<b>175</b>
D.3.	Příjmy příštích období	0čty 385	081	<b>783</b>		<b>783</b>	<b>820</b>

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto (Rok 2022)
	<b>PASIVA CELKEM</b>	A.+B.+C.+D.	<b>133 958</b>	<b>128 639</b>
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	<b>123 585</b>	<b>120 573</b>
A.I.	Základní kapitál	A.I.+...+A.I.x.	<b>54 275</b>	<b>54 275</b>
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491	<b>54 275</b>	<b>54 275</b>
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	A.II.1.+...+A.II.x.	-7	-15
A.II.2.	Kapitálové fondy	A.II.2.1.+...+A.II.2.5.	-7	-15
A.II.2.2.	Ocenovací rozdíly z přečerpání majetku a závazků (+/-)	účty (+/-) 414	-7	-15
A.III.	Fondy ze zisku	A.III.1.+...+A.III.x.	<b>9 192</b>	<b>9 192</b>
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	účty 421 422	<b>9 192</b>	<b>9 192</b>
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	A.IV.1.+...+A.IV.x.	<b>57 121</b>	<b>56 982</b>
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhraná ztráta minulých let (+/-)	účty 428, 429	<b>57 121</b>	<b>57 523</b>
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	účt. 426	0	-541
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Akiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI.	<b>3 004</b>	<b>139</b>
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C.	<b>9 306</b>	<b>6 897</b>
B.	Reservy	B.1.+...+B.x.	<b>260</b>	<b>206</b>
B.4.	Ostatní rezervy	účt. 459	<b>260</b>	<b>206</b>
C.	Závazky	C.I.+C.II.+C.III.	<b>9 046</b>	<b>6 691</b>
C.I.	Dlouhodobé závazky	C.I.1.+...+C.I.x.	<b>2 150</b>	<b>1 871</b>
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	účty 475	<b>233</b>	<b>233</b>
C.I.8.	Odložený daňový závazek	účt. 481	<b>1 917</b>	<b>1 638</b>
C.II.	Krátkodobé závazky	C.II.1.+...+C.II.x.	<b>6 896</b>	<b>4 820</b>
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	účt. 324	<b>441</b>	<b>476</b>
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 321, 325	<b>4 572</b>	<b>3 252</b>
C.II.8.	Závazky ostatní	C.II.8.1.+...+C.II.8.7.	<b>1 883</b>	<b>1 092</b>
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	účt. 331, 333	<b>512</b>	<b>448</b>
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	účt. 336	<b>174</b>	<b>154</b>
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	účt. 341, 342, 343, 345, 346, 347	<b>711</b>	<b>134</b>
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	účt. 389	<b>483</b>	<b>352</b>
C.II.8.7.	Jiné závazky	účt. 372, 373, 377, 379	<b>3</b>	<b>4</b>
D.	Časové rozlišení pasiv	D.1.+...+D.x.	<b>1 067</b>	<b>1 169</b>
D.1.	Výdaje příštích období	účt. 383	<b>1 028</b>	<b>1 012</b>
D.2.	Výnosy příštích období	účt. 384	<b>39</b>	<b>157</b>

Sestaveno dne: 25.6.2024

Právní forma akciová společnost  
účetní jednotky:

Předmět podnikání:

pronájem a práva nemovitostí

Pozn.:

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

**STAVUŠ, a.s.**  
Základní V. Ředebal, Příjmová ulice 6,  
IČ: 201 41  
JČ: 46 14 21 21  
DZ: 13 01 01



# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

k..... 31.12.2023 .....

Od: 1.1.2023 Do: 31.12.2023

v tisících Kč

íč	4	5	1	4	8	1	2	1
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**STAVUS,** .....

a.s. ....

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání, kde je od bydliště

**Poštovní ulice 6** .....

**Příbram V** .....

**261 01** .....

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	(Rok 2022)
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	účty 601, 602	001	<b>52 154</b>
II.	Tržby za prodej zboží	účty 604	002	<b>417</b>
A.	Výkonová spotřeba	A.1.+...+A.x.	003	<b>35 205</b>
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	účty 504	004	<b>366</b>
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	účty 501, 502, 503	005	<b>26 713</b>
A.3.	Služby	účty 511, 512, 513, 518	006	<b>8 126</b>
D.	Osobní náklady	D.1.+...+D.x.	009	<b>8 985</b>
D.1.	Mzdové náklady	účty 521, 522, 523	010	<b>6 915</b>
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	D.2.1.+D.2.2.	011	<b>2 070</b>
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	účty 524, 525, 526	012	<b>1 569</b>
D.2.2.	Ostatní náklady	účty 527, 528	013	<b>501</b>
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	E.1.+...+E.x.	014	<b>5 945</b>
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	E.1.1.+E.1.2.	015	<b>5 554</b>
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	účty 551, 557	016	<b>5 404</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>-20</b>
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	účty 558, 559	019	<b>411</b>
III.	Ostatní provozní výnosy	III.1.+...+III.x.	020	<b>1 487</b>
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	účty 641	021	<b>619</b>
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	účty 642	022	<b>0</b>
III.3.	Jiné provozní výnosy	účty 644, 646, 647, 648, 697	023	<b>868</b>
F.	Ostatní provozní náklady	F.1.+...+F.x.	024	<b>929</b>
F.2.	Prodaný materiál	účty 542	026	<b>539</b>
F.3.	Daně a poplatky	účty 531, 532, 538	027	<b>518</b>
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	účty 552, 554, 555	028	<b>54</b>
F.5.	Jiné provozní náklady	účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597	029	<b>357</b>
*	* Provazní výsledek hospodaření (+/-)	I.+I.x.+II.+II.x.+III.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	<b>2 994</b>
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	IV.1.+...+IV.x.	031	<b>0</b>
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	účt. 661, 665	032	<b>0</b>
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	VI.1.+...+VI.x.	039	<b>1 699</b>
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	účt. 662, 665	040	<b>1 699</b>
VII.	Ostatní finanční výnosy	účty 661, 663, 664, 666, 667, 668, 669, 698	045	<b>25</b>
K.	Ostatní finanční náklady	účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598	047	<b>748</b>
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	<b>976</b>
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	.	049	<b>3 970</b>
L.	Daň z příjmů	L.1.+...+L.x.	050	<b>966</b>
L.1.	Daň z příjmů splatná	účty 591, 593, 595, 599	051	<b>687</b>

**A+D HELP, spol. s r.o.**

Příbram

KA ČR č.o. 0273

-8

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	(Rok 2022)
L.2.	Dan z příjmů odložená (+/-)	052	<b>279</b>	-8
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	<b>3 004</b>	<b>139</b>
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	<b>3 004</b>	<b>139</b>
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	056	<b>55 782</b>	<b>55 387</b>

Sestaveno dne: **25.6.2024**

Právní forma **akciová společnost**  
účetní jednotky:

Předmět podnikání:

*pronájem a práva nemovitostí*

Pozn.:

Podpisový zápis fyzické osoby, které je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka  
**předseda představenstva Ing. Jan Šimků**

*STAVUS, a.s.*  
Příbram V, Záboří, Příborová ulice 6,  
řeč 261 01  
IČO : 45 14 81 21  
DIČ : CZ45148121



**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 – 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 organizačně 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 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 – 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 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 kupunu 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 **31.12.2023** - 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, oprávek a zůstatkové ceny v tis. Kč**

Skupina	Pořizovací cena k 31.12.2023	Oprávky k 31.12.2023	Zůstatková cena k 31.12.2023
Nehmotný dlouhodobý majetek	1 406	1 348	58
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
<b>K 31. 12. 2022 dl. Hmotný a nehmotný majetek</b>	<b>194 259</b>	<b>113 035</b>	<b>81 224</b>

**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
Nedokončený dlouhodobý majetek hmotný i nehmotný	988	181
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 %
<b>ECOINVEST Příbram, s.r.o.</b>	<b>60</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>6</b>
<b>B.I.C. Ostrava</b>	<b>280</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>29,42</b>
<b>OKTAN PLUS, s.r.o.</b>	<b>100</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>50</b>
<b>Centrum Gornoj Techniky - Rusko</b>	<b>139</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>40</b>
<b>ANHUI SINO-CZECH Mining, ČÍNA</b>	<b>334</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>2</b>
<b>Visbeto, s.r.o. Příbram</b>	<b>200</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>100</b>
<b>JISL servis, s.r.o. Příbram-Apartmány</b>	<b>2944</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>100</b>
<b>Apartmány Vydrysek, s.r.o.</b>	<b>100</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>100</b>

**Podíl ve společnosti CGT Rusko nebyl splacen.**

## Zápůjčky a úvěry

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

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

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

## 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 zákonnéh opravných položek v tis.Kč	Výše účetníh 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.

## **7. OPRAVNÉ POLOŽKY**

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv.

Změny na účtech opravných položek (v tis. Kč)

Opravné položky k:	Zůstatek k 31.12.2022	Netto změna v roce 2023	Zůstatek k 31.12.2023
Dlouhodobému hm. majetku	<b>1 596</b>	+ 150	<b>1 746</b>
Zásobám	<b>832</b>	- 19	<b>813</b>
Pohledávkám zákonné	<b>1 387</b>	+ 101	<b>1 488</b>
Pohledávkám ostatním	<b>10 005</b>	+ 311	<b>10 316</b>

## **8. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚZNÍ PROSTŘEDKY**

Majetkové cenné papíry KBC MULTI CASH ČSOB – nevlastní

Bankovní účty	Stav k 31.12.2023 v tis. Kč	Cizí měna
ČSOB Příbram	302	
ČSOB Příbram	1 476	
ČSOB Příbram	1 579	
ČSOB – podnikatelské konto	293	
EUR	108	<b>4 359,34 EUR</b>
Česká spořitelna-běžný	1 800	
ČSOB - spořící	23 163	
J&T Banka – termín.vklad	11 429	

## **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. 2023 ve výši 260 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 4 572 tis. Kč

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

	Výše úvěru k 31.12.2023 v tis. Kč	Splatný do 1 roku	Splatný po jednom roce
	nemá		

Závazky neuvedené v rozvaze k 31.12.2023 - nejsou

## **14. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV**

- výdaje příštích období = náklady r. 2023 vyúčtované dodavateli až v r. 2024, jedná se především o vyúčtování spotřeby vody, el.energie, telefonů apod.

- výnosy příštích období – zaplacený nájem na r. 2024, stravenky

## 15. VÝNOSY

Výnosy z běžné činnosti v tis. Kč

Činnost	výnosy	Z toho zahraničí	Z toho za zboží
Ubytovací služby	22 916		
Teplo	6 326		
Závodní stravování	9 058		323
Pronájem nemovitostí	10 394		
Účetní služby	1 263		
Strojní výroba	16	0	16
Ostatní služby	2 597		78
<b>Celkem 2023</b>	<b>52 570</b>	<b>0</b>	<b>417</b>
<b>Celkem 2022</b>	<b>50 648</b>	<b>0</b>	<b>558</b>

## 16. OSOBNÍ NÁKLADY

Zaměstnanci společnosti	r.2023	r.2022
Průměrný počet zaměstnanců	16	16
Přeypočtený počet zaměstnanců	16	16
Z toho řídících pracovníků	4	4
Osobní náklady	8 985	8 509

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

Společnost	Výnosy	Náklady	Pohl. K 31.12.23	Pohl.k 31.12.22	Závazky K 31.12.23	Závazky K 31.12.22
Ecoinvest Příbram	1 234	0	125	245	0	0
Oktan PLUS	984	235	1 078	1 618	56	0
Visbeto s.r.o.	1 702	0	2 491	3 721	0	0
Apartmány Orlik Loužek	329	150	280	280	150	0
Apartmány Vydřísek	285	50	155	304	50	80

## **18. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY A VÝNOSY**

Do ostatních provozních nákladů účtujeme také služby, které přeúčtováváme jiným společnostem.

Do ostatních provozních výnosů účtujeme také náhrady pojistných událostí  
- opravy automobilů (v r.2023 – 478 tis. Kč a předpis náhrady škod a splátky dluhů 34 tis.Kč

## **19. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ**

V roce 2023

nebyly uplatněny náklady na vývoj a výzkum.

## **20. ODLOŽENÁ DAŇ**

Odložený daňový závazek k 31. 12. 2023 činí 1917 tis. Kč.

Odložený daňový závazek k 31.12.2022 činil 1 638 tis. Kč

## **21. VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ**

Společnost vykázala účetní zisk před zdaněním 3 970 tis.Kč, v roce 2022 to bylo 131 tis. Kč.

Po zaúčtování daní činí hospodářský výsledek za rok 2023 celkem 3 004 tis. Kč, v roce 2022 to byl zisk 139 tis.Kč

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

Akcionář společnosti uzavřela v roce 2022 smlouvu s Krajským úřadem Středočeského kraje o přechodném ubytování ukrajinských uprchlíků.

Občané Ukrajiny byli v našem ubytovacím zařízení na adrese Příbram – Zdabov 5 ubytováni do konce měsíce června 2023.

Nadále společnost poskytovala ubytovací služby i rekreační ubytování a stále podnikala v pronájmu vlastních nemovitostí.

Společnost čerpala dotace pouze na rozšíření vzdělávání zaměstnanců od Úřadu práce ČR.

Účetní závěrka k 31.12.2023 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 25.6.2024**

**Vyhodnotil: Jaroslava Slámová**

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



**STEAVUS, a.s.**  
Příbram 4, Zádubec, Poštovní ulice 6  
PSČ 331 61  
IČO : 22 14 21 31  
D.O. : CZ 30 000 0273

