

**CZ STAVEBNÍ HOLDING,  
a.s.**

**Příloha tvořící součást účetní závěrky  
k 31.12.2022**



**čl. I**  
**Obecné údaje**

1. **Název:** CZ STAVEBNÍ HOLDING, a.s.
2. **Sídlo:** Kostelecká 879/59, 196 00 Praha-Čakovice
3. **IČO:** 25 91 77 73
4. **Právní forma:** akciová společnost
5. **Rozhodující předmět činnosti:**
  - developerská činnost
  - stavební činnost
  - realitní činnost
  - činnost technických poradců v oblasti investiční výstavby
  - činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců
  - správa a údržba nemovitostí



6. **Datum vzniku firmy:** 12. 03. 1999

7. **Osoby, které se podílejí 20 a více procenty na základním kapitálu:**

- |                  |         |
|------------------|---------|
| 1) Zdeněk Quarda | 39,83 % |
| 2) Jan Tichý     | 39,33 % |

8. **Jména a příjmení členů statutárního orgánu k 31. 12. 2022:**

a) Představenstvo

Předseda: Zdeněk Quarda, r. č. 730602/5782  
V Oklikách 941, Pardubice

Místopředseda: Ing. Jiří Michl, r. č. 700228/3607  
Truhlářská 265, Hradec Králové

Člen: Jan Tichý, r. č. 620804/0047  
Bezdíčkova 1927, Pardubice

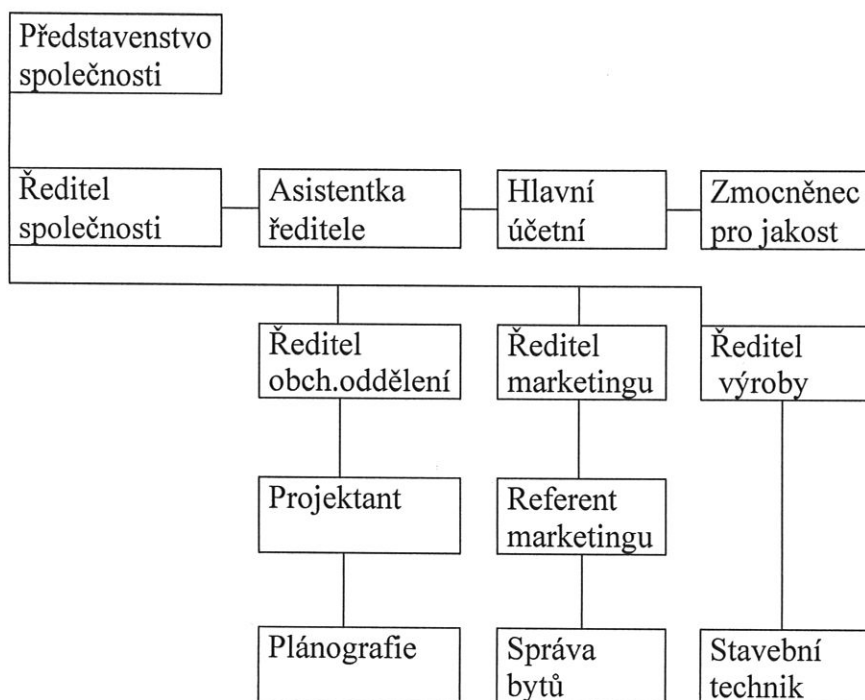
b) Dozorčí rada

Předseda: Romana Homolová, r. č. 625430/1339  
Kočí 177, Chrudim

Místopředseda: Kateřina Quardová, r. č. 825327/3325  
V Oklikách 941, Pardubice

Člen: Luboš Mondík, r. č. 640629/1386  
Lipovka 121, Rychnov nad Kněžnou

## 9. Organizační struktura firmy:



V roce 2022 nenastaly změny v organizační struktuře.

## 10. Účast v jiných obchodních společnostech

- účetní jednotka založila dne 13.5.2014 společnost **Rezidence Nová Trnová s.r.o., Kostelecká 879/59, Praha 9**, jejímž je 100 % vlastníkem.
- podíl na základním kapitálu je 100 % - rozhodující vliv
- výše vlastního kapitálu Rezidence Nová Trnová s.r.o. k 31.12.2022 je **7.263** tis. Kč
- výsledek hospodaření Rezidence Nová Trnová s.r.o. k 31.12.2022 = ztráta **20** tis. Kč
- účetní jednotka zakoupila dne 1.5.2017 společnost AXEN-marketing s.r.o. – v roce 2018 přejmenováno na **Rezidence Závětrří s.r.o.**
- podíl na základním kapitálu je 100 % - rozhodující vliv
- výše vlastního kapitálu Rezidence Závětrří s.r.o. k 31.12.2022 je **-83** tis. Kč
- výsledek hospodaření Rezidence Závětrří s.r.o. k 31.12.2022 je ztráta **60** tis. Kč

## 11. Informace o transakcích, které jednotka uzavřela s kapitálově spojenými osobami - Rezidence Nová Trnová s. r. o. , Rezidence Závětrří s.r.o.

### SMLOUVY UZAVŘENÉ V ROCE 2022

1. Se společností Rezidence Nová Trnová s.r.o. nebyla uzavřena žádná nová smlouva.
2. Se společností Rezidence Závětrří s.r.o. nebyla uzavřena žádná nová smlouva.



**12. Průměrný přepočítaný počet zaměstnanců během účetního období:**

	rok 2021	rok 2022
- zaměstnanci	19	19
z toho řídicí pracovníci	4	4
- osobní náklady zaměstnanců v tis. Kč	6 807	7 389
z toho osobní náklady řídicích prac. v tis. Kč	1 730	1 656
- odměny představenstva	0	0
- odměny dozorčí rady	0	0

**13. Půjčky, úvěry popř. ostatní plnění členům statut. orgánů včetně bývalých**

- nenastalo
- **Odměny členům statutárních orgánů**
- v roce 2022 nebyly přiznány a vyplaceny žádné odměny členům představenstva a dozorčí rady
- **Transakce mezi účetní jednotkou a členy statutárních orgánů**
- mezi účetní jednotkou a členy statutárních orgánů žádné transakce nevznikly

**čl. II**

**Informace o použitých účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobu oceňování**

Účetní jednotka účtuje v souladu se zák. č.563/91 Sb. o účetnictví, Vyhláškou MF ČR č. 500/2002 Sb. a českými účetními standardy pro podnikatele.

**1. Způsob oceňování**

a) Zásoby

- nakupované: cena pořizovací, účtování o zásobách způsob B – v roce 2022 nebyly žádné zásoby nakoupeny.
- zásoby vlastní výroby: nedokončená výroba představující rozpracované stavební zakázky na úrovni přímých nákladů, tj. nakoupených subdodávek a vlastních režijních nákladů s výjimkou odbytových a finančních

b) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

- nakupovaný DHM a DNM se oceňuje v pořizovacích cenách
- dlouhodobý finanční majetek – majetkové účasti – v cenách získaných metodou ekvivalence.

**2. Změny ve způsobu oceňování**

V roce 2014 účetní jednotka přešla na oceňování metodou ekvivalence u majetkové účasti v dceřiných společnostech. Použití metody ekvivalence lépe odráží skutečnost, především s ohledem na zásadu opatrnosti. V důsledku použití metody ekvivalence je hodnota vlastního kapitálu 100% vlastněné dceřiné společnosti shodná s hodnotou majetkové účasti vykazované v rámci stálých aktiv mateřské společnosti.

**3. Stanovení reprodukční pořizovací ceny**

V roce 2022 nenastal žádný případ.

**4. Změny v postupu účtování** V roce 2022 nenastaly změny v postupu účtování. Účetní jednotka dodržuje zásadu stálosti účetních metod.**5. Opravné položky**

V roce 2022 účetní jednotka zrušila opravnou položku k pohledávkám ve výši 2 350 tis. Kč na firmu Rabes s.r.o. a vytvořila opravnou položku ve výši 249 tis. Kč na firmu Dasirta s.r.o.

**6. Odpisový plán**

Účetní odpisy hmotného majetku jsou stanoveny dle odpisového plánu jako zrychlené dle doby použitelnosti. Daňové odpisy hmotného majetku jsou v souladu se zákonem o daních z příjmů. Daňové a účetní odpisy se liší.

**7. Stanovení kursu pro přepočítání cizí měny na českou korunu**

V roce 2022 byl použit kurs ČNB k 31.12.2022 pro přepočítání cizí měny.

**čl. IV.****Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisků a ztrát  
(údaje v tis. Kč)****1. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek****a) Dlouhodobý hmotný majetek**

	<b>Stroje a zařízení</b>	<b>Stavby</b>	<b>Pozemky</b>	<b>Celkem</b>
<b>Pořizovací cena:</b>				
K 1. lednu 2022	12 031	32 016	136 870	180 917
Přírůstky	974	0	9 034	10 008
Vyřazení	1 031	0	9 568	10 599
K 31. prosinci 2022	11 974	32 016	136 336	180 326
<b>Oprávkový plán:</b>				
K 1. lednu 2022	9 253	5 632	0	14 885
Přírůstek opravek 2022	1 658	597	0	2 255
Úbytek opravek 2022	1 031	0	0	1 031
<b>Účetní zůstatková hodnota</b>	<b>2 094</b>	<b>25 787</b>	<b>136 336</b>	<b>164 217</b>

účetní odpisy za rok 2022

2.255 tis. Kč

daňové odpisy za rok 2022

2.375 tis. Kč

Rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy za rok 2022 činí 120 tis. Kč

**b) Dlouhodobý nehmotný majetek**

- nenastaly žádné změny

-

**c) Drobný dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek (neuvezený v rozvaze)**

	<b>účetní cena</b>	<b>reálná cena</b>
Drobný dlouhodobý majetek	2.694 tis.Kč	2 000 tis.Kč
Majetek po skončení leasingu	0 tis.Kč	0 tis.Kč



## 2. Finanční pronájem – leasing v tis. Kč

Účetní jednotka neměla v roce 2022 žádný finanční pronájem.

## 14. Pohledávky z obchodního styku (účet 311) v tis. Kč

Pohledávky (v tis. Kč)	rok 2021	rok 2022
<b>stav k 31.12. 2022</b>	<b>19 345</b>	<b>5 389</b>
z toho po lhůtě spl.do 30 dnů	37	24
z toho po lhůtě spl.31-90 dnů	9	19
z toho po lhůtě spl.91-180 dnů	317	446
<u>z toho po lhůtě spl. nad 180 dnů</u>	<u>3 033</u>	<u>856</u>
<b>Celkem po lhůtě splatnosti</b>	<b>3 396</b>	<b>1 345</b>

Pohledávky kryté podle zástavního práva, ručením jiného subjektu pro případ jejího nesplacení - účetní jednotka nemá žádné.

Pohledávky po splatnosti více než 5 let účetní jednotka nemá.

## 15. Závazky

Celková výše závazků k 31.12.2022 **386 628 tis. Kč**

Rozdělení závazků:

- klasické obchodní závazky vůči dod. stavebních zakázek ( účet 321) **44 067** tis. Kč, z toho zádržné dle smlouvy **8 963** tis. Kč.
- rezervační poplatky ( účet 325) **100** tis. Kč.
- DPH ze záloh, kauce, dohad. položky, bankovní úvěry **27 917** tis. Kč
- Závazky z titulu přijatých záloh od klientů na byty a domy (účet 324) **310 072** tis. Kč
- ostatní závazky (zaměstnanci, stát) **4 472** tis. Kč
- Závazky po splatnosti více než 5 let účetní jednotka nemá.

Závazky ( v tis. Kč) –(účet 321)	rok 2021	rok 2022
<b>stav k 31.12. 2022</b>	<b>36 410</b>	<b>44 067</b>
z toho po lhůtě spl.do 30 dnů	437	3 006
z toho po lhůtě spl.31-90 dnů	2 289	2 089
z toho po lhůtě spl.91-180 dnů	705	1 625
<u>z toho po lhůtě spl. nad 180 dnů</u>	<u>1 960</u>	<u>1 500</u>
<b>Celkem po lhůtě splatnosti</b>	<b>5 391</b>	<b>8 220</b>

- veškeré závazky vykázané po splatnosti představují zádržné dle uzavřených smluv
- závazky nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze nejsou žádné
- závazky z titulu krátkodobých přijatých záloh (ř. 128 Rozvahy) ve výši **310 072** tis. Kč jsou přijaté zálohy od budoucích kupujících (klientů), pro které jsou požizovány nemovitosti. Tyto jsou zúčtovány při vystavování daňových dokladů vč. DPH. Z těchto přijatých záloh je odváděno DPH.
- 
-

**16. Majetek účetní jednotky zatížený zástavním právem**

- firma vlastní majetek – administrativní budovu, nedokončené domy a byty, které jsou předmětem zástavního práva bank, poskytujících hypotéky budoucím kupujícím.
- věcná břemena s právem vstupu a vjezdu na pozemky (ČEZ, VČP Net, Elektrárna Opatovice)

**17. Vlastní kapitál**

a) stav vlastního kapitálu (v tis.Kč)	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>
základní kapitál	6 000	6 000
ostatní kapitálové fondy	0	0
oceňovací rozdíly z přecenění majetku	- 11 419	- 9 223
nerozdělený zisk z minulých let	238 079	248 312
jiný výsledek hospodaření minulých let	0	0
hospodářský výsledek běžného roku	13 233	12 727
<b>vlastní kapitál</b>	<b>245 893</b>	<b>257 816</b>

- b) základní kapitál  
základní kapitál je ve výši 6 000 tis. Kč a tvoří jej 600 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 10 000,- Kč (zapsáno v OR od 3.5.2000)

Valná hromada firmy dne 5.8.2022 rozhodla rozdělit hospodářský výsledek za rok 2021 (zisk) **13.233** tis. Kč na výplatu dividendy akcionářům (3 000 tis.Kč) a převod do nerozděleného zisku minulých let (10.233 tis.Kč).

**18. Zákonné a ostatní rezervy**

Účetní jednotka vytvořila v roce 2022 zákonnou rezervu ve výši 3 063 tis. Kč na soudní spory.

**19. Výnosy za účetní období**

Činnost	rok 2021	rok 2022
- developerská činnost	310 607	226 873
- projektová činnost	2	0
- prodej hmotného majetku	92 455	21 788
- planografie	79	66
- správa nemovitostí	560	378
- smluvní pokuty	1 911	280
- propadlé rezervace	52	130
- ostatní výnosy (vč. přefakturací)	8 887	37 651
- nájemné	2 091	1 818
- výnosové úroky portfolia	1 824	3 492
<b>Celkem</b>	<b>418 468</b>	<b>292 476</b>



### **Stavební a developerská činnost**

Při výstavbě rodinných domů a bytů je stavba zhotovována na základě Smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Práce a dodávky na tyto stavební zakázky jsou v účetnictví vedeny jako nedokončená výroba.

### **Prodej hmotného majetku**

Jedná se většinou o prodej pozemků, které jsou v majetku CZSH v souvislosti s prodeji bytů a rodinných domů.

### **Tržby z prodeje cenných papírů**

V roce 2022 byly prodány obligace v rámci portfolia Wood Company.



### **Ostatní výnosy, finanční výnosy a mimořádné výnosy**

Do těchto výnosů jsou započítány výnosy z přeúčtování služeb, penalizace, výnosy za nájemné, výnosy z kladných úroků a ostatní finanční výnosy.

### **Předpoklad neomezeného trvání účetní jednotky**

#### **Covid - 19**

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID – 19. V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí.

I když v době zveřejnění této účetní závěrky se situace neustále mění, zdá se, že negativní vliv této pandemie na světový obchod, na firmy i na jednotlivce může být vážnější, než se původně očekávalo. Směnný kurz CZK/EUR oslabil, hodnota akcií na trzích klesla a ceny komodit zaznamenávají významné fluktuace. Přestože se situace v roce 2022 výrazně zklidnila, dopady pandemie zasahují do podnikatelského prostředí stále. Vedení společnosti zhodnotilo dopady pandemie na účetní závěrku za rok 2022 a dospělo k závěru, že nemají výrazný negativní vliv na podnikatelské aktivity společnosti a nemají a nebudou mít negativní vliv na existenci a budoucí nepřetržitě trvání společnosti.

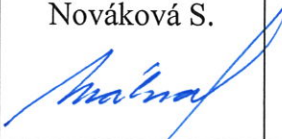
#### **Válka na Ukrajině**

V roce 2022 započal válečný konflikt na Ukrajině, který měl výrazné dopady na světovou ekonomiku a zvláště na českou ekonomiku. Došlo k výraznému nárůstu cen stavebních materiálů, což mělo negativní dopad na podnikání ve stavebnictví. V reakci nato jsme začali uzavírat s dodavateli stavebních prací dodatky ke smlouvám o dílo, ve kterých byl nárůst cen stavebních materiálů promítnut. V nově uzavíraných smlouvách s klienty jsme začlenili cenovou doložku, umožňující navýšení kupní ceny v důsledku nárůstu cen stavebních prací a materiálu. Díky tomu se podařilo negativní dopady konfliktu na Ukrajině eliminovat. Válečný konflikt na Ukrajině nemá ani v budoucnu by neměl mít negativní vliv na existenci a budoucí nepřetržitě trvání společnosti.



**Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky:**

V roce 2022, tak i v období do sestavení účetní závěrky k poklesu poptávky po bytech a RD nedošlo. Situace je taková, že firma nemá problém s prodejem bytů a RD a všechny projekty se realizují úspěšně. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2022 zpracována za předpokladu, že společnost CZ STAVEBNÍ HOLDING a.s. bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

Vyhotoveno dne	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno, podpis)	Osoba odpovědná za účetní uzávěrku (jméno, podpis)
15.6.2023	Quarda Zdeněk předseda představenstva	Nováková S. 	Nováková S. 