

**CZ STAVEBNÍ HOLDING,
a.s.**

**Příloha tvořící součást účetní závěrky
k 31.12.2021**



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. 2021:

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
Bezdíčková 1927, Pardubice

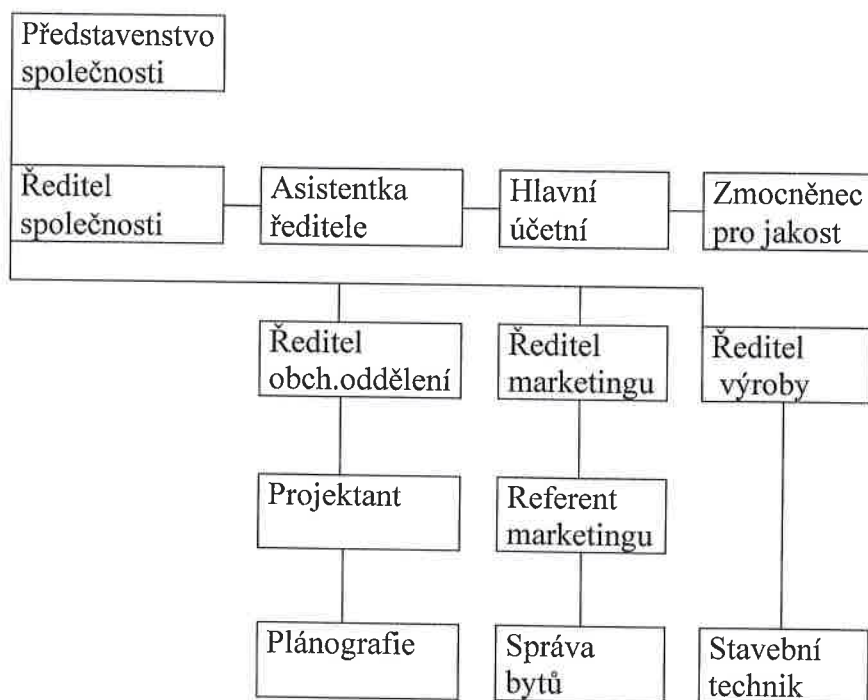
b) Dozorčí rada

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

Místopředseda: Kateřina Quardová, r. č. 825327/3325
Brozanská 40, Pardubice

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

9. Organizační struktura firmy:



V roce 2021 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 31.12.2021 je **7.284** tis. Kč
- výsledek hospodaření Rezidence Nová Trnová s.r.o. k 31.12.2021 = ztráta **22** 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 31.12.2021 je **-23** tis. Kč
- výsledek hospodaření Rezidence Závětrří s.r.o. k 31.12.2021 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 2021

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 2020	rok 2021
- zaměstnanci	19	19
z toho řídicí pracovníci	4	4
- osobní náklady zaměstnanců v tis. Kč	5 715	6 807
z toho osobní náklady řídicích prac. v tis. Kč	1 426	1 730
- odměny představenstva	0	0
- odměny dozorčí rady	0	0

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

- byla poskytnuta půjčka p. Tichému J. ve výši 2 mil.Kč, do konce roku byl splacen 1 mil. Kč.
- **Odměny členům statutárních orgánů**
- v roce 2021 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 2021 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 2021 nenastal žádný případ.

4. Změny v postupu účtování

V roce 2021 nenastaly změny v postupu účtování. Účetní jednotka dodržuje zásadu stálosti účetních metod.

5. Opravné položky

V roce 2021 účetní jednotka vytvořila opravnou položku k pohledávkám ve výši 2 602 mil. Kč na firmy Dasirta s.r.o. a Rabes s.r.o. (600 tis.).

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 2021 byl použit kurs ČNB k 31.12.2021 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**

	Stroje a zařízení	Stavby	Pozemky	Celkem
Pořizovací cena:				
K 1. lednu 2021	12 165	32 015	153 686	197 866
Přírůstky	500	0	18 384	18 884
Vyřazení	634	0	35 200	35 834
K 31. prosinci 2021	12 031	32 015	136 870	180 916
Oprávkový plán:				
K 1. lednu 2021	7 617	5 035	0	12 652
Přírůstek opravek 2021	2 271	597	0	2 868
Úbytek opravek 2021	635	0	0	635
Účetní zůstatková hodnota	2 778	26 383	136 870	166 031

účetní odpisy za rok 2021

2.663 tis. Kč

daňové odpisy za rok 2021

2.819 tis. Kč

Rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy za rok 2021 činí 156 tis. Kč

b) Dlouhodobý nehmotný majetek

- nenastaly žádné změny

c) Drobný dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek (neuvedený v rozvaze)

	účetní cena	reálná cena
Drobný dlouhodobý majetek	3.197 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 2021 žádný finanční pronájem.

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

Pohledávky (v tis. Kč)	rok 2020	rok 2021
stav k 31.12. 2021	3 813	19 345
z toho po lhůtě spl.do 30 dnů	2 883	37
z toho po lhůtě spl.31-90 dnů	5	9
z toho po lhůtě spl.91-180 dnů	0	317
<u>z toho po lhůtě spl. nad 180 dnů</u>	<u>115</u>	<u>3 033</u>
Celkem po lhůtě splatnosti	3 003	3 396

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 31.12.2021 **327.250 tis. Kč**

Rozdělení závazků:

- klasické obchodní závazky vůči dod. stavebních zakázek (účet 321) 36 410 tis. Kč, z toho zádržné dle smlouvy 5 262 tis. Kč.
- rezervační poplatky (účet 325) 200 tis. Kč.
- DPH ze záloh, kauce, dohad. položky, bankovní úvěry 33 443 tis. Kč
- Závazky z titulu přijatých záloh od klientů na byty a domy (účet 324) 254 864 tis. Kč
- ostatní závazky (zaměstnanci, stát) 2 333 tis. Kč
- Závazky po splatnosti více než 5 let účetní jednotka nemá.

Závazky (v tis. Kč) –(účet 321)	rok 2020	rok 2021
stav k 31.12. 2021	22 201	36 410
z toho po lhůtě spl.do 30 dnů	633	437
z toho po lhůtě spl.31-90 dnů	692	2 289
z toho po lhůtě spl.91-180 dnů	848	705
<u>z toho po lhůtě spl. nad 180 dnů</u>	<u>5 345</u>	<u>1 960</u>
Celkem po lhůtě splatnosti	7 518	5 391

- 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 254 864 tis. Kč jsou přijaté zálohy od budoucích kupujících (klientů), pro které jsou pořizovány 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)	31.12.2020	31.12.2021
základní kapitál	6 000	6 000
ostatní kapitálové fondy	0	0
oceňovací rozdíly z přecenění majetku	- 11 490	- 11 419
nerozdělený zisk z minulých let	238 200	238 079
jiný výsledek hospodaření minulých let	0	0
hospodářský výsledek běžného roku	5 879	13 233
vlastní kapitál	238 589	245 893

- 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 15.7.2021 rozhodla rozdělit hospodářský výsledek za rok 2020 (zisk) **5.879** tis. Kč + **121** tis. Kč z převedeného nerozděleného zisku minulých let na výplatu dividendy akcionářům .

18. Zákonné a ostatní rezervy

Účetní jednotka nevytvořila v roce 2021 žádnou zákonnou rezervu ani rezervu na soudní spory a zrušila rezervu na soudní spor Město Jaroměř ve výši 209 tis. Kč.

19. Výnosy za účetní období

Činnost	rok 2020	rok 2021
- developerská činnost	69 241	310 607
- projektová činnost	8	2
- prodej hmotného majetku	14 665	92 455
- planografie	109	79
- správa nemovitostí	561	560
- smluvní pokuty	5 237	1 911
- propadlé rezervace	78	52
- ostatní výnosy (vč. přefakturací)	9 353	8 887
- nájemné	2 049	2 091
- výnosové úroky portfolia	1 944	1 824
Celkem	103 245	418 468

Všechny výnosy jsou tuzemské.



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 2021 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.

Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky:

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). Virus se rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. I když v době sestavení 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. Ke konci roku 2021 se situace zlepšila, ale nejistota v oblasti směnných kurzů, hodnot cenných papírů a cen komodit zůstává. Tyto oblasti se účetní jednotky dotýkají okrajově v oblasti dluhopisů v EUR a obecně v oblasti cenných papírů a finančních nástrojů. Dalším důležitým rizikovým faktorem je ozbrojený konflikt na Ukrajině, který započal v únoru 2022 a trvá dosud. V roce 2021, 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. 2021 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)
15.6.2022	Quarda Zdeněk předseda představenstva	Nováková S.	Nováková S.

