



STAFOS-REAL
DEVELOPER

Výroční zpráva 2019

červen 2020

Obsah:

1. Základní údaje o společnosti
2. Vývoj činnosti účetní jednotky v minulém období
3. Předpokládaný budoucí vývoj činnosti účetní jednotky
4. Skutečnosti po konci rozvahového dne
5. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje
6. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích
7. Informace o organizační složce podniku v zahraničí
8. Ostatní informace
9. Prohlášení vedení společnosti

Přílohy:

- Příloha č. 1: Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za rok 2019
- Příloha č. 2: Zpráva nezávislého auditora
- Příloha č. 3: Účetní závěrka v plném rozsahu

1. Základní údaje o společnosti

Obchodní firma:	STAFOS – REAL, s.r.o.
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Identifikační číslo:	26855283
Daňové identifikační číslo:	CZ26855283
ID datové schránky:	4xq32c8
Zápis v obchodním rejstříku:	Krajský soud v Ostravě, oddíl C, vložka 50516
Den vzniku:	22. února 2005
Datum zápisu:	22. února 2005
Základní kapitál:	400 000,00 Kč
Splaceno:	100 %
Sídlo:	Tovární 915/40, Olomouc – Hodolany, 779 00
Předmět podnikání:	provádění staveb, jejich změn a odstraňování realitní činnost výroba elektřiny
Statutární orgán:	Ing. Josef Veselský, jednatel den vzniku funkce: 22. února 2005 Jan Skřivan, jednatel den vzniku funkce: 22. února 2005

2. Vývoj činnosti účetní jednotky v minulém období

Společnost STAFOS – REAL je nedílnou součástí stavebního a realitního trhu od roku 2005, kdy byla založena a zahájila svoji činnost.

Obdobím hodnocení minulého vývoje společnosti je rok 2019. Společnost za dobu svého trvání nezměnila náplň své hlavní činnosti stanovené podnikatelským plánem při založení firmy.

Svou činnost společnost nadále orientuje zejména na privátní investory v oblasti developmentu se specializací na bytové projekty. V bytové výstavbě spočívá aktuální potenciál účetní jednotky.

Společnost má ve svém portfoliu rozestavěné či zasmulvněné stavby ve finančním objemu přibližně 250 mil. korun.

Společnost se zaměřuje především na lokální rezidenční trh. Její developerské projekty jsou situovány do dvou lokalit města Olomouce. První rezidenční bytový komplex, který je členěn do čtyř etap, se nachází na ulici Janského v k. ú. Povel, druhý na ulici Topolová v k. ú. Slavonín.

V lokalitě Olomouc – Povel v uplynulém roce pokračovala výstavba projektu Janského, navazující na úspěšné předchozí etapy tohoto projektu, a to třetí etapa výstavby rezidenčního bydlení na ulici Janského. Tato etapa představuje realizaci dvou sedmipodlažních zděných bytových domů „C1“ a „C2“, které na sebe konstrukčně navazují do uceleného bytového bloku. Výstavba započala na jaře roku 2018, v první fázi byl realizován dům „C2“, který byl v listopadu roku 2019 dokončen a zkolaudován, byty byly předány klientům. Tento dům zahrnuje 49 bytových jednotek.

V uplynulém roce pokračovala rovněž výstavba v lokalitě Olomouc – Slavonín. Jde o výstavbu čtyřpodlažního bytového domu „C“ na ulici Topolová, který nabízí 58 bytových jednotek. Bytový dům byl dokončen v únoru 2019. Byty byly předány klientům.

V uplynulém období společnost nadále vykazovala velkou finanční stabilitu, kdy v průběhu celého roku dokázala zabezpečit financování bez potřeby úvěrových zdrojů. Po celý rok plnila řádně a včas všechny své splatné závazky vůči zaměstnancům, státním institucím i smluvním partnerům. Od svého vzniku společnost každoročně dosahuje kladný výsledek hospodaření. Na základě vývoje ekonomických ukazatelů lze konstatovat, že se společnosti STAFOS – REAL daří udržet pevnou pozici na developerském trhu.

Základní finanční ukazatele hospodaření v uplynulém účetním období a v obdobích předcházejících (v tis. Kč):

Rok	2019	2018	2017	2016	2015
Čistý obrat za účetní období	228 644	215 351	233 033	224 524	194 985
Výsledek hospodaření za účetní období	57 826	74 439	77 060	65 625	48 293
Aktiva celkem (netto)	496 589	489 938	353 228	333 800	242 398
Vlastní kapitál	244 548	186 588	135 004	91 560	30 768

Finanční postavení společnosti je zřejmé z účetní závěrky, která je nedílnou součástí této výroční zprávy.

3. Předpokládaný budoucí vývoj činnosti účetní jednotky

V blízké budoucnosti se společnost bude nadále zabývat bytovými projekty. V této oblasti společnost spatřuje významný a perspektivní směr dalšího rozvoje své činnosti, se zaměřením především na místní rezidenční trh.

V městské části Olomouc – Povel pokračuje třetí etapa výstavby na ulici Janského, zděný sedmipodlažní zděný bytový dům „C1“ s 56 bytovými jednotkami. Kolaudace bytového domu C1 je plánována na říjen 2020.

Dále společnost STAFOS – REAL participuje na realizaci partnerského olomouckého projektu. Jedná se o developerský projekt „Bydlení Šantova“ s více než 450 byty. Vznikne v lukrativní části města Olomouce, na ploše bývalých Sochorových kasáren, v blízkosti historického centra města. Realizace projektu proběhne ve třech etapách s celkovým dokončením na přelomu roku 2022/2023. V současné době probíhá dokončení první etapy, výstavba bytového domu „B“ (původní označení N1). Byla zahájena druhá etapa projektu, výstavba bytového domu „A“, přímo sousedícího s bytovým domem „B“, a bytového domu „E“. Kolaudace domu „A“ je plánována v prosinci letošního roku, kolaudace domu „E“ na přelomu roku 2021/2022. Přípravována je poslední, třetí etapa projektu, v rámci níž dojde k výstavbě bytových domů s označením „C“ a „D“. Předběžný termín kolaudace domu „C“ je březen 2022, bytový dům „D“ bude dokončen v průběhu roku 2023.

Společnost STAFOS - REAL se stavebně rovněž podílí na realizaci projektu s názvem „Zlaté terasy“. Jedná se architektonicky velmi zajímavou přeměnu dnes již neexistujícího areálu mrzáků na Wolkerově ulici na místo určené k bydlení se zázemím drobných obchodů a služeb. V první etapě byl realizován polyfunkční dům „A“, v loňském roce byla zahájena stavba druhého domu tohoto projektu, bytový dům „B“. Předpokládaný termín kolaudace je listopad 2021.

Výběr z realizovaných a plánovaných developerských projektů:

Název	Fáze
Lokalita Povel, ul. Janského – I. etapa	
bytový dům A1	výstavba dokončena (r. 2014)
bytový dům A2	výstavba dokončena (r. 2015)
bytový dům A3	výstavba dokončena (r. 2018)
Lokalita Povel, ul. Janského – II. etapa	
bytový dům B1	výstavba dokončena (r. 2016)
bytový dům B2	výstavba dokončena (r. 2017)
Lokalita Povel, ul. Janského – III. etapa	
bytový dům C1	probíhající výstavba
bytový dům C2	výstavba dokončena (r. 2019)
Lokalita Povel, ul. Janského – IV. etapa	
bytový dům D1	plánovaná výstavba
bytový dům D2	plánovaná výstavba
Bytový dům D3	plánovaná výstavba
Lokalita Slavonín, ul. Topolová	
bytový dům B1	výstavba dokončena (r. 2017)
bytový dům B2	výstavba dokončena (r. 2016)
bytový dům B3	výstavba dokončena (r. 2015)
bytový dům C	výstavba dokončena (r. 2019)
bytový dům D	plánovaná výstavba
bytový dům A	plánovaná výstavba

Ve střednědobém horizontu si firma stanovila za cíl nadále stabilizovat pozici na developerském trhu, dále zefektivňovat činnost, udržení trendu růstu objemu stavební výroby a zvyšování hospodářského výsledku. Je třeba respektovat zájmy všech stran – zákazníků, zaměstnanců, obchodních partnerů, stejně jako oblast ekologie a etiky podnikání.

Dlouhodobou prioritou společnosti je nabídnout svým klientům komplexní a kvalitní dodávku bytové výstavby včetně souvisejících služeb za přijatelnou a konkurenceschopnou cenu a svou činností tak významně pokrýt poptávku po výstavbě nových bytů, zejména v Olomouci. Použití kvalitních stavebních materiálů je zárukou moderního a ekonomického bydlení.

Důležitý je individuální přístup k zákazníkům s důrazem na citlivé vnímání jejich adekvátních potřeb, profesionalita, serióznost ve všech činnostech a zachování dobrého jména společnosti.

4. Skutečnosti po konci rozvahového dne

Nejsou známy žádné události ani skutečnosti po konci rozvahového dne, které by měly významný vliv na účetní závěrku sestavenou k 31. prosinci 2019.

5. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost se nezabývá výzkumem a vývojem a nemá přímá vydání na jeho financování.

6. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Účetní jednotka se řídí platnými předpisy v oblasti životního prostředí.

Pracovněprávní vztahy jsou uzavřeny dle předpisů platných v České republice.

7. Informace o organizační složce podniku v zahraničí

Účetní jednotka nemá organizační složku v zahraničí.

8. Ostatní informace

9. Prohlášení vedení společnosti

Jednatelé společnosti ing. Josef Veselský a Jan Skřivan prohlašují, že údaje uvedené v této výroční zprávě odpovídají skutečnosti a žádné podstatné okolnosti nebyly vynechány.

V Olomouci dne 1. 6. 2020

STAFOS - REAL, s.r.o.

Tovární 915/40

772 00 OLOMOUC

IČ: 26855283, DIČ: CZ26855283

Ing. Josef Veselský, jednatel společnosti

.....


Jan Skřivan, jednatel společnosti

.....


Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou osobou za rok 2019

dle § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích

Zpracovatel

STAFOS – REAL, s.r.o.
Tovární 915/40, 779 00 Olomouc
IČ 26855283

jako osoba ovládaná

V účetním období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 byla společnost STAFOS – REAL, s.r.o., ovládanou osobou. Jejími ovládajícími osobami byly níže uvedené osoby.

Ovládající osoby

Ing. Josef Veselský, bytem Pod Kopečkem 351/23, Olomouc – Samotišky
obchodní podíl 50 %

Jan Skřivan, bytem Klostermannova 411/1, Olomouc – Slavonín
obchodní podíl 50 %

Ovládací smlouva mezi uvedenými subjekty uzavřena nebyla a uvedené osoby nejsou podrobeny jednotnému řízení. Ovládající osoba nevyžadovala v tomto účetním období na ovládané osobě přijetí opatření nebo uzavření smlouvy, resp. smluv, z nichž by ovládané osobě vznikla újma.

V Olomouci dne 27. 3. 2020

STAFOS - REAL, s.r.o.

Tovární 915/40
772 00 OLOMOUC
IČ: 26855283, DIČ: CZ26855283



Ing. Josef Veselský
jednatel společnosti



Jan Skřivan
jednatel společnosti



ORGANIZAČNÍ KANCELÁŘ PRAHA

sdružení auditorů a daňových poradců

Doc. Ing. Karel Novotný, CSc. Ing. Karel Novotný

Praha 4, K Závorám 171, 143 00

E-mail audit.okpraha@ok-praha.cz, karel.audit@centrum.cz

www.ok-praha.cz

tel. : 221 702 109,222 327 728

VÝROK AUDITORA

Provedli jsme audit příložené účetní závěrky společnosti STAFOS – REAL, s.r.o. (dále také „společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2019, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2019, 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.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti STAFOS – REAL, s.r.o. s.r.o. k 31.12.2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2019 v souladu s českými účetními předpisy.

Výrok auditora je

bez výhrad.

ZÁKLAD PRO VÝROK

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) 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

Současně byla předložena ke dni auditorského ověření výroční zpráva v potřebném rozsahu účetní jednotky.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou, či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky, zda je výroční zpráva sestavená v souladu s právními předpisy, nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. V rámci uvedených postupů jsme v obdržných ostatních informacích nic takového nezjistili.

Odpovědnost statutárních orgánů společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán 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 statutární orgán Společnosti povinen 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



ORGANIZAČNÍ KANCELÁŘ PRAHA

sdružení auditorů a daňových poradců

Doc. Ing. Karel Novotný, CSc. Ing. Karel Novotný

Praha 4, K Závorám 171, 143 00

E-mail audit.okpraha@ok-praha.cz, karel.audit@centrum.cz

www.ok-praha.cz

tel. : 221 702 109, 222 327 728

výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

ODPOVĚDNOST AUDITORA ZA AUDIT ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, 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 (koluze), 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 účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti 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 zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární orgán 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.

Ing. Karel Novotný
auditor č. evidenční 1824
Organizační kancelář Praha
143 00 Praha 4, K Závorám 171

V Praze, 18.6.2020



Doc. Ing. Karel Novotný, CSc.
auditor č. evidenční 0260
Organizační kancelář Praha
143 00 Praha 4, K Závorám 171





ORGANIZAČNÍ KANCELÁŘ PRAHA

sdružení auditorů a daňových poradců

Doc. Ing. Karel Novotný, CSc. Ing. Karel Novotný

Praha 4, K Závorám 171, 143 00

E-mail audit.okpraha@ok-praha.cz, karel.audit@centrum.cz

www.ok-praha.cz

tel. : 221 702 109,222 327 728

ZPRÁVA AUDITORA VEDENÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY

Na základě prověrky účetních písemností lze konstatovat následující:

- a) Účetnictví je vedeno pečlivě a průkazným způsobem. Během prověrky nebyly zjištěny žádné významné nesprávné či nedovolené zápisy.
- b) Jednotlivé účetní písemnosti na sebe vzájemně navazují. (Rozvaha, Výkaz zisku a ztrát, Hlavní kniha, Obrátová předvaha)
- c) Výše majetku vykázaná v rozvaze je doložena inventurními seznamy. Inventurní protokoly mají předepsané náležitosti.
- d) Výše základního kapitálu vykázaná v rozvaze je v souladu s výší zapisovaného základního kapitálu v Obchodním rejstříku.
- e) Při kontrole prvotních dokladů nebyly zjištěny žádné významné nesrovnalosti.
- f) V období mezi datem účetní závěrky a datem auditu nedošlo v účetní jednotce k žádným významným změnám.
- g) Splatné závazky vůči státu, sociálnímu a zdravotnímu pojištění má účetní jednotka uhrazeny.
- h) Společnost nevede žádný významný soudní spor, který by významně ovlivnil výši vlastního kapitálu společnosti
- i) Výroční zpráva je v souladu s předloženými dokumenty k auditorskému ověření účetní závěrky

Ing. Karel Novotný
auditor č. evidenční 1824
Organizační kancelář Praha
143 00 Praha 4 K Závorám 171



Doc. Ing. Karel Novotný, CSc.
auditor č. evidenční 0260
Organizační kancelář Praha
143 00 Praha 4, K Závorám 171



ÚČETNÍ ZÁVĚRKA V PLNÉM ROZSAHU

ke dni 31. prosince 2019

(údaje jsou vyčísleny v celých tisících Kč)

sestavená v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, s vyhláškou č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů a s Českými účetními standardy pro podnikatele

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

STAFOS - REAL, s.r.o.

IČO: 26855283

DIČ: 26855283

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Tovární 915/40

Olomouc

779 00

ČR

Právní forma účetní jednotky:

společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání nebo jiné činnosti:

developerská činnost, výroba elektřiny

Běžným účetním obdobím se rozumí účetní období od

1.1.2019

do

31.12.2019

Minulým účetním obdobím se rozumí účetní období od

1.1.2018

do

31.12.2018

Obsah účetní závěrky:

strana

počet stran

Rozvaha

2

2

Výkaz zisků a ztrát

4

1

Příloha v plném znění

5

11

Výkaz Cash flow

16

1

Výkaz o změnách vlastního kapitálu

17

1

Podpisující osoba/vztah k účetní jednotce:

Josef Veselský Ing. - jednatel

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
5. červen 2020		

ROZVAHA

(BALANCE)

ke dni 31. prosince 2019

(v celých tisících Kč)

IČ

26855283

Obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky

STAFOS - REAL, s.r.o.

Sídlo, bydliště nebo místo
podnikání účetní jednotky

Tovární 915/40

Olomouc

779 00

označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 37 + 78)	001	499 457	-2 868	496 589	489 938
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	0
B.	Stálá aktiva (ř. 04 + 14 + 27)	003	152 981	-2 826	150 155	139 946
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 + 06 + 09 až 11)	004	0	0	0	0
B. I. 1	Nehmotné výsledky vývoje	005	0	0	0	0
2	Ocenitelná práva (ř. 07 + 08)	006	0	0	0	0
2.1	Software	007	0	0	0	0
2.2	Ostatní ocenitelná práva	008	0	0	0	0
3	Goodwill	009	0	0	0	0
4	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	0	0	0	0
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 12 + 13)	011	0	0	0	0
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	0	0	0
5.2	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	0	0	0	0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 15 + 18 až 20 +24)	014	91 554	-2 826	88 728	78 653
B. II. 1	Pozemky a stavby (ř. 16 + 17)	015	91 481	-2 826	88 655	78 580
1.1	Pozemky	016	64 352	0	64 352	66 048
1.2	Stavby	017	27 129	-2 826	24 303	12 532
2	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	0	0	0	0
3	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	0	0	0	0
4	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (ř. 21 + 22 + 23)	020	73	0	73	73
4.1	Pěstitelské celky trvalých porostů	021	0	0	0	0
4.2	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022	0	0	0	0
4.3	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	73	0	73	73
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (ř. 25 + 26)	024	0	0	0	0
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	0	0	0	0
5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	0	0	0	0
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)	027	61 427	0	61 427	61 293
B. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	300	0	300	300
2	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	0	0	0	0
3	Podíly - podstatný vliv	030	100	0	100	100
4	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031	0	0	0	0
5	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	61 026	0	61 026	60 892
6	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	0	0	0	0
7	Ostatní dlouhodobý finanční majetek (ř. 35 + 36)	034	1	0	1	1
7.1	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	1	0	1	1
7.2	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva (ř. 38 + 46 + 72 + 75)	037	346 318	-42	346 276	349 220
C. I.	Zásoby (ř.39 + 40 + 41 + 44 + 45)	038	99 052	0	99 052	116 880
C. I. 1	Materiál	039	0	0	0	154

2	Nedokončená výroba a polotovary	040	93 348	0	93 348	102 942
3	Výrobky a zboží (ř.42 + 43)	041	5 704	0	5 704	13 784
3.1	Výrobky	042	5 704	0	5 704	13 784
3.2	Zboží	043	0	0	0	0
4	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044	0	0	0	0
5	Poskytnuté zálohy na zásoby	045	0	0	0	0
C. II.	Pohledávky (ř. 47 + 57 + 68)	046	96 746	-42	96 704	108 869
C. II. 1	Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 52)	047	47 425	0	47 425	52 665
1.1	Pohledávky z obchodních vztahů	048	0	0	0	0
1.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	0	0	0	0
1.3	Pohledávky - podstatný vliv	050	0	0	0	0
1.4	Odložená daňová pohledávka	051	13	0	13	75
1.5	Pohledávky - ostatní (ř. 53 až 56)	052	47 412	0	47 412	52 590
1.5.1	Pohledávky za společnosti	053	0	0	0	0
1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	0	0	0	0
1.5.3	Dohadné účty aktivní	055	1 733	0	1 733	1 733
1.5.4	Jiné pohledávky	056	45 679	0	45 679	50 857
C. II. 2	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	057	49 321	-42	49 279	56 204
2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	4 411	-42	4 369	51 919
2.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	0	0	0	0
2.3	Pohledávky - podstatný vliv	060	0	0	0	0
2.4	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061	44 910	0	44 910	4 285
2.4.1	Pohledávky za společnosti	062	36	0	36	0
2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063	0	0	0	0
2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064	7 278	0	7 278	6
2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	1 317	0	1 317	1 146
2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	5 579	0	5 579	2 433
2.4.6	Jiné pohledávky	067	30 700	0	30 700	700
C. II. 3	Časové rozlišení aktiv (ř. 69 až 71)	068	0	0	0	0
3.1	Náklady příštích období	069	0	0	0	0
3.2	Komplexní náklady příštích období	070	0	0	0	0
3.3	Příjmy příštích období	071	0	0	0	0
C. III.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 73 +74)	072	95 207	0	95 207	65 217
C. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073	0	0	0	0
2	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074	95 207	0	95 207	65 217
C. IV.	Peněžní prostředky (ř. 76 +77)	075	55 313	0	55 313	58 254
C. IV. 1	Peněžní prostředky v pokladně	076	585	0	585	212
2	Peněžní prostředky na účtech	077	54 728	0	54 728	58 042
D.	Časové rozlišení aktiv (ř. 79 až 81)	078	158	0	158	772
D. 1	Náklady příštích období	079	133	0	133	160
2	Komplexní náklady příštích období	080	0	0	0	0
3	Příjmy příštích období	081	25	0	25	612

Formulář zpracovala ASPEKT HM, daňová, účetní a auditorská kancelář, www.danovapriznani.cz, business.center.cz

označ a	PASIVA b	řád c	Běžné účetní období 5	Minulé účetní období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 83 + 104 + 147)	082	496 589	489 938
A.	Vlastní kapitál (ř. 84 + 88 + 96 + 99 + 102 - 103)	083	244 548	186 588
A. I.	Základní kapitál (ř. 85 až 87)	084	400	400
1	Základní kapitál	085	400	400
2	Vlastní podíly (-)	086	0	0
3	Změny základního kapitálu	087	0	0
A. II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 89 + 90)	088	-17 319	-17 452
A. II. 1	Ážio	089	0	0
2	Kapitálové fondy (ř. 91 až 95)	090	-17 319	-17 452
2.1	Ostatní kapitálové fondy	091	0	0
2.2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092	-17 319	-17 452
2.3	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	093	0	0
2.4	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	094	0	0
2.5	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	095	0	0
A. III.	Fondy ze zisku (ř. 97 + 98)	096	40	40
A. III. 1	Ostatní rezervní fondy	097	40	40
2	Statutární a ostatní fondy	098	0	0
A. IV.	Výsledek hospodáření minulých let (+/-) (ř. 100 + 101)	099	203 601	129 161
A. IV. 1	Nerozdělený zisk minulých let nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	203 612	129 172
2	Jiný výsledek hospodáření minulých let (+/-)	101	-11	-11
A. V.	Výsledek hospodáření běžného účetního období (+/-) /ř.01 - (+ 84 + 88 + 96 + 99 - 103 + 104 + 144)/	102	57 826	74 439
A. VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103	0	0
B. + C.	Cizí zdroje (ř. 105 + 110)	104	247 319	300 946
B.	Rezervy (ř. 106 až 109)	105	36	33
B. 1	Rezerva na důchody a podobné závazky	106	0	0
2	Rezerva na daň z příjmů	107	0	0
3	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108	0	0
4	Ostatní rezervy	109	36	33
C.	Závazky (ř. 111 + 126 + 144)	110	247 283	300 913
C. I.	Dlouhodobé závazky (ř. 112 + 115 až 122)	111	120 124	120 124
C. I. 1	Vydané dluhopisy (ř. 113 + 114)	112	120 124	120 124
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	113	120 124	120 124
1.2	Ostatní dluhopisy	114	0	0
2	Závazky k úvěrovým institucím	115	0	0
3	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	0	0
4	Závazky z obchodních vztahů	117	0	0
5	Dlouhodobé směnky k úhradě	118	0	0
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119	0	0
7	Závazky - podstatný vliv	120	0	0
8	Odložený daňový závazek	121	0	0
9	Závazky - ostatní (ř. 123 až 125)	122	0	0
9.1	Závazky ke společníkům	123	0	0
9.2	Dohadné účty pasivní	124	0	0
9.3	Jiné závazky	125	0	0
C. II.	Krátkodobé závazky (ř. 127 + 130 až 136)	126	127 159	180 789
C. II. 1	Vydané dluhopisy (ř. 128 + 129)	127	0	0
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	128	0	0

1.2	Ostatní dluhopisy	129	0	0
2	Závazky k úvěrovým institucím	130	0	0
3	Krátkodobé přijaté zálohy	131	108 946	138 123
4	Závazky z obchodních vztahů	132	12 310	29 365
5	Krátkodobé směnky k úhradě	133	0	0
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134	0	0
7	Závazky - podstatný vliv	135	0	0
8	Závazky - ostatní (ř. 137 až 143)	136	5 903	13 301
8.1	Závazky ke společníkům	137	2 303	2 280
8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	138	0	0
8.3	Závazky k zaměstnancům	139	86	72
8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	9	0
8.5	Stát - daňové závazky a dotace	141	2 724	9 942
8.6	Dohadné účty pasivní	142	781	1 007
8.7	Jiné závazky	143	0	0
C. III.	Časové rozlišení pasiv (ř. 145 + 146)	144	0	0
C. III. 1	Výdaje příštích období	145	0	0
2	Výnosy příštích období	146	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv (ř. 148 + 149)	147	4 722	2 404
D. 1	Výdaje příštích období	148	3 733	1 733
2	Výnosy příštích období	149	989	671

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni 31. prosince 2019

(v celých tisících Kč)

DRUHOVÉ ČLENĚNÍ

IČ
26855283

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

STAFOS - REAL, s.r.o.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání
účetní jednotky

Tovární 915/40

Olomouc

779 00

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb	01	211 330	186 879
II.	Tržby za prodej zboží	02	0	0
A.	Výkonová spotřeba (ř. 04 + 05 + 06)	03	135 228	164 587
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	2 105	4 500
3.	Služby	06	133 123	160 087
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	17 674	-76 842
C.	Aktivace (-)	08	-11 626	-1 327
D.	Osobní náklady (ř. 10 + 11)	09	1 199	854
1.	Mzdové náklady	10	1 177	853
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12 + 13)	11	22	1
2. 1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	21	0
2. 2	Ostatní náklady	13	1	1
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř. 15 + 18 + 19)	14	-14	-314
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16 + 17)	15	453	346
1. 1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	453	346
1. 2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	0	0
2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	-467	-660
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 + 22 + 23)	20	9 624	10 211
III. 1	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	8 364	10 052
2	Tržby z prodaného materiálu	22	4	3
3	Jiné provozní výnosy	23	1 256	156
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	10 496	9 694
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	9 537	6 331
2.	Prodány materiály	26	0	0
3.	Dané a poplatky	27	210	1 083
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	4	4
5.	Jiné provozní náklady	29	745	2 276
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01 + 02 - 03 - 07 - 08 - 09 - 14 + 20 - 24)	30	67 997	100 438
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32 + 33)	31	0	0
IV. 1	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	0
2	Ostatní výnosy z podílů	33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36 + 37)	35	3 008	11 168
V. 1	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36	0	0
2	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	3 008	11 168
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	10 077
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 + 41)	39	136	2 557
VI. 1	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	0
2	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	136	2 557
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 + 45)	43	10 382	11 737
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	10 382	11 737
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	0	0
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	4 546	4 536
K.	Ostatní finanční náklady	47	36	29
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31 - 34 + 35 - 38 + 39 - 42 - 43 + 46 - 47)	48	-2 728	-3 582
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48)	49	65 269	96 856
L.	Daň z příjmů (ř. 51 + 52)	50	7 443	22 417
1.	Daň z příjmů splatná	51	7 381	22 419
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	62	-2
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 49 - 50)	53	57 826	74 439
M.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54)	55	57 826	74 439
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII	56	228 644	215 351

Příloha v účetní závěrce - STAFOS - REAL, s.r.o. - ke dni 31. prosince 2019

Předkládaná účetní závěrka společnosti byla zpracována na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a na základě Vyhlášky č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterým se stanoví obsah účetní závěrky pro podnikatele. Údaje přílohy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici. **Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.**

Běžným účetním obdobím se rozumí účetní období od	1.1.2019	do	31.12.2019
Minulým účetním obdobím se rozumí účetní období od	1.1.2018	do	31.12.2018

A. Obecné údaje

1. Popis účetní jednotky (§ 39 odst. 1 písm. a) Vyhlášky)

Obchodní firma: **STAFOS - REAL, s.r.o.**
Sídlo: **Tovární 915/40 Olomouc, ČR**
Právní forma: **společnost s ručením omezeným**
IČO: **26855283**
DIČ: **26855283**
Zapsána v obchodním rejstříku, který je veden:
Oddíl: **C** Vložka: **50516**

Rozhodující předmět činnosti: **developerská činnost, výroba elektřiny**
Datum vzniku společnosti: **22.2.2005**

B. Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování (§ 39 odst. 1 písm. b) + c) Vyhlášky)

1. Způsoby ocenění a odepisování majetku (§ 39 odst. 1 písm. b) bod 1 Vyhlášky)

1.1. Zásoby

Účtování zásob je prováděno:

* způsobem B evidence zásob.

Výdej ze skladu je účtován:

* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

Oceňování zásob vytvořených ve vlastní režii je prováděno:

* ve skutečných výrobních nákladech zahrnujících přímé náklady, výrobní a správní režii.

Oceňování nakupovaných zásob je prováděno:

* ve skutečných pořizovacích cenách zahrnujících cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady (dopravné, clo, pojistné aj.)

1.2. Dlouhodobý majetek

Ocenění dlouhodobého hmotného i nehmotného majetku vytvořeného vlastní činností

* dlouhodobý hmotný majetek byl oceňován vlastními náklady ve složení: přímé náklady + výrobní režie + správní režie

1.3. Cenné papíry a podíly

Ocenění cenných papírů a podílů

Ve sledovaném účetním období účetní jednotka oceňovala cenné papíry a majetkové účasti:

* cenami pořízení.

1.4. Zvířata

Ocenění příchovek a přírůstků zvířat

Ve sledovaném účetním období účetní jednotka oceňovala příchovky zvířat:

* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

Ve sledovaném účetním období účetní jednotka oceňovala přírůstky zvířat:

* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

2. Způsoby korekcí oceňování aktiv (§ 39 odst. 1 písm. b) bod 2 Vyhlášky)

2.1. Odepisování

Odepisování dlouhodobého hmotného majetku

* Odpisový plán účetních odpisů dlouhodobého hmotného majetku sestavila účetní jednotka v interních směrnících, kde vycházela z předpokládaného opotřebení zařazeného majetku odpovídajícího běžným podmínkám jeho používání, účetní a daňové odpisy se nerovnají.

Odepisování dlouhodobého nehmotného majetku

* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

Daňové odpisy - použité metody

* rovnoměrné odpisy

System odepisování drobného dlouhodobého majetku

* Drobný dlouhodobý hmotný majetek do 40 000,- Kč je veden jako zásoba a je účtován do nákladů společnosti při zařazení do používání na účet 501 - Spotřeba materiálu.

* Drobný dlouhodobý nehmotný majetek do 60000,- Kč je účtován do nákladů společnosti na účet 518 - Ostatní služby.

2.2. Opravné položky a oprávky k majetku

* Tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

Druh opravné položky / oprávky	Způsob stanovení OP	Zdroj informací výpočtu OP
zákonná opravná položka	§ 8a a § 8c z. č. 593/1992 Sb.	inventarizace pohledávek
účetní opravná položka	§ 26 odst. 3 z. č. 563/1991 Sb., § 55 vyhl. č. 500/2002 Sb.	inventarizace pohledávek

3. Přepočtení cizích měn na českou měnu (§ 39 odst. 1 písm. b) bod 3 Vyhlášky)

* Tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

4. Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků oceňovaných reálnou hodnotou, změny reálných hodnot (§ 39 odst. 1 písm. b) bod 4 + § 39 odst. 1 písm. c) Vyhlášky)

Při stanovení reálné hodnoty majetku a závazků byly použity tyto metody:

* tržní cena

5. Odchytky od metod dle § 7 zákona o účetnictví

Způsob odchýlení od § 7 zákona o účetnictví	Finanční vyjádření vlivu na		
	majetek a závazky	finanční situaci	výsledek hospodaření
XXX			

6. Významné události, které nastaly mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

Obsah změny	Datum změny	Vliv na rozvahu	Vliv na výkaz zisku a ztrát	Ohodnocení změny
XXX				0
				0

Komentář k tabulce : u účetní jednotky se nevyskytly

C. Doplnující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisků a ztrát (§ 39 odst. 1 písm d) až i) + odst. 2 Vyhlášky)**1.1. Dlouhodobé závazky ve lhůtě splatnosti se splatností nad 5 let** (§ 39 odst. 1 písm d) Vyhlášky)

Splatnost	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	z obchodního styku	ostatní	z obchodního styku	ostatní
nad 5 let	0	0	0	0
nad 10 let	0	0	0	0

Komentář k tabulce: účetní jednotka nemá

1.2. Dlouhodobé pohledávky ve lhůtě splatnosti se splatností nad 5 let (§ 39 odst. 1 písm d) Vyhlášky)

Splatnost	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	z obchodního styku	ostatní	z obchodního styku	ostatní
nad 5 let	0	0	0	0
nad 10 let	0	0	0	0

Komentář k tabulce: účetní jednotka nemá

2.1. Pohledávky kryté věcnými zárukami (§ 39 odst. 1 písm e) Vyhlášky)

Druh pohledávky / dlužník	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	Účetní hodnota	Forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele	Účetní hodnota	Forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele
XXX	0		0	
	0		0	
Celkem	0		0	

Komentář k tabulce: u účetní jednotky se nevyskytly

2.2. Závazky / dluhy kryté věcnými zárukami (§ 39 odst. 1 písm e) Vyhlášky)

Druh závazku / věřitel	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	Účetní hodnota	Forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele	Účetní hodnota	Forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele
XXX	0		0	
	0		0	
Celkem	0		0	

Komentář k tabulce: u účetní jednotky se nevyskytly

3. Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry členům řídicích, kontrolních a správních orgánů (§ 39 odst. 1 písm f) Vyhlášky)

Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry poskytnuté členům:	Běžné účetní období						Způsob zajištění
	Výše	Úrok	Splatnost	Splaceno k rozvahovému dni	Odpis k rozvahovému dni	Prominuto k rozvahovému dni	
řídicích orgánů	0						
kontrolních orgánů	0						
správních orgánů	0						
Celkem	0	XX	XX	0	0	0	XX

Komentář k tabulce: u účetní jednotky se nevyskytly

Minulé účetní období							
Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry poskytnuté členům:	Výše	Úrok	Splatnost	Splaceno k rozvahovému dni	Odpis k rozvahovému dni	Prominuto k rozvahovému dni	Způsob zajištění
řídících orgánů	0						
kontrolních orgánů	0						
správních orgánů	0						
Celkem	0	XX	XX	0	0	0	XX

Komentář k tabulce: u účetní jednotky se nevyskytly

4. Položky výnosů a nákladů mimořádné svým objemem nebo původem (§ 39 odst. 1 písm g) Vyhlášky)

Druh výnosu	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	Účetní hodnota	Povaha výnosu, příp. jeho původ	Účetní hodnota	Povaha výnosu, příp. jeho původ
XXX	0		0	
	0		0	
Celkem	0		0	

Komentář k tabulce: u účetní jednotky se nevyskytly

Druh nákladu	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	Účetní hodnota	Povaha nákladu, příp. jeho původ	Účetní hodnota	Povaha nákladu, příp. jeho původ
XXX	0		0	
	0		0	
Celkem	0		0	

Komentář k tabulce: u účetní jednotky se nevyskytly

5. Pohledávky a závazky, které nejsou uvedeny v rozvaze (§ 39 odst. 1 písm h) Vyhlášky)

Druh pohledávek / závazků	Celková výše	z toho: ÚJ v konsolidačním celku	z toho: přidružené účetní jednotky	Splatnost	Povaha a forma závazku
Všechny pohledávky	0				
Všechny závazky/dluhy	0				
z toho : podmíněné závazky	0				
z toho : poskytnuté věcné záruky	0				
z toho : penzijní závazky	0				

Komentář k tabulce: účetní jednotka nemá

6. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období (§ 39 odst. 1 písm i) Vyhlášky)

Stav:	k 31.12. minulého účetního období	k 31.3. běžného účetního období	k 30.6. běžného účetního období	k 30.9. běžného účetního období	k 31.12. běžného účetního období
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	11	14	13	13	13

7. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů (§ 39 odst. 2 Vyhlášky)

Druh pohledávek / závazků	Účetní hodnota	Datum pořízení	Obchodní podíl
XXX			

Komentář k tabulce: účetní jednotka nenabyla vlastní akcie ani vlastní podíly

D. Další informace v příloze některých účetních jednotek (§ 39a Vyhlášky)**1. Detailní rozpis pohybů dlouhodobých aktiv (§ 39a odst. 1 písm. a) body 1 a 3, případně § 39b odst. 6 písm. f) bod 1 Vyhlášky)**

Položky dlouhodobých aktiv brutto:	Minulé účetní období			Běžné účetní období			
	Zůstatek k prvnímu dni	Přírůstek	Úbytek	Zůstatek k prvnímu dni	Přírůstek	Úbytek	Zůstatek-rozvahový den
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0	0	0	0	0	0
Ocenitelná práva	0	0	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na DNM a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0
Dlouhodobý nehmotný majetek celkem	0	0	0	0	0	0	0
Pozemky	69 908	2 470	6 330	66 048	7 711	9 407	64 352
Stavby	13 584	1 321	0	14 905	12 354	130	27 129
Hmotné movité věci a jejich soubory	188	0	188	0	0	0	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	0	73	0	73	0	0	73
Poskytnuté zálohy na DHM a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek celkem	83 680	3 864	6 518	81 026	20 065	9 537	91 554
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	300	0	0	300	0	0	300
Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0	0	0	0
Podíly - podstatný vliv	100	0	0	100	0	0	100
Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	1	0	0	1	0	0	1
Zápůjčky a úvěry - ostatní	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobý finanční majetek	21 098	62 147	22 353	60 892	133	0	61 025
Dlouhodobý finanční majetek celkem	21 499	62 147	22 353	61 293	133	0	61 426
Celkem	105 179	66 011	28 871	142 319	20 198	9 537	152 980
z toho : výše úroků, které jsou součástí ocenění dlouhodobého majetku	XXX	0	XXX	XXX	0	XXX	XXX

2.1. Detailní rozpis pohybů opravných položek (§ 39a odst. 1 písm. a) bod 2, případně § 39b odst. 6 písm. f) bod 2 Vyhlášky)

Opravné položky k:	Minulé účetní období			Běžné účetní období			
	Zůstatek k prvnímu dni	Tvorba	Zúčtování	Zůstatek k prvnímu dni	Tvorba	Zúčtování	Zůstatek-rozvahový den
- dlouhodobému majetku	0	0	0	0	0	0	0
- zásobám	0	0	0	0	0	0	0
- finančnímu majetku	0	0	0	0	0	0	0
- pohledávkám - zákonné	424	273	402	295	72	340	27
- pohledávkám - ostatní	745	563	1 094	214	0	199	15
Celkem	1 169	836	1 496	509	72	539	42

2.2. Detailní rozpis pohybů opravek dlouhodobých aktiv (§ 39a odst. 1 písm. a) bod 2, případně § 39b odst. 6 písm. f) bod 2 Vyhlášky)

Položky opravek dlouhodobých aktiv:	Minulé účetní období			Běžné účetní období			
	Zůstatek k prvnímu dni	Přírůstek	Úbytek	Zůstatek k prvnímu dni	Přírůstek	Úbytek	Zůstatek-rozvahový den
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0	0	0	0	0	0
Ocenitelná práva	0	0	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na DNM a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0
Dlouhodobý nehmotný majetek celkem	0	0	0	0	0	0	0
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0
Stavby	2 215	346	188	2 373	583	130	2 826
Hmotné movité věci a jejich soubory	0	0	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na DHM a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek celkem	2 215	346	188	2 373	583	130	2 826
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0	0	0	0
Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0	0	0	0
Podíly - podstatný vliv	0	0	0	0	0	0	0
Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	0	0	0	0	0	0	0
Zápůjčky a úvěry - ostatní	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0	0	0
Dlouhodobý finanční majetek celkem	0	0	0	0	0	0	0
Celkem	2 215	346	188	2 373	583	130	2 826

3. Název a sídlo účetní jednotky, která sestavuje konsolidovanou účetní závěrku nejvyšší skupiny účetních jednotek (§ 39a odst. 1 písm. b), příp. § 39b odst. 5 písm. c) Vyhlášky)

Obchodní firma konsolidující účetní jednotky	Sídlo konsolidující účetní jednotky	Místo, kde je možné získat konsolidovanou účetní závěrku
XXX		

4. Povaha a obchodní účel operací účetní jednotky, které nejsou zahrnuty v rozvaze (§ 39a odst. 1 písm. c), příp. § 39b odst. 6 písm. h) Vyhlášky)

Povaha operace	Obchodní účel operace
XXX	

Komentář k tabulce: u účetní jednotky se nevyskytly

5.1. Zvláštní transakce provedené mezi účetní jednotkou a členy řídicích, kontrolních a správních orgánů (§ 39a odst. 2 + 5 Vyhlášky)

Jméno člena orgánu	Popis transakce	Finanční ohodnocení
XXX		0
		0
	Celkem	0

5.2. Zvláštní transakce provedené mezi účetní jednotkou a jejími konsolidujícími účetními jednotkami nebo účetními jednotkami s podstatným vlivem (§ 39a odst. 2 + 5, příp. § 39b odst. 6 písm. i) Vyhlášky)

Jméno spřízněné účetní jednotky	Popis transakce	Finanční ohodnocení
XXX		0
		0
	Celkem	0

5.3. Zvláštní transakce provedené mezi účetní jednotkou a jejími konsolidovanými účetními jednotkami nebo přidruženými účetními jednotkami (§ 39a odst. 2 + 5, příp. § 39b odst. 6 písm. i) Vyhlášky)

Jméno spřízněné účetní jednotky	Popis transakce	Finanční ohodnocení
XXX		0
		0
	Celkem	0

5.4. Zvláštní transakce provedené mezi účetní jednotkou a ostatními spřízněnými účetními jednotkami (§ 39a odst. 2, příp. § 39b odst. 6 písm. i) Vyhlášky)

Jméno spřízněné účetní jednotky	Popis transakce	Finanční ohodnocení
XXX		0
		0
	Celkem	0

E. Další informace v příloze středních a velkých účetních jednotek (§ 39b Vyhlášky)**1.1. Název a sídlo konsolidovaných účetních jednotek (§ 39a odst. 2 Vyhlášky)**

Obchodní firma účetní jednotky	Sídlo účetní jednotky	Výše podílu na základním kapitálu	Výše vlastního kapitálu	Výše hospodářského výsledku
XXX		0,00%	0	0
		0,00%	0	0
		0,00%	0	0
		0,00%	0	0
		0,00%	0	0

Komentář k tabulce: účetní jednotka nemá povinnost konsolidace

1.2. Název a sídlo přidružených účetních jednotek (§ 39a odst. 2 Vyhlášky)

Obchodní firma účetní jednotky	Sídlo účetní jednotky	Výše podílu na základním kapitálu	Výše vlastního kapitálu	Výše hospodářského výsledku
XXX		0,00%	0	0
		0,00%	0	0
		0,00%	0	0
		0,00%	0	0
		0,00%	0	0

Komentář k tabulce: účetní jednotka nemá povinnost konsolidace

2. Účast účetní jednotky v obchodních korporacích, v nichž je účetní jednotka společníkem s neomezeným ručením (§ 39a odst. 5 písm. a) Vyhlášky)

Obchodní firma dceřiné společnosti	Sídlo dceřiné společnosti	Právní forma dceřiné společnosti
TiP-invest, a.s.	Tovární 915/40, Olomouc, 779 00	akciová společnost

3. Název a sídlo účetní jednotky, která sestavuje konsolidovanou účetní závěrku nejširší skupiny účetních jednotek (§ 39b odst. 5 písm. b) Vyhlášky)

Obchodní firma konsolidující účetní jednotky	Sídlo konsolidující účetní jednotky	Místo, kde je možné získat konsolidovanou účetní závěrku
XXX		

4.1. Vydané akcie a změny podílů v průběhu účetního období (§ 39b odst. 6 písm. a) Vyhlášky)

Druh akcie / obchodního podílu	Datum vydání akcií / změny podílů	Počet ks	Jmenovitá hodnota	Účetní hodnota
XXX				

Komentář k tabulce: účetní jednotka nemá

4.2. Vyměnitelné dluhopisy a podobné cenné papíry nebo práva (§ 39b odst. 6 písm. b) Vyhlášky)

Druh dluhopisu / cenného papíru	Datum vydání dluhopisu/cenného papíru	Počet ks	Rozsah práv odpovídajících těmto dluhopisům / cenným papírům
Dluhopis - cenný papír na jméno	12.12.12	120 000 000	

Komentář k tabulce:

4.3. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období v členění dle kategorií (§ 39b odst. 6 písm c) Vyhlášky)

Kategorie zaměstnanců: \ Stav k:	k 31.12. minulého účetního	k 31.3. běžného účetního	k 30.6. běžného účetního	k 30.9. běžného účetního	k 31.12. běžného účetního
administrativní	11	14	13	13	13
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců celkem	11	14	13	13	13

4.4. Odměny stávajícím členům řídicích, kontrolních a správních orgánů přiznané v účetním období (§ 39b odst. 6 písm d) Vyhlášky)

Odměny členům řídicích, kontrolních a správních orgánů	Členové řídicích orgánů	Členové kontrolních orgánů	Členové správních orgánů
Mzdové náklady	0	0	0
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	0	0	0
Sociální náklady	0	0	0
Osobní náklady celkem	0	0	0

4.5. Penzijní závazky bývalým členům řídicích, kontrolních a správních orgánů vzniklé nebo sjednané v účetním období (§ 39b odst. 6 písm d) Vyhlášky)

Penzijní závazky bývalým členům řídicích, kontrolních a správních orgánů	Bývalí členové řídicích orgánů	Bývalí členové kontrolních orgánů	Bývalí členové správních orgánů
Penzijní závazky celkem	0	0	0

4.6. Rozdělení zisku nebo vypořádání ztráty (§ 39b odst. 6 písm e) Vyhlášky)

	Minulé účetní období - skutečnost	Běžné účetní období návrh
Dosažená výše hospodářského výsledky (+ zisk / - ztráta)	74 439	57 826
Rozdělení zisku společníkům	0	0
Převod zisku do rezervního fondu	0	0
Použití zisku na úhrady ztrát minulých účetních období	0	0
Ostatní použití zisku	0	0
Převod zisku na účet nerozdělených zisků minulých let	74 439	57 826
Úhrada ztráty ze zisků minulých účetních období	0	0
Úhrada ztráty z rezervního fondu	0	0
Úhrada ztráty přímými platbami společníků	0	0
Ostatní úhrady ztráty	0	0
Převod ztráty na účet neuhrazených ztrát minulých let	0	0

4.7. Rozpis odloženého daňového závazku nebo pohledávky (§ 39b odst. 6 písm g) Vyhlášky)

* Společnost účtovala o odloženém daňovém závazku. Vyčíslení výše této položky viz tabulka v následujícím odstavci.

Vývoj odloženého daňového závazku nebo pohledávky	Minulé účetní období			Běžné účetní období			
	Zůstatek k prvnímu dni	Tvorba	Zúčtování	Zůstatek k prvnímu dni	Tvorba	Zúčtování	Zůstatek-rozvahový den
Odložený daňový závazek	-72 782	-2 198	0	-74 980	61 871	0	-13 109

F. Další informace v příloze velkých účetních jednotek (§ 39c Vyhlášky)

1.1. Členění tržeb z prodeje zboží, služeb a výrobků v členění podle druhů činností (§ 39c odst. 1 Vyhlášky)

Druh činnosti	Běžné účetní období			Minulé účetní období		
	zboží	služby	výrobky	zboží	služby	výrobky
developerská činnost	0	63 466	144 720	0	15 051	170 008
výroba elektřiny	0	0	690	0	667	0
realitní činnost	0	1 505				
pronájem	0	950	0	0	1 153	0
Celkem	0	65 921	145 410	0	16 871	170 008

1.2. Členění tržeb z prodeje zboží, služeb a výrobků v členění podle zeměpisného umístění trhů (§ 39c odst. 1 Vyhlášky)

Druh činnosti	Běžné účetní období			Minulé účetní období		
	zboží	služby	výrobky	zboží	služby	výrobky
Česká republika	0	65 921	145 410	0	16 871	170 008
Ostatní státy Evropské unie	0	0	0	0	0	0
Evropa mimo Evropskou unii	0	0	0	0	0	0
Ostatní svět mimo Evropu	0	0	0	0	0	0
Celkem	0	65 921	145 410	0	16 871	170 008

2. Celkové náklady na odměny statutárnímu auditorovi (§ 39c odst. 2 Vyhlášky)

Výše odměny na:	Běžné účetní období	Minulé účetní období
povinný audit účetní závěrky	28	28
jiné ověřovací služby	0	0
daňové poradenství	0	0
jiné neauditorské služby	0	0
Celková výše nákladů	28	28

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

(výkaz cash-flow)

ke dni 31. prosince 2019

(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název účetní
jednotky

STAFOS - REAL, s.r.o.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání
účetní jednotky

Tovární 915/40

Olomouc

779 00

Označení	TEXT	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	58 254	57 865
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	65 269	96 856
A. 1	Úpravy o nepeněžní operace	7 158	406
A. 1 1	Odpisy stálých aktiv a umořování opravné položky k nabytému majetku	779	1 358
A. 1 2	Změna stavu opravných položek, rezerv	2 468	-845
A. 1 3	Zisk z prodeje stálých aktiv	1 173	-4 489
A. 1 4	Výnosy z podílů na zisku	-7 508	-4 798
A. 1 5	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky	10 246	9 180
A. 1 6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A. *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	72 427	97 262
A. 2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-47 440	-8 382
A. 2 1	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	10 812	11 886
A. 2 2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	-46 090	91 711
A. 2 3	Změna stavu zásob	17 828	-76 964
A. 2 4	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostř. a ekvivalentů	-29 990	-35 015
A. **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	24 987	88 880
A. 3	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	-10 321	-11 738
A. 4	Přijaté úroky	1 630	3 626
A. 5	Zaplacená daň z příjmů a doměrky daně za minulá období	-15 044	-29 561
A. 6	Přijaté podíly na zisku	7 508	4 798
A. ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	8 760	56 005
Peněžní toky z investiční činnosti			
B. 1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-20 199	-53 736
B. 2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	8 364	20 897
B. 3	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	0	0
B. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-11 835	-32 839
Peněžní toky z finančních činností			
C. 1	Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	0	78
C. 2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	134	-22 855
C. 2 1	Zvýšení peněžních prostředků z důvodů zvýšení základního kapitálu, ážia a fondů ze zisku.	0	0
C. 2 2	Vyplacení podílů na vlastním jmění společníkům	0	0
C. 2 3	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	0	0
C. 2 4	Úhrada ztráty společníky	0	0
C. 2 5	Přímé platby na vrub fondů	133	-972
C. 2 6	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené daně	1	-21 883
C. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	134	-22 777
F.	Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	-2 941	389
R.	Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období	55 313	58 254

Formulář zpracovala ASPEKT HM, daňová, účetní a auditorská kancelář, www.danovaprizeni.cz, business.center.cz

Zpracováno v souladu s
vyhláškou č. 500/2002 Sb.

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni 31. prosince 2019

(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název
účetní jednotky

STAFOS - REAL, s.r.o.

Sídlo, bydliště nebo místo
podnikání účetní jednotky

Tovární 915/40

Olomouc

779 00

	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku	400	0	0	400
B. Základní kapitál nezapsaný v obchodním rejstříku	0	0	0	0
C. Součet A +/- B	400	XX	XX	XX
D. Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly	0	0	0	0
* Součet A +/- B +/- D	XX	XX	XX	400
E. Ažio	0	0	0	0
F. Rezervní fond	40	0	0	40
G. Ostatní fondy ze zisku	0	0	0	0
H. Kapitálové fondy	0	0	0	0
I. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do hospodářského výsledku	-17 452	133	0	-17 319
J. Zisk/ztráta minulých účetních období	203 600	0	0	203 600
K. Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	XX	57 826	XX	57 826
* Celkem	186 588	57 959	0	244 547