



STAFOS-REAL

DEVELOPER

Výroční zpráva 2020

červen 2021

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 2020
- 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 s cílem uspokojení potřeb široké klientely hledající kvalitní bydlení za dostupné ceny. Společnost má ve svém portfoliu rozestavěné či zasmělněné stavby ve finančním objemu přibližně 250 mil. korun.

Od roku 2014 provozuje vlastní realitní kancelář z důvodu zajištění komplexnějších služeb svým stávajícím i budoucím klientům, např. zajištění následného pronájmu zakoupených nových bytů a nebytových prostor či zajištění prodeje stávajících nemovitostí klientů na pokrytí financování nového bydlení.

Obdobím hodnocení minulého vývoje společnosti je rok 2020. Společnost za dobu svého trvání nezměnila náplň své hlavní činnosti stanovené podnikatelským plánem při založení firmy.

Společnost svou činnost soustřeďuje především na lokální rezidenční trh. Její developerské projekty jsou situovány do dvou lokalit města Olomouce, do městské části Povel a Slavonín. Orientuje se zejména na privátní investory v oblasti developmentu se specializací na bytové projekty. V bytové výstavbě spočívá aktuální potenciál účetní jednotky.

Výstavba bytových domů byla zahájena v městské části Povel v areálu ulice Peškova, kde bylo postaveno a prodáno cca 300 bytů. Dále pokračovala na ulici Jeremiášova, kde byl dokončen blok tří bytových domů, ve kterém bylo postaveno a prodáno cca 150 bytů.

Další investiční záměr v této části města Olomouce je postupně realizován na ulici Janského. Je členěn do čtyř etap a celkem bude vystavěno 10 bytových domů s více než 600 novými byty. V rámci prvních dvou etap bylo vybudováno cca 228 bytů, v uplynulém roce pokračovala 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 říjnu 2020 byl dokončen a zkolaudován dům „C1“ této etapy s 56 bytovými jednotkami.

V městské části Slavonín byly na ulici Topolová vybudovány 4 čtyřpodlažní zděné bytové domy, tento rezidenční komplex je celkem tvořen 177 bytovými jednotkami.

Ekonomický vývoj společnosti

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.

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

Rok	2020	2019	2018	2017	2016
Čistý obrát za účetní období	226 781	228 644	215 351	233 033	224 524
Výsledek hospodaření za účetní období (po zdanění)	51 760	57 826	74 439	77 060	65 625
Aktiva celkem (netto)	540 721	496 589	489 938	353 228	333 800
Vlastní kapitál	262 994	244 548	186 588	135 004	91 560

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 čtvrtá etapa výstavby na ulici Janského, zděný sedmipodlažní bytový dům „D2“ s 60 bytovými jednotkami a zděný bytový dům „D1“ s 64 bytovými jednotkami. Kolaudace této etapy proběhne v období 2022 – 2023.

V lokalitě Povel je rovněž připraven rezidenční projekt na ulici Slavonínská, zájemcům o nové bydlení bude dodáno cca 480 nových bytů. Termín zahájení je plánovaný v průběhu roku 2022, kolaudace bude probíhat průběžně s celkovým dokončením do konce roku 2028.

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 probíhá ve třech etapách s celkovým dokončením na přelomu roku 2022/2023. V uplynulém roce 2020 byla dokončena první etapa, výstavba bytového domu „B“ (původní označení N1). V současné době probíhá druhá etapa projektu, výstavba bytového domu „A“, přímo sousedícího s bytovým domem „B“, a bytového domu „E“. Kolaudace domu „A“ je plánována do konce letošního roku, kolaudace domu „E“ na přelomu roku 2021/2022. Připravována 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 mrázíren na Wolkerově ulici na místo určené k bydlení se zázemím drobných obchodů a služeb. V první etapě byl realizován polyfunkční dům „A“, v roce 2019 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	výstavba dokončena (r. 2020)
bytový dům C2	výstavba dokončena (r. 2019)
Lokalita Povel, ul. Janského – IV. etapa	
bytový dům D1	plánovaná výstavba
bytový dům D2	probíhající 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
Lokalita Povel, ul. Slavonínská	
bytový komplex	plánovaná výstavba

Hlavním cílem a posláním společnosti je dodávat v rámci České republiky kvalitní a architektonicky zajímavé projekty. Prioritou zůstává zaměření společnosti na regionální rezidenční development.

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. Samozřejmostí je respektování zájmů 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, primárně 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.

Ve svém přístupu, který je založen na vyznávání hodnot důvěryhodnosti, důvěry a etiky, chce společnost pokračovat i do budoucna a dále jej rozvíjet.

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 2020.

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. Jiné finanční informace

V roce 2020 byly investorům řádně vyplaceny výnosy z dluhopisů.

Emise dluhopisů proběhla na konci roku 2012.

9. Ostatní informace

10. 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 2. 6. 2021

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 2020

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. 2020 do 31. 12. 2020 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 30. 3. 2021


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

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA č. 193 / 2021 o ověření účetní závěrky k 31.12. 2020 účetní jednotky

STAFOS – REAL, s.r.o.
(dále jen společnost)

IČ 268 55 283

Adresa: Tovární 915/40, PSČ 779 00, Olomouc

Hlavní předmět podnikání (účel zřízení): developerská činnost

Obsah: Výrok auditora
Základ pro výrok
Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Příjemce: Ing. Josef Veselovský, jednatel

Podpis:

Auditorská zpráva je určena pro: valnou hromadu

Zprávu vypracoval : Ing. Karel Novotný
auditor č.evidenční 1824

Tato zpráva obsahuje tři strany

Potvrzujeme, že zpráva byla projednána se statutárním a dozorčím orgánem účetní jednotky dne:

V Praze dne 15. 6. 2021



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

VÝROK AUDITORA

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **STAFOS – REAL, s.r.o.** (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2020, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2020, 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.** k 31.12.2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2020 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 obdržení 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 výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.



ORGANIZAČNÍ KANCELÁŘ PRAHA

sdržení 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

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 vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou. Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (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 události 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, dne 15. 6. 2021



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

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



ÚČETNÍ ZÁVĚRKA V PLNÉM ROZSAHU

ke dni 31. prosince 2020

(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: CZ26855283

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

01.01.2020

do

31.12.2020

Mínulým účetním obdobím se rozumí účetní období od

01.01.2019

do

31.12.2019

Obsah účetní závěrky:

Rozvaha

strana

počet stran

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
17. května 2021		 STAFOS - REAL, s.r.o. Tovární 915/40 779 00 OLMOUC IČ: 26855283, DIČ: CZ26855283



ROZVAHA (BALANCE)

ke dni 31. prosince 2020

(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	544 156	-3 435	540 721	496 589
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	0
B.	Stálá aktiva (ř. 04 + 14 + 27)	003	237 727	-3 199	234 528	160 155
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 + 16 až 20 + 24)	014	132 249	-3 199	129 050	88 728
B. II. 1	Pozemky a stavby (ř. 16 + 17)	015	132 176	-3 199	128 977	88 655
1.1	Pozemky	016	102 760	0	102 760	64 352
1.2	Stavby	017	29 416	-3 199	26 217	24 303
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	Pěstičské 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	105 478	0	105 478	61 427
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	105 077	0	105 077	61 026
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	306 100	-236	305 864	346 276
C. I.	Zásoby (ř. 39 + 40 + 41 + 44 + 45)	038	107 255	0	107 255	99 052
C. I. 1	Materiál	039	39	0	39	0

2	Nedokončená výroba a polořady	040	101 722	0	101 722	93 348
3	Výrobky a zboží (ř.42 + 43)	041	5 494	0	5 494	5 704
3.1	Výrobky	042	5 494	0	5 494	5 704
3.2	Zboží	043	0	0	0	0
4	Mladé 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	18 725	-236	18 489	96 704
C. II. 1	Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 52)	047	2 478	0	2 478	47 425
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	10	0	10	13
1.5	Pohledávky - ostatní (ř. 53 až 56)	052	2 468	0	2 468	47 412
1.5.1	Pohledávky za společníky	053	0	0	0	0
1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	0	0	0	0
1.5.3	Dohadné účty aktivní	055	0	0	0	1 733
1.5.4	Jiné pohledávky	056	2 468	0	2 468	45 679
C. II. 2	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 67)	057	16 247	-236	16 011	49 279
2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	9 904	-236	9 668	4 369
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	6 343	0	6 343	44 910
2.4.1	Pohledávky za společníky	062	40	0	40	36
2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063	0	0	0	0
2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064	6	0	6	7 278
2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	1 122	0	1 122	1 317
2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	4 475	0	4 475	5 579
2.4.6	Jiné pohledávky	067	700	0	700	30 700
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	105 517	0	105 517	95 207
C. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073	0	0	0	0
2	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074	105 517	0	105 517	95 207
C. IV.	Peněžní prostředky (ř. 76 +77)	075	74 603	0	74 603	55 313
C. IV. 1	Peněžní prostředky v pokladně	076	254	0	254	585
2	Peněžní prostředky na účtech	077	74 349	0	74 349	54 728
D.	Časové rozlišení aktiv (ř. 79 až 81)	078	329	0	329	158
D. 1	Náklady příštích období	079	70	0	70	133
2	Komplexní náklady příštích období	080	0	0	0	0
3	Příjmy příštích období	081	259	0	259	25

označ a	PASIVA b	řád c	Běžné účetní období 5	Minulé účetní období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 83 + 104 + 147)	082	540 721	496 589
A.	Vlastní kapitál (ř. 84 + 88 + 96 + 99 + 102 - 103)	083	262 994	244 548
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	-17 268	-17 319
A. II. 1	Ážio	089	0	0
2	Kapitálové fondy (ř. 91 až 95)	090	-17 268	-17 319
2.1	Ostatní kapitálové fondy	091	0	0
2.2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092	-17 268	-17 319
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 hospodářství minulých let (+/-) (ř. 100 + 101)	099	228 062	203 601
A. IV. 1	Nerozdělený zisk minulých let nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	228 073	203 612
2	Jiný výsledek hospodářství minulých let (+/-)	101	-11	-11
A. V.	Výsledek hospodářství běžného účetního období (+/-) ř.01 - (+ 84 + 88 + 96 + 99 - 103 + 104 + 144)/	102	51 760	57 826
A. VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103	0	0
B. + C.	Cizí zdroje (ř. 105 + 110)	104	272 051	247 319
B.	Rezervy (ř. 106 až 109)	105	40	36
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	40	36
C.	Závazky (ř. 111 + 126 + 144)	110	272 011	247 283
C. I.	Dlouhodobé závazky (ř. 112 + 115 až 122)	111	118 346	120 124
C. I. 1	Vydané dluhopisy (ř. 113 + 114)	112	118 346	120 124
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	113	118 346	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	153 665	127 159
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	122 488	108 946
4	Závazky z obchodních vztahů	132	22 072	12 310
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	9 105	5 903
8.1	Závazky ke společníkům	137	2 234	2 303
8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	138	0	0
8.3	Závazky k zaměstnancům	139	86	86
8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	17	9
8.5	Stát - daňové závazky a dotace	141	5 967	2 724
8.6	Dohadné účty pasivní	142	801	781
8.7	Jiné závazky	143	0	0
C. III.	Časové rozlišení pasív (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 pasív (ř. 148 + 149)	147	5 676	4 722
D. 1	Výdaje příštích období	148	264	3 733
2	Výnosy příštích období	149	5 412	989



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni 31. prosince 2020

(v celých tisících Kč)

DRUHOVÉ ČLENĚNÍ

IČ

26855263

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

STAFOS - REAL, s.r.o.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání
účetní jednotky

Tovární 815/40

Olomouc

779 00

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžným 1	minulým 2
I.	Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb	01	211 962	211 330
II.	Tržby za prodej zboží	02	0	0
A.	Výkonová spotřeba (ř. 04 + 05 + 06)	03	166 006	136 228
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	3 645	2 105
3.	Služby	06	151 363	133 123
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	-8 164	17 674
C.	Aktivace (-)	08	-512	-11 628
D.	Osobní náklady (ř. 10 + 11)	09	1 332	1 189
1.	Mzdové náklady	10	1 245	1 177
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12 + 13)	11	87	22
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	86	21
2.2	Ostatní náklady	13	1	1
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř. 15 + 16 + 17)	14	897	-14
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16 + 17)	15	703	-453
1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - invalid	16	703	-453
1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasně	17	0	0
2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	194	-467
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 + 22 + 23)	20	3 643	9 824
III.1	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	2 766	8 364
2	Tržby z prodaného materiálu	22	1	4
3	Jiné provozní výnosy	23	846	1 256
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	3 263	10 496
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	1 457	9 537
2.	Prodání materiálů	26	0	0
3.	Daně a poplatky	27	443	210
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	4	4
5.	Jiné provozní náklady	29	1 379	745
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01 + 02 - 03 - 07 - 08 - 09 - 14 + 20 - 24)	30	63 761	67 997
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32 + 33)	31	0	0
IV.1	Výnosy z podílů - ovládané nebo ovládaní osoba	32	0	0
2	Ostatní výnosy z podílů	33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prokázané podíly	34	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36 + 37)	35	3 631	3 008
V.1	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládaní osoba	36	0	0
2	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	3 631	3 008
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 + 41)	39	262	136
VI.1	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládané nebo ovládaní osoba	40	0	0
2	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	262	136
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 + 45)	43	10 959	10 382
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládané nebo ovládaní osoba	44	10 959	10 382
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	0	0
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	7 293	4 646
K.	Ostatní finanční náklady	47	19	36
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31 + 34 + 35 - 38 + 39 - 42 - 43 + 46 - 47)	48	208	-2 726
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48)	49	63 969	65 269
L.	Dañ z příjmů (ř. 51 + 52)	50	12 199	7 443
1.	Dañ z příjmů splatná	51	12 199	7 361
2.	Dañ z příjmů odložená (+/-)	52	3	62
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 49 - 50)	53	51 780	57 826
M.	Převod podílů na výsledek hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54)	55	51 780	57 826
*	Čistý obrát za účetní období = I. + B. + II. + IV. + V. + VI. + VII.	56	226 781	226 644



Příloha v účetní závěrce - STAFOS - REAL, s.r.o. - ke dni 31. prosince 2020

Předkládané 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	01.01.2020	do	31.12.2020
Mínulým účetním obdobím se rozumí účetní období od	01.01.2019	do	31.12.2019

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: **CZ26855283**
Zapsána v obchodním rejstříku, který je veden:
Oddíl: **C** Vložka: **50516**
Rozhodující předmět činnosti: **developerská činnost, výroba elektřiny**
Datum vzniku společnosti: **22.02.2005**

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 příchovků 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 přirůstky 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 směrnicích, kde vycházela z předpokládaného opotřebení zařazovaného majetku odpovídajícího běžným podmínkám jeho používání, účetní a daňové odpisy se nerovnájí.

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 60 000,- 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. Jsou tvořeny opravné položky k pohledávkám.

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. Přepočítání 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. Doplňující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisků a ztrát (§ 39 odst. 1 písm d) až l) + 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 řídících, 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	Promínuto k rozvahovému dni	
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

Minulé účetní období							
Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry poskytnuté členům:	Výše	Úrok	Splatnost	Splaceno k rozvahovému dni	Odpis k rozvahovému dni	Promínuto 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 nevyskytlý

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 nevyskytlý

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 nevyskytlý

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		Splatnost	Povaha a forma závazku
		z toho: ÚJ	z toho: přidružené účetní jednotky		
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	13	13	12	12

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 podílové listy

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	66 048	7 711	9 407	64 352	39 120	712	102 760
Stavby	14 905	12 354	130	27 129	3 362	1 075	29 416
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	73	0	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	81 026	20 065	9 537	91 554	42 482	1 787	132 249
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	60 892	133	0	61 025	100 051	56 000	105 076
Dlouhodobý finanční majetek celkem	61 293	133	0	61 426	100 051	56 000	105 477
Celkem	142 319	20 198	9 537	152 980	142 533	57 787	237 726
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	295	72	340	27	26	10	43
- pohledávkám - ostatní	214	0	199	15	178	0	193
Celkem	509	72	539	42	204	10	236

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	2 373	583	130	2 826	1 448	1 075	3 199
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	2 373	583	130	2 826	1 448	1 075	3 199
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	2 373	583	130	2 826	1 448	1 075	3 199

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 fiducích, 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	13	13	12	12	12
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců celkem	13	13	12	12	12

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

Odměny členům řídících, kontrolních a správních orgánů	Členové řídících 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 řídících, kontrolních a správních orgánů vzniklé nebo sjednané v účetním období (§ 39b odst. 6 písm d) Vyhlášky)

Penzijní závazky bývalým členům řídících, kontrolních a správních orgánů	Bývalí členové řídících 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)	57 826	51 760
Rozdělení zisku společníkům	33 365	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	24 461	51 760
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	-75	62	0	-13	3	0	-10

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	89 806	119 215	0	63 466	144 720
výroba elektřiny	0	0	678	0	0	690
realitní činnost	0	741	0	0	1 505	0
pronájem	0	1 511	0	0	950	0
Celkem	0	92 058	119 893	0	65 921	145 410

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	92 058	119 893	0	65 921	145 410
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	92 058	119 893	0	65 921	145 410

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 2020

(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	55 313	58 254
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	63 959	65 269
A. 1	Úpravy o nepeněžní operace	221	7 156
A. 1 1	Odpisy stálých aktiv a umořování opravné položky k nabytému majetku	757	779
A. 1 2	Změna stavu opravných položek, rezerv	981	2 466
A. 1 3	Zisk z prodeje stálých aktiv	-1 339	1 173
A. 1 4	Výnosy z podílů na zisku	-10 875	-7 508
A. 1 5	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky	10 697	10 246
A. 1 6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A. *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	64 180	72 427
A. 2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	84 600	-47 440
A. 2 1	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	77 892	10 812
A. 2 2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	25 221	-46 090
A. 2 3	Změna stavu zásob	-8 203	17 828
A. 2 4	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespadaajícího do peněžních prost. a ekvivalentů	-10 310	-29 990
A. **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	148 780	24 987
A. 3	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	-11 015	-10 321
A. 4	Přijaté úroky	337	1 630
A. 5	Zaplacená daň z příjmů a doměrky daně za minulá období	-10 858	-15 044
A. 6	Přijaté podíly na zisku	10 875	7 508
A. ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	138 119	8 760
	Peněžní toky z investiční činnosti		
B. 1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-86 533	-20 199
B. 2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	2 796	8 364
B. 3	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	0	0
B. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-83 737	-11 836
	Peněžní toky z finančních činností		
C. 1	Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	-1 778	0
C. 2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	-33 314	134
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	51	133
C. 2 6	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené daně	-33 365	1
C. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-35 092	134
F.	Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	19 290	-2 941
R.	Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období	74 603	55 313

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 2020

(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 nezahnuté do hospodářského výsledku	-17 319	51	0	-17 268
J. Zisk/ztráta minulých účetních období	203 600	57 826	33 364	228 062
K. Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	XX	51 760	XX	51 760
* Celkem	186 721	109 637	33 364	262 994