

# Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti Stavební, investiční a kapitálová, a.s. za rok 2022 a stavu jejího majetku

Vážení akcionáři, vážené dámy a vážení pánové,

představenstvo akciové společnosti Stavební, investiční a kapitálová, a.s. Vám předkládá zprávu o podnikatelské činnosti společnosti za rok 2022 a stavu jejího majetku.

Představenstvo společnosti pracovalo v roce 2022 v tomto složení:

Ing. Miloš Sluše, předseda

Ing. Pavla Mátková, členka

Ing. Jana Bartková, členka

## I. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, v oddílu B, vložka 1296. Základní kapitál společnosti činí 38 803 500,-- Kč a je tvořen 77 607 akciemi na majitele s nominální hodnotou 500,-- Kč. Akcie jsou zaknihovány u Centrálního depozitáře cenných papírů ISIN CZ0008040474.

Žádná právnická ani fyzická osoba nevlastní 20 % a více akcií a nepodílí se tím podstatným vlivem na základním jmění společnosti.

V roce 2022 společnost Stavební, investiční a kapitálová, a.s. dále nabývala vlastní akcie, a to na základě rozhodnutí valné hromady konané 26. 5. 2017 a dále na základě rozhodnutí valné hromady konané dne 30. 8. 2022. Důvody nabytí dalších vlastních akcií je snížení základního kapitálu a tím částečná úhrada kumulované ztráty. Při nabývání akcií využíváme výhradně nabídky jednotlivých malých akcionářů na odkoupení jejich akcií, aktivně nikoho neoslovujeme.

K 31. 12. 2022 společnost vlastní 1 294 ks vlastních akcií, což představuje 1,67 % upsaného základního kapitálu.

## II. ČINNOST SPOLEČNOSTI

Aktivity společnosti v roce 2022 byly v souladu s jejím předmětem podnikání, kterým je „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 a 3 živnostenského zákona“, zaměřeny na

- Pronájem nemovitého majetku v lokalitě Praha – Michle a Beroun na základě uzavřených nájemních smluv.
- Uzavření konečné kupní smlouvy na prodej pozemků v Berouně, které je podmíněno vydáním územního rozhodnutí o novém využití pozemků.
- Zhodnocování finančních investic - výnos z cenných papírů a dluhopisů.
- Dokončení prodeje pozemků v Jáchymově pro rozšíření projektu naučné stezky Jáchymovské peklo.

V následujícím roce bude představenstvo společnosti pokračovat v pronájmu nemovitého majetku, usilovat o vyšší zhodnocení finančních prostředků a dále ve spolupráci s obchodním partnerem pracovat na prodeji pozemku v Berouně či jeho využití, neboť původní obchodní partner od koupě našich pozemků a nemovitosti v Berouně překvapivě odstoupil.

### **III. HOSPODAŘENÍ SPOLEČNOSTI**

V roce 2022 dosáhla společnost podle zpracované účetní závěrky celkových tržeb a výnosů ve výši 3 141 210,95 Kč a nákladů ve výši 8 361 884,46 Kč. Výsledkem hospodaření za rok 2022 je ztráta ve výši 5 220 673,51 Kč, kterou navrhuje převést na účet dosud neuhrazených ztrát z minulých období.

Rok 2022 byl ovlivněn válkou na Ukrajině, vysokou mírou inflace a nejistým očekáváním investorů, kdy investice v akciových titulech podléhaly velkým výkyvům a bohužel koncem roku 2022 se jejich cena pohybovala v nižší části cenového oblouku, někdy až se ztrátou cca 40 % své ceny.

Za rok 2022 nebude akcionářům společnosti vyplácena žádná dividenda nebo majetkový přebytek a ztráta bude převedena na účet 429 neuhrazená ztráta minulých let.

Veškeré údaje z výkazů hospodaření naší společnosti jsou uvedeny v Příloze č. 1:

Účetní závěrka ke dni 31. 12. 2022 sestávající z výkazu zisku a ztrát v plném rozsahu, rozvahy ve zkráceném rozsahu (mikro účetní jednotka) a přílohy k rozvaze.

### **IV. STAV MAJETKU SPOLEČNOSTI K 31. 12. 2022**

Stav majetku společnosti je vyčíslen v účetní Rozvaze k datu 31. 12. 2022 a podrobněji popsán v příloze k účetní závěrce. Podle sestavené rozvahy k datu 31. 12. 2022 vykazuje společnost stav netto aktiv a stav pasiv k 31. 12. 2022 ve výši 37273663,84 Kč. Konstatujeme, že se stav netto aktiv a pasiv oproti stavu k 1. 1. 2022 snížil, a to o částku 5068127,18 Kč. Stálá aktiva, kam patří veškerý hmotný a nehmotný majetek společnosti a dlouhodobé finanční investice, tvoří 15551 tis. Kč.. V porovnání se skutečností roku 2022 se hodnota stálých aktiv snížila o netto 60 tis. Kč. Vlastní kapitál společnosti je v hodnotě 36 798 523,45 Kč. Podstatnou část vlastního kapitálu tvoří základní kapitál společnosti. Základní kapitál společnosti k 31. 12. 2022 vykazuje stav 38 803 500,-- Kč.

V Praze 15. 5. 2023

Představenstvo společnosti

Přílohy:

Příloha č. 1: Účetní závěrka ke dni 31. 12. 2022 sestávající z výkazu zisku a ztrát v plném rozsahu, rozvahy ve zkráceném rozsahu (mikro účetní jednotka) a přílohy k rozvaze.

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni **31.12.2022**  
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2022		45244600

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Stavební, investiční a kapitálová, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Poděbradská 88/55  
Praha 9  
198 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	1 075	1 039
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba	Součet A.1. až A.3. 3	327	550
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	2	27
A. 3.	Služby	6	325	523
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady	Součet D.1. až D.2. 9	1 317	1 317
D. 1.	Mzdové náklady	10	984	984
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	333	333
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	333	333
D. 2.2.	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	Součet E.1. až E.3. 14	380	384
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	380	384
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	380	384
E. 1.2.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	17		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy	Součet III.1. až III.3. 20	750	500
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	750	
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23		500
F.	Ostatní provozní náklady	Součet F.1. až F.5. 24	462	1 068
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	438	
F. 2.	Prodaný materiál	26		
F. 3.	Daně a poplatky	27	24	20
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F. 5.	Jiné provozní náklady	29		1 048
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F. 30	-661	-1 780

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	Součet IV.1. až IV.2.	31	
IV. 1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba		32	
IV. 2.	Ostatní výnosy z podílů		33	
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		34	
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	Součet V.1. až V.2.	35	
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládaná nebo ovládající osoba		36	
V. 2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		37	
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		38	
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	Součet VI.1. až VI.2.	39	133
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba		40	
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		41	133
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		42	
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	Součet J.1. až J.2.	43	
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba		44	
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	
VII.	Ostatní finanční výnosy		46	1 183
K.	Ostatní finanční náklady		47	5 876
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-4 560
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	* (ř. 30) + * (ř. 48)	49	-5 221
L.	Daň z příjmů	Součet L.1. až L.2.	50	48
L. 1.	Daň z příjmů splatná		51	48
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		52	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	** (ř. 49) - L.	53	-5 221
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		54	
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	** (ř. 53) - M.	55	-5 221
*	Čistý obrát za účetní období	I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	3 141

Sestaveno dne: 03.04.2023		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.:

**ROZVAHA**  
**ve zkráceném rozsahu**  
**(mikro účetní jednotka)**  
**ke dni 31.12.2022**  
(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Stavební, investiční a kapitálová, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Poděbradská 88/55  
Praha 9  
198 00

Účetní jednotka doručí  
účetní závěrku současně  
s doručením daňového přiznání  
za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu  
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2022		45244600

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	45 607	8 333	37 274	42 342
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Stálá aktiva	3	23 884	8 333	15 551	15 611
C.	Oběžná aktiva	4	21 723		21 723	26 731
D.	Časové rozlišení aktiv	5				

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
			5	6
	PASIVA CELKEM Součet A. až D.	6	37 274	42 342
A.	Vlastní kapitál	7	36 799	42 022
B. + C.	Cizí zdroje Součet B. + C.	8	475	320
B.	Rezervy	9		
C.	Závazky	10	475	320
D.	Časové rozlišení pasiv	11		

Sestaveno dne: 03.04.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.:

**PŘÍLOHA K ROZVAZE ZA ROK 2022 společnosti Stavební, investiční a kapitálová,a.s.**

**Čl. I**

**Obecné údaje**

1. Název a sídlo společnosti: Stavební, investiční a kapitálová, a.s.  
Poděbradská 88/55, 190 00 Praha 9  
IČ: 45244600

Předmět podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 – 3 živnostenského zákona.

Společnost byla zapsána do Obchodního rejstříku dnem 22. 1. 1992, je vedena u Městského soudu Praha pod B1296. Účetní jednotka má jediné sídlo.

Žádná právnická ani fyzická osoba se nepodílí 20 a více procenty na základním kapitálu účetní jednotky. Ke dni 31. 12. 2022 byli členy představenstva tito: předseda představenstva Ing. Miloš Sluše, místopředsedkyně představenstva Ing. Pavla Máková a členka představenstva Ing. Jana Bartkovská.

Ke dni 31. 12. 2022 byli členi dozorčí rady tito: předseda dozorčí rady Ing. Jaromír Veverka a členové dozorčí rady JUDr. Jan Lang a Ing. Daniela Slušová.

Základní kapitál činí k 31. 12. 2022 částku 38803500 Kč, což je 77607 kusů akcií o jmenovité hodnotě 500 Kč/1 akcie.

2. Ke dni 31. 12. 2022 nevlastní účetní jednotka dlouhodobě větší jak 20% podíl na základním kapitálu společnosti vyplývající z držení vlastních akcií.

3. Průměrný počet zaměstnanců v roce 2022 : žádný zaměstnanec

6 členů stat. orgánů:

Náklady na soc. zabezpečení : 332592,- Kč

Mzdové náklady: 984000,- Kč

4. Členům statutárních, dozorčích a řídicích orgánů nebyly poskytnuty v účetním období 2021 ani 2022 žádné půjčky, poskytnuty žádné záruky a ostatní plnění ani v peněžní ani v naturální formě.

## Čl. II

### Informace o účetních metodách a obecných účetních zásadách

1. Způsob ocenění : - zásob : nedokončená výroba za pořizovací cenu
  - HIM a NIM vytvořeného vlastní činností: nemáme
  - cenných papírů a maj. účastí: v souladu se zákonem o účetnictví a vyhláškou 500/2002 Sb. a účetními standardy
  - příchovků a přírůstků zvířat: nemáme
2. Žádné změny ve způsobu postupů odpisování, účtování, uspořádání položek účetní závěrky a obsahového vymezení položek oproti předchozímu účetnímu období nebyly provedeny.
3. Způsob stanovení odpisových plánů: v souladu s daňovými odpisy stejně jako v jiných letech.
4. Způsob přepočtu údajů v cizích měnách : směnný kurs dle ČNB k aktuálnímu dni vyhlášený ve 14.30 Českou národní bankou, k 31. 12. je použit kurs ČNB pro 31. 12.
5. Způsob stanovení opravných položek k majetku: společnost netvořila v roce 2022 žádné opravné položky k majetku.
6. Společnost účtuje dle zákona o účetnictví 563/1991 Sb. v aktuálním znění a vyhlášky 500/2002 Sb. a v souladu s účetními standardy
7. Rozvahovým dnem společnosti je poslední den účetního období, kterým je kalendářní rok.

## Čl. III

### Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztrát

1. Veškerý majetek je zachycen na účtech třídy 0, žádný majetek není zatížen zástavním právem a není v operativním pronájmu. Společnost nevloží žádné nepeněžní vklady do jiných společností.  
Společnost vlastní provozní budovy v Berouně za celkovou sumu 10856 tis. Kč. Oprávky k 31. 12. 2022 činí 8333 tis. Kč. Pozemky a budova v Jáchymově byly prodány.  
Společnost vlastní pozemky v Praze a Berouně, celkem má společnost pozemky za pořizovací cenu 8566 tis. Kč.  
Společnost vlastní k 31. 12. 2022 v portfoliu akcie a ostatní cenné papíry. Jedná se o akcie společností nebo fondů a dluhopisy v celkové výši 22777 tis. Kč. V žádné z těchto společností nemá Stavební, investiční a kapitálová, a.s. rozhodný nebo podstatný vliv s výjimkou společnosti Česká vzdělávací, a.s. IČ: 27455327, kde vlastní 42,5 % na základním kapitálu.  
Dále společnost držela k 1. 1. 2022 vlastní akcie, a to 1274 ks o celkové hodnotě 127400 Kč. Během roku 2022 odkoupila 20 akcií od jednoho drobného akcionáře. Na tyto akcie byl vytvořen zvláštní rezervní fond dle § 316 zákona o obchodních korporacích ve výši jmenovité hodnoty vlastních akcií. Celkem tedy k 31. 12. 2022 společnost vlastní 1294 kusů vlastních akcií.  
Neexistují pohledávky v cizí měně a k podnikům ve skupině, neexistují závazky po lhůtě splatnosti, v cizí měně, k podnikům ve skupině, kryté zástavním právem ani nesledované

v účetnictví – stejně jako v roce 2021. Neexistují závazkové vztahy s dobou splatnosti delší jak 5 let.

2. Účetní jednotka netvořila v roce 2021 ani v roce 2022 rezervní fond ze zisku
3. Vlastní kapitál společnosti činí k 31. 12. 2022 částku 36799 tis. Kč.
4. Základní jmění tvoří 77607 kusů akcií o nominální hodnotě 500,- Kč/1 akcie, vše je splaceno.

Výnosy z běžné činnosti v zahraničí nebyly stejně jako v roce 2021.

Na výzkum a vývoj společnost nevytvořila v roce 2022 ani v roce 2021 žádné výdaje.

5. Dne 28. 8. 2017 byla na společnost podána akcionářem Ing. Lengálem žaloba o vyslovení neplatnosti usnesení valné hromady ze dne 26. 5. 2017. Městský soud v Praze usnesením z 1. 2. 2019 žalobu Ing. Lengála zamítl, odvolání u Vrchního soudu v Praze bylo neúspěšné a spor společnost v lednu 2022 vyhrála.
6. V lednu 2019 byla na společnost podána akcionáři Ing. Lengálem a Ing. Frankem žaloba o vyslovení neplatnosti usnesení valné hromady ze dne 23. 11. 2018. Dne 2. 9. 2020 bylo rozhodnuto soudem, že ze čtyř rozhodnutí přijatých na VH je pouze jedno neplatné (schválení zprávy představenstva o podnikatelské činnosti) a ostatní tři napadnutá rozhodnutí jsou platná. Navrhovatelé se odvolali, odvolání bylo neúspěšné a spor společnost v březnu 2022 vyhrála.
7. V září 2019 byla na společnost podána akcionáři Ing. Lengálem a Ing. Frankem žaloba o vyslovení neplatnosti usnesení valné hromady ze dne 25. 6. 2019, soud o této žalobě zatím nerozhodl, řízení je přerušeno.
8. V listopadu 2020 byla na společnost podána akcionáři panem Salamatinem, Ing. Lengálem a Ing. Frankem žaloba o vyslovení neplatnosti usnesení valné hromady ze dne 12. 8. 2020, Městský soud žalobu zamítl, akcionáři se odvolali, Vrchní soud zatím nerozhodl.
9. V září 2021 byla na společnost podána akcionáři Ing. Lengálem a Ing. Frankem žaloba o vyslovení neplatnosti usnesení valné hromady ze dne 25. 6. 2021, Městský soud žalobu zamítl, akcionáři se odvolali, Vrchní soud zatím nerozhodl.

Přílohu zpracovala dne 18. 03. 2023 osoba odpovědná za účetnictví: Ing. Jana Bartková

Podpis statutárního orgánu: Ing. Miloš Sluše, předseda představenstva  
Ing. Jana Bartková