

# JAVOR 50 s.r.o.

## VÝROČNÍ ZPRÁVA

*(Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku)*

### 2023

Dne 14. 07. 2024

Zpracoval:

Ing. Libor Kubala, ekonom

## 1. ZÁKLADNÍ INFORMACE O SPOLEČNOSTI

- a) Obchodní název: JAVOR 50 s.r.o.
- b) Právní forma: společnost s ručením omezeným
- c) Základní kapitál: 200 000 Kč
- d) Kmenové listy. Nebyly vydány
- e) Obchodní rejstřík: Oddíl C, vložka 49034, vedeno u Krajského soudu v Ústí nad L.  
zápis 17. 06. 2020  
IČ 092 51 472
- f) Živnostenská oprávnění:
  - výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
  - nákup prodej správa a údržba nemovitostí
- g) Hlavní předmět činnosti  
Developerská činnost, následná správa a údržba nemovitostí

## 2. AKTUÁLNÍ STAV SPOLEČNOSTI

- a) **Organizační struktura**  
Prozatím vykonává veškerou činnost jednatel společnosti, po započetí stavby hlavního developerského projektu dojde pravděpodobně k vytvoření týmu odborníků
- b) **Stavební projekt a stavební řízení**  
Realizováno externími odborníky na základě obchodních smluv
- c) **Příprava stavby, bourací a zemní práce**  
Bourací práce původních staveb a úprava terénu byla provedena renomovanou stavební firmou
- d) **Stavba projektu**  
Stavbu budou realizovat erudované stavební společnosti v souladu s již nyní uzavřenými obchodními smlouvami (zejména smlouvami o dílo)
- e) **Popis projektu**
  - Bývalý areál utečeneckého zařízení MV Červený Újezd
  - Lokalita u obce Červený Újezd, České středohoří
  - 43 rodinných dvojdomů
  - 3 samostatné rodinné domy
  - Polyfunkční bytový dům 5 NP
  - Celkový počet bytů 196, s parkováním pro každý
  - Materiál při výstavbě, dřevo a hrubý beton
  - Celková plocha objektu 82 640 m<sup>2</sup>
- f) **Správa objektu**  
Po dokončení projektu a jeho zprovoznění bude jeho správu realizovat dceřiná společnost skupiny
- g) **Zákazníci**
  - Tuzemské fyzické osoby
  - Zahraniční fyzické osoby

#### **h) Hospodářský výsledek, základní údaje**

Jelikož společnost realizuje výnosy pouze z prodeje sutí, přičemž má významné náklady při demolici staveb a úpravě pozemků, je výsledkem roku 2023 ztráta ve výši 1 045 tis. Kč

### **3. BUDOUCÍ VÝVOJ SPOLEČNOSTI**

#### **1. Cíle a trendy**

- Obnova stavebního řízení v nejbližším termínu roku 2024
- Počátek výstavby 10/2024
- Konec výstavby 12/2027
- Financování převážně emisí dluhopisů společnosti

#### **2. Personál**

V roce 2024 ještě pravděpodobně nebude vytvořen tým společnosti, všechny činnosti budou zajištěny externí spoluprací, kterou bude koordinovat jednatel společnosti

#### **3. Materiálové vybavení a zařízení**

Vlastní zařízení a vybavení bude pořizováno spíše výjimečně, v případě potřeby bude užíváno formou zápůjčky od mateřské společnosti

### **4. ENERGIE A ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

#### **a) Energie, teplo a voda**

1. Instalace tepelných zdrojů s trvale nízkou pořizovací cenou
2. Instalace zdrojů energie z vlastních obnovitelných zdrojů s cílem dosažení trvale nízké spotřeby (FVE a baterie)
3. Využití vlastního zdroje vody

#### **b) Životní prostředí**

1. Zachování technologických postupů snižujících objem odpadu vyloučeného z možnosti recyklace
2. V případě nutnosti odběru energie a tepla od jiných poskytovatelů budou preferováni dodavatele využívající obnovitelné zdroje

### **5. ZÁVĚR**

Hlavním současným cílem společnosti je realizace výstavby developerského projektu „Červený Újezd“ v Českém středohoří, a následný prodej a pronájem objektů k bydlení, což také bude zdrojem výnosů a zisku.

Způsob a místo realizace je předpokladem získání bonitních zákazníků, kterým umožní bydlení ve zdravém životním prostředí s nadstandardním servisem.

I přes počáteční obtíže při získání celého objemu finančních prostředků na financování lze předpokládat realizaci projektu v předpokládaném období, kdy tak již bude celá společnost dlouhodobě profitabilní.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Pavel', written in a cursive style.

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určená společníkům společnosti

### JAVOR 50

společnost s ručením omezeným

o ověření účetní závěrky, výroční zprávy a zprávy o vztazích společnosti  
k 31.12.2023

Auditorská společnost: LN – AUDIT s. r.o.  
Louny, Na Valích 510  
oprávnění KAČR č. 333  
Odpovědný auditor: Ing. Tomáš Hora  
Louny, V Domcích 2602  
oprávnění KAČR č. 2061

Firma účetní jednotky:

JAVOR 50 s. r. o.

Sídlo:

Bílina, Lidická 219/12, PSČ 418 01

IČO:

092 51 472

Právní forma:

společnost s ručením omezeným

### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **JAVOR 50 s. r. o.** („Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2023, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2023, a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze k této účetní závěrce.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31.12.2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2023 v souladu s českými účetními předpisy.**

### **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 uvedené ve výroční zprávě**

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá jednatel Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. **V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.**

### **Zpráva o vztazích**

Ověřili jsme věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích Společnosti za rok končící 31. 12. 2023. Za sestavení této zprávy o vztazích odpovídá jednatel Společnosti. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

Ověření jsme provedli v souladu s AS č. 56 Komory auditorů České republiky. Tento standard vyžaduje, abychom plánovali a provedli ověření s cílem získat omezenou jistotu, že zpráva o vztazích neobsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti. Ověření je omezeno především na dotazování pracovníků Společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto toto ověření poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.

**Na základě našeho ověření jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by nás vedly k domněnce, že zpráva o vztazích Společnosti za rok končící 31. 12. 2023 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.**

### ***Odpovědnost jednatele Společnosti za účetní závěrku***

Jednatel 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 jednatel 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 jednatel 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 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, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol jednatelem.
- 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 vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti jednatel Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky jednatelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. 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 trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- 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 jednatele 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.

Naší povinností je informovat jednatele 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.

Datum zprávy auditora: 2. srpna 2024

LN AUDIT s.r.o.  
Na Valích 510, 440 01 Lomny  
IČO: 25408232  
oprávnění KČER č. 333

.....  
Ing. Tomáš Hora  
jednatel



.....  
Ing. Tomáš Hora  
auditor



# ROZVAHA

v plném rozsahu  
ke dni: 31.12.2023  
(v celých tisících Kč)  
IČ: 09251472

Název a sídlo účetní jednotky  
JAVOR 50 s. r. o.  
Lidická 219/12 219/12  
Bílina  
41801

Sestaveno dne: 27.4.2024

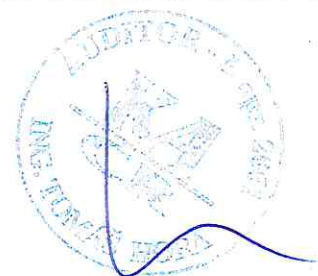
Právní forma účetní jednotky: SPOLEČNOST S RUČENÍM OMEZENÝM

Předmět podnikání účetní jednotky: Činnosti ostatních organizací j. n.

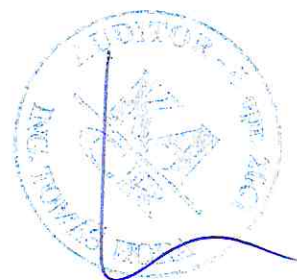
Spisová značka: C/49034

V likvidaci: Ne

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)</b>	<b>01</b>	<b>46 681</b>	<b>0</b>	<b>46 681</b>	<b>17 115</b>
<b>A.</b>	<b>Pohledávky za upsaný základní kapitál</b>	<b>02</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B.</b>	<b>Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)</b>	<b>03</b>	<b>46 211</b>	<b>0</b>	<b>46 211</b>	<b>17 054</b>
<b>B.I.</b>	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I.1. až B.I.5.2.)</b>	<b>04</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.	Nehmotné výsledky vývoje	05	0	0	0	0
2.	<b>Ocenitelná práva</b>	<b>06</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2.1.	Software	07	0	0	0	0
2.2.	Ostatní ocenitelná práva	08	0	0	0	0
3.	Goodwill	09	0	0	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11	0	0	0	0
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12	0	0	0	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13	0	0	0	0
<b>B.II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.2.)</b>	<b>14</b>	<b>46 211</b>	<b>0</b>	<b>46 211</b>	<b>17 054</b>
1.	<b>Pozemky a stavby</b>	<b>15</b>	<b>3 791</b>	<b>0</b>	<b>3 791</b>	<b>3 791</b>
1.1.	Pozemky	16	3 791	0	3 791	3 791
1.2.	Stavby	17	0	0	0	0
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	0	0	0	0
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19	0	0	0	0
4.	<b>Ostatní dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	21	0	0	0	0
4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22	0	0	0	0
4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	24	42 420	0	42 420	13 263
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	0	0	0	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	42 420	0	42 420	13 263



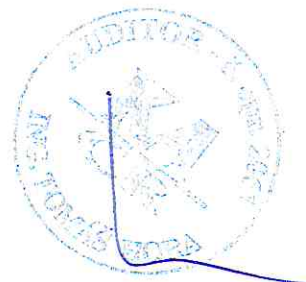
Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
<b>B.III.</b>	<b>Dlouhodobý finanční majetek (součet B.III.1. až B.III.7.2.)</b>	<b>27</b>	0	0	0	0
1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	0	0	0	0
2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	29	0	0	0	0
3.	Podíly – podstatný vliv	30	0	0	0	0
4.	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	31	0	0	0	0
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32	0	0	0	0
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	33	0	0	0	0
7.	<b>Ostatní dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>34</b>	0	0	0	0
7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35	0	0	0	0
7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36	0	0	0	0
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)</b>	<b>37</b>	<b>470</b>	<b>0</b>	<b>470</b>	<b>61</b>
<b>C.I.</b>	<b>Zásoby (součet C. I.1. až C.I.5.)</b>	<b>38</b>	0	0	0	0
1.	Materiál	39	0	0	0	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	0	0	0	0
3.	<b>Výrobky a zboží</b>	<b>41</b>	0	0	0	0
3.1.	Výrobky	42	0	0	0	0
3.2.	Zboží	43	0	0	0	0
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45	0	0	0	0
<b>C.II.</b>	<b>Pohledávky (C.II.1 + C.II.2 + C.II.3)</b>	<b>46</b>	<b>407</b>	<b>0</b>	<b>407</b>	<b>62</b>
1.	<b>Dlouhodobé pohledávky</b>	<b>47</b>	0	0	0	0
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48	0	0	0	0
1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	49	0	0	0	0
1.3.	Pohledávky – podstatný vliv	50	0	0	0	0
1.4.	Odložená daňová pohledávka	51	0	0	0	0
1.5.	<b>Pohledávky - ostatní</b>	<b>52</b>	0	0	0	0
5.1.	Pohledávky za společníky	53	0	0	0	0
5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54	0	0	0	0
5.3.	Dohadné účty aktivní	55	0	0	0	0
5.4.	Jiné pohledávky	56	0	0	0	0



Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
<b>2.</b>	<b>Krátkodobé pohledávky</b>	<b>57</b>	<b>407</b>	<b>0</b>	<b>407</b>	<b>62</b>
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	42	0	42	0
2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	59	0	0	0	0
2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	60	0	0	0	0
<b>2.4.</b>	<b>Pohledávky - ostatní</b>	<b>61</b>	<b>365</b>	<b>0</b>	<b>365</b>	<b>62</b>
4.1.	Pohledávky za společníky	62	0	0	0	0
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63	0	0	0	0
4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	17	0	17	62
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	348	0	348	0
4.5.	Dohadné účty aktivní	66	0	0	0	0
4.6.	Jiné pohledávky	67	0	0	0	0
<b>3.</b>	<b>Časové rozlišení aktiv</b>	<b>68</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3.1.	Náklady příštích období	69	0	0	0	0
3.2.	Komplexní náklady příštích období	70	0	0	0	0
3.3.	Příjmy příštích období	71	0	0	0	0
<b>C.III.</b>	<b>Krátkodobý finanční majetek (C.III.1. + C.III.2.)</b>	<b>72</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	73	0	0	0	0
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	74	0	0	0	0
<b>C.IV.</b>	<b>Peněžní prostředky (C.IV.1. + C.IV.2.)</b>	<b>75</b>	<b>63</b>	<b>0</b>	<b>63</b>	<b>-1</b>
1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	80	0	80	0
2.	Peněžní prostředky na účtech	77	-17	0	-17	-1
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2.+ D.3.)</b>	<b>78</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.	Náklady příštích období	79	0	0	0	0
2.	Komplexní náklady příštích období	80	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období	81	0	0	0	0



Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účetním období
			5	6
	<b>PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)</b>	<b>01</b>	<b>46 681</b>	<b>17 115</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)</b>	<b>02</b>	<b>-1 089</b>	<b>-44</b>
<b>A.I.</b>	<b>Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)</b>	<b>03</b>	<b>200</b>	<b>200</b>
1.	Základní kapitál	04	200	200
2.	Vlastní podíly (-)	05	0	0
3.	Změny základního kapitálu	06	0	0
<b>A.II.</b>	<b>Ážio a kapitálové fondy (součet A.II.1. + A.II.2.)</b>	<b>07</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.	Ážio	08	0	0
<b>2.</b>	<b>Kapitálové fondy</b>	<b>09</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	10	0	0
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	11	0	0
2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	12	0	0
2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	13	0	0
2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	14	0	0
<b>A.III.</b>	<b>Fondy ze zisku (A.III.1. + A.III.2.)</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.	Ostatní rezervní fondy	16	0	0
2.	Statutární a ostatní fondy	17	0	0
<b>A.IV.</b>	<b>Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (A.IV.1. + A.IV.2.)</b>	<b>18</b>	<b>-244</b>	<b>-128</b>
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	19	-244	-128
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	20	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	21	-1 045	-116
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	22	0	0
<b>B + C.</b>	<b>Cizí zdroje (součet B. + C.)</b>	<b>23</b>	<b>47 770</b>	<b>17 159</b>
<b>B.</b>	<b>Rezervy (součet B.1. až B.4.)</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	25	0	0
2.	Rezerva na daň z příjmů	26	0	0
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	27	0	0
4.	Ostatní rezervy	28	0	0
<b>C.</b>	<b>Závazky (součet C.I. + C.II. + C.III.)</b>	<b>29</b>	<b>47 770</b>	<b>17 159</b>
<b>C.I.</b>	<b>Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)</b>	<b>30</b>	<b>16 790</b>	<b>16 740</b>
1.	Vydané dluhopisy	31	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	32	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy	33	0	0



Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účetním období
			5	6
2.	Závazky k úvěrovým institucím	34	0	0
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	35	0	0
4.	Závazky z obchodních vztahů	36	0	0
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	37	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	38	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	39	0	0
8.	Odložený daňový závazek	40	0	0
9.	<b>Závazky - ostatní</b>	<b>41</b>	<b>16 790</b>	<b>16 740</b>
9.1.	Závazky ke společníkům	42	16 740	16 740
9.2.	Dohadné účty pasivní	43	0	0
9.3.	Jiné závazky	44	50	0
<b>C.II.</b>	<b>Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)</b>	<b>45</b>	<b>30 980</b>	<b>419</b>
1.	<b>Vydané dluhopisy</b>	<b>46</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	47	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy	48	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím	49	0	0
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	50	0	0
4.	Závazky z obchodních vztahů	51	28 197	373
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	52	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	53	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	54	0	0
8.	<b>Závazky ostatní</b>	<b>55</b>	<b>2 783</b>	<b>46</b>
8.1.	Závazky ke společníkům	56	2 783	0
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	57	0	0
8.3.	Závazky k zaměstnancům	58	0	0
8.4.	Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	59	0	0
8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	60	0	46
8.6.	Dohadné účty pasivní	61	0	0
8.7.	Jiné závazky	62	0	0
<b>C.III.</b>	<b>Časové rozlišení pasiv (C.III.1. + C.III.2)</b>	<b>63</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.	Výdaje příštích období	64	0	0
2.	Výnosy příštích období	65	0	0
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení pasiv (D.1. + D.2.)</b>	<b>66</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.	Výdaje příštích období	67	0	0
2.	Výnosy příštích období	68	0	0

Podpisový záznam



# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu

ke dni: 31.12.2023

(v celých tisících Kč)

IČ: 09251472

Název a sídlo účetní jednotky

JAVOR 50 s. r. o.

Lidická 219/12 219/12

Bílina

41801

Sestaveno dne: 27.4.2024

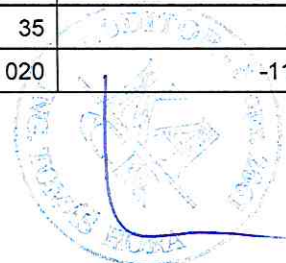
Právní forma účetní jednotky: SPOLEČNOST S RUČENÍM OMEZENÝM

Předmět podnikání účetní jednotky: Činnosti ostatních organizací j. n.

Spisová značka: C/49034

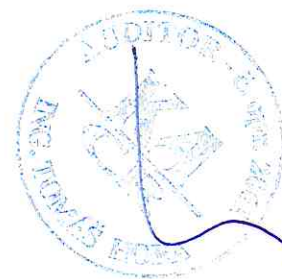
V likvidaci: Ne

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	77	0
II.	Tržby za prodej zboží	02	0	0
<b>A.</b>	<b>Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)</b>	<b>03</b>	<b>1 062</b>	<b>14</b>
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	3	0
3.	Služby	06	1 059	14
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	0	0
C.	Aktivace (-)	08	0	0
<b>D.</b>	<b>Osobní náklady (součet D.1. až D.2.)</b>	<b>09</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
D.1.	Mzdové náklady	10	0	0
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	0	0
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	0	0
2.2.	Ostatní náklady	13	0	0
<b>E.</b>	<b>Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>E.1.</b>	<b>Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	0	0
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	0	0
<b>III.</b>	<b>Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	0	0
2.	Tržby z prodaného materiálu	22	0	0
3.	Jiné provozní výnosy	23	0	0
<b>F.</b>	<b>Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)</b>	<b>24</b>	<b>35</b>	<b>96</b>
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	0	0
2.	Prodaný materiál	26	0	0
3.	Daně a poplatky	27	0	96
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
5.	Jiné provozní náklady	29	35	0
*	<b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>30</b>	<b>-1 020</b>	<b>-110</b>



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 + IV.2.)	31	0	0
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 (souč. V. 1 + V.2.)	35	0	0
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládající nebo ovládaná osoba	36	0	0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (součet VI. 1 + VI.2.)	39	0	0
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	0	0
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (součet J.1 + J.2.)	43	2	0
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	0
2.	Ostatní nákladové úroky podobné náklady	45	2	0
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	0	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	23	6
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-25	-6
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	-1 045	-116
L.	Daň z příjmů (součet L. 1 + L.2.)	50	0	0
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	0	0
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	-1 045	-116
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	-1 045	-116
	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII:	56	77	0

Podpisový záznam



# Příloha v účetní závěrce § 39 vyhl. č. 500/2002 Sb.

## Název a sídlo účetní jednotky

JAVOR 50 s.r.o.

Lidická 219/12, 41801 Bílina 1

## Údaje o účetní jednotce

IČ: 09251472

Zapsána u: Krajský soud v Ústí nad Labem

Zapsána do OR dne: 17.6.2020

Právní forma: SPOLEČNOST S RUČENÍM OMEZENÝM

V likvidaci: Ne

Předmět podnikání: Činnosti ostatních organizací j. n.

Rozvahový den: 31.12.2023

Okamžik sestavení účetní závěrky: 27.4.2024

Spisová značka: C/49034

## Použité obecné účetní zásady a metody

### Účetní zásady

oceňování majetku a závazků dle zákona o účetnictví a vyhlášky č.500/2002 Sb.

Účetní odpisy majetku podle vnitřní směrnice

Přepočet cizích měn denním kurzem ČNB

### Účetní metody

české účetní standardy

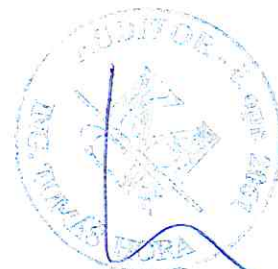
## Použité oceňovací modely

v souladu se zákonem o účetnictví

Podpisový záznam statutárního orgánu



Podpisový záznam účetní jednotky





## Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2023

### JAVOR 50 s.r.o.

Tato zpráva je zpracována v souladu s § 82 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech...

#### **1.1 Struktura vztahů mezi spojenými osobami**

Ovládající osoby: Právnícká osoba Domy Bílina s.r.o., jednající ve shodě, s celkovými hlasovacími právy 100%

Ovládaná osoba: JAVOR 50 s.r.o.

#### **1.2 Úloha ovládané osoby**

Ovládaná osoba vykonává běžnou podnikatelkou činnost a naplňuje cíle, stanovené valnou hromadou výše uvedeného vlastníka 100 % obchodního podílu

#### **1.3 Způsob a prostředky ovládnání**

Pouze standardní, stanovení cílů a jmenování jednatelů společnosti prostřednictvím valné hromady

#### **1.4 Přehled jednání, učiněných v posledním období, na popud nebo v zájmu ovládající osoby**

Veškerá jednání ovládané osoby směřují pouze k jejímu majetkovému a obdobnému prospěchu. Nebyla učiněna přímá nebo nepřímá jednání ve prospěch ovládající osoby, případně zohledňující pouze její zájmy.

#### **1.5 Přehled vzájemných smluv**

V roce 2023 společnost přijímala, případně splácela zápůjčky od ovládající osoby. Zápůjčky jsou poskytovány jako bezúročné, tudíž ovládající osobě nevzniká přímý majetkový prospěch.

#### 1.6 Prohlášení jednatelů společnosti

Jednatel společnosti JAVOR 50 s.r.o. prohlašuje, že v roce 2023 proběhly transakce mezi výše uvedenou ovládající právníckou osobou a ovládanou společností JAVOR 50 s.r.o., ze kterých nemohla vzniknout újma, jelikož byly realizovány bez majetkového prospěchu.

V Bílině dne 30. 03. 2024

Petr Tunka  
Jednatel  
JAVOR 50 s.r.o.

