

# KASTEN

ZA SKVĚLOU STAVBOU PEČLIVÁ FIRMA

# 2023

**VÝROČNÍ ZPRÁVA  
SPOLEČNOSTI**



# VÝROČNÍ ZPRÁVA **2023**



OBSAH

REZIDENCE

LILIOVĀ





**Na čem nám záleží** — 8

**Přehled činností** — 10

**Stavební společnost KASTEN** — 12

**Členové skupiny KASTEN HOLDING** — 14

**Enviromentální cíle** — 16

**Firemní kultura** — 22

**Integrovaný systém řízení** — 24

**Ocenění** — 28

**Společenská odpovědnost** — 30

**Společně tvoříme tým** — 34

**Podporujeme jiné** — 38

**Referenční stavby** — 42

**Na čem dále pracujeme** — 50

**Finanční část** — 58

**Milí přátelé, kolegové a obchodní partneři,**

**Rok 2023 byl pro KASTEN jako divoká jízda na raftu - plný nečekaných peřejí a vzrušujících momentů. Ale víte co? My jsme si každý okamžik užili naplno a z té divoké vody jsme vypluli zocelení než kdy dřív.**

Začněme tím, co nám všem leželo na srdci - situací na Ukrajině. Konflikt se táhl dál a jeho důsledky se proplétaly Evropou jako kořeny starého dubu. Pro nás to znamenalo stát pevně a rozhodně na správné straně, být však neustále ve střehu a umět se přizpůsobit.

A pak tu byla ta ekonomická bouřka. Inlace řádila jako splašený býk, ceny šplhaly vzhůru jako horolezci na Mount Everest a úrokové sazby? Ty byly jako studená sprcha pro realitní trh. Lidé začali obracet každou korunu, než investovali do svého bydlení.

Ale víte, co je na tom všem úžasné? Místo abychom zalezli do úkrytu, my jsme té bouři čelili s úsměvem. Náš tým ukázal, že má srdce na správném místě. Každý den jsme přicházeli s novými nápady, jak vyžrát nad každodenními problémy.

A výsledek? Ten by ohromil i toho největšího škarohlída. Navzdory všem překážkám jsme dosáhli rekordních výsledků. Bylo to, jako bychom v té ekonomické mlze našli správnou cestu.

S hrdostí kapitána mohu říct: "Naši lidé dokázali, že jsou z materiálu, ze kterého se rodí legendy. Přizpůsobili jsme se, rostli jsme, a to v době, kdy jiní sotva přežívali."

Takže ano, rok 2023 nás prověřil. A teď? Jsme připraveni na cokoliv, co nám budoucnost nachystá. Protože víme, že společně zvládneme i zdánlivě nemožné.





Zakladatel a jednatel společnosti  
**Ing. Aleš Kocourek**

NAŠE VÁŠEŇ,  
NÁŠ ZÁVAZEK





**Každý den vstáváme s jediným cílem - zanechat svět o něco lepší, než jsme ho našli. Není to jen prázdná fráze, ale hluboké přesvědčení, které prostupuje vším, co děláme. Od ranní kávy až po poslední e-mail dne, každý okamžik je příležitostí k pozitivní změně.**

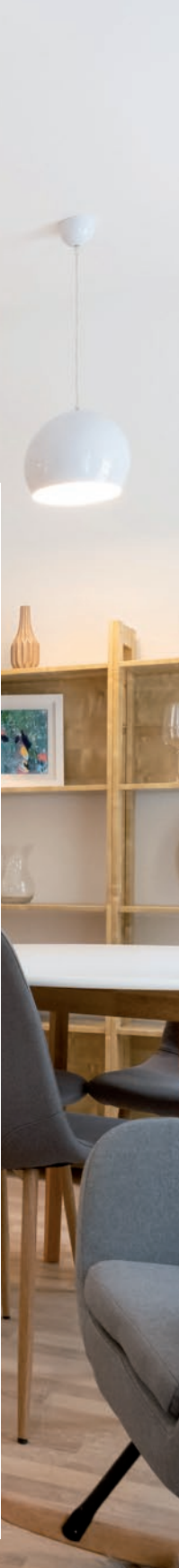
Naše práce není jen o plnění úkolů. Je to o vytváření hodnoty, o překonávání výzev a o neustálém růstu. Ať už jde o drobnou úpravu v prezentaci nebo o komplexní strategii pro klienta, vkládáme do toho celé své srdce. Každý detail je důležitý, protože víme, že i malé věci mohou mít velký dopad.

Síla našeho týmu spočívá v rozmanitosti. Každý z nás přináší jedinečný pohled, dovednosti a zkušenosti. Společně tvoříme mozaiku talentů, která nám umožňuje řešit i ty nejnáročnější problémy. Naše rozdíly nás nerozdělují, ale posilují. V této synergii nacházíme inspiraci a odvahu překonávat hranice možného.

Naše nezávislost je naším největším bohatstvím. Dává nám svobodu sledovat dlouhodobou vizi místo krátkodobých zisků. Můžeme investovat do inovací, které možná dnes nepřinesou okamžitý výnos, ale zítra mohou změnit celé odvětví. Můžeme se angažovat v projektech, které mají skutečný společenský dopad.

S touto svobodou přichází i velká odpovědnost. Každé rozhodnutí pečlivě zvažujeme, vědomi si jeho důsledků. Tato odpovědnost nás nutí neustále se zlepšovat, učit se a růst - jako jednotlivci i jako tým.

V jádru našeho úspěchu stojí osobní zapojení, týmová spolupráce a nezávislost. Nejsme jen firma, jsme komunita lidí spojených společnou vášní a touhou měnit svět k lepšímu. A to je něco, co se nedá změřit čísly, ale co se odráží v každém aspektu naší práce a v pozitivním dopadu, který zanecháváme.



# PŘEHLED ČINNOSTÍ



## Společnost KASTEN je významnou stavební firmou působící v České republice již od roku 1995.

Specializuje se na několik klíčových oblastí ve stavebnictví:



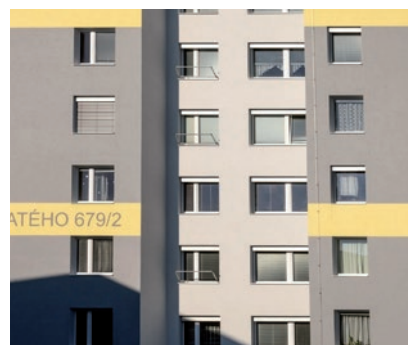
### Pozemní stavby

Realizuje generální dodávky bytových, občanských a průmyslových staveb, často formou dodávky na klíč.



### Development

Vystupuje jako investor, developer i generální dodavatel.



### Zateplení

služby v oblasti zateplování budov, což vede ke snížení nákladů na vytápění a zlepšení estetického vzhledu.

KASTEN má za sebou řadu úspěšných projektů po celé České republice, včetně revitalizací bytových domů, výstavby nových rezidenčních komplexů a rekonstrukcí veřejných budov. Firma klade důraz na kvalitu, inovace a zákaznický přístup, což jí vyneslo několik ocenění v oboru.

Společnost sídlí v Neratovicích a má vlastní provozní areál. Je držitelem certifikátů ISO pro řízení kvality, environmentální management a bezpečnost práce. KASTEN také aktivně podporuje různé komunitní a kulturní projekty v regionech, kde působí.

Společnost dosáhla významného úspěchu v soutěži Stavba roku 2023. **Získala ocenění za projekt Bytový dům Oáza a Rezidence RoSa v Liberci.** Tato prestižní soutěž, pořádaná Nadací pro rozvoj architektury a stavitelství ve spolupráci s dalšími významnými institucemi, oceňuje výjimečné projekty v oblasti stavebnictví. Bytový dům Oáza vznikl od roku 2018 na místě bývalého brownfieldu a nyní doplňuje centrum Liberce. Rezidence RoSa, započatá v roce 2020, nabízí komunitní bydlení pro aktivní seniory. Toto ocenění potvrzuje závazek společnosti KASTEN k inovacím a kvalitě ve stavebnictví a inspiruje ji k dalším ambiciózním projektům.

STAVEBNÍ  
SPOLEČNOST  
KASTEN



**Stavební společnost KASTEN spol. s r.o. je členem KASTEN Holdingu s.r.o., který vznikl se záměrem zajistit lepší fungování a konkurenceschopnost svých členů.**

Jediným jeho vlastníkem a současně jednatelem je původní zakladatel Ing. Aleš Kocourek.

Dlouhodobě se specializuje na program komplexní revitalizace bytových zděných a panelových domů, zateplování a energeticky úsporná opatření, opravy a zateplení střešních a fasádních plášťů budov, včetně projekční, technické, inženýrské a investiční přípravy stavby.

Naše vztahy s klienty, dodavateli a dalšími partnery jsou založeny na transparentnosti a objektivitě při obchodním rozhodování a na rovnosti příležitostí. Vnímáme okolní svět a vše, co se v něm odehrává, ať již v oblasti společenské, tak politické a ekonomické. To vše má samozřejmě vliv i na naši práci a každodenní rozhodování.

Jak roste naše největší společnost, mohutní i její organizační struktura a vzniká potřeba užší specializace, kterou řešíme vytvářením a vyčleňováním dceřiných či sesterských společností.



ČLENOVÉ  
SKUPINY  
**KASTEN**  
**HOLDING**

## Skupina sdružuje tradiční zavedené podniky, stejně jako mladší a inovativní společnosti.

Skupina KASTEN holding zahrnuje společnosti, které jsou navzájem propojené a působí v různých oblastech stavebnictví a souvisejících odvětvích. Přesné informace o všech členech holdingu jsou veřejně dostupné, jsou publikované ve sbírkách listin příslušných soudů.

Základem skupiny **KASTEN** v její dnešní podobě je stejnojmenná stavební společnost, která příští rok slaví své 30. narozeniny. Budujeme a provozujeme síť zařízení rezidenčního bydlení pro seniory s poetickým názvem **Rezidence RoSa**. **Coop Development** se zaměřuje na družstevní bytovou výstavbu v celé České republice. Pod značkou **STAVIVA.COM** prodáváme stavební materiál, provozujeme profesionální půjčovnu lešení a stavebních výtahů **SNEP**. **VIGGO.tech** realizuje zakázkovou kovovýrobu a stavební zámečnictví ze středočeských Horuší. **Green Birds** zajišťuje investice, výstavbu a provoz do plynových kotelen, tepelných čerpadel a fotovoltaických elektráren.

Holdingové uspořádání je založeno na vzájemné spolupráci dceřiných společností a centralizaci jednotlivých činností.

**KASTEN**  
ZA SKVĚLOU STAVBOU PEČLIVÁ FIRMA



**staviva.com**  
Váš obchod se stavebním materiálem

**SNEP**

**VIGGO**  
.TECH

**GREEN**  
**BIRDS**

# ENVIROMENTÁLNÍ CÍLE





Společnost KASTEN spol. s r.o. se dlouhodobě zavazuje k ochraně životního prostředí a implementaci ekologických postupů ve všech aspektech svého podnikání. Naším cílem je nejen poskytovat vysoce kvalitní stavební služby, ale také minimalizovat náš dopad na planetu. Naše environmentální strategie zahrnuje několik klíčových iniciativ, které nám umožňují snížit uhlíkovou stopu a přispět k udržitelnému rozvoji.



# ÚSPORA POHONNÝCH HMOT

Nejčastěji využívaná paliva jsou nafta a benzín, které se vyrábějí z ropy. Jedná se o fosilní paliva, která mají dopad na zvyšování skleníkových plynů v atmosféře a která jsou jedním z hlavních příčin globálních změn klimatu. Úsporná jízda sníží emise CO<sub>2</sub> a tedy dopady na klima.

Neméně důležitým faktorem jsou stále zvyšující se ceny pohonných hmot. Úsporná jízda umožňuje významně snížit náklady na pohonné hmoty.

Přibližně polovina ropy dovážené do České republiky pochází z Ruska. Úspornou jízdou můžeme snížit závislost na autoritářské a agresivní vládě současného Ruska.

Naše firma chtěla pomoci přírodě. Proto jsme vymysleli soutěž pro řidiče našich aut. Jmenovala se "Nohu z plynu".

V této soutěži šlo o to, aby řidiči jezdili opatrně a šetřili benzín. To bylo dobré pro přírodu i pro peněženku firmy.

#### **Kdo chtěl vyhrát, musel:**

- Nezpůsobit žádnou dopravní nehodu, nedostat žádnou pokutu
- Jezdit podle dopravních předpisů, dodržovat rychlostní limity
- Stylem jízdy a jeho správnou údržbou snížit spotřebu vozidla

Nejlepší řidič mohl vyhrát až 17 000 korun. Ostatní řidiči mohli vyhrát 5 000 korun, když jezdili bez nehod a pokut.

Tato soutěž měla lidem ukázat, že je důležité jezdit opatrně a šetřit benzín. Když jezdíme méně a opatrněji, pomáháme tím přírodě. Chtěli jsme, aby i jiné firmy dělaly podobné věci pro ochranu přírody.

# DLOUHODOBÁ RECYKLACE ODPADU

Naše závazky k recyklaci odpadu jsou nedílnou součástí našeho environmentálního přístupu. V rámci dlouhodobého plánu recyklace pečlivě třídíme a zpracováváme veškerý stavební odpad, čímž snižujeme množství odpadu, který končí na skládkách.

# VYUŽITÍ OBNOVITELNÉ ENERGIE K REDUKCI UHLÍKOVÉ STOPY

Naší ambicí je co nejvíce snížit závislost na tradičních zdrojích energie. V tomto duchu jsme investovali do fotovoltaických elektráren, které nám umožňují vyrábět vlastní elektřinu.

První FVE o výkonu 17kWp vybuďovala společnost na střechách areálu v Byškovicích v prosinci 2012. Od zahájení provozu do 31. 12. 2023 vyrobila 170 MWh elektrické energie.

Druhou střešní FVE o výkonu 45,5 kWp doplněnou o moderní bez kobaltové bateriové úložiště konstrukce LiFePO<sub>4</sub> o kapacitě 52kWh jsme za podpory z programu Národního plánu obnovy uvedli do provozu v září 2023. Jen do konce roku vyrobila dalších 14MWh elektrické energie.

V návaznosti 118 MW vyrobené energetické energie z FV systému, bylo vypočteno množství ročních ušetřených emisí CO<sub>2</sub>, které by jinak vznikly při výrobě stejného množství elektrické energie konvenční cestou. K výpočtu roční úspory emisí CO<sub>2</sub> byly použity hodnoty uvedené ve vyhlášce č. 425/2004 Sb. (emisní faktor oxidu uhličitého připadajícího na jednotku energie má pro elektřinu hodnotu 1,17 t CO<sub>2</sub>/MWh), to znamená, že při výrobě 1 kWh elektřiny vznikne 1,17 kg CO<sub>2</sub>.

Do konce roku 2023 využívání obnovitelné elektrické energie z vlastních střešních fotovoltaických elektráren **došlo k redukci sumy vypuštěných skleníkových plynů, tj. uhlíkové stopy o 215 tun CO<sub>2</sub>**





# MODERNIZACE KLIMATIZACE A ZLEPŠENÍ PRACOVNÍHO PROSTŘEDÍ

V roce 2023 jsme splnili významný environmentální cíl tím, že jsme nainstalovali nové klimatizační jednotky do kanceláří v naší budově. Nový systém klimatizace je napojen na naši fotovoltaickou elektrárnu a záložní systém, což nám umožňuje efektivně využívat vyrobenou elektřinu a snižovat energetickou náročnost potřebnou k chlazení a topení v přechodném období. Tento moderní systém pro vytápění a chlazení nejenže přispěl k úsporám nákladů na energie, ale také výrazně zlepšil pracovní prostředí pro naše zaměstnance.

Naše závazky k ochraně životního prostředí a udržitelnému podnikání jsou klíčovými pilíři našeho firemního hodnotového systému. Budeme i nadále pracovat na implementaci ekologických opatření a inovativních řešení, která přispějí k ochraně naší planety a zajištění lepší budoucnosti pro nás všechny.




A close-up photograph of several green leaves, likely from a tree or shrub, covered in numerous small, clear water droplets. The leaves are vibrant green and show detailed vein patterns. The background is dark, making the green leaves and white droplets stand out. The overall mood is fresh and natural.

**Společnost KASTEN je odhodlána podporovat udržitelné praktiky v každém aspektu svého podnikání.**



# FIREMNÍ KULTURA



**Firemní kultura pro nás znamená budování hodnot, díky kterým naplňujeme společné cíle. Chceme být spolehlivou stavební firmou, za kterou místo slov stojí skvělé stavby.**

## **Kvalita**

Za skvělou stavbou pečlivá firma. Nejsou to jen prázdná slova, ale podstata výsledku naší odvedené práce.

## **Vstřícnost**

Otevřenost a vstřícnost k našim klientům je pro nás prvním krokem k úspěšné spolupráci.

## **Efektivita**

Našim zákazníkům navrhujeme efektivní řešení s využitím nejnovějších moderních trendů a metod, které přináší nejen úspory.

## **Ohleduplnost**

Nesnažíme se být ohleduplní pouze k našim zákazníkům a obchodním partnerům, ale také sami k sobě a k našemu okolí.

## **Odpovědnost**

Vztah k etickému upodnikání, sociální odpovědnosti a životnímu prostředí nevnímáme jako nálepku, ale jako výzvu.

## **Rozvoj**

Uvědomujeme si, že s profesním rozvojem našich zaměstnanců se dynamicky rozvíjí i naše společnost.

## **Spokojenost**

Díky týmové spolupráci našich zaměstnanců odvádíme kvalitní práci ke spokojenosti našich zákazníků.

## **Zkušenost**

Chyby naše i chyby ostatních vnímáme jako zkušenost a především jako ponaučení do budoucna.

## **Bezpečnost**

Bezpečnost pracovníků, ale i budoucích uživatelů výsledků naší práce považujeme za jeden ze stěžejních pilířů naší činnosti.

## **Zisk**

Společným cílem smluvních partnerů je dosažení úspěchu, a to ve formě oboustranné spokojenosti skrze splněná očekávání.



# INTEGROVANÝ SYSTÉM ŘÍZENÍ

**Společnost KASTEN se snaží neustále zlepšovat a udržovat určité standardy kvality a péče. Nejen proto jsme držiteli různých certifikátů, které dokazují náš závazek k našim zaměstnancům ale i zákazníkům.**

Integrovaný management systém je plně dokumentovaný, se zabudovanými kontrolními nástroji a zpětnými vazbami, včetně nástrojů pro jeho další zlepšování. Tento Integrovaný systém řízení umožňuje kromě zajištění maximální kvality prováděných prací a uspokojování požadavků zákazníka i dodržování všech pravidel BOZP a PO a minimalizaci dopadů do životního prostředí při provádění všech definovaných procesů ve společnosti. Integrovaný management systém je pravidelně prověřován nezávislou třetí osobou (akreditovanými certifikačními orgány).

## **Systém managementu kvality ISO 9001:2009**

Společnost KASTEN spol. s r.o. má zavedený a certifikovaný systém managementu kvality dle normy ČSN ISO 9001 již od roku 2002, s pracemi na splnění požadavků normy začala společnost dle ISO 9001 v únoru 2001.

Technický a zkušební ústav stavební Praha s.p., Certifikační orgán 300, vydal společnosti KASTEN spol. s r.o. certifikát systému kvality dne 30. 05. 2002.

## **Systém environmentálního managementu ISO 14001:2005**

Vedení společnosti se rozhodlo vybudovat systém environmentálního managementu, protože si uvědomuje skutečnost, že dopady provozovaných činností mají vliv i na životní prostředí. V lednu 2004 byla zahájena implementace systému, v návaznosti na zavedený systém řízení kvality, a bylo provedeno komplexní úvodní přezkoumání současného stavu s ohledem na veškeré provozované činnosti firmy ve vztahu k životnímu prostředí.

Technický a zkušební ústav stavební Praha s.p., Certifikační orgán 300, vydal společnosti KASTEN spol. s r.o. certifikát systému environmentálního managementu dne 30.03.2005.

## **Systém managementu bezpečnosti a ochrany zdraví při práci OHSAS 18001:2008**

Norma OHSAS stanoví požadavky na systém managementu bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (OHSAS), které organizaci umožní řídit rizika OHSAS a zlepšovat úroveň organizace v této oblasti.

Společnost KASTEN spol. s r.o. začala pracovat na tvorbě dokumentace a zavádění systému OHSAS počátkem roku 2006. Dne 07. 07. 2006 získala společnost od certifikačního orgánu Technický a zkušební ústav stavební Praha s.p. certifikát dle požadavků OHSAS.

## Osvědčení odborné způsobilosti k provádění zateplovacích systémů

Společným úsilím Cechu pro zateplování budov a Technického a zkušebního ústavu stavební Praha, s.p. vznikl systém osvědčování odborné způsobilosti firem provádějících vnější zateplení budov kontaktními zateplovacími systémy.

System osvědčování je vytvořen tak, aby ručil, že držitelé osvědčení budou práce provádět po celou dobu realizace zakázky správným způsobem.

### System je založen na dvou hlavních zásadách, kterými jsou:

- audit nezávislými auditory přímo na stavbách
- předem ohlášené i neohlášené kontrolní návštěvy auditorů přímo na stavbě, a to kdykoliv v době platnosti osvědčení, prováděné nejméně dvakrát ročně.

Společnost získala ke dni 27.02.2009 Osvědčení odborné způsobilosti k provádění kontaktních tepelně izolačních systémů s omítkou (ETICS) s číslem ETICS09/2009 uděleným společností Technickým a zkušebním ústavem stavebním v Praze s.p., pro zateplovací systémy výrobců BAUMIT, STO, CAPAROL, WEBER a STOMIX.

## Osvědčení o registraci v seznamu odborných dodavatelů zelená úsporám

Pouze služeb podnikatelských subjektů uvedených v seznamu mohou žadatelé využít při realizaci projektů podporovaných v programu Zelená úsporám. Registrace do seznamu je bezplatná, vyhledávání dodavatele je možné podle jeho názvu, IČ, kraje, kde působí, nebo datovatelné technologie.

Seznam odborných dodavatelů (SOD) je seznamem, do kterého SFŽP zapisuje dodavatele - poskytovatele služeb, kteří o zápis do seznamu požádali a prokázali svoji kvalifikaci včetně osvědčení o odbornosti v jedné či více činnostech, jež jsou v rámci Programu podporované. Jedině dodavatelé zapsaní v SOD mohou provádět realizaci opatření podporovaných programem.





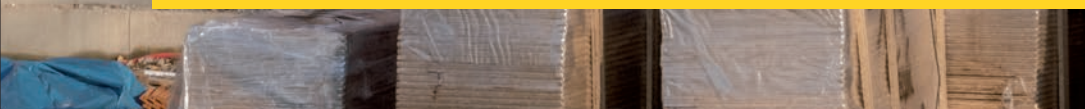
## **Certifikát k provádění vnějších kontaktních zateplovacích systémů s omítkou ETICS/09/2009**

Systém osvědčování je vytvořen tak, aby ručil, že držitelé osvědčení budou práce provádět po celou dobu realizace zakázky správným způsobem.

### **Systém je založen na dvou hlavních zásadách, kterými jsou:**

- audit nezávislými auditory přímo na stavbách
- předem ohlášené i neohlášené kontrolní návštěvy auditorů přímo na stavbě, a to kdykoliv v době platnosti osvědčení, prováděné nejméně dvakrát ročně

KASTEN spol. s r.o., jako jedna z předních společností na českém trhu profesně se zabývající revitalizací bytových domů a odbornou instalací vnějších kontaktních zateplovacích systémů s omítkou (ETICS), první žádost na TZÚS Praha, s.p o tento certifikát byla podána již v roce 2008.



# OCENĚNÍ



# STAVBA ROKU 2023

Společnost KASTEN spol. s r.o. získala prestižní ocenění Stavba roku 2023 za projekty **Bytový dům Oáza** a **Rezidence RoSa v Liberci**. Soutěž je pořádána Nadací pro rozvoj architektury a stavitelství ve spolupráci s Ministerstvem průmyslu a obchodu, Českou komorou autorizovaných inženýrů a techniků a Svazem podnikatelů, oceňuje výjimečné stavební projekty od roku 1992.

V 31. ročníku soutěžilo 110 staveb z České republiky a dvě zahraniční stavby. Odborná porota, složená z významných architektů a inženýrů, osobně navštívila všechny přihlášené projekty a hodnotila jejich design, stavební techniky, udržitelnost a celkový přínos pro stavební prostředí. Výsledky byly vyhlášeny 24. listopadu 2023 v pražském Rudolfinu.





# SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST

Hlavním cílem personální politiky společnosti KASTEN spol. s r.o. je udržení a rozvoj vysoce kvalifikovaného týmu zaměstnanců. Poskytujeme všem našim zaměstnancům takové podmínky a podporu, umožňující profesní růst a rozvoj jejich odborných dovedností, znalostí a talentu. Oceňujeme vynikající výkonnost a profesionální úspěchy a snažíme se, aby se všichni naši zaměstnanci cítili úspěšně a spokojeně.

Kvalitní zaměstnanci jsou největším bohatstvím naší společnosti. Investujeme do kvalitních zaměstnanců, zejména do jejich odborné způsobilosti a jazykových schopností.

Naším cílem je zaměstnávat motivované a kvalifikované odborníky, kteří přinášejí firmě přidanou hodnotu ve formě vlastní invence a chuti posouvat laťku sobě i svým kolegům, jako investici do společné budoucnosti.

Jsme otevřeni veřejnosti, rádi připravíme odborné exkurze a předvedeme výrobní postupy i pracovní prostředí. V každém projektu naší společnosti, od menších staveb až po velké stavby charakteru, je provedeno každý den mnoho rozhodnutí. Projektově orientovaná práce je postavena na silné týmové spolupráci.

Zainteresovaní lidé musejí být schopni vykonávat rozhodnutí jiných stejně jako dělat rozhodnutí vlastní. Mnoho z těch, kteří přicházejí pracovat pro společnost KASTEN, je překvapeno, jak rychle lze u nás dosáhnout pozic, ve kterých mohou rozhodovat. Věříme, že lidé se učí z úspěchů i omylů a že odpovědnost pomáhá lidem růst.

## **Co můžete udělat jako jednotlivec?**

- Vzdělávejte se po celý život, učte se nové věci.
- Pomáhejte dětem s učením.
- Chraňte právo na vzdělání pro všechny.
- Naučte se rozeznávat fake news a oznamujte kyberšikanu.

Tuto filozofii uplatňujeme nejen interně, ale také ve spolupráci s místními vzdělávacími institucemi a komunitami. Nedávno měli studenti **SPŠS Mělník** možnost navštívit **stavbu nové polikliniky v Neratovicích**, kde se seznámili s moderními stavebními postupy a technologií používanou v praxi. Tato exkurze byla pro studenty velmi přínosná a ukázala jim, jak teoretické znalosti aplikovat v reálném světě.



ČLÁNEK

## Studenti SPŠS Mělník navštívili stavbu nové polikliniky v Neratovicích



ČLÁNEK

## Jak najít práci? Studenti SPŠS Mělník už vědí

Navíc, díky našim dlouhodobým vztahům se školami, jsme byli schopni uspořádat **seminář**, kde jsme studentům SPŠS Mělník poskytli cenné rady a tipy, jak najít práci v oboru stavebnictví. Toto příjemné setkání **pomohlo studentům lépe porozumět trhu práce** a připravilo je na budoucí kariéru.





Rovněž jsme hrdí na to, že můžeme přivítat prvňáčky **ZŠ M. Plesingera** do nového školního roku. Podporujeme vzdělávání od nejútlejšího věku, protože věříme, že základy vzdělání a správný přístup k učení jsou klíčové pro budoucí úspěchy našich dětí. Naše podpora zahrnuje nejen finanční příspěvky, ale také organizaci různých vzdělávacích a zábavných aktivit.



ČLÁNEK

## Vítáme prvňáčky ZŠ M. Plesingera

Tímto způsobem se snažíme plnit naši společenskou odpovědnost a přispívat k rozvoji nejen našich zaměstnanců, ale celé komunity. Společně vytváříme prostředí, kde se lidé mohou učit, růst a dosahovat úspěchů, které přinášejí prospěch nám všem.

SPOLEČNĚ  
TVOŘÍME TÝM

Slogan „**SPOLEČNĚ TVOŘÍME TÝM**“ vystihuje klíčové hodnoty a firemní kulturu společnosti KASTEN.

Tento přístup zdůrazňuje několik důležitých aspektů:

- 1. Týmová spolupráce:** KASTEN klade důraz na spolupráci všech zaměstnanců, dodavatelů a partnerů.
- 2. Inkluze:** Každý člen týmu je důležitý a má svou roli v úspěchu společnosti.
- 3. Synergický efekt:** Společným úsilím dosahuje firma lepších výsledků než součtem individuálních výkonů.
- 4. Firemní kultura:** Podporuje otevřenou komunikaci, vzájemnou podporu a sdílení znalostí.
- 5. Orientace na zákazníka:** Tým zahrnuje i klienty, s nimiž KASTEN úzce spolupracuje na projektech.
- 6. Kontinuální rozvoj:** Společnost podporuje růst a vzdělávání svých zaměstnanců.

Tento slogan odráží filozofii společnosti KASTEN, která věří, že úspěch je výsledkem společného úsilí všech zúčastněných stran. Podporuje pozitivní pracovní prostředí a motivuje zaměstnance k dosahování společných cílů





Několiokrát do roka **pořádáme společenské a sportovní akce**, jejichž cílem je umožnit všem napříč celou společností se neformálně setkávat a poznávat se i mimo pracovní oblast.

Za rok 2023 si do vzpomínek například uložíme **tradiční zimní lyžování**. Pro lyžařské pobyty si nejraději vybíráme Alpy, které nás baví nejen kilometry sjezdovek ale také nádhernými výhledy a panoramaty.

Také jsme podnikli dobrodružnou **podzimní plavbu na hausbótech**. Baťův kanál, uměle vytvořená vodní cesta mezi Otrokovicemi a Rohatcem, nás okouznil svými 52 km krásných výhledů a mnoha společnými zážitky.





Další společnou akcí byl například vánoční **večírek** konaný **v Liberci**, kde jsme zároveň oslavovali ocenění Stavba roku. Pro tuto příležitost jsme vybrali prostory restaurace Nakraji.



PODPORUJEME  
JINÉ



# CENA MĚSTA NERATOVICE

## Společenský dům Neratovice

V KASTENU věříme v sílu komunity a v důležitost ocenění mimořádných úspěchů, které přispívají k růstu a prosperitě našich měst. Proto jsme hrdí na to, že můžeme podporovat Cenu města Neratovice, každoroční ocenění, které vyznamenává jednotlivce a organizace za jejich mimořádný přínos společenskému, kulturnímu a duchovnímu životu Neratovic. Slavnostní předání ocenění, které se konalo 28. října 2023 ve váženém Společenském domě Neratovice.



# DĚTSKÝ DEN VE VESCI

## Sportovní areál Vesec

Tato akce, kterou pořádá Spolek válečných veteránů ČSPP, Liberecký kraj a SBD Sever, je oblíbenou tradicí, na níž se scházejí rodiny z celého regionu, aby společně strávili den plný zábavy a aktivit. Věříme, že je důležité vytvářet dětem příležitosti k objevování, učení a zábavě v bezpečném a příznivém prostředí. A Den dětí ve Vesci tyto hodnoty dokonale ztělesňuje.

Akce se konala 10. září 2023 se ve sportovním areálu Vesec.





# SYNTH CITY FESTIVAL

## Lidové sady Liberec

Jako jeden z hrdých partnerů akce přispěla společnost KASTEN k úspěchu Sever Synth City, na kterém se představily dvě hlavní scény - KASTEN stage a SBD Sever stage. Lineup představil rozmanitost a inovaci elektronické hudební scény, od zavedených interpretů až po mladší umělce. Sever Synth City Festival se konal 4. listopadu 2023 v Liberci. Akce je pořádána společností SBD Sever.



# FESTIVÁLEK POD OŘEHEM

## Korycany

Festiválek pod Ořechem se konal 29. července 2023 a přinesl návštěvníkům spoustu zábavy pro děti i dospělé. Tato akce, která vznikla před více než 14 lety, si klade za cíl zajistit zábavný a poutavý den pro děti i dospělé. Akci pořádá Spolek v polích za podpory různých sponzorů včetně stavební firmy KASTEN.





# MÓDNÍ PŘEHLÍDKA SENIORŮ ROSA

## Rezidence RoSa Kobylysy

Módní nadšenci, obyvatelé RoSy i jejich blízcí a samozřejmě široká veřejnost se sešli, aby si užili již devátý ročník Módní přehlídky seniorů v RoSe. Letošní ročník byl na téma „Vítejte v džungli“, po mole se prošlo více než 20 modelek a modelů.

Váženou návštěvou byla účast Jany Hruškové a jejího manžela Jana Přeučila, kteří se na akci objevili již potřetí.



# KELSKÝ BIATLON

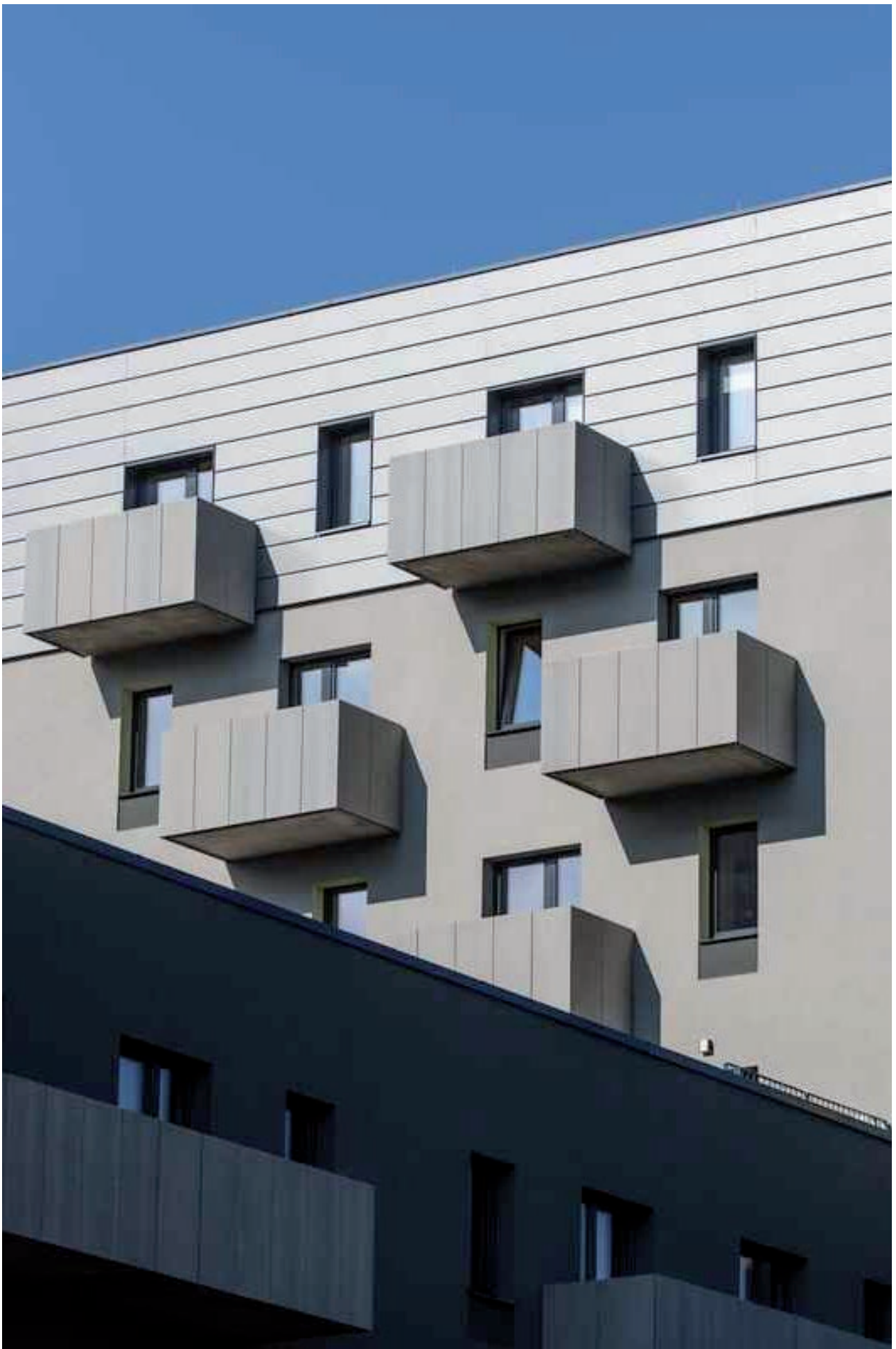
## Hřiště TJ Kly

Dne 30. prosince 2023 se v ranních hodinách sešli sportovci odhodlaní podat slušné sportovní výkony ale především užít si spoustu zábavy. Ačkoliv se biatlon praktikuje na lyžích, Kelský biatlon jej pojal trochu jinak. Účastníci zde zdolávali náročný terén výhradně po svých, což klasickému zimnímu sportu dodává dynamický nádech. Hřiště TJ Kly přivítalo tyto odvážlivce již po osmé a o zábavu zde nebylo nouze. Na biatlonu se zapotili mladí i starší závodníci a všichni dali do svého výkonu úplné maximum.





# REFERENČNÍ STAVBY





# REZIDENČNÍ BYDLENÍ LILIOVÁ LIBEREC

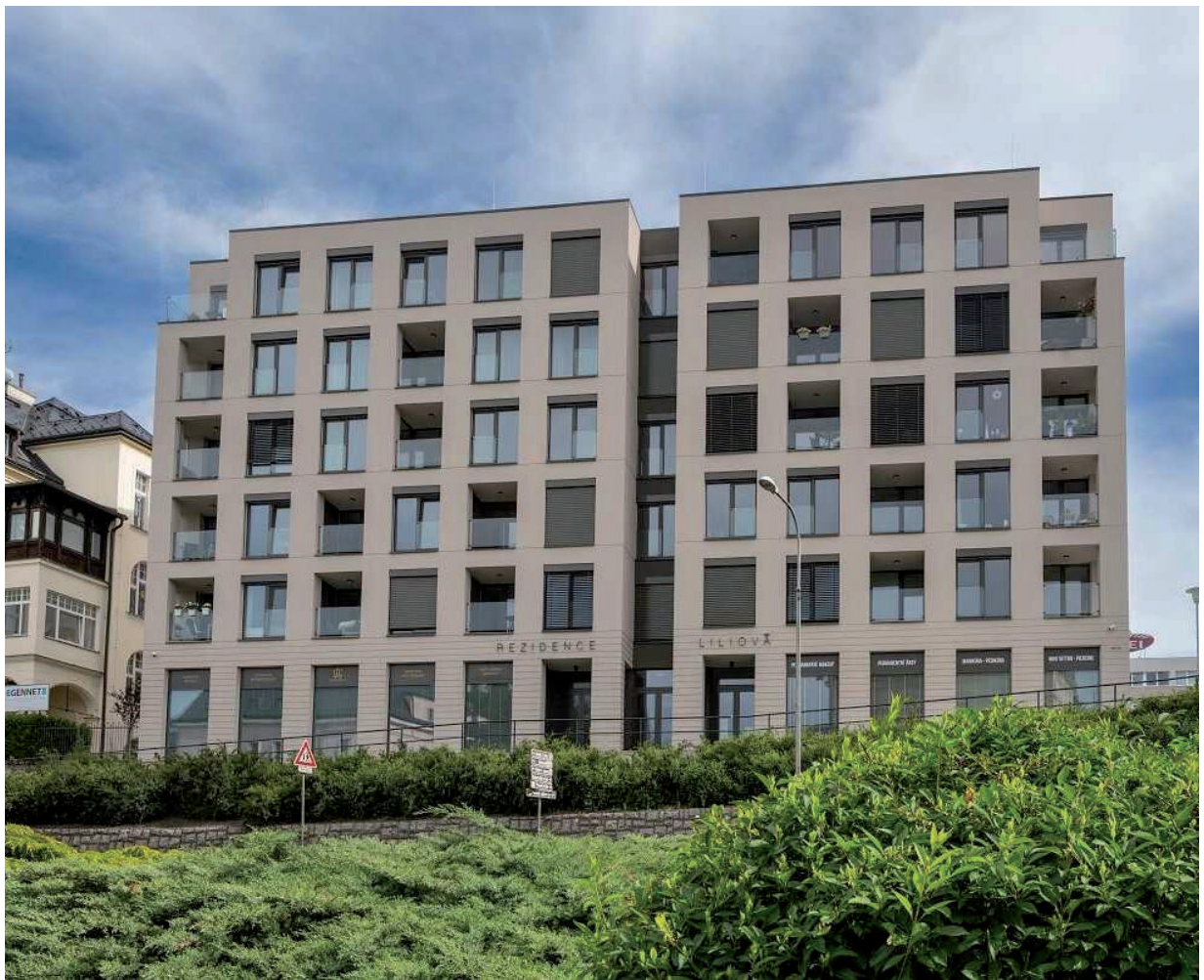
<b>Lokalita</b>	ul. Liliová, Liberec
<b>Investor</b>	Liliová Development s.r.o.
<b>Termín</b>	04/21 – 04/23
<b>Investiční náklady</b>	141,3 mil Kč

Projekt Liliová, moderní rezidenční komplex v atraktivní lokalitě s vynikající dostupností a bohatou občanskou vybaveností. Komplex zahrnuje bytový dům s důrazem na estetiku a funkčnost, poskytující maximální komfort a pohodlí pro jednotlivce i rodiny. Nachází se na rovinaté ploše s výhledem na historické centrum města a ještědský hřeben. Budova má šest nadzemních podlaží, minimalistickou fasádu a byty s balkóny nebo terasami.

V rezidenci je celkem 28 bytových jednotek různých velikostí, komerční prostory a dostatek parkovacích míst. Projekt klade důraz na komunitní život a nabízí zelené plochy, dětská hřiště a sportoviště, což zajišťuje příjemné a pohodlné bydlení.







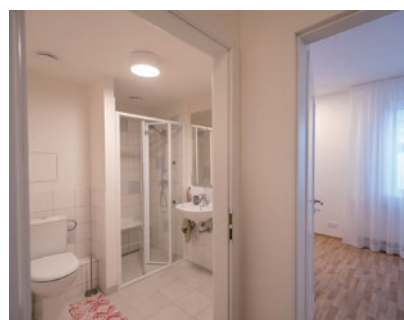
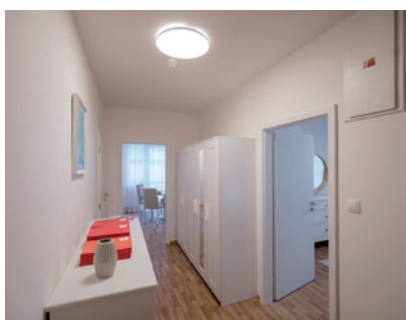


# REZIDENCE ROSA LIBEREC

<b>Lokalita</b>	U Nisy, Liberec
<b>Investor</b>	Rezidence RoSa Liberec s.r.o.
<b>Termín</b>	09/2020 – 11/2022
<b>Investiční náklady</b>	258 mil. Kč

Rezidence RoSa Liberec kombinuje bydlení pro aktivní seniory a startovací byty pro mladé, podporujíc tak mezigenerační soužití. Rezidence se nachází na místě bývalých Montážních závodů a přináší nový život do centra Liberce.

Projekt zahrnuje několik věžových objektů, které jsou propojeny s projektem Oáza v centru, což nabízí rozmanité možnosti bydlení. Rezidence RoSa obsahuje komerční prostory, ordinace, knihovnu, společenskou místnost a bytové jednotky od 1+kk do 3+kk s balkony či terasami. Centrální společenský sál poskytuje přístup do zahrady a na střechu parkoviště s dětským hřištěm. Celý objekt je moderní alternativou k tradičním domovům pro seniory, nabízející komfortní a bezbariérové bydlení.









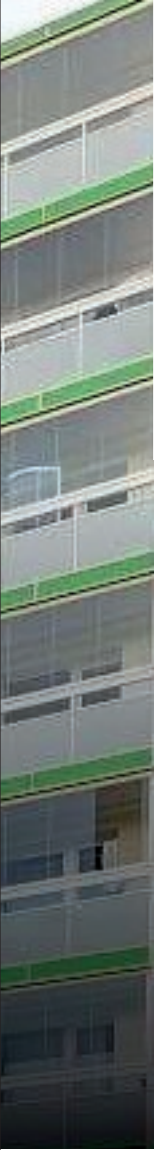
# MODERNIZACE PANELOVÉHO DOMU CHLEBOVICKÁ, PRAHA – LETŇANY

<b>Lokalita</b>	Chlebovická 490-493, Praha - Letňany
<b>Investor</b>	Společenství vlastníků domu Chlebovická 490, 491, 492, 493, Praha 9
<b>Termín</b>	03/2023 – 11/2023
<b>Investiční náklady</b>	34,4 mil. Kč

V listopadu 2023 dokončila stavební společnost KASTEN zakázku na modernizaci obvodových konstrukcí bytového domu v ulici Chlebovická v pražských Letňanech. Tento projekt, který zahrnoval modernizaci fasády, rekonstrukci předsazených konstrukcí lodžii a vstupů a opravu dožilých konstrukcí, přinesl řadu benefitů pro obyvatele domu i širší okolí.









NA ČEM DÁLE  
PRACUJEME







## ŠKOLNÍ KAMPUS HEJNICE

Jsme generálním dodavatelem stavby nové školní budovy, kampusu Střední školy pedagogické a sociálně právní a střední zdravotnické škola Jana Blahoslava v Hejnicích, která se stane epicentrem vzdělání a setkávání pro školní obec i veřejnost.

Tato moderní budova bude sloužit jako školní jídelna, bistro a kampus s ubytováním pro 40 studentů. Předání nového areálu školy je plánováno nejpozději do 31. července 2024, aby byl připraven pro studenty již na nový školní rok v září 2024. Tato moderní stavba se stane centrem klidných i významných setkávání nejen pro studenty a zaměstnance školy, ale i pro široké okolí.



## DOLCE VITA MLADÁ BOLESLAV

Moderní domy jsou navrženy pro komfortní a udržitelné bydlení s nízkou energetickou náročností a vysokým standardem vybavení, což zahrnuje kvalitní okna, podlahové vytápění, vinylové podlahy a značkové zařizovací předměty v koupelnách.

Domy budou obloženy modřínovým dřevem, mají tvar plachetnice, což poskytuje vzduch a prostor. Pro praktické využití nabízí obývací prostor dokonalý kontakt se zahradou díky velkým proskleným plochám, zatímco ložnice a pokoje jsou navrženy s ideální výměrou a uspořádáním. Lokalita Chrást nabízí pohodlné bydlení pro zájemce z Mladé Boleslavi, Prahy i okolí, s výbornou dostupností do centra města a Prahy.





# REKONSTRUKCE BD ČAKOVICE

Projekt rekonstrukce bytových domů v pražských Čakovících zahrnuje kompletní revitalizaci a modernizaci stávajících budov. Hlavním cílem je zvýšení energetické účinnosti a zlepšení obytného komfortu prostřednictvím zateplení fasád, střech a výměny oken.

Součástí rekonstrukce je také modernizace společných prostor, včetně nových vstupů, schodišť a výtahů. Projekt se zaměřuje na udržitelnost a dlouhodobou životnost budov s ohledem na současné stavební normy. Realizace tohoto projektu přinese obyvatelům zvýšenou kvalitu bydlení a úspory nákladů na energie.





## BYDLENÍ BRANDÝS

Zahájili jsme realizaci rezidenčního komplexu sedmi domů v lokalitě Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, který nabídne moderní komfortní bydlení nedaleko hlavního města.

Bytové domy projektu Bydlení Brandýs nabídnou ve třech nadzemních podlažích celkem 302 bytů velikosti 1+kk až 3+kk s obytnou plochou 29–91 m<sup>2</sup>. Součástí většiny bytů je balkon, terasa či předzahrádka, stejně jako garáž či vyhrazené parkovací stání. Každý byt má sklep. Pro pohodlný přístup k bytům bude v domech instalován výtah. Součástí vybraných domů budou komerční prostory pro obchody a služby.





# POLIKLINIKA NERATOVICE URXOVA

Stavba nové polikliniky v Urxově ulici v Neratovicích má být dokončena v létě roku 2024 a měla by nahradit stávající polikliniku v ulici Kojetická. Tato poliklinika se totiž dlouhodobě potýkala s nevyhovujícími podmínkami pro lékaře i obyvatele. Právě z toho důvodu se město Neratovice rozhodlo pro výstavbu nové polikliniky v ulici Urxova.

Ta má splňovat veškeré představy personálu i veřejnosti o poskytování kvalitní lékařské péče. Ve třech patrech bude čtyřadvacet ordinací, mimo jiné i lékárna, odběrové místo, optika nebo zdravotnické potřeby a kavárna.







# FINANČNÍ ČÁST





# VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT 2021-2023

(v tis. Kč)	2021	2022	2023
Tržby z prodeje výrobků a služeb	484 045	505 256	<b>808 718</b>
Výkonnová spotřeba	416 277	441 721	<b>675 989</b>
Spotřeba materiálu a energie	48 249	51 149	<b>71 547</b>
Služby	368 028	390 572	<b>604 442</b>
Změna stavu zásob vlastní činnosti	-3 182	3 513	<b>10 846</b>
Aktivace	0	0	<b>0</b>
Osobní náklady	38 102	47 782	<b>46 290</b>
Mzdové náklady	28 527	35 729	<b>35 044</b>
Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	9 575	12 053	<b>11 246</b>
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	9 400	11 831	<b>11 096</b>
Ostatní náklady	175	222	<b>150</b>
Úprava hodnot v provozní oblasti	1 041	1 389	<b>2 289</b>
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	1 038	1 811	<b>2 289</b>
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	1 038	1 811	<b>2 289</b>
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	0	0	<b>0</b>
Úpravy hodnot pohledávek	3	-422	<b>0</b>
Ostatní provozní výnosy	4 246	2 843	<b>3 787</b>
Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	85	11	<b>682</b>
Jiné provozní výnosy	4 161	2 832	<b>3 105</b>
Ostatní provozní náklady	2 765	3 240	<b>2 422</b>
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	0	0	<b>0</b>
Daně a poplatky	179	92	<b>116</b>
Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	0	0	<b>0</b>
Jiné provozní náklady	2 586	3 148	<b>2 306</b>
Provozní výsledek hospodaření	33 288	10 454	<b>74 669</b>
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	0	71 417	<b>0</b>
Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	0	71 417	<b>0</b>
Náklady vynaložené na prodané podíly	0	49 942	<b>0</b>
Výnosové úroky a podobné výnosy	0	1 451	<b>4 581</b>
Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	0	1 451	<b>4 581</b>

Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	0	0	<b>0</b>
Nákladové úroky a podobné náklady	253	0	<b>0</b>
Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	<b>0</b>
Ostatní finanční výnosy	1 079	348	<b>404</b>
Ostatní finanční náklady	613	3 561	<b>930</b>
Finanční výsledek hospodaření	213	19 713	<b>4 055</b>
Výsledek hospodaření před zdaněním	33 501	30 167	<b>78 724</b>
Daň z příjmů	6 434	3 273	<b>14 723</b>
Daň z příjmů splatná	6 434	3 273	<b>14 723</b>
Výsledek hospodaření po zdanění	27 067	26 894	<b>64 001</b>
Výsledek hospodaření za účetní období	27 067	26 894	<b>64 001</b>
Čistý obrat za účetní období	489 370	581 315	<b>817 490</b>



# Zpráva o vztazích

mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými touto ovládající osobou, tj. mezi propojenými osobami ve smyslu § 82 až 88 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích („ZOK“)

## za účetní období roku 2023

Tato zpráva je zpracována za poslední účetní období tj. za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

<b>Ovládající osoba</b> se sídlem: IČ. Výše hlasovacích práv v ovládané osobě Důvod statutu:	<b>KASTEN HOLDING s r.o.</b> Větrná 145, 277 11 Neratovice, Byškovice 04452321 100 % společník
<b>Ovládaná osoba</b> se sídlem: IČ.	<b>KASTEN spol. s r.o.</b> Větrná 145, 277 11 Neratovice, Byškovice 62954890

### Seznam dalších propojených osob ovládaných stejnou ovládající osobou.

<b>Propojená osoba</b> se sídlem : IČ. Výše hlasovacích práv v ovládané osobě:	<b>SNEP spol. s r.o.</b> Větrná 145, 277 11 Neratovice, Byškovice 27257827 100% KASTEN HOLDING s r.o.
<b>Propojená osoba</b> se sídlem: IČ. Výše hlasovacích práv v ovládané osobě:	<b>STAVIVA.COM spol. s r.o.</b> Větrná 145, 277 11 Neratovice, Byškovice 25069926 100% KASTEN HOLDING s r.o.
<b>Propojená osoba</b> se sídlem : IČ. Výše hlasovacích práv v ovládané osobě:	<b>VIGGO.tech s.r.o.</b> Větrná 145, 277 11 Neratovice, Byškovice 27374581 100 % KASTEN HOLDING s r.o..
<b>Propojená osoba</b> se sídlem : IČ. Výše hlasovacích práv v ovládané osobě:	<b>COOP Development, družstvo</b> Střelnická 1680/8, Kobyličky, 182 00 Praha 24303917 33,33 % Mgr. Anna Ježková 33,33 % SNEP spol. s r.o. 33,33 % KASTEN spol. s r.o.

společnost vlastní menšinové podíly v dalších společnostech

Shora uvedený okruh ovládaných osob a osob jimi ovládaných je statutárním orgánem ovládané osoby KASTEN spol. s r.o. a propojených osob SNEP spol. s r.o., STAVIVA.COM spol. s r.o., VIGGO.tech s.r.o., a., a COOP Development, družstvo znám.

## Vztahy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou KASTEN HOLDING spol. s r.o.

### Transakce typu nákup mezi ovládanou osobou KASTEN spol. a ovládající osobou KASTEN HOLDING spol. s r.o.

Celkem přijatých dokladů	16
Hodnota realizovaných kontraktů v ceně bez DPH	2 275 217,23 Kč

### Komentář statutárního orgánu ovládané osoby

Byla plněna Nájemní smlouva ze dne 1.10.2015 jejímž předmětem plnění je pronájem nemovitostí v areálu Byškovice, Větrná 145, v Neratovicích, Dr.E.Beneše 1480, Kojetická 1024 a Hrubínova 827.

### Transakce typu prodej mezi ovládanou osobou KASTEN spol. a ovládající osobou KASTEN HOLDING spol. s r.o.

Celkem přijatých dokladů	2
Hodnota realizovaných kontraktů v ceně bez DPH	881 836,37 Kč

### Komentář statutárního orgánu ovládané osoby

Ve výše uvedených transakcích typu prodej se jednalo zejména o náklady spojené s maintainancí Money S5 a náklady na rekonstrukci prodejny a novostavbu skladu.

### Seznam závazků a pohledávek, evidovaných mezi ovládanou osobou KASTEN spol. s r.o. a ovládající osobou KASTEN HOLDING spol. s r.o.

Všechny závazky a pohledávky mezi ovládanou a propojenou osobou splatné do doby sepsání této zprávy byly vyrovnány.

Výše uvedené smlouvy byly uzavírány na základě obvyklých obchodních zvyklostí, bez zvýhodnění jedné nebo druhé smluvní strany.

V návaznosti na příslušná ustanovení zákona č. 90/2012 Sb. nebyla za poslední účetní období mezi společností KASTEN spol. s r.o. jako ovládanou osobou a společností KASTEN HOLDING spol. s r.o. jako ovládající osobou uzavřena a v platnosti žádná smlouva z jejíž plnění by vznikla společnosti majetková újma, ani nebylo poskytnuto žádné protiplnění, které by bylo z hlediska společnosti KASTEN spol. s r.o. nevýhodné.



## Vztahy mezi ovládanou osobou a propojenou osobou SNEP spol. s r.o.

### Transakce typu nákup mezi ovládanou osobou KASTEN spol. a propojenou osobou SNEP spol. s r.o.

Celkem přijatých dokladů	126
Hodnota realizovaných kontraktů v ceně bez DPH	2 968 625,25 Kč

### Komentář statutárního orgánu ovládané osoby

Propojenou osobou byly plněny dílčí smlouvy, jejichž předmětem plnění bylo provedení lešenářských prací spočívající v montáži, demontáži, nájmu a dopravě lešení na stavebních zakázkách ovládané společnosti.

### Transakce typu prodej mezi ovládanou osobou KASTEN spol. a propojenou osobou SNEP spol. s r.o.

Celkem přijatých dokladů	84
Hodnota realizovaných kontraktů v ceně bez DPH	1 210 372,13 Kč

### Komentář statutárního orgánu ovládané osoby

Mezi KASTEN spol. s r.o. a firmou SNEP spol. s r.o. byla plněna smlouva o pronájmu ze dne 01. 08. 2005, a podnájmu nebytových prostor ze dne 28. 10.2015 kterou firma KASTEN spol. s r.o. podnajíjí firmě SNEP spol. s r.o. nebytové prostory kanceláře a sklady v objektu Větrná 145 v Neratovicích - Byškovicích za účelem provozování činnosti firmy SNEP spol. s r.o. Součástí tohoto obchodního vztahu je rovněž přeúčtování nákladů spojených s obvyklým užíváním pronajaté nemovitosti. Zároveň je plněna smlouva o nájmu motorových vozidel ze dne 01. 08. 2005 včetně dodatků, včetně občasné služby nákladní autodopravy, kterou provádí ovládající osoba.

### Seznam závazků a pohledávek, evidovaných mezi ovládanou osobou KASTEN spol. s r.o. a propojenou osobou SNEP spol. s r.o.

Všechny závazky a pohledávky mezi ovládanou a propojenou osobou splatné do doby sepsání této zprávy byly vyrovnány.

Výše uvedené smlouvy byly uzavírány na základě obvyklých obchodních zvyklostí, bez zvýhodnění jedné nebo druhé smluvní strany.

V návaznosti na příslušná ustanovení zákona č. 90/2012 Sb. nebyla za poslední účetní období mezi společnostmi KASTEN spol. s r.o. jako ovládanou osobou a společností SNEP spol. s r.o. jako propojenou osobou uzavřena a v platnosti žádná smlouva z jejíž plnění by vznikla společností majetková újma, ani nebylo poskytnuto žádné protiplnění, které by bylo z hlediska společnosti KASTEN spol. s r.o. nevýhodné.

## Vztahy mezi ovládanou osobou a propojenou osobou STAVIVA.COM spol. s r.o.

### Transakce typu nákup mezi ovládanou osobou KASTEN spol. a propojenou osobou STAVIVA.COM spol. s r.o.

Celkem přijatých dokladů	4 579
Hodnota realizovaných kontraktů v ceně bez DPH	127 990 605,00 Kč

### Komentář statutárního orgánu ovládané osoby

Byla plněna smlouva o skladování materiálu, strojů a nářadí ovládané osoby ze dne 30. 08. 2002 jejímž předmětem plnění je evidence a skladování materiálů, strojů a nářadí v majetku společnosti KASTEN spol. s r.o. a kupní smlouva č.005/2002 ze dne 28. 08. 2002, jejímž předmětem plnění je prodej stavebního materiálu, barev, laků, aj.

### Transakce typu prodej mezi ovládanou osobou KASTEN spol. a propojenou osobou STAVIVA.COM spol. s r.o.

Celkem přijatých dokladů	73
Hodnota realizovaných kontraktů v ceně bez DPH	1 268 753,13 Kč

### Komentář statutárního orgánu ovládané osoby

Mezi KASTEN spol. s r.o. a firmou STAVIVA.COM spol. s r.o. byla plněna smlouva o pronájmu ze dne 01. 07. 2002, a následné smlouvy o podnájmu nebytových prostor ze dne 28.10.2015, kterou firma KASTEN spol. s r.o. pronajímá firmě STAVIVA.COM spol. s r.o. nebytové prostory kanceláře, prodejny a skladu v objektu Větrná 145 v Neratovicích - Byškovicích za účelem provozování činnosti firmy STAVIVA.COM spol. s r.o. Součástí tohoto obchodního vztahu je rovněž přeúčtování nákladů spojených s obvyklým užíváním pronajaté nemovitosti a občasná služby nákladní autodopravy, kterou provádí ovládající osoba.

### Seznam závazků a pohledávek, evidovaných mezi ovládanou osobou KASTEN spol. s r.o. a propojenou osobou STAVIVA.COM spol. s r.o.

Všechny závazky a pohledávky mezi ovládanou a propojenou osobou splatné do doby sepsání této zprávy byly vyrovnány.

Výše uvedené smlouvy byly uzavírány na základě obvyklých obchodních zvyklostí, bez zvýhodnění jedné nebo druhé smluvní strany.

V návaznosti na příslušná ustanovení zákona č. 90/2012 Sb. nebyla za poslední účetní období mezi společnostmi KASTEN spol. s r.o. jako ovládanou osobou a společností STAVIVA.COM spol. s r.o. jako propojenou osobou uzavřena a v platnosti žádná smlouva z jejíž plnění by vznikla společnosti majetková újma, ani nebylo poskytnuto žádné protiplnění, které by bylo z hlediska společnosti KASTEN spol. s r.o. nevýhodné.



## Vztahy mezi ovládanou osobou a propojenou osobou VIGGO.tech s r.o.

### Transakce typu nákup mezi ovládanou osobou KASTEN spol. a propojenou osobou VIGGO.tech s r.o.

Celkem přijatých dokladů 0

### Transakce typu prodej mezi ovládanou osobou KASTEN spol. a propojenou osobou VIGGO.tech s r.o.

Celkem přijatých dokladů 3  
Hodnota realizovaných kontraktů v ceně bez DPH 11 263 507,35 Kč

### Komentář statutárního orgánu ovládané osoby

Mezi KASTEN spol. s r.o. a firmou VIGGO.tech s r.o. byla plněna smlouva o dílo ze dne 12. 02. 2021 na akci „Stavební úpravy a přístavba stávajícího rodinného domu čp.22 a hospodářských objektů ve dvoře“, místo stavby: č.p. 22, parc.č.st.26,43, k.ú. Býkev.

### Seznam závazků a pohledávek, evidovaných mezi ovládanou osobou KASTEN spol. s r.o. a propojenou osobou VIGGO.tech s r.o.

Všechny závazky a pohledávky mezi ovládanou a propojenou osobou splatné do doby sepsání této zprávy byly vyrovnány

Výše uvedené smlouvy byly uzavírány na základě obvyklých obchodních zvyklostí, bez zvýhodnění jedné nebo druhé smluvní strany.

V návaznosti na příslušná ustanovení zákona č. 90/2012 Sb. nebyla za poslední účetní období mezi společnostmi KASTEN spol. s r.o. jako ovládanou osobou a společností VIGGO.tech s r.o. jako propojenou osobou uzavřena a v platnosti žádná smlouva z jejíž plnění by vznikla společností majetková újma, ani nebylo poskytnuto žádné protiplnění, které by bylo z hlediska společnosti KASTEN spol. s r.o. nevýhodné.

## Vztahy mezi ovládanou osobou a propojenou osobou COOP Development, družstvo

### Transakce typu nákup mezi ovládanou osobou KASTEN spol. a propojenou osobou COOP Development, družstvo

Celkem přijatých dokladů	1
Hodnota realizovaných kontraktů v ceně bez DPH	2 040 000,00 Kč

### Komentář statutárního orgánu ovládané osoby

Byla plněna Smlouva o spolupráci při projektu Rezidence Liliová ze dne 24.02.2021.

### Transakce typu prodej mezi ovládanou osobou KASTEN spol. a propojenou osobou COOP Development, družstvo

Celkem přijatých dokladů	9
Hodnota realizovaných kontraktů v ceně bez DPH	696 903,89 Kč

Hodnota úroku z poskytnutého úvěru	2.522.945,22 Kč
------------------------------------	-----------------

### Komentář statutárního orgánu ovládané osoby

Ve výše uvedeném kontraktu se jednalo o náklady plynoucí z Dohody o vzájemné spolupráce ze dne 4.10.2022 a dále náklady spojené s údržbou domén, reklamou, administrativní činností a aktualizací účetního systému MoneyS5.

Na základě smluv o úvěru ze dne 3.5.2022, 4.5.2022, 4.11. 2022 a 31.10. poskytla ovládaná osoba propojené osobě úvěr v celkové výši 34 000 000 Kč.

### Seznam závazků a pohledávek, evidovaných mezi ovládanou osobou KASTEN spol. s r.o. a propojenou osobou COOP Development, družstvo.

Všechny závazky a pohledávky mezi ovládanou a propojenou osobou splatné do doby sepsání této zprávy byly vyrovnány.

Výše uvedené smlouvy byly uzavírány na základě obvyklých obchodních zvyklostí, bez zvýhodnění jedné nebo druhé smluvní strany.

V návaznosti na příslušná ustanovení zákona č. 90/2012 Sb. nebyla za poslední účetní období mezi společnostmi KASTEN spol. s r.o. jako ovládanou osobou a společností COOP Development, družstvo jako propojenou osobou uzavřena a v platnosti žádná smlouva z jejíž plnění by vznikla společnosti majetková újma, ani nebylo poskytnuto žádné protiplnění, které by bylo z hlediska společnosti KASTEN spol. s r.o. nevýhodné.



Tato zpráva o vztazích obsahuje 7 listů a byla vypracována v 8 vyhotoveních s platností originálu, přičemž po jednom výtisku obdržely propojené osoby SNEP spol. s r.o., STAVIVA.COM spol. s r.o., VIGGO.tech s r.o., a COOP Development, družstvo a po jednom výtisku obdržely ovládající osoby KASTEN HOLDING s r.o. a 2 výtisky obdržela ovládaná osoba KASTEN spol. s r.o.

V Neratovicích dne 26. 6. 2024

Za ovládanou osobu:

Ing. Aleš Kocourek  
jednatel společnosti  
KASTEN spol. s r.o.  
Větrná 145, 277 11 Neratovice, Byškovice  
OR u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 40417

## **ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA**

**Příjemce: společníci společnosti KASTEN s.r.o.**

**se sídlem: Větrná 145, Byškovice, 277 11 Neratovice, IČ 62954890**

### **Výrok auditora**

*Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti KASTEN s.r.o. (dále také „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, 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 KASTEN s.r.o., 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 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 vedení Společnosti.*

*Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem 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 provádění auditu 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
- 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.

### **Odpovědnost vedení Společnosti za účetní závěrku**

Vedení 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 vedení Společnosti povinno 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 vedení 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 (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 vedení Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

*Naší povinností je informovat vedení 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.*

Neratovice dne 29.7.2024

Ověření provedl auditor

Ing. Ivan Ptáčník

Na Výsluní 1308, 2711 Neratovice,

zapsaný v seznamu auditorů vedeném Komorou auditorů ČR pod ev. č.1309

ing. Ivan Ptáčník  
auditor ev. č. 1309



DUPLIKÁT  
KOMORA DAŇOVÝCH PORADCŮ ČESKÉ REPUBLIKY

# OSVĚDČENÍ

o zápisu do seznamu daňových poradců

**Ing. Ivan Ptáčník**

rodné číslo 610415/2065

identifikační číslo 18585647

je oprávněn(a) vykonávat daňové poradenství

podle zákona ČNR č. 523/1992 Sb., o daňovém poradenství  
a Komoře daňových poradců České republiky,

užívat označení

# DAŇOVÝ PORADCE

s oprávněním

poskytovat právní pomoc a finančně ekonomické rady ve věcech  
daní, odvodů, poplatků a jiných podobných plateb, jakož i ve věcech,  
které s daněmi přímo souvisejí,

a je zapsán pod evidenčním číslem

00000680

do seznamu DAŇOVÝCH PORADCŮ

ke dni 25.2.1994





# ROZVAHA

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 2 3

v tisících Kč

IČ	6	2	9	5	4	8	9	0
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**KASTEN**  
spol. s r.o.

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

**Větrná 145**  
**Neratovice**  
**277 11**

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	<b>AKTIVA CELKEM</b> A.+B.+C.+D.	001	<b>+401 083</b>	<b>-15 618</b>	<b>+385 465</b>	<b>+207 939</b>
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál účty 353	002				
B.	<b>Stálá aktiva</b> B.I.+...+B.III.	003	<b>+87 888</b>	<b>-15 618</b>	<b>+72 270</b>	<b>+37 419</b>
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek B.I.1.+...+B.I.x.	004	<b>+4 032</b>	<b>-3 704</b>	<b>+328</b>	<b>+460</b>
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje účty 012, (-)072, (-)091AÚ	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva B.I.2.1.+B.I.2.2.	006	<b>+4 032</b>	<b>-3 704</b>	<b>+328</b>	<b>+445</b>
B.I.2.1.	Software účty 013, (-)073, (-)091AÚ	007	<b>+4 032</b>	<b>-3 704</b>	<b>+328</b>	<b>+445</b>
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva účty 014, (-)074, (-)091AÚ	008				
B.I.3.	Goodwill účty 015, (-)075, (-)091AÚ	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek účty 019, (-)079, (-)091AÚ	010				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek B.I.5.1.+B.I.5.2.	011	<b>+0</b>		<b>+0</b>	<b>+15</b>
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek účty 051, (-)095AÚ	012				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek účty 041, (-)093	013	<b>+0</b>		<b>+0</b>	<b>+15</b>
B.II.	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b> B.II.1.+...+B.II.x.	014	<b>+27 810</b>	<b>-11 914</b>	<b>+15 896</b>	<b>+10 644</b>
B.II.1.	Pozemky a stavby B.II.1.1.+B.II.1.2.	015	<b>+107</b>	<b>-86</b>	<b>+21</b>	<b>+32</b>
B.II.1.1.	Pozemky účty 031, (-)092AÚ	016				
B.II.1.2.	Stavby účty 021, (-)081, (-)092AÚ	017	<b>+107</b>	<b>-86</b>	<b>+21</b>	<b>+32</b>
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory účty 022, (-)082, (-)092AÚ	018	<b>+27 703</b>	<b>-11 828</b>	<b>+15 875</b>	<b>+10 507</b>
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku účty 097, (-)098	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek B.II.4.1.+...+B.II.1.3.	020				
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů účty 025, (-)085, (-)092AÚ	021				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny účty 026, (-)086, (-)092AÚ	022				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek účty 029, 032, (-)089, (-)092AÚ	023				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek B.II.5.1.+B.II.5.2.	024	<b>+0</b>		<b>+0</b>	<b>+105</b>
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek účty 052, (-)095AÚ	025				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek účty 042, (-)094	026	<b>+0</b>		<b>+0</b>	<b>+105</b>
B.III.	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b> B.III.1.+...+B.III.x.	027	<b>+56 046</b>		<b>+56 046</b>	<b>+26 315</b>
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba účty 043, 061, (-)096AÚ	028				
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba účty 066, (-)096AÚ	029	<b>+35 937</b>		<b>+35 937</b>	<b>+26 260</b>
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv účty 043, 062, (-)096AÚ	030	<b>+55</b>		<b>+55</b>	<b>+55</b>
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv účty 067, (-)096AÚ	031	<b>+20 054</b>		<b>+20 054</b>	<b>+0</b>
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly účty 043, 063, 065, (-)096AÚ	032				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní účty 068, (-)096AÚ	033				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek B.III.7.1.+B.III.7.2.	034				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek účty 043, 069, (-)096AÚ	035				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek účty 053, (-)095AÚ	036				
C.	<b>Oběžná aktiva</b> C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	037	<b>+309 643</b>		<b>+309 643</b>	<b>+168 048</b>
C.I.	<b>Zásoby</b> C.I.1.+...+C.I.x.	038	<b>+1 089</b>		<b>+1 089</b>	<b>+11 935</b>
C.I.1.	Materiál účty 111, 112, 119, (-)191	039				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary účty 121, 122, (-)192, (-)193	040	<b>+1 089</b>		<b>+1 089</b>	<b>+11 935</b>
C.I.3.	Výrobky a zboží C.I.3.1.+C.I.3.2.	041				

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
C.I.3.1.	Výrobky účty 123, (-)194	042				
C.I.3.2.	Zboží účty 131, 132, 139, (-)196	043				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny účty 124, (-)195	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby účty 151, 152, 153, (-)197, (-)198, (-)199	045				
C.II.	Pohledávky C.II.1+C.II.2.+C.II.3.	046	<b>+189 676</b>		<b>+189 676</b>	<b>+115 312</b>
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky C.II.1.1.+...+C.II.1.x.	047				
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	048				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba účty 351AÚ, (-)391AÚ	049				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv účty 352AÚ, (-)391AÚ	050				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka účty 481	051				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní C.II.1.5.1.+...+C.II.1.5.4.	052				
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společnosti účty 354AÚ, 355AÚ, 358AÚ, (-)391AÚ	053				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy účty 314AÚ, (-)391AÚ	054				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní účty 388	055				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ	056				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky C.II.2.1.+...+C.II.2.x.	057	<b>+189 676</b>		<b>+189 676</b>	<b>+115 312</b>
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	058	<b>+111 780</b>		<b>+111 780</b>	<b>+48 861</b>
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba účty 351AÚ, (-)391AÚ	059				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv účty 352AÚ, (-)391AÚ	060				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6.	061	<b>+77 896</b>		<b>+77 896</b>	<b>+66 451</b>
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společnosti účty 354AÚ, 355AÚ, 358AÚ, (-)391AÚ	062	<b>+467</b>		<b>+467</b>	<b>+467</b>
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění účty 336, (-)391AÚ	063				
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky účty 341, 342, 343, 345, (-)391AÚ	064	<b>+0</b>		<b>+0</b>	<b>+6 808</b>
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy účty 314AÚ, (-)391AÚ	065	<b>+7 595</b>		<b>+7 595</b>	<b>+11 643</b>
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní účty 388	066	<b>+31</b>		<b>+31</b>	<b>+25</b>
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ	067	<b>+69 803</b>		<b>+69 803</b>	<b>+47 508</b>
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv C.II.3.1.+...+C.II.3.x.	068				
C.II.3.1.	Náklady příštích období účty 381	069				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období účty 382	070				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období účty 385	071				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek C.III.1.+...+C.III.x.	072				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba účty 254, 259, (-)291AÚ	073				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek účty 251, 253, 256, 257, 259, (-)291AÚ	074				
C.IV.	Peněžní prostředky C.IV.1.+...+C.IV.x.	075	<b>+118 878</b>		<b>+118 878</b>	<b>+40 801</b>
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně účty 211, 213, 261	076	<b>+74</b>		<b>+74</b>	<b>+34</b>
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech účty 221, 261	077	<b>+118 804</b>		<b>+118 804</b>	<b>+40 767</b>
D.	Časové rozlišení aktiv D.1.+...+D.x.	078	<b>+3 552</b>		<b>+3 552</b>	<b>+2 472</b>
D.1.	Náklady příštích období účty 381	079	<b>+3 347</b>		<b>+3 347</b>	<b>+2 258</b>
D.2.	Komplexní náklady příštích období účty 382	080				
D.3.	Příjmy příštích období účty 385	081	<b>+205</b>		<b>+205</b>	<b>+214</b>

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období	
			Netto	Netto	
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	001	<b>+385 465</b>	<b>+207 939</b>
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	002	<b>+154 415</b>	<b>+90 414</b>
A.I.	Základní kapitál	A.I.1.+...+A.I.x.	003	<b>+10 000</b>	<b>+10 000</b>
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491	004	<b>+10 000</b>	<b>+10 000</b>
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	účty (-)252	005		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	účty (+/-)419	006		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	A.II.1.+...+A.II.x.	007		
A.II.1.	Ážio	účty 412	008		
A.II.2.	Kapitálové fondy	A.II.2.1.+...+A.II.2.5.	009		
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	účty 413	010		
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	účty (+/-)414	011		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	účty 417	013		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	účty 416	014		
A.III.	Fondy ze zisku	A.III.1.+...+A.III.x.	015	<b>+3 500</b>	<b>+3 500</b>
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	účty 421, 422	016	<b>+3 500</b>	<b>+3 500</b>
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	účty 423, 427	017		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	A.IV.1.+...+A.IV.x.	018	<b>+76 914</b>	<b>+50 020</b>
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	účty 428, 429	019	<b>+78 739</b>	<b>+51 845</b>
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	účty 426	020	<b>-1 825</b>	<b>-1 825</b>
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI.	021	<b>+64 001</b>	<b>+26 894</b>
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	účty 432	022		
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C.	023	<b>+227 809</b>	<b>+105 525</b>
B.	Rezervy	B.1.+...+B.x.	024	<b>+3</b>	<b>+3</b>
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	účty 452	025		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	účty 453	026		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	účty 451	027		
B.4.	Ostatní rezervy	účty 459	028	<b>+3</b>	<b>+3</b>
C.	Závazky	C.I.+C.II.+C.III.	029	<b>+227 806</b>	<b>+105 522</b>
C.I.	Dlouhodobé závazky	C.I.1.+...+C.I.x.	030	<b>+2 356</b>	<b>+755</b>
C.I.1.	Vydané dluhopisy	C.I.1.1.+C.I.1.2.	031		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	účty 473	032		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	účty 473	033		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	účty 461	034	<b>+2 356</b>	<b>+755</b>
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	účty 475	035		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 479	036		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	účty 478	037		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 471	038		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	účty 472	039		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	účty 481	040		
C.I.9.	Závazky - ostatní	C.I.9.1.+...+C.I.9.3.	041		
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	účty 364, 365, 366, 367, 368	042		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	účty 389	043		
C.I.9.3.	Jiné závazky	účty 372, 373, 377, 379, 474, 479	044		
C.II.	Krátkodobé závazky	C.II.1.+...+C.II.x.	045	<b>+225 450</b>	<b>+104 767</b>
C.II.1.	Vydané dluhopisy	C.II.1.1.+C.II.1.2.	046		



Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy účty 241	047		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy účty 241	048		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím účty 221, 231, 232	049		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy účty 324	050	<b>+872</b>	<b>+177</b>
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů účty 321, 325	051	<b>+132 897</b>	<b>+50 830</b>
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě účty 322	052		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba účty 361	053		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv účty 362	054		
C.II.8.	Závazky ostatní C.II.8.1.+...+C.II.8.7.	055	<b>+91 681</b>	<b>+53 760</b>
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům účty 364, 365, 366, 367, 368	056	<b>+1 024</b>	<b>+1 348</b>
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci účty 249	057		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům účty 331, 333	058	<b>+2 379</b>	<b>+2 247</b>
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění účty 336	059	<b>+1 308</b>	<b>+1 291</b>
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace účty 341, 342, 343, 345, 346, 347	060	<b>+5 267</b>	<b>+0</b>
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní účty 389	061	<b>+57</b>	<b>-86</b>
C.II.8.7.	Jiné závazky účty 372, 373, 377, 379	062	<b>+81 646</b>	<b>+48 960</b>
C.III.	Časové rozlišení pasiv C.III.1.+...+C.III.x.	063		
C.III.1.	Výdaje příštích období účty 383	064		
C.III.2.	Výnosy příštích období účty 384	065		
D.	Časové rozlišení pasiv D.1.+...+D.x.	066	<b>+3 241</b>	<b>+12 000</b>
D.1.	Výdaje příštích období účty 383	067	<b>+3 093</b>	<b>+9 398</b>
D.2.	Výnosy příštích období účty 384	068	<b>+148</b>	<b>+2 602</b>

Sestaveno dne: <b>21.06.2024</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma <b>společnost s ručením omezeným</b> účetní jednotky:	Kocourek Aleš
Předmět podnikání: <b>stavební činnost</b>	
Pozn.:	

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 2 3

Od: 1.1.2023 Do: 31.12.2023

v tisících Kč

IČ 6 2 9 5 4 8 9 0

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**KASTEN**

**spol. s r.o.**

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

**Větrná 145**

**Neratovice**

**277 11**

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb účty 601, 602	001	<b>+808 718</b>	<b>+505 256</b>
II.	Tržby za prodej zboží účty 604	002		
A.	Výkonová spotřeba A.1.+...+A.x.	003	<b>+675 989</b>	<b>+441 721</b>
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží účty 504	004		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie účty 501, 502, 503	005	<b>+71 547</b>	<b>+51 149</b>
A.3.	Služby účty 511, 512, 513, 518	006	<b>+604 442</b>	<b>+390 572</b>
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-) účty 581, 582, 583, 584	007	<b>+10 846</b>	<b>+3 513</b>
C.	Aktivace (-) účty 585, 586, 587, 588	008		
D.	Osobní náklady D.1.+...+D.x.	009	<b>+46 290</b>	<b>+47 782</b>
D.1.	Mzdové náklady účty 521, 522, 523	010	<b>+35 044</b>	<b>+35 729</b>
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady D.2.1.+D.2.2.	011	<b>+11 246</b>	<b>+12 053</b>
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění účty 524, 525, 526	012	<b>+11 096</b>	<b>+11 831</b>
D.2.2.	Ostatní náklady účty 527, 528	013	<b>+150</b>	<b>+222</b>
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti E.1.+...+E.x.	014	<b>+2 289</b>	<b>+1 389</b>
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku E.1.1.+E.1.2.	015	<b>+2 289</b>	<b>+1 811</b>
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé účty 551, 557	016	<b>+2 289</b>	<b>+1 811</b>
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné účty 559	017		
E.2.	Úpravy hodnot zásob účty 559	018		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek účty 558, 559	019	<b>+0</b>	<b>-422</b>
III.	Ostatní provozní výnosy III.1.+...+III.x.	020	<b>+3 787</b>	<b>+2 843</b>
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku účty 641	021	<b>+682</b>	<b>+11</b>
III.2.	Tržby z prodaného materiálu účty 642	022		
III.3.	Jiné provozní výnosy účty 644, 646, 647, 648, 697	023	<b>+3 105</b>	<b>+2 832</b>
F.	Ostatní provozní náklady F.1.+...+F.x.	024	<b>+2 422</b>	<b>+3 240</b>
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku účty 541	025		
F.2.	Prodaný materiál účty 542	026		
F.3.	Daně a poplatky účty 531, 532, 538	027	<b>+116</b>	<b>+92</b>
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období účty 552, 554, 555	028		
F.5.	Jiné provozní náklady účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597	029	<b>+2 306</b>	<b>+3 148</b>
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-) I.+Ix.+II.+II.x.+III.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	<b>+74 669</b>	<b>+10 454</b>
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly IV.1.+...+IV.x.	031	<b>+0</b>	<b>+71 417</b>
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba účty 661, 665	032	<b>+0</b>	<b>+71 417</b>
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů účty 661, 665	033		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly účty 561	034	<b>+0</b>	<b>+49 942</b>
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku V.1.+...+V.x.	035		
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba účty 661, 665	036		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku účty 661, 665	037		

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem účty 561, 566	038		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy VI.1.+...+VI.x.	039	<b>+4 581</b>	<b>+1 451</b>
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba účty 662, 665	040	<b>+4 581</b>	<b>+1 451</b>
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy účty 662, 665	041		
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti účty 574, 579	042		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady J.1.+...+J.x.	043	<b>+0</b>	<b>+0</b>
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba účty 562	044		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady účty 562	045	<b>+0</b>	<b>+0</b>
VII.	Ostatní finanční výnosy účty 661, 663, 664, 666, 667, 668, 669, 698	046	<b>+404</b>	<b>+348</b>
K.	Ostatní finanční náklady účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598	047	<b>+930</b>	<b>+3 561</b>
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	<b>+4 055</b>	<b>+19 713</b>
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) .	049	<b>+78 724</b>	<b>+30 167</b>
L.	Daň z příjmů L.1.+...+L.x.	050	<b>+14 723</b>	<b>+3 273</b>
L.1.	Daň z příjmů splatná účty 591, 593, 595, 599	051	<b>+14 723</b>	<b>+3 273</b>
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-) účty 592	052		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** - L.	053	<b>+64 001</b>	<b>+26 894</b>
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-) účty 596	054		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** - M.	055	<b>+64 001</b>	<b>+26 894</b>
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	056	<b>+817 490</b>	<b>+581 315</b>

Sestaveno dne: <b>21.06.2024</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma <b>společnost s ručením omezeným</b> účetní jednotky:	Kocourek Aleš
Předmět podnikání: <b>stavební činnost</b>	
Pozn.:	





**Účetní jednotka**

**KASTEN spol. s.r.o. IČO 6295489**

**Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2023**

OBSAH

1.	POPIS SPOLEČNOSTI	3	
2.	ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY		3
3.	ÚČETNÍ METODY	3	
	a) Dlouhodobý nehmotný majetek	3	
	b) Dlouhodobý hmotný majetek	4	
	c) Finanční majetek	4	
	d) Zásoby	5	
	e) Pohledávky	5	
	g) Vlastní kapitál	5	
	h) Cizí zdroje	5	
	i) Leasing	6	
	j) Devizové operace	6	
	k) Použití odhadů	6	
	l) Účtování výnosů a nákladů	6	
	m) Daň z příjmů	6	
	n) Dotace/Investiční pobídky	7	
	p) Následné události	7	
4.	DLOUHODOBÝ MAJETEK	8	
	a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	8	
	b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	9	
	c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	10	
5.	ZÁSoby	11	
6.	POHLEDÁVKY	12	
7.	OPRAVNÉ POLOŽKY	12	
8.	KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	12	
9.	OSTATNÍ AKTIVA	13	
10.	VLASTNÍ KAPITÁL	13	
11.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	13	
12.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	13	
13.	OSTATNÍ PASIVA	14	
14.	DAŇ Z PŘÍJMŮ	14	
15.	MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	14	
16.	VÝNOSY	14	
17.	OSOBNÍ NÁKLADY	15	
18.	INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	15	
19.	VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	16	



## 1. POPIS SPOLEČNOSTI

KASTEN spol. s r.o. (dále jen „společnost“) je *společnost s ručením omezeným*, která vznikla dne 9.5.1995 a sídlí v Neratovicích, Větrná 145, Česká republika, identifikační číslo 62954890. Hlavním předmětem její činnosti je provádění staveb včetně jejich změn, udržovacích prací na nich a jejich odstraňování. V roce 2020 nedošlo k žádným změnám v zápisu do obchodního rejstříku.

Osoby podílející se *20 a více procenty* na základním kapitálu:

KASTEN HOLDING s.r.o., Větrná 145, Byškovice, 277 11 Neratovice 100 %

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2023:

Jednatel – Aleš Kocourek, Lom 436, 277 41 Kly

*Společnost nemá organizační složku v zahraničí.*

## 2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená účetní závěrka (*nekonsolidovaná*) byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2023 a 2022.

## 3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2023 a 2022 jsou následující:

### a) *Dlouhodobý nehmotný majetek*

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související. Hranice pro zařazení do dlouhodobého nehmotného majetku byla účetní jednotkou od roku 2021 stanovena na 120 tis. Kč.

## Odpisy

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od-do)
Zřizovací výdaje	5
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	3
Software	3
Ocenitelná práva	6
Goodwill	5
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	6

## b) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související. Úroky z úvěru jsou součástí pořizovací ceny.

Dlouhodobý hmotný majetek vyrobený ve společnosti se oceňuje vlastními náklady, které zahrnují přímé materiálové a mzdové náklady a výrobní režijní náklady (*případně část správních nákladů*). Úroky a další finanční výdaje související s pořízením se zahrnují do jeho ocenění. Výnosy z prodeje výrobků vyrobených při zkouškách tohoto majetku před jeho uvedením do provozu se účtují do provozních výnosů.

Dlouhodobý hmotný majetek nad 80 tis. Kč od roku 2021 a nad 40 tis do roku 2020 se odepisuje po dobu ekonomické životnosti.

Ocenění dlouhodobého hmotného majetku se snižuje o dotace ze státního rozpočtu.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

### Odpisování

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Předpokládaná doba životnosti vychází z doby odpisování dané odpisovou skupinou pro daňové odpisy.

## c) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech, cenné papíry k obchodování, dluhové cenné papíry se splatností do 1 roku držené do splatnosti, vlastní akcie, vlastní obchodní podíly, vlastní dluhopisy a ostatní realizovatelné cenné papíry.

### Peněžní prostředky

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména majetkové účasti, realizovatelné cenné papíry a podíly a dluhové cenné papíry držené do splatnosti.

Podíly a cenné papíry se oceňují pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a náklady s pořízením související, např. poplatky a provize makléřům a burzám. U dluhových cenných papírů se účtuje o úrokovém výnosu ve věcné a časové souvislosti a takto rozlišený úrokový výnos je součástí ocenění příslušného cenného papíru.

#### **d) Zásoby**

Nakupované zásoby jsou oceněny pořizovacími cenami s použitím metody "first-in, first-out" (FIFO - první cena pro ocenění přírůstku zásob se použije jako první cena pro ocenění úbytku zásob), s použitím pevných cen a oceňovacích rozdílů/váženým aritmetickým průměrem. Pořizovací cena zásob zahrnuje náklady na jejich pořízení včetně nákladů s pořízením souvisejících (náklady na přepravu, clo, provize atd.).

Výrobky a nedokončená výroba (služby) se oceňují skutečnými vlastními náklady. Vlastní náklady zahrnují přímé materiálové a mzdové náklady a správní režii.

#### **e) Pohledávky**

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Nakoupené pohledávky se oceňují pořizovací cenou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

V položce jiné pohledávky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

#### **f) Vlastní kapitál**

Základní kapitál společnosti se vyazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vyazuje jako změny základního kapitálu.

Podle obchodního zákoníku společnost vytváří rezervní fond ze zisku.

Společnost s ručením omezeným vytvoří rezervní fond v době a ve výši určené ve společenské smlouvě. Není-li rezervní fond vytvořen již při vzniku společnosti, je společnost povinna vytvořit jej z čistého zisku vykázaného v řádné účetní závěrce za rok, v němž poprvé čistý zisk vytvoří, a to ve výši nejméně 10 % z čistého zisku, avšak ne více než 5 % z hodnoty základního kapitálu. Tento fond se ročně doplňuje o částku určenou ve společenské smlouvě nebo ve stanovách, nejméně však 5 % z čistého zisku, až do dosažení výše rezervního fondu určené ve společenské smlouvě nebo ve stanovách, nejméně však do výše 10 % základního kapitálu. Rezervní fond do výše 10 % základního kapitálu lze použít pouze k úhradě ztráty společnosti. O dalším použití rezervního fondu rozhodují jednatele.



## **g) Cizí zdroje**

Společnost vytváří zákonné rezervy ve smyslu zákona o rezervách a rezervy na ztráty a rizika v případech, kdy lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín plnění při dodržení věcné a časové souvislosti.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. V položce jiné závazky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

Dlouhodobé i krátkodobé úvěry se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů. Rozdělují se na krátkodobé a dlouhodobé.

## **h) Leasing**

Společnost účtuje o najatém majetku tak, že zahrnuje leasingové splátky do nákladů a aktivuje v případě finančního leasingu příslušnou hodnotu najatého majetku v době, kdy smlouva o nájmu končí a uplatňuje se možnost nákupu. Splátky nájemného hrazené předem se časově rozlišují.

K 31.12.2023 společnost nemá žádné závazky z titulu leasingu.

## **i) Devizové operace**

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách v kurzu platném ke dni jejich vzniku, a k rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem platným k 31. 12. vyhlášeným Českou národní bankou.

Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku s výjimkou dlouhodobého finančního majetku.

## **j) Použití odhadů**

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

## **k) Účtování výnosů a nákladů**

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

## ***l) Daň z příjmů***

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

V případě, že účetní závěrka předchází konečnému výpočtu daně z příjmů, vytváří účetní jednotka rezervu na daň z příjmů.

## ***m) Dotace/Investiční pobídky***

Dotace je zaúčtována v okamžiku jejího přijetí či nezpochybnitelného nároku na přijetí. Dotace přijatá na úhradu nákladů se účtuje do provozních nebo finančních výnosů. Dotace přijatá na pořízení dlouhodobého majetku včetně technického zhodnocení a na úhradu úroků zahrnutých do pořizovací ceny majetku snižuje pořizovací cenu nebo vlastní náklady na pořízení.

V roce 2023 společnost získala dotace v rámci projektu Podpora odborného vzdělávání zaměstnanců II, reg.č. CZ.03.1.52/0.0/0.0./15\_021/0000053, ve výši 232 tis.

## ***n) Následné události***

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

#### 4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

##### a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

##### POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Zřizovací výdaje	0	0	0	0	0
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0	0	0	0
Software	3 854	143	0	0	3 997
Ocenitelná práva	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	35	0	0	0	35
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0
Zálohy na nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0
<b>Celkem 2023</b>	<b>3 889</b>	<b>143</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 032</b>
<b>Celkem 2022</b>	<b>3 668</b>	<b>236</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 904</b>

##### OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Zřizovací výdaje	0	0	0	0	0	0	0	0
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0	0	0	0	0	0	0
Software	3 409	260	0	0	0	3 669	0	328
Ocenitelná práva	0	0	0	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	35	0	0	0	0	35	0	0
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0
Zálohy na nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Celkem 2023</b>	<b>3 444</b>	<b>260</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 704</b>	<b>0</b>	<b>328</b>
<b>Celkem 2022</b>	<b>3 232</b>	<b>212</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 444</b>	<b>0</b>	<b>445</b>



## b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

### POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	0	0	0	0	0
Stavby	107	0	0	0	107
Stroje, přístroje a zařízení	8 832	2 152	0	0	10 984
Dopravní prostředky	14 904	5 235	3 976	0	16 163
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	572	0	16	0	556
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	105	0	105	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Opravná položka k nabytému majetku	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0
<b>Celkem 2023</b>	<b>24 520</b>	<b>7 387</b>	<b>4 097</b>	<b>0</b>	<b>27 810</b>
<b>Celkem 2022</b>	<b>14 817</b>	<b>10 060</b>	<b>356</b>	<b>0</b>	<b>24 520</b>

### OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stavby	75	11	0	0	0	86	0	21
Stroje, přístroje a zařízení	1 856	876	0	0	0	2 732	0	8252
Dopravní prostředky	11 372	1 144	0	3 976	0	8 540	0	7 623
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	572	0	0	16	0	556	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravná položka k nabytému majetku	0	0	0	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Celkem 2023</b>	<b>13 875</b>	<b>2 031</b>	<b>0</b>	<b>3 992</b>	<b>0</b>	<b>11 914</b>	<b>0</b>	<b>15 896</b>
<b>Celkem 2022</b>	<b>12 633</b>	<b>1 599</b>	<b>730</b>	<b>523</b>	<b>0</b>	<b>13 875</b>	<b>0</b>	<b>10 644</b>

K 31. 12. 2023 a 31. 12. 2022 souhrnná výše drobného hmotného majetku neuvedeného v rozvaze činila v pořizovacích cenách 9.520 tis. Kč a 9.739 tis. Kč.

### c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku:

	Zůstatek k31.12.2021	Přírůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstatek 31.12.2022	Přírůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstatek k31.12.2023
Podíly v ovládaných nebo ovládajících společnostech	52 906	0	-52 851	0	55	0	0	0	55
Podíly ve společnostech pod podstatným vlivem	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Půjčky a úvěry ovládaným nebo ovládajícím společnostem a společnostem pod podstatným vlivem	170	26 309	-218	-1	26 260	11 522	-1 845	0	35 937
Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0	20 054	0	0	20 054
Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravné položky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>53 076</b>	<b>26 309</b>	<b>-53 069</b>	<b>0</b>	<b>26 315</b>	<b>31 576</b>	<b>-1 845</b>	<b>0</b>	<b>56 046</b>

Ovládané a ovládající společnosti a společnosti pod podstatným vlivem k 31. 12. 2022 (v tis. Kč):

V roce 2022 došlo k prodeji obchodního podílu společnosti KASTEN INVEST SK.

Ovládané a řízené společnosti a společnosti pod podstatným vlivem k 31. 12. 2023 (v tis. Kč):

Název společnosti
Sídlo společnosti
Podíl v %
Vlastní kapitál
Zisk/ztráta běžného roku
Cena pořízení akcií/podílu

Finanční informace o těchto společnostech byly získány z neověřené účetní závěrky jednotlivých společností.

Zápůjčky a úvěry ovládaným nebo ovládajícím společností a společností pod podstatným vlivem k 31. 12. (v tis. Kč):

Společnost	Termíny/Podmínky	2022	2023
Coop Development, družstvo		26 260	35 937

## 5. ZÁSoby

Ocenění nepotřebných, zastaralých a pomaluobrátkových zásob se snižuje na prodejní cenu prostřednictvím účtu opravných položek, který se v příložené rozvaze vykazuje ve sloupci korekce.

## 6. POHLEDÁVKY

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, byly v roce 2023 a 2022 vytvořeny opravné položky (viz bod 7.).

K 31. 12. 2023 a 31. 12. 2022 pohledávky po lhůtě splatnosti *více než 180 dní* činily 815 tis. Kč a 480 tis. Kč.



Společnost z důvodu nedobytnosti, zamítnutí konkurzu a vyrovnání či neuspokojení pohledávek v konkurzním řízení atd. odepsala do nákladů v roce 2023 a 2022 pohledávky ve výši 0 tis. Kč a 0 tis. Kč. Pohledávky jsou nadále vedeny na podrozvahových účtech.

K 31. 12. 2023 a 31. 12. 2022 neměla společnost dlouhodobé pohledávky

Dohadné účty aktivní zahrnují především dohadné položky na fakturaci za energie vztahující se k roku 2023.

Pohledávky za spřízněnými osobami (viz bod 18.).

## 7. OPRAVNÉ POLOŽKY

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv (uvedených v bodě 4., 5. a 6.).

Změny na účtech opravných položek (v tis. Kč):

Opravné položky k:	Zůstatek k 31. 12. 2021	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2022	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2023
dlouhodobému majetku	0	0	0	0	0	0	0
zásobám	0	0	0	0	0	0	0
pohledávkám – zákonné	440	4	440	0	0	0	0
pohledávkám - ostatní	0	0	0	0	0	0	0

Zákonné opravné položky se tvoří v souladu se zákonem o rezervách a jsou daňově uznatelné.

## 8. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

K 31. 12. 2023 a 2022 neměla společnost v držení krátkodobé cenné papíry.

## 9. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období zahrnují především na pojištění a reklamu a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Příjmy příštích období zahrnují zejména vyúčtování služeb provedených v roce 2023 a jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší.

## 10. VLASTNÍ KAPITÁL

Přehled o změnách vlastního kapitálu (v tis. Kč):

**Účetní jednotka KASTEN spol. s r.o.**  
Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2023

	Zůstatek k 31. 12. 2021	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2022	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2023
Základní kapitál	10 000	0	0	10 000	0	0	10 000
Ostatní kapitálové fondy	0	0	0	0	0	0	0
Rozdíly z přecenění majetku a závazků	0	0	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	0	0	0	0	0	0	0
Rezervní fond	3 500	0		3 500	0	0	3 500
Výsledek hospodaření minulých let	66 778	27 067	-42 000	51 845	26 894	0	78 739
Jiný výsledek hospodaření minulých let	-1 825	0	0	-1 825	0	0	-1 825
Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku	0	0	0	0	0	0	0
Výsledek hospodaření běžného účetního období	27 067	26 894	-27 067	26 894	26 894	0	64 001

## 11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost nemá dlouhodobé závazky k 31. 12. 2023 a 31. 12. 2022.

## 12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2023 a 31. 12. 2022 měla společnost krátkodobé závazky po lhůtě splatnosti (více než 30 dní) v částce 223 tis. Kč a 230 tis. Kč.

Společnost eviduje k 31. 12. 2023 0 tis. Kč splatných závazků pojistného na sociální a zdravotní zabezpečení.

Dohadné účty pasivní zahrnují především náklady na nevyfakturované služby od subdodavatelů provedené v roce 2023. Jejich výše je stanovena na základě příslušných smluv o dílo.

Závazky vůči spřízněným osobám (viz bod 18.).

## 13. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především náklady za energie, materiál a služby spotřebované v roce 2023 a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Výnosy příštích období zahrnují zejména vyfakturované služby dopředu a nájemné zaplacené dopředu a jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší.

## 14. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Společnost nemá daňovou ztrátu.

Společnost nemá k 31. 12. 2023 evidované daňové nedoplatky.

Ve společnosti v současné době neprobíhá žádná kontrola finančního úřadu.

## 15. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost měla k 31. 12. 2023 a 31. 12. 2022 majetek a závazky, které nejsou vykázány v rozvaze.

Jedná se o bankovní záruky ve výši 67.083 tis. Kč.

## 16. VÝNOSY

Rozpis výnosů společnosti z běžné činnosti (v tis. Kč):

	2023		2022	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Provádění staveb	805 644	0	502 251	0
Ostatní	3 074	0	3 005	0
Výnosy celkem	808 718	0	505 256	0

## 17. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2023		2022	
	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídicích orgánů	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídicích orgánů
Průměrný počet zaměstnanců	63	2	63	2
Mzdy	35 044	2 766	35 729	2 160
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	11 096	935	11 832	730
Sociální náklady	150	48	221	48
Osobní náklady celkem	47 782	2 938	47 782	2 938

V roce 2023 a 2022 neobdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů žádné odměny.



## 18. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V roce 2023 neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídící pracovníci žádné zápůjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody a nevlastní žádné akcie společnosti.

Krátkodobé pohledávky za spřízněnými osobami k 31. 12. (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	2023	2022
STAVIVA.COM spol. s r.o.	271	295
Coop Development,družstvo	322	0
SNEP spol.s r.o.	485	196
KASTEN HOLDING s.r.o.	0	0

Společnost nakupuje výrobky a využívá služeb spřízněných osob v rámci běžné obchodní činnosti podniku. V roce 2023 a 2022 činily nákupy (včetně manažerských poplatků) 57 841 tis. Kč a 36 820 tis. Kč.

Krátkodobé závazky vůči spřízněným osobám k 31. 12. (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	2023	2022
STAVIVA.COM spol. s r.o.	5 714	1 120
Coop Development,družstvo	0	6 655
SNEP spol.s r.o.	284	123
KASTEN HOLDING s.r.o.	240	211

## 19. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Nedošlo k žádným takovýmto událostem.

Sestaveno dne:

21.6.2024

Jméno a podpis

Ing. Aleš Kocourek

statutárního orgánu účetní jednotky:

# KONTAKTY

<b>Název subjektu</b>	KASTEN spol. s r.o.
<b>Spisová značka</b>	C 40417 vedená u rejstříkového soudu v Praze
<b>IČO</b>	62954890
<b>DIČ</b>	CZ62954890
<b>Sídlo</b>	Neratovice - Byškovice, Větrná 145, PSČ 277 11
<b>Bankovní spojení</b>	Komerční banka a.s.
<b>Číslo účtu</b>	190 226 940 257/0100
<b>Tel.</b>	+420 318 647 150
<b>E-mail</b>	<a href="mailto:info@kasten.cz">info@kasten.cz</a>
<b>Web</b>	<a href="http://www.kasten.cz">www.kasten.cz</a>

# **KASTEN**

ZA SKVĚLOU STAVBOU PEČLIVÁ FIRMA