

FIPOX

Skupina FIPOX
Výroční zpráva 2023

Obsah

3	Prohlášení statutárního orgánu
5	Slovo člena správní rady
8	Obecné údaje o konsolidující společnosti
12	Představení společnosti
15	Organigram společnosti k 31. 12. 2023
18	Projekty
22	Ocenění staveb
24	Životní prostředí a udržitelnost
26	Skupina FIPOX v roce 2023
28	Finanční přehled
48	Textová část výroční zprávy
54	Přílohy

Výroční zpráva
Skupina FIPOX 2023

V Brně dne 31. prosince 2023
Tomáš Vavřík
jednatel

Prohlášení statutárního orgánu

FIPOX a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která má sídlo Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno, identifikační číslo 109 58 479. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou 8559, oddíl B dne 17. června 2021. Společnost byla založena za účelem holdingového zastřešení nově budované skupiny firem FIPOX a je mateřskou společností skupiny nazývajících se „FIPOX“. Konsolidovaná závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, vyhlášky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví a Českými účetními standardy v platném znění.

Slovo člena správní rady

Rok 2023 byl ve znamení upevnění pozice skupiny FIPOX jako silného hráče na poli realitního developmentu, výstavby a technologických inovací. Úspěšná akvizice projektů v zahraničí, rozvoj prémiových rezidenčních projektů a získání prestižních ocenění reflektují naše strategické směřování i vysoký standard našich služeb.

V Brně dne 31. 12. 2024

PhDr. Tomáš Vavřík
jednatel



Obečné údaje o konsolidující společnosti

Obchodní firma	FIPOX a.s.
Sídlo	Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno
Datum vzniku a zápisu do OR	17. června 2021
IČ:	109 58 479
Zapsáno	Krajským soudem v Brně, sp. zn. B 8559
Právní forma	Akciová společnost
Základní kapitál	2 000 000 Kč

Představení společnosti

Vznik

Skupina FIPOX vznikla v roce 2021 s cílem integrovat klíčové subjekty z oblasti developmentu, stavebnictví, technologických řešení a energetiky pod jeden holding.

Smysl

Smyslem skupiny FIPOX je vytvářet výjimečné stavby a projekty, které mají trvalý přínos pro prostředí, ve kterém vznikají.

Naše jméno

Název FIPOX symbolizuje propojení Financí, Inovací, Projektování a Odpovědnosti. Písmeno „X“ vyjadřuje otevřenost k novým směrům.

Zaměstnanci

Naše skupina čítá více než 150 odborníků z různých oblastí. Tým tvoříme s důrazem na odbornost, inovace a partnerskou spolupráci.

Základní cíle

Budovat udržitelné projekty, zvyšovat soběstačnost budov a podporovat investice s pozitivním dopadem. Hodnoty společnosti

Vášeň & etika

Vášeň pro výjimečnost a výkon vyvažujeme respektem k lidem a etickými závazky.

Kreativita & inovace

Podporujeme, rozvíjíme a pěstujeme kreativitu, díky níž přinášíme neotřelá a udržitelná řešení.

Kvalita & poctivost

Vážíme si poctivého řemesla. Klademe důraz na trvalost a nadčasovost naší práce.

Udržitelnost systému

Na prvním místě je pro nás společenská udržitelnost. Ekologickou, materiálovou a energetickou udržitelnost považujeme za samozřejmost.

Významné značky skupiny FIPOX

DOMOPLAN – přináší promyšlenou, udržitelnou architekturu a vytváří místa pro spokojený život a fungující komunity.

QPD – přináší optimalizaci nákladů napříč celým stavebním procesem. Díky zkušenému týmu konzultantů a projektantů tak můžou vzniknout krásné stavby, které si drží rukopis architekta a zároveň berou ohled na náklady v projektu i ve stavební výrobě.

THIERRA – Technologicko-stavební koncern THIERRA je partnerem investorů, kteří požadují kvalitu, poctivé řemeslo a odmítají se smířit se zavedenými (ne)pořádky stavebního trhu.

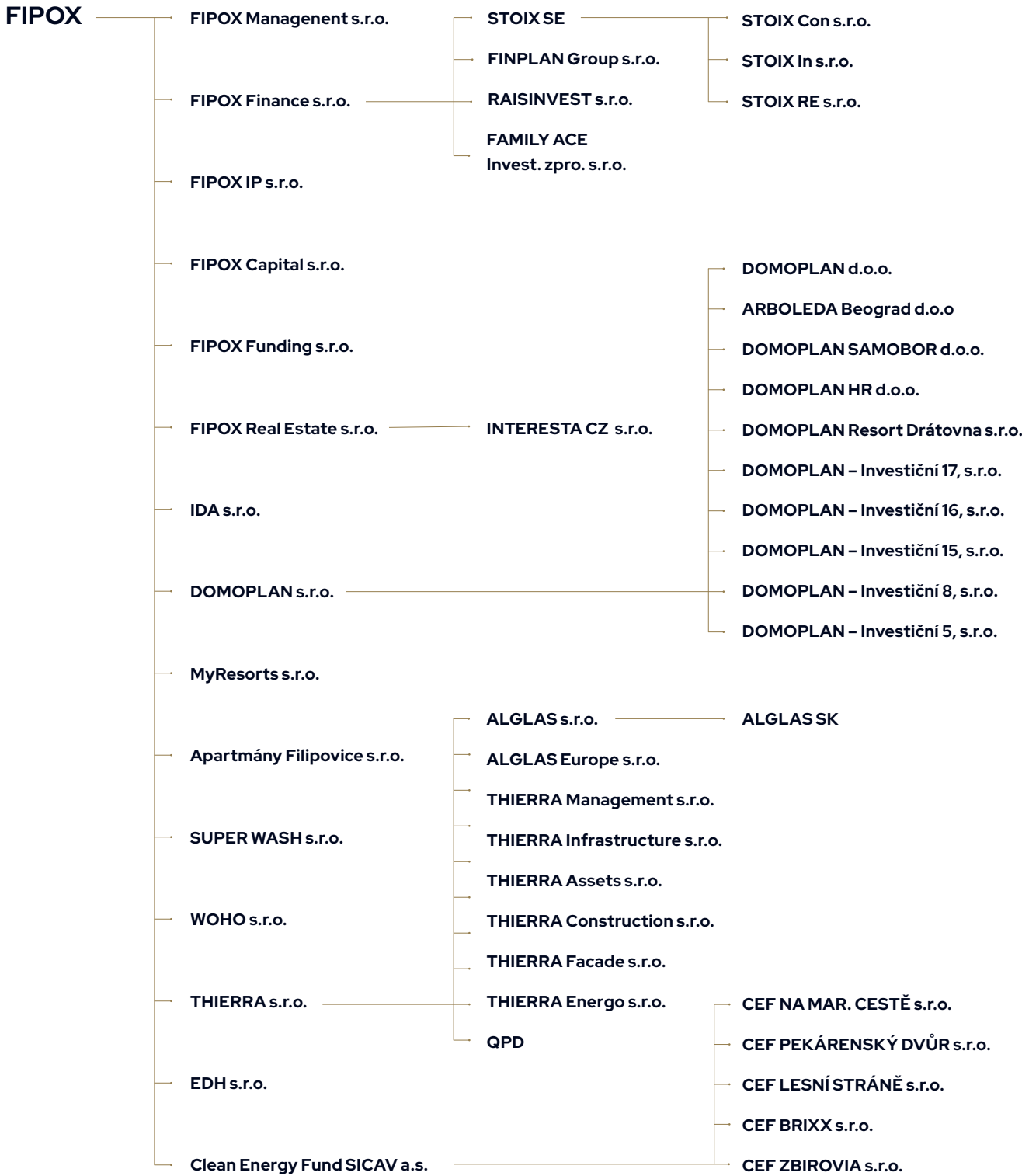
ALGLAS – Stavební společnost Alglas se specializuje na výrobu a dodávky exteriérových i interiérových fasád a dalších designových prvků staveb z lehkých kovů a skla.

CEF – Clean Energy Fund propojuje zájemce o investování v oblasti energetiky, realizátory nejmodernějších energetických řešení a vlastníky nemovitostí vhodných pro instalaci chytrých energetických zdrojů.

MyResorts – přichází s jedinečným obchodním modelem, který kombinuje investici a rekreační využití nemovitostí.

IDA – International Dressage Academy se věnuje výcviku koní a podpoře jezdců na nejvyšší úrovni tak, aby našli uplatnění v mezinárodním drezurním světě.

Organigram společnosti k 31. 12. 2023



Projekty společnosti DOMOPLAN

Projekty ve výstavbě

[Rezidence Pekárenský dvůr – I. etapa](#)

[Rezidence Block A\[rt\] – II. etapa PD](#)

[Rezidence Starý pivovar](#)

[Rezidence Na Mariánské cestě – I. etapa](#)

[Rezidence Nová Líšeň](#)

[Rezidence Žižkova](#)

[Bytový dům Příční 14](#)

[Aparthotel Lesní stráně](#)



Lokalita	Bratislavská/Cejl, Brno
Počet jednotek	240
Plánované dokončení	2Q 2025
Tržby z prodeje	1 251 mil. Kč bez DPH



Rezidence

Block A[rt] II. etapa PD



Lokalita	Bratislavská / Cejl, Brno
Počet jednotek	31
Plánované dokončení	2Q 2025
Tržby z prodeje	118 mil. Kč bez DPH



Rezidence

Starý pivovar



Lokalita	Kollárova, Brno
Počet jednotek	47
Plánované dokončení	2Q 2024
Tržby z prodeje	495 mil. Kč bez DPH



Rezidence

Na Mariánské cestě I. etapa



Lokalita	Brandýs n. Labem – Stará Boleslav
Počet jednotek	168
Plánované dokončení	2Q 2025
Tržby z prodeje	1168 mil. Kč bez DPH



Rezidence

Nová Líšeň



Lokalita	Trnkova, Brno – Líšeň
Počet jednotek	13
Plánované dokončení	3Q 2024
Tržby z prodeje	93 mil. Kč bez DPH



Rezidence Žižkova



Lokalita Žižkova, Brno

Počet jednotek 68

Plánované dokončení 2Q 2026

Tržby z prodeje 730 mil. Kč bez DPH



Bytový dům Příční 14



Lokalita Příční, Brno

Počet jednotek 35

Plánované dokončení 4Q 2025

Tržby z prodeje 227 mil. Kč bez DPH



Aparthotel

Lesní stráně



Lokalita Ramzová/Ostružná, Jeseníky

Počet jednotek 49

Plánované dokončení 3Q 2027

Tržby z prodeje 485 mil. Kč bez DPH



Projekty společnosti DOMOPLAN

Projekty v přípravě

Bytový dům Příční 12

BRIXX Brno

Rezidence Botanica

Rezidence B80 – III. etapa PD

Horské apartmány Bukovka

Aparthotel Stará pošta

Bytový dům
Příční 12



Lokalita	Příční, Brno
Počet jednotek	35
Plánované dokončení	4Q 2026
Tržby z prodeje	227 mil. Kč bez DPH



Multifunkční komplex
BRIXX Brno



Lokalita	Starý Lískovec, Brno
Počet jednotek	597
Plánované dokončení	2Q 2025
Tržby z prodeje	3,78 mld Kč bez DPH



Rezidence

Botanica



Lokalita	Stará, Brno-Zábrdovice
Počet jednotek	83
Plánované dokončení	1Q 2025
Tržby z prodeje	562 mil. Kč bez DPH



Rezidence

B80

III. etapa PD



Lokalita	Bratislavská/Cejl, Brno
Počet jednotek	37
Plánované dokončení	1Q 2025
Tržby z prodeje	262 mil. Kč bez DPH



Horské apartmány Bukovka



Lokalita Orlické hory

Počet jednotek

Plánované dokončení 2Q 2025

Tržby z prodeje 539 mil. Kč bez DPH



Aparthotel Stará pošta



Lokalita Filipovice, Jeseníky

Počet jednotek

Plánované dokončení 2Q 2025

Tržby z prodeje 412 mil. Kč bez DPH



Projekty společnosti DOMOPLAN

Zahraniční projekty

Rezidence Arboleda – Srbsko

Rezidencija Ardea – Samobor, Chorvatsko



Aparthotel Arboleda – Srbsko

Lokalita	Zvezdara, Bělehrad
Počet jednotek	49
Plánované dokončení	2Q 2025
Tržby z prodeje	13,5 mil. EUR



Rezidencija

Ardea – Samobor, Chorvatsko



Lokalita Samobor u Záhřebu

Počet jednotek 74

Plánované dokončení 2Q 2025

Tržby z prodeje 21 mil. EUR



Ocenění staveb

Považujeme za samozřejmé, že nemovitost je krásná, kvalitní a udržitelná. Naším dlouhodobým cílem je hlavně přetvářet lokality, ve kterých stavíme, v jedinečná místa k životu pro obyvatele našich domů i jejich sousedy. Máme obrovskou radost, že naši snahu oceňují odborníci i veřejnost.

2023

Realitní projekt roku 2023 – Cena architektů:
Absolutní vítěz a vítěz středočeského kraje
Rezidence na Mariánské cestě

Realitní projekt roku 2023 – Cena odborné poroty
a Cena architektů: Olomoucký kraj
Horský aparthotel Lesní stráně

Realitní projekt roku 2023 – Cena architektů:
Jihomoravský kraj
Rezidence Pekárenský dvůr

2022

Rezidence Hvězdová vítězem šestého ročníku
soutěže Chytrá města 2022

2021

Realitní projekt roku 2021 – Cena odborné poroty:
Absolutní vítěz
Rezidence Starý pivovar

Ocenění webové prezentace v soutěži Zlatý středník
Rezidence Pekárenský dvůr

2020

Realitní projekt roku 2020 – Cena odborné poroty:
Jihomoravský kraj
Rezidence Hvězdová

2019

Mies van der Rohe Award 2019 (nominace)
Bytový dům Domino

2018

Realitní projekt roku 2018 v Olomouckém kraji
Horské apartmány Filipovice

2013

Realitní projekt roku 2013 – Cena veřejnosti:
Jihomoravský kraj
Bytový dům Kadetka

Milníky firem THIERRA, ALGLAS, QPD

THIERRA

- Zařazení mezi nejrychleji rostoucí stavební firmy v ČR.
- Rozšíření kapacit o vlastní armádu výztuže.
- Důraz na energeticky úspornou výstavbu v kooperaci s DOMOPLANem.

Alglas

- Jmenování nového výkonného ředitele Tomáše Habarty.
- Účast na rekonstrukci Winternitzových mlýnů v Pardubicích

QPD

- Zefektivnění nákladového řízení staveb a projektová podpora ve všech fázích výstavby.
- Posílení týmu o nové technické specialisty.

Životní prostředí a udržitelnost

Založili jsme CEF – Ambiciózní, ale realistická mise: získat investiční prostředky, které umožní nahradit výkon průměrné uhelné elektrárny obnovitelnými zdroji. Clean Energy Fund umožňuje investorům zhodnocovat jejich prostředky v perspektivním odvětví zelené energetiky a tím se podílet snížení energetické závislosti na fosilních palivech a snížení emisí CO₂. Clean Energy Fund podporuje široké spektrum realizací u bytové výstavby i průmyslových odvětví – od fotovoltaických elektráren přes bateriová úložiště a chytrý energetický management až po lokální distribuční soustavy. Díky jeho aktivitám se tak myšlenka zelené, udržitelné energetiky, stává každodenní skutečností.

Domoplan počítá téměř na všech vlastních projektech střešní fotovoltaické elektrárny, tím pádem i lokální distribuční soustavy uvnitř domu. V závislosti na velikosti střeš, technologie, vzduchotechnice, a orientaci domu

tyto stavby vykazují energetickou soběstačnost mezi 30 a 60 procenty. Horské projekty nabízí jiné technologie – energie získaná z přebytku tepla z gastroprovozu pro předehřev teplých užitkových vod pro wellness provozy, předehřev teplé užitkové vody z čisté splaškové vody a další.

Naše projekty stavíme tak, aby materiály a další procesy podléhaly veškerým požadavkům, které jsou pro výstavbu třeba. Záleží nám také na výběru dodavatelů technologií. Upřednostňujeme ty, kteří se nachází v krátké dojezdové vzdálenosti od stavby.



Skupina FIPOX v roce 2023

Leden

- MY RESORTS – napsali o nás (Apartmány Filipovice) na DESIGNMAG.
- Společnost ALGLAS se od nového roku stala součástí technologicko-stavebního koncernu Thierra.
- Představení projektu v chorvatském Samoboru široké veřejnosti.

Únor

- Podpis akvizice na výstavbu prémiového rezidenčního bydlení v Srbsku.
- THIERRA se účastní FAST JOB DAYS 2023 a bude se tak více angažovat do vzdělávání mladých lidí v oblasti stavebnictví.

Březen

- THIERRA se zapojila do rozvoje budoucích staveb a v rámci partnerství s Fakulta stavební VUT v Brně byla jedna z univerzitních aul pojmenovaná po naší společnosti.
- DOMOPLAN v Brně vytvoří novou městskou polyfunkční čtvrť BRİXX.

Duben

- Společnost ALGAS dokončila svůj zatím největší projekt v montáži blokové fasády – Lakeside Park 02 v Bratislavě.
- DOMOPLAN představil svůj nový rezidenční projekt – Rezidence Příční.

Květen

- ALGAS ušetřil za loňský rok 217 tun oxidu uhličitého a získal za loňský rok certifikát významného partnera WICONA.



Červen

- THIERRA patří mezi nejrychleji se rozvíjející stavební firmy v České republice.
- Zahájení předprodeje Rezidence Žižkova v prostorách prvorepublikové vily Stiassni.

Červenec

- DOMOPLAN: Každoroční speciální vydání prestižního Almanachu stavebnictví, které nabízí největší přehled připravovaných i chystaných rezidenčních projektů v České republice, se neobešlo bez našich staveb.

Srpen

- Společnost ALGAS dokončila revitalizaci fasády OC Futurum Brno.
- THIERRA: Jsme moc rádi, že můžeme naše zkušenosti předávat dál a ještě více, že mladí lidé mají o stavitelství zájem – během srpna u nás bylo na stáži několik studentů Stavební fakulty VUT.
- Sestavili jsme FIPOX SELECTION – ideální mix investičních možností. Nabízí strategické rozložení investice mezi segmenty bydlení a obnovitelné energetiky.

Září

- THIERRA patří mezi nejrychleji se rozvíjející stavební firmy v České republice – časopis Konstrukce.
- FIPOX: Přesídili jsme do nových kanceláří v centru Brna – na Starobrněnské ulici.



Říjen

- Představení projektu Rezidence Block A[rt] na ARCHITECTURE MEETS ART eventu, který byl o propojení architektury s uměním.

Listopad

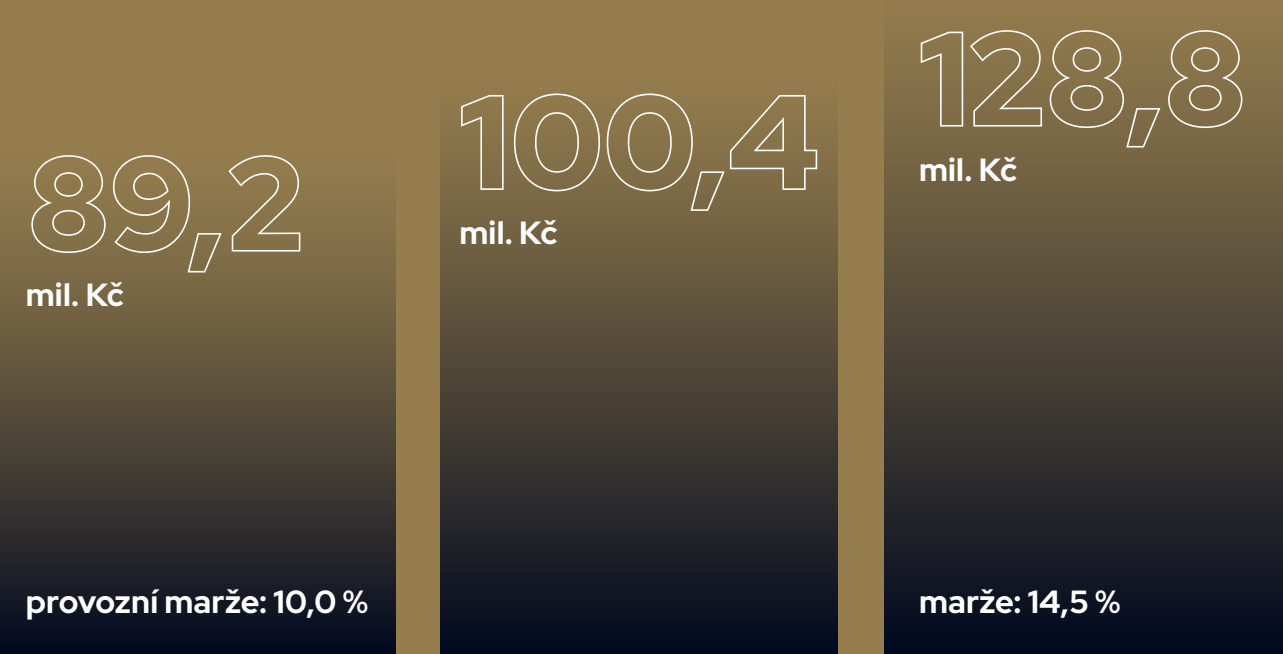
- STOIX: Břetislav Hrabě s Jakubem Stejskalem z PromoPeople plánují podcast. Nejen o financích a investicích bude Břetislav diskutovat s osobnostmi ze světa sportu, kultury, developmentu a podnikání.
- Společnost DOMOPLAN se stěhuje a mění sídlo.

Prosinec

- Skupina FIPOX nabízí rychlé řešení pro odblokování výplat věřitelů Sberbank v hodnotě 57 miliard korun – bez reakce.
- V prosinci byly 4 projekty nominovány v soutěži Realitní projekt roku 2023. V lednu 2024 pak Společnost získala 5 ocenění, včetně absolutního vítěze.

Finanční přehled

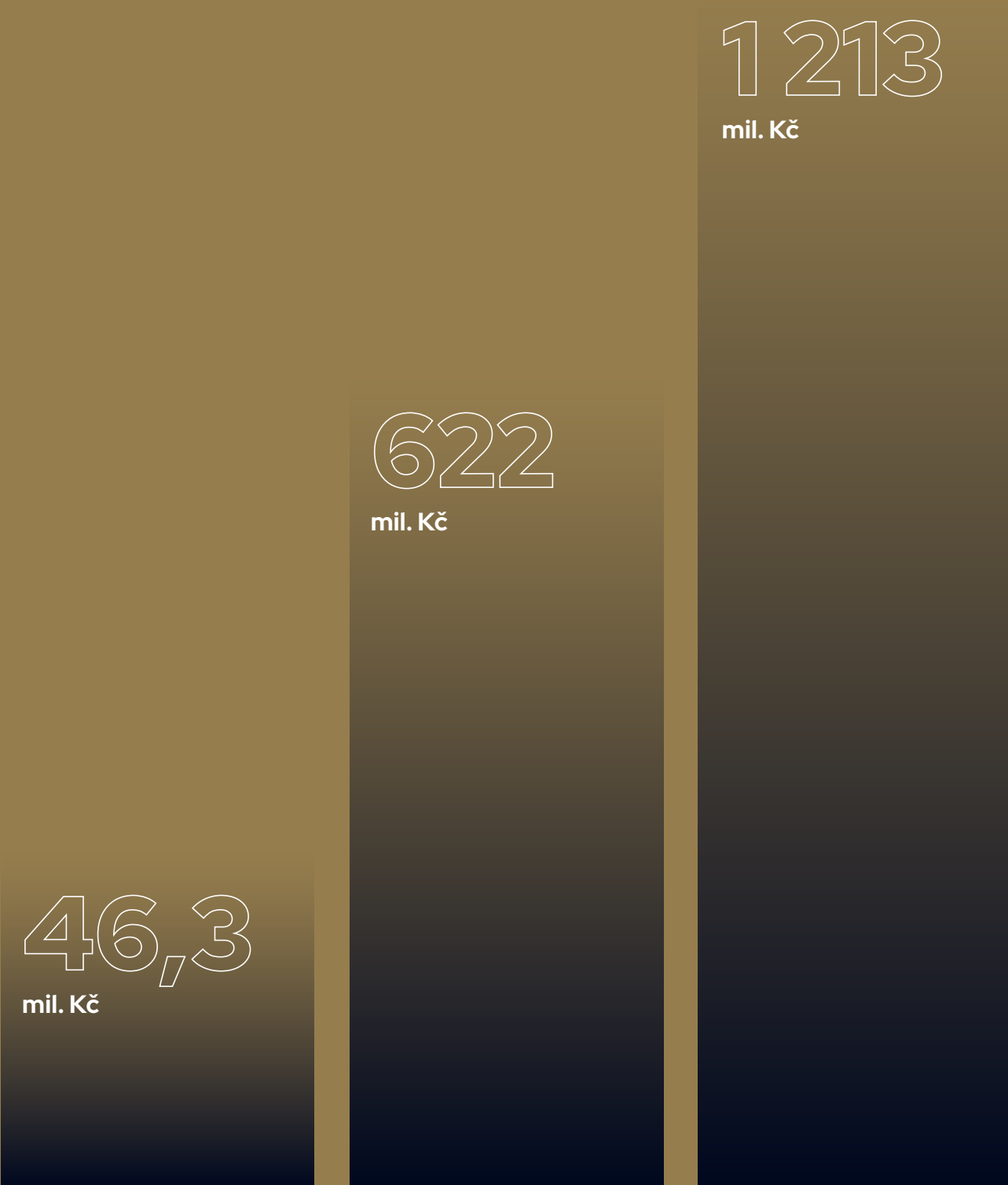
Společnost FIPOX a.s. dokončila svoji první auditovanou účetní závěrku, tak aby mohla svým investorům, obchodním partnerům, věřitelům a klientům poskytnout věrný obraz o hospodaření a také splnit zákonnou povinnost auditu, která již v účetním období roku 2023 byla povinnou. Věříme, že transparentnost finančních dat prohloubí důvěru partnerů a investorů k naší skupině a podpoří zájem o společné projekty.



Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření

EBIT

EBITDA



Konsolidovaný účetní výsledek hospodaření

Konsolidovaný vlastní kapitál k 31. 12. 2023

Konsolidovaná aktiva k 31. 12. 2023

FIPOX Holding: Úspěšný rok 2023 v číslech

FIPOX holding dostáhl celkových konsolidovaných tržeb ve výši 891,3 mil. Kč, přičemž většinu tvořily tržby developerské společnosti DOMOPLAN a.s. (asi 82 %), dále stavební společnosti ALGLAS s.r.o. (12 %) a manažerské společnosti FIPOX Management s.r.o. (2 %).

Celková konsolidovaná hodnota aktiv FIPOX holdingu dosáhla výše 1 212,7 mil. Kč, přičemž většinu aktiv tvořil dlouhodobý majetek (přes 64 %), zejména dlouhodobý hmotný a finanční majetek. Významný byl také kladný konsolidační rozdíl vztahující se zejména k převodu podílu ve společnosti DOMOPLAN a.s. Oběžná aktiva zaujímala kolem 1/3 aktiv holdingu, z nichž většinu zaujímaly dlouhodobé (4,1 % aktiv) a krátkodobé (16,4 % aktiv) pohledávky z obchodních vztahů. Peněžní prostředky tvořily okolo 5 % celkových aktiv holdingu FIPOX.

Holding si udržel vyváženou kapitálovou strukturu:

- Vlastní kapitál: 51,3 %
- Menšinový podíl: 2 %
- Cizí zdroje: 43,9 %
- Časové rozlišení pasiv 2,8%

Vlastní kapitál byl složen zejména z kapitálových fondů. Cizí kapitál byl pak tvořen dlouhodobými a krátkodobými závazky. U dlouhodobých dominovaly zápůjčky od spřízněné osoby a vydané dluhopisy, zatímco krátkodobé závazky tvořily hlavně závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky.

Rentabilita kapitálu

FIPOX holding dosáhl pozitivní rentability aktiv, vlastního kapitálu i celkového investovaného kapitálu. Rentabilita investovaného kapitálu FIPOX holdingu vyšla na 10,3 % a rentabilita aktiv holdingu na 8,3 %.

Finanční zdraví a likvidita

Holding měl pozitivní čistý pracovní kapitál ve výši 214,8 mil. Kč a s poměrem na aktivech 17,7% oběžná aktiva bohatě pokrývala krátkodobé závazky. Ukazatel běžné likvidity v hodnotě 2,08x ukazuje, že holding mohl disponovat více než dvojnásobným objemem oběžných aktiv ke krátkodobým závazkům. Okamžitá likvidita se pohybovala na úrovni 0,29x, společnosti by tedy z peněžních prostředků zaplatila cca 1/3 krátkodobých závazků.

Aktivita

Obrat celkových aktiv vyšel na 0,73x, obrat stálých aktiv byl ve výši 1,14x a obrat pohledávek se pohyboval na úrovni 2,81x. Pracovní kapitál se v tržbách holdingu protočil více než 4,15x. Doby inkasa pohledávek byla 130,1 dnů, u krátkodobých pohledávek se jednalo o 108,8 dnů.

Zadluženost

Celková zadluženost holdingu dosáhla v roce 2023 výše 43,9 %. Dlouhodobá zadluženost byla jen 27,1 %. Poměr krátkodobého dluhu k aktivům se pohyboval na úrovni 16,4 %. Finanční páka holdingu tedy dosahovala úrovně 1,95x s tím, že poměr dlouhodobého dluhu k vlastnímu kapitálu byl jen na úrovni 53 %. Úrokové krytí dosahovalo hodnoty 3,02x s tím, což ukazuje, že je holding schopen bezpečně splácet své úroky.

Závěr: Rok 2023 jako úspěch

FIPOX Holding měl v roce 2023 zdravé finance, silnou ziskovost a vyváženou zadluženost. Investice se vyplácí, návratnost kapitálu dosáhla 10,3 % a rentabilita aktiv 8,3 %. Společnost si udržela dobrou likviditu a její hospodaření bylo stabilní.

PhDr. Tomáš Vavřík
člen správní rady
xx. xxxx 2024

Textová část výroční zprávy

1. Skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

Po rozvahovém dni nenastaly žádné významné události, které by ovlivnily účetní závěrku za rok 2023.

2. Předpokládaný vývoj činnosti účetní jednotky

Skupina vykazuje v roce 2023 konsolidovaný zisk ve výši 46,3 mil. Kč po zdanění. Vedení skupiny zvážilo plánované hospodaření v dalších letech, případná rizika a jejich dopady na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání skupiny. Účetní konsolidovaná závěrka za rok 2023 byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání.

3. Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Žádné takové aktivity v těchto oblastech skupina nemá.

4. Nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

SKupina nenabyla v účetním období vlastní akcie či podíly.

5. Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

V realizovaných projektech se skupina zaměřuje na dodržování principu trvalé udržitelnosti a energetické soběstačnosti. I proto se v roce 2022 Skupina připojila k Memorandu o snižování produkce oxidu uhličitého, které uzavřela s vedením města Brna. Domoplan využívá moderní technologie i prověřené principy tak, aby výstavba i následný provoz zbytečně nezatěžovali životní prostředí. A směřuje tak k trvale udržitelnému bydlení s co nejmenšími energetickými nároky – bydlení v zeleni, využívání dešťové vody, recyklace stavebních materiálů, efektivní využívání energie (solární panely, tepelná čerpadla, rekuperační jednotky), podpora ekologické mobility.

6. Pobočka nebo jiná část obchodního závodu v zahraničí

Skupina nemá takovou pobočku či jinou část obchodního závodu.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA
O AUDITU KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
K 31. 12. 2023

Účetní jednotka, u níž byl proveden audit konsolidované účetní závěrky:

FIPOX a.s.
Starobrněnská 337/8
602 00, Brno - město
IČ: 10958479
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně
v oddílu B, vložce 8559

Audit provedla společnost:

V4 Audit, s.r.o.
Jurečkova 643/20
Moravská Ostrava
702 00 Ostrava
IČ: 483 90 861
oprávnění KA ČR č. 064
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě
v oddílu C, vložce 6078

V4 Audit s.r.o.

tel.: +420 596 785 668 tel.: +420 225 092 935
e-mail: info@v4audit.cz e-mail: info@v4audit.cz
Jurečkova 643/20 Radlická 714/113A
702 00 Moravská Ostrava 158 00 Praha 5

Česká republika | Czech Republic | www.v4audit.cz

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určená akcionářům společnosti
FIPOX a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti

FIPOX a.s.

se sídlem Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno, IČ: 109 58 479,

společnost zapsaná do obchodního rejstříku vedeným u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 8559
(dále též Společnost)

a jejich dceřiných společností (dále též skupina) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31.12.2023, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty za období od 1.1.2023 do 31.12.2023 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých významných účetních metod a dalších vysvětlujících informací. Údaje o skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv skupiny k 31.12.2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1.1.2023 do 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 konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na skupině 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.

Jiné skutečnosti

Auditem konsolidované účetní závěrky Společnosti jsme byli pověřeni poprvé za rok 2023.

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

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

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními

V4 Audit s.r.o.

tel.: +420 596 785 668 tel.: +420 225 092 935
e-mail: info@v4audit.cz e-mail: info@v4audit.cz
Jurečkova 643/20 Radlická 714/113A
702 00 Moravská Ostrava 158 00 Praha 5

Česká republika | Czech Republic | www.v4audit.cz

informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce a skupině 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.

Ostatní informace jsme do data naší zprávy neobdrželi, a proto se k nim nevyjadřujeme. Pokud po seznámení s nimi usoudíme, že obsahují významnou (materiální) nesprávnost, jsme povinni předat tuto informaci představenstvu a dozorčí radě Společnosti.

Odpovědnost statutárního orgánu společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Statutární orgán společnosti FIPOX a.s. odpovídá za sestavení konsolidované 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 konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je statutární orgán společnosti FIPOX a.s. povinen posoudit, zda je společnost a skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení společnosti nebo skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná 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 konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat 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 konsolidované 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 konsolidované 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 skupiny 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 statutární orgán společnosti FIPOX a.s. uvedl v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti a skupiny 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 konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti společnosti a skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že společnost nebo skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Odpovídáme za řízení auditu skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat statutární orgán mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Ostravě dne 28. března 2025

V4 Audit, s.r.o.
Jurečkova 643/20
Moravská Ostrava
702 00 Ostrava
oprávnění KA ČR č. 064

Ing. Michal Groborz
pověřený a odpovědný auditor
oprávnění KA ČR č. 2101



KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31.12.2023

Název společnosti: FIPOX a.s.

Sídlo: Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno

Právní forma: akciová společnost

IČO: 109 58 479

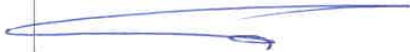
Součástí konsolidované účetní závěrky:

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Příloha k účetní závěrce

Účetní závěrka byla sestavena dne 15. prosince 2024

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
PhDr. Tomáš Vavřík, člen správní rady	



Zpracováno v souladu s vyhláškou
č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Obchodní firma konsolidující
účetní jednotky:

FIPOX a.s.

Sídlo konsolidující účetní jednotky:

Starobrněnská 337/8
Brno-město, 602 00 Brno

ROZVAHA

v plném rozsahu ke konsolidované účetní závěrce
ke dni 31.12.2023
(v celých tisících Kč)

IČ
109 58 479

Ozn. a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období	Minulé účetní období
			Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM [A. + B. + C. + D.]	001	1 212 701	
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	
B.	Dlouhodobý majetek [Σ B.I. až B.V.]	003	778 573	
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek [Σ B.I.1. až B.I.5.]	004	14 605	
B. I. 1.	Nehmotné výsledky vývoje	005	0	
B. I. 2.	Ocenitelná práva [B.I.2.1. + B.I.2.2.]	006	14 605	
2. 1.	Software	007	947	
2. 2.	Ostatní ocenitelná práva	008	13 658	
B. I. 3.	Goodwill	009	0	
B. I. 4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	0	
B. I. 5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek [B.I.5.1. + B.I.5.2.]	011	0	
5. 1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	
5. 2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	0	
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek [Σ B.II.1. až B.II.5.]	014	111 725	
B. II. 1.	Pozemky a stavby [B.II.1.1. + B.II.1.2.]	015	36 547	
1. 1.	Pozemky	016	19 384	
1. 2.	Stavby	017	17 163	
B. II. 2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	32 898	
B. II. 3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	0	
B. II. 4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek [Σ B.II.4.1. až B.II.4.3.]	020	4 095	
4. 1.	Pěstelské celky trvalých porostů	021	0	
4. 2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022	892	
4. 3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	3 203	
B. II. 5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek [B.II.5.1. + B.II.5.2.]	024	38 185	
5. 1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	0	
5. 2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	38 185	
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek [Σ B.III.1. až B.III.7.]	027	131 219	
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	2 626	
B. III. 2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	0	
B. III. 3.	Podíly - podstatný vliv	030	0	
B. III. 4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031	13 709	
B. III. 5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	0	
B. III. 6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	114 854	
B. III. 7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek [B.III.7.1. + B.III.7.2.]	034	30	
7. 1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	0	
7. 2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036	30	
B. IV.	Kladný konsolidační rozdíl	037	519 264	
B. V.	Cenné papíry a podíly v ekvivalenci	038	1 780	



Ozn.	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	Netto	Netto
C.	Oběžná aktiva [Σ C.I. až C.IV.]	039	413 732	
C. I.	Zásoby [Σ C.I.1. až C.I.5.]	040	37 475	
C. I. 1.	Materiál	041	23 861	
C. I. 2.	Nedokončená výroba a polotovary	042	13 351	
C. I. 3.	Výrobky a zboží [C.I.3.1. + C.I.3.2.]	043	0	
3. 1.	Výrobky	044	0	
3. 2.	Zboží	045	0	
C. I. 4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	046	263	
C. I. 5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	047	0	
C. II.	Pohledávky [C.II.1. + C.II.2.]	048	317 642	
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky [Σ C.II.1.1. až C.II.1.5.]	049	51 969	
1. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	050	49 245	
1. 2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	051	505	
1. 3.	Pohledávky - podstatný vliv	052	0	
1. 4.	Odložená daňová pohledávka	053	0	
1. 5.	Pohledávky - ostatní [Σ C.II.1.5.1. až C.II.1.5.4.]	054	2 219	
1. 5. 1.	Pohledávky za společníky	055	728	
1. 5. 2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	056	0	
1. 5. 3.	Dohadné účty aktivní	057	0	
1. 5. 4.	Jiné pohledávky	058	1 491	
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky [Σ C.II.2.1. až C.II.2.4.]	059	265 673	
C. II. 2. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	060	198 532	
2. 2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	061	179	
2. 3.	Pohledávky - podstatný vliv	062	0	
2. 4.	Pohledávky - ostatní [Σ C.II.2.4.1. až C.II.2.4.6.]	063	66 962	
2. 4. 1.	Pohledávky za společníky	064	17	
2. 4. 2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	065	0	
2. 4. 3.	Stát - daňové pohledávky	066	18 424	
2. 4. 4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	067	18 337	
2. 4. 5.	Dohadné účty aktivní	068	12 164	
2. 4. 6.	Jiné pohledávky	069	18 020	
C. III.	Krátkodobý finanční majetek [C.III.1. + C.III.2.]	070	132	
C. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	071	0	
C. III. 2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	072	132	
C. IV.	Peněžní prostředky [C.IV.1. + C.IV.2.]	073	58 483	
C. IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	074	2 989	
C. IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	075	55 494	
D.	Časové rozlišení aktiv [Σ D.1. až D.3.]	076	20 395	
D. 1.	Náklady příštích období	077	10 711	
2.	Komplexní náklady příštích období	078	0	
3.	Příjmy příštích období	079	9 684	



Ozn.	PASIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c		
	PASIVA CELKEM [A. + B. + C. + D. + E.]	080	1 212 701	
A.	Vlastní kapitál [Σ A.I. až A.VIII.]	081	622 023	
A. I.	Základní kapitál [Σ A.I.1. až A.I.3.]	082	2 000	
A. I. 1.	Základní kapitál	083	2 000	
A. I. 2.	Vlastní podíly (-)	084	0	
A. I. 3.	Změny základního kapitálu	085	0	
A. II.	Ážio a kapitálové fondy [A.II.1. + A.II.2.]	086	542 777	
A. II. 1.	Ážio	087	0	
A. II. 2.	Kapitálové fondy [Σ A.II.2.1. až A.II.2.5.]	088	542 777	
2. 1.	Ostatní kapitálové fondy	089	542 777	
2. 2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	090	0	
2. 3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	091	0	
2. 4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	092	0	
2. 5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	093	0	
A. III.	Fondy ze zisku [A.III.1. + A.III.2.]	094	0	
A. III. 1.	Ostatní rezervní fondy	095	0	
A. III. 2.	Statutární a ostatní fondy	096	0	
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let [Σ A.IV.1. až A.IV.3.]	097	35 395	
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	098	35 395	
A. IV. 2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	099	0	
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	100	41 856	
A. V. 1.	Výsledek hospodaření bez podílu ekvivalence (+/-)	101	42 978	
A. V. 2.	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci (+/-)	102	-1 121	
A. VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	103	0	
A. VII.	Kurzový rozdíl z přepočtu cizoměnových podílů (+/-)	104	-6	
B. + C.	CIZÍ ZDROJE [B. + C.]	106	532 581	
B.	Rezervy [Σ B.1. až B.4.]	107	5 500	
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	108	0	
2.	Rezerva na daň z příjmů	109	0	
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	110	0	
4.	Ostatní rezervy	111	5 500	
C.	Závazky [C.I. + C.II.]	112	527 081	
C. I.	Dlouhodobé závazky [Σ C.I.1. až C.I.9.]	113	328 110	
C. I. 1.	Vydané dluhopisy [C.I.1.1. + C.I.1.2.]	114	51 052	
1. 1.	Vyměnitelné dluhopisy	115	0	
1. 2.	Ostatní dluhopisy	116	51 052	
C. I. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	117	29 171	
C. I. 3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	118	0	
C. I. 4.	Závazky z obchodních vztahů	119	42 362	
C. I. 5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	120	0	
C. I. 6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	121	147 155	
C. I. 7.	Závazky - podstatný vliv	122	0	
C. I. 8.	Odložený daňový závazek	123	188	
C. I. 9.	Závazky - ostatní [Σ C.I.9.1. až C.I.9.3.]	124	58 183	
9. 1.	Závazky ke společníkům	125	1	
9. 2.	Dohadné účty pasivní	126	0	
9. 3.	Jiné závazky	127	58 182	



Ozn.	PASIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c		
C. II.	Krátkodobé závazky [Σ C.II.1 až C.II.8.]	128	198 970	
C. II. 1.	Vydané dluhopisy [C.II.1.1 + C.II.1.2.]	129	1 025	
C. II. 1. 1.	Vyměnitelné dluhopisy	130	0	
C. II. 1. 2.	Ostatní dluhopisy	131	1 025	
C. II. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	132	2 195	
C. II. 3.	Krátkodobé přijaté zálohy	133	19 414	
C. II. 4.	Závazky z obchodních vztahů	134	114 899	
C. II. 5.	Krátkodobé směnky k úhradě	135	0	
C. II. 6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	136	2 204	
C. II. 7.	Závazky - podstatný vliv	137	270	
C. II. 8.	Závazky - ostatní [Σ C.II.8.1 až C.II.8.7.]	138	58 963	
C. II. 8. 1.	Závazky ke společníkům	139	1	
C. II. 8. 2.	Krátkodobé finanční výpomoci	140	0	
C. II. 8. 3.	Závazky k zaměstnancům	141	4 759	
C. II. 8. 4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	142	2 725	
C. II. 8. 5.	Stát - daňové závazky a dotace	143	12 858	
C. II. 8. 6.	Dohadné účty pasivní	144	14 368	
C. II. 8. 7.	Jiné závazky	145	24 252	
D.	Časové rozlišení pasiv [D.1. + D.2.]	146	34 364	
D. 1.	Výdaje příštích období	147	3 367	
D. 2.	Výnosy příštích období	148	30 997	
E.	Menšinový vlastní kapitál [Σ E.1. až E.4.]	149	23 733	
E. 1.	Menšinový základní kapitál	150	1 949	
E. 2.	Menšinové kapitálové fondy	151	23 668	
E. 3.	Menšinové fondy ze zisku	152	-5 167	
E. 4.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	153	3 283	

Sestaveno dne: 15.12.2024

Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost

Spisová značka: B 8559 vedená u Krajského soudu v Brně

Podpisový záznam: PhDr. TOMÁŠ VAVŘÍK, člen správní rady



Zpracováno v souladu s vyhláškou
č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Obchodní firma konsolidující
účetní jednotky:

FIPOX a.s.

Sídlo konsolidující účetní
jednotky:

Starobrněnská 337/8
Brno-město, 602 00 Brno

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu ke konsolidované účetní
ke dni 31.12.2023
(v celých tisících Kč)

IČ
109 58 479

Ozn.	TEXT	Číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c		
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	890 952	
II.	Tržby za prodej zboží	02	309	
A.	Výkonová spotřeba [Σ A.1. až A.3.]	03	692 095	
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	8	
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	05	168 777	
A. 3.	Služby	06	523 310	
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	-7 169	
C.	Aktivace (-)	08	0	
D.	Osobní náklady [D.1. + D.2.]	09	76 343	
D. 1.	Mzdové náklady	10	55 896	
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatr [D.2.1. + D.2.2.]	11	20 447	
2. 1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	19 202	
2. 2.	Ostatní náklady	13	1 245	
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti [Σ E.1 až E.4.]	14	57 215	
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku [E.1.1 + E.1.2.]	15	28 398	
1. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	28 398	
1. 2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	0	
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	-31	
E. 4.	Úpravy hodnot konsolidačního rozdílu	20	28 848	
III.	Ostatní provozní výnosy [Σ III.1. až III.3.]	21	44 441	
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	22	10 285	
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	23	368	
III. 3.	Jiné provozní výnosy	24	33 788	
F.	Ostatní provozní náklady [Σ F.1. až F.5.]	25	27 943	
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	26	4 970	
F. 2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	27	0	
F. 3.	Daně a poplatky	28	593	
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	29	71	
F. 5.	Jiné provozní náklady	30	22 309	
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	31	89 274	



FIPOX

Příloha konsolidované účetní
závěrky k 31. prosinci 2023

FIPOX a.s.
IČ: 109 58 479

Ozn. a	TEXT b	Číslo řádku c	Běžné účetní období	Minulé účetní období
IV	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly [IV.1. + IV.2.]	32	127	
IV 1.	Výnosy z podílu - ovládaná nebo ovládající osoba	33	127	
IV 2.	Ostatní výnosy z podílů	34	0	
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	35	170	
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku [V.1. + V.2.]	36	0	
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	37	0	
V. 2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	38	0	
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	39	86	
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy [VI.1. + VI.2.]	40	10 366	
VI 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	41	1 141	
VI 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	42	9 225	
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	43	0	
J.	Nákladové úroky a podobné náklady [J.1. + J.2.]	44	33 233	
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	45	2 797	
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	46	30 435	
VII.	Ostatní finanční výnosy	47	3 259	
K.	Ostatní finanční náklady	48	2 374	
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) [Σ IV. až VII. - Σ G. až K.]	49	-22 110	
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) [Σ I. až VII. - Σ A. až K.]	50	67 164	
L.	Daň z příjmů [L.1. + L.2.]	51	20 904	
L. 1.	Daň z příjmů splatná	52	20 904	
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	53	0	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) [Σ I. až VII. - Σ A. až K. - L.]	54	46 260	
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	55	0	
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	56	47 381	
	z toho: Výsledek hospodaření za účetní období bez menšinových podílů	57	42 978	
	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	58	3 283	
	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	59	-1 121	
****	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	60	46 260	
*	Čistý obrát za účetní období [Σ I. až VII.]	61	949 454	

Sestaveno dne:

15.12.2024

Právní forma účetní jednotky:

Akciová společnost

Spisová značka:

B 8559 vedená u Krajského soudu v Brně

Podpisový záznam:

PhDr. TOMÁŠ VAVŘÍK člen správní rady



OBSAH

1. POPIS KONSOLIDUJÍCÍ SPOLEČNOSTI.....	3
2. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU.....	3
3. ZPŮSOB A METODY KONSOLIDACE A ÚČETNÍ OBDOBÍ.....	9
4. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY.....	10
5. DLOUHODOBÝ MAJETEK.....	14
a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč netto).....	14
b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč netto).....	15
c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč).....	15
6. ZÁSADY.....	15
7. POHLEDÁVKY.....	16
8. OPRAVNÉ POLOŽKY.....	16
9. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY.....	16
10. KRÁTKODOBÉ CENNÉ PAPIRY A PODÍLY K 31.12. (V TIS. KČ):.....	16
11. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV.....	17
12. VLASTNÍ KAPITÁL.....	17
13. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY.....	17
14. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY.....	17
15. ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM.....	18
16. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV.....	18
17. DAŇ Z PŘÍJMU.....	18
18. VÝNOSY.....	19
19. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI.....	19
20. VÝDAJE na VÝZKUM a VÝVOJ.....	19
21. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI.....	19
22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI.....	20



1. POPIS KONSOLIDUJÍCÍ SPOLEČNOSTI

FIPOX a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která má sídlo Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno, identifikační číslo 109 58 479. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou 8559, oddíl B dne 17. června 2021. Společnost byla založena za účelem holdingového zastřešení nově budované skupiny firem FIPOX a je mateřskou společností skupiny nazývajících se „FIPOX“.

V roce 2023 nebyly provedeny žádné významné změny v zápisu do obchodního rejstříku.

Základní kapitál společnosti je 2 mil. Kč.

2. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU

Konsolidované účetní jednotky:

Společnost FIPOX a.s. vykonává rozhodující vliv (přímý i nepřímý) v těchto společnostech:

FIPOX Management s.r.o.	IČ: 116 55 615
FIPOX IP s.r.o.	IČ: 172 12 766
FIPOX Capital s.r.o.	IČ: 142 85 401
FIPOX Funding s.r.o.	IČ: 210 27 811
FIPOX Finance s.r.o.	IČ: 174 00 392
RAISINVEST s.r.o.	IČ: 139 92 724
FINPLAN Group s.r.o.	IČ: 176 34 768
STOIX SE	IČ: 171 07 377
STOIX Investments s.r.o.	IČ: 177 50 458
STOIX Consulting s.r.o.	IČ: 177 50 440
STOIX Real Estate s.r.o.	IČ: 191 34 967
FAMILY ACE investiční zprostředkovatel, s.r.o.	IČ: 092 81 959
FIPOX Real Estate s.r.o.	IČ: 116 55 593
INTERESTA CZ s.r.o.	IČ: 260 12 642
IDA International Dressage Academy s.r.o.	IČ: 069 21 060
DOMOPLAN a.s.	IČ: 051 01 077
DOMOPLAN – investiční 5, s.r.o.	IČ: 108 80 909
DOMOPLAN – investiční 8, s.r.o.	IČ: 108 80 879
DOMOPLAN – investiční 15, s.r.o.	IČ: 175 74 684



DOMOPLAN - investiční 16, s.r.o.	IČ: 139 92 716
DOMOPLAN - investiční 17, s.r.o.	IČ: 108 80 895
DOMOPLAN - Resort Drátovna s.r.o.	IČ: 090 01 913
DOMOPLAN HR d.o.o.	OIB: 21275834956
DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	OIB: 31626486021
DOMOPLAN d.o.o.	MB: 21699268
MyResorts a.s.	IČ: 190 88 621
Apartmány Filipovice, s.r.o.	IČ: 086 78 910
SUPER WASH, s.r.o.	IČ: 634 82 380
SUPER WASH II., s.r.o.	IČ: 038 78 830
WOHO s.r.o.	IČ: 142 85 525
THIERRA a.s.	IČ: 171 42 539
THIERRA Construction s.r.o.	IČ: 173 99 629
THIERRA Assets s.r.o.	IČ: 173 99 599
THIERRA Infrastructure s.r.o.	IČ: 175 19 187
THIERRA Management s.r.o.	IČ: 175 19 195
THIERRA Facade s.r.o.	IČ: 199 70 072
THIERRA Energo s.r.o.	IČ: 199 70 331
ALGLAS s.r.o.	IČ: 049 29 292
ALGLAS Europe s.r.o.	IČ: 196 28 757
ALGLAS SK	IČ: 529 33 971
QPD s.r.o.	IČ: 193 00 948
EDH a.s.	IČ: 197 98 091
Clean Energy Fund SICAV, a.s.	IČ: 176 86 571
CEF NA MARIÁNSKÉ CESTĚ s.r.o.	IČ: 178 65 930
CEF PEKÁRENSKÝ DVŮR s.r.o.	IČ: 178 65 956
CEF LESNÍ STRÁNĚ s.r.o.	IČ: 191 41 351
CEF BRIXX s.r.o.	IČ: 191 66 061
CEF ZBIROVIA s.r.o.	IČ: 192 68 335



Přidružené účetní jednotky

Společnost FIPOX a.s. vykonává podstatný vliv (přímý i nepřímý) v těchto společnostech:

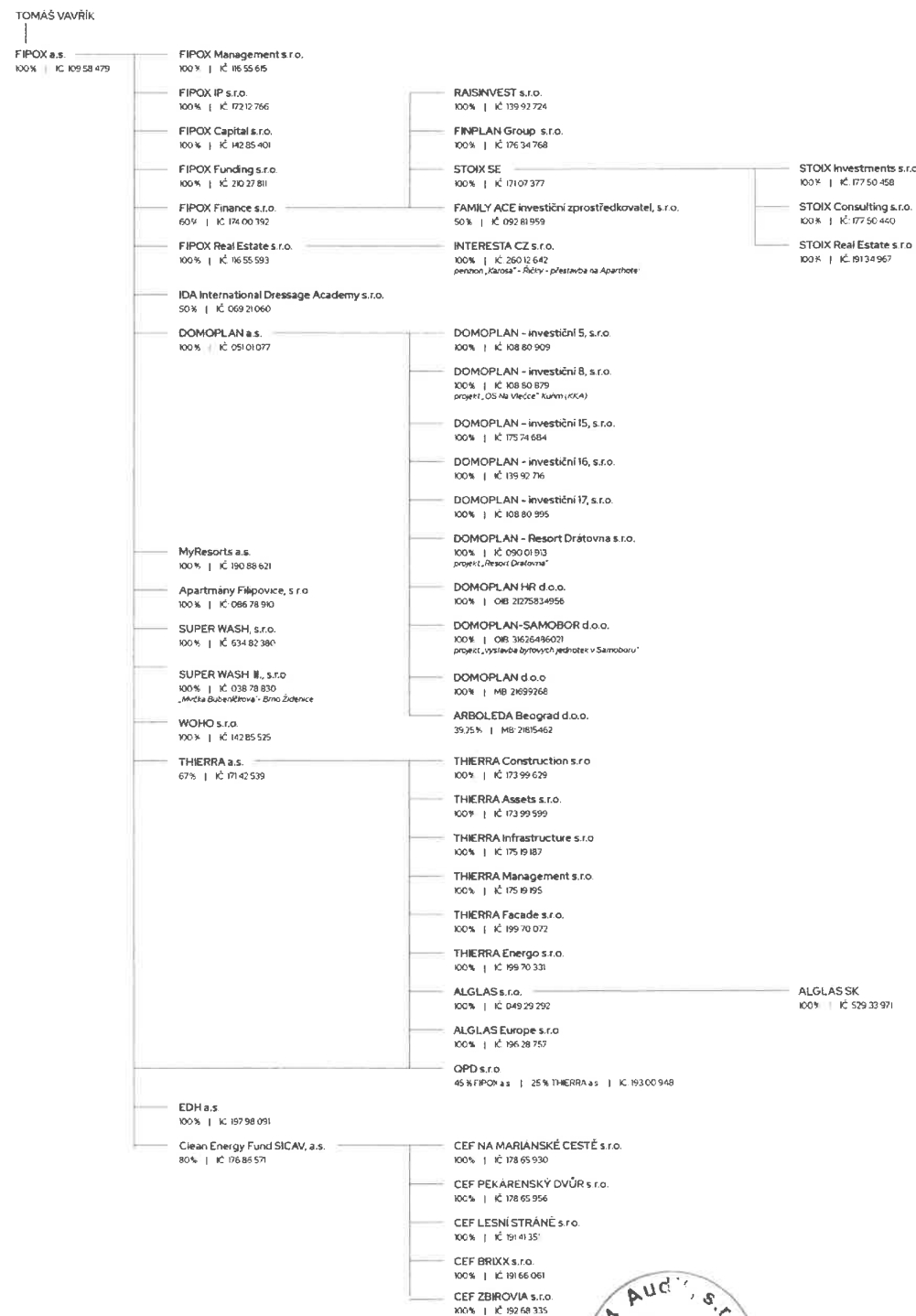
ARBOLEDA Beograd d.o.o.	MB: 21815462
-------------------------	--------------

Společnost FIPOX a.s. vyloučila z konsolidačního celku:

FIPOX Funding s.r.o.	IČ: 210 27 811	založeno na konci roku 2023, spadá pod UO 2024
ALGLAS Europe s.r.o.	IČ: 196 28 757	bez pohybu – v r. 2023 pouze složen ZK
ALGLAS SK	IČ: 529 33 971	byl složen pouze ZK, spadá pod UO 2024
EDH a.s.	IČ: 197 98 091	založeno na konci roku 2023, spadá pod UO 2024
Clean Energy Fund SICAV, a.s.	IČ: 176 86 571	SICAV, nevýznamné
CEF NA MARIÁNSKÉ CESTĚ s.r.o.	IČ: 178 65 930	spadá pod SICAV, nevýznamné
CEF PEKÁRENSKÝ DVŮR s.r.o.	IČ: 178 65 956	spadá pod SICAV, nevýznamné
CEF LESNÍ STRÁNĚ s.r.o.	IČ: 191 41 351	spadá pod SICAV, nevýznamné
CEF BRIXX s.r.o.	IČ: 191 66 061	spadá pod SICAV, nevýznamné
CEF ZBIROVIA s.r.o.	IČ: 192 68 335	spadá pod SICAV, nevýznamné



Struktura skupiny



Přehled k 31.12.2023 (v tis. Kč)

Název a právní forma společnosti	Období pořízení podílu	Pořizovací cena akcií/podílu*	% vlivu mateřské společnosti	Mateřská společnost	Metoda konsolidace
FiPOX a.s.			100%	Tomáš Vavřík	plná
FIPOX Management s.r.o.	07_2021	20 tis. Kč	100%	FIPOX a.s.	plná
FIPOX IP s.r.o.	06_2022	14 724 tis. Kč	100%	FIPOX a.s.	plná
FIPOX Capital s.r.o.	02_2022	20 tis. Kč	100%	FIPOX a.s.	plná
FIPOX Funding s.r.o.	12_2023		100%	FIPOX a.s.	vyřazeno
FIPOX Finance s.r.o.	08_2022	6 tis. Kč	60%	FIPOX a.s.	plná
RAISINVEST s.r.o.	11_2021	20 tis. Kč	100%	FIPOX Finance s.r.o.	plná
FINPLAN Group s.r.o.	10_2022	20 tis. Kč	100%	FIPOX Finance s.r.o.	plná
STOIX SE	09_2022	2 924 tis. Kč	100%	FIPOX Finance s.r.o.	plná
STOIX Investments s.r.o.	11_2022	20 tis. Kč	100%	STOIX SE	plná
STOIX Consulting s.r.o.	11_2022	20 tis. Kč	100%	STOIX SE	plná
STOIX Real Estate s.r.o.	10_2023	20 tis. Kč	100%	STOIX SE	plná
FAMILY ACE investiční zprostředkovatel, s.r.o.	04_2023	4 000 tis. Kč	50%	FIPOX Real Estate s.r.o.	plná
FIPOX Real Estate s.r.o.	07_2021	20 tis. Kč	100%	FIPOX a.s.	plná
INTERESTIA CZ s.r.o.	11_2021	20 004 tis. Kč	100%	FIPOX Real Estate s.r.o.	plná
IDA International Dressage Academy s.r.o.	10_2023	2 000 tis. Kč	50%	FIPOX a.s.	plná
DOMOPLAN a.s.	03_2022	528 083 tis. Kč	100%	FIPOX a.s.	plná
DOMOPLAN - investiční 5, s.r.o.	07_2023	74 tis. Kč	100%	DOMOPLAN a.s.	plná
DOMOPLAN - investiční 8, s.r.o.	05_2021	302 tis. Kč	100%	DOMOPLAN a.s.	plná
DOMOPLAN - investiční 15, s.r.o.	10_2023	70 tis. Kč	100%	DOMOPLAN a.s.	plná
DOMOPLAN - investiční 16, s.r.o.	11_2021	1 620 tis. Kč	100%	DOMOPLAN a.s.	plná
DOMOPLAN - investiční 17, s.r.o.	12_2023	49 tis. Kč	100%	DOMOPLAN a.s.	plná
DOMOPLAN - Resort Drátovna s.r.o.	07_2023	10 tis. Kč	100%	DOMOPLAN a.s.	plná
DOMOPLAN HR d.o.o.	02_2022	69 tis. Kč	100%	DOMOPLAN a.s.	plná



DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	02_2022	69 tis. Kč	100%	DOMOPLAN a.s.	plná
DOMOPLAN d.o.o.	07_2021	0	100%	DOMOPLAN a.s.	plná
ARBOLEDA Beograd d.o.o.	07_2022	3 743 tis. Kč	39,25%	DOMOPLAN a.s.	ekvivalenční
MyResorts a.s.	02_2023	2 000 tis. Kč	100%	FIPOX a.s.	plná
Apartmány Filipovice, s.r.o.	08_2021	10 tis. Kč	100%	FIPOX a.s.	plná
SUPER WASH, s.r.o.	12_2020	102 tis. Kč	100%	FIPOX a.s.	plná
SUPER WASH II., s.r.o.	07_2021	2 100 tis. Kč	100%	FIPOX a.s.	plná
WOHO s.r.o.	02_2022	20 tis. Kč	100%	FIPOX a.s.	plná
THIERRA a.s.	05_2022	1 340 tis. Kč	67%	FIPOX a.s.	plná
THIERRA Construction s.r.o.	08_2022	5 000 tis. Kč	100%	THIERRA a.s.	plná
THIERRA Assets s.r.o.	08_2022	100 tis. Kč	100%	THIERRA a.s.	plná
THIERRA Infrastructure s.r.o.	09_2022	12 tis. Kč	100%	THIERRA a.s.	plná
THIERRA Management s.r.o.	09_2022	100 tis. Kč	100%	THIERRA a.s.	plná
THIERRA Facade s.r.o.	11_2023	100 tis. Kč	100%	THIERRA a.s.	plná
THIERRA Energo s.r.o.	11_2023	100 tis. Kč	100%	THIERRA a.s.	plná
ALGLAS s.r.o.	11_2023	50 950 tis. Kč	100%	THIERRA a.s.	plná
ALGLAS Europe s.r.o.	08_2023		100%	THIERRA a.s.	vyřazeno
ALGLAS SK	11_2023		100%	ALGLAS s.r.o.	vyřazeno
QPD s.r.o.	04_2023	70 tis. Kč	45%; 25%	FIPOX a.s.; THIERRA a.s.	plná
EDH a.s.	10_2023		100%	FIPOX a.s.	vyřazeno
Clean Energy Fund SICAV, a.s.	10_2022		80%	FIPOX a.s.	vyřazeno
CEF NA MARIÁNSKÉ CESTĚ s.r.o.	12_2022		100%	Clean Energy Fund SICAV, a.s.	vyřazeno
CEF PEKÁRENSKÝ DVŮR s.r.o.	12_2022		100%	Clean Energy Fund SICAV, a.s.	vyřazeno
CEF LESNÍ STRÁNEŽ s.r.o.	03_2023		100%	Clean Energy Fund SICAV, a.s.	vyřazeno
CEF BRIXX s.r.o.	03_2023		100%	Clean Energy Fund SICAV, a.s.	vyřazeno
CEF ZBÍROVIA s.r.o.	04_2023		100%	Clean Energy Fund SICAV, a.s.	vyřazeno

* Účetní hodnota podílu zohledňuje kromě pořizovací ceny dodatečné příplatky nebo jejich vrácení
X Účetní hodnota je evidovaná u společností zahrnutých do konsolidace metodou ekvivalence



Nebyly uzavřeny dohody mezi společníky, které by zakládaly rozhodovací práva bez ohledu na výši podílu na základním kapitálu u výše uvedených společností. Nebyly uzavřeny ovládací smlouvy ani smlouvy o převodech zisku.

3. ZPŮSOB A METODY KONSOLIDACE A ÚČETNÍ OBDOBÍ

Při konsolidaci byla použita metoda plné konsolidace a metoda ekvivalence. Všechny podíly konsolidované plnou metodou byly do konsolidace zahrnuty přímo. Podíly v ekvivalenci byly zahrnuty na základě účetních závěrek těchto společností. Pro konsolidaci nebyly použity mezinárodní účetní standardy. Konsolidovaná závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, vyhlášky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví a Českými účetními standardy v platném znění.

Účetní závěrky společností zahrnutých do konsolidačního celku byly sestaveny k datu 31.12.2023. Účetní závěrky všech osob konsolidačního celku jsou uloženy a zpřístupněny k nahlédnutí v sídle společnosti.

Účetní závěrky společností zahrnutých do konsolidace jsou v měně CZK. U společností s okamžikem akvizice v roce 2023 je z důvodu lepší srozumitelnosti výkazů pro uživatele zahrnut výsledek hospodaření za celé období roku 2023. Vliv přeměn společností zahrnutých do konsolidace plnou metodou, které se uskutečnily po okamžiku akvizice je v konsolidaci vyloučen.

Audit účetní závěrky za rok 2023 měly níže uvedené společnosti:

- DOMOPLAN a.s.
- THIERRA Constructions.r.o.
- ALGLAS s.r.o.

Účetní závěrky výše uvedených společností byly auditorem ověřeny bez výhrad.

Účetní závěrky za rok 2023 zbylých společností konsolidačního celku nebyly auditovány.

Konsolidační rozdíly

Konsolidační rozdíl je rozdíl mezi pořizovací cenou podílů konsolidované účetní jednotky konsolidovaného podniku a jejich oceněním podle podílové účasti konsolidující účetní jednotky na výši vlastního kapitálu vyjádřeného reálnou hodnotou, která vyplývá jako rozdíl reálných hodnot aktiv a reálných hodnot cizího kapitálu ke dni akvizice nebo ke dni dalšího zvýšení účasti (dalšího pořízení cenných papírů nebo podílů).

S ohledem na nedostatek informací o reálné hodnotě aktiv a cizího kapitálu byla ve všech případech akvizice použita účetní hodnota evidovaná dle účetních závěrek konsolidovaných společností.

V případech, kdy není známa konečná hodnota pořizovací ceny podílu, je zohledněna předpokládaná částka doplatků pomocí dohadné položky. Součástí pořizovací ceny podílů jsou rovněž vedlejší náklady pořízení (jako např. právní služby aj. odměny) které byly vyúčtované k 31.12.2023.



U všech akvizic roku 2018 až 2023 je v souladu s investiční strategií skupiny FIPOX stanovený investiční horizont na 20 let – tomu odpovídá doba odpisování konsolidačních rozdílů.

Konsolidační rozdíl a jeho odpis je na dané úrovni konsolidace rozdělen i na menšinový vlastní kapitál, pokud mu přísluší.

Přehled konsolidačních rozdílů k 31.12.2023 (v tis. Kč)

Název a právní forma společnosti	Pořizovací cena akcií/podílu + vedlejší náklady*	Podíl na vlastním kapitálu k okamžiku akvizice	Konsolidační rozdíl	Odpis konsolidačních o rozdílů	Netto hodnota konsolidačního rozdílů k 31.12.2023
FAMILY ACE s.r.o.	600	85	515	26	463
INTERESTA s.r.o.	20 004	3 299	16 705	835	15 034
IDA s.r.o.	2000	1172	1414	71	1273
DOMOPLAN a.s.	528 083	11 948	516 135	25 807	464 522
ARBOLEDA Beograd d.o.o.	3 743	2 881	862	43	776
SUPERWASH II s.r.o.	2 100	- 4 358	6 458	323	5 812
ALGLAS s.r.o.	30 950	-3 922	34 872	1744	31 385
Celkem			576 961	28 848	519 264

* k datu akvizice (bez zohlednění následných změn bez vlivu na konsolidační rozdíl)

4. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY

Účetnictví společností zahrnutých do konsolidačního celku se řídí příslušnými ustanoveními zákonů o účetnictví platných v jednotlivých státech, ve kterých společnosti působí. Rozdíly v účetních metodách jsou nevýznamné, v rámci konsolidačních úprav byly jednotlivé formáty účetních závěrek přetříděny do struktury dle vyhlášky č. 500/2002 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavená poprvé za rok 2023, srovnatelné údaje za rok 2022 nejsou uvedeny.

Způsoby oceňování, které společnosti použily při sestavení účetních závěrek za rok 2023 jsou následující:



a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související.

Dlouhodobý nehmotný majetek vyrobený ve společnosti se oceňuje vlastními náklady, které zahrnují přímé materiálové a mzdové náklady a výrobní režijní náklady.

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 60 tis. Kč v roce 2023 je odepisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Drobný dlouhodobý nehmotný majetek nad 20 tis. Kč je účtován při pořízení, resp. při jeho zařazení do používání přímo do nákladů a je evidován v operativní evidenci.

Odpisy

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého nehmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od-do)
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	-
Software	3-6
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	3-6

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

b) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu a další náklady s pořízením související.

Dlouhodobý hmotný majetek nad 80 tis. Kč v roce 2023, do roku 2021 nad 40 tis. Kč se odepisuje do nákladů po dobu ekonomické životnosti. Drobný dlouhodobý majetek je účtován při pořízení, resp. při jeho zařazení do používání přímo do nákladů a je evidován v operativní evidenci.

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

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku v pronájmu v příslušném roce je odepisován jako soubor technického zhodnocení – movitých věcí.

Odpisy

Odpisy (zrychlené i rovnoměrné) jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého hmotného



majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti a předpokládané zbytkové hodnoty majetku. Odpisový plán je stanovený pro každou položku majetku individuálně. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od-do)
Movité věci	5-10
Dospělá zvířata	5
Stavby	30-50

c) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří cenné papíry k obchodování, ostatní krátkodobé cenné papíry a podíly, u nichž zpravidla v okamžiku pořízení není znám záměr účetní jednotky.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména majetkové účasti a poskytnuté půjčky.

Cenné papíry k obchodování jsou cenné papíry držené za účelem provádění transakcí na finančním trhu s cílem dosahovat zisk z cenových rozdílů v krátkodobém, maximálně ročním horizontu.

Podíly a cenné papíry se oceňují pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a přímé náklady s pořízením související, např. poplatky a provize makléřům a burzám. Půjčky jsou oceněny nominální hodnotou vč. naběhlého úroku.

K 31. 12. se jednotlivé složky finančního majetku přeceňují níže uvedeným způsobem:

- Cenné papíry k obchodování reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do nákladů nebo do výnosů.
- Majetkové účasti představující účast v ovládané osobě nebo v osobě pod podstatným vlivem se oceňují pořizovací cenou.
- Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtovaný jako opravná položka.

d) Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

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.

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

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.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím a dluhopisy se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím se považuje i část krátkodobých závazků k úvěrovým institucím, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

Úroky ze závazků k úvěrovým institucím, ostatních finančních výpomocí a dluhopisů, pokud se jejich splatnost nepředpokládá do 12 měsíců od data rozvahy, jsou vykazovány jako dlouhodobé závazky.

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

h) Devizové operace

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách denním kurzem z aktuálního dne 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.

i) 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.

j) Účtování výnosů a nákladů

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

O zisku vyplývajícím z dlouhodobých obchodních smluv se účtuje až v okamžiku dokončení a vyfakturování zakázky a způsobem stanoveným v uzavřené smlouvě.



k) 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.

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace.

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

l) 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.

5. DLOUHODOBÝ MAJETEK

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

	Konečný zůstatek
Goodwill – ochranné známky	0
Software	947
Ostatní ocenitelná práva	13 658
Celkem 2023	14 605

K 31.12.2023 skupina FIPOX eviduje v nehmotném majetku 14 605 tis. Kč. Z čehož primární část tvoří ostatní ocenitelná práva.



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

	Konečný zůstatek
Pozemky	19 384
Stavby	17 163
Hmotné movité věci a jejich soubory	32 898
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	4 095
Nedokončený majetek	38 185
Celkem 2023	111 725

Hmotné movité věci zahrnují zejména vybavení kanceláří. Nedokončený majetek se váže ke společnosti DOMOPLAN SAMOBOR d.o.o.

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Dlouhodobý finanční majetek zahrnuje podíl:

	Hodnota k 31.12.2023
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	2 626
Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	13 709
Zápůjčky a úvěry – ostatní	114 854
Ostatní dlouhodobý finanční majetek	30
Celkem 2023	131 219

V položce podíly – ovládaná nebo ovládající osoba je zahrnut podíl ve společnosti ARBOLEDA d.o.o. ve výši 2 745 tis. Kč a společnosti spadající pod Clean Energy Fund SICAV, a.s., které jsme do konsolidace nezařadili.

Položka zápůjčky a úvěry – ostatní ve výši 114 854 tis. Kč je tvořena zápůjčkami ke spřízněným společnostem, které však nespadají do konsolidačního celku.

6. ZÁSoby

Zásoby zahrnují především materiál ve společnosti ALGLAS s.r.o. pro realizaci staveb a nedokončenou výrobu ve společnosti DOMOPLAN a.s., kam spadají nedokončené stavby. Materiál je v celkové výši 23 861 tis. Kč, Nedokončená výroba pak ve výši 13 351 tis. Kč.



7. POHLEDÁVKY

Dlouhodobé pohledávky zahrnují zejména pohledávky z obchodních vztahů ve výši 49 245 tis. Kč, celková výše dlouhodobých pohledávek je 51 969 tis. Kč.

Krátkodobé pohledávky zahrnují zejména pohledávky z obchodních vztahů ve výši 198 532 tis. Kč a ostatní pohledávky ve výši 66 962 tis. Kč, z toho:

- Stát – daňové pohledávky 18 424 tis. Kč
- Krátkodobé poskytnuté zálohy 18 337 tis. Kč
- Dohadné účty aktivní 12 164 tis. Kč
- Jiné pohledávky 18 020 tis. Kč

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, byly v roce 2023 vytvořeny opravné položky na základě dokladové inventury pohledávek a zvážení všech dostupných informací k jednotlivým pochybným pohledávkám (viz bod 8).

8. OPRAVNÉ POLOŽKY

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

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

Opravné položky k:	Zůstatek k 31. 12. 2023
pohledávkám – z obchodního styku	72
majetku	9 420

Zákonné opravné položky se tvoří v souladu se zákonem č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů a jsou daňově uznatelné.

Účetní opravné položky se tvoří na základě vnitřních směrnic a jsou daňově neuznatelné.

9. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

K 31.12.2023 byly peněžní prostředky v hotovosti v hodnotě 2 989 tis. Kč. Peněžní prostředky vedené na bankovních účtech 55 494 tis. Kč.

10. KRÁTKODOBÉ CENNÉ PAPIRY A PODÍLY K 31.12. (V TIS. KČ):

Společnosti ve skupině k 31.12.2023 nedrží žádné cenné papíry, podíly držené za účelem prodeje nebo obchodování anebo ostatní krátkodobé cenné papíry a podíly.



11. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV

Náklady příštích období ve výši 10 711 tis. Kč zahrnují především položky ve společnosti DOMOPLAN a.s.

Příjmy příštích období ve výši 9 684 tis. Kč zahrnují položky ve společnosti DOMOPLAN a.s.

12. VLASTNÍ KAPITÁL

Konsolidovaný výsledek hospodaření běžného účetního období činí 41 856 tis. Kč, přičemž výsledek hospodaření bez podílu na výsledku hospodaření v ekvivalenci činí 42 977 tis. Kč. V průběhu roku byly vyplaceny dividendy akcionářům ve výši 5 000 tis. Kč ze společnosti DOMOPLAN a.s.

13. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky k 31.12. tvoří zejména závazky – ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 147 155 tis. Kč, což je závazek k vlastníkoví skupiny – Tomáši Vavříkovi.

Vydané dluhopisy ve výši 51 052 tis. Kč, primárně ze společnosti DOMOPLAN a.s.

Závazky k úvěrovým institucím a jiné financování ve výši 29 171 tis. Kč splatné v roce 2024 a v letech následujících viz bod 15

Jiné dlouhodobé závazky ve výši 58 182 tis. Kč obsahují zejména závazky ze zápůjček od třetích stran.

14. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Krátkodobé závazky k úvěrovým institucím ve výši 2 195 tis. Kč viz bod 15.

Stav krátkodobých závazků z obchodních vztahů po vyloučení vzájemných transakcí činí 114 899 tis. Kč. Společnosti ve skupině nevidují významné závazky déle než 3 měsíce po splatnosti.

Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba obsahují zejména půjčky od ovládajících osob ve výši 2 204 tis. Kč.

Ostatní závazky ve výši 58 963 tis. Kč jsou tvořeny:

- Závazky k zaměstnancům 4 759 tis. Kč
- Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění ve výši 2 725 tis. Kč (nejsou déle než 3 měsíce po splatnosti)
- Stát – daňové závazky a dotace ve výši 12 858 Kč.
- Dohadné účty pasivní ve výši 14 368 tis. Kč zahrnují především nevyfakturované dodávky roku 2023 a dohady na energie. Jejich výše je stanovena odhadem a předpokladem na základě všech dostupných relevantních informací.
- Jiné závazky ve výši 24 252 tis. Kč, obsahují zejména leasingové závazky nebo závazky z výnosů z dluhopisů.



15. ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM

Závazky vůči úvěrovým institucím (v tis. Kč):

Závazek	Zůstatek k 31.12.2023	Popis	Konečná lhůta splatnosti	Forma a povaha zajištění
THIERRA Assets s.r.o. – KR	2 195	Úvěry auta	2027-2028	-
DOMOPLAN a.s.	1 058	Úvěry auta	2027-2028	-
IDA s.r.o.	215	Úvěr auto	2028	-
SUPERWASH II s.r.o.	1 891	-	2025	bankosměnka, bankovní záruka
THIERRA a.s.	376	ČSOB leasing	2027-2028	-
THIERRA Assets s.r.o.	8 036	Úvěry auta	2027-2028	-
ALGLAS s.r.o.	17 595	Úvěry auta	2028	-

Úvěrové závazky jsou hrazeny ve splatnosti.

K 31. 12. 2023 společnosti ve skupině všechny významné podmínky úvěrových smluv dodržely.

16. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

Výdaje příštích období k 31.12.2023 ve výši 3 367 tis. Kč, které zahrnují především nevyfakturovaná plnění, která jsou účtovány do nákladů období roku 2023, do kterého věcně a časově přísluší.

Výnosy příštích období byly k 31.12.2023 ve výši 30 997 tis. Kč.

17. DAŇ Z PŘÍJMU

Výpočet efektivní daňové sazby 2022 (v tis. Kč):

	2023
Zisk před zdaněním	67 164
Daň z příjmů splatná	20 904
Daň z příjmů odložená	0
Efektivní daňová sazba (%) *)	31 %

*) Efektivní daňová sazba představuje podíl součtu daně z příjmu splatné a odložené a zisku před zdaněním



18. VÝNOSY

Rozpis konsolidovaných tržeb (v tis. Kč) bez vzájemných tržeb společností v konsolidovaném celku:

Rok	2023
Tržby z hlavní činnosti	890 952
Tržby z prodeje zboží	309
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	10 285
Tržby z prodeje materiálu	368
Jiné provozní výnosy	33 788
Tržby z prodeje podílů	127
Úrokové výnosy	10 366
Ostatní finanční výnosy	3 259
Tržby celkem	949 454

FIPOX holding dostáhl celkových konsolidovaných tržeb ve výši 891,3 mil. Kč, přičemž většinu tvořily tržby developerské společnosti DOMOPLAN a.s. (asi 82 %), dále stavební společnosti ALGLAS s.r.o. a manažerské společnosti FIPOX Management s.r.o.

Položku jiné provozní výnosy ve výši 33 788 tis. Kč tvoří primárně výplata peněz z advokátní úschovy – zbytek částky za prodej části závodu ve společnosti DOMOPLAN – investiční 16 s.r.o. a výnosy z náhrad škod ve společnosti ALGLAS, s.r.o.

19. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

V roce 2023 neobdrželi členové řídících, kontrolních a správních orgánů žádné zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry, přiznané záruky, a jiné výhody.

20. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

V daném účetním období nebyly vynaloženy žádné náklady na výzkum a vývoj.

21. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI

Vedení společnosti zvážilo dostupné informace na své aktivity a podnikání a v návaznosti na sestavený plán hospodaření na další období dospělo k závěru, že nejsou známy skutečnosti, které by měly významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Uvedený závěr k tomu byla účetní závěrka



k 31. 12. 2023 zpracována za předpokladu, že účetní jednotka i všechny konsolidované společnosti budou nadále schopny pokračovat ve své činnosti. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Po rozvahovém dni do dne sestavení účetní závěrky nenastaly žádné významné události, které by měly být promítnuty do údajů vykázaných v této konsolidované účetní závěrce k 31. 12. 2023.

Obohacujeme obory
a přispíváme k lepšímu životu.



FIPOX

FIPOX a.s.

Starobrněnská 337/8 × 602 00 Brno-střed

info@fipox.com

www.fipox.com