



*SP Audit, s.r.o.
Kubánské náměstí 1391/11
100 00 Praha 10
Česká republika
tel.: +420 295 560 533
tel./fax: +420 295 560 374
e-mail: spaudit@spaudit.cz
internet: www.spaudit.cz*

FLEKSI prostor, a.s.

Obsah:

- 1) Zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky k 31. 12. 2025
- 2) Rozvaha a výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2025
- 3) Příloha k účetní závěrce



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti
FLEKSI prostor, a.s.
Se sídlem: Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4
IČ: 281 98 727
k 31. 12. 2025**

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky FLEKSI prostor, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti FLEKSI prostor, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2025, výkazu zisku a ztráty, za rok končící 31. 12. 2025 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti FLEKSI prostor, a.s. k 31. 12. 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2025 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.

Zdůraznění skutečnosti – záporný vlastní kapitál

Upozorňujeme na bod č. 20 přílohy účetní závěrky kde je stanoveno, že společnost vykazuje účetní ztrátu ve výši – 62 373 tis. Kč a záporný vlastní kapitál ve výši -1 813 tis Kč, spolu s vyhodnocením uvedené situace a popisem přijatých opatření. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo 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 představenstvo 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 představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

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 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 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 metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitěho trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem 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 představenstvo a dozorčí radu 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 Praze dne 25-06-2026

SP Audit, s.r.o.

SP Audit, s.r.o.
Evidenční číslo auditorské společnosti 340



Ing. Lenka Filipová
auditor
Evidenční číslo auditora 2269

SP Audit, s.r.o.

Kubánské náměstí 1391/11, 100 00 Praha 10, tel., fax: 295 560 374

e-mail: spaudit@spaudit.cz, www stránky: <http://www.spaudit.cz>

Zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl C., vložka 73523

strana 2 z 2

ROZVAHA

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 2 5

v tisících Kč

IČ	2	8	1	9	8	7	2	7
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

FLEKSI prostor

, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Želetavská 1525/1

Praha 4

140 00

Označ.	A K T I V A	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	+184 365	-44 630	+139 735	+150 704
B.	Stálá aktiva	003	+108 967	-44 613	+64 354	+94 513
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	+29	-29	+0	+9
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	+29	-29	+0	+9
B.I.2.1.	Software	007	+29	-29	+0	+9
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	+108 938	-44 584	+64 354	+94 504
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	+65 858	-15 934	+49 924	+67 456
B.II.1.2.	Stavby	017	+65 858	-15 934	+49 924	+67 456
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	+43 080	-28 650	+14 430	+27 048
C.	Oběžná aktiva	037	+65 410	-17	+65 393	+36 222
C.II.	Pohledávky	046	+45 632	-17	+45 615	+20 733
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	+45 632	-17	+45 615	+20 733
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	+25 406	-17	+25 389	+1 170
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	+469		+469	+0
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	+19 757		+19 757	+19 563
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064	+0		+0	+1 373
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	+19 737		+19 737	+18 190
C.II.2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	+20		+20	+0
C.IV.	Peněžní prostředky	075	+19 778		+19 778	+15 489
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	+19 778		+19 778	+15 489
D.	Časové rozlišení aktiv	078	+9 988		+9 988	+19 969
D.1.	Náklady příštích období	079	+9 988		+9 988	+19 969

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	+139 735	+150 704
A.	Vlastní kapitál	002	-1 813	-139 440
A.I.	Základní kapitál	003	+2 000	+2 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	+2 000	+2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	007	+200 000	+0
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	+200 000	+0
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	+200 000	+0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	018	-141 440	-58 560
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	019	-141 440	-58 560
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	-62 373	-82 880
B.+C.	Cizí zdroje	023	+103 831	+256 509
C.	Závazky	029	+103 831	+256 509
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	+73 411	+223 074
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	035	+5 411	+0
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	038	+68 000	+223 074
C.II.	Krátkodobé závazky	045	+30 420	+33 435
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	050	+1 607	+4 444
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	+5 374	+11 529
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	053	+204	+213
C.II.8.	Závazky ostatní	055	+23 235	+17 249
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	058	+446	+397
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	059	+249	+229
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	060	+4 065	+48
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	061	+18 475	+16 575
D.	Časové rozlišení pasiv	066	+37 717	+33 635
D.1.	Výdaje příštích období	067	+34 428	+30 489
D.2.	Výnosy příštích období	068	+3 289	+3 146

Sestaveno dne: 4.5.2026	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma , a.s. účetní jednotky:	PASSER RADIM
Předmět podnikání: Podnájem nebytových prostor	
Pozn.:	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 2 5

Od: 1.1.2025 Do: 31.12.2025

v tisících Kč

IČ 2 8 1 9 8 7 2 7

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

FLEKSI prostor

, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Želetavská 1525/1

Praha 4

140 00

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	+45 770	+35 221
II.	Tržby za prodej zboží	002	+0	+40
A.	Výkonová spotřeba	003	+90 903	+89 738
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	+14 813	+15 058
A.3.	Služby	006	+76 090	+74 680
D.	Osobní náklady	009	+9 129	+6 534
D.1.	Mzdové náklady	010	+6 597	+4 758
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	+2 532	+1 776
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	012	+2 216	+1 565
D.2.2.	Ostatní náklady	013	+316	+211
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	+20 718	+20 765
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	+20 701	+20 765
E.1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	+20 701	+20 765
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	+17	+0
III.	Ostatní provozní výnosy	020	+23 750	+120
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	+20 910	+120
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	+2 840	+0
F.	Ostatní provozní náklady	024	+12 728	+267
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	+12 583	+0
F.5.	Jiné provozní náklady	029	+145	+267
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	-63 958	-81 923
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	+428	+597
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	+428	+597
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	+0	+201
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	+0	+201
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	+1 569	+268
K.	Ostatní finanční náklady	047	+412	+1 621
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	+1 585	-957
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	-62 373	-82 880
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	-62 373	-82 880
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	-62 373	-82 880
*	Čistý obrát za účetní období	056	+45 770	+35 261

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém

Sestaveno dne: 4.5.2026	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka PASSER RADIM 
Právní forma , a.s. účetní jednotky:	
Předmět podnikání: Podnájem nebytových prostor	
Pozn.:	

Účetní jednotka FLEKSI prostor, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2025

OBSAH

1. POPIS SPOLEČNOSTI.....	3
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	4
3. ÚČETNÍ METODY.....	4
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	4
b) Dlouhodobý hmotný majetek	5
c) Drobný majetek	5
d) Finanční majetek.....	5
e) Pohledávky.....	5
f) Vlastní kapitál.....	6
g) Cizí zdroje	6
h) Devizové operace	6
i) Použití odhadů	6
j) Účtování výnosů a nákladů.....	6
k) Daň z příjmů.....	6
l) Čistý obrat za účetní období	7
m) Následné události.....	7
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK	7
a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	7
b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	8
5. POHLEDÁVKY	8
6. OPRAVNÉ POLOŽKY	9
7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK.....	9
8. OSTATNÍ AKTIVA	9
9. VLASTNÍ KAPITÁL.....	9
10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	10
11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	10
12. OSTATNÍ PASIVA.....	10
13. DAŇ Z PŘÍJMŮ	11
14. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	11
15. VÝNOSY.....	12
16. ČISTÝ OBRAT ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	12
17. OSOBNÍ NÁKLADY	12
18. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	12
19. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	13
20. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	13
21. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	13

1. POPIS SPOLEČNOSTI

FLEKSI prostor, a.s. (dále jen „společnost“) je *akciová společnost*, která vznikla dne 5. 12. 2007 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika, identifikační číslo 281 98 727.

Hlavním předmětem její činnosti je Příprava a zřízení flexibilních (servisovaných, coworkingových a/nebo hybridních) kancelářských prostor, jejich poskytování, správa a zajištění provozu včetně poskytování příslušných služeb a jakékoliv související činnosti.

Ve sledovaném období nebyly zapsány žádné změny do obchodního rejstříku.

Společnost se podřídila zákonu č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech jako celku dle § 777 odst. 5.

Osoby podílející se 20 a více procenty na základním kapitálu:

- Radim Passer 95 %

Společnost není součástí konsolidačního celku mateřské společnosti.

Společnost je součástí faktického koncernu PASSERINVEST GROUP

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2025:

Představenstvo (Jednatelé)	
Předseda:	Radim Passer
Dozorčí rada	
Předseda:	Tomáš Zimčík

Společnost má následující organizační strukturu:

Ve společnosti vykonává rozhodující činnosti předseda představenstva společnosti. Provozní agendu zajišťuje společnost vlastními zaměstnanci. Na výše uvedeném projektu se dále podílejí externí spolupracovníci v rámci koncernu.

Organizační struktura společnosti se vytváří v návaznosti na prohlubování činnosti společnosti. Orgány společnosti jsou představenstvo, dozorčí rada.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená účetní závěrka 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 2025 a 2024.

3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2025 a 2024 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 nad 80 tis. Kč je odpisován na vrub nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Výdaje na vývoj, jehož výsledky jsou určeny k obchodování, jsou aktivovány jako nehmotný majetek a vykázány v pořizovací ceně.

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)
Software	2 - 8
Technické zhodnocení pronajatých prostor	po dobu nájemní smlouvy
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	2 - 8

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého nehmotného majetku, tvoří společnost opravnou položku z důvodu *dočasného nepoužívání, poškození atd.*

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.

Dlouhodobý hmotný majetek s pořizovací cenou vyšší, než 80 tis. Kč se odepisuje na vrub nákladů po dobu jeho ekonomické životnosti. Dlouhodobého hmotného majetku s pořizovací cenou do 80 tis. Kč je evidován jako drobný majetek a odepisuje se po dobu 3 let.

Společnost neeviduje dlouhodobý hmotný majetek získaný bezúplatně ani žádný majetek oceněný reprodukční pořizovací cenou.

Odpisy 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.

Pokud by došlo k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého hmotného majetku, vytvoří společnost opravnou položku z důvodu dočasného nepoužívání, poškození atd.

Náklady na technické zhodnocení v pronajatých prostorech je evidováno na samostatných kartách dlouhodobého majetku a je odepisováno po dobou nájemní smlouvy.

c) Drobný majetek

Kategorizace „drobného majetku“:

Limit ocenění/1ks	kategorie	Konečný účet
0 -79.999 Kč	drobný majetek - nehmotný	518.115
0 - 79.999 Kč	drobný majetek - hmotný	501.004
od 80.000 Kč	dlouhodobý majetek	různé účty

Drobný hmotný majetek odepisován 3 rok. Drobný nehmotný majetek odepisovaný 3 roky/5 let dle doby licence.

d) 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.

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 městského 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

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) 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.

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 nímž věcně i časově souvisejí.

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 příjmů s přihlédnutím k období realizace.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze tehdy, je-li pravděpodobné, že základ daně, proti kterému bude možné využít přechodné (odčitatelné) rozdíly, je dosažitelný.

l) Čistý obrat za účetní období

Čistým obratem se pro účely účetnictví rozumí výše výnosů z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb za účetní období. Pro účely určení čistého obratu se výnosy z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb rozumí výnosy, na kterých je založen obchodní model účetní jednotky. Při určování těchto výnosů se přihlíží zejména k odvětví a trhu, na kterém účetní jednotka působí, a k podstatě činnosti účetní jednotky pro její zákazníky. Čistý obrat = účtová třída 60 Tržby z prodeje výrobků, služeb a zboží.

m) 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
Software	29				29
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0				0
Celkem 2025	29	0	0	0	29
Celkem 2024	29	0	0	0	29

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-20	-9				-29		0
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0					0		0
Celkem 2025	-20	-9	0	0	0	-29	0	0
Celkem 2024	-10	-10	0	0	0	-20	0	9

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Stavby	81 767	3 125	19 034		65 859
Samostatné movité věci	44 465		1 385		43 080
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	3 152		3 152	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0				0
Celkem 2025	126 232	6 277	20 419	3 152	108 938
Celkem 2024	126 090	1 235	-949	-143	126 232

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Stavby	-14 311	-20 658	19 034			-15 934		49 924
Samostatné movité věci	-17 417	-12 618	1 385			-28 650		14 430
Nedokončený dlouhodobý majetek								0
Poskytnuté zálohy								0
Celkem 2025	-31 728	-33.275	20.419	0	0	-44.584	0	64.354
Celkem 2024	-10 973	-20 755	0	0	0	-31 728	0	94 504

Ve sledovaném období došlo k prodeji dlouhodobého majetku mezi spřízněnými osoba Fleksi prostor a PASSERINVEST BBC 3.

5. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 45 615 tis. Kč (minulé období 20 733 tis. Kč) v následující struktuře:

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 25 389 tis. Kč (minulé období 1 170 tis. Kč) – pohledávky z fakturace nájemného a souvisejících služeb. Společnost eviduje pohledávky po lhůtě splatnosti delší, než 120 dnů ve výši 17 tis. Kč.

Stát – daňové pohledávky ve výši 0 tis. Kč (minulé období 1 373 tis. Kč - pohledávka z nadměrného odpočtu DPH za 12/2024).

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 19 737 tis. Kč (minulé období 18 190 tis. Kč) – zaplacené provozní zálohy na energie a služby

Dohadné účty aktivní ve výši 20 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč) – představují odhad nevyúčtovaných nájmů.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Ve sledovaném období byla vytvořena opravná položka k pohledávce za společnost SWPOWER Innovation a. s., na kterou bylo zahájeno insolvenční řízení.

Změny na účtech opravné položky (v tis. Kč):

	Zůstatek k 31.12.2024	Tvorba OP	Zúčtování OP	Zůstatek k 31.12.2025	Tvorba rezerv	Zúčtová ní rezerv	Zůstatek k 31.12.2026
Opravná položka	0	17		17			

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Kromě běžné hotovosti na bankovních účtech není žádný jiný finanční majetek evidován. Hodnota krátkodobého finančního majetku činila k rozvahovému dni 19 778 tis. Kč (minulé období 15 489 tis. Kč).

8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období jsou obecně účtovány do nákladů v období, do kterého věcně a časově přísluší. Společnost eviduje na těchto účtech k rozvahovému dni především časové rozlišení nákladů vztahujících se ke dvěma a více po sobě jdoucím účetním období. Jedná se zejména o časové rozlišení provizí za zprostředkování uzavření smluv o poskytování služeb a časové rozlišení drobného majetku. Provize se rozpouští do nákladů rovnoměrně po dobu, na kterou byly uzavřeny smlouvy na poskytování služeb v oblasti krátkodobého pronájmu. Náklady na pořízení drobného majetku se časově rozlišují po dobu 3 let. Náklady příštích období vykazují k rozvahovému dni hodnotu ve výši 9 988 tis. Kč (minulé období 19 969 tis. Kč).

9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2023	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2024	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2025
Počet akcií (ks)	200			200			200
Základní kapitál	2 000			2 000			2 000
Ostatní kapitálové fondy	0			0	200.000		200 000
Výsledek hospodaření minulých let	-24 623		-33 937	-58 560		-82 880	-141 440
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-33 937			-82 880			-62 373
Vlastní kapitál	-56 560			-139 440			-1.813

Základní kapitál společnosti se skládá z 200 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě plně upsaných a splacených, s nominální hodnotou 10 tis. Kč.

Hospodářský výsledek roku 2024 ve výši -82 880 tis. Kč byl převeden na účet neuhrazené ztráty minulých let.

Dozorčí rada navrhne valné hromadě společnosti převod neuhrazené ztráty za rok 2025 ve výši -62 373 tis. Kč na účet neuhrazené ztráty minulých let.

Ve sledovaném období došlo ze strany akcionářů společnosti, za účelem narovnání záporného vlastního kapitálu, k poskytnutí příplatku do ostatních kapitálových fondů ve výši 200 000 tis. Kč.

10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozhodnému dni dlouhodobé závazky v celkové výši 73 411 tis. Kč (minulé období 223 074 tis. Kč) v následující struktuře:

Dlouhodobé přijaté zálohy – složené depozity ve výši 5 411 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč)

Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 68 000 tis. Kč (minulé období 223 074 tis. Kč) – jedná se o vnitroskupinovou zápůjčku na náklady a pořízení majetku spojené s projektem krátkodobých podnájmu kancelářských prostor. Podrobnější informace v sekci „Informace o spřízněných osobách“.

11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé závazky v celkové výši 30 420 tis. Kč (minulé období 33 435 tis. Kč) v následující struktuře:

Krátkodobé přijaté zálohy ve výši 1 607 tis. Kč (minulé období 4 444 tis. Kč) – krátkodobé jistiny k zajištění případných pohledávek z poskytovaných služeb.

Závazky z obchodních vztahů ve výši 5 374 tis. Kč (minulé období 11 529 tis. Kč) – zejména závazky z provizí a ostatních služeb. Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 204 tis. Kč (minulé období 213 tis. Kč) – závazek z odměny za ručení v rámci skupiny PASSERINVEST.

Závazky k zaměstnancům a ze sociálního zabezpečení/zdravotního pojištění ve výši 695 tis. Kč (minulé období 626 tis. Kč).

Stát – daňové závazky a dotace ve výši 4 065 tis. Kč (minulé období 48 tis. Kč) – závazky plynoucí z daně z příjmů ze závislé činnosti z titulu nesplacených mezd, které jsou ve lhůtě splatnosti a závazek z daňové povinnosti DPH za 12/2025

Dohadné účty pasivní ve výši 18 475 tis. Kč (minulé období 16 575 tis. Kč) – představují odhad nevyúčtovaných služeb spojených s nájmem.

K rozvahovému dni ani ke konci minulého období neměla společnost krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo.

12. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především časové rozlišení plateb a nákladů do období, do kterého věcně a časově přísluší. K rozvahovému dni eviduje společnost na tomto účtu zůstatek ve výši 34 428 tis. Kč (minulé období 30 489 tis. Kč). Jedná se především o časové rozlišení pobídky související s nájemními smlouvami kancelářských prostor a dále faktury přijaté v roce 2026 související s rokem 2025.

Výnosy příštích období jsou účtovány do výnosů v období, do kterého věcně a časově přísluší. Výnosy příštích období zahrnují k rozvahovému dni časově rozlišené příjmy ze smluv o poskytování služeb ve výši 3 289 tis. Kč (minulé období 3 146 tis. Kč).

13. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou v minulých obdobích do příštích pěti let. Výše daňové ztráty, která nebyla v daňovém přiznání za rok 2025 uplatněna a bude převedena do dalších let, činí k rozvahovému dni 170 381 tis. Kč.

Společnost vyčíslila odloženou daň následovně (v tis. Kč):

Položky odložené daně	2025 (sazba 21%)		2024 (sazba 21%)	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	8 443		3 992	
Ostatní přechodné rozdíly:				
OP k pohledávkám	4			
OP k dlouhodobému majetku				
Rezervy				
Dohadné položky				
Daňová ztráta z minulých let	0		25 313	
Celkem	8 447		29 305	
Netto	8 447		29 305	

Ve sledovaném období je vyčíslena odložená daň (pohledávka) z daňové ztráty z minulých let ve výši 35 681 tis. Kč, ale není uvedena z důvodu nemožnosti uplatnit vyšší daňovou ztrátu v dalších letech. O odložené daňové pohledávce ve výši 8 447 tis. Kč společnost z důvodu opatrnosti neúčtovala.

14. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost nemá k rozvahovému dni majetek a závazky (peněžní a nepeněžní povahy např. soudní spory, zaměstnanecké benefity, bankovní záruky atd.), které by nebyly vykázány v rozvaze.

15. VÝNOSY

Rozpis výnosů společnosti za rok (v tis. Kč):

	2025		2024	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Tržby z prodeje služeb	45 770	0	35 221	0
Tržby z prodeje zboží	0	0	40	0
Tržby z prodeje majetku	20 910	0	120	0
Ostatní provozní výnosy	2 840	0	0	0
Výnosové úroky	428	0	597	0
Ostatní finanční výnosy	1 569	0	268	0
Výnosy celkem	71 517	0	36 46	0

16. ČISTÝ OBRAT ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

V souladu s definicí čistého obratu vykázala společnost ve výkazu zisku a ztráty na řádku „Čistý obrat za účetní období“ ve sledovaném období obrat ve výši 45 770 tis. (minulé období 35 261 tis. Kč).

17. ČISTÝ OBRAT ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2025	2024
Průměrný počet zaměstnanců	11	8
Mzdy	6 597	4 758
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	2 216	1 565
Sociální náklady	316	211
Osobní náklady celkem	9 129	6 534

Ve sledovaném ani v minulém účetním období neobdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů žádné odměny.

18. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Ve sledovaném období došlo k částečnému splacení zápůjčky v Kč a celému splacení zápůjčky v EUR od společnosti PASSERINVEST GROUP.

Přehled závazků vůči spřízněným osobám k 31. 12. (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	31.12.2025		31.12.2024	
	Částka v cizí měně (tis.EUR)	Částka v tis. Kč	Částka v cizí měně (tis.EUR)	Částka v tis. Kč
PASSERINVEST GROUP	0	0	400	10 074
PASSERINVEST GROUP		68 000		213 000
	0	68 000	400	223 074

Půjčka od společnosti PASSERINVEST GROUP je bezúročná. Konečná splatnost je 31.12.2034. K rozvahovému dni jsou veškeré úroky splaceny.

Ve sledovaném ani v minulém účetním období neobdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů žádné odměny.

19. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Nejvýznamnějšími položkami výsledovky v oblasti služeb jsou náklady na pronájem prostor určených k podnájmu ve výši 53 244 tis. Kč a služby spojené s nájmem ve výši 11 207 tis. Kč. Dále pak odpisy dlouhodobého majetku ve výši 20 701 tis. Kč a drobný majetek časově rozlišovaný do spotřeby ve výši 5 158 tis. Kč.

20. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje k rozvahovému dni účetní ztrátu ve výši -62 373 tis. Kč a záporný vlastní kapitál ve výši -1 813 tis. Kč. Uvedené parametry jsou dány zejména vynaložením významných startovacích nákladů nového projektu krátkodobého podnájmu kanceláří. Obsazenost prostor zatím není na úrovni, kdy by byly generovány výnosy pokrývající současné náklady. Vedení mateřské společnosti se stavem projektu intenzívně zabývá. Ve sledovaném období došlo k příplatku do ostatních kapitálových fondů ze strany akcionářů za účelem narovnání vlastního kapitálu.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2025 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

21. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Po rozvahovém dni nenastaly žádné události, které by zásadně ovlivnily hospodaření společnosti.

Sestaveno dne:

4.5.2026

Jméno a podpis

Radim Passer

statutárního orgánu účetní jednotky: