



*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](mailto:spaudit@spaudit.cz)  
internet: [www.spaudit.cz](http://www.spaudit.cz)*

## **Hila Brumlovka, 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  
Hila Brumlovka, a.s.  
Se sídlem: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14000  
IČ: 282 00 578  
k 31. 12. 2025**

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

***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Hila Brumlovka, 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 Hila Brumlovka, 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.

***Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku***

Statutární orgán 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 statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán 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 statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení 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 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 statutární orgán 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 03-06-2026

***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](mailto: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

Od: 1.1.2025 Do: 31.12.2025

v tisících Kč

IČ 2 8 2 0 0 5 7 8

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Hila Brumlovka, a.s.

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

Želetavská 1525/1

Praha 4

140 00

| Označ.     | AKTIVA                                                                                 | Běžné účetní období |         |            | Minulé období    |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------|------------|------------------|
|            |                                                                                        | Brutto              | Korekce | Netto      | Netto (Rok 2024) |
|            | AKTIVA CELKEM                                                                          | +1 841 852          | +109    | +1 841 743 | +1 284 997       |
| B.         | Stálá aktiva                                                                           | +1 831 545          | +109    | +1 831 436 | +1 278 040       |
| B.I.       | Dlouhodobý nehmotný majetek                                                            | +118                | +109    | +9         | +118             |
| B.I.2.     | Ocenitelná práva                                                                       | +118                | +109    | +9         | +118             |
| B.I.2.1.   | Software                                                                               | +118                | +109    | +9         | +118             |
| B.II.      | Dlouhodobý hmotný majetek                                                              | +1 831 427          |         | +1 831 427 | +1 277 922       |
| B.II.1.    | Pozemky a stavby                                                                       | +32 422             |         | +32 422    | +32 422          |
| B.II.1.1.  | Pozemky                                                                                | +32 422             |         | +32 422    | +32 422          |
| B.II.5.    | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek | +1 799 005          |         | +1 799 005 | +1 245 500       |
| B.II.5.1.  | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek                                         | +2 091              |         | +2 091     | +2 091           |
| B.II.5.2.  | Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek                                                  | +1 796 914          |         | +1 796 914 | +1 243 409       |
| C.         | Oběžná aktiva                                                                          | +5 463              |         | +5 463     | +6 957           |
| C.II.      | Pohledávky                                                                             | +1 536              |         | +1 536     | +1 647           |
| C.II.2.    | Krátkodobé pohledávky                                                                  | +1 536              |         | +1 536     | +1 647           |
| C.II.2.1.  | Pohledávky z obchodních vztahů                                                         | +0                  |         | +0         | +40              |
| C.II.2.4.  | Pohledávky - ostatní                                                                   | +1 536              |         | +1 536     | +1 607           |
| C.II.2.4.3 | Stát - daňové pohledávky                                                               | +1 356              |         | +1 356     | +1 564           |
| C.II.2.4.4 | Krátkodobé poskytnuté zálohy                                                           | +50                 |         | +50        | +43              |
| C.II.2.4.6 | Jiné pohledávky                                                                        | +130                |         | +130       | +0               |
| C.IV.      | Peněžní prostředky                                                                     | +3 927              |         | +3 927     | +5 310           |
| C.IV.2.    | Peněžní prostředky na účtech                                                           | +3 927              |         | +3 927     | +5 310           |
| D.         | Časové rozlišení aktiv                                                                 | +4 844              |         | +4 844     | +0               |
| D.1.       | Náklady příštích období                                                                | +4 844              |         | +4 844     | +0               |

| Označ.    | PASIVA                                             | Běžné účetní období | Minulé období    |
|-----------|----------------------------------------------------|---------------------|------------------|
|           |                                                    | Netto               | Netto (Rok 2024) |
|           | PASIVA CELKEM                                      | +1 841 743          | +1 284 997       |
| A.        | Vlastní kapitál                                    | +500 736            | +506 675         |
| A.I.      | Základní kapitál                                   | +4 000              | +4 000           |
| A.I.1.    | Základní kapitál                                   | +4 000              | +4 000           |
| A.II.     | Ážio a kapitálové fondy                            | +502 675            | +502 675         |
| A.II.2.   | Kapitálové fondy                                   | +502 675            | +502 675         |
| A.II.2.1. | Ostatní kapitálové fondy                           | +502 675            | +502 675         |
| A.V.      | Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) | -5 939              | +0               |
| B.+C.     | Cizí zdroje                                        | +1 286 849          | +754 089         |
| C.        | Závazky                                            | +1 286 849          | +754 089         |
| C.I.      | Dlouhodobé závazky                                 | +1 152 128          | +734 460         |
| C.I.6.    | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba           | +965 789            | +546 559         |
| C.I.8.    | Odložený daňový závazek                            | +186 339            | +187 901         |
| C.II.     | Krátkodobé závazky                                 | +134 721            | +19 629          |
| C.II.4.   | Závazky z obchodních vztahů                        | +132 060            | +19 629          |
| C.II.6.   | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba           | +2 642              | +0               |
| C.II.8.   | Závazky ostatní                                    | +19                 | +0               |
| C.II.8.6. | Dohadné účty pasivní                               | +19                 | +0               |
| D.        | Časové rozlišení pasiv                             | +54 158             | +24 233          |
| D.1.      | Výdaje příštích období                             | +54 158             | +24 233          |

|                                                      |                                                                                                              |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sestaveno dne: 27.2.2026                             | Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka |
| Právní forma , a.s.<br>účetní jednotky:              | PASSER RADIM<br>         |
| Předmět podnikání:<br>Činnosti v oblasti nemovitostí |                                                                                                              |
| 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 | 2 | 0 | 0 | 5 | 7 | 8 |
|----|---|---|---|---|---|---|---|---|

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Hila Brumlovka, a.s.

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

Želetavská 1525/1  
Praha 4  
14000

| Označ. | VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY                                              | Skutečnost v účetním období |            |
|--------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------|
|        |                                                                   | sledovaném                  | (Rok 2024) |
| I.     | Tržby z prodeje výrobků a služeb                                  | +0                          | +108       |
| A.     | Výkonová spotřeba                                                 | +2 761                      | +561       |
| A.2.   | Spotřeba materiálu a energie                                      | +0                          | +15        |
| A.3.   | Služby                                                            | +2 761                      | +546       |
| E.     | Úprava hodnot v provozní oblasti                                  | +109                        | +109       |
| E.1.   | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku          | +109                        | +109       |
| E.1.1  | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé | +109                        | +109       |
| F.     | Ostatní provozní náklady                                          | +147                        | +42        |
| F.3.   | Daně a poplatky                                                   | +140                        | +39        |
| F.5.   | Jiné provozní náklady                                             | +7                          | +3         |
| *      | * Provozní výsledek hospodaření (+/-)                             | -3 017                      | -604       |
| VI.    | Výnosové úroky a podobné výnosy                                   | +134                        | +498       |
| VI.2.  | Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy                           | +134                        | +498       |
| VII.   | Ostatní finanční výnosy                                           | +130                        | +0         |
| K.     | Ostatní finanční náklady                                          | +4 748                      | +4         |
| *      | Finanční výsledek hospodaření (+/-)                               | -4 484                      | +494       |
| **     | Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)                          | -7 501                      | -110       |
| L.     | Daň z příjmů                                                      | -1 562                      | -16        |
| L.2.   | Daň z příjmů odložená (+/-)                                       | -1 562                      | -16        |
| **     | Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)                             | -5 939                      | -94        |
| ***    | Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)                       | -5 939                      | -94        |
| *      | Čistý obrat za účetní období                                      | +0                          | +108       |

|                                                      |                                                                                                              |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sestaveno dne: 27.2.2026                             | Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka |
| Právní forma , a.s.<br>účetní jednotky:              | PASSER RADIM                                                                                                 |
| Předmět podnikání:<br>Činnosti v oblasti nemovitostí |                          |
| Pozn.:                                               |                                                                                                              |

**Účetní jednotka Hila Brumlovka, 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.....                                                                         | 6  |
| 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.....                                                                       | 7  |
| l) Čistý obrat za účetní období .....                                                      | 7  |
| m) Následné události.....                                                                  | 7  |
| n) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období ..... | 7  |
| 4. DLOUHODOBÝ MAJETEK .....                                                                | 8  |
| a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč) .....                                           | 8  |
| b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč) .....                                             | 8  |
| 5. POHLEDÁVKY .....                                                                        | 9  |
| 6. OPRAVNÉ POLOŽKY .....                                                                   | 9  |
| 7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK.....                                                        | 9  |
| 8. OSTATNÍ AKTIVA .....                                                                    | 9  |
| 9. VLASTNÍ KAPITÁL.....                                                                    | 10 |
| 10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY .....                                                               | 10 |
| 11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY .....                                                               | 10 |
| 12. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI .....                                               | 11 |
| 13. OSTATNÍ PASIVA.....                                                                    | 11 |
| 14. DAŇ Z PŘÍJMŮ .....                                                                     | 11 |
| 15. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE .....                                           | 11 |
| 16. VÝNOSY.....                                                                            | 12 |
| 17. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH .....                                                  | 12 |
| 18. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY .....                                           | 12 |
| 19. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ .....                                | 12 |
| 20. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI .....                               | 13 |



## 1. POPIS SPOLEČNOSTI

Hila Brumlovka, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která byla zapsána do Obchodního rejstříku dne 10.12.2007 a sídlí na adrese: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika, identifikační číslo 282 00 578. Hlavním předmětem její činnosti je:

Výstavba, koupě a/nebo prodej developerských projektů, jejich správa a zajištění provozu včetně pronájmu a jakékoliv související činnosti

Na základě projektu fúze sloučením ze dne 29. května 2025 zanikla společnost Hila Brumlovka, s.r.o., IČO 28162889, sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, a její jmění přešlo na nástupnickou společnost Hila Brumlovka, a.s. (původně PST - Project A, a.s.), IČO 282 00 578, sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4.

Ve sledovaném období byl v obchodním rejstříku zapsána výše uvedené fúze.

Osoby podílející se 20 a více procenty na základním kapitálu:

- PASSERINVEST GROUP, a.s. 100 %

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2025:

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

Ve společnosti vykonávají rozhodující činnosti představenstvo společnosti. Společnost využívá služeb externích dodavatelů.

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

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

Společnost je součástí faktického koncernu PASSERINVEST GROUP.

Společnost je součástí konsolidačního celku, který tvoří k datu 31.12.2025 následující obchodní korporace:

- 1) PASSERINVEST GROUP, a.s. (IČ 261 189 63) – ovládající osoba (konsolidující účetní jednotka)
- 2) PASSERINVEST FINANCE, a.s. (IČ: 054 96 446), 100 % akcií
- 3) PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (IČ: 281 98 212), 100 % podíl
- 4) PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. (IČ: 041 72 108), 100 % podíl
- 5) PASSERINVEST BBC 3, s.r.o. (IČ: 066 29 580), 100 % podíl
- 6) Rezidence Oliva, s.r.o. (IČ: 070 71 183), 100 % podíl

- 7) Gamma Building, s. r. o. (IČ: 174 178 05), 100 % podíl
- 8) Rezidence ARBORETUM, a. s. (IČ: 080 563 23), 100 % akcií
- 9) Hila Brumlovka, a.s. (IČ: 282 00 578), 100 % akcií
- 10) Roztyly Plaza, a.s. (IČ: 281 99 910), 100 % akcií
- 11) BB C Orion, a.s., (IČ: 281 99 278), 100 % akcií
- 12) Arboretum B3, a.s. (IČ: 140 48 060), 100 % akcií
- 13) Balance Club Brumlovka, a. s. (IČ: 27445 810), 100 % akcií
- 14) Omega Brumlovka, a.s. (IČ: 267 31 703), 91 % akcií
- 15) Roztyly Sequoia, a.s. (IČ: 274 52 751), 60 % akcií
- 16) S-INVESTMENT, s.r.o. (IČ: 281 99 481), 50 % podíl
- 17) Global Health Ministries, a.s. (IČ: 282 00 870), 50 % akcií

Konsolidující jednotky za rok 2025, dle § 22a, odst.1) Zákona o účetnictví, v platném znění, společně splnili kritéria nutná pro povinnost sestavení konsolidované účetní závěrky. Proto bude, pro výše uvedenou konsolidační skupinu, za rok 2025 sestavena.

## **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.

Odpisy

Dlouhodobý nehmotný majetek je odepisován v souladu s § 32 a Zákona o daních z příjmů. 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. Úroky ze zápůjčky jsou součástí pořizovací ceny developerského projektu od data zahájení přípravných prací na projektu.

Dlouhodobý hmotný majetek s pořizovací cenou vyšší, než 80 tis. Kč se odepisuje na vrub nákladů po dobu jeho ekonomické životnosti. U dlouhodobého hmotného majetku s pořizovací cenou do 80 tis. Kč je účtování na základě individuálního posouzení společnosti.

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

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

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. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

|                              | Počet let (od-do) |
|------------------------------|-------------------|
| Stavby                       | 15 – 50           |
| Stroje, přístroje a zařízení | 3 - 15            |
| Inventář                     | 2 – 10            |

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

## c) Drobný majetek

Od sledovaného období je užíván následující limit pro kategorii „drobného majetku“:

| Limit ocenění/1ks | kategorie                 | Konečný účet |
|-------------------|---------------------------|--------------|
| do 9.999 Kč       | náklad                    | 501.003      |
| 10.000-79.999 Kč  | drobný majetek - nehmotný | 013.002      |
| 10.000-79.999 Kč  | drobný majetek - hmotný   | 022.002      |
| od 80.000 Kč      | dlouhodobý majetek        | různé účty   |

Drobný majetek je odepisován 3 roky.

## d) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech a krátkodobé úločky finančních prostředků ve formě depozitních směnec.

Dlouhodobý finanční majetek společnost nevlastní.

### **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. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ostatní kapitálové fondy. Ostatní kapitálové fondy mohou být tvořeny peněžitými či nepeněžitými vklady nad hodnotu 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. V položce jiné závazky mohou být, kromě jiného, uvedeny také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění případných 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. Úroky z úvěrů a ostatních finančních výpomocí, 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 v kurzu platném ke dni jejich vzniku a k rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem vyhlášeným Českou národní bankou platným k tomuto dni.

### **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. Hlavní činností společnosti je pronájem nebytových prostor, pronájem parkovacích stání. Dále se společnost připravuje na

výstavbu bytového komplexu a apartmánového hotelu. Výnos z hlavní činnosti je inkasován převážně měsíčně na základě splátkových kalendářů.

### ***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) 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***

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.

### ***n) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období***

Vzhledem k výše uvedené fúzi jsou v minulém období rozvahy uvedeny údaje ze zahajovací rozvahy a v minulém období výsledovky jsou uvedeny hodnoty za zanikající společnost, jejíž položky jsou z tohoto pohledu významnější a minulé období je tak více srovnatelné.

#### 4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

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

###### POŘIZOVACÍ CENA

|                     | Počáteční zůstatek | Přírůstky | Vyřazení | Převody | Konečný zůstatek |
|---------------------|--------------------|-----------|----------|---------|------------------|
| Software            | 118                | 0         |          |         | 118              |
| Celkem k 31.12.2025 | 118                | 0         | 0        | 0       | 118              |
| Celkem k 1.1.2025   | 118                | 0         | 0        | 0       | 118              |

###### OPRÁVKY

|                     | Počáteční zůstatek | Odpisy | Prodeje, likvidace | Vyřazení | Převody | Konečný zůstatek | Opravné položky | Účetní hodnota |
|---------------------|--------------------|--------|--------------------|----------|---------|------------------|-----------------|----------------|
| Software            | 0                  | -109   |                    |          |         | -109             |                 | 9              |
| Celkem k 31.12.2025 | 0                  | -109   | 0                  | 0        | 0       | -109             |                 | 9              |
| Celkem k 1.1.2025   | 0                  | 0      | 0                  | 0        | 0       | 0                |                 | 118            |

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

###### POŘIZOVACÍ CENA

|                                                | Počáteční zůstatek | Přírůstky | Vyřazení | Převody | Konečný zůstatek |
|------------------------------------------------|--------------------|-----------|----------|---------|------------------|
| Pozemky                                        | 32 422             |           |          |         | 32 422           |
| Stavby                                         | 0                  |           |          |         | 0                |
| Samost.movit.věci                              | 0                  |           |          |         | 0                |
| Nedokončený DHM                                | 1 243 409          | 553 505   |          |         | 1 796 914        |
| Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek | 2 091              |           |          |         | 2 091            |
| Celkem k 31.12.2025                            | 1 277 922          | 553 505   | 0        | 0       | 1 831 427        |
| Celkem k 1.1.2025                              | 1 277 922          | 0         | 0        | 0       | 1 277 922        |



## OPRÁVKY

|                      | Počáteční zůstatek | Odpisy | Prodeje, likvidace | Vyřazení | Převody | Konečný zůstatek | Opravné položky | Účetní hodnota |
|----------------------|--------------------|--------|--------------------|----------|---------|------------------|-----------------|----------------|
| Pozemky              |                    |        |                    |          |         |                  |                 | 32 442         |
| Stavby               | 0                  |        |                    |          |         | 0                |                 | 0              |
| Samost.movit.věci    | 0                  |        |                    |          |         | 0                |                 | 0              |
| Nedokončený DHM      | 0                  |        |                    |          |         | 0                |                 | 1 796 914      |
| Poskyt.zálohy na DHM |                    |        |                    |          |         |                  |                 | 2 091          |
| Celkem k 31.12.2025  | 0                  |        |                    |          |         | 0                |                 | 1 831 427      |
| Celkem k 1.1.2025    | 0                  |        |                    |          |         | 0                |                 | 1 277 922      |

Společnost realizuje výstavbu multifunkčního objektu pro krátkodobé i dlouhodobé nájem. Výdaje související s touto výstavbou společnost eviduje na účtech nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku.

Společnost zahrnuje ve sledovaném období do ocenění dlouhodobého hmotného majetku úroky z vnitroskupinových zápůjček ve výši 51 819 tis. Kč.

## 5. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky v netto hodnotě ve výši 1 536 tis. Kč (minulé období 1 647 tis. Kč) v následující struktuře:

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 0 tis. Kč (minulé období 40 tis. Kč) – v minulém období pohledávka z přefakturace energií ve lhůtě splatnosti.

Stát – daňové pohledávky ve výši 1 356 tis. Kč (minulé období 1 564 tis. Kč) – nadměrný odpočet DPH.

Poskytnuté provozní zálohy ve výši 50 tis. Kč (minulé období 43 tis. Kč) – běžné provozní zálohy na energie a služby.

Jiné pohledávky ve výši ve výši 130 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč) – ocenění derivátů v souvislosti budoucím bankovním úvěrem.

## 6. OPRAVNÉ POLOŽKY

K rozvahovému dni společnost neeviduje žádné opravné položky.

## 7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku společnost eviduje pouze běžnou hotovost na bankovních účtech. Hodnota krátkodobého majetku k rozvahovému dni činí 3 927 tis. Kč (minulé období 5 310 tis. Kč).

## 8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období a jsou obecně účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Společnost eviduje na těchto účtech k rozvahovému dni položky související se multifunkční budovou, které budou rozpouštěny do nákladů až po jejím dokončení. Jedná se zejména o marketingové náklady.



## 9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

|                                              | Zůstatek<br>k 1. 1. 2025 | Zvýšení | Snížení | Zůstatek<br>k 31. 12. 2025 |
|----------------------------------------------|--------------------------|---------|---------|----------------------------|
| Počet akcií (ks)                             | 400                      |         |         | 400                        |
| Základní kapitál                             | 4 000                    |         |         | 4 000                      |
| Ostatní kapitálové fondy                     | 502 675                  |         |         | 502 675                    |
| Výsledek hospodaření minulých let            | 0                        |         |         | 0                          |
| Výsledek hospodaření běžného účetního období | 0                        |         |         | -5 939                     |
| <b>Vlastní kapitál</b>                       | <b>506 675</b>           |         |         | <b>500 736</b>             |

Základní kapitál společnosti se skládá ze 400 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě plně upsaných a splacených, ve jmenovité hodnotě 10 tis. Kč.

Hospodářský výsledek roku 2024 byl vypořádan tak, jak je reflektován v zahajovací rozvaze v rámci fúze sloučením s rozhodným datem k 1.1.2025

Účetní jednotka doporučí valné hromadě převod hospodářského výsledku roku 2025 (ztráty) ve výši 5 939 tis. Kč na účet neuhrazené ztráty z minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

Ve sledovaném ani v minulém období nebyly společníkovi vyplaceny žádné podíly na zisku.

## 10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozhodnému dni dlouhodobé závazky v celkové výši 1 152 128 tis. Kč (minulé období 734 460 tis. Kč) v následující struktuře:

Závazky vůči spřízněným osobám ve výši 965 789 tis. Kč (minulé období 546 559 tis. Kč) – podrobněji popsáno v sekci „Informace o spřízněných osobách“.

Odložený daňový závazek ve výši 186 339 tis. Kč (minulé období 187 901 tis. Kč) – odložená daň plyne z rozdílů účetních a daňových zůstatkových cen majetku, zejména z přecenění dlouhodobého majetku v rámci fúze sloučením.

## 11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost k rozvahovému eviduje běžné závazky z obchodních vztahů ve výši 134 721 tis. Kč (minulé období 19 629 tis. Kč) v následující struktuře:

Závazky z obchodních vztahů ve výši 132 060 tis. Kč (minulé období 19 629 tis. Kč) – jedná se o závazky související s realizací stavebních prací.

Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 2 642 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč) – závazek z titulu ručení mateřské společnosti v souvislosti s předjednaným bankovním úvěrem.

## 12. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádné bankovní úvěry ani krátkodobé finanční výpomoci, kromě závazků z titulu dlouhodobých půjček od spřízněných osob (viz. bod 17).

## 13. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období ve výši 54 158 tis. Kč (minulé období 24 233 tis. Kč) – stavební práce za období 12/2025 fakturované v období 01/2026.

O výnosech příštích období nebylo ve sledovaném období účtováno.

## 14. 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 7 513 tis. Kč.

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

| Položky odložené daně                                               | 1.1.2025                   |                         | 31.12.2025                 |                         |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------|
|                                                                     | Odložená daňová pohledávka | Odložený daňový závazek | Odložená daňová pohledávka | Odložený daňový závazek |
| Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku |                            | 12 357                  |                            | 12 357                  |
| Přecenění nezařazeného majetku                                      |                            | 175 560                 |                            | 175 560                 |
| Ostatní přechodné rozdíly:                                          |                            |                         |                            |                         |
| OP k pohledávkám                                                    |                            |                         |                            |                         |
| OP k zásobám                                                        |                            |                         |                            |                         |
| OP k dlouhodobému majetku                                           |                            |                         |                            |                         |
| Rezervy                                                             |                            |                         |                            |                         |
| Dohadné položky                                                     |                            |                         |                            |                         |
| Daňová ztráta z minulých let                                        | 16                         |                         | 1 578                      |                         |
| Celkem                                                              | 16                         | 187 917                 | 1 578                      | 187 917                 |
| Netto                                                               |                            | 187 901                 |                            | 186 339                 |

## 15. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost neměla k rozvahovému dni ani ke konci minulého období žádný majetek ani závazky (peněžní a nepeněžní povahy např. soudní spory, zaměstnanecké benefity, bankovní záruky atd.), které nejsou vykázány v rozvaze nebo uvedeny v této příloze.

## 16. VÝNOSY

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

|                         | 2024   |            | 2025   |            |
|-------------------------|--------|------------|--------|------------|
|                         | Domácí | Zahraniční | Domácí | Zahraniční |
| Tržby z prodeje služeb  | 108    |            | 0      |            |
| Ostatní provozní výnosy | 0      |            | 0      |            |
| Úroky                   | 498    |            | 134    |            |
| Ostatní finanční výnosy | 0      |            | 130    |            |
| Výnosy celkem           | 606    |            | 264    |            |

## 17. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Ve sledovaném ani v minulém období neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídící pracovníci žádné zápůjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody a nevlastní žádné akcie společnosti.

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

| Spřízněná osoba                    | Termíny/Lhůty splatnosti | 2024    | 2025    |
|------------------------------------|--------------------------|---------|---------|
| PASSERINVEST FINANCE, a.s.- úvěr 1 | 31.12.2028               | 450 000 | 554 000 |
| PASSERINVEST FINANCE, a.s.- úvěr 2 | 31.12.2028               | 96 559  | 411 789 |
| Celkem                             |                          | 546 559 | 965 789 |

Poskytnutý úvěr 1 vychází ze smlouvy o zápůjčce a úvěru s úvěrovým rámcem ve výši 1 000 000 tis. Kč s úrokovou sazbou 6,40 % p. a. Veškeré úroky jsou k rozvahovému dni splaceny.

Poskytnutý úvěr 2 vychází ze smlouvy o zápůjčce a úvěru s úvěrovým rámcem ve výši 500 000 tis. Kč s úrokovou sazbou 8,00 % p. a. Veškeré úroky jsou k rozvahovému dni splaceny.

## 18. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Nejvýznamnějšími položkami výkazu zisku a ztráty jsou služby související především s údržbou vlastněných pozemků a marketingovými náklady ve výši 2 761 tis. Kč a dále ostatní finanční náklady ve výši 4 748 tis. Kč prezentované zejména poplatky souvisejícími s rezervací budoucího bankovního úvěru.

## 19. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje k rozvahovému dni účetní ztrátu ve výši -5 939 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 500 736 tis. Kč. Společnost v minulých obdobích realizovala demolici kancelářské budovy, aktuálně se společnost nachází ve stádiu výstavby multifunkčního objektu. Stavební práce byly započaty v období 05/2024. Dokončení je plánováno na počátku roku 2027.

Obecně lze říci, že developerské projekty mají velmi dlouhou přípravnou fázi, ve které nakupují pozemky, řeší se územní rozhodnutí, stavební povolení a vytváří se vlastní projekt. Společnosti po dobu této přípravné fáze vznikají pouze ztráty.

Účetní závěrka k 31. 12. 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.

## **20. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI**

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by významně ovlivnily hospodaření společnosti.

Sestaveno dne:

27.2.2026

Jméno a podpis

Radim Passer

statutárního orgánu účetní jednotky:

