



*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*

Ichthys 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
Ichthys Brumlovka, a.s.
Se sídlem: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14000
IČ: 282 00 799
k 31. 12. 2025**

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Ichthys 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 Ichthys 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 představenstva 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

SP Audit, s.r.o.

strana 1 z 2

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

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 nepřetržitého 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 -05- 2026



SP Audit, s.r.o.

SP Audit, s.r.o.

Evidenční číslo auditorské společnosti 340

Ing. Lenka Filipová
auditor

Evidenční číslo auditora 2269

ROZVAHA

otisk podacího razítka

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

v tisících Kč

IČ	2	8	2	0	0	7	9	9
----	---	---	---	---	---	---	---	---

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Ichthys 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	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM A.+B.+C.+D.	001	+36 772	-8 956	+27 816	+27 631
B.	Stálá aktiva B.I.+...+B.III.	003	+31 897	-8 956	+22 941	+23 964
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek B.II.1+...+B.II.x	014	+31 897	-8 956	+22 941	+23 964
B.II.1.	Pozemky a stavby B.II.1.1.+B.II.1.2.	015	+30 621	-8 836	+21 785	+22 768
B.II.1.1.	Pozemky účty 031, (-)092AÚ	016	+1 144		+1 144	+1 144
B.II.1.2.	Stavby účty 021, (-)081, (-)092AÚ	017	+29 477	-8 836	+20 641	+21 624
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory účty 022, (-)082, (-)092AÚ	018	+200	-120	+80	+120
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek B.II.5.1.+B.II.5.2.	024	+1 076		+1 076	+1 076
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek účty 042, (-)094	026	+1 076		+1 076	+1 076
C.	Oběžná aktiva C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	037	+4 433		+4 433	+3 260
C.II.	Pohledávky C.II.1.+C.II.2.+C.II.3.	046	+822		+822	+901
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky C.II.2.1.+...+C.II.2.x	057	+822		+822	+901
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	058	+2		+2	+1
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6.	061	+820		+820	+900
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy účty 314AÚ, (-)391AÚ	065	+820		+820	+900
C.IV.	Peněžní prostředky C.IV.1.+...+C.IV.x	075	+3 611		+3 611	+2 359
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech účty 221, 261	077	+3 611		+3 611	+2 359
D.	Časové rozlišení aktiv D.1+...+D.x	078	+442		+442	+407
D.1.	Náklady příštích období účty 381	079	+5		+5	+3
D.3.	Příjmy příštích období účty 385	081	+437		+437	+404

Označ.	P A S I V A	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM A.+B.+C.+D.	001	+27 816	+27 631
A.	Vlastní kapitál A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	002	+3 634	+3 532
A.I.	Základní kapitál A.I.1.+...+A.I.x.	003	+2 000	+2 000
A.I.1.	Základní kapitál účty 411 nebo 491	004	+2 000	+2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy A.II.1.+...+A.II.x.	007	+5 000	+5 000
A.II.2.	Kapitálové fondy A.II.2.1.+...+A.II.2.5.	009	+5 000	+5 000
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy účty 413	010	+5 000	+5 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) A.IV.1.+...+A.IV.x.	018	-3 469	-3 555
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-) účty 428, 429	019	-3 469	-3 555
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI.	021	+103	+87
B.+C.	Cizí zdroje B.+C.	023	+23 677	+23 640
C.	Závazky C.I.+C.II.+C.III.	029	+23 677	+23 640
C.I.	Dlouhodobé závazky C.I.1.+...+C.I.x.	030	+23 000	+23 000
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba účty 471	038	+23 000	+23 000
C.II.	Krátkodobé závazky C.II.1.+...+C.II.x.	045	+677	+640
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy účty 324	050	+647	+632
C.II.8.	Závazky ostatní C.II.8.1.+...+C.II.8.7.	055	+30	+8
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace účty 341, 342, 343, 345, 346, 347	060	+30	+8
D.	Časové rozlišení pasiv D.1.+...+D.x.	066	+505	+459
D.1.	Výdaje příštích období účty 383	067	+464	+432
D.2.	Výnosy příštích období účty 384	068	+41	+27

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: 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 7 9 9

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
Ichthys Brumlovka
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 účty 601, 602	001	+2 038	+1 645
A.	Výkonová spotřeba A.1.+...+A.x	003	+951	+652
A.3.	Služby účty 511, 512, 513, 518	006	+951	+652
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti E.1.+...+E.x	014	+1 023	+1 023
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku E.1.1.+E.1.2.	015	+1 023	+1 023
E.1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé účty 551, 557	016	+1 023	+1 023
III.	Ostatní provozní výnosy III.1.+...+III.x	020	+67	+134
III.3.	Jiné provozní výnosy účty 644, 646, 647, 648, 697	023	+67	+134
F.	Ostatní provozní náklady F.1.+...+F.x	024	+87	+72
F.3.	Daně a poplatky účty 531, 532, 538	027	+36	+36
F.5.	Jiné provozní náklady účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597	029	+51	+36
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-) I.+II.x+III.+III.x.-B.-C.-D.-E.-F.	030	+44	+32
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy VI.1.+...+VI.x	039	+87	+84
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy účty 662, 665	041	+87	+84
J.	Nákladové úroky a podobné náklady J.1.+...+J.x	043	+0	+23
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba účty 562	044	+0	+23
K.	Ostatní finanční náklady účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598	047	+7	+6
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	+80	+55
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	+124	+87
L.	Daň z příjmů L.1.+...+L.x	050	+21	
L.1.	Daň z příjmů splatná účty 591, 593, 595, 599	051	+21	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) **- L.	053	+103	+87
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) **- M.	055	+103	+87
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. I + II.	056	+2 038	+1 645

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

Účetní jednotka Ichthys 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	4
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	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 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	9
11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	10
12. OSTATNÍ PASIVA	10
13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	10
14. DAŇ Z PŘÍJMŮ	10
15. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	11
16. VÝNOSY	11
17. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	11
18. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	11
19. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	11

1. POPIS SPOLEČNOSTI

Ichthys Brumlovka, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 10. 12. 2007 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika, identifikační číslo 282 00 799. Hlavním předmětem její činnosti je:

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

Ve sledovaném období nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku.

Společnost není součástí konsolidačního celku mateřské společnosti.

Společnost je součástí faktického koncernu PASSERINVEST GROUP

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 %

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2025:

Představenstvo	
Předseda:	Radim Passer
Dozorčí rada	
Předseda:	Tomáš Zimčík

Ve společnosti vykonávají rozhodující činnosti členové představenstva společnosti. Společnost využívá služeb externích obchodních korporací.

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

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

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

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 a předpokládané zbytkové hodnoty majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od-do)
Software	3 – 6
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	2 – 10

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 z úvěru nejsou součástí pořizovací ceny.

Dlouhodobý hmotný majetek nad 80 tis. Kč se odepisuje po dobu ekonomické životnosti.

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.

Odpisování

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. Společnost nepoužívá metodu komponentního odpisování. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od-do)
Stavby	10 – 50
Inventář	2 – 10
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	2 - 15

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 na bankovních účtech a krátkodobé úločky finančních prostředků ve formě depozitních směnek.

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 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.

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 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 nímž věcně i časově souvisejí.

Hlavní činností společnosti bude bytových nebo nebytových prostor v budoucím projektu. 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 příjmu s přihlédnutím k období realizace.

Odložená daň vyplývající z uplatňování zajišťovacího účetnictví se účtuje ve prospěch/na vrub účtu vlastního kapitálu. 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

V uplynulém účetním období nedošlo k žádným změnám ve způsobu oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravám chyb minulých období.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Společnost nevlastní žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

o) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	1.144				1.144
Stavby	29.477				29.477
Samostatné movité věci	200				200
Nedokončený dlouhodobý majetek	1.076				1.076
Zálohy na pořízení DM	0				0
Celkem 2025	31.897	0	0	0	31.897
Celkem 2024	31.897	0	0	0	31.897

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0				0		1.144
Stavby	-7.853	-983				-8.836		20.641
Samostatné movité věci	-80	-40				-120		80
Nedokončený dlouhodobý majetek	0	0				0		1.076
Zálohy na pořízení DM	0	0				0		0
Celkem 2025	-7.933	-1.023				-8.956		22.941
Celkem 2024	-6.910	-1.023				-7.933		23.964

Dlouhodobý majetek je tvořen především šesti (6) bytovými jednotkami a pěti (5) nebytovými jednotkami v domě Jemnická 887/4, Praha 4 – Michle. Všechny jednotky jsou určené k dlouhodobému nájmu. Společnost získala tyto jednotky v roce 2015 směnou za dům a související pozemky na adrese Baarova č.p. 44, Praha 4 – Michle. Postupně budou dokupovány další bytové a nebytové jednotky.

Na účtu Nedokončeného dlouhodobého majetku společnost eviduje náklady na budoucí projekt se smíšenou bytovou a nebytovou funkcí. Výstavba projektu není plánována před rokem 2030.

5. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky v netto hodnotě ve výši 822 tis. Kč (minulé období 901 tis. Kč) v následující struktuře:

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 2 tis. Kč (minulé období 1 tis. Kč) – pohledávky z titulu nájemného a souvisejících služeb

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 820 tis. Kč (minulé období 900 tis. Kč) – jedná se především o zaplacené, ale nevyúčtované zálohy na služby spojené s nájmem.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádné opravné položky k pohledávkám.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku společnost eviduje běžnou hotovost na bankovních účtech ve výši 3 611 tis. Kč (minulé období 2 359 tis. Kč).

8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období ve výši 5 tis. Kč (minulé období 3 tis. Kč) – jedná se o časové rozlišení pojistného.

Příjmy příštích období ve výši 437 tis. Kč (minulé období 404 tis. Kč) – pohledávky za nájemci v rámci vyúčtování služeb spojených s nájmem za rok 2025.

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
Rezervní fond							
Ostatní kapitálové fondy	5.000			5.000			5.000
Výsledek hospodaření minulých let	-2.996		-559	-3.555	86		-3.469
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-559			87			103
Vlastní kapitál	3.445			3.532			3.634

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 86 tis. Kč byl použit k částečné úhradě ztrát minulých let.

Dozorčí rada společnosti navrhne valné hromadě, aby byl hospodářský výsledek (zisk) za rok 2025 ve výši 103 tis. Kč byl použit na částečnou úhradu neuhrazených ztrát minulých let.

10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni dlouhodobé závazky vůči spřízněným osobám ve výši 23 000 tis. Kč. Detailní informace následují v bodě Informace o spřízněných osobách.

11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé závazky ve výši 677 tis. Kč (minulé období 640 tis. Kč) v následující struktuře:

Přijaté zálohy od nájemců bytových a nebytových jednotek na služby spojené s nájmem, a to ve výši 647 tis. Kč (minulé období 632 tis. Kč).

Stát – daňové závazky a dotace ve výši 30 tis. Kč (minulé období 8 tis. Kč) – závazky plynoucí z daňové povinnosti k DPH.

12. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období ve výši 464 tis. Kč (minulé období 432 tis. Kč) – zejména časové rozlišení plateb a nákladů do období, do kterého věcně a časově přísluší. Jedná se především o časové rozlišení služeb spojených nájmem (elektřina, teplo). V minulém období účtováno prostřednictvím dohadných účtů pasivních.

Výnosy příštích období jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Společnost eviduje na tomto účtu k rozvahovému dni zůstatek ve výši 41 tis. Kč (minulé období 27 tis. Kč). Jedná se o časové rozlišení nájemného.

13. 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.).

14. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou v minulých obdobích do příštích pěti let. K rozvahovému dni nedisponuje společností žádnou uplatnitelnou daňovou ztrátou. Výše daně z příjmů právnických osob za sledované období činí 21 tis. Kč.

Společnost nemá k rozvahovému dni žádné daňové nedoplatky po lhůtě splatnosti.

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

	31.12.2024		31.12.2025	
Položky odložené daně	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	492		487	
Ostatní přechodné rozdíly:				
Opravná položka k majetku				
Daňová ztráta z minulých let	17			
Celkem	509		487	
Netto	509		487	

Společnost ve sledovaném období neúčtovala z důvodu opatrnosti o odložené daňové pohledávce plynoucí z rozdílu účetních a daňových zůstatkových cen.

15. 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.

16. VÝNOSY

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

	2025		2024	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nemovitosti	2 038	0	1 645	0
Ostatní provozní výnosy	0	0	134	0
Výnosové úroky	87	0	84	0
Výnosy celkem	2 125	0	1 863	0

17. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2025	2024
PASSERINVEST GROUP-zápůjčka	31. 12. 2034	23.000	23.000
PASSERINVEST GROUP-úroky	31. 12. 2034	0	0
CELKEM		23.000	23.000

Zápůjčka je poskytnuta jako bezúročná.

18. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje k rozvahovému dni účetní zisk ve výši 103 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 3.634 tis. Kč. Společnost je ve fázi přípravy projektu, která bude ještě několik let trvat. Provozní hospodaření společnosti je vyrovnané.

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

19. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Ve sledovaném období nedošlo k žádným událostech, které by významně ovlivnily hospodaření společnosti.

Sestaveno dne:

4.5.2026

Jméno a podpis

Radim Passer

statutárního orgánu účetní jednotky: