



*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*

Omega Brumlovka, a.s.

Obsah:

- 1) Zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky k 31. 12. 2024
- 2) Rozvaha a výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2024
- 3) Příloha k účetní závěrce



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti
Omega Brumlovka, a.s.
Se sídlem: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14000
IČ: 267 31 703
k 31. 12. 2024**

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Omega Brumlovka, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2024, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2024 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 Omega Brumlovka, a.s. k 31. 12. 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou.
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

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 pravidel, 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 06-06-2025

SP Audit, s.r.o.

SP Audit, s.r.o.

Evidenční číslo auditorské společnosti 340



Ing. Lenka Filipová
auditor

Evidenční číslo auditora 2269

ROZVAHA

k. **3 1 . 1 2 . 2 0 2 4**

v tisících Kč

IC	2	6	7	3	1	7	0	3
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Omega 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	+555 689		+555 689	+547 998
B.	Stálá aktiva B.I.+...+B.III.	003	+551 827		+551 827	+516 394
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek B.II.1.+...+B.II.5.	014	+551 827		+551 827	+516 394
B.II.1.	Pozemky a stavby B.II.1.1.+B.II.1.2.	015	+401 855		+401 855	+384 317
B.II.1.1.	Pozemky účty 031, (-)092AÚ	016	+401 855		+401 855	+51 709
B.II.1.2.	Stavby účty 021, (-)081, (-)092AÚ	017	+0		+0	+332 608
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory účty 022, (-)082, (-)092AÚ	018	+0		+0	+245
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek B.II.5.1.+B.II.5.2.	024	+149 972		+149 972	+131 832
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek účty 052, (-)095AÚ	025	+0		+0	+25 000
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek účty 042, (-)094	026	+149 972		+149 972	+106 832
C.	Oběžná aktiva C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	037	+3 858		+3 858	+31 604
C.II.	Pohledávky C.II.1.+C.II.2.+C.II.3.	046	+396		+396	+20 481
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky C.II.2.1.+...+C.II.2.4.	057	+396		+396	+20 481
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6.	061	+396		+396	+20 481
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky účty 341, 342, 343, 345, (-)391AÚ	064	+363		+363	+2 710
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy účty 314AÚ, (-)391AÚ	065	+33		+33	+16 824
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní účty 368	066	+0		+0	+947
C.IV.	Peněžní prostředky C.IV.1.+...+C.IV.x.	075	+3 462		+3 462	+11 123
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech účty 221, 261	077	+3 462		+3 462	+11 123
D.	Časové rozlišení aktiv D.1.+...+D.x.	078	+4		+4	+0
D.1.	Náklady příštích období účty 381	079	+4		+4	+0

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období	
			Netto	Netto	
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	001	+555 689	+547 998
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	002	+8 649	-248 328
A.I.	Základní kapitál	A.I.1.+...+A.I.x	003	+2 200	+2 200
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491	004	+2 200	+2 200
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	A.II.1.+...+A.II.x	007	+324 554	+44 554
A.II.2.	Kapitálové fondy	A.II.2.1.+...+A.II.2.5.	009	+324 554	+44 554
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	účty 413	010	+324 554	+44 554
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	A.IV.1.+...+A.IV.x	018	-295 082	-58 867
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	účty 428, 429	019	-295 082	-58 867
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI	021	-23 023	-236 215
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C.	023	+546 941	+796 181
C.	Závazky	C.I.+C.II.+C.III.	029	+546 941	+796 181
C.I.	Dlouhodobé závazky	C.I.1.+...+C.I.x	030	+500 000	+794 792
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 471	038	+500 000	+738 199
C.I.8.	Odložený daňový závazek	účty 481	040	+0	+56 593
C.II.	Krátkodobé závazky	C.II.1.+...+C.II.x	045	+46 941	+1 389
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	účty 324	050	+0	+521
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 321, 325	051	+0	+759
C.II.8.	Závazky ostatní	C.II.8.1.+...+C.II.8.7	055	+46 941	+109
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	účty 341, 342, 343, 345, 346, 347	060	+46 941	+109
D.	Časové rozlišení pasiv	D.1.+...+D.x	066	+99	+145
D.1.	Výdaje příštích období	účty 383	067	+99	+145

Sestaveno dne: 11.3.2025	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu 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 4

Od: 1.1.2024 Do: 31.12.2024

v tisících Kč

IČ 2 6 7 3 1 7 0 3

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Omega Brumlovka
s.r.o.

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	+2 539	+46 691
A.	Výkonová spotřeba A.1.+...+A.x.	003	+2 404	+6 808
A.2.	Spotřeba materiálu a energie účty 501, 502, 503	005	+38	+12
A.3.	Služby účty 511, 512, 513, 518	006	+2 366	+6 796
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti E.1.+...+E.x.	014	-252 036	+280 894
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku E.1.1.+E.1.2.	015	-252 036	+280 894
E.1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé účty 551, 557	016	+2 221	+26 637
E.1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné účty 559	017	-254 257	+254 257
III.	Ostatní provozní výnosy III.1.+...+III.x.	020	+337 316	+237
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku účty 641	021	+337 316	+0
III.3.	Jiné provozní výnosy účty 644, 646, 647, 648, 697	023	+0	+237
F.	Ostatní provozní náklady F.1.+...+F.x.	024	+614 562	+797
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku účty 541	025	+614 353	+0
F.3.	Daně a poplatky účty 531, 532, 538	027	+4	+66
F.5.	Jiné provozní náklady účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597	029	+205	+731
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-) I.+II.x.+III.-+III.x.+III.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	-25 075	-241 571

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy VI.1.+...+VI.x.	039	+417	+1 171
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy účty 662, 665	041	+417	+1 171
J.	Nákladové úroky a podobné náklady J.1.+...+J.x.	043	+1 089	+32 666
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba účty 562	044	+1 089	+27 362
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady účty 562	045	+0	+5 304
VII.	Ostatní finanční výnosy účty 661, 663, 664, 666, 667, 668, 669, 698	046	+0	+2 120
K.	Ostatní finanční náklady účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598	047	+2 059	+7 604
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	-2 731	-36 979
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) .	049	-27 806	-278 550
L.	Daň z příjmů L.1.+...+L.x.	050	-4 783	-42 335
L.1.	Daň z příjmů splatná účty 591, 593, 595, 599	051	+51 810	+4 921
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-) účty 592	052	-56 593	-47 256
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** - L.	053	-23 023	-236 215
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** - M.	055	-23 023	-236 215
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. I. + II.	056	+2 539	

Sestaveno dne: 11.3.2025	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma , a.s. účetní jednotky:	PASSER RADIM
Předmět podnikání: Činnosti v oblasti nemovitostí	
Pozn.:	

Účetní jednotka Omega Brumlovka, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2024

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

1. POPIS SPOLEČNOSTI

Omega Brumlovka, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 30.10.2002 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 26731703. 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 26.10.2022 ve znění dodatku 1 ze dne 27.10.2022 zanikla společnost South Star Centre - Maple House, s.r.o., sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO 24727911, a její jmění přešlo na nástupnickou společnost Omega Brumlovka, a.s., sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO 26731703.

Ve sledovaném období nebyl proveden žádný zápis v obchodním rejstříku.

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

Společnost je součástí faktického koncernu PASSERINVEST GROUP

Společnost je součástí konsolidačního celku, který tvoří k datu 31.12.2024 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) S-INVESTMENT, s.r.o. (IČ: 281 99 481), 50 % podíl
- 8) Gamma Building, s. r. o. (IČ: 174 178 05), 100 % podíl
- 9) Rezidence ARBORETUM, a. s. (IČ: 080 563 23), 100 % akcií
- 10) Office Park Roztyly, a.s. (IČ: 274 52 751), 60 % akcií
- 11) Omega Brumlovka, a.s. (IČ: 267 31 703), 91 % akcií
- 12) PST – Project A, a.s. (IČ: 282 00 578), 100 % akcií
- 13) Roztyly Plaza, a.s. (IČ: 281 99 910), 100 % akcií
- 14) BB C Orion, a.s., (IČ: 281 99 278), 100 % akcií
- 15) Arboretum B3, a.s. (IČ: 140 48 060), 100 % akcií
- 16) Global Health Ministries, a.s. (IČ: 282 00 870), 50 % akcií
- 17) Hila Brumlovka, s.r.o. (IČ: 281 62 889), 100 % podíl prostřednictvím společnosti PST – Project A, a.s.

Konsolidující jednotky za rok 2024, 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 2024 sestavena.

Osoby podílející se 20 a více procenty na základním kapitálu:
- PASSERINVEST GROUP, a.s. 91 %

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2024:

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

Ve společnosti vykonávají rozhodující činnosti člen představenstva společnosti. Společnost využívá služeb externích spolupracovníků.

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 2024 a 2023.

3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2024 a 2023 jsou následující:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

Dlouhodobý nehmotný majetek 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.

Goodwill představuje kladný rozdíl mezi oceněním majetku a závazků (oceněním jmění) a souhrnem jeho individuálně přeceněných složek majetku sníženým o převzaté dluhy v rámci fúze k 1.1.2022. Tento goodwill je odepisován rovnoměrně po dobu 120 měsíců od rozhodného dne přeměny. Delší doba odepisování goodwillu byla zvolena s ohledem na skutečnost, že jmění Nástupnické společnosti je tvořeno zejména nemovitými věcmi, jejichž účetní doba odepisování je výrazně delší než obvyklá doba odepisování goodwillu. Ve sledovaném období byla ke goodwillu vytvořena 100 % opravná položka.

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	2 - 8
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	2 - 8
Goodwill	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 jsou součástí pořizovací ceny od data zahájení prací na developerském projektu. Ve sledovaném období činila výše aktivovaných úroků 28 798 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč).

V rámci fúze sloučením byly nabývané nemovitosti oceněny reálnou hodnotou dle znaleckého posudku. 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 – 30
Samostatné movité věci	3 – 10

Pokud by došlo k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého hmotného majetku, vytvoří 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

Doba odpisu drobného majetku je 3 roky.

d) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech, eventuálně krátkodobé depozitní směnky.

Společnost ve sledovaném období žádný dlouhodobý finanční majetek nepořídila ani žádný takový majetek k rozvahovému dni nevlastní.

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

- Cenné papíry k obchodování reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do nákladů nebo výnosů.
- Realizovatelné cenné papíry (kromě dluhopisů s pevně stanoveným úrokem) a podíly představující minoritní účast reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.
- Majetkové účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem se oceňují pořizovací cenou nebo ekvivalencí, případné přecenění se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.
- Cenné papíry držené do splatnosti se přeceňují o rozdíl mezi pořizovací cenou bez kuponu a jmenovitou hodnotou. Tento rozdíl se rozlišuje dle věcné a časové souvislosti do nákladů nebo výnosů.

Ekvivalencí se rozumí pořizovací cena účasti upravená na hodnotu odpovídající míře účasti společnosti na vlastním kapitálu.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, který se ke konci rozvahového dne nepřeceňuje, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtovaný jako opravná položka.

e) Pohledávky

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

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

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

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

f) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se 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.

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.

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) 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.

i) Účtování výnosů a nákladů

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

Společnost má v současné době pouze tržby z pronájmu pozemků a budov.

j) 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.

k) 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.

l) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období

Společnost neprovedla žádné významné změny ani opravy minulých období.

m) 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.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	400	0	400	0	0
Goodwill	102 025	0	102 025	0	0
Celkem 2024	102 425	0	102 425	0	0
Celkem 2023	102 425	0	0	0	102 425

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-400	0	0	400	0	0	0	0
Goodwill	-20 405	-850	0	21 255	0	0	0	0
Celkem 2024	-20 805	-850	0	21 655	0	0	0	0
Celkem 2023	-10 603	-10 202	0	0	0	-20 805	-81 620	0

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	51 709	384 928	34 782		401 855
Stavby	537 974		537 974		0
Samostatné movité věci	2 623		2 623		0
Nedokončený DHM	106 832	43 140			149 972
Poskytnuté zálohy na DHM	25 000		25 000		0
Celkem 2024	724 138	428 068	600 379		551 827
Celkem 2023	662 800	62 275		-937	724 138

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky								401 855
Stavby	-32 729	-1 367		34 096				0
Samostatné movité věci	-2 378	-4		3 382				0
Nedokončený DHM								149 972
Poskytnuté zálohy na DHM								0
Celkem 2024	-35 107	-1 371		37 478				551 827
Celkem 2023	-18 672	-16 435				-35 107	-172 637	516 394

V minulém období byla vytvořena opravná položka k majetku ve výši 172 637 tis. Kč (stavby) a 81 620 tis. Kč (goodwill) v souvislosti se zreálněním hodnoty nemovitostí, která vyplývá z realizace směnné smlouvy v období 01/2024.

Předmětem směny bylo pozbytí administrativní budovy v ulici Čerčanská na Praze 4 a nabytí pozemků v lokalitě Brumlovka za účelem budoucí výstavby nové administrativní budovy. V této souvislosti došlo i k navýšení Goodwillu souvisejícího s tehdejší akvizicí budovy Čerčanská.

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádný dlouhodobý finanční majetek.

5. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 396 tis. Kč (minulé období 20 481 tis. Kč) v následující struktuře:

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 0 tis. Kč (minulé období 3 076 tis. Kč) – v minulém období pohledávky z pronájmu a souvisejících služeb ve lhůtě splatnosti

Stát – daňové pohledávky ve výši 363 tis. Kč (minulé období 2 710 tis. Kč) – pohledávky plynoucí z nadměrného odpočtu DPH.

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 33 tis. Kč (minulé období 16 824 tis. Kč) – zálohy na energie.

Dohadné účty aktivní ve výši 0 tis. Kč (minulé období 947 tis. Kč) – v minulém období budoucí pohledávka za nájemcem budovy v rámci odhadu vyúčtování služeb za sledované období.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádné opravné položky k pohledávkám.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

K rozvahovému dni eviduje společnost finanční hotovost na bankovních účtech ve výši 3 462 tis. Kč (minulé období 11 123 tis. Kč).

8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období jsou obecně účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Společnost eviduje na těchto účtech k rozvahovému dni především časové rozlišení nákladů účtovaných do dvou a více po sobě následujících účetních období. Hodnota k rozhodnému dni činí 4 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč).

9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2022	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2023	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2024
Počet akcií	220			220			220
Základní kapitál	2.200			2.200			2.200
Ostatní kapitálové fondy	44.554			44.554	280.000		324.554
Ostatní fondy							
Výsledek hospodaření minulých let	-38.273		-20.594	-58.867		-236.215	-295.082
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-20.594			-236.215			-23.023
Vlastní kapitál celkem	-12.113			-248.328			-8.649

Základní kapitál společnosti se skládá z 200 kusů listinných akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 10 000,- Kč a 200 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000, - Kč.

Za účelem posílení vlastního kapitálu společnosti byl v období 12/2024 ze strany akcionářů poskytnut příplatek do ostatních kapitálových fondů ve výši 280 000 tis. Kč.

Hospodářský výsledek (ztráta) roku 2023 ve výši -236 215 tis. Kč byl převeden na účet neuhrazených ztrát minulých let.

Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě převod hospodářského výsledku (ztráty) roku 2024 ve výši -23 023 tis. Kč na účet neuhrazené ztráty z minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

Záporný vlastní kapitál bude řešen v průběhu následujících období poskytnutím příplatku do ostatních kapitálových fondů ze strany akcionářů.

Společnost nevyplácela ve sledovaném období ani v minulých obdobích žádné dividendy.

10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozhodnému dni dlouhodobé závazky v celkové výši 500 000 tis. Kč (minulé období 794 792 tis. Kč) v následující struktuře:

Závazky-ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 500 000 tis. Kč (minulé období 738 199 tis. Kč) – zápůjčky od společností v rámci koncernu PASSERINVEST, podobněji specifikováno v kapitole 17.

Dále společnost evidovala v minulém období v dlouhodobých závazcích odložený daňový závazek ve výši 56 593 tis. Kč.

11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé závazky v celkové výši 46 941 tis. Kč (minulé období 1 389 tis. Kč) v následující struktuře:

Krátkodobé přijaté zálohy ve výši 0 tis. Kč (minulé období 521 tis. Kč) – v minulém období především přijaté zálohy na služby související s nájmem

Závazky z obchodních vztahů ve výši 0 tis. Kč (minulé období 759 tis. Kč – v minulém období zejména závazky běžného provozních charakteru (energie, služby).

Stát – daňové závazky a dotace ve výši 46 941 tis. Kč (minulé období 109 tis. Kč) – závazky plynoucí z daňové povinnosti k DPPO.

12. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádné bankovní úvěry.

13. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují faktury došlé v roce 2025, které jsou účtovány do nákladů v období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2024. Jedná se o časové rozlišení ověření účetních závěrek. Celková hodnota k rozvahovému dni činí 99 tis. Kč (minulé období 145 tis. Kč).

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 letech do příštích pěti let. Společnost k rozvahovému dni nedisponuje žádnou uplatnitelnou daňovou ztrátou.

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

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

	31.12.2024		31.12.2023	
Položky odložené daně	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	807			109 987
Ostatní přechodné rozdíly:				
Opravná položka k majetku			53 394	
Daňová ztráta z minulých let				
Celkem	807		53 394	109 987
Netto	807			56 593

15. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost neměla 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):

	2023		2024	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nemovitostí	46 691	0	2 539	0
Tržby z prodaného majetku	0	0	337 316	0
Ostatní provozní výnosy	237	0	0	0
Výnosové úroky	1 171	0	417	0
Ostatní finanční výnosy	2 120	0	0	0
Výnosy celkem	50 219	0	340 272	0

Významné meziroční snížení z pronájmu nemovitostí a tržby z prodaného majetku se týkají směny administrativní budovy za stavební pozemky v období 01/2024.

17. ČISTÝ OBRAT ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

V souladu s novou definicí čistého obratu vykázala společnost ve výkazu zisku a ztráty na řádku „Čistý obrat za účetní období“ k 31.12. 2024 obrat ve výši 2 539 tis. Kč. Vzhledem k tomu, že úsilí vynaložené na stanovení obratu za rok 2023 podle nové metodiky není úměrné informačnímu efektu pro uživatele účetní závěrky nedošlo k přepočtu čistého obratu za srovnávací období, tj. k 31. 12. 2023. Společnost čistý obrat za srovnávací období ve výkazu zisku a ztráty tedy neuvedla. Čistý obrat pro účely kategorizace účetní jednotky za srovnávací období, tj. k 31. 12. 2023 zůstal nezměněn.

18. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Ve sledovaném období neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídící pracovníci žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody mimo těch uvedených v odstavci „Osobní náklady“.

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	31.12.2023	31.12.2024
PASSERINVEST GROUP	31.12.2026	258 199	0
PASSERINVEST FINANCE	31.12.2028	480 000	500 000
Celkem		738 199	500 000

Společnost eviduje k rozvahovému dni zápůjčku od společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. Úroková sazba činí 5,88 % p.a., od 1.10.2024 zvýšení na 6,40 % p.a. Úroky za rok 2024 jsou k rozvahovému dni uhrazeny.

Zápůjčka od společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. byla v období 12/2024 zcela splacena. Úroková sazba zde činila 0,1 % p.a. Veškeré úroky jsou k rozvahovému dni taktéž uhrazeny.

19. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Nejvýznamnější položkou výnosů je prodej administrativní budovy na Praze 4 v rámci zmíněné směnné smlouvy ve výši 337 316 tis. Kč. S touto směnou dále souvisí zůstatková cena prodaného majetku ve výši 614 353 tis. Kč, rozpuštění opravné položky k majetku ve výši 254 257 tis. Kč a změna stavu odložené daně ve výši -56 593 tis. Kč.

Provozní výnosy a náklady administrativní budovy, která byla předmětem směny jsou nevýznamné, jelikož zahrnutí hodnotu po dobu vlastnictví v roce 2024, tedy od 1.1. do 15.1.

20. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje ve sledovaném období ztrátu ve výši -23 023 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 8 649 tis. Kč. Ztráty za poslední 2 roky jsou dány zejména majetkovým vypořádáním v souvislosti se získáním pozemků pro budoucí výstavbu.

Obecně lze říci, že developerské projekty mají velmi dlouhou přípravnou fázi, ve které nakupují pozemky, řeší se územní rozhodnutí, stavební povolení, vytváří se vlastní projekt. Společnosti po dobu této přípravné fáze vznikají pouze ztráty. Ztráty budou hrazeny ze zisku, který bude realizován po výstavbě projektu a jeho pronájmu. Zahájení stavebních prací u tohoto projektu je předpokládáno v roce 2026 a dokončení v roce 2029.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2024 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

K žádným významným událostem nedošlo.

Sestaveno dne:

11.3.2025

Jméno a podpis

Radim Passer

statutárního orgánu účetní jednotky: