



*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. 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
Omega Brumlovka, a.s.
Se sídlem: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14000
IČ: 267 31 703
k 31. 12. 2025**

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. 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 Omega 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.

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 obdržených ostatních informacích 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 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

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

v tisících Kč

IČ	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	+642 722		+642 722	+555 689
B.	Stálá aktiva B.I.+...+B.III.	003	+636 754		+636 754	+551 827
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek B.II.1+...+B.II.x	014	+636 754		+636 754	+551 827
B.II.1.	Pozemky a stavby B.II.1.1.+B.II.1.2.	015	+401 855		+401 855	+401 855
B.II.1.1.	Pozemky účty 031, (-)092AÚ	016	+401 855		+401 855	+401 855
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek B.II.5.1.+B.II.5.2.	024	+234 899		+234 899	+149 972
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek účty 052, (-)095AÚ	025	+38 000		+38 000	+0
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek účty 042, (-)094	026	+196 899		+196 899	+149 972
C.	Oběžná aktiva C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	037	+5 968		+5 968	+3 858
C.II.	Pohledávky C.II.1+C.II.2.+C.II.3.	046	+1 043		+1 043	+396
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky C.II.2.1.+...+C.II.2.x	057	+1 043		+1 043	+396
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	058	+218		+218	+0
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6.	061	+825		+825	+396
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky účty 341, 342, 343, 345, (-)391AÚ	064	+763		+763	+363
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy účty 314AÚ, (-)391AÚ	065	+62		+62	+33
C.IV.	Peněžní prostředky C.IV.1+...+C.IV.x	075	+4 925		+4 925	+3 462
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech účty 221, 261	077	+4 925		+4 925	+3 462
D.	Časové rozlišení aktiv D.1+...+D.x	078	+0		+0	+4
D.1.	Náklady příštích období účty 381	079	+0		+0	+4

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM A.+B.+C.+D.	001	+642 722	+555 689
A.	Vlastní kapitál A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	002	+8 707	+8 649
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	+324 554
A.II.2.	Kapitálové fondy A.II.2.1.+...+A.II.2.5.	009	+324 554	+324 554
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy účty 413	010	+324 554	+324 554
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) A.IV.1.+...+A.IV.x.	018	-318 104	-295 082
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-) účty 428, 429	019	-318 104	-295 082
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI.	021	+57	-23 023
B.+C.	Cizí zdroje B.+C.	023	+634 015	+546 941
C.	Závazky C.I.+C.II.+C.III.	029	+634 015	+546 941
C.I.	Dlouhodobé závazky C.I.1.+...+C.I.x.	030	+634 000	+500 000
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba účty 471	038	+634 000	+500 000
C.II.	Krátkodobé závazky C.II.1.+...+C.II.x.	045	+15	+46 941
C.II.8.	Závazky ostatní C.II.8.1.+...+C.II.8.7.	055	+15	+46 941
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace účty 341, 342, 343, 345, 346, 347	060	+15	+46 941
D.	Časové rozlišení pasiv D.1.+...+D.x.	066	+0	+99
D.1.	Výdaje příštích období účty 383	067	+0	+99

Sestaveno dne: 10.3.2026	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 5

Od: 1.1.2025 Do: 31.12.2025

v tisících Kč

IČ 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.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb účty 601, 602	001	+260	+2 539
A.	Výkonová spotřeba A.1.+...+A.x.	003	+280	+2 404
A.2.	Spotřeba materiálu a energie účty 501, 502, 503	005	+0	+38
A.3.	Služby účty 511, 512, 513, 518	006	+280	+2 366
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti E.1.+...+E.x.	014	+0	-252 036
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku E.1.1.+E.1.2.	015	+0	-252 036
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé účty 551, 557	016	+0	+2 221
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné účty 558	017	+0	-254 257
III.	Ostatní provozní výnosy III.1.+...+III.x.	020	+0	+337 316
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku účty 641	021	+0	+337 316
F.	Ostatní provozní náklady F.1.+...+F.x.	024	+26	+614 562
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku účty 541	025	+0	+614 353
F.3.	Dané a poplatky účty 531, 532, 538	027	+15	+4
F.5.	Jiné provozní náklady účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597	029	+11	+205
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-) I.+I.x.+II.+II.x.+III.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	-46	-25 075
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy VI.1.+...+VI.x.	039	+137	+417
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy účty 662, 665	041	+137	+417
J.	Nákladové úroky a podobné náklady J.1.+...+J.x.	043	+0	+1 089
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba účty 562	044	+0	+1 089
K.	Ostatní finanční náklady účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598	047	+19	+2 059
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	+118	-2 731
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	+72	-27 806
L.	Daň z příjmů L.1.+...+L.x.	050	+15	-4 783
L.1.	Daň z příjmů splatná účty 591, 593, 595, 599	051	+15	+51 810
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-) účty 592	052	+0	-56 593
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) **- L.	053	+57	-23 023
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) **- M.	055	+57	-23 023
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II.	056	+260	+2 539

Sestaveno dne: 10.3.2026

Právní forma , a.s.
účetní jednotky:

Předmět podnikání:

Činnosti v oblasti nemovitostí

Pozn.:

Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka

PASSER RADIM



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

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 31.12.2025 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.

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

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2025:

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 2025 a 2024.

3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2025 a 2024 jsou následující:

a) *Dlouhodobý nehmotný majetek*

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

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 80 tis. Kč je odpisován na vrub nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

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

Odpisy

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého nehmotného majetku aktualizován na základě

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

	Počet let (od-do)
Software	2 - 8
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	2 - 8

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

b) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související. Úroky z úvěru jsou součástí pořizovací ceny od data zahájení prací na developerském projektu. Ve sledovaném období činila výše aktivovaných úroků 35 371 tis. Kč (minulé období 28 798 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/1 ks	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) 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.

l) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

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

Společnost neprovedla žádné významné změny ani opravy minulých období.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádné dlouhodobý nehmotný majetek.

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	401 855				401 855
Stavby	0				0
Samostatné movité věci	0				0
Nedokončený DHM	149 972	46 927			196 899
Poskytnuté zálohy na DHM	0	38 000			38 000
Celkem 2025	551 827	84 927	0		636 754
Celkem 2024	724 138	428 068	600 379		551 827

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky								401 855
Stavby	0							0
Samostatné movité věci	0							0
Nedokončený DHM	0							196 899
Poskytnuté zálohy na DHM	0							38 000
Celkem 2025	0	0	0	0	0	0	0	636 754
Celkem 2024	-35 107	-1 371	0	37 478	0	0	0	551 827

V minulém období došlo k zásadní směně administrativní budovy za pozemky pro budoucí novou výstavbu.

Ve sledovaném období se realizují přípravné práce na výstavbu nové administrativní budovy, zejména přeložky sítí.

5. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 1 043 tis. Kč (minulé období 396 tis. Kč) v následující struktuře:

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 218 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč) – pohledávky z pronájmu parkovacích ploch ve lhůtě splatnosti

Stát – daňové pohledávky ve výši 763 tis. Kč (minulé období 363 tis. Kč) – pohledávky plynoucí z nadměrného odpočtu DPH.

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 62 tis. Kč (minulé období 33 tis. Kč) – zálohy na energie.

6. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

K rozvahovému dni eviduje společnost finanční hotovost na bankovních účtech ve výši 4 925 tis. Kč (minulé období 3 462 tis. Kč).

7. 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 0 tis. Kč (minulé období 4 tis. Kč).

8. 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	220			220			220
Základní kapitál	2.200			2.200			2.200
Ostatní kapitálové fondy	44.554	280.000		324.554			324.554
Ostatní fondy							
Výsledek hospodaření minulých let	-58.867		-236.215	-295.082		-23.022	-318.104
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-236.215			-23.023			57
Vlastní kapitál celkem	-248.328			8.649			8.707

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 příspěvek do ostatních kapitálových fondů ve výši 280 000 tis. Kč.

Hospodářský výsledek (ztráta) roku 2024 ve výši -23 023 tis. Kč byl převeden na účet neuhrazených ztrát minulých let.

Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě převod hospodářského výsledku (zisku) roku 2025 ve výši 57 tis. Kč na účet nerozděleného zisku minulých let a následné použití tohoto zisku na částečnou úhradu ztrát minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

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

9. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozhodnému dni dlouhodobé závazky v celkové výši 634 000 tis. Kč (minulé období 500 000 tis. Kč) v následující struktuře:

Závazky-ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 634 000 tis. Kč (minulé období 500 000 tis. Kč) – zápůjčky od společností v rámci koncernu PASSERINVEST, podobněji specifikováno v kapitole 15.

10. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé závazky v celkové výši 15 tis. Kč (minulé období 46 941 tis. Kč v následující struktuře:

Stát – daňové závazky a dotace ve výši 15 tis. Kč (minulé období 46 941 tis. Kč) – závazky plynoucí z daňové povinnosti k DPPO.

11. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují faktury došlé v roce 2026, které jsou účtovány do nákladů v období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2025. v minulém období se jedná se o časové rozlišení ověření účetních závěrek. Celková hodnota k rozvahovému dni činí 0 tis. Kč (minulé období 99 tis. Kč).

12. 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):

Položky odložené daně	31.12.2024		31.12.2025	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	807		807	
Ostatní přechodné rozdíly:				
Opravná položka k majetku				
Daňová ztráta z minulých let				
Celkem	807		807	
Netto	807		807	

13. 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.

14. VÝNOSY

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

	2025		2024	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nemovitostí	260	0	2 539	0
Tržby z prodaného majetku	0	0	337 316	0
Ostatní provozní výnosy	0	0	0	0
Výnosové úroky	137	0	417	0
Ostatní finanční výnosy	0	0	0	0
Výnosy celkem	397	0	340 272	0

Významné tržby z prodaného majetku se týkají směny administrativní budovy za stavební pozemky v období 01/2024.

15. 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	31.12.2025	31.12.2024
PASSERINVEST FINANCE	31.12.2028	634 000	500 000
Celkem		634 000	500 000

Společnost eviduje k rozvahovému dni zápůjčku od společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. Úroková sazba činí 6,40 % p.a. Úroky za rok 2025 jsou k rozvahovému dni uhrazeny.

16. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Nejvýznamnější položkou výnosů v minulém období je prodej administrativní budovy na Praze 4 v rámci již 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.

Ve sledovaném období jsou položky výsledovky nevýznamné. V tržbách je zastoupen drobný pronájem parkovacích ploch ve výši 260 tis. Kč a dále pak služby, které prezentují náklady na údržbu pozemků před zahájením stavby.

17. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje ve sledovaném období účetní zisk ve výši 57 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 8 707 tis. Kč. Ztráty minulých let 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 2030.

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.

18. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

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

Sestaveno dne:

10.3.2026

Jméno a podpis

Radim Passer

statutárního orgánu účetní jednotky: