



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

## **BB C Orion, 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**

**BB C Orion, a.s.**

**Se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14000**

**IČ: 281 99 278**

**k 31. 12. 2025**

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena jedinému akcionáři účetní jednotky BB C Orion, a.s.

***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti BB C Orion, 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 BB C Orion, 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 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

***SP Audit, s.r.o.***

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

e-mail: [spaudit@spaudit.cz](mailto:spaudit@spaudit.cz), www stránky: <http://www.spaudit.cz>

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

strana 2 z 2

ROZVAHA

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

v tisících Kč

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

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

BB C Orion  
a.s.

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

Želetavská 1525/1  
Praha 4  
140 00

| Označ.     | AKTIVA                                                                                 | Běžné účetní období |         |          | Minulé období |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------|----------|---------------|
|            |                                                                                        | Brutto              | Korekce | Netto    | Netto         |
|            | AKTIVA CELKEM                                                                          | +455 334            |         | +455 334 | +290 561      |
| B.         | Stálá aktiva                                                                           | +439 695            |         | +439 695 | +287 912      |
| B.II.      | Dlouhodobý hmotný majetek                                                              | +439 695            |         | +439 695 | +287 912      |
| B.II.1.    | Pozemky a stavby                                                                       | +145 389            |         | +145 389 | +148 162      |
| B.II.1.1.  | Pozemky                                                                                | +145 389            |         | +145 389 | +145 389      |
| B.II.1.2.  | Stavby                                                                                 | +0                  |         | +0       | +2 773        |
| B.II.5.    | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek | +294 306            |         | +294 306 | +139 750      |
| B.II.5.1.  | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek                                         | +83 841             |         | +83 841  | +47 000       |
| B.II.5.2.  | Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek                                                  | +210 465            |         | +210 465 | +92 750       |
| C.         | Oběžná aktiva                                                                          | +15 639             |         | +15 639  | +2 649        |
| C.II.      | Pohledávky                                                                             | +1 603              |         | +1 603   | +1 493        |
| C.II.2.    | Krátkodobé pohledávky                                                                  | +1 603              |         | +1 603   | +1 493        |
| C.II.2.1.  | Pohledávky z obchodních vztahů                                                         | +0                  |         | +0       | +12           |
| C.II.2.4.  | Pohledávky - ostatní                                                                   | +1 603              |         | +1 603   | +1 481        |
| C.II.2.4.3 | Stát - daňové pohledávky                                                               | +992                |         | +992     | +179          |
| C.II.2.4.4 | Krátkodobé poskytnuté zálohy                                                           | +0                  |         | +0       | +422          |
| C.II.2.4.5 | Dohadné účty aktivní                                                                   | +0                  |         | +0       | +224          |
| C.II.2.4.6 | Jiné pohledávky                                                                        | +611                |         | +611     | +656          |
| C.IV.      | Peněžní prostředky                                                                     | +14 036             |         | +14 036  | +1 156        |
| C.IV.2.    | Peněžní prostředky na účtech                                                           | +14 036             |         | +14 036  | +1 156        |

| Označ.    | P A S I V A                                                | Běžné účetní období | Minulé období   |
|-----------|------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|
|           |                                                            | Netto               | Netto           |
|           | PASIVA CELKEM                                              | <b>+455 334</b>     | <b>+290 561</b> |
| A.        | Vlastní kapitál                                            | <b>+5 754</b>       | <b>+6 434</b>   |
| A.I.      | Základní kapitál                                           | <b>+2 000</b>       | <b>+2 000</b>   |
| A.I.1.    | Základní kapitál                                           | <b>+2 000</b>       | <b>+2 000</b>   |
| A.II.     | Ážio a kapitálové fondy                                    | <b>+95 000</b>      | <b>+95 000</b>  |
| A.II.2.   | Kapitálové fondy                                           | <b>+95 000</b>      | <b>+95 000</b>  |
| A.II.2.1. | Ostatní kapitálové fondy                                   | <b>+95 000</b>      | <b>+95 000</b>  |
| A.IV.     | Výsledek hospodaření minulých let (+/-)                    | <b>-90 566</b>      | <b>-90 339</b>  |
| A.IV.1.   | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-) | <b>-90 566</b>      | <b>-90 339</b>  |
| A.V.      | Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)         | <b>-680</b>         | <b>-227</b>     |
| B.+C.     | Cizí zdroje                                                | <b>+432 882</b>     | <b>+284 127</b> |
| C.        | Závazky                                                    | <b>+432 882</b>     | <b>+284 127</b> |
| C.I.      | Dlouhodobé závazky                                         | <b>+418 244</b>     | <b>+283 280</b> |
| C.I.6.    | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba                   | <b>+388 000</b>     | <b>+253 000</b> |
| C.I.8.    | Odložený daňový závazek                                    | <b>+30 244</b>      | <b>+30 280</b>  |
| C.II.     | Krátkodobé závazky                                         | <b>+14 638</b>      | <b>+847</b>     |
| C.II.4.   | Závazky z obchodních vztahů                                | <b>+14 638</b>      | <b>+613</b>     |
| C.II.8.   | Závazky ostatní                                            | <b>+0</b>           | <b>+234</b>     |
| C.II.8.7. | Jiné závazky                                               | <b>+0</b>           | <b>+234</b>     |
| D.        | Časové rozlišení pasiv                                     | <b>+16 698</b>      | <b>+0</b>       |
| D.1.      | Výdaje příštích období                                     | <b>+16 698</b>      | <b>+0</b>       |

|                                                      |                                                                                                              |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sestaveno dne: 10.3.2026                             | Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka |
| Právní forma , a.s.<br>účetní jednotky:              | PASSER RADIM<br>         |
| Předmět podnikání:<br>Činnosti v oblasti nemovitostí |                                                                                                              |
| Pozn.:                                               |                                                                                                              |

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

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

Od: 1.1.2025 Do: 31.12.2025

v tisících Kč

IČ 2 8 1 9 9 2 7 8

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

BB C Orion

, 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                                               | Skutečnost v účetním období |         |
|--------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------|
|        |                                                                    | sledovaném                  | minulém |
| I.     | Tržby z prodeje výrobků a služeb                                   | +285                        | +294    |
| A.     | Výkonová spotřeba                                                  | +561                        | +497    |
| A.2.   | Spotřeba materiálu a energie                                       | +147                        | +247    |
| A.3.   | Služby                                                             | +414                        | +250    |
| E.     | Úprava hodnot v provozní oblasti                                   | +108                        | +54     |
| E.1.   | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku           | +108                        | +54     |
| E.1.1  | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé  | +108                        | +54     |
| III.   | Ostatní provozní výnosy                                            | +0                          | +68     |
| III.3. | Jiné provozní výnosy                                               | +0                          | +68     |
| F.     | Ostatní provozní náklady                                           | +608                        | +0      |
| F.3.   | Daně a poplatky                                                    | +63                         | +0      |
| F.5.   | Jiné provozní náklady                                              | +545                        | +0      |
| *      | * Provozní výsledek hospodaření (+/-)                              | -992                        | -189    |
| VI.    | Výnosové úroky a podobné výnosy                                    | +283                        | +262    |
| VI.2.  | Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy                            | +283                        | +262    |
| J.     | Nákladové úroky a podobné náklady                                  | +0                          | +162    |
| J.1.   | Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba | +0                          | +162    |
| K.     | Ostatní finanční náklady                                           | +7                          | +3      |
| *      | Finanční výsledek hospodaření (+/-)                                | +276                        | +97     |
| **     | Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)                           | -716                        | -92     |
| L.     | Daň z příjmů                                                       | -36                         | +135    |
| L.2.   | Daň z příjmů odložená (+/-)                                        | -36                         | +135    |
| **     | Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)                              | -680                        | -227    |
| ***    | Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)                        | -680                        | -227    |
| *      | Čistý obrát za účetní období                                       | +285                        | +294    |

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 statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka

PASSER RADIM



**Účetní jednotka BB C Orion, a.s.**

**Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2025**



## OBSAH

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



## 1. POPIS SPOLEČNOSTI

BB C Orion, a.s. (dále jen „společnost“) je *akciová společnost*, která vznikla dne 5. 12. 2007 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika, identifikační číslo 281 99 278.

Hlavním předmětem její činnosti je výstavba, koupě a/nebo prodej developerských projektů, jejich správa a zajištění provozu včetně pronájmu a jakékoliv související činnosti a Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Na základě projektu rozdělení odštěpením ze dne 22.11.2024 se rozdělila společnost BB C Orion, a.s., IČO 281 99 278, sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, a část jejího jmění určená v projektu přešla na nově vzniklou nástupnickou společnost Tenisový klub 2024 Praha-Michle, s.r.o., IČO 22400150, sídlem Pekárenská 1598/3, Michle, 141 00 Praha 4.

Ve sledovaném období byl v obchodním rejstříku zapsán jediný akcionář.

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:  
- PASSERINVEST GROUP, a.s. 100 %

Společnost je součástí faktického koncernu PASSERINVEST GROUP.

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 spolupracovníků.

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

**Účetní jednotka BB C Orion, a.s.**

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2025

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

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

## 2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2025 a 2024.

## 3. ÚČETNÍ METODY

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

### a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

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

Odpisy

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 ze zápůjček jsou v souvislosti se zahájením výstavby účtovány od roku 2025 v plné výši do majetku. Hodnota takto aktivovaných úroků ze sledované období činí 21 843 tis. Kč.

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) Finanční majetek**

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

Dlouhodobý finanční majetek tvoří dlouhodobá půjčka v nominální hodnotě.

### **d) 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.

### **e) 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.

### **f) 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.

### **g) 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.

### **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.

Hlavní činností společnosti bude pronájem bytových nebo nebytových prostor v budoucím projektu. Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

### **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.

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.

### **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***

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***

Vzhledem k tomu, že došlo k 1.7.2024 k rozdělení společnosti, vykazuje společnost ve výkazu zisku a ztrát v minulém období hodnoty nákladů a výnosů za období od 1.7.2024 do 31.12.2024.

#### 4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Společnost nevlastní žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

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

##### POŘIZOVACÍ CENA

|                          | Počáteční zůstatek | Přírůstky | Vyřazení | Převody | Konečný zůstatek |
|--------------------------|--------------------|-----------|----------|---------|------------------|
| Pozemky                  | 145 389            |           |          |         | 145 389          |
| Stavby                   | 3 252              |           | 3 252    |         | 0                |
| Poskytnuté zálohy na DHM | 47 000             | 36 841    |          |         | 83 841           |
| Nedokončený DHM          | 92 750             | 117 715   |          |         | 210 465          |
| Celkem k 31.12.2025      | 288 391            | 154 556   | 3 252    |         | 439 695          |
| Celkem k 31.12.2024      | 274 883            |           |          |         | 288 391          |

##### OPRÁVKY

|                          | Počáteční zůstatek | Odpisy | Prodeje, likvidace | Vyřazení | Převody | Konečný zůstatek | Opravné položky | Účetní hodnota |
|--------------------------|--------------------|--------|--------------------|----------|---------|------------------|-----------------|----------------|
| Pozemky                  | 0                  | 0      |                    |          |         | 0                |                 | 145 389        |
| Stavby                   | -479               | -108   | 587                |          |         | 0                |                 | 0              |
| Poskytnuté zálohy na DHM | 0                  | 0      |                    |          |         | 0                |                 | 83 841         |
| Nedokončený DHM          | 0                  | 0      |                    |          |         | 0                |                 | 210 465        |
| Celkem k 31.12.2025      | -479               | -108   | 587                |          |         | 0                |                 | 439 695        |
| Celkem k 31.12.2024      | -425               | -54    |                    |          |         | -479             |                 | 287 912        |

#### 5. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni pohledávky ve výši 1 603 tis. Kč (minulé období 1 493 tis. Kč) v následující struktuře:

Krátkodobé pohledávky z obchodního styku ve výši 0 tis. Kč (minulé období 12 tis. Kč) – v minulém období běžné pohledávky z nájemného ve lhůtě splatnosti.

Stát – daňové pohledávky ve výši 992 tis. Kč (minulé období 179 tis. Kč) – pohledávky z titulu nadměrného odpočtu DPH.

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 0 tis. Kč. (minulé období 422 tis. Kč) – v minulém období běžné provozní zálohy za služby



Dohadné účty aktivní ve výši 0 tis. Kč (minulé období 224 tis. Kč.) – v minulém období dohadné položky na energie, které budou vypořádání v souvislosti s rozdělením společnosti.

Jiné pohledávky ve výši 611 tis. Kč (minulé období 656 tis. Kč) – pohledávky z vypořádání v rámci rozdělení společnosti.

## 6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost neeviduje žádné opravné položky.

## 7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Kromě běžné hotovosti na bankovních účtech není žádný evidován. Hodnota krátkodobého majetku k rozvahovému dni činí 14 036 tis. Kč (v minulém období 1 156 tis. Kč).

## 8. VLASTNÍ KAPITÁL

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

|                                              | Zůstatek<br>k 1. 7. 2024 | Zvýšení       | Snížení | Zůstatek<br>k 31. 12. 2024 | Zvýšení | Snížení     | Zůstatek<br>k 31. 12. 2025 |
|----------------------------------------------|--------------------------|---------------|---------|----------------------------|---------|-------------|----------------------------|
| Počet akcií (ks)                             | 200                      |               |         | 200                        |         |             | 200                        |
| Základní kapitál                             | 2.000                    |               |         | 2.000                      |         |             | 2.000                      |
| Ostatní kapitálové fondy                     | 0                        | 95.000        |         | 95.000                     |         |             | 95.000                     |
| Výsledek hospodaření minulých let            | -90.339                  |               |         | -90.339                    |         | -227        | -90.566                    |
| Výsledek hospodaření běžného účetního období | 0                        |               |         | -227                       |         |             | -680                       |
| <b>Vlastní kapitál</b>                       | <b>-88.339</b>           | <b>95.000</b> |         | <b>6 434</b>               |         | <b>-227</b> | <b>5 754</b>               |

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.

Za účelem posílení vlastního kapitálu společnosti byl v období 11/2024 ze strany jediného akcionáře poskytnut příspěvek do ostatních kapitálových fondů ve výši 95 000 tis. Kč.

Výsledek hospodaření za období 07-12/2024 byl vypořádán převeden na výsledek hospodaření minulých let.

Dozorčí rada navrhne valné hromadě společnosti převod účetní ztráty za období roku 2025 ve výši -680 tis. Kč na účet neuhrazené ztráty minulých let.

## 9. REZERVY

Společnost netvořila ve sledovaném ani v minulém období žádné rezervy.

## 10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost vykazuje k rozvahovému dni dlouhodobé závazky vůči spřízněným osobám ve výši 388 000 tis. Kč (minulé období 253 000 tis. Kč). Podrobněji jsou specifikovány v článku „Informace o spřízněných osobách“.

Dále společnost vykazuje odložený daňový závazek z titulu rozdílu účetních a daňových zůstatkových cen dlouhodobého majetku ve výši 30 244 tis. Kč (minulé období 30 280 tis. Kč).

## 11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost vykazuje k rozvahovému dni krátkodobé závazky z obchodních vztahů ve výši 14 638 tis. Kč (minulé období 847 tis. Kč) v následující struktuře:

Závazky z obchodních vztahů ve výši 14 638 tis. Kč (minulé období 613 tis. Kč) – ve sledovaném období se jedná zejména o závazky z titulu stavebních prací za období 12/2025

Jiné závazky ve výši 0 tis. Kč (minulé období 234 tis. Kč – závazek z vypořádání v rámci rozdělení společnosti).

## 12. OSTATNÍ PASIVA

Společnost vykazuje ve sledovaném období výdaje příštích období ve výši 16 698 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč).

## 13. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou v minulých obdobích do příštích pěti let. Výše daňové ztráty, která nebyla v daňovém přiznání za rok 2025 uplatněna a bude převedena do dalších let, činí k rozvahovému dni 1 932 tis. Kč.

Odložený daňový závazek ve výši 30 244 (v minulém 30 280 tis. Kč vyplývá zejména z rozdílu mezi účetní a daňovou zůstatkovou hodnotou majetku.

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 |                            | 30 673                  |                            | 30 650                  |
| Ostatní přechodné rozdíly:                                          |                            |                         |                            |                         |
| Opravné položky                                                     |                            |                         |                            |                         |
| Daňová ztráta z minulých let                                        | 393                        |                         | 406                        |                         |
| Celkem                                                              | 393                        | 30 673                  | 406                        | 30 650                  |
| Netto                                                               |                            | 30 280                  |                            | 30 244                  |

## 14. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost se ve sledovaném období zavázala k poskytnutí daru Tenisovému klubu LTC 1927 Praha – Michle z. s. ve výši 2 000 tis. Kč. Do konce roku bylo realizováno plnění ve výši 500 tis. Kč. Budoucí závazek, který není vykázán v rozvaze činí 1 500 tis. Kč.

## 15. VÝNOSY

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

|                         | 1.7.-31.12.2024 |            | 2025   |            |
|-------------------------|-----------------|------------|--------|------------|
|                         | Domácí          | Zahraniční | Domácí | Zahraniční |
| Výnosy z pronájmu       | 294             | 0          | 285    | 0          |
| Tržby z prodeje majetku | 0               | 0          | 0      | 0          |
| Ostatní provozní výnosy | 68              | 0          | 0      | 0          |
| Výnosové úroky          | 262             | 0          | 283    | 0          |
| Výnosy celkem           | 624             | 0          | 568    | 0          |

## 16. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

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

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

| Spřízněná osoba                 | Termíny/Lhůty splatnosti | 31.12.2024 | 31.12.2025 |
|---------------------------------|--------------------------|------------|------------|
| PASSERINVEST GROUP-<br>zápůjčka | 31.12.2030               | 253.000    | 0          |
| PASSERINVEST FINANCE            | 31.3.2028                | 0          | 388.000    |
| celkem                          |                          | 253.000    | 388.000    |

Půjčka je úročena sazbou 6,4 % p.a. Konečná splatnost je 31.3.2028.

V průběhu roku 2025 byla původní půjčka od společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. plně splacena a zároveň byla přijata nová půjčka od společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. s novými podmínkami viz tabulka výše.

Společnost vykazuje výše uvedené půjčky jako Dlouhodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba s ustanoveními Zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (§75), vzhledem k tomu, že akcionáři vždy jednají ve shodě.

## 17. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje k rozvahovému dni účetní ztrátu ve výši -680 tis. Kč (v minulém období -227 tis. Kč) a zároveň kladný vlastní kapitál ve výši 5 754 tis. Kč (v minulém období 6 434 tis. Kč.) Společnost je ve fázi přípravy projektu výstavby multifunkční budovy. V listopadu 2025 byla zahájena první fáze stavby, a to výkopové práce.

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

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

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na hospodaření společnosti.

Sestaveno dne:

10.3.2026

Jméno a podpis

Radim Passer

statutárního orgánu účetní jednotky:

