



*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*

Roztyly Plaza, 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
Roztyly Plaza, a.s.
Se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14000
IČ: 281 99 910
k 31. 12. 2025**

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena jedinému akcionáři účetní jednotky Roztyly Plaza, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Roztyly Plaza, 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 Roztyly Plaza, 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, 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 9 1 0

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Roztyly Plaza
, 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	001	+2 432 197	-75 730	+2 356 467	+2 400 773
B.	Stálá aktiva	003	+2 188 362	-75 730	+2 112 632	+2 125 908
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	+522	-482	+40	+133
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	+330	-330	+0	+55
B.I.2.1.	Software	007	+330	-330	+0	+55
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	+192	-152	+40	+78
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	+2 187 840	-75 248	+2 112 592	+2 125 775
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	+2 136 124	-63 863	+2 072 261	+2 068 521
B.II.1.1.	Pozemky	016	+338 500		+338 500	+338 500
B.II.1.2.	Stavby	017	+1 797 624	-63 863	+1 733 761	+1 730 021
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	+51 716	-11 385	+40 331	+45 790
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	+0		+0	+11 464
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	+0		+0	+11 464
C.	Oběžná aktiva	037	+215 545		+215 545	+255 983
C.II.	Pohledávky	046	+55 453		+55 453	+33 870
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	+55 453		+55 453	+33 870
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	+27 762		+27 762	+23 013
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	+27 691		+27 691	+10 857
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	+691		+691	+257
C.II.2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	+27 000		+27 000	+10 600
C.IV.	Peněžní prostředky	075	+160 092		+160 092	+222 113
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	+22		+22	+17
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	+160 070		+160 070	+222 096
D.	Časové rozlišení aktiv	078	+28 290		+28 290	+18 882
D.1.	Náklady příštích období	079	+19 140		+19 140	+17 990
D.3.	Příjmy příštích období	081	+9 150		+9 150	+892

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	+2 356 467	+2 400 773
A.	Vlastní kapitál	002	+236 723	+241 142
A.I.	Základní kapitál	003	+3 000	+3 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	+3 000	+3 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	007	+505 522	+398 522
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	+505 522	+398 522
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	+465 067	+405 067
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	011	+40 455	-6 545
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	018	-160 380	-27 990
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	019	-160 380	-27 990
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	-111 419	-132 390
B.+C.	Cizí zdroje	023	+2 060 500	+2 107 653
C.	Závazky	029	+2 060 500	+2 107 653
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	+1 984 169	+2 077 316
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	034	+1 175 882	+1 259 250
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	035	+287	+4 066
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	038	+808 000	+814 000
C.II.	Krátkodobé závazky	045	+76 331	+30 337
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	049	+36 368	+0
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	050	+27 854	+14 344
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	+1 284	+8 879
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	053	+8 009	+5 609
C.II.8.	Závazky ostatní	055	+2 816	+1 505
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	060	+2 816	+1 505
D.	Časové rozlišení pasiv	066	+59 244	+51 978
D.1.	Výdaje příštích období	067	+2 427	+2 804
D.2.	Výnosy příštích období	068	+56 817	+49 174

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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Roztyly Plaza

, a.s.

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

Želetavská 1525/1

Praha 4

140 00

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 9 1 0

otisk podacího razítka

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	+113 876	+52 967
A.	Výkonová spotřeba	003	+53 978	+44 338
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	+20 017	+15 205
A.3.	Služby	006	+33 961	+29 133
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	+43 311	+32 488
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	+43 311	+32 488
E.1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	+43 311	+32 488
III.	Ostatní provozní výnosy	020	+1 750	+2
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	+1 700	+0
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	+50	+2
F.	Ostatní provozní náklady	024	+8 950	+691
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	+8 115	+0
F.3.	Daně a poplatky	027	+379	+218
F.5.	Jiné provozní náklady	029	+456	+473
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	+9 387	-24 548
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	+3 224	+0
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	+3 224	+0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	+112 830	+95 553
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	+53 101	+50 895
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	+59 729	+44 658
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	+1 730	+4 950
K.	Ostatní finanční náklady	047	+12 930	+17 239
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	-120 806	-107 842
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	-111 419	-132 390
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	-111 419	-132 390
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	-111 419	-132 390
*	Čistý obrát za účetní období	056	+113 876	+52 967

Sestaveno dne: 27.2.2026

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 Roztyly Plaza, 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) Drobný majetek.....	6
d) Finanční majetek.....	6
e) Pohledávky.....	6
f) Deriváty	6
g) Zajišťovací účetnictví	7
h) Vlastní kapitál.....	7
i) Cizí zdroje	7
j) Devizové operace	7
k) Použití odhadů	8
l) Účtování výnosů a nákladů.....	8
m) Daň z příjmů.....	8
n) Čistý obrat za účetní období	8
o) Následné události.....	9
p) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	9
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK.....	9
Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč).....	9
Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč).....	10
5. POHLEDÁVKY	10
6. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK.....	11
7. OSTATNÍ AKTIVA	11
8. VLASTNÍ KAPITÁL.....	11
9. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	12
10. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	12
11. Ostatní pasiva	12
12. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	12
13. DAŇ Z PŘÍJMŮ	13
14. VÝNOSY.....	14
15. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	14
16. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	14
17. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	15

1. POPIS SPOLEČNOSTI

Společnost Roztyly Plaza, 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 28199910. Hlavním předmětem jejího podnikání 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 15. května 2020 zanikla společnost Roztyly Investments a.s. sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO 06279414, a její jmění přešlo na nástupnickou společnost Roztyly Garden - Rose House, a.s. (nově Roztyly Plaza, a.s.) sídlem Želetavská 1525/1, 14000 Praha 4, IČO 28199910.

Na základě projektu rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti ze dne 3. 3. 2022 se rozdělila společnost Roztyly Plaza, a.s., sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO 28199910, a část jejího jmění určená v projektu přešla na nově vzniklou nástupnickou společnost Arboretum B4, a.s., sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO 17070805.

Ve sledovaném období nebyly provedeny žádné změny v obchodním rejstříku:

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 má jednoho člena představenstva. Za společnost jedná předseda představenstva samostatně.

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

Účetní jednotka Roztyly Plaza, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2025

- 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.

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

Společnost má následující organizační strukturu:

Organizační struktura společnosti se vytváří v návaznosti na prohlubování činnosti společnosti. Statutárním orgánem společnosti je představenstvo, které má jediného člena, který je zároveň předsedou představenstva. Ve společnosti vykonává rozhodující činnosti představenstvo. Kontrolním orgánem je dozorčí rada. Společnost nemá zaměstnance, pouze externí spolupracovníky.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

3. ÚČETNÍ METODY

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

a) *Dlouhodobý nehmotný majetek*

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

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

Odpisy

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého nehmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti a předpokládané zbytkové hodnoty majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

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

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

b) *Dlouhodobý hmotný majetek*

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související. Úroky z úvěru jsou od data kolaudace účtovány do nákladů.

Součástí účetní hodnoty Pozemků je i přecenění ke kterému došlo v rámci přeměny společnosti v roce 2020.

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

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

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

Odpisování

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého hmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti a předpokládané zbytkové hodnoty majetku. Společnost nepoužívá metodu komponentního odpisování. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

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

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

c) Drobný majetek

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

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

Drobný majetek je odepisován 3 roky.

d) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech, cenné papíry k obchodování, dluhové cenné papíry se splatností do 1 roku držené do splatnosti, vlastní akcie, vlastní obchodní podíly, vlastní dluhopisy a ostatní realizovatelné cenné papíry.

e) Pohledávky

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

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

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

f) Deriváty

Deriváty se prvotně oceňují jmenovitou hodnotou (v případě nakoupených derivátů pořizovací cenou). V příložené rozvaze jsou deriváty vykázány jako součást jiných krátkodobých pohledávek, resp. závazků.

Deriváty se člení na deriváty k obchodování a deriváty zajišťovací. Zajišťovací deriváty jsou sjednány za účelem zajištění reálné hodnoty nebo za účelem zajištění peněžních toků. Aby mohl být derivát klasifikován jako zajišťovací, musí změny v reálné hodnotě nebo změny peněžních toků vyplývající ze zajišťovacích derivátů zcela nebo zčásti kompenzovat změny v reálné hodnotě zajištěné položky nebo změny peněžních toků plynoucích ze zajištěné položky a společnost musí zdokumentovat a prokázat existenci zajišťovacího vztahu a vysokou účinnost zajištění. V ostatních případech se jedná o deriváty k obchodování.

K rozvahovému dni se deriváty přeceňují na reálnou hodnotu. Změny reálných hodnot derivátů určených k obchodování se účtují do finančních nákladů, resp. výnosů. Změny reálných hodnot derivátů, které jsou klasifikovány jako zajištění reálné hodnoty, se účtují také do finančních nákladů, resp. výnosů spolu s příslušnou změnou reálné hodnoty zajištěného aktiva nebo závazku, která souvisí se zajišťovaným rizikem. Změny reálných hodnot derivátů, které jsou klasifikovány jako zajištění peněžních toků, se účtují do vlastního kapitálu a v rozvaze se vykazuje prostřednictvím oceňovacích rozdílů z přecenění majetku a závazků. Neefektivní část zajištění se účtuje přímo do finančních nákladů, resp. výnosů.

g) Zajišťovací účetnictví

Společnost je z titulu své činnosti vystavena měnovému riziku a úrokovému riziku. Eviduje dlouhodobý bankovní úvěr denominovaný v cizí měně a úročený proměnlivou úrokovou sazbou. V rámci celkové strategie v oblasti řízení úrokového a měnového rizika, usiluje společnost o zajištění proti variabilitě peněžních toků způsobených změnami tržních pohyblivých úrokových sazeb a změnami kursů.

Od dokončení výstavby plynou společnosti příjmy z titulu pronájmu, rovněž v eurech. Společnost je tak přirozeně ekonomicky zajištěná, neboť inkaso nájmů v cizí měně je použito na splátky úvěru. Aby nedocházelo ke vzniku časového nesouladu mezi okamžikem účtování kursových rozdílů z úvěrů a výnosů z cizoměnových příjmů v hospodářském výsledku společnosti, využívá společnost možnosti uplatňovat zajišťovací účetnictví. Cizoměnový závazek používá společnost jako zajišťovací nástroj pro zajišťování měnového rizika. Kurzové rozdíly ze závazku v cizí měně, kterým se společnost rozhodla zajistit proti měnovému riziku vzniklé nebo očekávané smluvní vztahy, jsou účtovány na rozvahové účty účtové skupiny 41 – základní kapitál a kapitálové fondy. Na příslušné účty nákladů nebo výnosů se tyto kursové rozdíly zúčtují v okamžiku zaúčtování příslušných smluvních vztahů nebo v případě, kdy očekávané smluvní vztahy nevzniknou.

h) 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.

i) 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.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů. Rozdělují se na krátkodobé a dlouhodobé.

j) 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 s výjimkou dlouhodobého finančního majetku.

k) 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.

l) Účtování výnosů a nákladů

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

Společnost postupuje dle metodiky NÚR I-17 Pobídky v nájemních vztazích viz. bod č. 7. Společnost má v současné době nejvyšší tržby z pronájmu nemovitostí a výnosy ze služeb spojených s nájem prostor.

m) Daň z příjmů

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace.

V souladu se znaleckým posudkem společnost nevyčíslila odložený daňový závazek z titulu přecenění nemovitostí (pozemků) nabytých v rámci fúze. Tento stav vyplývá ze skutečnosti, že záměrem Společnosti je výstavba projektu a následný pronájem administrativních prostor na nemovitostním trhu. Obchodní strategie je tedy založena na dlouhodobé držbě nemovitostí a dlouhodobých tržeb z pronájmu. Tato strategie je v souladu se strategií celé skupiny PASSERINVEST. V souladu s touto strategií byla znalcem stanovena hodnota klíčových nemovitostních aktiv (pozemků), jejichž hodnota je odvozena jako zbytková hodnota s ohledem na podmínky očekávaného pronájmu budovaného nemovitostního projektu.

V případě realizace tohoto přístupu k získání užitků z aktiva se v rámci daňově uznatelných nákladů nijak neprojevuje hodnota pozemku, a to jak pozemku nabytého v případě individuálního pořízení ve formě aktiva (tzv. „asset deal“), tak pozemku nabytého jako součást jmění společnosti. Z tohoto důvodu nebude Nástupnická společnost zatížena případným negativním efektem souvisejícím s daňovou a tržní hodnotou pozemku ve srovnání se situací, kdy by pozemek byl nabyt ve formě individuální transakce za tržní hodnotu. Vzhledem k výše uvedenému se rozdílná daňová a tržní hodnota pozemků v případě nájmu nijak neprojevuje.

n) 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.

o) 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.

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

Ve sledovaném období nedošlo k žádným významným změnám oproti minulému období.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	330	0	0	0	330
Ostatní DNH	192	0	0	0	192
Poskytnuté zálohy na DNM	0	0	0	0	0
Nedokončený DNM	0	0	0	0	0
Celkem 2025	522	0	0	0	522
Celkem 2024	677	97	252	0	522

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-275	-55	0	0	0	-330	0	0
Ostatní DNH	-114	-38	0	0	0	-152	0	40
Poskytnuté zálohy na DNM	0	0	0	0	0	0	0	0
Nedokončený DNM	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem 2025	-389	-93	0	0	0	-482	0	40
Celkem 2024	-223	-162	0	0	0	-389	0	133

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	338 500				338 500
Stavby	1 757 467	37 100	8 407	11 464	1 797 624
Hmotné movité věci a jejich soubory	50 665	1 051			51 716
Poskytnuté zálohy na DHM	0				0
Nedokončený DHM	11 464			-11 464	0
Celkem 2025	2 158 096	38 151	8 407	0	2 187 840
Celkem 2024	1 883 065	1 808 132	0	-2 623	2 158 096

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0					0		338 500
Stavby	-27 446	-44 824	8 407			-63 863		1 733 761
Hmotné movité věci a jejich soubory	-4 875	-6 510				-11 385		40 331
Poskytnuté zálohy na DHM	0					0		0
Nedokončený DHM	0					0		0
Celkem 2025	-32 321	-51 334	8 407	0	0	-75 248		2 112 592
Celkem 2024	0	-32 321	0	0	0	-32 321		2 125 775

Společnost vlastní pozemky v lokalitě Praha – Roztyly, na kterých v minulém období dokončen a zkolaudován projekt multifunkční budovy Roztyly Plaza. Účetní hodnota pozemků je odlišná od daňové hodnoty pozemků. Nedokončený DHM představují výdaje spojené se stavebními pracemi.

5. POHLEDÁVKY

Společnost vykazuje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 55 453 tis. Kč (minulé období 33 870 tis. Kč) v následující struktuře:

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 27 762 tis. Kč (minulé období 23 013 tis. Kč) – zejména pohledávky z nájemného a služeb spojených s nájemným. Pohledávky jsou ve lhůtě splatnosti.

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 691 tis. Kč (minulé období 257 tis. Kč) – zaplacené provozní zálohy na energie a služby.

Dohadné účty aktivní ve výši 27 000 tis. Kč (minulé období 10 600 tis. Kč) představuje především dohadnou položky z titulu vyúčtování služeb za období roku 2025.

6. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Kromě běžné hotovosti na bankovních účtech je evidována hotovost v pokladně ve výši 22 tis. Kč (minulé období 17 tis. Kč). Hodnota peněžních prostředků na bankovních účtech činila k rozvahovému dni 160 092 tis. Kč (minulé období 222 096 tis. Kč).

7. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období jsou obecně účtovány do nákladů v období, do kterého věcně a časově přísluší. Společnost eviduje na těchto účtech k rozvahovému dni především časové rozlišení nákladů vztahujících se ke dvěma a více po sobě jdoucím účetním obdobím. Jedná se zejména o časové rozlišení provizí za zprostředkování nájmu a časové rozlišení pronájmu reklamních ploch. Provize se budou rozpouštět do nákladů rovnoměrně po dobu, na kterou byly uzavřeny nájemní smlouvy. Náklady příštích období vykazují k rozvahovému dni hodnotu ve výši 19 140 tis. Kč (minulé období 17 990 tis. Kč).

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Na účtech Příjmů příštích období je zachyceno časové rozlišení tržeb z dlouhodobých nájemních smluv dle směrnice Národní účetní rady I-17 ve výši 9 150 tis. Kč (minulé období 892 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 (ks)	400			400			400
Základní kapitál	3 000			3 000			3 000
Ostatní kapitálové fondy	55 067	350 000		405 067	60 000		465 067
Oceňovací rozdíly	0		-6 545	-6 545	47 000		40 455
Výsledek hospodaření minulých let	-22 248		-5 742	-27 990		132 390	-160 380
Výsledek hospodaření běžného úč. období	-5 742			-132 390	132 390	111 419	-111 419
Vlastní kapitál	30 077	350 000	-12 287	241 142	239 390	243 809	236 723

Základní kapitál společnosti se skládá z 200 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě plně upsaných a splacených, ve jmenovité hodnotě 10 tis. Kč a z 200 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě plně upsaných a splacených, ve jmenovité hodnotě 5 tis. Kč.

Rozdíly z přecenění majetku a závazků zahrnují kursové rozdíly ze zajištění nederivátem ve výši 40 455 tis. Kč (v minulém období – 6 545 tis. Kč). Odloženou daňovou pohledávku z tohoto titulu nevykazuje, viz bod 13.

Za účelem posílení vlastního kapitálu společnosti byl v období 12/2024 ze strany jediného akcionáře poskytnut příplatek do ostatních kapitálových fondů ve výši 350 000 tis. Kč a průběhu roku 2025 další navýšení o částku 60 000 tis. Kč

Hospodářský výsledek roku 2024 ve výši -132 390 tis. Kč byl převeden na účet neuhrazené ztráty minulých let.

Dozorčí rada navrhne valné hromadě společnosti převod účetní ztráty za rok 2025 ve výši -111 419 tis. Kč na účet neuhrazené ztráty minulých let.

9. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost vykazuje k rozvahovému dni dlouhodobé závazky ve výši 1 984 169 tis. Kč (minulé období 2 077 316 tis. Kč) v následující struktuře:

Společnost eviduje dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím ve výši 1 175 882 tis. Kč (minulé období 1 259 250 tis. Kč) - podrobněji popsáno v sekci „Bankovní úvěry a finanční výpomoci“ (závazek k úvěrovým institucím, splatný v následujících 12 měsících, je vykazován v rámci krátkodobých závazků).

Dlouhodobé přijaté zálohy ve výši 287 tis. Kč (minulé období 4 066 tis. Kč) - přijaté kauce od nájemců.

Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 808 000 tis. Kč (minulé období 814 000 tis. Kč). - dlouhodobá zápůjčka v rámci koncernu na financování projektu multifunkční budovy.

10. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost vykazuje k rozvahovému dni krátkodobé závazky ve výši 76 331 tis. Kč (minulé období 30 337 tis. Kč) v následující struktuře:

Krátkodobé závazky k úvěrovým institucím ve výši 36 368 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč) - podrobněji popsáno v sekci „Bankovní úvěry a finanční výpomoci“.

Krátkodobé přijaté zálohy ve výši 27 854 tis. Kč (minulé období 14 344 tis. Kč) – jedná se především přijaté zálohy na služby související s nájmem.

Závazky z obchodních vztahů ve výši 1 284 tis. Kč (minulé období 8 879 tis. Kč) – běžné obchodní závazky plynoucí zejména z provozních nákladů spojených s provozem budovy. Veškeré závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 8 009 tis. Kč (minulé období 5 609 tis. Kč) - závazky v souvislosti s poskytnutými garancemi od mateřské společnosti.

Stát – daňové závazky ve výši 2 816 tis. Kč (minulé období 1 505 tis. Kč) představuje závazek z titulu daně z přidané hodnoty.

11. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především faktury došlé v roce 2026, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2025. Jedná se o závazky z titulu provozních nákladů spojených s provozem budovy za období 12/2025. Hodnota výdajů příštích období k rozvahovému dni činí 2 427 tis. Kč (minulé období 2 804 tis. Kč).

Výnosy příštích období ve výši 56 817 tis. Kč (minulé období 49 174 tis. Kč) představují nájemné vystavené v roce 2025 ale věcně a časové náleží do období 2026 případně dalších.

12. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost uzavřela v roce 2022 úvěrovou smlouvu s Raiffeisenbank, a.s. na financování výstavby multifunkčního objektu. Stav bankovního úvěru k rozvahovému dni činí 1 212 250 tis. Kč, splácení jistiny bude započato v lednu 2026.

Základní parametry uvedeného bankovního úvěru jsou následující:

Banka	Termíny/ Podmínky	Úroková sazba	Celkový limit (tis. EUR)	31.12.2024		31.12.2025	
				Částka v cizí měně (tis. EUR)	Částka v tis. Kč	Částka v cizí měně (tis. EUR)	Částka v tis. Kč
Raiffeisenbank a.s.		2,50 % + 3M EURIBOR	50 000	50 000	1 259 250	50 000	1 212 250
Splátka v následujícím roce			0	0	0	1 500	36 368
Splátky v následujícím 2. až 5. roce			0	0	0	6 000	145 470
Splátky v následujících letech			0	0	0	42 500	1 030 412
Splátky v dalších letech			50 000	50 000	1 259 250	50 000	1 212 250

Společnost ručí za výše popsaný úvěr následujícími instrumenty:

- Zástavní právo k pohledávkám z bankovních účtů
- Zástavní právo k pohledávkám na pojistná plnění
- Zástavní právo k podílům
- Zástavní právo k nemovitostem (bližší specifikace je k nahlédnutí v sídle společnosti)
- Zástavní právo k pohledávkám z nájemních smluv
- Zástavní právo ke smlouvě o dílo na výstavbu objektu

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 87 057 tis. Kč.

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	6 523		6 850	0
Ostatní přechodné rozdíly:				
Přecenění pozemků				
Opravné položky k pohledávkám			0	
Rezervy				
Zajištění nederivátem	1 376			8 496
Daňová ztráta z minulých let	13 963		18 282	
Celkem	21 862	0	25 132	8 496
Netto	21 862	0	16 636	0

O odložené daňové pohledávce se z důvodu opatrnosti neúčtuje. Společnost ve výpočtu odložené daně nezohledňuje rozdílné daňové a účetní hodnoty pozemků, neboť se neuvažuje o jejich prodeji formou asset dealu.

14. VÝNOSY

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

	2025		2024	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Tržby z prodej služeb	113 876	0	52 967	0
Jiné provozní výnosy	1 750	0	2	2
Výnosové úroky	3 224	0	0	0
Ostatní finanční výnosy	1 730	0	4 950	0
Výnosy celkem	120 580	0	57 919	0

15. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Společnost eviduje k rozvahovému dni přijatou dlouhodobou zápůjčku v rámci koncernu od společnosti PASSERINVEST FINANCE, a. s. ve výši 808 000 tis. Kč s úrokovou sazbou ve výši 6,40 % p.a. Úroky z poskytnuté zápůjčky jsou hrazeny na konci každého kalendářního čtvrtletí a k rozvahovému dni byly zcela uhrazeny. Úroky za sledované období činí 53 101 tis. Kč a jsou vykázány v nákladech.

Přehled dlouhodobých závazků vůči spřízněným osobám k 31. 12. 2025 (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2025	2024
PASSERINVEST FINANCE, a. s. – zápůjčka	31. 12. 2028	808 000	814 000
PASSERINVEST FINANCE, a. s. – úroky	31. 12. 2025	0	0
CELKEM		808 000	814 000

16. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje za sledované období účetní ztrátu ve výši -111 419 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 236 723 tis. Kč. Společnost dokončila v období 03/2024 stavbu multifunkční budovy v lokalitě Praha 11 – Roztyly. Průběžně dochází k postupného obsazování budovy. Významná ztráta za rok 2025 vzniká vlivem částečné neobsazenosti v kombinaci s vysokými odpisy a významnými nákladovými úroky. Při plném obsazení v příštích období je předpokládáno ziskové hospodaření společnosti. Současný vlastní kapitál je dostatečný pro pokrytí dočasného ztrátového hospodaření.

Účetní závěrka k datu 31.12.2025 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

17. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

K žádným významným událostem nedošlo.

Sestaveno dne:

27.2.2026

Jméno a podpis

Radim Passer

statutárního orgánu účetní jednotky: