



*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*

PST – Project A, a.s.

Obsah:

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



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti
PST-Project A, a.s.
Se sídlem: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14000
IČ: 282 00 578
k 31. 12. 2024**

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky PST-Project A, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti PST-Project A, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2024, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Udaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti PST-Project A, a.s. k 31. 12. 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán 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 statutární orgán Společnosti povinen 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 statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem 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 statutární orgán 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 28-03-2025

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

otisk podacího razítka

k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 4

v tisících Kč

IČ	2	8	2	0	0	5	7	8
----	---	---	---	---	---	---	---	---

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

PST - Project A

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	+286 209		+286 209	+286 542
B.	Stálá aktiva	003	+286 136		+286 136	+286 136
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	+286 136		+286 136	+286 136
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	+286 136		+286 136	+286 136
C.	Oběžná aktiva	037	+73		+73	+406
C.IV.	Peněžní prostředky	075	+73		+73	+406
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	+73		+73	+406

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	+286 209	+286 542
A.	Vlastní kapitál	002	+1 195	+1 542
A.I.	Základní kapitál	003	+2 000	+2 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	+2 000	+2 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	018	-458	-141
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	019	-458	-141
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	-347	-317
B.+C.	Cizí zdroje	023	+285 014	+285 000
C.	Závazky	029	+285 014	+285 000
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	+285 000	+285 000
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	038	+285 000	+285 000
C.II.	Krátkodobé závazky	045	+14	+0
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	+14	+0

Sestaveno dne: 14.2.2025

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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

otisk podacího razítka

k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 4

Od: 1.1.2024 Do: 31.12.2024

v tisících Kč

IČ 2 8 2 0 0 5 7 8

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

PST - Project A

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
A.	Výkonová spotřeba	003	+71	+70
A.3.	Služby	006	+71	+70
F.	Ostatní provozní náklady	024	+4	+2
F.5.	Jiné provozní náklady	029	+4	+2
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	-75	-72
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	+17	+44
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	+17	+44
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	+285	+285
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	+285	+285
K.	Ostatní finanční náklady	047	+4	+4
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	-272	-245
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	-347	-317
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	-347	-317
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	-347	-317

Sestaveno dne: 14.2.2025	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.:	

Účetní jednotka PST – Project A, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2024

OBSAH

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

1. POPIS SPOLEČNOSTI

PST – Project A, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 10.12.2007 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 282 00 578. Hlavním předmětem její činnosti je:

Předmětem podnikání je Výstavba, koupě a/nebo prodej developerských projektů, jejich správa a zajištění provozu včetně pronájmu a jakékoliv související činnosti.

Ve sledovaném období nebyly provedeny žádné změny v obchodním rejstříku. K datu 15.1.2025 byl do OR zapsán jediný akcionář.

Společnost je součástí faktického koncernu PASSERINVEST GROUP.

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

Osoby podílející se 20 a více procenty na základním kapitálu:

- PASSERINVEST GROUP, a.s. 100 %

Společnost není součástí konsolidačního celku mateřské společnosti.

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2024:

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

Ve společnosti vykonávají rozhodující činnosti členové 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.

Společnost je součástí konsolidačního celku, který tvoří k datu 31.12.2024 následující obchodní korporace:

- 1) PASSERINVEST GROUP, a.s. (IČ 261 189 63) – ovládající osoba (konsolidující účetní jednotka)
- 2) PASSERINVEST FINANCE, a.s. (IČ: 054 96 446), 100 % akcií
- 3) PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (IČ: 281 98 212), 100 % podíl
- 4) PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. (IČ: 041 72 108), 100 % podíl
- 5) PASSERINVEST BBC 3, s.r.o. (IČ: 066 29 580), 100 % podíl
- 6) Rezidence Oliva, s.r.o. (IČ: 070 71 183), 100 % podíl
- 7) S-INVESTMENT, s.r.o. (IČ: 281 99 481), 50 % podíl

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

Konsolidující jednotky za rok 2024, dle § 22a, odst.1) Zákona o účetnictví, v platném znění, společně splnili kritéria nutná pro povinnost sestavení konsolidované účetní závěrky. Proto bude, pro výše uvedenou konsolidační skupinu, za rok 2024 sestavena.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2024 a 2023.

3. ÚČETNÍ METODY

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

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

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

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

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 nejsou součástí pořizovací ceny.

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 – 60
Stroje, přístroje a zařízení	3 - 10
Inventář	3 - 10

Pokud by došlo k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého hmotného majetku, vytvoří společnost opravnou položku z důvodu *dočasného nepoužívání, poškození atd.*

c) Drobný majetek

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

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

Drobný majetek je odepisován 3 roky.

d) Finanční majetek

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

Společnost eviduje k rozvahovému dni dlouhodobý finanční majetek v hodnotě 286 136 tis. Kč (minulé období 286 136 tis. Kč). Více informací následuje v odstavci 4.

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) 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 vyhlášeným Českou národní bankou platným k tomuto dni.

i) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

j) Účtování výnosů a nákladů

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

k) Daň z příjmů

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

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

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 změny ani opravy minulých období.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

Společnost k rozvahovému dni neeviduje žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Společnost k rozvahovému dni neeviduje žádný dlouhodobý hmotný majetek.

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Společnost vlastní 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Hila Brumlovka, s.r.o. (IČO: 281 628 89). Výše základního kapitálu společnosti Hila Brumlovka, s.r.o. činí 2 000 tis. Kč. Společnost Hila Brumlovka, s.r.o. sídlí na adrese Želetavská 1525/1, Praha 4 – Michle, zapsána je v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod značkou C 129768.

Finanční investice je v účetní závěrce za sledované období oceněna v pořizovací ceně. Vedení společnosti očekává budoucí zhodnocení finanční investice.

Základní údaje o společnosti Hila Brumlovka, s. r. o. (v tis. Kč):

	2023	2024
Vlastní kapitál	131 270	131 176
Hospodářský výsledek	-786	-94

5. POHLEDÁVKY

Společnost k rozvahovému dni neeviduje žádné pohledávky

6. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Společnost eviduje k rozvahovému dni stav finančních prostředků na bankovní účtu ve výši 73 tis. Kč (minulé období 406 tis. Kč).

7. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období a jsou obecně účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Společnost neeviduje na těchto účtech k rozvahovému dni žádné zůstatky.

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Společnost neeviduje na těchto účtech k rozvahovému dni žádné zůstatky.

8. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2022	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2023	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2023
Počet akcií (ks)	200			200			200
Základní kapitál	2.000			2.000			2.000
Ostatní fondy							
Výsledek hospodaření minulých let	220		361	-141		-317	-458
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-361			-317			-347
Vlastní kapitál	1.859			1.542			1.195

Základní kapitál společnosti se skládá z 200 kusů kmenových akcií na jméno v listinné podobě.

Hospodářský výsledek roku 2023 ve výši -317 tis. Kč byl převeden na účet neuhrazené ztráty minulých let.

Dozorčí rada navrhne valné hromadě společnosti převod hospodářského výsledku roku 2024 ve výši -347 tis. Kč na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

V letech 2024 a 2023 nebyly vypláceny žádné dividendy.

9. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje v rozvaze půjčku od spřízněné osoby. Bližší údaje jsou uvedeny v odstavci „*Informace o spřízněných osobách*“.

10. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé závazky ve výši 14 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč) v následující struktuře:

Závazky z obchodních vztahů ve výši 14 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč) – jedná se nájem a služby související se sídlem společnosti – uhrazeno v období 01/2025.

K rozvahovému dni ani ke konci minulého období neměla společnost krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka.

11. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost k rozvahovému dni ani ke konci minulého období neeviduje žádné bankovní úvěry, pouze přijaté půjčky od spřízněných osob (viz. odstavec „*Informace o spřízněných osobách*“).

12. OSTATNÍ PASIVA

O výdajích příštích období nebylo ve sledovaném období účtováno.

O výnosech příštích období nebylo ve sledovaném období účtováno.

13. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Ve sledovaném období nevykazuje společnost žádnou výši splatné daně. Společnost neeviduje žádnou daňovou ztrátu uplatnitelnou v následujících pěti letech dle zákona o daních z příjmů.

Společnost v roce 2024 neúčtovala o odložené dani z příjmů z důvodu neexistence rozdílů mezi účetním a daňovým pohledem na určité položky v účetnictví.

14. 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.

15. VÝNOSY

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

	2023		2024	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nebyt.prostor	0	0	0	0
Ostatní provoz.výnosy	0	0	0	0
Výnosové úroky	44	0	17	0
Ostatní finanční výnosy	0	0	0	0
Výnosy celkem	44	0	17	0

16. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V minulém ani 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“.

Závazky vůči spřízněným osobám z titulu přijatých úvěrů k 31. 12. (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2024	2023
PASERINVEST GROUP, a.s.	31.12.2026	285.000	285.000
Celkem		285.000	285.000

Veškeré úroky naběhlé do rozvahového dne byly zcela splaceny. Úroková sazba činí 0,1% p.a.

17. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2024 ztrátu ve výši 347 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 1.195 tis. Kč. 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. Společnost vlastní 100 % podíl na projektu multifunkční budovy v Praze - Michli prostřednictvím podílu ve společnosti Hila Brumlovka, s.r.o. Výstavba tohoto objektu byla zahájena v období 05/2024, dokončení je předpokládáno v roce 2027.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2024 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

18. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

V obchodním rejstříku došlo v období 01/2025 k zápisu jediného akcionáře.

Sestaveno dne:

14.2.2025

Jméno a podpis

Radim Passer

statutárního orgánu účetní jednotky: