



*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*

RPB II., 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
RPB II., a.s.
Se sídlem: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14000
IČ: 281 99 588
k 31. 12. 2025**

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti RPB II., 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 RPB II., 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 16 -06- 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

otisk podacího razítka

k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 5

v tisících Kč

IČ	2	8	1	9	9	5	8	8
----	---	---	---	---	---	---	---	---

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

RPB II.

, 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	+222 351	-46 991	+175 360	+191 239
B.	Stálá aktiva	003	+218 123	-46 241	+171 882	+182 298
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	+218 123	-46 241	+171 882	+182 298
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	+216 260	-46 128	+170 132	+180 708
B.II.1.1.	Pozemky	016	+10 701		+10 701	+10 701
B.II.1.2.	Stavby	017	+205 559	-46 128	+159 431	+170 007
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	+200	-113	+87	+127
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	+1 663		+1 663	+1 463
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	+1 663		+1 663	+1 463
C.	Oběžná aktiva	037	+4 226	-750	+3 476	+8 941
C.II.	Pohledávky	046	+2 161	-750	+1 411	+1 603
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	+2 161	-750	+1 411	+1 603
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	+563		+563	+502
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	+1 598	-750	+848	+1 101
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064	+3		+3	+0
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	+845		+845	+1 101
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	067	+750	-750	+0	+0
C.IV.	Peněžní prostředky	075	+2 065		+2 065	+7 338
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	+2 065		+2 065	+7 338
D.	Časové rozlišení aktiv	078	+2		+2	+0
D.1.	Náklady příštích období	079	+2		+2	+0

Označ.	P A S I V A	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	+175 360	+191 239
A.	Vlastní kapitál	002	+59 594	+74 759
A.I.	Základní kapitál	003	+2 000	+2 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	+2 000	+2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	007	+5 000	+5 000
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	+5 000	+5 000
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	+5 000	+5 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	018	+67 759	+66 658
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	019	+67 759	+66 658
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	-15 165	+1 101
B.+C.	Cizí zdroje	023	+115 638	+115 609
C.	Závazky	029	+115 638	+115 609
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	+115 000	+115 000
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	038	+115 000	+115 000
C.II.	Krátkodobé závazky	045	+638	+609
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	050	+638	+481
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	+0	+9
C.II.8.	Závazky ostatní	055	+0	+119
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	060	+0	+4
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	061	+0	+115
D.	Časové rozlišení pasiv	066	+128	+871
D.1.	Výdaje příštích období	067	+9	+743
D.2.	Výnosy příštích období	068	+119	+128

Sestaveno dne: 4.5.2026	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma , a.s. účetní jednotky:	PASSER RADIM
Předmět podnikání: Činnosti v oblasti nemovitostí	
Pozn.:	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

otisk podacího razítka

k. 31.12.2025

Od: 1.1.2025 Do: 31.12.2025

v tisících Kč

IČ 28199588

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

RPB II.

a.s.

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

Želetavská 1525/1

Praha 4

140 00

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	+3 742	+3 335
A.	Výkonová spotřeba	003	+992	+1 537
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	+62	+110
A.3.	Služby	006	+930	+1 427
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	+10 616	+6 307
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	+10 616	+6 307
E.1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	+6 737	+6 771
E.1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	017	+3 879	-464
III.	Ostatní provozní výnosy	020	+19	+17 552
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	+0	+17 551
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	+19	+1
F.	Ostatní provozní náklady	024	+429	+5 258
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	+0	+4 971
F.3.	Daně a poplatky	027	+97	+89
F.5.	Jiné provozní náklady	029	+332	+198
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	-8 276	+7 785
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	+156	+450
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	+156	+450
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	+7 037	+7 098
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	+7 037	+7 098
K.	Ostatní finanční náklady	047	+8	+36
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	-6 889	-6 684
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	-15 165	+1 101
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	-15 165	+1 101
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	-15 165	+1 101
*	Čistý obrat za účetní období	056	+3 742	+3 335

Sestaveno dne: 4.5.2026

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 RPB II., a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2025

OBSAH

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

1. POPIS SPOLEČNOSTI

RPB II., a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 12. 12. 2007 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika, identifikační číslo 281 99 588. Hlavním předmětem její činnosti je:

- Výstavba, koupě a/nebo prodej developerských projektů, jejich správa a zajištění provozu včetně pronájmu a jakékoliv související činnosti

Na základě projektu fúze sloučením ze dne 16.5.2024 zanikla společnost RPB Leasing, a.s., IČO 28200284, sídlem Želetavská 1525/1, 14000 Praha 4, a její jmění přešlo na nástupnickou společnost RPB II., a.s., IČO 28199588, sídlem Želetavská 1525/1, 14000 Praha 4. Rozhodný dne fúze 1.1.2024, zápis do obchodního rejstříku ke dni 28.6.2024

Ve sledovaném období nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku.

Společnost není součástí konsolidačního celku mateřské společnosti.

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:

- Radim Passer 95 %

Společnost není součástí konsolidačního celku mateřské společnosti.

Členové statutárních orgánů k rozvahovému dni:

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

Společnost má následující organizační strukturu:

Ve společnosti vykonává rozhodující činnosti předseda představenstva společnosti. Společnost nemá zaměstnance, pouze externí spolupracovníky.

Organizační struktura společnosti se vytváří v návaznosti na prohlubování činnosti společnosti. Orgány společnosti jsou představenstvo, dozorčí rada.

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 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
Samostatné movité věci	3 – 15

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

b) Drobný majetek

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

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

Doba odpisu drobného majetku je 3 roky.

c) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří finanční prostředky na bankovních účtech.

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.

f) 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.

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 s výjimkou dlouhodobého finančního majetku.

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.

j) Daň z příjmů

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

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

k) Čistý obrat za účetní období

Čistým obratem se pro účely účetnictví rozumí výše výnosů z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb za účetní období. Pro účely určení čistého obratu se výnosy z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb rozumí výnosy, na kterých je založen obchodní model účetní jednotky. Při určování těchto výnosů se přihlíží zejména k odvětví a trhu, na kterém účetní jednotka působí, a k podstatě činnosti účetní jednotky pro její zákazníky. Čistý obrat = účtová třída 60 Tržby z prodeje výrobků, služeb a zboží.

l) Následné události

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

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

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

V uplynulém účetním období nedošlo k žádným změnám ve způsobu oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravám chyb minulých období.

4. MAJETEK

Společnost nevlastní žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

a) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Prodeje	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	10 701				10 701
Stavby	205 559				205 559
Samostatné movité věci	200				200
Nedokončený DHM	1 463	200			1 663
Zálohy na pořízení DM	0				0
Celkem k 31.12.2025	217 923	200	0	0	218 123
Celkem k 31.12.2024	223 685	0	-5 762	0	217 923

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0				0		10 701
Stavby	-33 440	-6 697				-40 137	-5 991	159 431
Samostatné movité věci	-73	-40				-113		87
Nedokončený DHM	0					0		1 663
Zálohy na pořízení DM	0					0		0
Celkem k 31.12.2025	-33 513	-6 737	0	0	0	-40 250	-5 991	171 882
Celkem k 31.12.2024	-27 533	-11 111	5 131	0	0	-33 513	-2 112	182 298

Ve sledovaném období společnost zařadila do svého dlouhodobého majetku bytovou jednotku pořízenou na konci minulého období.

5. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 1 411 tis. Kč v netto hodnotě (minulé období 1 603 tis. Kč v netto hodnotě) v následující struktuře:

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 563 tis. Kč (minulé období 502 tis. Kč) – zejména běžné pohledávky za nájem a služby, společnost neeviduje žádné pohledávky po lhůtě splatnosti delší než 120 dnů.

Stát – daňové pohledávky ve výši 3 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč) – nadměrný odpočet DPH.

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 845 tis. Kč (minulé období 1 101 tis. Kč) – zaplacené provozní zálohy na energie a služby.

Jiné pohledávky ve výši 750 tis. Kč v souvislosti s reklamací vůči stavební firmě, přihlášeno do konkurzu, vytvořena 100 % opravná položka.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

V předchozích obdobích vytvořena opravná položka k pohledávce za stavební firmou v souvislosti s reklamací ve výši 750 tis. Kč.

Společnost dále eviduje opravné položky ke stavbám. Jedná se o korekci pořizovacích cen samostatných parkovacích míst, skladů a sklepů na tržní hodnotu. Výše těchto opravných položek činí k rozvahovému dni 5 991 tis. Kč. (minulé období 2 112 tis. Kč).

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Společnost eviduje k rozvahovému dni stav finančních prostředků na bankovním účtu ve výši 2 065 tis. Kč (minulé období 7 338 tis. Kč).

8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období a jsou obecně účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Zůstatek tohoto účtu je k rozvahovému dni činí 2 tis. Kč. Jedná se o časové rozlišení pojistného.

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Zůstatek tohoto účtu je k rozvahovému dni je nulový.

9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 1. 1. 2024	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2024	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2025
Počet akcií (ks)	200			200			200
Základní kapitál	2 000			2 000			2 000
Ostatní kapitálové fondy	5 000			5 000			5 000
Výsledek hospodaření minulých let	66 658			66 658	1 101		67 759
Výsledek hospodaření běžného úč. Období	0			1 101			-15 165
Vlastní kapitál	73 658			74 759			59 594

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.

Hospodářský výsledek roku 2024 byl vypořádan v rámci zahajovací rozvahy v souvislosti s fúzí sloučením.

Dozorčí rada navrhne valné hromadě společnosti uhradit účetní ztrátu za rok 2025 ve výši -15 165 tis. Kč z účtu nerozděleného zisku minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni dlouhodobé závazky ve výši 115 000 tis. Kč (minulé období 115 000 tis. Kč) v následující struktuře.

Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 115 000 tis. Kč (minulé období 115 000 tis. Kč). V minulém období se jedná se o zápůjčku od společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s., která byla ve stejné hodnotě ve sledovaném období refinancována zápůjčkou od společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. Bližší specifikace je uvedena v odstavci „Informace o spřízněných osobách“.

11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé závazky v celkové výši 638 tis. Kč (minulé období 609 tis. Kč v následující struktuře:

Krátkodobé přijaté zálohy ve výši 638 tis. Kč (minulé období 481 tis. Kč) – jedná se především o přijaté zálohy na služby související s nájmem a jistiny placené nájemci na krytí případných pohledávek.

Závazky z obchodních vztahů ve výši 0 tis. Kč (minulé období 9 tis. Kč) – v minulém období zejména závazky běžného provozních charakteru. Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

Stát – daňové závazky a dotace ve výši 0 tis. Kč (minulé období 4 tis. Kč) – v minulém období daňová povinnost z titulu DPH

Dohadné účty pasivní ve výši 0 tis. Kč (minulé období 115 tis. Kč) – v minulém období odhad nevyfakturovaných energií a služeb.

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

12. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období ve výši 9 tis. Kč (minulé období 743 tis. Kč) – v minulém období zejména časové rozlišení provize za prodej bytové jednotky.

Výnosy příštích období představují hodnotu předem zaplaceného nájemného v roce 2025, které časově náleží do roku 2026 a dalších let. Celková hodnota k rozvahovému dni činí 119 tis. Kč (minulé období 128 tis. Kč).

13. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou v minulých letech do příštích pěti let. V rámci přiznání k DPPO za rok 2025 byla vykázána uplatnitelná daňová ztráta ve výši 14 767 tis. Kč.

Společnost eviduje odloženou daňovou pohledávku z titulu z rozdílu účetních a daňových cen dlouhodobého majetku a opravných položek. Z hlediska opatrnosti není o této pohledávce účtováno.

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

Položky odložené daně	2024		2025	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	1 052		2 467	
Ostatní přechodné rozdíly:				
Opravné položky	601		1 416	
Daňová ztráta z minulých let	2 220		3 101	
Celkem	3 873		6 984	
Netto	3 873		6 984	

14. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost neměla ke konci sledovaného ani minulého období 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):

	2025		2024	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nebytových prostor	3 742		3 335	0
Tržby z prodeje majetku	0		17 551	0
Ostatní provozní výnosy	19		1	0
Výnosové úroky	156		450	0
Ostatní finanční výnosy	0		0	0
Výnosy celkem	3 917		21 337	0

V období 02/2024 došlo k prodeji jedné bytové jednotky, která je součástí bytového komplexu Rezidenční park Baarova. Jedná se o prodej poslední bytové jednotky v tomto komplexu, která byla ve vlastnictví společnosti.

16. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2024	2025
PASSERINVEST FINANCE	31.12.2028	115.000	0
PASSERINVEST GROUP	31.12.2034	0	115.000
Celkem		115 000	115.000

Původní zápůjčka od společnosti PASSERINVEST FINANCE s úrokovou sazbou 6,40 % p.a. byla v období 12/2025 refinancována novou zápůjčkou od společnosti PASSERINVEST GROUP. Tato zápůjčka byla poskytnuta jako bezúročná. Úroky z původní zápůjčky byly zcela splaceny.

17. VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Kromě zmíněné tržby za prodej nemovitosti v roce 2024 patří mezi významné položky tržby z vlastněných bytových jednotek ve výši 3 742 tis. Kč, náklady na správu a údržbu bytových jednotek ve výši 930 tis. Kč, odpisy dlouhodobého majetku ve výši 6 737 tis. Kč, tvorba opravné položky ve výši 3 879 tis. Kč a nákladové úroky z vnitroskupinové zápůjčky ve výši 7 037 tis. Kč.

18. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje k rozvahovému dni účetní ztrátu ve výši -15 165 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 59 594 tis. Kč.

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. Vlastní kapitál vykazuje dostatečnou hodnotu. Ve výsledku hospodaření minulých let se pozitivně projeví nově uzavřená bezúročná zápůjčka.

19. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

V období po rozvahovém dni do data vyhotovení této účetní závěrky nedošlo k žádným událostech, které by významně ovlivnily hospodaření společnosti.

Sestaveno dne:

4.5.2026

Jméno a podpis

Radim Passer

statutárního orgánu účetní jednotky: