

# **Výroční zpráva**

## **Omega Brumlovka, a.s.**

**za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024**

## OBSAH

|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI .....                             | 03 |
| STATUTÁRNÍ ORGÁN .....                                    | 05 |
| ZPRÁVA JEDNATELE .....                                    | 05 |
| ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU ..... | 05 |
| ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA .....                         | 06 |
| ZPRÁVA O VZTAZÍCH .....                                   | 09 |
| ÚČETNÍ ZÁVĚRKA .....                                      | 17 |
| KONTAKT .....                                             | 34 |

## PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

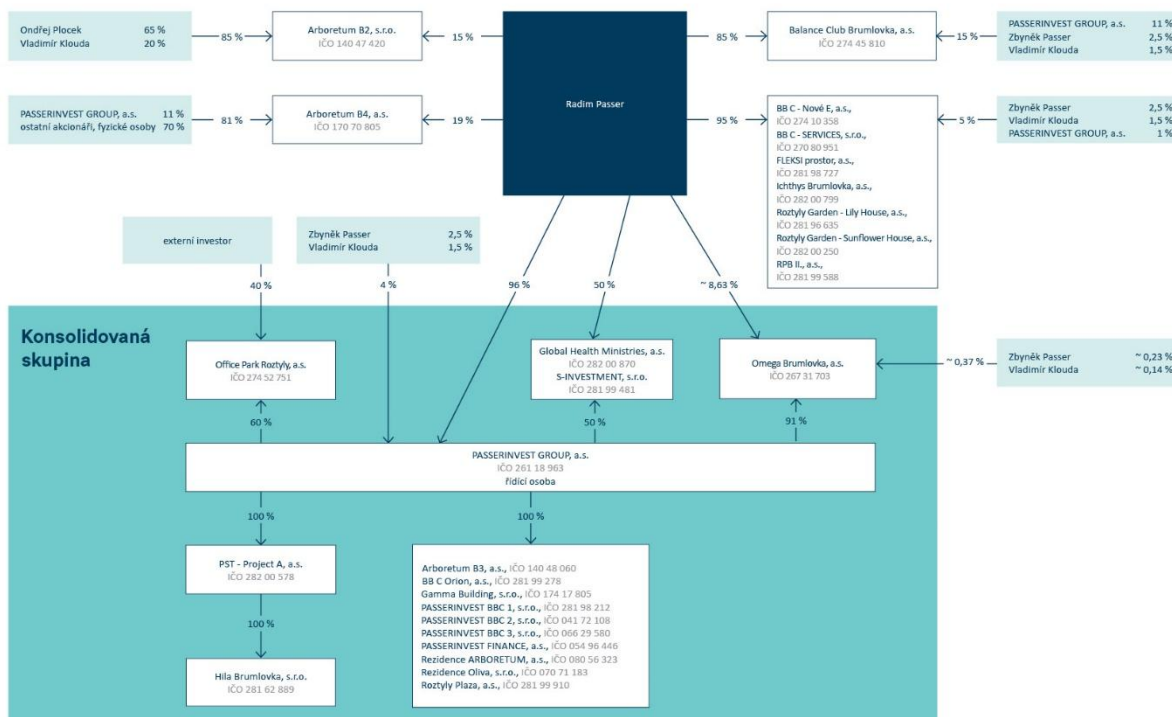
|                                       |                                                                                                                 |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obchodní firma:                       | <b>Omega Brumlovka, a.s.</b>                                                                                    |
| Sídlo:                                | Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00                                                                  |
| IČO:                                  | 267 31 703                                                                                                      |
| Zapsána:                              | v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 7925                                      |
| Základní kapitál Společnosti:         | 2 200 000 Kč                                                                                                    |
| Rozvržení akcií:                      | 200 ks akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 10 000 Kč<br>200 ks akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 1 000 Kč |
| Druh a forma akcií:                   | kmenové, na jméno, v listinné podobě                                                                            |
| Datum zápisu do obchodního rejstříku: | 30. 10. 2002                                                                                                    |

Součástí Koncernu Passerinvest je společnost Omega Brumlovka, a.s., která je vlastníkem projektu administrativní budovy Omega, jež je nyní v přípravě v lokalitě Brumlovka na Praze 4.

Umístění administrativní budovy Omega je plánováno v lokalitě Brumlovka za budovami Gamma a Delta. Po svém dokončení bude mít klíčovou polohu hned vedle ulice 5. května, což znamená, že bude disponovat excelentní vizibilitou. Administrativní budova Omega je objekt s plánovanou kapacitou cca 33 000 m<sup>2</sup> čistých podlahových kancelářských ploch, 1 500 m<sup>2</sup> privátních teras, 300 m<sup>2</sup> maloobchodních ploch, 1 000 m<sup>2</sup> skladovacích prostor a 700 podzemních parkovacích stání. Společnost vlastní všechny potřebné pozemky pro výstavbu. Parkování vozidel ŘSD dle směnné smlouvy bylo vymístěno z pozemků do jiné lokality, takže pozemky jsou připraveny na realizaci projektu. Byla dokončena dokumentace pro společné územní a stavební řízení a probíhá její projednávání a zajišťování stanovisek v rámci schvalovacího procesu. Probíhá realizace přeložky teplovodu. Vydání společného povolení je očekáváno na podzim 2026. Zahájení výstavby ovlivňuje řada faktorů, nicméně lze předpokládat, že stavba bude zahájena během roku 2027 s plánovaným dokončením do konce roku 2030. Průběžně probíhá vyhledávání a jednání s potenciálními klienty na pronájem kancelářských prostor.

## ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST

Stav ke dni 31. 12. 2024



Koncern Passerinvest pod vedením Radima Passera buduje a rozvíjí již téměř třicet let lokalitu Brumlovka v pražské Michli, která se za tu dobu proměnila v plnohodnotnou městskou čtvrť. Díky tomuto projektu získal Koncern Passerinvest prestižní postavení jak na domácí, tak na mezinárodní úrovni. Zásahu na tom má nejenom kvalita realizovaných projektů a vysoká úroveň poskytovaných služeb, ale i smysl pro fair-play, vstřícný vztah k nájemcům/uživatelům budov a zodpovědnost vůči společnosti i životnímu prostředí.

Mezi klienty Koncernu Passerinvest patří například společnosti:

- MONETA MONEY BANK
- HP INC.
- SKUPINA ČEZ
- MICROSOFT
- HEWLETT PACKARD ENTERPRISE
- O2 CZECH REPUBLIC
- UNICREDIT BANK
- ANHEUSER-BUSCH INBEV CZECH

Výroční zprávy a pololetní zprávy jsou uveřejněny na webových stránkách společnosti [www.passerinvest.cz](http://www.passerinvest.cz).

## STATUTÁRNÍ ORGÁN

Radim Passer, předseda představenstva

## ZPRÁVA PŘEDSEDY PŘEDSTAVENSTVA

### Zhodnocení roku 2024

Společnost Omega Brumlovka, a.s. dosáhla v roce 2024 účetní ztráty ve výši -23 023 tis. Kč (minulé období ztráta -236 215 tis. Kč). Ztráta v obou letech souvisí zejména se směnou pozemků a staveb v souvislosti s budoucí výstavbou nové administrativní budovy.

| Výsledek hospodaření (v tis. Kč)      | 2024    | 2023     |
|---------------------------------------|---------|----------|
| Provozní výsledek hospodaření         | -25 075 | -241 571 |
| Finanční výsledek hospodaření         | -2 731  | -36 979  |
| Daň z příjmů                          | 4 783   | 42 335   |
| Výsledek hospodaření za účetní období | -23 023 | -236 215 |

### Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

Společnost hodlá realizovat přípravné práce na zahájení výstavby administrativní budovy v lokalitě Brumlovka. Po získání všech potřebných pozemků pro výstavbu v období 01/2024 dochází k realizaci přípravných prací. Předpoklad zahájení samotné výstavby je v roce 2027, dokončení pak v průběhu roku 2030.

### Čestné prohlášení osoby odpovědné za výroční zprávu

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává tato výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti za rok 2024 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření společnosti a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Praze dne 30. 4. 2025



Radim Passer  
Předseda představenstva



**Zpráva nezávislého auditora  
z auditu účetní závěrky společnosti  
Omega Brumlovka, a.s.  
Se sídlem: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14000  
IČ: 267 31 703  
k 31. 12. 2024**

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

***Výrok auditora***

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

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Omega Brumlovka, a.s. k 31. 12. 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.

***Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě***

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Naš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

Kubánské náměstí 1391/11, 100 00 Praha 10, tel., fax: 295 560 374  
e-mail: [spaudit@spaudit.cz](mailto:spaudit@spaudit.cz), [www stránky: http://www.spaudit.cz](http://www.spaudit.cz)  
Zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl C., vložka 73523

strana 1 z 3

Na základě provedených postupů do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou.
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

#### ***Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku***

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

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

#### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

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

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

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

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

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

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

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

strana 2 z 3

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 06-06-2025

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

SP Audit, s.r.o.  
Evidenční číslo auditorské společnosti 340



  
Ing. Lenka Filipová  
auditor  
Evidenční číslo auditora 2269

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

mezi ovládající osobou a ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „propojenými osobami“), vyhotovená v souladu s § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) v platném znění (dále jen „ZOK“)

ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1. 1. 2024 DO 31. 12. 2024 (dále jen „Účetní období“)

### OBSAH

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu Passerinvest .....                                                                                                                                                                                                                                     | 10 |
| 1.1 Koncern Passerinvest .....                                                                                                                                                                                                                                                                         | 10 |
| 1.2 Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem .....                                                                                                                                                                                                                                   | 12 |
| 2. Úloha Společnosti ( <i>jako ovládané osoby</i> ) v Koncernu Passerinvest .....                                                                                                                                                                                                                      | 12 |
| 3. Způsob a prostředky ovládání Společnosti .....                                                                                                                                                                                                                                                      | 13 |
| 4. Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud<br>nebo v zájmu ovládající osoby Společnosti nebo jí ovládaných osob,<br>pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu<br>ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky ..... | 13 |
| 5. Přehled vzájemných smluv v Účetním období mezi Společnostmi<br>( <i>jako ovládanou osobou</i> ) a ovládající osobou Společnosti nebo osobami ovládanými .....                                                                                                                                       | 13 |
| 6. Posouzení případné újmy a jejího vyrovnání, zhodnocení výhod a případných nevýhod,<br>jakož i případných rizik plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami .....                                                                                                                                  | 14 |
| 7. Ostatní informace/důvěrnost údajů .....                                                                                                                                                                                                                                                             | 15 |
| 8. Čestné prohlášení .....                                                                                                                                                                                                                                                                             | 15 |
| 9. Seznam všech společností v Koncernu Passerinvest ( <i>viz dále Příloha 1</i> ) .....                                                                                                                                                                                                                | 16 |

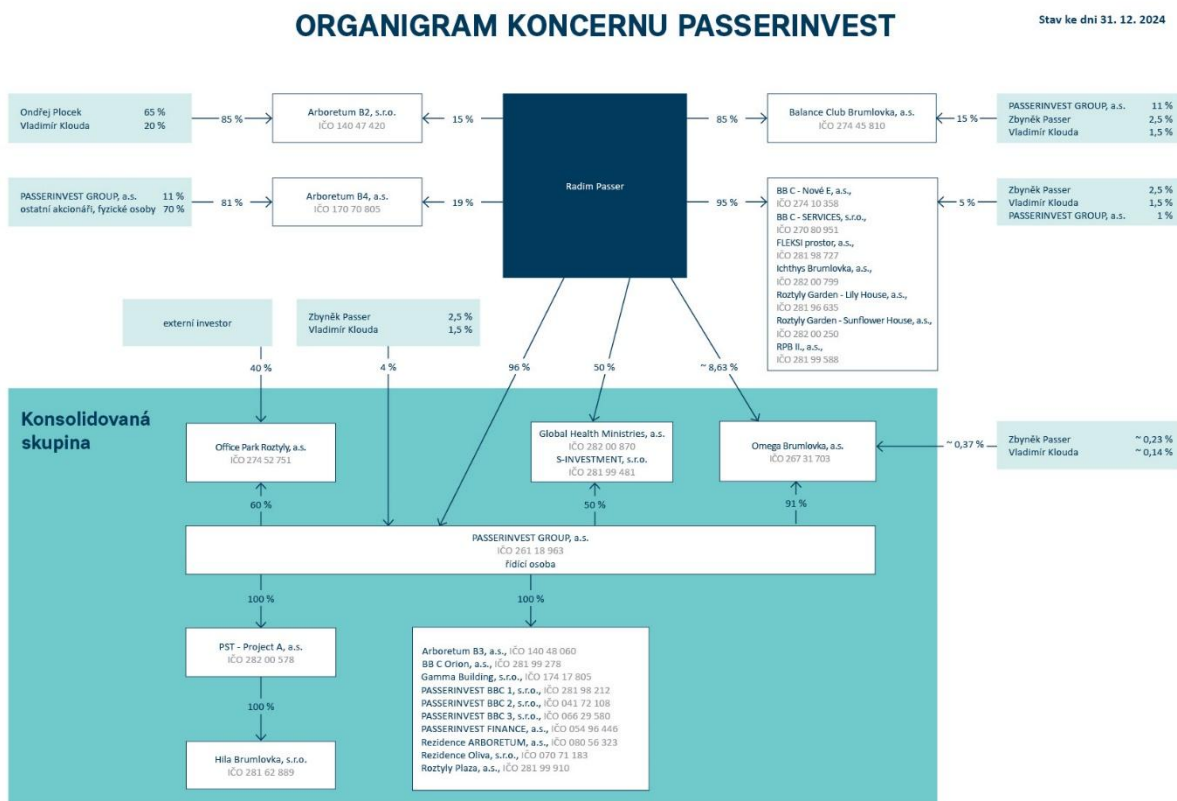
## 1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu Passerinvest

Obchodní firma: **Omega Brumlovka, a.s.**  
Sídlo: Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00  
Identifikační číslo: 267 31 703  
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 7925  
Základní kapitál Společnosti: 2 200 000 Kč  
Rozvržení akcií: 200 ks akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 10 000 Kč  
200 ks akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 1 000 Kč  
Druh a forma akcií: kmenové, na jméno, v listinné podobě  
Datum zápisu do obchodního rejstříku: 30. 10. 2002

Společnost byla v Účetním období členem Koncernu Passerinvest, ve kterém je řídící osobou koncernu společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO 261 18 963 (dále jen “PST”). Příslušnost ke Koncernu Passerinvest byla v Účetním období uveřejněna na internetových stránkách Společnosti.

### Struktura Koncernu Passerinvest ke dni 31. 12. 2024

#### 1.1 Koncern Passerinvest



### Změny ve struktuře Koncernu Passerinvest v Účetním období

- a) dne 5. 12. 2023 valnou hromadou (formou NZ) společnosti RPB - Penthouse, a.s., v likvidaci, IČO 280 00 691 (dále jen „**Penthouse**“), bylo přijato rozhodnutí o zrušení této společnosti s likvidací k 1. 1. 2024 a byl jmenován likvidátor. Likvidace Penthouse touto formou nebyla realizována.
- b) dne 5. 12. 2023 valnou hromadou (formou NZ) společnosti S-LEASING, s.r.o., v likvidaci, IČO 282 00 438, bylo přijato rozhodnutí o zrušení této společnosti s likvidací k 1. 1. 2024 a byl jmenován likvidátor. Tato společnost byla zrušena likvidací, kdy tento zápis v obchodním rejstříku u místně příslušného soudu byl proveden ke dni 9. 5. 2024.
- c) dne 28. 6. 2024 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu fúze sloučením ze dne 16. 5. 2024, kdy zanikla společnost RPB Leasing, a.s., IČO 282 00 284, a její jmění přešlo na nástupnickou společnost RPB II, a.s., IČO 281 99 588, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4.
- d) dne 28. 6. 2024 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu fúze sloučením ze dne 20. 5. 2024, kdy zanikla Penthouse, a její jmění přešlo na nástupnickou společnost PRIVATE PROPERTY INVESTMENTS, a.s., IČO 256 87 247, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „**PPI**“).
- e) dne 22. 11. 2024 stávající akcionáři společnosti Office Park Roztyly, a.s., IČO 274 52 751, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „**OPRoztyly**“), konkrétně pan Radim Passer, narozený dne 29. 9. 1963 (dále jen „**Radim Passer**“), pan Zbyněk Passer, narozený dne 12. 7. 1974 (dále jen „**Zbyněk Passer**“) a Ing. Vladimír Klouda, narozený dne 8. 1. 1963 (dále jen „**Vladimír Klouda**“), prodali (*formou kupních smluv*) své jednotlivé akcionářské podíly v celkové výši 99 % ve OPRoztyly, stávajícímu akcionáři PST, která se tak stala jediným akcionářem OPRoztyly.
- f) dne 5. 12. 2024 stávající akcionář společnosti Arboretum B4, a.s., IČO 170 70 805, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „**AB4**“), konkrétně Radim Passer a Zbyněk Passer, prodali (*formou kupních smluv*) částečně a/nebo celé své jednotlivé akcionářské podíly v celkové výši 68,50 % v AB4, stávajícímu akcionáři AB4 Vladimíru Kloudovi, a novým akcionářům AB4 Ing. Ondřeji Plockovi, narozeném dne 25. 7. 1974, Ing. Martinu Ungerovi, narozeném dne 14. 3. 1969, Ing. Jakubovi Hlavičkovi, narozeném dne 13. 12. 1972 a panu Eduardovi Forejtovi, narozeném dne 4. 4. 1977, kteří se tak stali akcionáři AB4.
- g) dne 6. 12. 2024 byly společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., IČO 054 96 446 (dále jen „**FIN**“), vydány veřejné dluhopisy emise PSG 6,85/29 o celkové emisní hodnotě 1 000 000 000 Kč, s pevným úrokovým výnosem 6,85 %, se splatností 31. 12. 2029, jejichž ručitelem je PST.
- h) dne 10. 12. 2024 stávající akcionáři společnosti Roztyly Plaza, a.s., IČO 281 99 910, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „**RPlaza**“), konkrétně Radim Passer, Zbyněk Passer a Vladimír Klouda, prodali (*formou kupních smluv*) své jednotlivé akcionářské podíly v celkové výši 99 % v RPlaza, stávajícímu akcionáři PST, která se tak stala jediným akcionářem RPlaza;
- i) dne 13. 12. 2024 stávající akcionáři společnosti Roztyly Garden – Jasmine House, a.s., IČO 282 00 870, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „**RGJasmine**“), konkrétně Radim Passer, Zbyněk Passer a Vladimír Klouda, prodali (*formou kupních smluv*) část a/nebo celé své akcionářské podíly v celkové výši 50 % ve RGJasmine, stávajícímu akcionáři PST, tímto se PST stala spoluvlastníkem RGJasmine s podílem 50 %, a to společně s Radimem Passerem. Následně dne 17. 12. 2024 valnou hromadou (formou NZ) RGJasmine, bylo přijato rozhodnutí o změně stanov, a to nového názvu firmy na Global Health Ministries, a.s. a článku 16;

- j) dne 17. 12. 2024 stávající akcionáři Společnosti, konkrétně Radim Passer, Zbyněk Passer a Vladimír Klouda, prodali (*formou kupních smluv*) část svého akcionářského podílu v celkové výši 90 % ve Společnosti, stávajícímu akcionáři PST, tímto se PST stala majoritním spoluvlastníkem Společnosti s akcionářským podílem 91 %;
- k) dne 18. 12. 2024 stávající jediný akcionář OPŘoztyly, konkrétně PST prodala (*formou smlouvy o převodu akcií*) část svého akcionářského podílu v celkové výši 40 % ve OPŘoztyly, novému externímu akcionáři společnosti GEMO HOLDING, a.s., člen koncernu GEMO, IČO 278 21 021, se sídlem Dlouhá 562/22, Lazce, 779 00 Olomouc (dále jen „**GH**“), tímto se GH stala spoluvlastníkem OPŘoztyly s akcionářským podílem 40 %;
- l) dne 18. 12. 2024 stávající akcionáři společnosti PST – Project A, a.s., IČO 282 00 578, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „**ProjectA**“), konkrétně Radim Passer, Zbyněk Passer a Vladimír Klouda, prodali (*formou kupních smluv*) své jednotlivé akcionářské podíly v celkové výši 99 % ve ProjectA, stávajícímu akcionáři PST, která se tak stala jediným akcionářem ProjectA;
- m) dne 23. 12. 2024 stávající jediný akcionáři společnosti Arboretum B3, a.s., IČO 140 48 060, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „**AB3**“), konkrétně Radim Passer, prodal (*formou kupní smlouvy*) svůj akcionářský podíl v celkové výši 100 % v AB3, novému akcionáři PST, která se tak stala jediným akcionářem AB3;
- n) dne 23. 12. 2024 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu přeměny rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti ze dne 22. 11. 2024, kdy se rozdělila společnost BB C Orion, a.s., IČO 281 99 278, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „**Orion**“), a část jejího jmění určená v projektu přešla na nově vzniklou společnost Tenisový klub 2024 Praha-Michle, s.r.o., IČO 224 00 150, se sídlem Pekárenská 1598/3, Michle, 141 00 Praha 4, jejíž jediným společníkem se stal stávající většinový akcionář Orionu a to spolek Tenisový klub LTC 1927 z.s., IČO 170 49 563 (dále jen „**LTC**“), současně bylo přijato rozhodnutí o snížení základního kapitálu Orion o 18 000 000 Kč, z původní výše 20 000 000 Kč na výši 2 000 000 Kč, a to vzetím akcií z oběhu, které jsou ve vlastnictví LTC. Účelem snížení základního kapitálu byla vyřešena situace, kdy měla LTC ve vlastnictví 1 800 ks kmenových akcií, č. 201–2000 o jmenovité hodnotě jedné akcie 10 000 Kč, které byly nahrazeny hromadnou akcií č. 001, emise: 02. Tímto krokem zanikl akcionářský podíl LTC ve Orion; a
- o) dne 27. 12. 2024 stávající akcionáři Orion, konkrétně Radim Passer, Zbyněk Passer a Vladimír Klouda, prodali (*formou kupních smluv*) své jednotlivé akcionářské podíly v celkové výši 99 % v Orion, stávajícímu akcionáři PST, která se tak stala jediným akcionářem Orion.

## **1.2 Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem**

Pan Radim Passer je dále přímo ovládající osobou a jediným akcionářem PPI, kde je jediným akcionářem se 100% akcionářským podílem.

## **2. Úloha Společnosti (jako ovládané osoby) v Koncernu Passerinvest**

Společnost plní v Koncernu Passerinvest roli účelové projektové společnosti.

### 3. Způsob a prostředky ovládání Společnosti

Do 17. 12. 2024 přímo ovládající a řídící osobou Společnosti byla PST, jakožto minoritní vlastník podílů Společnosti, která vykonávala svůj vliv na Společnost prostřednictvím smlouvy o projektovém řízení, již zajišťuje koordinaci a koncepční vedení obchodní politiky Společnosti.

Od 17. 12. 2024 přímo ovládající a řídící osobou Společnosti je PST, jakožto majoritní společník (akcionář) Společnosti, která zajišťuje koordinaci a koncepční vedení obchodní politiky Společnosti. PST nadále vykonává svůj vliv na Společnost prostřednictvím smlouvy o projektovém řízení, již zajišťuje koordinaci a koncepční vedení obchodní politiky Společnosti.

Nepřímo ovládající osobou Společnosti je Radim Passer, který jedná ve shodě s minoritními vlastníky podílů PST i Společnosti, a vykonává svůj vliv na Společnost prostřednictvím jím ovládané společnosti PST, a to účastí na valných hromadách PST a Společnosti i výkonu funkce jediného člena statutárního orgánu těchto společností.

### 4. Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby Společnosti nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

a) jednání představovaná smlouvami uvedenými níže, přičemž z důvodu opatrnosti ve vztahu k hraniční hodnotě 10 % vlastního kapitálu Společnosti jsou zahrnuty do tohoto bodu všechny takové smlouvy:

1. Dohoda o ukončení (smlouvy o poskytování property managementu ze dne 1. 5. 2022) ze dne 29. 2. 2024, uzavřená mezi PST (poskytovatel) a Společností (*objednatel*).
2. Dodatek č. 2 ze dne 20. 3. 2024 a dodatek č. 3 ze dne 30. 9. 2024, uzavřené mezi Společností a FIN ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 25. 4. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 23. 1. 2023, kterým se navýšil úvěrový rámec.
3. Smlouva o koupi akcií Společnosti, uzavřené mezi původními akcionáři Společnosti Radimem Passerem, Zbyňkem Passerem a Vladimírem Kloudou (*prodávající*) a PST (*kupující*), ze dne 17. 12. 2024, na základě níž se PST stala majoritním spoluvlastníkem Společnosti s akcionářským podílem 91 %.
4. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi PST a Společností ze dne 18. 12. 2024.
5. Přefakturace nákladů (*vodné park Brumlovka 2024 OM Hodonínská*) v Účetní období mezi Společností a společností BB C – SERVICES, s.r.o., IČO 270 80 951, na základě dohody stran.

### 5. Přehled vzájemných smluv v Účetním období mezi Společností (*jako ovládanou osobou*) a ovládající osobou Společnosti nebo osobami ovládanými

1. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*), uzavřená mezi Společností (*podnájemce*) a PST (*nájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
2. Smlouvě o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností (*vydlužitel*) a PST (*zapůjčitel*) ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2017 a dodatku č. 2 uzavřený mezi Společností (*vydlužitel 1*) a PST (*zapůjčitel*) a Oliva (*vydlužitel 2*) ze dne 24. 4. 2018, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kdy v dodatku č. 2 došlo dohodou stran k vypořádání zůstatku zápůjčky v důsledku projektu

rozdělení odštěpením ze dne 20. 3. 2018 mezi Společností a Olivou spolu s poskytnutím úvěrového rámce pro Olivu, která byla předčasně splacena včetně úroků k datu 18. 12. 2024.

3. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a FIN, ze dne 25. 4. 2022, s úrokovou sazbou 6,4 % p.a., ve znění dodatků, se splatností nejpozději do 31. 12. 2028.
4. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a Omega, resp. jejím právním předchůdcem SSCMaple (*objednatel*) ze dne 1. 5. 2022, s účinností 1. 5. 2022, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkající se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Čerčanská 2023/12, ukončena dohodou stran ke dni 29. 2. 2024.
5. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a PST ze dne 24. 10. 2023, v EURO měně, s úrokovou sazbou 0,1 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2028, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem, která byla předčasně splacena včetně úroků k datu 19. 12. 2024.
6. Smlouva o výpůjčce (*40 park. stání*), uzavřená mezi PST (*ručitel*) a Společností (*půjčitel*) a společností ŘSD (vypůjčitel), ze dne 28. 12. 2023, ve znění dodatku č. 1 ze dne 22. 12. 2023.

## **6. Posouzení případné újmy a jejího vyrovnaní, zhodnocení výhod a případných nevýhod, jakož i případných rizik plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami**

### **6.1 Posouzení újmy plynoucí ze vztahů mezi propojenými osobami.**

6.1.1 Statutární orgán Společnosti po provedené analýze a s přihlédnutím k okolnostem a podmínkám, za kterých byla jednání mezi propojenými osobami v Účetním období realizována (podmínky obvyklé v běžném obchodním styku), dospěl k závěru, že v důsledku vlivu nevznikla Společnosti žádná újma. Z uvedeného důvodu neuvádí statutární orgán v této zprávě o vztazích svůj komentář k případnému vyrovnaní újmy, ani ke způsobu a době takového vyrovnaní.

### **6.2 Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami.**

6.2.1 Statutární orgán Společnosti konstatuje, že Společnosti z účasti v Koncernu Passerinvest plynou pouze výhody. Tyto výhody spočívají zejména v zajištění finanční stability Společnosti využívající koncernového systému řízení finančních zdrojů (cash pooling) a v technické pomoci.

6.2.2 Vzhledem k úloze Společnosti v roli projektové společnosti v rámci Koncernu Passerinvest, je Společnost do značné míry ušetřena podnikatelských rizik a tržních výkyvů, což jí umožňuje zvyšovat svou efektivitu a lépe využívat svého potenciálu k udržitelnému růstu.

### **6.3 Zhodnocení rizik plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami.**

6.3.1 Statutární orgán společnosti konstatuje, že Společnosti z účasti v Koncernu Passerinvest žádná materiální rizika nevyplývají.

## **7. Ostatní informace/Důvěrnost údajů**

Za důvěrné jsou v rámci skupiny považovány informace a skutečnosti, které jsou součástí obchodního tajemství propojených osob a informace, které byly za důvěrné označeny některou osobou, která je součástí skupiny. Za důvěrné jsou rovněž považovány veškeré informace z obchodního styku, které by mohly samy o sobě, nebo v souvislosti s jinými informacemi, způsobit újmu kterékoliv osobě tvořící skupinu. Veškerá jednání mezi propojenými osobami v Účetním období však byla realizována za podmínek obvyklých v běžném obchodním styku.

## **8. Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že údaje uvedené v této zprávě o vztazích odpovídají skutečnosti a že žádné podstatné okolnosti, které mi byly známy a které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení Společnosti nebyly vynechány. Tato zpráva o vztazích byla zpracována statutárním orgánem Společnosti.

## **9. Seznam všech společností v Koncernu Passerinvest (viz dále Příloha 1)**

V Praze dne 14. 3. 2025



Omega Brumlovka, a.s.  
Radim Passer  
předseda představenstva

**Příloha 1 – Seznam všech společností v Koncernu Passerinvest**

| Sídlo firmy: Želetavská 1525/1, Praha 4 - Michle, PSČ 140 00 |                                           |            |           |                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                              |                                           |            |           |                                                                                                                                                                  |
| 1.                                                           | Arboretum B2, s.r.o.                      | 140 47 420 | C, 359486 | projektová společnost                                                                                                                                            |
| 2.                                                           | Arboretum B3, a.s.                        | 140 48 060 | B, 26875  | projektová společnost                                                                                                                                            |
| 3.                                                           | Arboretum B4, a.s.                        | 170 70 805 | B, 27236  | projektová společnost                                                                                                                                            |
| 4.                                                           | Balance Club Brumlovka, a.s.              | 274 45 810 | B, 10687  | projektová společnost                                                                                                                                            |
| 5.                                                           | BB C - Nové E, a.s.                       | 274 10 358 | B, 10416  | projektová společnost                                                                                                                                            |
| 6.                                                           | BB C - SERVICES, s.r.o.                   | 270 80 951 | C, 94817  | projektová společnost                                                                                                                                            |
| 7.                                                           | BB C Orion, a.s.                          | 281 99 278 | B, 12907  | projektová společnost                                                                                                                                            |
| 8.                                                           | FLEKSI prostor, a.s.                      | 281 98 727 | B, 12889  | projektová společnost                                                                                                                                            |
| 9.                                                           | Gamma Building, s.r.o.                    | 174 17 805 | C, 94817  | projektová společnost                                                                                                                                            |
| 10.                                                          | Hila Brumlovka, s.r.o.                    | 281 62 889 | C, 129768 | projektová společnost                                                                                                                                            |
| 11.                                                          | Ichthys Brumlovka, a.s.                   | 282 00 799 | B, 12952  | projektová společnost                                                                                                                                            |
| 12.                                                          | Office Park Roztyly, a.s.                 | 274 52 751 | B, 10747  | projektová společnost                                                                                                                                            |
| 13.                                                          | Omega Brumlovka, a.s.                     | 267 31 703 | B, 7925   | projektová společnost                                                                                                                                            |
| 14.                                                          | PASSERINVEST GROUP, a.s.                  | 261 18 963 | B, 6173   | řídící osoba Koncernu Passerinvest                                                                                                                               |
| 15.                                                          | PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.                | 281 98 212 | C, 232604 | projektová společnost                                                                                                                                            |
| 16.                                                          | PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.                | 041 72 108 | C, 243628 | projektová společnost                                                                                                                                            |
| 17.                                                          | PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.                | 066 29 580 | C, 285802 | projektová společnost                                                                                                                                            |
| 18.                                                          | PASSERINVEST FINANCE, a.s.                | 054 96 446 | B, 21947  | emitent dluhopisů<br>obchodovatelných na evropském<br>regulovaném trhu, jehož výnosy<br>slouží k financování finančních<br>potřeb členů Koncernu<br>Passerinvest |
| 19.                                                          | PST - Project A, a.s.                     | 282 00 578 | B, 12949  | holdingová společnost                                                                                                                                            |
| 20.                                                          | Rezidence ARBORETUM, a.s.                 | 080 56 323 | B, 24331  | projektová společnost                                                                                                                                            |
| 21.                                                          | Rezidence Oliva, s.r.o.                   | 070 71 183 | C, 294149 | projektová společnost                                                                                                                                            |
| 22.                                                          | Global Health Ministries, a.s.            | 282 00 870 | B, 12954  | projektová společnost                                                                                                                                            |
| 23.                                                          | Roztyly Garden - Lily House, a.s.         | 281 96 635 | B, 12842  | projektová společnost                                                                                                                                            |
| 24.                                                          | Roztyly Garden - Sunflower House,<br>a.s. | 282 00 250 | B, 12943  | projektová společnost                                                                                                                                            |
| 25.                                                          | Roztyly Plaza, a.s.                       | 281 99 910 | B, 12929  | projektová společnost                                                                                                                                            |
| 26.                                                          | RPB II., a.s.                             | 281 99 588 | B, 12918  | projektová společnost                                                                                                                                            |
| 27.                                                          | S-INVESTMENT, s.r.o.                      | 281 99 481 | C, 132311 | projektová společnost                                                                                                                                            |

## ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2024

### Obsah

|                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ROZVAHA .....                                                                              | 18 |
| VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY .....                                                                 | 20 |
| PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE .....                                                             | 21 |
| 1. POPIS SPOLEČNOSTI .....                                                                 | 21 |
| 2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....                                  | 22 |
| 3. ÚČETNÍ METODY .....                                                                     | 22 |
| a) Dlouhodobý nehmotný majetek .....                                                       | 22 |
| b) Dlouhodobý hmotný majetek .....                                                         | 23 |
| c) Drobný majetek .....                                                                    | 24 |
| d) Finanční majetek .....                                                                  | 24 |
| e) Pohledávky .....                                                                        | 25 |
| f) Vlastní kapitál .....                                                                   | 25 |
| g) Cizí zdroje .....                                                                       | 25 |
| h) Použití odhadů .....                                                                    | 26 |
| i) Účtování výnosů a nákladů .....                                                         | 26 |
| j) Daň z příjmů .....                                                                      | 26 |
| k) Následné události .....                                                                 | 26 |
| l) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období ..... | 26 |
| m) Čistý obrat za účetní období .....                                                      | 27 |
| 4. DLOUHODOBÝ MAJETEK .....                                                                | 27 |
| a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč) .....                                           | 27 |
| b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč) .....                                             | 27 |
| c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč) .....                                           | 28 |
| 5. POHLEDÁVKY .....                                                                        | 28 |
| 6. OPRAVNÉ POLOŽKY .....                                                                   | 28 |
| 7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK .....                                                       | 29 |
| 8. OSTATNÍ AKTIVA .....                                                                    | 29 |
| 9. VLASTNÍ KAPITÁL .....                                                                   | 29 |
| 10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY .....                                                               | 30 |
| 11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY .....                                                               | 30 |
| 12. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI .....                                               | 30 |
| 13. OSTATNÍ PASIVA .....                                                                   | 30 |
| 14. DAŇ Z PŘÍJMŮ .....                                                                     | 30 |
| 15. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE .....                                           | 31 |
| 16. VÝNOSY .....                                                                           | 31 |
| 17. ČISTÝ OBRAT ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ .....                                                     | 31 |
| 18. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH .....                                                  | 32 |
| 19. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY .....                                           | 32 |
| 20. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ .....                                | 32 |
| 21. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI .....                               | 33 |

**ROZVAHA ke dni 31. 12. 2024 (v tis. Kč)**

| Označ.         | AKTIVA                                                                                 | Řádek      | Běžné účetní období |          |                | Minulé období  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------|----------|----------------|----------------|
|                |                                                                                        |            | Brutto              | Korekce  | Netto          |                |
|                | <b>AKTIVA CELKEM</b>                                                                   | <b>001</b> | <b>555 689</b>      | <b>0</b> | <b>555 689</b> | <b>547 998</b> |
| <b>B.</b>      | <b>Dlouhodobý majetek</b>                                                              | <b>003</b> | <b>551 827</b>      | <b>0</b> | <b>551 827</b> | <b>516 394</b> |
| <b>B.II.</b>   | <b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>                                                       | <b>014</b> | <b>551 827</b>      | <b>0</b> | <b>551 827</b> | <b>516 394</b> |
| B.II.1.        | Pozemky a stavby                                                                       | 015        | 401 855             | 0        | 401 855        | 384 317        |
| B.II.1.1.      | Pozemky                                                                                | 016        | 401 855             | 0        | 401 855        | 51 709         |
| B.II.1.2.      | Stavby                                                                                 | 017        | 0                   | 0        | 0              | 332 608        |
| B.II.2.        | Hmotné movité věci a jejich soubory                                                    | 018        | 0                   | 0        | 0              | 245            |
| B.II.5.        | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek | 024        | 149 972             | 0        | 149 972        | 131 832        |
| B.II.5.1       | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek                                         | 025        | 0                   | 0        | 0              | 25 000         |
| B.II.5.2       | Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek                                                  | 026        | 149 972             | 0        | 149 972        | 106 832        |
| <b>C.</b>      | <b>Oběžná aktiva</b>                                                                   | <b>037</b> | <b>3 858</b>        | <b>0</b> | <b>3 858</b>   | <b>31 604</b>  |
| <b>C.II</b>    | <b>Pohledávky</b>                                                                      | <b>046</b> | <b>396</b>          | <b>0</b> | <b>396</b>     | <b>20 481</b>  |
| <b>C.II.2.</b> | <b>Krátkodobé pohledávky</b>                                                           | <b>057</b> | <b>396</b>          | <b>0</b> | <b>396</b>     | <b>20 481</b>  |
| C.II.2.4.      | Pohledávky – ostatní                                                                   | 061        | 396                 | 0        | 396            | 20 481         |
| C.II.2.4.3.    | Stát – daňové pohledávky                                                               | 064        | 363                 | 0        | 363            | 2 710          |
| C.II.2.4.4.    | Krátkodobé poskytnuté zálohy                                                           | 065        | 33                  | 0        | 33             | 16 824         |
| C.II.2.4.5.    | Dohadné účty aktivní                                                                   | 066        | 0                   | 0        | 0              | 947            |
| <b>C.IV.</b>   | <b>Peněžní prostředky</b>                                                              | <b>075</b> | <b>3 462</b>        | <b>0</b> | <b>3 462</b>   | <b>11 123</b>  |
| C.IV.2.        | Peněžní prostředky na účtech                                                           | 077        | 3 462               | 0        | 3 462          | 11 123         |
| <b>D.</b>      | <b>Časové rozlišení aktiv</b>                                                          | <b>078</b> | <b>4</b>            | <b>0</b> | <b>4</b>       | <b>0</b>       |
| D.1.           | Náklady příštích období                                                                | 079        | 4                   | 0        | 4              | 0              |

| Označ.       | PASIVA                                                    | Řádek      | Běžné účetní období | Minulé období   |
|--------------|-----------------------------------------------------------|------------|---------------------|-----------------|
|              |                                                           |            | Netto               | Netto           |
|              | <b>PASIVA CELKEM</b>                                      | <b>001</b> | <b>555 689</b>      | <b>547 998</b>  |
| <b>A.</b>    | <b>Vlastní kapitál</b>                                    | <b>002</b> | <b>8 649</b>        | <b>-248 328</b> |
| <b>A.I.</b>  | <b>Základní kapitál</b>                                   | <b>003</b> | <b>2 200</b>        | <b>2 200</b>    |
| A.I.1.       | Základní kapitál                                          | 004        | 2 200               | 2 200           |
| <b>A.II.</b> | <b>Ážio a kapitálové fondy</b>                            | <b>007</b> | <b>324 554</b>      | <b>44 554</b>   |
| A.II.2.      | Kapitálové fondy                                          | 009        | 324 554             | 44 554          |
| A.II.2.1.    | Ostatní kapitálové fondy                                  | 010        | 324 554             | 44 554          |
| <b>A.IV.</b> | <b>Výsledek hospodaření minulých let</b>                  | <b>018</b> | <b>-295 082</b>     | <b>-58 867</b>  |
| A.IV.1.      | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let      | 019        | -295 082            | -58 867         |
| <b>A.V.</b>  | <b>Výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/</b> | <b>021</b> | <b>-23 023</b>      | <b>-236 215</b> |
| <b>B.+C.</b> | <b>Cizí zdroje</b>                                        | <b>023</b> | <b>546 941</b>      | <b>796 181</b>  |
| <b>C.</b>    | <b>Závazky</b>                                            | <b>029</b> | <b>546 941</b>      | <b>796 181</b>  |
| <b>C.I.</b>  | <b>Dlouhodobé závazky</b>                                 | <b>030</b> | <b>500 000</b>      | <b>794 792</b>  |
| C.I.6.       | Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba                  | 038        | 500 000             | 738 199         |
| C.I.8.       | Odložený daňový závazek                                   | 040        | 0                   | 56 593          |
| <b>C.II.</b> | <b>Krátkodobé závazky</b>                                 | <b>045</b> | <b>46 941</b>       | <b>1 389</b>    |
| C.II.3.      | Krátkodobé přijaté zálohy                                 | 050        | 0                   | 521             |
| C.II.4.      | Závazky z obchodních vztahů                               | 051        | 0                   | 759             |
| C.II.8.      | Závazky ostatní                                           | 055        | 46 941              | 109             |
| C.II.8.5.    | Stát – daňové závazky a dotace                            | 060        | 15                  | 109             |
| <b>D.</b>    | <b>Časové rozlišení</b>                                   | <b>066</b> | <b>99</b>           | <b>145</b>      |
| D.1.         | Výdaje příštích období                                    | 067        | 99                  | 145             |

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ke dni 31. 12. 2024 (v tis. Kč)**

| Označ. | VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY                                               | Řádek      | Skutečnost v účetním období |                 |
|--------|--------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------|-----------------|
|        |                                                                    |            | sledovaném                  | minulém         |
| I.     | Tržby za prodej výrobků a služeb                                   | 001        | 2 539                       | 46 691          |
| A.     | Výkonová spotřeba                                                  | 003        | 2 404                       | 6 808           |
| A.2.   | Spotřeba materiálu a energie                                       | 005        | 38                          | 12              |
| A.3.   | Služby                                                             | 006        | 2 366                       | 6 796           |
| E.     | Úprava hodnot v provozní oblasti                                   | 014        | -252 036                    | 280 894         |
| E.1.   | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku           | 015        | -252 036                    | 280 894         |
| E.1.1. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé  | 016        | 2 221                       | 26 637          |
| E.1.2. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné | 017        | -254 257                    | 254 257         |
| III.   | Ostatní provozní výnosy                                            | 020        | 337 316                     | 237             |
| III.1. | Tržby z prodeje dlouhodobého majetku                               | 021        | 337 316                     | 0               |
| III.3. | Jiné provozní výnosy                                               | 023        | 0                           | 237             |
| F.     | Ostatní provozní náklady                                           | 024        | 614 562                     | 797             |
| F.1.   | Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku                     | 025        | 614 353                     | 0               |
| F.3.   | Daně a poplatky v provozní oblasti                                 | 027        | 4                           | 66              |
| F.5.   | Jiné provozní náklady                                              | 029        | 205                         | 731             |
| *      | <b>Provozní výsledek hospodaření</b>                               | <b>030</b> | <b>-25 075</b>              | <b>-241 571</b> |
| VI.    | Výnosové úroky a podobné výnosy                                    | 039        | 417                         | 1 171           |
| VI.2.  | Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy                            | 041        | 417                         | 1 171           |
| J.     | Nákladové úroky a podobné náklady                                  | 043        | 1 089                       | 32 666          |
| J.1.   | Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba | 044        | 1 089                       | 27 362          |
| J.2.   | Ostatní nákladové úroky a podobné náklady                          | 045        | 0                           | 5 304           |
| VII.   | Ostatní finanční výnosy                                            | 046        | 0                           | 2 120           |
| K.     | Ostatní finanční náklady                                           | 047        | 2 059                       | 7 604           |
| *      | <b>Finanční výsledek hospodaření</b>                               | <b>048</b> | <b>-2 731</b>               | <b>-36 979</b>  |
| **     | <b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>                          | <b>049</b> | <b>-27 806</b>              | <b>-278 550</b> |
| L.     | Daň z příjmů                                                       | 050        | -4 783                      | -42 335         |
| L.1.   | - splatná                                                          | 051        | 51 810                      | 4 921           |
| L.2.   | - odložená                                                         | 052        | -56 593                     | -47 256         |
| **     | <b>Výsledek hospodaření po zdanění</b>                             | <b>053</b> | <b>-23 023</b>              | <b>-236 215</b> |
| ***    | <b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>                       | <b>055</b> | <b>-23 023</b>              | <b>-236 215</b> |
| *      | <b>Čistý obrát za účetní období</b>                                | <b>056</b> | <b>2 539</b>                | <b>46 691</b>   |

## PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

### 1. POPIS SPOLEČNOSTI

**Omega Brumlovka, a.s.** (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 30. 10. 2002 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, IČO 267 31 703. Hlavním předmětem její činnosti je Výstavba, koupě a/nebo prodej developerských projektů, jejich správa a zajištění provozu včetně pronájmu a jakékoliv související činnosti.

Na základě projektu fúze sloučením ze dne 26. 10. 2022 ve znění dodatku 1 ze dne 27. 10. 2022 zanikla společnost South Star Centre - Maple House, s.r.o., sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO 247 27 911, a její jmění přešlo na nástupnickou společnost Omega Brumlovka, a.s., sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO 267 31 703.

Ve sledovaném období nebyl proveden žádný zápis v obchodním rejstříku.

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

Společnost je součástí faktického Koncernu Passerinvest.

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

- 1) PASSERINVEST GROUP, a.s. (IČO 261 189 63) – ovládající osoba (konsolidující účetní jednotka)
- 2) PASSERINVEST FINANCE, a.s. (IČO 054 96 446), 100 % akcií
- 3) PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (IČO 281 98 212), 100% podíl
- 4) PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. (IČO 041 72 108), 100% podíl
- 5) PASSERINVEST BBC 3, s.r.o. (IČO 066 29 580), 100% podíl
- 6) Rezidence Oliva, s.r.o. (IČO 070 71 183), 100% podíl
- 7) S-INVESTMENT, s.r.o. (IČO 281 99 481), 50% podíl
- 8) Gamma Building, s. r. o. (IČO 174 178 05), 100% podíl
- 9) Rezidence ARBORETUM, a. s. (IČO 080 563 23), 100 % akcií
- 10) Office Park Roztyly, a.s. (IČO 274 52 751), 60 % akcií
- 11) Omega Brumlovka, a.s. (IČO 267 31 703), 91 % akcií
- 12) PST - Project A, a.s. (IČO 282 00 578), 100 % akcií
- 13) Roztyly Plaza, a.s. (IČO 281 99 910), 100 % akcií
- 14) BB C Orion, a.s. (IČO 281 99 278), 100 % akcií
- 15) Arboretum B3, a.s. (IČO 140 48 060), 100 % akcií
- 16) Global Health Ministries, a.s. (IČO 282 00 870), 50 % akcií
- 17) Hila Brumlovka, s.r.o. (IČO 281 62 889), 100% podíl prostřednictvím společnosti PST 0- 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.

Osoby podílející se *20 a více procenty* na základním kapitálu:

PASSERINVEST GROUP, a.s. 91 %

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2024:

**Představenstvo (Jednatelé)**

Předseda: Radim Passer

**Dozorčí rada**

Předseda: Tomáš Zimčík

Ve společnosti vykonávají rozhodující činnosti člen představenstva společnosti.

Společnost využívá služeb externích spolupracovníků.

Organizační struktura společnosti se vytváří v návaznosti na prohlubování činnosti společnosti.

Orgány společnosti jsou: představenstvo, dozorčí rada.

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

## **2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

Přiložená 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.**

Goodwill představuje kladný rozdíl mezi oceněním majetku a závazků (oceněním jmění) a souhrnem jeho individuálně přeceněných složek majetku sníženým o převzaté dluhy v rámci fúze k 1.1.2022. Tento goodwill je odepisován rovnoměrně po dobu 120 měsíců od rozhodného dne přeměny. Delší doba odepisování goodwillu byla zvolena s ohledem na skutečnost, že jmění Nástupnické společnosti je tvořeno zejména nemovitými věcmi, jejichž účetní doba odepisování je výrazně delší než obvyklá doba odepisování goodwillu. Ve sledovaném období byla ke goodwillu vytvořena 100 % opravná položka.

#### 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               |
| Goodwill                         | 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 součástí pořizovací ceny od data zahájení prací na developerském projektu. Ve sledovaném období činila výše aktivovaných úroků 28 798 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč).

V rámci fúze sloučením byly nabývané nemovitosti oceněny reálnou hodnotou dle znaleckého posudku. Dlouhodobý hmotný majetek s pořizovací cenou vyšší, než 80 tis. Kč se odepisuje na vrub nákladů po dobu jeho ekonomické životnosti. U dlouhodobého hmotného majetku s pořizovací cenou do 80 tis. Kč je účtování na základě individuálního posouzení společnosti.

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

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

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

|                        | Počet let (od–do) |
|------------------------|-------------------|
| Stavby                 | 15–30             |
| Samostatné movité věci | 3–10              |

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

### c) Drobný majetek

| 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   |

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

Doba odpisu drobného majetku je 3 roky.

### d) Finanční majetek

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

Společnost ve sledovaném období žádný dlouhodobý finanční majetek nepořídila ani žádný takový majetek k rozvahovému dni nevlastní.

K 31. 12. se jednotlivé složky finančního majetku přeceňují níže uvedeným způsobem:

- Cenné papíry k obchodování reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do nákladů nebo výnosů.
- Realizovatelné cenné papíry (kromě dluhopisů s pevně stanoveným úrokem) a podíly představující minoritní účast reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.
- Majetkové účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem se oceňují pořizovací cenou nebo ekvivalencí, případné přecenění se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.
- Cenné papíry držené do splatnosti se přeceňují o rozdíl mezi pořizovací cenou bez kuponu a jmenovitou hodnotou. Tento rozdíl se rozlišuje dle věcné a časové souvislosti do nákladů nebo výnosů.

Ekvivalencí se rozumí pořizovací cena účasti upravená na hodnotu odpovídající míře účasti společnosti na vlastním kapitálu.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, který se ke konci rozvahového dne nepřeceňuje, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtovaný jako opravná položka.

#### **e) Pohledávky**

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

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

V položce jiné pohledávky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

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

#### **f) Vlastní kapitál**

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ostatní kapitálové fondy.

#### **g) Cizí zdroje**

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. V položce jiné závazky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

Dlouhodobé i krátkodobé úvěry se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

Úroky z úvěrů a ostatních finančních výpomocí, pokud se jejich splatnost nepředpokládá do 12 měsíců od data rozvahy, jsou vykazovány jako dlouhodobé závazky.

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

#### **h) Použití odhadů**

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

#### **i) Účtování výnosů a nákladů**

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí. Společnost má v současné době pouze tržby z pronájmu pozemků a budov.

#### **j) Daň z příjmů**

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

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

#### **k) 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.

#### **l) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období**

Společnost neprovedla žádné významné změny ani opravy minulých období.

#### m) 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.

### 4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

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

##### POŘIZOVACÍ CENA

|             | Počáteční zůstatek | Přírůstky | Vyřazení | Převody | Konečný zůstatek |
|-------------|--------------------|-----------|----------|---------|------------------|
| Software    | 400                | 0         | 400      | 0       | 0                |
| Goodwill    | 102 025            | 0         | 102 025  | 0       | 0                |
| Celkem 2024 | 102 425            | 0         | 102 425  | 0       | 0                |
| Celkem 2023 | 102 425            | 0         | 0        | 0       | 102 425          |

##### OPRÁVKY

|             | Počáteční zůstatek | Odpisy  | Prodeje, likvidace | Vyřazení | Převody | Konečný zůstatek | Opravné položky | Účetní hodnota |
|-------------|--------------------|---------|--------------------|----------|---------|------------------|-----------------|----------------|
| Software    | -400               | 0       | 0                  | 400      | 0       | 0                | 0               | 0              |
| Goodwill    | -20 405            | -850    | 0                  | 21 255   | 0       | 0                | 0               | 0              |
| Celkem 2024 | -20 805            | -850    | 0                  | 21 655   | 0       | 0                | 0               | 0              |
| Celkem 2023 | -10 603            | -10 202 | 0                  | 0        | 0       | -20 805          | -81 620         | 0              |

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

##### POŘIZOVACÍ CENA

|                          | Počáteční zůstatek | Přírůstky | Vyřazení | Převody | Konečný zůstatek |
|--------------------------|--------------------|-----------|----------|---------|------------------|
| Pozemky                  | 51 709             | 384 928   | 34 782   |         | 401 855          |
| Stavby                   | 537 974            |           | 537 974  |         | 0                |
| Samostatné movité věci   | 2 623              |           | 2 623    |         | 0                |
| Nedokončený DHM          | 106 832            | 43 140    |          |         | 149 972          |
| Poskytnuté zálohy na DHM | 25 000             |           | 25 000   |         | 0                |
| Celkem 2024              | 724 138            | 428 068   | 600 379  |         | 551 827          |
| Celkem 2023              | 662 800            | 62 275    |          | -937    | 724 138          |

## OPRÁVKY

|                             | Počáteční<br>zůstatek | Odpisy  | Prodeje,<br>likvidace | Vyřazení | Převody | Konečný<br>zůstatek | Opravné<br>položky | Účetní<br>hodnota |
|-----------------------------|-----------------------|---------|-----------------------|----------|---------|---------------------|--------------------|-------------------|
| Pozemky                     |                       |         |                       |          |         |                     |                    | 401 855           |
| Stavby                      | -32 729               | -1 367  |                       | 34 096   |         |                     |                    | 0                 |
| Samostatné movité<br>věci   | -2 378                | -4      |                       | 3 382    |         |                     |                    | 0                 |
| Nedokončený DHM             |                       |         |                       |          |         |                     |                    | 149 972           |
| Poskytnuté zálohy<br>na DHM |                       |         |                       |          |         |                     |                    | 0                 |
| Celkem 2024                 | -35 107               | -1 371  |                       | 37 478   |         |                     |                    | 551 827           |
| Celkem 2023                 | -18 672               | -16 435 |                       |          |         | -35 107             | -172 637           | 516 394           |

V minulém období byla vytvořena opravná položka k majetku ve výši 172 637 tis. Kč (stavby) a 81 620 tis. Kč (goodwill) v souvislosti se zreálněním hodnoty nemovitostí, která vyplývá z realizace směnné smlouvy v období 01/2024.

Předmětem směny bylo pozbytí administrativní budovy v ulici Čerčanská na Praze 4 a nabytí pozemků v lokalitě Brumlovka za účelem budoucí výstavby nové administrativní budovy.

V této souvislosti došlo i k navýšení Goodwillu souvisejícího s tehdejší akvizicí budovy Čerčanská.

### c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádný dlouhodobý finanční majetek.

## 5. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 396 tis. Kč (minulé období 20 481 tis. Kč) v následující struktuře:

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 0 tis. Kč (minulé období 3 076 tis. Kč) – v minulém období pohledávky z pronájmu a souvisejících služeb ve lhůtě splatnosti.

Stát – daňové pohledávky ve výši 363 tis. Kč (minulé období 2 710 tis. Kč) – pohledávky plynoucí z nadměrného odpočtu DPH.

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 33 tis. Kč (minulé období 16 824 tis. Kč) – zálohy na energie.

Dohadné účty aktivní ve výši 0 tis. Kč (minulé období 947 tis. Kč) – v minulém období budoucí pohledávka za nájemcem budovy v rámci odhadu vyúčtování služeb za sledované období.

## 6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádné opravné položky k pohledávkám.

## 7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

K rozvahovému dni eviduje společnost finanční hotovost na bankovních účtech ve výši 3 462 tis. Kč (minulé období 11 123 tis. Kč).

## 8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období jsou obecně účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Společnost eviduje na těchto účtech k rozvahovému dni především časové rozlišení nákladů účtovaných do dvou a více po sobě následujících účetních období. Hodnota k rozhodnému dni činí 4 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč).

## 9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

|                                                    | Zůstatek<br>k 31. 12. 2022 | Zvýšení | Snížení | Zůstatek<br>k 31. 12. 2023 | Zvýšení | Snížení  | Zůstatek<br>k 31. 12. 2024 |
|----------------------------------------------------|----------------------------|---------|---------|----------------------------|---------|----------|----------------------------|
| Počet akcií                                        | 220                        |         |         | 220                        |         |          | 220                        |
| Základní kapitál                                   | 2 200                      |         |         | 2 200                      |         |          | 2 200                      |
| Ostatní kapitálové<br>fondy                        | 44 554                     |         |         | 44 554                     | 280 000 |          | 324 554                    |
| Ostatní fondy                                      |                            |         |         |                            |         |          |                            |
| Výsledek hospodaření<br>minulých let               | -38 273                    |         | -20 594 | -58 867                    |         | -236 215 | -295 082                   |
| Výsledek hospodaření<br>běžného účetního<br>období | -20 594                    |         |         | -236 215                   |         |          | -23 023                    |
| Vlastní kapitál celkem                             | -12 113                    |         |         | -248 328                   |         |          | 8 649                      |

Základní kapitál společnosti se skládá z 200 kusů listinných akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 10 000 Kč a 200 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 Kč.

Za účelem posílení vlastního kapitálu společnosti byl v období 12/2024 ze strany akcionářů poskytnut příplatek do ostatních kapitálových fondů ve výši 280 000 tis. Kč.

Hospodářský výsledek (ztráta) roku 2023 ve výši -236 215 tis. Kč byl převeden na účet neuhrazených ztrát minulých let.

Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě převod hospodářského výsledku (ztráty) roku 2024 ve výši -23 023 tis. Kč na účet neuhrazené ztráty z minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn. Záporný vlastní kapitál bude řešen v průběhu následujících období poskytnutím příplatku do ostatních kapitálových fondů ze strany akcionářů.

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

## **10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY**

Společnost eviduje k rozhodnému dni dlouhodobé závazky v celkové výši 500 000 tis. Kč (minulé období 794 792 tis. Kč) v následující struktuře:

Závazky-ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 500 000 tis. Kč (minulé období 738 199 tis. Kč) – zápůjčky od společností v rámci Koncernu Passerinvest, podobněji specifikováno v kapitole 17.

Dále společnost evidovala v minulém období v dlouhodobých závazcích odložený daňový závazek ve výši 56 593 tis. Kč.

## **11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY**

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé závazky v celkové výši 46 941 tis. Kč (minulé období 1 389 tis. Kč) v následující struktuře:

Krátkodobé přijaté zálohy ve výši 0 tis. Kč (minulé období 521 tis. Kč) – v minulém období především přijaté zálohy na služby související s nájmem.

Závazky z obchodních vztahů ve výši 0 tis. Kč (minulé období 759 tis. Kč – v minulém období zejména závazky běžného provozních charakteru (energie, služby).

Stát – daňové závazky a dotace ve výši 46 941 tis. Kč (minulé období 109 tis. Kč) – závazky plynoucí z daňové povinnosti k DPPO.

## **12. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI**

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádné bankovní úvěry.

## **13. OSTATNÍ PASIVA**

Výdaje příštích období zahrnují faktury došlé v roce 2025, které jsou účtovány do nákladů v období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2024. Jedná se o časové rozlišení ověření účetních závěrek. Celková hodnota k rozvahovému dni činí 99 tis. Kč (minulé období 145 tis. Kč).

O Výnosech příštích období nebylo ve sledovaném období účtováno.

## **14. DAŇ Z PŘÍJMŮ**

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou v minulých letech do příštích pěti let. Společnost k rozvahovému dni nedisponuje žádnou uplatnitelnou daňovou ztrátou.

Společnost nemá k rozvahovému dni žádné daňové nedoplatky po lhůtě splatnosti.

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

|                                                                     | 31. 12. 2024                     |                               | 31. 12. 2023                     |                               |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Položky odložené daně                                               | Odložená<br>daňová<br>pohledávka | Odložený<br>daňový<br>závazek | Odložená<br>daňová<br>pohledávka | Odložený<br>daňový<br>závazek |
| Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku | 807                              |                               |                                  | 109 987                       |
| Ostatní přechodné rozdíly:                                          |                                  |                               |                                  |                               |
| Opravná položka k majetku                                           |                                  |                               | 53 394                           |                               |
| Daňová ztráta z minulých let                                        |                                  |                               |                                  |                               |
| <b>Celkem</b>                                                       | <b>807</b>                       |                               | <b>53 394</b>                    | <b>109 987</b>                |
| <b>Netto</b>                                                        | <b>807</b>                       |                               |                                  | <b>56 593</b>                 |

## 15. 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.

## 16. VÝNOSY

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

|                           | 2023          |            | 2024           |            |
|---------------------------|---------------|------------|----------------|------------|
|                           | Domácí        | Zahraniční | Domácí         | Zahraniční |
| Pronájem nemovitostí      | 46 691        | 0          | 2 539          | 0          |
| Tržby z prodaného majetku | 0             | 0          | 337 316        | 0          |
| Ostatní provozní výnosy   | 237           | 0          | 0              | 0          |
| Výnosové úroky            | 1 171         | 0          | 417            | 0          |
| Ostatní finanční výnosy   | 2 120         | 0          | 0              | 0          |
| <b>Výnosy celkem</b>      | <b>50 219</b> | <b>0</b>   | <b>340 272</b> | <b>0</b>   |

Významné meziroční snížení z pronájmu nemovitostí a tržby z prodaného majetku se týkají směny administrativní budovy za stavební pozemky v období 01/2024.

## 17. ČISTÝ OBRAT ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

V souladu s novou definicí čistého obratu vykázala společnost ve výkazu zisku a ztráty na řádku „Čistý obrat za účetní období“ k 31. 12. 2024 obrat ve výši 2 539 tis. Kč. Vzhledem k tomu, že úsilí vynaložené na stanovení obratu za rok 2023 podle nové metodiky není úměrné informačnímu efektu pro uživatele účetní závěrky nedošlo k přepočtu čistého obratu za srovnávací období, tj. k 31. 12. 2023. Společnost čistý obrat za srovnávací období ve výkazu zisku a ztráty tedy neuvedla. Čistý obrat pro účely kategorizace účetní jednotky za srovnávací období, tj. k 31. 12. 2023 zůstal nezměněn.

## 18. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Ve sledovaném období neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídící pracovníci žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody mimo těch uvedených v odstavci „Osobní náklady“.

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

| Spřízněná osoba            | Termíny/Lhůty splatnosti | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2024 |
|----------------------------|--------------------------|--------------|--------------|
| PASSERINVEST GROUP, a.s.   | 31. 12. 2026             | 258 199      | 0            |
| PASSERINVEST FINANCE, a.s. | 31. 12. 2028             | 480 000      | 500 000      |
| Celkem                     |                          | 738 199      | 500 000      |

Společnost eviduje k rozvahovému dni zápůjčku od společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. Úroková sazba činí 5,88 % p.a., od 1. 10. 2024 zvýšení na 6,40 % p.a. Úroky za rok 2024 jsou k rozvahovému dni uhrazeny.

Zápůjčka od společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. byla v období 12/2024 zcela splacena. Úroková sazba zde činila 0,1 % p.a. Veškeré úroky jsou k rozvahovému dni taktéž uhrazeny.

## 19. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Nejvýznamnější položkou výnosů je prodej administrativní budovy na Praze 4 v rámci zmíněné směnné smlouvy ve výši 337 316 tis. Kč. S touto směnou dále souvisí zůstatková cena prodaného majetku ve výši 614 353 tis. Kč, rozpuštění opravné položky k majetku ve výši 254 257 tis. Kč a změna stavu odložené daně ve výši -56 593 tis. Kč.

Provozní výnosy a náklady administrativní budovy, která byla předmětem směny jsou nevýznamné, jelikož zahrnutí hodnotu po dobu vlastnictví v roce 2024, tedy od 1. 1. do 15. 1.

## 20. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje ve sledovaném období ztrátu ve výši -23 023 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 8 649 tis. Kč. Ztráty za poslední 2 roky jsou dány zejména majetkovým vypořádáním v souvislosti se získáním pozemků pro budoucí výstavbu.

Obecně lze konstatovat, že developerské projekty mají velmi dlouhou přípravnou fázi, ve které nakupují pozemky, řeší se územní rozhodnutí, stavební povolení, vytváří se vlastní projekt. Společnosti po dobu této přípravné fáze vznikají pouze ztráty. Ztráty budou hrazeny ze zisku, který bude realizován po výstavbě projektu a jeho pronájmu. Zahájení stavebních prací u tohoto projektu je předpokládáno v roce 2026 a dokončení v roce 2029.

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.

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

K žádným významným událostem nedošlo.

Sestaveno dne: 11. 3. 2025

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Radim Passer', followed by a long, horizontal, slightly wavy line.

Radim Passer  
Předseda představenstva

## KONTAKT

Omega Brumlovka, a.s.  
Brumlovka, budova Filadelfie  
Želetavská 1525/1  
140 00 Praha 4

Telefon: +420 221 582 111  
E-mail: [info@passerinvest.cz](mailto:info@passerinvest.cz)  
[www.passerinvest.cz](http://www.passerinvest.cz)