

Výroční zpráva

Omega Brumlovka, a.s.

za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

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	15
KONTAKT	30

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

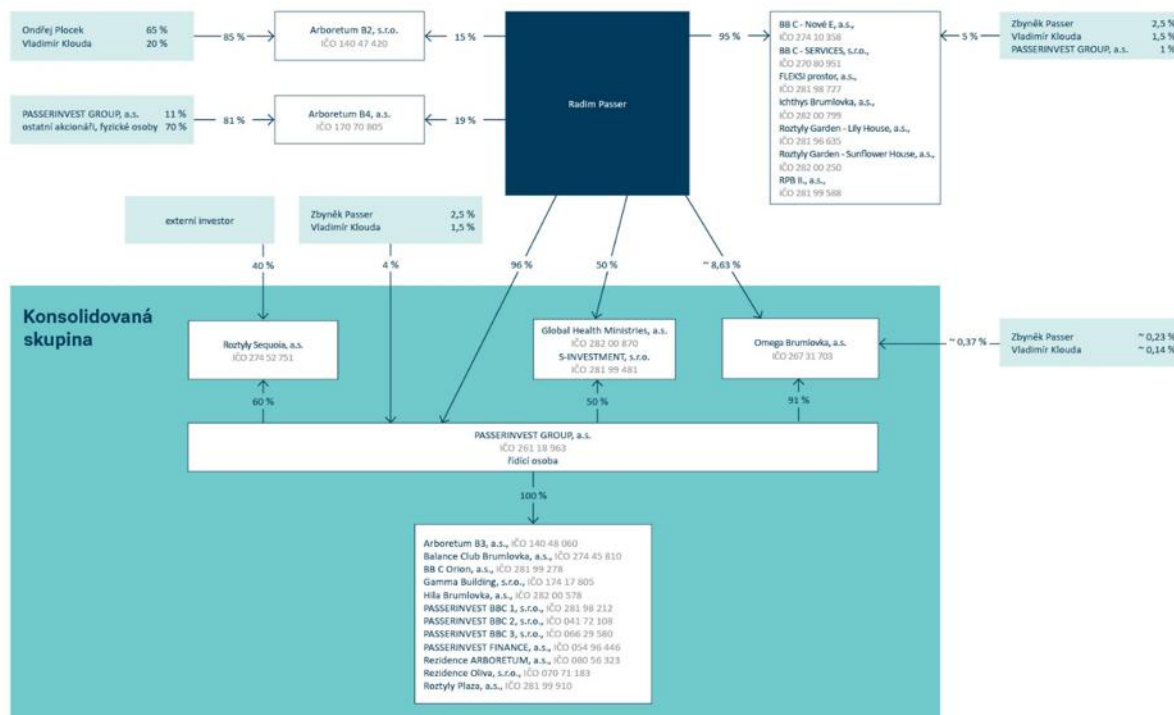
Obchodní firma:	Omega Brumlovka, a.s.
Sídlo:	Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
IČO:	267 31 703
Zapsána:	v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 7925
Základní kapitál Společnosti:	2 200 000 Kč
Rozvržení akcií:	200 ks akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 10 000 Kč 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 m² čistých podlahových kancelářských ploch, 1 500 m² privátních teras, 300 m² maloobchodních ploch, 1 000 m² 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. 2025



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.

STATUTÁRNÍ ORGÁN

Radim Passer, předseda představenstva

ZPRÁVA PŘEDSEDY PŘEDSTAVENSTVA

Zhodnocení roku 2025

Společnost Omega Brumlovka, a.s. dosáhla v roce 2025 účetního zisku ve výši 57 tis. Kč (minulé období ztráta -23 023 tis. Kč). Ztráta minulého období souvisí zejména se směnou pozemků a staveb v souvislosti s budoucí výstavbou nové administrativní budovy. Ve sledovaném období probíhaly přípravné práce a položky výsledovky jsou nevýznamné, neboť většina činností je účtována na pořízení majetku.

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2025	2024
Provozní výsledek hospodaření	-46	-25 075
Finanční výsledek hospodaření	118	-2 731
<u>Daň z příjmů</u>	<u>-15</u>	<u>4 738</u>
Výsledek hospodaření za účetní období	57	-23 023

Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

Společnost realizuje přípravné práce na zahájení výstavby administrativní budovy v lokalitě Brumlovka. Po získání všech potřebných pozemků pro výstavbu v období 01/2024 dochází k průběžné realizaci projektových prací a přeložek sítí. 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 2025 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 8. 6. 2026



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. 2025

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. 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 Omega Brumlovka, 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.

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.

Náš 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, www stránky: <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 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

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 3

(materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 25.05.2026

SP Audit, s.r.o.

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




Ing. Lenka Filipová
auditor

Evidenční číslo auditora 2269

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. 2025 DO 31. 12. 2025 (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	11
2. Úloha Společnosti (<i>jako ovládané osoby</i>) v Koncernu Passerinvest	11
3. Způsob a prostředky ovládání Společnosti	11
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	11
5. Přehled vzájemných smluv v Účetním období mezi Společností (<i>jako ovládanou osobou</i>) a ovládající osobou Společnosti nebo osobami ovládanými	12
6. Posouzení případné újmy a jejího vyrovnání, zhodnocení výhod a případných nevýhod, jakož i případných rizik plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami	12
7. Ostatní informace/důvěrnost údajů	13
8. Čestné prohlášení	13
9. Seznam všech společností v Koncernu Passerinvest (<i>viz dále Příloha 1</i>)	14

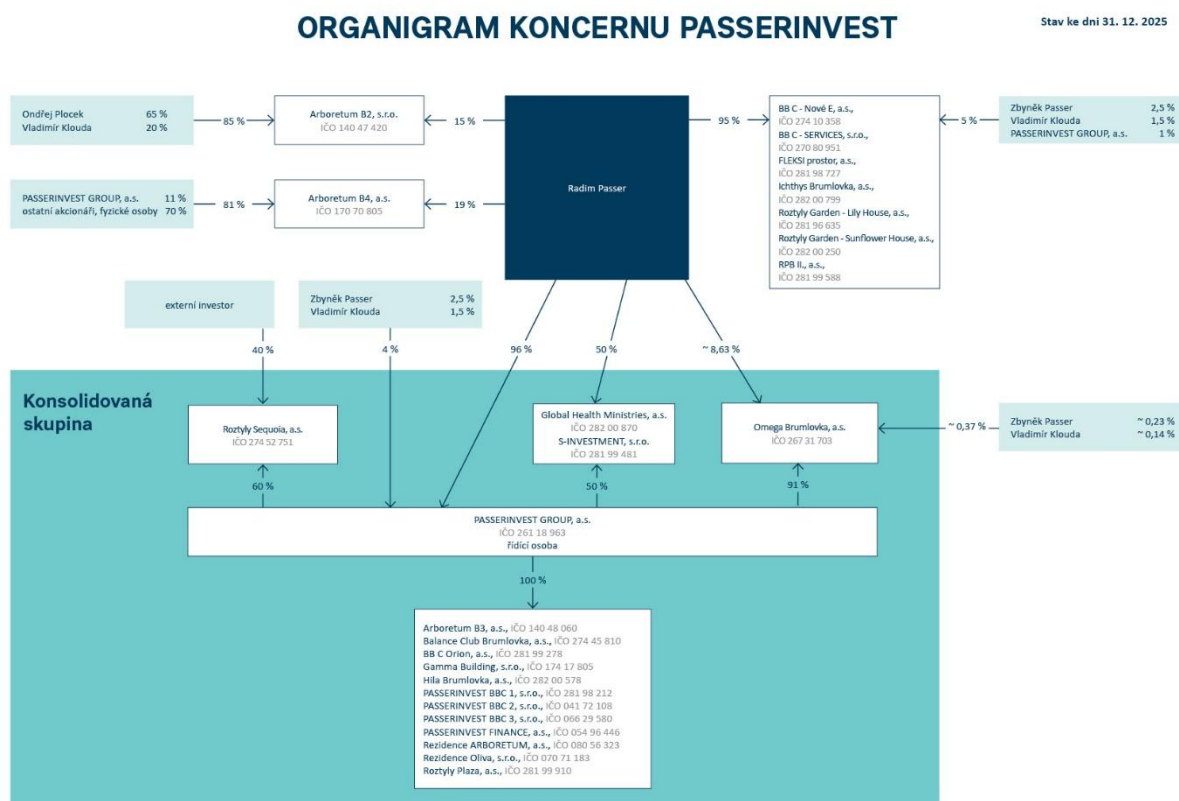
1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu Passerinvest

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. 2025

1.1 Koncern Passerinvest



Změny ve struktuře Koncernu Passerinvest v Účetním období

- a) dne 18. 2. 2025 valnou hromadou (formou NZ) společnosti Global Health Ministries, a.s., IČO 282 00 870, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, bylo přijato rozhodnutí o změně stanov, a to článku 4.1 týkající se změny předmětu podnikání (činnosti).
- b) dne 26. 2. 2025 valnou hromadou (formou NZ) společnosti Office Park Roztyly, a.s., IČO 274 52 751, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „OPRoztyly“), bylo přijato rozhodnutí o změně stanov, a to novém názvu firmy na Roztyly Sequoia, a.s., změna a/nebo doplnění dalších článků stanov OPRoztyly.
- c) dne 2. 7. 2025 byl u místně příslušného soudu proveden zápis projektu fúze sloučením ze dne 29. 5. 2025, na jehož základě zanikla společnost Hila Brumlovka, a.s., IČO 281 62 889, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4. Veškeré její jmění přešlo na nástupnickou společnost PST – Project A, a.s., IČO 282 00 578, se stejným sídlem. Současně bylo rozhodnuto o změně názvu této nástupnické společnosti na Hila Brumlovka, a.s., navýšení základního kapitálu společnosti o 2 000 000 Kč a vydání 200 kusů akcií nové emise 02, číslovaných 201 až 400.
- d) dne 6. 11. 2025 stávající akcionáři společnosti Balance Club Brumlovka, a.s., IČO 274 45 810, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „BCB“), konkrétně Radim Passer, Zbyněk Passer, narozený dne 12. 7. 1974 a Vladimír Klouda, narozený dne 8. 1. 1963, prodali (*formou kupních smluv*) své jednotlivé akcionářské podíly v celkové výši 89 % ve společnosti BCB, stávajícímu akcionáři společnosti PST, která se tak stala jediným akcionářem společnosti BCB.

1.2 Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem

Pan Radim Passer, narozený dne 29. 9. 1963, bytem Baarova 1542/48, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „Radim Passer“) je dále přímo ovládající osobou a jediným akcionářem společnosti PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., IČO 256 87 247, 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

Přímo ovládající a řídicí 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. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi PST (*poskytovatel*) a Společností (*objednatel*) ze dne 1. 1. 2025, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti projektového řízení, předprojektové fáze, schvalovacího procesu, přípravné fáze, realizace výstavby, zajištění financování a pronájmu administrativní budovy Omega, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
2. Dodatek č. 4 ze dne 15. 9. 2025, uzavřený mezi Společností a PASSERINVEST FINANCE, a.s., IČO 054 96 446 (dále jen „FIN“), ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 25. 4. 2022, ve znění dodatků, kterým došlo k navýšení úvěrového rámce.

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. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi PST (*poskytovatel*) a Společností (*objednatel*) ze dne 1. 1. 2025, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti projektového řízení, předprojektové fáze, schvalovacího procesu, přípravné fáze, realizace výstavby, zajištění financování a pronájmu administrativní budovy Omega, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
3. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a FIN, ze dne 25. 4. 2022, ve znění dodatků, s úrokovou sazbou 6,4 % p.a., ve znění dodatků, se splatností nejpozději do 31. 12. 2028.
4. Smlouva o výpůjčce (*40 park. stání*), uzavřená mezi PST (*ručitel*) a Společností (*půjčitel*) a Ředitelství silnic a dálnic ČR, státní příspěvková organizace, IČO 659 96 390 (vypůjčitel), ze dne 28. 12. 2023, ve znění dodatku č. 1 ze dne 22. 12. 2023.

6. Posouzení případné újmy a jejího vyrovnání, 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 vyrovnání újmy, ani ke způsobu a době takového vyrovnání.

6.2 Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucí 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 17. 3. 2026



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.	Global Health Ministries, a.s.	282 00 870	B, 12954	projektová společnost
11.	Hila Brumlovka, a.s.	282 00 578	B, 12949	projektová společnost
12.	Ichthys Brumlovka, a.s.	282 00 799	B, 12952	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 obchodovatelných na evropském regulovaném trhu, jehož výnosy slouží k financování finančních potřeb členů Koncernu Passerinvest
19.	Rezidence ARBORETUM, a.s.	080 56 323	B, 24331	projektová společnost
20.	Rezidence Oliva, s.r.o.	070 71 183	C, 294149	projektová společnost
21.	Roztyly Garden - Lily House, a.s.	281 96 635	B, 12842	projektová společnost
22.	Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	282 00 250	B, 12943	projektová společnost
23.	Roztyly Plaza, a.s.	281 99 910	B, 12929	projektová společnost
24.	Roztyly Sequoia, a.s.	274 52 751	B, 10747	projektová společnost
25.	RPB II., a.s.	281 99 588	B, 12918	projektová společnost
26.	S-INVESTMENT, s.r.o.	281 99 481	C, 132311	projektová společnost

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2025

Obsah

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

ROZVAHA ke dni 31. 12. 2025 (v tis. Kč)

Označ.	AKTIVA	Řádek	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	
	AKTIVA CELKEM	001	642 722	0	642 722	555 689
B.	Dlouhodobý majetek	003	636 754	0	636 754	551 827
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	636 754	0	636 754	551 827
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	401 855	0	401 855	401 855
B.II.1.1.	Pozemky	016	401 855	0	401 855	401 855
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	234 899	0	234 899	149 972
B.II.5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	38 000	0	38 000	0
B.II.5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	196 899	0	196 899	149 972
C.	Oběžná aktiva	037	5 968	0	5 968	3 858
C.II	Pohledávky	046	1 043	0	1 043	396
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	1 043	0	1 043	396
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	218	0	218	0
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	061	825	0	825	396
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	064	763	0	763	363
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	62	0	62	33
C.IV.	Peněžní prostředky	075	4 925	0	4 925	3 462
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	4 925	0	4 925	3 462
D.	Časové rozlišení aktiv	078	0	0	0	4
D.1.	Náklady příštích období	079	0	0	0	4

Označ.	PASIVA	Řádek	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	642 722	555 689
A.	Vlastní kapitál	002	8 707	8 649
A.I.	Základní kapitál	003	2 200	2 200
A.I.1.	Základní kapitál	004	2 200	2 200
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	007	324 554	324 554
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	324 554	324 554
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	324 554	324 554
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	018	-318 104	-295 082
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	019	-318 104	-295 082
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/	021	57	-23 023
B.+C.	Cizí zdroje	023	634 015	546 941
C.	Závazky	029	634 015	546 941
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	634 000	500 000
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	038	634 000	500 000
C.II.	Krátkodobé závazky	045	15	46 941
C.II.8.	Závazky ostatní	055	15	46 941
D.	Časové rozlišení	066	0	99
D.1.	Výdaje příštích období	067	0	99

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ke dni 31. 12. 2025 (v tis. Kč)

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Řádek	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	001	260	2 539
A.	Výkonová spotřeba	003	280	2 404
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	0	38
A.3.	Služby	006	280	2 366
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	0	-252 036
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	0	-252 036
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	016	0	2 221
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	017	0	-254 257
III.	Ostatní provozní výnosy	020	0	337 316
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	021	0	337 316
F.	Ostatní provozní náklady	024	26	614 562
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	0	614 353
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	15	4
F.5.	Jiné provozní náklady	029	11	205
*	Provozní výsledek hospodaření	030	-46	-25 075
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	137	417
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	137	417
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	0	1 089
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	044	0	1 089
K.	Ostatní finanční náklady	047	19	2 059
*	Finanční výsledek hospodaření	048	118	-2 731
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	049	72	-27 806
L.	Daň z příjmů	050	15	-4 783
L.1.	- splatná	051	15	51 810
L.2.	- odložená	052	0	-56 593
**	Výsledek hospodaření po zdanění	053	57	-23 023
***	Výsledek hospodaření za účetní období	055	57	-23 023
*	Čistý obrat za účetní období	056	260	2 539

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. 2025 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) Gamma Building, s. r. o. (IČO 174 178 05), 100% podíl
- 8) Rezidence ARBORETUM, a. s. (IČO 080 563 23), 100 % akcií
- 9) Hila Brumlovka, a.s. (IČO 282 00 578), 100 % akcií
- 10) Roztyly Plaza, a.s. (IČO 281 99 910), 100 % akcií
- 11) BB C Orion, a.s. (IČO 281 99 278), 100 % akcií
- 12) Arboretum B3, a.s. (IČO 140 48 060), 100 % akcií
- 13) Balance Club Brumlovka, a. s. (IČO 27445 810), 100 % akcií
- 14) Omega Brumlovka, a.s. (IČO 267 31 703), 91 % akcií
- 15) Roztyly Sequoia, a.s. (IČO 274 52 751), 60 % akcií
- 16) S-INVESTMENT, s.r.o. (IČO 281 99 481), 50% podíl
- 17) Global Health Ministries, a.s. (IČO 282 00 870), 50 % akcií

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

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

PASSERINVEST GROUP, a.s. 91 %

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2025:

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 2025 a 2024.

3. ÚČETNÍ METODY

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

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

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

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

Odpisy

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

	Počet let (od–do)
Software	2–8
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	2–8

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

b) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související. Úroky z úvěru jsou součástí pořizovací ceny od data zahájení prací na developerském projektu. Ve sledovaném období činila výše aktivovaných úroků 35 371 tis. Kč (minulé období 28 798 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) 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

Společnost neprovedla žádné významné změny ani opravy minulých období.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádné dlouhodobý nehmotný majetek.

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	401 855				401 855
Stavby	0				0
Samostatné movité věci	0				0
Nedokončený DHM	149 972	46 927			196 899
Poskytnuté zálohy na DHM	0	38 000			38 000
Celkem 2025	551 827	84 927	0		636 754
Celkem 2024	724 138	428 068	600 379		551 827

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky								401 855
Stavby	0							0
Samostatné movité věci	0							0
Nedokončený DHM	0							196 899
Poskytnuté zálohy na DHM	0							38 000
Celkem 2025	0	0	0	0	0	0	0	636 754
Celkem 2024	-35 107	-1 371	0	37 478	0	0	0	551 827

V minulém období došlo k zásadní směně administrativní budovy za pozemky pro budoucí novou výstavbu.

Ve sledovaném období se realizují přípravné práce na výstavbu nové administrativní budovy, zejména přeložky sítí.

5. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 1 043 tis. Kč (minulé období 396 tis. Kč) v následující struktuře:

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 218 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč) – pohledávky z pronájmu parkovacích ploch ve lhůtě splatnosti

Stát – daňové pohledávky ve výši 763 tis. Kč (minulé období 363 tis. Kč) – pohledávky plynoucí z nadměrného odpočtu DPH.

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 62 tis. Kč (minulé období 33 tis. Kč) – zálohy na energie.

6. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

K rozvahovému dni eviduje společnost finanční hotovost na bankovních účtech ve výši 4 925 tis. Kč (minulé období 3 462 tis. Kč).

7. 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 0 tis. Kč (minulé období 4 tis. Kč).

8. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2023	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2024	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2025
Počet akcií	220			220			220
Základní kapitál	2 200			2 200			2 200
Ostatní kapitálové fondy	44 554	280 000		324 554			324 554
Ostatní fondy							
Výsledek hospodaření minulých let	-58 867		-236 215	-295 082		-23 022	-318 104
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-236 215			-23 023			57
Vlastní kapitál celkem	-248 328			8 649			8 707

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 příspěvek do ostatních kapitálových fondů ve výši 280 000 tis. Kč.

Hospodářský výsledek (ztráta) roku 2024 ve výši -23 023 tis. Kč byl převeden na účet neuhrazených ztrát minulých let.

Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě převod hospodářského výsledku (zisku) roku 2025 ve výši 57 tis. Kč na účet nerozděleného zisku minulých let a následné použití tohoto zisku na částečnou úhradu ztrát minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

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

9. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozhodnému dni dlouhodobé závazky v celkové výši 634 000 tis. Kč (minulé období 500 000 tis. Kč) v následující struktuře:

Závazky-ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 634 000 tis. Kč (minulé období 500 000 tis. Kč) – zápůjčky od společností v rámci Koncernu Passerinvest, podobněji specifikováno v kapitole 15.

10. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé závazky v celkové výši 15 tis. Kč (minulé období 46 941 tis. Kč) v následující struktuře:

Stát – daňové závazky a dotace ve výši 15 tis. Kč (minulé období 46 941 tis. Kč) – závazky plynoucí z daňové povinnosti k DPPO.

11. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují faktury došlé v roce 2026, které jsou účtovány do nákladů v období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2025. v minulém období se jedná se o časové rozlišení ověření účetních závěrek. Celková hodnota k rozvahovému dni činí 0 tis. Kč (minulé období 99 tis. Kč).

12. 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. 2025	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Položky odložené daně				
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	807		807	
Ostatní přechodné rozdíly:				
Opravná položka k majetku				
Daňová ztráta z minulých let				
Celkem	807		807	
Netto	807		807	

13. 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.

14. VÝNOSY

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

	2025		2024	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nemovitostí	260	0	2 539	0
Tržby z prodaného majetku	0	0	337 316	0
Ostatní provozní výnosy	0	0	0	0
Výnosové úroky	137	0	417	0
Ostatní finanční výnosy	0	0	0	0
Výnosy celkem	397	0	340 272	0

Významné tržby z prodaného majetku se týkají směny administrativní budovy za stavební pozemky v období 01/2024.

15. 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. 2025	31. 12. 2024
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	31. 12. 2028	634 000	500 000
Celkem		634 000	500 000

Společnost eviduje k rozvahovému dni zápůjčku od společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. Úroková sazba činí 6,40 % p.a. Úroky za rok 2025 jsou k rozvahovému dni uhrazeny.

16. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Nejvýznamnější položkou výnosů v minulém období je prodej administrativní budovy na Praze 4 v rámci již 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.

Ve sledovaném období jsou položky výsledovky nevýznamné. V tržbách je zastoupen drobný pronájem parkovacích ploch ve výši 260 tis. Kč a dále pak služby, které prezentují náklady na údržbu pozemků před zahájením stavby.

17. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje ve sledovaném období účetní zisk ve výši 57 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 8 707 tis. Kč. Ztráty minulých let 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 2030.

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

18. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Ve sledovaném období nedošlo k žádným událostem, které by významně ovlivnily hospodaření společnosti.

Sestaveno dne: 10. 3. 2026



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
www.passerinvest.cz