



balance
club
BRUMLOVKA

2025

VÝROČNÍ ZPRÁVA - Balance Club Brumlovka, a.s.



fitness a lekce



spa



wellness

OBSAH

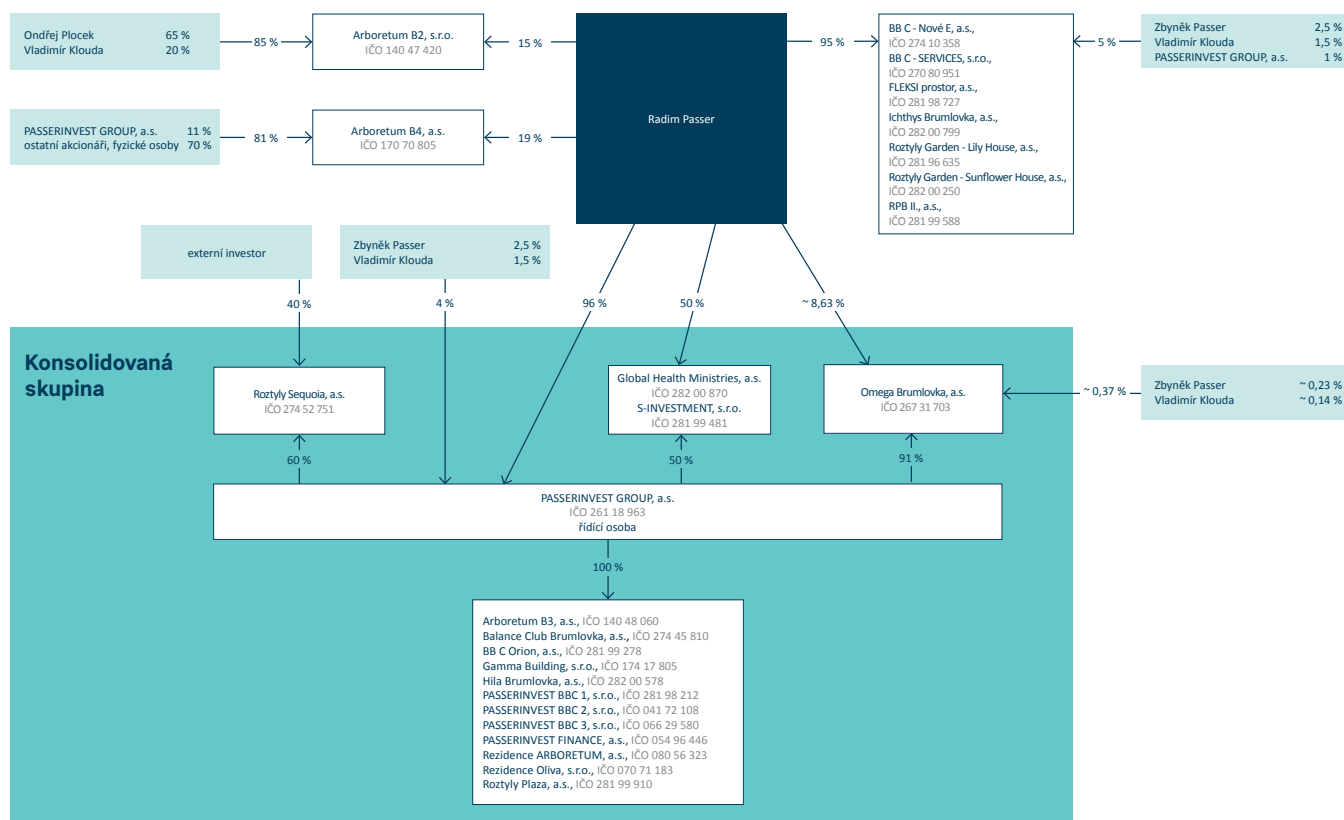
PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI	04
PŘEDSTAVENSTVO	06
DOZORČÍ RADA	06
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	07
Zhodnocení roku 2025	07
Předpokládaný vývoj činnosti společnosti	13
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	14
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	15
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	18
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	25
KONTAKT	43

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

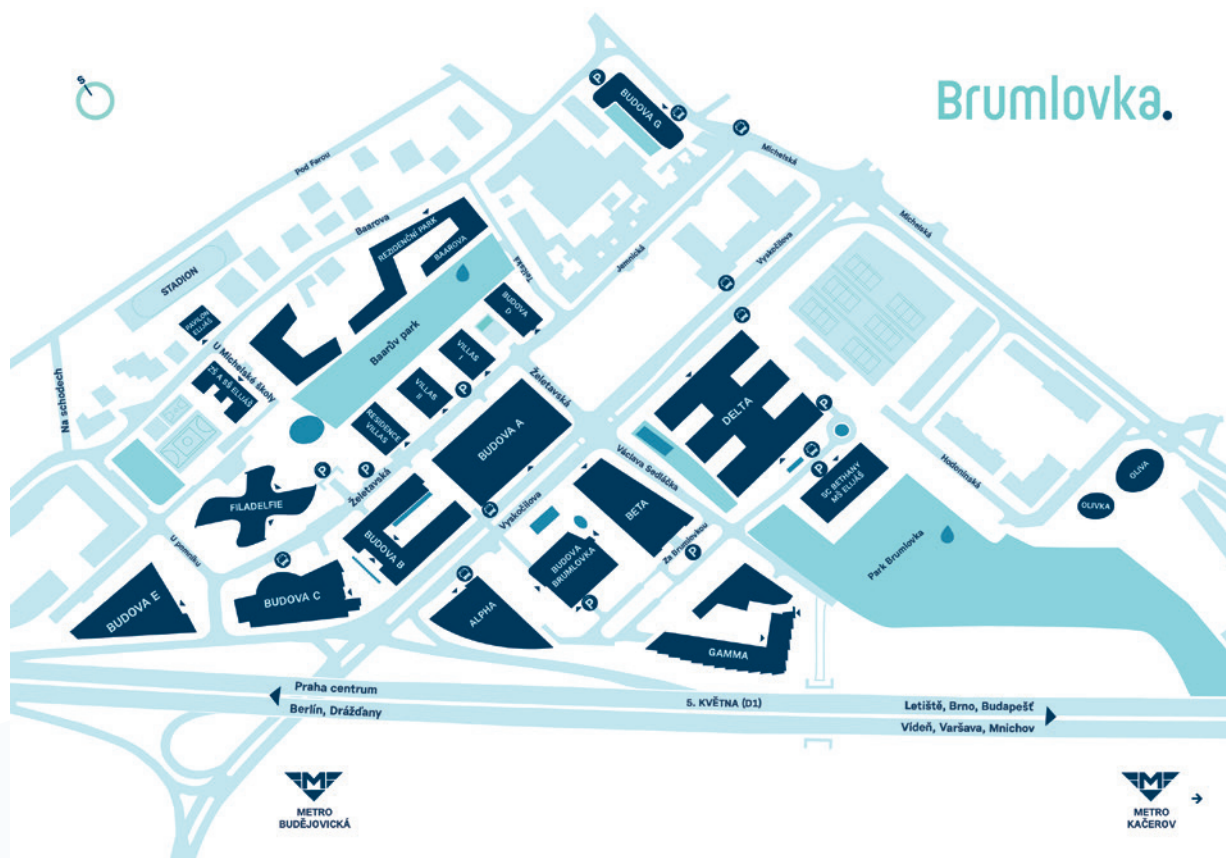
Obchodní firma:	Balance Club Brumlovka, a.s.
Právní forma:	akciová společnost
Sídlo:	Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika
Datum vzniku:	společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 3. května 2006
Místo registrace:	Česká republika, Městský soud v Praze, spisová značka B 10687
Identifikační číslo:	274 45 810
Základní kapitál:	2 000 tis. Kč
Internet:	www.balanceclub.cz

Balance Club Brumlovka, a.s. (dále jen Společnost) je projektovou společností Koncernu PASSERINVEST. Hlavní činností Společnosti je poskytování tělovýchovných a sportovních služeb v oblasti fitness, aerobního cvičení a vodních aktivit a masérské rekondiční a regenerační služby. Doplňkovou činností je provozování solárií a hostinská činnost. Společnost provozuje stejnojmenné fitness a wellness zařízení Balance Club Brumlovka (dále jen Klub) sídlící v budově BRUMLOVKA na adrese Vyskočilova 1100/2, 140 00 Praha 4. Klub disponuje téměř 5 000 m², na kterých se nachází prostorné fitness se stroji Technogym, 3 studia pro skupinové lekce, 25metrový plavecký bazén, relaxační část se saunami a párou, odpočívárnou a sluneční terasou a nestátním zdravotnickým zařízením poskytujícím služby fyzioterapie. Klub funguje na principu klubového členství.

ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST



Balance Club Brumlovka sídlí v srdci multifunkčního komplexu Brumlovka v Praze 4 - Michli. Areál je více než 20 let budován Koncernem PASSERINVEST pod vedením pana Radima Passera. Plány rozvoje areálu na počátku milénia přinesly i konkrétní plány na vybudování volnočasového centra na místě původní nevyužívané sportovní haly. V roce 2007 byla slavnostně otevřena budova BRUMLOVKA s celkovou plochou 6 200 m². Kromě fitness a wellness klubu je součástí budovy obchodní pasáž s restauracemi různého zaměření a dalšími obchody.



PŘEDSTAVENSTVO



Radim Passer
předseda představenstva

DOZORČÍ RADA



Tomáš Zimčík
předseda dozorčí rady

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

ZHODNOCENÍ ROKU

Balance Club Brumlovka je členské fitness a wellness centrum, jehož dlouhodobým posláním je podporovat rovnováhu mezi fyzickým zdravím a duševní pohodou. Klub vytváří prostředí, ve kterém nejde pouze o zlepšování kondice, ale také o celkovou kvalitu života, zdravý životní styl a pocit spokojenosti ve vlastním těle. Poskytování služeb na nejvyšší úrovni s sebou přináší vysoké nároky na jejich neustálý rozvoj i schopnost reagovat na očekávání Členů. Nedílnou součástí fungování Klubu je proto průběžná modernizace vybavení fitness a wellness, sledování aktuálních trendů v oboru, rozšiřování nabídky skupinových lekcí, odborné vedení osobních tréninků i systematické vzdělávání zaměstnanců. Právě důraz na kvalitu, profesionalitu a komplexní nabídku služeb řadí Balance Club Brumlovka dlouhodobě mezi přední fitness a wellness centra ve střední Evropě.



1. PROVOZ KLUBU

PROVOZNÍ NOVINKY

V průběhu roku 2025 pokračoval Balance Club Brumlovka v naplňování své dlouhodobé strategie zaměřené na poskytování služeb na nejvyšší úrovni, rozvoj klubového prostředí a zvyšování komfortu pro své Členy. Také v tomto roce zůstala členská kapacita Klubu zcela naplněna a nadále pokračoval systém waiting listu, který umožňuje zachovat vysoký standard služeb, příjemnou atmosféru a dostatečnou dostupnost všech sportovních i relaxačních zón. Noví zájemci o členství jsou i nadále zařazováni na čekací listinu podle stanovených pravidel.

■ Průběžná obnova a doplňování pomůcek a vybavení

Součástí péče o vysokou kvalitu klubového prostředí byly také pravidelné investice do údržby a obnovy vybavení. V průběhu roku proběhly opravy venkovní terasy, které zahrnovaly obnovu dlažby, nátěry dřevěných prvků i opravy laviček v okolí záhonů. Díky těmto úpravám si terasa zachovala svůj reprezentativní vzhled a příjemnou atmosféru pro odpočinek během celého roku.

Velká pozornost byla věnována také Fitness. Všechny stroje Technogym prošly pravidelným ročním servisem, který je důležitou součástí dlouhodobé péče o jejich bezpečný provoz a bezchybnou funkčnost. Na základě zpětné vazby od Členů se Klub zároveň zaměřil také na zrychlení oprav zařízení a intenzivnější spolupráci s dodavatelem náhradních dílů, aby byly případné servisní zásahy realizovány v co nejkratším možném termínu.

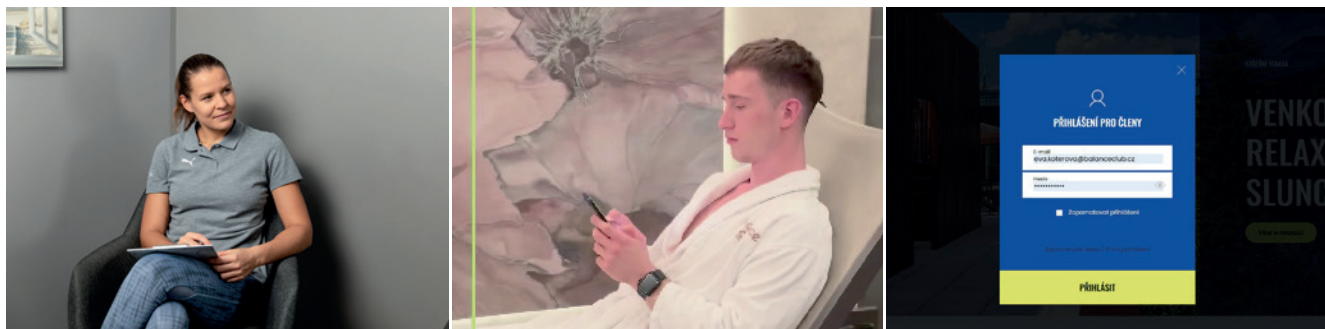
Výsledky průzkumu spokojenosti přinesly řadu podnětů pro další rozvoj Klubu. Na jejich základě byla připravena postupná modernizace vybavení studií i Aqua zóny, rozšíření nabídky pomůcek pro aqua lekce a plán dalšího rozvoje skupinových lekcí podle aktuálních trendů a přání Členů. Součástí plánovaných změn bylo také vytvoření příjemnější atmosféry v infrasauně prostřednictvím úpravy osvětlení, která podpoří ještě kvalitnější relaxaci.

V návaznosti na výsledky průzkumu spokojenosti se Klub zaměřil také na další zkvalitnění služeb ve Wellness zóně. Zvýšený důraz byl kladen na dodržování klubových pravidel, zejména v oblasti telefonování a rezervování lehátek osobními věcmi. Cílem těchto opatření je zachovat příjemné prostředí a dostatek prostoru pro všechny Členy.



■ Nové služby a provozní novinky

Jednou z nejvýznamnějších novinek roku bylo rozšíření možností online rezervací. Vedle masáží, tělových rituálů či fyzioterapie mohli nyní Členové prostřednictvím svého osobního profilu pohodlně rezervovat také termíny osobních tréninků. Nová služba významně zjednodušila plánování sportovních aktivit a přispěla k většímu komfortu při využívání klubových služeb.



● Křesťanská základní škola a mateřská škola Eliáš

Také v roce 2025 pokračovala úzká spolupráce s Křesťanskou základní školou a mateřskou školou Eliáš. Vedle dlouhodobé podpory pohybových aktivit dětí poskytl Balance Club Brumlovka škole finanční prostředky na nákup sportovních pomůcek a vybavení, které přispějí ke zkvalitnění výuky tělesné výchovy i volnočasových aktivit žáků.

Pro děti z mateřské školy byly i nadále připravovány oblíbené Sportovky pod vedením zkušených instruktorek Simony Bouškové a Lucie Kasíkové. Cílem programu zůstává rozvíjet u nejmenších dětí pozitivní vztah k pohybu hravou a přirozenou formou.

● HR

Také v roce 2025 posílil Balance Club Brumlovka svůj tým o nové odborníky. Tým osobních trenérů doplnili Kristýna Jirkovská, Jakub Seger a Ludmila Kristofčáková, kteří rozšířili nabídku odborných služeb a přinesli nové zkušenosti z oblasti kondičního i zdravotně orientovaného tréninku.

Ludmila Kristofčáková společně s Dominikem Špiláčkem patří mezi několik málo odborníků v České republice s certifikací Fitness instruktor pohybových aktivit osob s civilizačními onemocněními. Díky této specializaci mohou naši trenéři profesionálně pracovat s klienty trpícími například cukrovkou, vysokým krevním tlakem nebo dalšími chronickými onemocněními. Součástí jejich odbornosti je monitorování zdravotního stavu klientů, měření krevního tlaku či hladiny glykémie a přizpůsobení tréninku aktuálním zdravotním potřebám každého jednotlivce. Balance Club Brumlovka tak dále posiluje své poslání podporovat zdravý životní styl nejen prostřednictvím pravidelného pohybu, ale také odborného a bezpečného vedení klientů.

Na pozici Studio Coordinator nastoupila Kristýna Khan Vacková, která má na starost skladbu rozvrhu a tým všech instruktorů studiových lekcí.

Posilou Klientského centra se stal Jaroslav Novotný, který nastoupil na pozici Head of Customer Care a dále rozvíjí vysoký standard klientských služeb i celkové péče o Členy.

Stejně jako v předchozích letech byla významná pozornost věnována kvalitě klientského servisu. Zaměstnanci všech oddělení pravidelně absolvovali školení zaměřená na profesionální komunikaci, řešení náročných situací i poskytování první pomoci. Díky tomu si Klub dlouhodobě udržuje vysoký standard péče o své Členy.

ČLENOVÉ

● VIP Členové

Balance Club Brumlovka je již řadu let místem, kde vedle svých pravidelných Členů nacházejí zázemí také významné osobnosti českého sportu. Klub jim nabízí ideální podmínky pro trénink, regeneraci i odpočinek v prostředí, které podporuje zdravý životní styl a individuální přístup. Mezi pravidelné návštěvníky patřil i v roce 2025 bývalý profesionální tenista, vítěz Davis Cupu a olympijský medailista Radek Štěpánek i český reprezentant v rychlostním lyžování Radim Palán. Nově mezi Členy přivítal Klub také fotbalového reprezentanta Alexe Krále, který Balance Club Brumlovka využívá jako zázemí pro svou kondiční přípravu a regeneraci během pobytu v České republice.



● Dárky

Poděkování Členům za jejich přízeň je již tradiční součástí klubové kultury. I v roce 2025 proto Balance Club Brumlovka připravil během roku několik drobných pozorností, které zpříjemnily významné svátky i každodenní návštěvy Klubu.

Na Valentýna a Mikuláše potěšila Členy oblíbená čokoláda Lindt či bio karamelka z kokosového mléka. Ženy si mohly ve svůj mezinárodní svátek vychutnat teplý nápoj zdarma. Vánoční období pak patřilo dárku s příběhem – čokoládovým jazyčkům z projektu Nákup na Dobro. Jejich zakoupením Klub opět podpořil sociální podniky a chráněné dílny a zároveň svým Členům připomněl chuť dětských Vánoc.

● E-news

Pravidelný klubový newsletter zůstává i nadále jedním z nejdůležitějších komunikačních kanálů Balance Clubu Brumlovka. Každý měsíc přináší Členům přehled provozních novinek, připravovaných akcí, odborných workshopů i aktuálních informací z areálu Brumlovka.

Newsletter zároveň představuje prostor pro sdílení nových služeb, zajímavostí z oblasti zdravého životního stylu, inspiračních rozhovorů i partnerství, díky nimž mohou Členové naplno využívat všech benefitů svého členství.

● Akce pro Členy

Také rok 2025 byl ve znamení pestrého programu sportovních, vzdělávacích i společenských akcí, jejichž cílem bylo podporovat aktivní komunitu Členů a nabízet inspiraci napříč oblastmi zdravého životního stylu.

Nejvýznamnější klubovou událostí se stal Balance Fest, během něhož klub oslavil 18. výročí založení. Program nabídl inspirativní přednášky významných osobností z oblasti sportu, zdraví i osobního rozvoje. Pozvání přijali například odborník na výživu Lukáš Roubík, olympijská vítězka Kateřina Neumannová, několikanásobný paralympijský medailista Jiří Ježek, Gabriela Končítíková z Nadace Tomáše Bati nebo nevidomá paralympijská medailistka Pavla Kovaříková. Součástí programu byl také Aqua Maraton, taneční lekce argentinského tanga pod vedením Eduarda Zubáka a preventivní měření zraku ve spolupráci s Lens Optik. Výtěžek celé akce byl věnován organizaci Rozhledna, která dlouhodobě podporuje nevidomé a slabozraké osoby.

V průběhu roku pokračovala série odborných workshopů zaměřených na zdraví, prevenci i osobní rozvoj. Velký zájem vzbudily například přednáška o dynamické ergonomii vedené PhDr. Helenou Vomáčkovou, Ph.D., workshop aromaterapie ve spolupráci se společností Nobilis Tilia nebo odborné setkání věnované prevenci kardiovaskulárních onemocnění s doc. MUDr. Michalem Pazderníkem, Ph.D., FESC z IKEM. Zde byla pozornost věnována problematice civilizačních onemocnění, chytrým technologiím pro sledování zdravotního stavu či významu pravidelné pohybové aktivity jako součásti prevence.

Významnou součástí klubového programu zůstaly tradiční sportovní akce. Členové se mohli zúčastnit golfového turnaje na jednom z nejlépe hodnocených českých golfových hřišť Ypsilon golf Liberec, tradičního tenisového turnaje dvojic, běžeckého závodu Brumlovka Running Cup v Krčském lese nebo cyklomaratonu. Velké oblibě se těšily také paddleboard jóga, pravidelné Gym Challenge ve Fitness či tematické saunové večery a premiéry nových saunových ceremoniálů.

Klub nezapomíná ani na rodiny s dětmi. Kromě pravidelných kurzů plavání pro děti připravil oblíbené Mikulášské bruslení na ledové ploše Škoda Icerink, jehož součástí byl trénink bruslení i nadílka pro nejmenší účastníky.

Novinkou jsou také plavecké kurzy pro dospělé pod vedením Jana Jakubíčka, kterého pro velký zájem doplnil se svým kurzem také Adam Vágner.

V červnu se Balance Club Brumlovka tradičně připojil k oslavám Mezinárodního dne jógy. Speciální lekce pod vedením Kristýny Khan Vackové spojila principy yin jógy, čínské medicíny a meditace zaměřené na podporu zdraví srdce. Součástí akce byla také dobročinná sbírka na podporu fyzioterapie, dechového cvičení a jógových lekcí pro pacienty s amyotrofickou laterální sklerózou.

Velký ohlas zaznamenala také výjimečná akce Osobnosti v sedle, během níž vedla prodlouženou lekci Indoor Cycling mistryně světa Jarmila Macháčová společně s Hanou Topolovovou. Sportovní část programu doplnila otevřená beseda o vrcholovém sportu, motivaci a zdravém přístupu k tréninku.



SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST

Balance Club Brumlovka pokračoval i v roce 2025 v aktivní spolupráci s Asociací společenské odpovědnosti. Členství v Asociaci přináší inspiraci v oblasti udržitelného provozu, odpovědného podnikání i propojování komerčního a neziskového sektoru. Díky těmto partnerstvím Klub dlouhodobě rozvíjí aktivity, které mají pozitivní dopad nejen na své Členy, ale také na širší společnost.

Významným partnerem zůstává Domov Sue Ryder, kterému Klub poskytuje dobrovolnickou, materiální i finanční podporu. Společným cílem je zvyšovat kvalitu života seniorů a podporovat jejich aktivní pohyb.

Také v roce 2025 pokračovala dlouhodobá podpora organizace ALSA z. s., která pomáhá pacientům s amyotrofickou laterální sklerózou. Balance Club Brumlovka přispěl finanční podporou na činnost spolku a zároveň se aktivně zapojil do osvětových akcí. Součástí benefičního plaveckého závodu Prague City Swim byla opět ranní rozcvička vedená naší instruktorkou Andreou Kopačkovou.

Podpora pacientů s ALS byla tradičně spojena také s Mezinárodním dnem jógy, jehož dobrovolný výtěžek putoval na financování fyzioterapie, dechových cvičení a dalších pohybových aktivit pacientů.

V roce 2025 navázal Balance Club Brumlovka spolupráci s organizací Srdce na dlani, která podporuje děti vyrůstající v dětských domovech při jejich začleňování do běžného života i pracovního prostředí. Jedním z konkrétních výsledků spolupráce byla možnost získat pracovní zkušenosti přímo v prostředí Klubu, kde se mladí lidé zapojili do činnosti fungování recepce.

Společenská odpovědnost je dlouhodobou součástí filozofie Balance Clubu Brumlovka. V průběhu roku proto Klub podpořil řadu dobročinných projektů a jednotlivců.

Na začátku roku se zapojil do sbírky prostřednictvím platformy Donio.

Výtěžek Balance Festu putoval organizaci Rozhledna, podporující nevidomé a slabozraké osoby.

V srpnu se uskutečnila iniciativa Dobrojízda, která motivovala Členy k ekologické dopravě do Klubu. Úspora nákladů na parkování byla následně věnována na rehabilitační péči Ondřeje Zmeškala, českého nevidomého cyklisty a inspirativního sportovce, který po vážných zdravotních komplikacích podstupuje náročnou léčbu.

Klub dále pokračoval v podpoře Domova Sue Ryder, organizace ALSA a dalších projektů zaměřených na pomoc lidem, kteří ji nejvíce potřebují.



ZAMĚSTNANCI

Balance Club Brumlovka považuje rozvoj svých zaměstnanců za jednu z hlavních priorit.

Vedoucí pracovníci absolvovali manažerské školení zaměřené na harmonii v komunikaci pod vedením Moniky Majvaldové, další týmy prošly navazujícími vzdělávacími bloky s Gabrielou Bajerovou Zezulovou. Sauněři absolvovali specializované kurzy zaměřené na nové techniky saunových ceremoniálů. Nelze opomenout ani kurz první pomoci pořádaný Českým červeným křížem. Důležitou součástí firemní kultury zůstává také podpora vzájemných dobrých vztahů. Letní teambuilding se uskutečnil na Císařské louce, kde nechyběl turnaj v plážovém volejbalu ani společný program. Rok byl tradičně zakončen vánočním večírkem.



OSTATNÍ

Brumlovka

Balance Club Brumlovka zůstává významnou součástí areálu Brumlovka a také v roce 2025 pokračoval ve společných projektech zaměřených na podporu zdravého životního stylu.

Ve spolupráci s areálem Brumlovka a organizací Loono byly připraveny workshopy zaměřené na prevenci rakoviny prsu a varlat. Další společné přednášky se věnovaly prevenci srdečně-cévních onemocnění, zdravému životnímu stylu a aktivnímu pohybu. Areál Brumlovka byl rovněž partnerem vybraných přednášek v rámci Balance Festu a tradičního turnaje Brumlovka Tennis Cup.

Česká komora fitness

Balance Club Brumlovka jako Gold member České komory fitness aktivně zapojil do aktivit podporujících rozvoj pohybové gramotnosti a zdravého životního stylu. Klub se připojil k celorepublikové zářijové výzvě Nadačního fondu Aktivní ČESKO, jejímž cílem je motivovat veřejnost k pravidelnému pohybu a upozorňovat na význam prevence civilizačních onemocnění.

V rámci této iniciativy připravil Balance Club Brumlovka pro své Členy odborné přednášky zaměřené na prevenci civilizačních chorob a zdraví srdce. Na programu byla přednáška osobní trenérky Ludmily Kristofčákové věnovaná významu pravidelné fyzické aktivity v prevenci civilizačních onemocnění a odborné setkání s doc. MUDr. Michalem Pazderníkem, Ph.D., FESC z IKEM, zaměřené na prevenci kardiovaskulárních onemocnění a možnosti využití moderních technologií při péči o zdraví.

Součástí zářijové výzvy byl také Den s hostem, během něhož mohli Členové po předchozí rezervaci pozvat do Klubu jednoho svého hosta zdarma. Tato aktivita podpořila hlavní myšlenku projektu – přiblížit výhody pravidelného pohybu širší veřejnosti a inspirovat k aktivnímu životnímu stylu.

2. FINANCE

Balance Club Brumlovka, a.s. dosáhl v roce 2025 kladného výsledku hospodaření ve výši 11 256 tis. Kč (2024: 21 619 tis. Kč). Na provozním výsledku hospodaření ve výši 13 932 tis. Kč (2024: 23 531 tis. Kč) se pozitivně odrazila 100% naplněnost členské kapacity Balance Clubu Brumlovka, avšak v porovnání s rokem 2024 došlo k navýšení nákladů na služby spojené s provozem Klubu. Společnost vykázala za rok 2025 daň z příjmů ve výši 3 304 tis. Kč (2024: 3 063 tis. Kč),

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2025	2024
Provozní výsledek hospodaření	13 932	23 531
Finanční výsledek hospodaření	628	1 151
Daň z příjmů	3 304	3 063
Výsledek hospodaření za účetní období	11 256	21 619

PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI

Společnost Balance Club Brumlovka, a.s. chce pokračovat v nastolených trendech a posláních i v roce 2026. Důležitá je především spokojenost členů a zaměstnanců, systematické rozvíjení Klubu a sledování nových trendů a reagování na ně.

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 17. června 2026



Radim Passer
předseda představenstva

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti
Balance Club Brumlovka, a.s.
Se sídlem: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14000
IČ: 274 45 810
k 31. 12. 2025**

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena jedinému akcionáři účetní jednotky Balance Club Brumlovka, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Balance Club 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 Balance Club 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.

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 obdržení ostatních informací 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

(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 17 -06- 2026

SP Audit, s.r.o.

SP Audit, s.r.o.

Evidenční číslo auditorské společnosti 340



Ing. Lenka Filipová
auditor

Evidenční číslo auditora 2269



Balance Club Brumlovka, a.s., IČO 274 45 810 (dále jen „Společnost“)

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“)

1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu PASSERINVEST	20
1.1 Koncern PASSERINVEST	20
1.2 Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem	21
2. Úloha Společnosti (<i>jako ovládané osoby</i>) v Koncernu PASSERINVEST	21
3. Způsob a prostředky ovládání Společnosti	21
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 zajištěného podle poslední účetní závěrky	21
5. Přehled vzájemných smluv v Účetním období mezi Společností (<i>jako ovládanou osobou</i>) a ovládající osobou Společnosti nebo osobami ovládanými	22
6. Posouzení případné újmy a jejího vyrovnání, zhodnocení výhod a případných nevýhod, jakož i případných rizik plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami	22
7. Ostatní informace/důvěrnost údajů	23
8. Čestné prohlášení	23
9. Příloha 1_Seznam všech společností v Koncernu PASSERINVEST (<i>viz dále Příloha 1</i>)	24

1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI A STRUKTURA KONCERNU PASSERINVEST

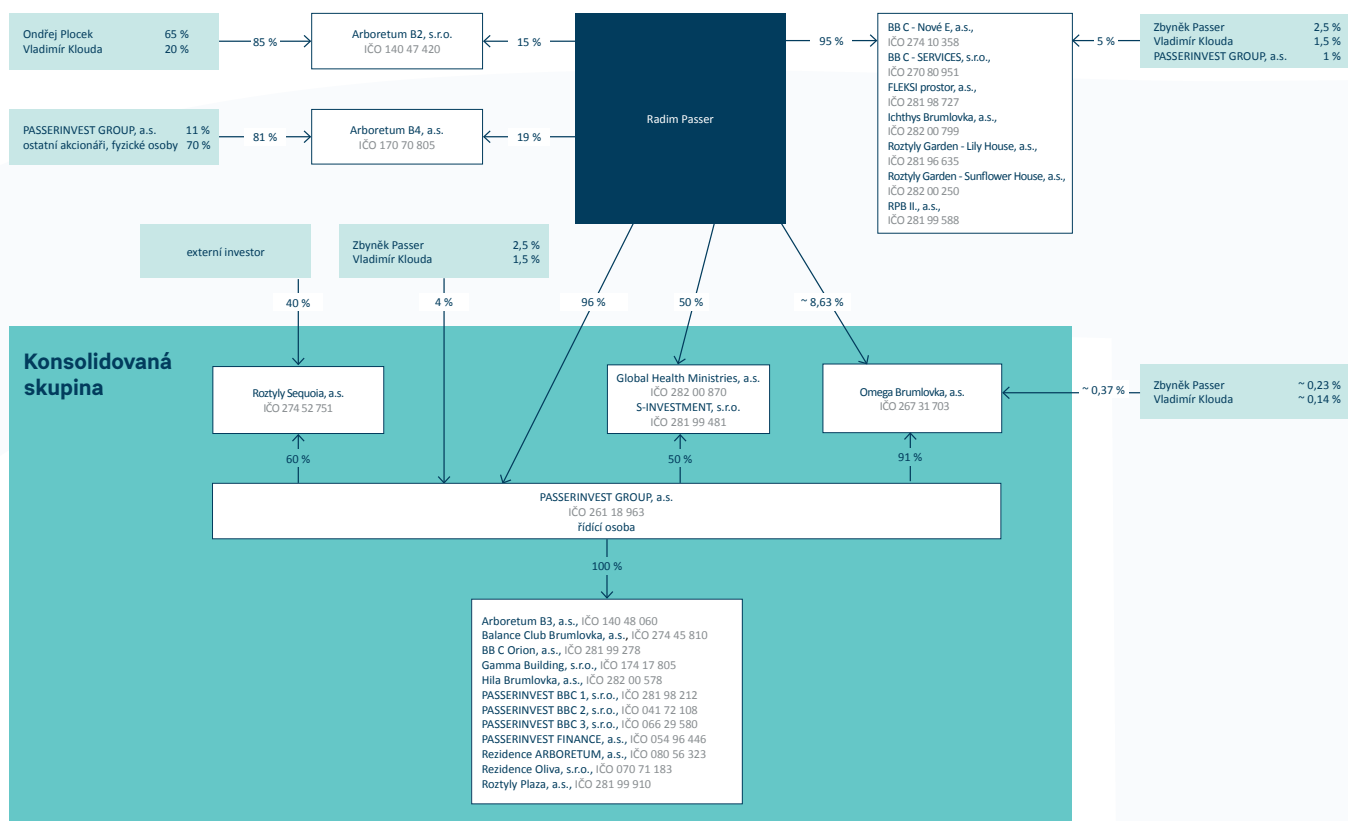
Obchodní firma: Balance Club Brumlovka, a.s.
Sídlo: Praha 4, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
Identifikační číslo: 274 45 810
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 10687
Základní kapitál Společnosti: 2.000.000,- Kč
Rozvržení akcií: 200 ks akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 10.000,- Kč
Druh a forma akcií: kmenové, na jméno, v listinné podobě
Datum zápisu Společnosti do obchodního rejstříku: 3. 5. 2006

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.

1.1 KONCERN PASSERINVEST

Struktura Koncernu PASSERINVEST ke dni 31. 12. 2025

ORGANIGRAM KONCERNU 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, s.r.o., 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, konkrétně Radim Passer, Zbyněk Passer a Vladimír Klouda, prodali (formou kupních smluv) své jednotlivé akcionářské podíly v celkové výši 89 % ve Společnosti, stávajícímu akcionáři společnosti PST, která se tak stala jediným akcionářem Společnosti.

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, která provozuje wellness a fitness club Balance Club Brumlovka, na adrese Praha 4, Michle, Vyskočilova 1100/2, PSČ 140 00.

3. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ SPOLEČNOSTI

Do 6. 11. 2025 přímo ovládající a řídící osobou Společnosti byla PST, jakožto minoritní vlastník podílů Společnosti, která vykonávala svůj vliv na Společnost prostřednictvím smlouvy o projektovém řízení, jimiž zajišťovala koordinaci a koncepční vedení obchodní politiky Společnosti.

Od 6. 11. 2025 přímo ovládající a řídící osobou Společnosti je PST, jakožto jediný akcionář Společnosti, která vykonává svůj vliv na Společnost prostřednictvím smlouvy o projektovém řízení, jimiž zajišťuje koordinaci a koncepční vedení obchodní politiky Společnosti.

Nepřímo ovládající osobou Společnosti je pan 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 PŘESAHOJE 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. Dodatek č. 16 ze dne 3. 2. 2025, uzavřený mezi Společností (nájemce) a PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., IČO 281 98 212 (dále jen „BBC 1“) (vlastník) k nájemní smlouvě (wellness a retail prostory a parkovací stání nacházející se v budově Brumlovka, resp. prostory Balance Clubu Brumlovka) ze dne 30. 3. 2007, ve znění dodatků.
 - 2. Smlouva o reklamě a propagaci 2026 uzavřená mezi Společností a PST ze dne 18. 12. 2025.

3. Přefakturace nákladů (víceúčelové vouchery) v Účetní období mezi Společností a PST, na základě dohody stran.
 4. Přefakturace nákladů (pronájem konferenčních prostor Fleksi v budově B) v Účetní období mezi Společností a společností FLEKSI prostor, a.s., IČO 281 98 727, na základě dohody stran.
- b) jiná jednání, přičemž z důvodu opatrnosti ve vztahu k hraniční hodnotě 10 % vlastního kapitálu Společnosti jsou zahrnuty všechna taková jiná jednání blíží se k této uvedené hraniční hodnotě:
1. Rozhodnutím valné hromady Společnosti o částečném vrácení dobrovolného příplatku, jež bylo poskytnuto akcionářům předmětné Společnosti dne 15. 9. 2021, toto částečné vrácení dobrovolného příplatku bylo rozděleno rovnoměrně v poměru podle akciových podílů akcionářům Společnosti poskytnutý podle § 350 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích ze dne 24. 11. 2025, a fakticky akcionářům Společnosti uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 24. 11. 2025.

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) mezi Společností (podnájemce) a PST (nájemce) ze dne 1. 1. 2017.
2. Nájemní smlouva (wellnes a retail prostory a parkovací stání nacházejí se v budově Brumlovka, resp. prostory Balance Clubu Brumlovka), která byla uzavřena mezi Společností (nájemce) a BBC 1 (pronajímatel) ze dne 30. 3. 2007, ve znění dodatků.
3. Nájemní smlouva (sklad č. 4.19 v 4.PP v budově Delta) uzavřená mezi společností PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO 041 72 108 (pronajímatel) a Společností (nájemce) ze dne 1. 8. 2018, ve znění dodatku č. 1 ze dne 6. 6. 2023.
4. Dohoda o finančním vyrovnání (venkovní a vnitřní parking za a v budově Brumlovka) uzavřená mezi Společností (odběratel) a BB C – SERVICES, s.r.o., IČO 270 80 951 (dodavatel) ze dne 29. 12. 2017, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 12. 2020.
5. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi Společností (objednatel) a PST (správce) ze dne 15. 12. 2022, s účinností od 1. 1. 2023, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 5. 2023, na základě níž správce objednateli správcovské služby profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální provoz provozu fitness a wellness centra Balance Clubu Brumlovka, včetně přílehlých pozemků, s přihlédnutím ke skutečnosti, že úkolem správce je též udržovat a v rámci možností zvyšovat hodnotu majetku (kapitálovou i nájemní) a udržovat vysoký standard služeb provozu fitness a wellness centra Balance Clubu Brumlovka pro klienty a osoby, které fitness a wellness centra Balance Clubu Brumlovka užívají.
6. Rámcová smlouva o prodeji a nákupu EUR uzavřená mezi Společností (zájemce) a PST ze dne 17. 7. 2024, s účinností do 17. 7. 2029.
7. Smlouva o reklamě a propagaci 2026 uzavřená mezi Společností a PST ze dne 18. 12. 2025.

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 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 nevyplynou.

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. PŘÍLOHA 1 SEZNAM VŠECH SPOLEČNOSTÍ V KONCERNU PASSERINVEST (VIZ DÁLE PŘÍLOHA 1)

V Praze dne 11. února 2026



Balance Club Brumlovka, a.s.
Radim Passer
předseda představenstva

9. PŘÍLOHA 1

SÍDLO FIRMY: ŽELETAVSKÁ 1525/1, MICHLE, 140 00 PRAHA 4

	SPOLEČNOST	IČO	OR	TYP SPOLEČNOSTI
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



2025

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA - Balance Club Brumlovka, a.s.

OBSAH

ROZVAHA	28
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	30
PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	31
1. POPIS SPOLEČNOSTI	31
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	32
3. ÚČETNÍ METODY	32
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	32
b) Dlouhodobý hmotný majetek	33
c) Finanční majetek	33
d) Drobný majetek	33
e) Pohledávky	33
f) Vlastní kapitál	34
g) Devizové operace	34
h) Cizí zdroje	34
i) Leasing	34
j) Použití odhadů	34
k) Účtování výnosů a nákladů	35
l) Daň z příjmů	35
m) Čistý obrát za účetní období	35
n) Následné události	35
o) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	35
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK	35
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	36
b) Dlouhodobý hmotný majetek	36
c) Dlouhodobý finanční majetek	36
5. ZÁSoby	36
6. POHLEDÁVKY	37
7. OPRAVNÉ POLOŽKY	37
8. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	38
9. OSTATNÍ AKTIVA	38
10. VLASTNÍ KAPITÁL	38
11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	39
12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	39
13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	39
14. OSTATNÍ PASIVA	39
15. DAŇ Z PŘÍJMŮ	39
16. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	40

OBSAH

17. VÝNOSY	40
18. ČISTÝ OBRAT ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	40
19. OSOBNÍ NÁKLADY	40
20. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	41
21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	41
22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	42
23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	42

ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2025 (v tis. Kč)

Označ.	AKTIVA	Řádek	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	1	143 266	-32 058	111 208	112 498
B.	Stálá aktiva	3	35 432	-32 058	3 374	3 161
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	4	679	-679	0	0
B.I.2.	Ocenitelná práva	6	83	-83	0	0
B.I.2.1.	Software	7	83	-83	0	0
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10	596	-596	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	14	34 753	-31 379	3 374	3 161
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	3 296	-3 009	287	312
B.II.1.2.	Stavby	17	3 296	-3 009	287	312
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	31 457	-28 370	3 087	2 849
C.	Oběžná aktiva	37	79 395		79 395	78 561
C.I.	Zásoby	38	943		943	1 151
C.I.1.	Materiál	39	746		746	807
C.I.3.	Výrobky a zboží	41	197		197	344
C.I.3.2.	Zboží	43	197		197	344
C.II.	Pohledávky	46	30 345		30 345	24 301
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	30 345		30 345	24 301
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	3 352		3 352	3 102
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	61	26 993		26 993	21 199
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	26 985		26 985	21 149
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	8		8	50
C.IV.	Peněžní prostředky	75	48 107		48 107	53 109
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	1 257		1 257	1 076
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	77	46 850		46 850	52 033
D.	Časové rozlišení aktiv	78	28 439		28 439	30 776
D.1.	Náklady příštích období	79	28 439		28 439	30 767
D.3.	Příjmy příštích období	81	0		0	9

Označ.	PASIVA	Řádek	Běžné účetní období Netto	Minulé období Netto
	PASIVA CELKEM	1	111 208	112 498
A.	Vlastní kapitál	2	53 337	62 081
A.I.	Základní kapitál	3	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	4	2 000	2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	7	38 000	58 000
A.II.2.	Kapitálové fondy	9	38 000	58 000
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	10	38 000	58 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	18	2 081	-19 538
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	19	2 081	-19 538
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	21	11 256	21 619
B.+C.	Cizí zdroje	23	35 692	30 731
C.	Závazky	29	35 692	30 731
C.II.	Krátkodobé závazky	45	35 692	30 731
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	50	3 066	3 710
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	51	122	179
C.II.8.	Závazky ostatní	55	32 504	26 842
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	58	1 010	926
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	59	553	489
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	60	3 540	4 389
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	61	27 401	21 038
D.	Časové rozlišení pasiv	66	22 179	19 686
D.1.	Výdaje příštích období	67	2 928	3 142
D.2.	Výnosy příštích období	68	19 251	16 544

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 z prodeje výrobků a služeb	1	145 441	142 954
II.	Tržby za prodej zboží	2	4 279	4 098
A.	Výkonová spotřeba	3	113 351	101 231
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	2 181	2 220
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5	4 355	4 034
A.3.	Služby	6	106 815	94 977
D.	Osobní náklady	9	20 065	19 217
D.1.	Mzdové náklady	10	14 460	13 920
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	5 605	5 297
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	4 779	4 598
D.2.2.	Ostatní náklady	13	826	699
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	14	1 467	1 208
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	1 467	1 208
E.1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	1 467	1 208
III.	Ostatní provozní výnosy	20	732	375
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	732	375
F.	Ostatní provozní náklady	24	1 637	2 240
F.3.	Daně a poplatky	27	419	448
F.5.	Jiné provozní náklady	29	1 218	1 792
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	13 932	23 531
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	1 568	2 080
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	1 568	2 080
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	0	16
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	0	16
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	0	46
K.	Ostatní finanční náklady	47	940	959
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	628	1 151
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	14 560	24 682
L.	Daň z příjmů	50	3 304	3 063
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	3 304	3 063
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	11 256	21 619
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	11 256	21 619
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II.	56	149 720	147 052

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. POPIS SPOLEČNOSTI

Balance Club Brumlovka, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla pod názvem BB C – Wellness, a. s. dne 3.5.2006. Současné sídlo společnosti je Praha 4, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 274 45 810. Hlavním předmětem její činnosti je:

- Poskytování tělovýchovných a sportovních služeb v oblasti fitness, zdravotního a kondičního cvičení, kondičního trenérství, aerobního cvičení, plavání, vodních aktivit
- Masérské rekondiční a regenerační služby
- Provozování solárií
- Hostinská činnost
- Provozování fitness a wellness klubu včetně provozu nestátního zdravotnického zařízení (fyzioterapie) a jakékoliv související činnosti.

Ve sledovaném období došlo ke změně akcionářské struktury zapsané v obchodním rejstříku. Jediným akcionářem je společnost PASSERINVEST GROUP, a.s.

Osoby podílející se 20 a více procenty na základním kapitálu:

-	PASSERINVEST GROUP, a.s.	100 %
---	--------------------------	-------

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

Členové statutárních orgánů k rozvahovému dni:

Představenstvo:

- Radim Passer (předseda)

Dozorčí rada:

- Tomáš Zimčík (předseda)

Společnost je součástí faktického koncernu PASSERINVEST GROUP.

Společnost je součástí konsolidačního celku, který tvoří k datu 31.12.2025 následující obchodní korporace:

- 1) PASSERINVEST GROUP, a.s. (IČ 261 189 63) – ovládající osoba (konsolidující účetní jednotka)
- 2) PASSERINVEST FINANCE, a.s. (IČ: 054 96 446), 100 % akcií
- 3) PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (IČ: 281 98 212), 100 % podíl
- 4) PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. (IČ: 041 72 108), 100 % podíl
- 5) PASSERINVEST BBC 3, s.r.o. (IČ: 066 29 580), 100 % podíl
- 6) Rezidence Oliva, s.r.o. (IČ: 070 71 183), 100 % podíl
- 7) Gamma Building, s. r. o. (IČ: 174 178 05), 100 % podíl
- 8) Rezidence ARBORETUM, a. s. (IČ: 080 563 23), 100 % akcií
- 9) Hila Brumlovka, a.s. (IČ: 282 00 578), 100 % akcií
- 10) Roztyly Plaza, a.s. (IČ: 281 99 910), 100 % akcií
- 11) BB C Orion, a.s., (IČ: 281 99 278), 100 % akcií
- 12) Arboretum B3, a.s. (IČ: 140 48 060), 100 % akcií
- 13) Balance Club Brumlovka, a. s. (IČ: 27445 810), 100 % akcií

- 14) Omega Brumlovka, a.s. (IČ: 267 31 703), 91 % akcií
- 15) Roztyly Sequoia, a.s. (IČ: 274 52 751), 60 % akcií
- 16) S-INVESTMENT, s.r.o. (IČ: 281 99 481), 50 % podíl
- 17) Global Health Ministries, a.s. (IČ: 282 00 870), 50 % akcií

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

Společnost je provozovatelem fitness a wellness klubu Balance Club Brumlovka. Klub se nachází v budově BRUMLOVKA, která je součástí administrativního projektu BB Centrum na Praze 4 a disponuje prostornou fitness a cardio zónou, přilehlými sály pro skupinové lekce, 25 m bazénem, relaxační zónou a střešní terasou.

Ve společnosti vykonává rozhodující činnosti představenstvo společnosti. Společnost měla do 31. 12. 2015 na provoz klubu uzavřenu smlouvu o poskytování služeb se společností WELLFIT, s.r.o. Od roku 2016 je provoz zajišťován jak vlastními zaměstnanci, tak pomocí externích partnerů.

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

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

3. ÚČETNÍ METODY

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

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

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

Odpisy goodwillu jsou prováděny v případě kladné hodnoty na vrub nákladů, v případě záporné hodnoty ve prospěch výnosů. 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. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

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

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

b) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související. Úroky z úvěru nejsou součástí pořizovací ceny.

Dlouhodobý hmotný majetek s pořizovací cenou vyšší než 80 tis. Kč se odepisuje na vrub nákladů po dobu jeho ekonomické životnosti.

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 - 12

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

c) Finanční majetek

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

Dlouhodobý finanční majetek společnost k rozvahovému dni společnost neeviduje.

d) Drobný majetek

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

Limit ocenění/1ks

	Kategorie	Konečný účet
do 9.999 Kč	náklad	501.003
10.000-79.999 Kč	drobný majetek - nehmotný	013.002
10.000-79.999 Kč	drobný majetek - hmotný	022.002
od 80.000 Kč	dlouhodobý majetek	různé účty

Drobný majetek je odepisován 3 roky.

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) Devizové operace

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách v kurzu platném ke dni jejich vzniku, a k rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem platným k 31. 12. vyhlášeným Českou národní bankou.

h) 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.

i) Leasing

Společnost účtuje o najatém majetku tak, že zahrnuje leasingové splátky do nákladů a aktivuje v případě finančního leasingu příslušnou hodnotu najatého majetku v době, kdy smlouva o nájmu končí a uplatňuje se možnost nákupu. Splátky nájemného hrazené předem se časově rozlišují po dobu celého období leasingu. Ve sledovaném období společnost nevyužívá financování formou finančního leasingu.

j) 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.

k) 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 tržby z prodeje služeb (členství, zápisné, masáže, osobní tréninky apod.).

l) 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.

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. Čistý obrat = účtová třída 60 Tržby z prodeje výrobků, služeb a zboží.

n) 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.

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

Společnost neprovedla žádné změny ani opravy minulých období.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Pořizovací cena (v tis. Kč)

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	84				84
Ostatní NIM	596				596
Celkem 2025	680				680
Celkem 2024	680				680

Oprávky (v tis. Kč)

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Oprávky k software	-84	0				-84		0
Oprávky k ostatnímu NIM	-596	0				-596		0
Celkem 2025	-680	0				-680		0
Celkem 2024	-680	0				-680		0

b) Dlouhodobý hmotný majetek**Pořizovací cena (v tis. Kč)**

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Stavby	3.296				3.296
Inventář	28.398	1.262	-157		29.503
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	1.680		-1.680	0
Drobný hmotný majetek	1.536	418			1.954
Celkem 2025	33.230	3.360	-157	- 1.680	34.753
Celkem 2024	32.331	1.255	-199	- 1.098	33.230

Oprávky (v tis. Kč)

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Stavby	-2.984	-25	0	0	0	-3.009	0	287
Inventář	-26.477	-904	0	157	0	-27.224	0	2.279
Drobný hmotný majetek	-608	-538	0	0	0	-1.146	0	808
Celkem 2025	-30.069	-1.467	0	157	0	-31.379	0	3.374
Celkem 2024	-29.060	-1.208	0	199	0	-30.069	0	3.161

c) Dlouhodobý finanční majetek

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádný dlouhodobý finanční majetek.

5. ZÁSoby**a) Materiál**

Materiálová položka zásob obsahuje ručníky, župany, osušky, prostěradla, které jsou užívány členy pro jejich zajištění komfortu při jejich pobytu v klubu. Nakupované zásoby jsou oceněny pořizovací cenou, která zahrnuje cenu pořízení a s tím související vedlejší náklady. Pro materiálové zásoby je užíván způsob A, zásoby jsou účtovány na účty pořízení. Pro ocenění zásob při vyskladnění je využívána metoda FIFO.

Materiál	2024		2025	
	Počet ks	Cena v tis. Kč	Počet ks	Cena v tis. Kč
Osuška	2.263	357	2.159	345
Prostěradlo	1.508	189	1.277	161
Ručník	2.354	207	2.122	179
Župan	65	54	69	61
CELKEM	6.190	807	5.627	746

b) Zboží

Zboží představuje část zásob, kterou klub nakoupí a je určena pro další prodej v nezměněném stavu, kterým si členové mohou zpříjemnit čas při návštěvě klubu. U zásob zboží je využíván způsob účtování B, kdy zásoby jsou při pořízení účtovány na nákladové účty a při spotřebě do výnosů. Společnost rozlišuje tři sklady: centrální, fitness a bazén. Společnost neodděluje samostatně složku vedlejší náklady.

	2024	2025
Sklad 1 - Centrální	344	197
Sklad 2 - Fitness	0	0
Sklad 3 - Bazén	0	0
Celkem	344	197

Společnost eviduje sklad Central, který v minulém období vznikl sloučením skladu Fitness a Bazén, z důvodu optimalizace správy skladového hospodářství.

6. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 30.345 tis. Kč (minulé období 24.301 tis. Kč) v následující struktuře:

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 3.352 tis. Kč (minulé období 3.102 tis. Kč) – takřka výhradně z titulu za členství.

Věková struktura pohledávek (v tis. Kč) k 31.12.:

Rok	Do splatnosti	< 30 dnů	31 - 60 dnů	61 - 90 dnů	91 - 180 dnů	181 - 270 dnů	271 - 365 dnů	> 365 dnů	Celkem
2025	2.270	530	0	17	249	186	69	31	3.352
2024	2.059	622	8	0	306	82	22	3	3.102

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 26.985 tis. Kč (minulé období 21.149 tis. Kč) – jedná se především o zaplacené, ale nevyúčtované zálohy na služby spojené s nájmem v budově BRUMLOVKA.

7. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost netvořila ve sledovaném období žádné opravné položky.

8. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku společnost eviduje běžnou hotovost na bankovních účtech a v hotovosti ve výši 48.107 tis. Kč (minulé období 53.109 tis. Kč), z toho:

- hotovost: 1.257 tis. Kč (minulé období 1.076 tis. Kč)
- bankovní účet: 46.850 tis. Kč (minulé období 52.033 tis. Kč).

9. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Společnost na těchto účtech časově rozlišuje postupné opotřebení majetku neodepisovaného dle zákona o účetnictví a dále běžné náklady zasahující do dvou účetních období. Největší položku ve sledovaném období tvoří na základě smlouvy časové rozlišení jednorázově fakturovaného nájemného. Hodnota nákladů příštích období činí k rozvahovému dni 28.439 tis. Kč (minulé období 30.767 tis. Kč).

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Na účtech Příjmů příštích období je zachyceno časové rozlišení tržeb za členství prostřednictvím benefitních společností ve výši 0 tis. Kč (minulé období 9 tis. Kč).

10. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2023	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2024	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2025
Počet akcií (ks)	200			200			200
Základní kapitál	2.000			2.000			2.000
Ostatní kapitálové fondy	68.000		10.000	58.000		20.000	38.000
Výsledek hospodaření minulých let	-43.112	23.574		-19.538	21.619		2.081
Jiný výsledek hospodaření	0			0			0
Výsledek hospodaření běžného účetního období	23.574			21.619			11.256
Vlastní kapitál	50.462			62.081			53.337

Základní kapitál společnosti se skládá z 200 kusů listinných akcií na jméno o jmenovité hodnotě 10 tis. Kč za jednu akcii. Ve sledovaném období došlo ke splacení části příplatku do ostatního kapitálového fondu ve výši 20.000 tis. Kč.

Hospodářský výsledek roku 2024 ve výši 21.619 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady přeúčtován na účet nerozděleného zisku minulých let a následně byla provedena úhrada části kumulované ztráty minulých let.

Společnost hospodařila v roce 2025 se ziskem 11.256 tis. Kč. Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě přeúčtovat celý výsledek hospodaření na účet nerozděleného zisku minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

V letech 2022, 2023 a 2024 nebyly dividendy vypláceny.

11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost neeviduje ve sledovaném ani minulém období žádné dlouhodobé závazky.

12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé závazky v celkové výši 35.692 tis. Kč (minulé období 30.731 tis. Kč) v následující struktuře:

Krátkodobé přijaté zálohy ve výši 3.066 tis. Kč (minulé období 3.710 tis. Kč) – jedná se o kredit vložený jednotlivými členy klubu, určený ke spotřebě ve formě nákupu zboží a služeb v klubu.

Závazky z obchodních vztahů ve výši 122 tis. Kč (minulé období 179 tis. Kč) – závazky běžného provozního charakteru (energie, služby), v minulém období nejvyšší částku tvořila faktura za jednorázové dodatečné nájemné. Závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

Závazky k zaměstnancům a ze sociálního zabezpečení/zdravotního pojištění ve výši 1.563 tis. Kč (minulé období 1.415 tis. Kč) - závazky nejsou po splatnosti.

Stát – daňové závazky a dotace ve výši 3.540 tis. Kč (minulé období 4.389 tis. Kč) – závazky z daňové povinnosti k DPH, daně z příjmů právnických osob dále závazky plynoucí z daně z příjmů ze závislé činnosti z titulu nesplacených mezd, které nejsou po splatnosti.

Dohadné účty pasivní ve výši 27.401 tis. Kč (minulé období 21.038 tis. Kč) – odhad na nevyfakturované služby spojené s nájmem.

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

13. ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM

Společnost neeviduje žádné závazky k úvěrovým institucím

14. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především faktury přijaté po datu účetní závěrky, které jsou účtovány do nákladů v období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2025, popřípadě jsou na těchto účtech časově rozlišeny faktury spadající nákladově do dvou účetních období. Hodnota této položky k rozvahovému dni činí 2.928 tis. Kč (minulé období 3.142 tis. Kč).

Výnosy příštích období představují především hodnotu členských příspěvků, kterými si členové klubu předplatili členství na rok 2026, dále pak balíčky osobních tréninků a prodané, ale nespotřebované vouchery zaplacené v roce 2025. Celková hodnota k rozvahovému dni činí 19.251 tis. Kč (minulé období 16.544 tis. Kč).

15. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Společnost nemá k rozvahovému dni žádné daňové nedoplatky po splatnosti.

16. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost nemá k rozvahovému dni majetek a závazky (peněžní a nepeněžní povahy), které by nebyly vykázány v rozvaze.

17. VÝNOSY

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

	2025		2024	
	Domáci	Zahraniční	Domáci	Zahraniční
Tržby z prodeje zboží	4.279		4.098	
Tržby z prodeje služeb	145.441		142.954	
Tržby z prodeje majetku	0		0	
Ostatní provozní výnosy	732		375	
Výnosové úroky	1.568		2.080	
Ostatní finanční výnosy	0		46	
Výnosy celkem	152.020	0	149.553	0

Převážná část výnosů společnosti za sledované a minulé období pochází z tržeb za členství a dále z tržeb z prodeje ostatních souvisejících služeb, poskytovaných Členům klubu (masáže, osobní tréninky apod.).

V minulém období byla naplněna členská kapacita Balance Clubu Brumlovka (3 650 členů) a klub již nepřijímá nové Členy nad rámec ukončených členství a tím je zafixován maximální počet Členů klubu. Cílem tohoto kroku je garance exkluzivních služeb, zajištění komfortu, stability a soukromí každého Člena.

18. ČISTÝ OBRAT ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

V souladu s definicí čistého obratu vykázala společnost ve výkazu zisku a ztráty na řádku „Čistý obrat za účetní období“ ve sledovaném období obrat ve výši 149.720 tis. Kč (minulé období 147.052 tis. Kč).

19. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2023	2024	2025
	Celkový počet zaměstnanců	Celkový počet zaměstnanců	Celkový počet zaměstnanců
Průměrný počet zaměstnanců	16	15	14
Mzdové náklady	13.624	13.920	14.460
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	4.987	5.297	5.605
Sociální náklady	0	0	0
Odměny statutárních orgánů	0	0	0
Osobní náklady celkem	18.611	19.217	20.065

Ve sledovaném ani minulém období neobdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů žádné odměny.

20. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Závazky vůči spřízněným osobám k datu 31.12. (v tis. Kč):

Společnost k rozvahovému dni eviduje pohledávku z titulu záloh na služby spojené s nájmem ve výši 26.959 tis. Kč (minulé období 21.134 tis. Kč) vůči společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.

21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Významné položky služeb (v tis. Kč):

	2025	2024
Pronájem prostor klubu	27.202	27.158
Odborné služby	18.603	21.313
Služby spojené s pronájmem	30.573	20.410
Úklidové služby (praní prádla)	10.009	9.584
Parkovné	7.193	6.253
Marketing	1.229	1.161
Celkem	94.809	85.879

Ostatní provozní výnosy a ostatní provozní náklady (v tis. Kč):

	2025	2024
Ostatní provozní výnosy	732	375
Ostatní provozní náklady	-1.637	-2.240
Celkem	-905	-1.865

Finanční výnosy a finanční náklady (v tis. Kč)

	2025	2024
Výnosové úroky	1.568	2.080
Nákladové úroky	0	-16
Kurzové zisky	6	46
Kurzové ztráty	-92	-109
Ostatní finanční náklady	-940	-959
Celkem	542	1.151

22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2025 zisk ve výši 11.256 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 53.337 tis. Kč (viz bod 10). 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.

23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Od 1. ledna 2026 došlo k navýšení cen za členství, doplňkové služby a zboží, které bude mít přímý vliv na navýšení výnosů.

Sestaveno dne: 27. února 2026



Radim Passer
předseda představenstva

Balance Club Brumlovka, a.s.

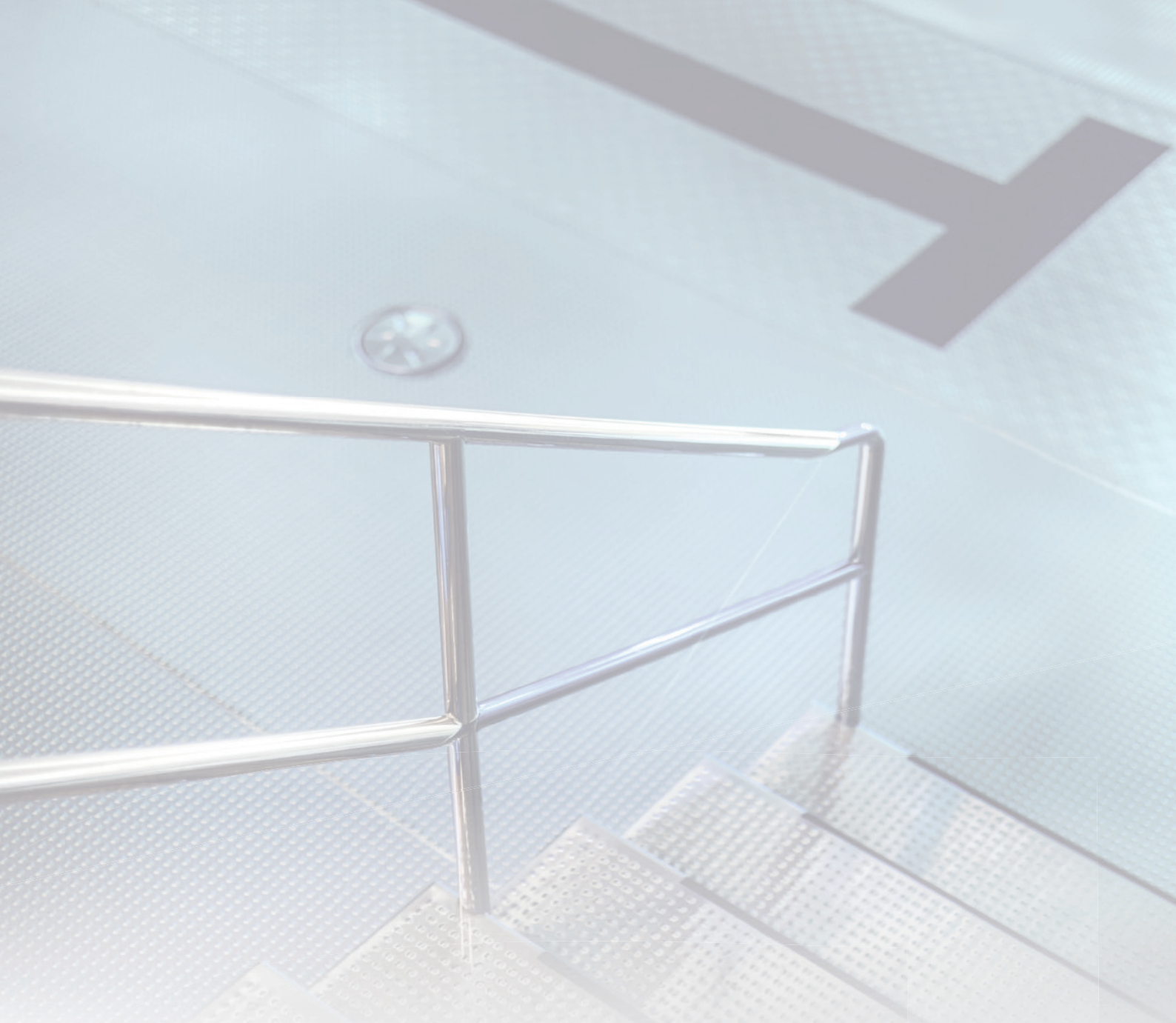
Budova FILADELFIE

Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4

Telefon: +420 221 582 111

E-mail: info@balanceclub.cz

www.balanceclub.cz



balance
club
BRUMLOVKA

Balance Club Brumlovka, a.s.