



*SP Audit, s.r.o.
Kubánské náměstí 1391/11
100 00 Praha 10
Česká republika
tel.: +420 295 560 533
tel./fax: +420 295 560 374
e-mail: spaudit@spaudit.cz
internet: www.spaudit.cz*

Rezidence ARBORETUM, a.s.

Obsah:

- 1) Zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky k 31. 12. 2025
- 2) Rozvaha a výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2025
- 3) Příloha k účetní závěrce



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti
Rezidence ARBORETUM, a.s.
Se sídlem: Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4
IČ: 080 56 323
k 31. 12. 2025**

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Rezidence ARBORETUM, 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 Rezidence ARBORETUM, a.s. k 31. 12. 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

V Praze dne 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

SP Audit, s.r.o.

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

e-mail: spaudit@spaudit.cz, www stránky: <http://www.spaudit.cz>

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

strana 2 z 2

ROZVAHA

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 2 5

v tisících Kč

IČ 0 8 0 5 6 3 2 3

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Rezidence ARBORETUM

a.s.

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

Želetavská 1525/1

Praha 4

140 00

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM A.+B.+C.+D.	001	+393 218	-638	+392 580	+351 886
B.	Stálá aktiva B.I.+...+B.III.	003	+388 234	-638	+387 596	+343 164
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek B.I.1.+...+B.I.x.	004	+555	-254	+301	+301
B.I.2.	Ocenitelná práva B.I.2.1.+B.I.2.2.	006	+254	-254	+0	+0
B.I.2.1.	Software účty 013, (-)073, (-)091AÚ	007	+254	-254	+0	+0
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek B.I.5.1.+B.I.5.2.	011	+301		+301	+301
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek účty 041, (-)093	013	+301		+301	+301
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek B.II.1.+...+B.II.x	014	+387 679	-384	+387 295	+342 863
B.II.1.	Pozemky a stavby B.II.1.1.+B.II.1.2.	015	+170 169	-237	+169 932	+169 976
B.II.1.1.	Pozemky účty 031, (-)092AÚ	016	+169 482		+169 482	+169 482
B.II.1.2.	Stavby účty 021, (-)081, (-)092AÚ	017	+687	-237	+450	+494
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory účty 022, (-)082, (-)092AÚ	018	+464	-147	+317	+337
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek B.II.5.1.+B.II.5.2.	024	+217 046		+217 046	+172 550
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek účty 042, (-)094	026	+217 046		+217 046	+172 550
C.	Oběžná aktiva C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	037	+4 984		+4 984	+8 719
C.II.	Pohledávky C.II.1.+C.II.2.+C.II.3.	046	+827		+827	+604
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky C.II.2.1.+...+C.II.2.x.	057	+827		+827	+604
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	058	+16		+16	+160
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6.	061	+811		+811	+444
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky účty 341, 342, 343, 345, (-)391AÚ	064	+664		+664	+399
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy účty 314AÚ, (-)391AÚ	065	+0		+0	+45
C.II.2.4.5	Dohadné účty aktivní účty 388	066	+147		+147	+0
C.IV.	Peněžní prostředky C.IV.1.+...+C.IV.x.	075	+4 157		+4 157	+8 115
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech účty 221, 261	077	+4 157		+4 157	+8 115
D.	Časové rozlišení aktiv D.1.+...+D.x.	078	+0		+0	+3
D.1.	Náklady příštích období účty 381	079	+0		+0	+3

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	+392 580	+351 886
	A.+B.+C.+D.			
A.	Vlastní kapitál	002	+2 107	+3 562
	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.			
A.I.	Základní kapitál	003	+2 000	+2 000
	A.I.1.+...+A.I.x.			
A.I.1.	Základní kapitál	004	+2 000	+2 000
	účty 411 nebo 491			
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	007	+16 905	+16 905
	A.II.1.+...+A.II.x.			
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	+16 905	+16 905
	A.II.2.1.+...+A.II.2.5.			
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	+16 905	+16 905
	účty 413			
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	018	-15 342	-11 499
	A.IV.1.+...+A.IV.x.			
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	019	-15 342	-11 499
	účty 428, 429			
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	-1 456	-3 844
	Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI.			
B.+C.	Cizí zdroje	023	+390 391	+348 239
	B.+C.			
C.	Závazky	029	+390 391	+348 239
	C.I.+C.II.+C.III.			
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	+390 000	+348 000
	C.I.1.+...+C.I.x.			
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	038	+390 000	+348 000
	účty 471			
C.II.	Krátkodobé závazky	045	+391	+239
	C.II.1.+...+C.II.x.			
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	050	+84	+0
	účty 324			
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	+307	+239
	účty 321, 325			
D.	Časové rozlišení pasiv	066	+82	+85
	D.1.+...+D.x.			
D.1.	Výdaje příštích období	067	+82	+85
	účty 383			

Sestaveno dne: 27.2.2026	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma , a.s. účetní jednotky:	PASSER RADIM předseda představenstva
Předmět podnikání: Činnosti v oblasti nemovitostí	
Pozn.:	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 2 5

Od: 1.1.2025 Do: 31.12.2025

v tisících Kč

IČ 0 8 0 5 6 3 2 3

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Rezidence ARBORETUM

a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Želetavská 1525/1

Praha 4

140 00

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb účty 601, 602	001	+239	+155
A.	Výkonová spotřeba A.1 + ... + A.x.	003	+1 766	+2 016
A.3.	Služby účty 511, 512, 513, 518	006	+1 766	+2 016
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti E.1 + ... + E.x.	014	+65	+65
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku E.1.1 + E.1.2.	015	+65	+65
E.1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé účty 551, 557	016	+65	+65
III.	Ostatní provozní výnosy III.1 + ... + III.x.	020	+0	+3 037
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku účty 641	021	+0	+3 037
F.	Ostatní provozní náklady F.1 + ... + F.x.	024	+42	+5 214
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku účty 541	025	+0	+5 170
F.3.	Daně a poplatky účty 531, 532, 538	027	+36	+35
F.5.	Jiné provozní náklady účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597	029	+6	+9
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + I.x. + II. + II.x. + III. - A. - B. - C. - D. - E. - F.	030	-1 634	-4 103
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy VI.1 + ... + VI.x.	039	+183	+267
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy účty 662, 665	041	+183	+267
K.	Ostatní finanční náklady účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598	047	+5	+8
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. + V. + VI. + VII. - G. - H. - I. - J. - K.	048	+178	+259
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	-1 456	-3 844
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** - L.	053	-1 456	-3 844
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** - M.	055	-1 456	-3 844
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. I. + II.	056	+239	+155

Sestaveno dne: 27.2.2026

Právní forma , a.s.

účetní jednotky:

Předmět podnikání:

Činnosti v oblasti nemovitostí

Pozn.:

Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka

PASSER RADIM
předseda představenstva



Účetní jednotka Rezidence ARBORETUM, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2025

OBSAH

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

1. POPIS SPOLEČNOSTI

Rezidence ARBORETUM, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 3. 4. 2019 odštěpením ze společnosti Office Park Roztyly, a.s. a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 08056323. Hlavním předmětem činnosti je:

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

Na základě projektu rozdělení odštěpením ze dne 20. listopadu 2018 se rozdělila společnost Office Park Roztyly, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, 14000 Praha 4, IČ 27452751, a část jejího jmění určená v projektu přešla na nástupnickou společnost Rezidence ARBORETUM, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, 14000 Praha 4, IČ 08056323. Rozhodný den rozdělení je 1.7.2018.

Na základě projektu rozdělení odštěpením ze dne 15. října 2021 se rozdělila společnost Rezidence ARBORETUM, a.s., sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO 08056323, a v projektu určené části jejího jmění přešly na nově vzniklé společnosti Arboretum B2, s.r.o., sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO 14047420, a Arboretum B3, a.s., sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO 14048060. Rozhodný den rozdělení je 1.1.2021.

Důvodem rozdělení je budoucí realizace dvou samostatných projektů v rozdílných časových horizontech evidovaných doposud jako pod hlavičkou jedné společnosti.

Ve sledovaném období nedošlo k žádným změnám v obchodního rejstříku:

Společnost je součástí faktického koncernu PASSERINVEST GROUP.

Osoby podílející se 20 a více procenty na základním kapitálu:

- PASSERINVEST GROUP, a.s. 100 %

Společnost je součástí konsolidačního celku mateřské společnosti.

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2025:

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

Ve společnosti vykonávají rozhodující činnosti členové představenstva společnosti. Společnost využívá služeb externích dodavatelů.

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

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

Společnost je součástí 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.

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.

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 23 398 tis. Kč (minulé období 15 762 tis. Kč)

Dlouhodobý hmotný majetek s pořizovací cenou vyšší, než 80 tis. Kč se odepisuje na vrub nákladů po dobu jeho ekonomické životnosti. U dlouhodobého hmotného majetku s pořizovací cenou do 80 tis. Kč je účtování na základě individuálního posouzení společnosti.

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

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

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

	Počet let (od-do)
Stavby	15 – 60

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

c) Drobný majetek

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

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

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.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména majetkové účasti.

K rozvahovému dni 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, 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.

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

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	254				254
Ostatní ocenitelná práva					
Nedokončený DNM	301				301
Celkem 2025	555				555
Celkem 2024	555				555

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-254	0				-254		0
Ostatní ocenitelná práva								0
Nedokončený DNM								301
Celkem 2025	-254	0				-254		301
Celkem 2024	-254	0				-254		301

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	169 482				169 482
Stavby	687				687
Movité věci	464				464
Nedokončený DHM	172 550	44 496			217 046
Celkem 2025	343 183	44 496			387 689
Celkem 2024	273 817	170 536	5 170	96 000	343 183

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky								169 482
Stavby	-193	-44				-237		450
Movité věci	-127	-20				-147		317
Nedokončený DHM								217 046
Celkem 2025	-320	-64				-384		387 295
Celkem 2024	-255	-65				-320		342 863

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Společnost k rozvahovému dni ani ke konci minulého období nevlastnila žádný dlouhodobý finanční majetek.

5. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 827 tis. Kč (minulé období 604 tis. Kč) v následující struktuře.

Pohledávky z obchodního styku ve výši 16 tis. Kč (minulé období 160 tis. Kč) – jedná se o přefakturace služeb v rámci skupiny, vše ve lhůtě splatnosti.

Stát – daňové pohledávky ve výši 664 tis. Kč (minulé období 399 tis. Kč) – pohledávka vůči státu v souvislosti s nadměrným odpočtem DPH.

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 0 tis. Kč (minulé období 45 tis. Kč) – zálohy na běžné provozní náklady.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost netvořila k rozvahovému dni žádné opravné položky.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

K rozvahovému dni vykazuje společnost na bankovních účtech stav finančních prostředků ve výši 4 157 tis. Kč (minulé období 8 115 tis. Kč). Jiný krátkodobý finanční majetek společnost neeviduje.

8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období a jsou obecně účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Stav tohoto účtu k rozvahovému dni vykazuje hodnotu ve výši 0 tis. Kč (minulé období 3 tis. Kč)

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Společnost k rozvahovému dni ani na konci minulého období o příjmech příštích období neúčtovala.

9. 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	6 905	10 000		16 905			16 905
Výsledek hospodaření minulých let	-9 783		-1 716	-11 499		-3 844	-15 342
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-1 716			-3 844			-1 456
Vlastní kapitál	-2 594			3 562			2 107

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

Hospodářský výsledek za rok 2024 (ztráta ve výši 3 844 tis. Kč) byl převeden na neuhrazenou ztrátu minulých let.

Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě převod celého hospodářského výsledku (ztráty) za rok 2025 ve výši -1 456 na účet neuhrazené ztráty minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

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

10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost přijala od spřízněných společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. dlouhodobé zápůjčky v celkové výši 390 000 tis. Kč (minulé období 348 000 tis. Kč). Podrobněji jsou specifikovány v článku „Informace o spřízněných osobách“.

11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé závazky v celkové výši 391 tis. Kč (minulé období 239 tis. Kč) v následující struktuře:

Krátkodobé přijaté zálohy ve výši 84 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč) – jedná se o přijaté zálohy související s areálovými službami.

Závazky z obchodních vztahů ve výši 307 tis. Kč (minulé období 239 tis. Kč) – zejména závazky plynoucí z projektových a dalších služeb v souvislosti s projektem budoucí bytové výstavby. Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

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

12. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost k rozvahovému dni neeviduje žádné bankovní úvěry, pouze přijaté zápůjčky od spřízněných osob (viz. odstavec „Informace o spřízněných osobách“).

13. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují faktury došlé po rozvahovém dni, které jsou účtovány do nákladů v období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2025. Jedná se především o časové rozlišení služeb souvisejících s vlastnictvím pozemků. Celková hodnota k rozvahovému dni činí 82 tis. Kč (minulé období 85 tis. Kč).

O výnosech příštích období nebylo ve sledovaném období účtováno.

14. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou v minulých obdobích do příštích pěti let. Výše daňové ztráty, která nebyla v daňovém přiznání za rok 2025 uplatněna a bude převedena do dalších let činí 7 078 v tis. Kč.

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

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

Položky odložené daně	2025		2024	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	3 577		3 580	
Ostatní přechodné rozdíly:				
Dohadné položky				
Daňová ztráta z minulých let	1 486		1 659	
Celkem	5 063		5 239	
Netto	5 063		5 239	

Společnost ve sledovaném období o odložené daňové pohledávce neúčtovala s ohledem na účetní zásadu opatrnosti.

15. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Na základě Dohody o kumulativní novaci (změna územního plánu a investiční záměr – projekt a realizace veřejně přístupného rekreačního a pobytového parku Roztyly) ze dne 1. 11. 2022 a navazujících dodatků, uzavřená mezi Společností a PASSERINVEST GROUP, a.s., Roztyly Sequoia, a.s., společností Arboretum B2, s.r.o., Arboretum B3, a.s., Hlavním městem Praha se společnost zavázala k provedení investic do veřejného občanského vybavení a infrastruktury až do výše 53 776 tis. Kč.

Společnost neměla k rozvahovému dni ani ke konci minulého období majetek a závazky (peněžní a nepeněžní povahy např. soudní spory, zaměstnanecké benefity, bankovní záruky atd.), jiné než výše uvedené, které by nebyly vykázány v rozvaze.

16. VÝNOSY

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

	2025		2024	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Přefakturace služeb	239	0	155	0
Tržby z prodaného majetku	0	0	3 037	0
Výnosové úroky	183	0	267	0
Výnosy celkem	422	0	3 459	0

17. 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 239 tis. (minulé období 155 tis. Kč).

18. OSOBNÍ NÁKLADY

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

19. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Ve sledovaném období neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídící pracovníci žádné zápůjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody.

Přehled dlouhodobých závazků vůči spřízněným osobám k 31. 12. 2025 (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	31.12.2024	31.12.2025
PASSERINVEST FINANCE (jistina)	31.12.2028	348 000	390 000
celkem		348 000	390 000

Od 1.1.2025 došlo ke změně úrokové sazby. Úroková sazba 6,4 % mezi spřízněnými osobami (původní úroková sazba 5,88 %). Konečná splatnost je 31.12.2028. Veškeré úroky vyčíslené k rozvahovému dni byly zaplacený do konce sledovaného období.

20. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

Ve sledovaném období nebyly vynaloženy žádné výdaje na výzkum a vývoj.

21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Nejvýznamnější nákladovou položky jsou služby ve výši 1 766 tis. Kč (minulé období 2 016 tis. Kč) prezentované zejména náklady na údržbu pozemků a služby související s marketingem a dále odpisy dlouhodobého majetku ve výši 65 tis. Kč (minulé období 65 tis. Kč).

22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje ve sledovaném období ztrátu ve výši -1 456 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 2 107 tis. Kč. Obecně lze říci, že developerské projekty mají velmi dlouhou přípravnou fázi, ve které se 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. Očekává se, že společnost začne s výstavbou projektu bytové výstavby v nejbližších letech a následně začne realizovat zisk.

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

23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Po rozvahovém dni nedošlo k žádné významné události.

Sestaveno dne:

27. 2. 2026

Jméno a podpis

Radim Passer

statutárního orgánu účetní jednotky: