



*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*

Arboretum B4, 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
Arboretum B4, a.s.
Se sídlem: Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4
IČ: 170 70 805
k 31. 12. 2025**

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky Arboretum B4, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Arboretum B4, 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 Arboretum B4, 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

ROZVAHA



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

v tisících Kč

IČ	1	7	0	7	0	8	0	5
----	---	---	---	---	---	---	---	---

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
Arboretum B4
a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od bydliště
Želetavská 1525/1
Praha 4
140 00

Označ.	AKTIVA	Běžné účetní období			Minulé období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	+30 382	+48	+30 334	+30 824
B.	Stálá aktiva	+29 497	+48	+29 449	+29 449
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	+29 497	+48	+29 449	+29 449
B.II.1.	Pozemky a stavby	+29 409		+29 409	+29 409
B.II.1.1.	Pozemky	+29 409		+29 409	+29 409
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	+48	+48	+0	+0
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	+40		+40	+40
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	+40		+40	+40
C.	Oběžná aktiva	+885		+885	+1 373
C.II.	Pohledávky	+3		+3	+33
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	+3		+3	+33
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	+3		+3	+33
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	+3		+3	+33
C.IV.	Peněžní prostředky	+882		+882	+1 340
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	+882		+882	+1 340
D.	Časové rozlišení aktiv	+0		+0	+2
D.1.	Náklady příštích období	+0		+0	+2

Označ.	PASIVA	Běžné účetní období	Minulé období
		Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	+30 334	+30 824
A.	Vlastní kapitál	+13 219	+13 655
A.I.	Základní kapitál	+2 000	+2 000
A.I.1.	Základní kapitál	+2 000	+2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	+12 456	+12 456
A.II.2.	Kapitálové fondy	+12 456	+12 456
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	+12 456	+12 456
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-801	-490
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	-801	-490
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-436	-311
B.+C.	Cizí zdroje	+17 000	+17 169
C.	Závazky	+17 000	+17 169
C.I.	Dlouhodobé závazky	+17 000	+17 000
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	+17 000	+17 000
C.II.	Krátkodobé závazky	+0	+169
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	+0	+169
D.	Časové rozlišení pasiv	+115	+0
D.1.	Výdaje příštích období	+115	+0

Sestaveno dne: 10.3.2026	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma , a.s. účetní jednotky:	PASSER RADIM
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 1 7 0 7 0 8 0 5

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Arboretum B4

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	Skutečnost v účetním období	
		sledovaném	minulém
A.	Výkonová spotřeba	+317	+349
A.3.	Služby	+317	+349
F.	Ostatní provozní náklady	+14	+20
F.3.	Daně a poplatky	+9	+9
F.5.	Jiné provozní náklady	+5	+11
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-331	-369
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	+32	+65
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	+32	+65
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	+132	+2
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládaající osoba	+132	+2
K.	Ostatní finanční náklady	+5	+5
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-105	+58
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-436	-311
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-436	-311
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-436	-311

Sestaveno dne: 10.3.2026

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



Účetní jednotka Arboretum B4, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2025

OBSAH

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

1. POPIS SPOLEČNOSTI

Arboretum B4, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 1. 5. 2022 odštěpením ze společnosti Roztyly Plaza, a.s. a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 170 70 805.

Předmětem podnikání je Výstavba, koupě a/nebo prodej developerských projektů, jejich správa a zajištění provozu včetně pronájmu a jakékoliv související činnosti.

Na základě projektu rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti ze dne 3. 3. 2022 se rozdělila společnost Roztyly Plaza, a.s., sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO 28199910, a část jejího jmění určená v projektu přešla na nově vzniklou nástupnickou společnost Arboretum B4, a.s., sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO 17070805. Rozhodný den rozdělení je stanoven na 1.1.2022.

Ve sledovaném období nebyly provedeny žádné změny v obchodním rejstříku.

Společnost je součástí faktického koncernu PASSERINVEST GROUP.

Společnost není součástí konsolidačního celku mateřské společnosti.

Osoby podílející se 20 a více procenty na základním kapitálu:

- | | |
|-------------------|------|
| - Vladimír Klouda | 20 % |
| - Ondřej Plocek | 20 % |
| - Martin Unger | 20 % |

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2025:

Představenstvo	
Předseda:	Radim Passer
Dozorčí rada	
Předseda:	Tomáš Zimčík

Ve společnosti vykonává rozhodující činnosti předseda představenstva společnosti. Společnost využívá služeb externích dodavatelů.

Orgány společnosti jsou: představenstvo, 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.

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.

K datu 1.1.2021 byl podle §24 odst. 3 písm. a) bodu 2 zákona o účetnictví dlouhodobý majetek účetní jednotky oceněn reálnou hodnotou na základě znaleckého posudku v rámci odštěpení společnosti.

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.

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

Drobný hmotný i nehmotný majetek je odepisován 3 roky.

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.

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)

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	29 409				29 409
Stavby	0				0
Movité věci	48				48
Nedokončený DHM	40				40
Celkem 2025	29 497	0	0	0	29 497
Celkem 2024	29 497	0	0	0	29 497

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0							29 409
Stavby	0							0
Movité věci	-48					-48		0
Nedokončený DHM								40
Celkem 2025	-48	0	0	0	0	-48		29 449
Celkem 2024	-48	0	0	0	0	-48		29 449

5. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 3 tis. Kč (minulé období 33 tis. Kč). Jedná se o daňové pohledávky vůči státu (nadměrný odpočet DPH).

6. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

K rozvahovému dni vykazuje společnost na bankovních účtech stav finančních prostředků ve výši 882 tis. Kč (minulé období 1 340 tis. Kč). Jiný krátkodobý finanční majetek společnost neeviduje.

7. 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	27 456		-15 000	12 456			12 456
Výsledek hospodaření minulých let	-265		-225	-490		-311	-801
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-225			-311			-436
Vlastní kapitál	28 966			13 655			13 219

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

V minulém období došlo ke snížení ostatních kapitálových fondů o 15 mil. Kč transformací do dlouhodobých závazků vůči akcionářům.

Rozhodnutím valné hromady byl celý výsledek hospodaření za rok 2024 (ztráta) ve výši -311 tis. Kč převedena na neuhrazené ztráty z minulých let.

Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě převod celého hospodářského výsledku (ztráty) za rok 2025 ve výši -436 tis. Kč 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.

8. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

K rozvahovému dni vykazuje společnost dlouhodobou zápůjčku od spřízněné společnosti PASSERINVEST GROUP a.s. v celkové výši 2 000 tis. Kč (minulé období 2 000 tis. Kč). Dále společnost vykazuje závazky vůči akcionářům ze snížení ostatních kapitálových fondů ve výši 15 000 tis. Kč (minulé období 15 000 tis. Kč). Podrobněji jsou specifikovány v článku „Informace o spřízněných osobách“.

9. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádné krátkodobé závazky.

10. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

K rozvahovému dni vykazuje společnost výdaje příštích období ve výši 115 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč). Zůstatek minulého období představuje přijaté faktury v následujícím období, které věcně a časově přísluší do sledovaného období, konkrétně náklady na údržbu a správu pozemku.

11. 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 1 236 tis. Kč.

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

Odložený daňový závazek vyplývající z rozdílných účetních cen a daňových nabývacích cen jednotlivých pozemků k datu přecenění v rámci odštěpení společnosti není vykázán, vzhledem k tomu, že se nepředpokládá prodej pozemků formou převodu aktiva.

12. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

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.), které by nebyly vykázány v rozvaze.

13. VÝNOSY

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

	2024		2025	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nemovitostí	0	0	0	0
Výnosové úroky	65	0	32	0
Výnosy celkem	65	0	32	0

14. 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	2024	2025
PASSERINVEST GROUP (jistina)	31.12.2034	2 000	2 000
Akcionáři – snížení OKF	31.12.2030	15 000	15 000
celkem		17 000	17 000

Zápůjčka je s účinností od 1.1.2025 poskytnuta bezúročně. Konečná splatnost je 31.12.2034.

15. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Nejvýznamnější položkou ve výkazu zisku a ztráty jsou služby ve výši 317 tis. Kč (minulé období 349 tis. Kč). Výnosy představují výhradně úroky z bankovního účtu ve výši 32 tis. Kč (minulé období 65 Kč).

16. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje ve sledovaném období výsledek hospodaření ve výši -436 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 13 219 tis. Kč. Společnost připravuje realizaci nového developerského projektu. 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 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. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

17. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

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

Sestaveno dne:

10. 3. 2026

Jméno a podpis

Radim Passer

statutárního orgánu účetní jednotky: