

ROZVAHA

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

v tisících Kč

IČ	2	5	6	8	7	2	4	7
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

PRIVATE PROPERTY INVESTMENT
, 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	+396 727	-159 644	+237 083	+228 387
B.	Stálá aktiva B.I.+...+B.III.	003	+388 385	-159 644	+228 741	+221 601
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek B.II.1+...+B.II.x	014	+388 385	-159 644	+228 741	+221 601
B.II.1.	Pozemky a stavby B.II.1.1.+B.II.1.2.	015	+377 892	-154 771	+223 121	+216 858
B.II.1.1.	Pozemky účty 031, (-)092AÚ	016	+12 223		+12 223	+12 223
B.II.1.2.	Stavby účty 021, (-)081, (-)092AÚ	017	+365 669	-154 771	+210 898	+204 635
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory účty 022, (-)082, (-)092AÚ	018	+9 933	-4 873	+5 060	+4 743
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek B.II.5.1.+B.II.5.2.	024	+560		+560	+0
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek účty 052, (-)095AÚ	025	+560		+560	+0
C.	Oběžná aktiva C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	037	+8 325		+8 325	+6 574
C.II.	Pohledávky C.II.1+C.II.2.+C.II.3.	046	+4 266		+4 266	+4 253
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky C.II.2.1.+...+C.II.2.x.	057	+4 266		+4 266	+4 253
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	058	+3 307		+3 307	+3 300
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba účty 351AÚ, (-)391AÚ	059	+0		+0	+70
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6.	061	+959		+959	+883
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy účty 314AÚ, (-)391AÚ	065	+348		+348	+348
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ	067	+611		+611	+535
C.IV.	Peněžní prostředky C.IV.1+...+C.IV.x.	075	+4 059		+4 059	+2 321
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech účty 221, 261	077	+4 059		+4 059	+2 321
D.	Časové rozlišení aktiv D.1+...+D.x.	078	+17		+17	+212
D.1.	Náklady příštích období účty 381	079	+17		+17	+16
D.3.	Příjmy příštích období účty 385	081	+0		+0	+196

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	+237 083	+228 387
	A.+B.+C.+D.			
A.	Vlastní kapitál	002	+21 821	+29 385
	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.			
A.I.	Základní kapitál	003	+60 000	+60 000
	A.I.1.+...+A.I.x.			
A.I.1.	Základní kapitál	004	+60 000	+60 000
	účty 411 nebo 491			
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	007	+42 000	+42 000
	A.II.1.+...+A.II.x.			
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	+42 000	+42 000
	A.II.2.1.+...+A.II.2.5.			
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	+42 000	+42 000
	účty 413			
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	018	-72 615	-63 137
	A.IV.1.+...+A.IV.x.			
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	019	-72 615	-63 137
	účty 426, 429			
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	-7 564	-9 478
	Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI.			
B.+C.	Cizí zdroje	023	+209 343	+197 825
	B.+C.			
C.	Závazky	029	+209 343	+197 825
	C.I.+C.II.+C.III.			
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	+207 000	+197 000
	C.I.1.+...+C.I.x.			
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	038	+207 000	+197 000
	účty 471			
C.II.	Krátkodobé závazky	045	+2 343	+825
	C.II.1.+...+C.II.x.			
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	+2 136	+530
	účty 321, 325			
C.II.8.	Závazky ostatní	055	+207	+295
	C.II.8.1.+...+C.II.8.7.			
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	058	+132	+185
	účty 331, 333			
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	059	+72	+102
	účty 336			
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	060	+3	+8
	účty 341, 342, 343, 345, 346, 347			
D.	Časové rozlišení pasiv	066	+5 919	+1 177
	D.1.+...+D.x.			
D.1.	Výdaje příštích období	067	+5 064	+310
	účty 383			
D.2.	Výnosy příštích období	068	+855	+867
	účty 384			

Sestaveno dne: 4.5.2026	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka PASSER RADIM 
Právní forma , a.s.	
účetní jednotky:	
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 2 5 6 8 7 2 4 7

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

PRIVATE PROPERTY INVESTMENT

, 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	+13 220	+13 220
A.	Výkonová spotřeba A.1.+...+A.x.	003	+3 749	+7 169
A.2.	Spotřeba materiálu a energie účty 501, 502, 503	005	+789	+1 283
A.3.	Služby účty 511, 512, 513, 518	006	+2 960	+5 886
D.	Osobní náklady D.1.+...+D.x.	009	+3 492	+3 136
D.1.	Mzdové náklady účty 521, 522, 523	010	+2 586	+2 318
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady D.2.1.+D.2.2.	011	+906	+818
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění účty 524, 525, 526	012	+874	+779
D.2.2.	Ostatní náklady účty 527, 528	013	+32	+39
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti E.1.+...+E.x.	014	+13 949	+10 968
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku E.1.1.+E.1.2.	015	+13 949	+10 968
E.1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé účty 551, 557	016	+13 949	+10 968
III.	Ostatní provozní výnosy III.1.+...+III.x.	020	+388	+208
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku účty 641	021	+0	+5
III.3.	Jiné provozní výnosy účty 644, 646, 647, 648, 697	023	+388	+203
F.	Ostatní provozní náklady F.1.+...+F.x.	024	+118	+145
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku účty 541	025	+0	+28
F.3.	Daně a poplatky účty 531, 532, 538	027	+51	+62
F.5.	Jiné provozní náklady účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597	029	+67	+55
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-) I.+II.x.+III.+III.x.+III.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	-7 700	-7 990

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy VI.1.+...+VI.x.	039	+141	+347
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy účty 662, 665	041	+141	+347
J.	Nákladové úroky a podobné náklady J.1.+...+J.x.	043	+0	+197
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba účty 562	044	+0	+197
VII.	Ostatní finanční výnosy účty 661, 663, 664, 666, 667, 668, 669, 698	046	+0	+70
K.	Ostatní finanční náklady účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598	047	+5	+1 708
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	+136	-1 488
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) .	049	-7 564	-9 478
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) **-L.	053	-7 564	-9 478
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) **-M.	055	-7 564	-9 478
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. I. + II.	056	+13 220	+13 220

Sestaveno dne: 4.5.2026	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma účetní jednotky: Předmět podnikání: Činnosti v oblasti nemovitostí	PASSER RADIM 
Pozn.:	

Účetní jednotka PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, 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	4
d) Finanční majetek.....	5
e) Pohledávky.....	5
f) Vlastní kapitál.....	5
g) Cizí zdroje	5
h) Použití odhadů	6
i) Účtování výnosů a nákladů.....	6
j) Daň z příjmů	6
k) Čistý obrát za účetní období	6
l) Následné události.....	6
m) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	7
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK	7
a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	7
b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	7
5. POHLEDÁVKY	8
6. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK.....	8
7. OSTATNÍ AKTIVA	8
8. VLASTNÍ KAPITÁL.....	8
9. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	9
10. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	9
11. OSTATNÍ PASIVA.....	9
12. DAŇ Z PŘÍJMŮ	9
13. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	9
14. VÝNOSY.....	10
15. OSOBNÍ NÁKLADY.....	10
16. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH.....	10
17. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	11
18. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	11
19. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	11

1. POPIS SPOLEČNOSTI

PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která byla zapsána do Veřejného rejstříku dne 12. 8. 1998, spisová značka B 5503 a sídlí v Praze 4 - Michle, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 256 87 247. Hlavním předmětem činnosti je:

- Správa vlastního majetku a zajištění provozu včetně pronájmu a jakékoliv související činnosti.

Ve sledovaném období nebyly v obchodním rejstříku zapsány žádné nové skutečnosti.

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č.90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech.

Společnost není součástí konsolidačního celku.

Osoby podílející se 20 a více procenty na základním kapitálu:

- Radim Passer - 100 %

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2025:

Představenstvo (Jednatelé)	
Předseda:	Radim Passer
Dozorčí rada	
Předseda:	Luboš Reitz

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

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

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

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

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. 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 – 50
Samostatné movité věci	2 – 15

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

Drobný majetek je odepisován 3 roky.

d) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména zápůjčky do společností s majetkovou účastí.

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

- Zápůjčky nominální hodnotou
- 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 zaúčtován jako opravná položka.

e) Pohledávky

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

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

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

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

f) Vlastní kapitál

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

g) Cizí zdroje

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

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

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

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

h) Použití odhadů

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

i) Účtování výnosů a nákladů

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

j) Daň z příjmů

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

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

k) Čistý obrát za účetní období

Čistým obrátem se pro účely účetnictví rozumí výše výnosů z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb za účetní období. Pro účely určení čistého obrátu 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 obrát = 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

Vzhledem k uvedené fúzi sloučením jsou v minulém období rozvahy uvedeny hodnoty ze zahajovací rozvahy, v minulém období výkazu zisku a ztráty jsou uvedeny hodnoty nástupnické společnosti.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

Společnost neeviduje k rozvahové dni žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přirůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	12.223				12.223
Stavby	346.066	19.603			365.669
Samostatné movité věci	9.007	926			9.933
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	20.964		-20.964	0
Poskytnuté zálohy na DHM	0	560			560
Celkem 2025	367.296	42.053	0	-20.964	388.385
Celkem 2024	344.245	76.762	-27	-53.684	367.296

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky								12.223
Stavby	-141.431	-13.340				-154.771		210.898
Samostatné movité věci	-4.264	-609				-4.873		5.060
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek								0
Poskytnuté zálohy na DHM								560
Celkem 2024	-145.695	-13.949				-159.644		228.741
Celkem 2024	-134.727	-10.968				-145.695		221.601

5. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 4.266 tis. Kč (minulé období 4.253 tis. Kč) v následující struktuře.

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 3.307 tis. Kč (minulé období 3.300 tis. Kč) - běžné obchodní pohledávky z fakturace nájemného. Všechny pohledávky jsou ve lhůtě splatnosti.

Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 0 tis. Kč (minulé období 70 tis. Kč) – v minulém období likvidační zůstatek společnosti S-LEASING, s.r.o. zaplacený v roce 2025

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 348 tis. Kč (minulé období 348 tis. Kč) – provozní zálohy na energie služby

Jiné pohledávky ve výši 611 tis. Kč (minulé období 535 tis. Kč) – zápůjčka fyzické osobě, která je průběžně splácena se zůstatkem 512 tis. Kč, dále pohledávka z pojistné události ve výši 99 tis. Kč.

6. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku společnost eviduje pouze běžnou hotovost na bankovních účtech ve výši 4 059 tis. Kč (minulé období 2 321 tis. Kč).

7. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období ve výši 17 tis. Kč (minulé období 16 tis. Kč) – časové rozlišení pojistného

Příjmy příštích období ve výši 0 tis. Kč (minulé období 196 tis. Kč) – v minulém období energie a služby za sledované období vyúčtované v období následujícím.

8. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 1. 1. 2024	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2024	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2025
Počet akcií (ks)	12			12			12
Základní kapitál	60.000			60.000			60.000
Ostatní kapitálové fondy	22.000	20.000		42.000			42.000
Rozdíly z přecenění majetku a závazků	-1.614	1.614		0			0
Výsledek hospodaření minulých let	-63.137			-63.137		-9.478	-72.615
Výsledek hospodaření běžného účetního období	0			-9.478			-7.564
Vlastní kapitál	17.249			29.385			21.821

Základní kapitál společnosti se skládá z 12 kusů listinných akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 5 mil. Kč.

Hospodářský výsledek roku 2024 ve výši -9 478 tis. Kč byl převeden na účet neuhrazených ztrát minulých let.

Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě převod hospodářského výsledku (ztráty) roku 2025 ve výši -7 564 tis. Kč na účet neuhrazené ztráty z minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

Ve sledovaném období ani v minulých obdobích nebyly vypláceny žádné dividendy.

9. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky představují dlouhodobou zápůjčku od jediného akcionáře ve výši 207 000 tis. Kč (minulé období 197 000 tis. Kč). Podrobněji jsou popsány v článku „Informace o spřízněných osobách“.

10. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé závazky ve výši 2 343 tis. Kč (minulé období 825 tis. Kč). Jedná se zejména o závazky z titulu stavebních prací, běžné obchodní závazky a závazky z pracovně právních vztahů. Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

K rozvahovému dni neměla společnost krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka.

11. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především faktury došlé v roce 2025, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2024. Společnost zde k rozvahovému dni vykazuje hodnotu ve výši 5 064 tis. Kč (minulé období 310 tis. Kč). Jedná se zejména o stavební práce za období 12/2025.

O Výnosech příštích období se účtuje v souvislosti s dlouhodobým pronájmem garážových stání. Nájemné bylo předplaceno předem a postupně se stává součástí výnosů. Společnost zde k rozvahovému dni vykazuje hodnotu ve výši 855 tis. Kč (minulé období 867 tis. Kč).

12. 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 k rozvahovému dni 289 tis. Kč

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

Společnost ve sledovaném období neúčtovala o odložené dani z příjmů. K daňovým ztrátám společnosti a k rozdílu účetních a daňových cen nebylo při výpočtu odložené daňové pohledávky přihlíženo s ohledem na účetní zásadu opatrnosti.

13. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost neměla k rozvahovému dni a ke konci minulého období majetek a závazky peněžní i nepeněžní povahy, které by nebyly vykázány v rozvaze.

14. VÝNOSY

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

	2025		2024	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nemovitostí	13.220	0	13.220	0
Tržby z prodaného majetku	0	0	5	0
Ostatní provozní výnosy	0	0	203	0
Výnosové úroky	388	0	347	0
Ostatní finanční výnosy	0	0	70	0
Výnosy celkem	13.608	0	13.845	0

Převážná část výnosů společnosti za sledované a minulé období je soustředěna na pronájem nemovitostí jedinému nájemci.

15. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2025	2024
Průměrný počet zaměstnanců	7	7
Mzdy	1.586	2.318
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	874	779
Sociální náklady	32	39
Osobní náklady celkem	3.492	3.136

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

16. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Ve sledovaném ani v minulém 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. (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2025	2024
Radim Passer-úvěr	31.12.2034	207.000	197.000
Radim Passer-úrok	31.12.2034	0	0
Celkem		207.000	197.000

Zápůjčka je poskytnuta bezúročně.

17. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Významnější položkou provozních nákladů jsou nákupy služeb ve výši 2.960 tis. Kč (minulé období 5.886 tis. Kč) a odpisy dlouhodobého hmotného majetku ve výši 13.949 tis. Kč (minulé období 10.968 tis. Kč).

18. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2025 ztrátu ve výši -7.564 tis. Kč a kladnou výši vlastního kapitálu ve výši 21.821 tis. Kč. V případě pokračujícího ztrátového hospodaření i v následujících letech je výše vlastního kapitálu dostatečná.

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.

19. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostech, které by měly zásadní dopad na hospodaření společnosti.

Sestaveno dne:

4.5.2026

Jméno a podpis

Radim Passer

statutárního orgánu účetní jednotky:

