

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

k 30.6.2025

PASSERINVEST GROUP, a.s. (mateřský podnik)

IČ: 261 18 963

Želetavská 1525/1, Praha 4, 140 00

Konsolidovaná rozvaha k 30.6.2025 (v tis. Kč)

Společnost: PASSERINVEST GROUP, a.s., IČ: 261 18 963, Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4

Označ.	Text	Řádek	Běžné účetní období (k 30.6.2025)	Minulé účetní období (k 31.12.2024)
	AKTIVA CELKEM	001	26 771 366	27 536 386
B.	Dlouhodobý majetek	003	22 425 970	22 597 613
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	10 017	10 345
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	4 452	5 326
B.I.2.1.	Software	007	4 452	5 326
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	4 151	4 562
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	1 414	457
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	1 414	457
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	21 972 301	21 975 442
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	17 673 567	17 924 988
B.II.1.1.	Pozemky	016	2 974 620	2 974 620
B.II.1.2.	Stavby	017	14 698 947	14 950 368
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	127 924	145 020
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	869	869
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	869	869
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	4 169 941	3 904 565
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	91 000	50 763
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	4 078 941	3 853 802
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	443 652	611 826
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	13 752	11 752
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	429 900	600 074
B.IV.	Konsolidační rozdíl		1 089 471	1 116 943
C.	Oběžná aktiva	037	3 018 608	3 543 142
C.II	Pohledávky	046	548 811	729 989
C.III.2.	Krátkodobé pohledávky	057	548 811	729 989
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	103 090	150 185
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	17 070	1 856
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	428 651	577 948
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	31 749	37 306
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	12 776	7 250
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	279 043	390 156
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	105 083	143 236
C.IV.	Peněžní prostředky	071	2 469 797	2 813 153
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	597	350
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	2 469 200	2 812 803
D.	Časové rozlišení aktiv	074	237 317	278 688
D.1.	Náklady příštích období	075	92 251	108 148
D.3.	Příjmy příštích období	077	145 066	170 540

Označ.	Text	Řádek	Běžné účetní období (k 30.6.2025)	Minulé účetní období (k 31.12.2024)
	PASIVA CELKEM	001	26 771 366	27 536 386
A.	Vlastní kapitál	002	4 046 976	3 993 347
A.I.	Základní kapitál	003	2 500 000	2 500 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	2 500 000	2 500 000
A.II.	Ažio a kapitálové fondy	007	821 265	683 555
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	821 265	683 555
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	384 208	384 208
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	011	437 057	299 347
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	018	382 136	446 241
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	019	382 136	446 241
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	-84 032	-64 105
	Menšinový vlastní kapitál		427 607	427 656
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		217 408	217 408
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků		269 793	269 793
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		-59 545	-59 545
A.V.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		-49	0
B.+C.	Cizí zdroje	023	22 300 675	23 058 550
B.	Rezervy	024	3 507	3 507
B.4.	Ostatní rezervy	028	3 507	3 507
C.	Závazky	029	22 297 168	23 055 043
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	21 438 514	22 090 831
C.I.1.	Vydané dluhopisy	031	3 972 269	4 007 719
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	033	3 972 269	4 007 719
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	034	11 538 780	11 952 774
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	035	82 692	80 878
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	038	3 177 244	3 519 994
C.I.8.	Odložený daňový závazek	040	2 398 873	2 381 595
C.I.9.	Závazky - ostatní	041	268 656	147 871
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	042	45 772	51 312
C.I.9.3.	Jiné závazky	044	222 884	96 559
C.II.	Krátkodobé závazky	045	858 654	964 212
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	049	415 089	397 200
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	050	302 581	415 849
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	82 658	41 818
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	053	0	234
C.II.8.	Závazky ostatní	055	58 326	109 111
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	058	4 399	4 200
C.II.8.4.	Závazky ze soc. zabezpečení a zdravotního pojištění	059	2 766	2 511
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	060	39 434	88 689
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	061	374	476
C.II.8.7.	Jiné závazky	062	11 353	13 235
D.	Časové rozlišení	063	423 715	484 489
D.1.	Výdaje příštích období	064	105 819	157 606
D.2.	Výnosy příštích období	065	317 896	326 883

V Praze dne 23.9.2025

.....
Radim Passer
předseda představenstva
PASSERINVEST GROUP, a.s.

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty k 30.6.2025 (v tis. Kč)**Společnost: PASSERINVEST GROUP, a.s., IČ: 261 18 963, Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4**

Označ.	Text	Řádek	Běžné účetní období (k 30.6.2025)	Minulé účetní období (k 30.6.2024)
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	001	844 302	772 452
A.	Výkonová spotřeba	003	247 952	219 741
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	115 052	94 369
A.3.	Služby	006	132 900	125 372
D.	Osobní náklady	009	52 757	52 365
D.1.	Mzdové náklady	010	38 161	38 048
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	14 596	14 317
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	13 378	13 281
D.2.1.	Ostatní náklady	013	1 218	1 036
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	268 928	245 540
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	270 223	245 540
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	270 223	245 540
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	-1 295	0
E.4.	Odpisy konsolidačního rozdílu		-27 690	-10 653
III.	Ostatní provozní výnosy	020	1 146	11 345
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	1 146	11 345
F.	Ostatní provozní náklady	024	14 077	7 407
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	3 471	2 936
F.5.	Jiné provozní náklady	029	10 606	4 471
*	Provozní výsledek hospodaření	030	234 044	248 091
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	53 846	107 393
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	18 932	63 092
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	34 914	44 301
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	355 897	328 338
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	355 897	328 338
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	48 152	28 102
K.	Ostatní finanční náklady	047	35 265	37 825
*	Finanční výsledek hospodaření	048	-289 164	-230 668
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	049	-55 120	17 423
L.	Daň z příjmů	050	28 961	29 135
L.1.	- splatná	051	42 509	40 797
L.2.	- odložená	052	-13 548	-11 662
**	Výsledek hospodaření po zdanění	053	-84 081	-11 712
***	Výsledek hospodaření za účetní období	055	-84 081	-11 712
	Výsledek hospodaření za účetní období připadající na akcionáře		-84 032	-11 712
	Menšinový podíl na výsledku hospodaření za účetní období		-49	0
*	Čistý obrát za účetní období	056	844 302	772 452

V Praze dne 23.9.2025


.....
Radim Passer
předseda představenstva
PASSERINVEST GROUP, a.s.

Konsolidovaný přehled o peněžních tocích (Cash-Flow) - v tis. Kč
za období od 1.1.2025 do 30.6.2025

Název mateřské společnosti: PASSERINVEST GROUP, a.s., IČ: 261 18 963

Označ.	Výkaz o peněžních tocích (Cash-Flow)	1.1.2025 - 30.6.2025	1.1.2024 - 30.6.2024
P	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	2 813 153	1 648 664
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	-55 120	17 423
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	620 677	496 780
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	270 223	245 540
A.1.2.	Změna stavu opr. položek, změna stavu rezerv	-1 295	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+), Vyúčtované výnosové úroky (-)	302 051	220 945
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	49 698	30 295
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	565 557	514 203
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	36 768	-38 766
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	164 982	154 910
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	-128 214	-193 676
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.)	602 325	475 437
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-355 897	-328 338
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou invest. spol. a fondů (+))	53 845	107 393
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za min. o. (-)	-98 515	-97 763
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	201 758	156 729
Peněžní toky z investiční činnosti			
B.1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-266 753	-116 180
	Investice do obchodních podílů	-2 000	0
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	170 174	-159 843
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-98 579	-276 023
Peněžní toky z finančních činností			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	-98 245	-183 289
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	-348 290	-149 751
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)	-348 290	-149 751
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1. + C.2.)	-446 535	-333 040
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+B***+C***)	-343 356	-452 334
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	2 469 797	1 196 330

V Praze dne 23.9.2025



.....
Radim Passer
předseda představenstva
PASSERINVEST GROUP, a.s.

Konsolidovaný přehled o změnách vlastního kapitálu k 30.6.2025 (v tis. Kč)

Společnost: PASSERINVEST GROUP, a.s., IČ: 261 18 963, Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4

Položka	Základní kapitál	Vlastní akcie	Změny základního kapitálu	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Nerozdělené výsledky hospodaření	Vlastní kapitál připadající na akcionáře	Minoritní podíly	Vlastní kapitál celkem
01.01.2023	2 800 000	-495 000	0	384 208	891 908	788 582	4 369 698	868 561	5 238 259
Efekt zajišťovacího účetnictví					-344 376		-344 376	-116 005	-460 381
Výsledek hospodaření běžného období						-31 332	-31 332		-31 332
Odkup minoritních podílů						-116 009	-116 009	-752 556	-868 565
Snížení základního kapitálu	-300 000	495 000				-195 000	0		0
31.12.2023	2 500 000	0	0	384 208	547 532	446 241	3 877 981	0	3 877 981
01.01.2024	2 500 000	0	0	384 208	547 532	446 241	3 877 981	0	3 877 981
Efekt zajišťovacího účetnictví					-248 185		-248 185		-248 185
Výsledek hospodaření běžného období						-64 105	-64 105		-64 105
Efekt prodeje podílu v dceřinné společnosti						0	0	427 656	427 656
31.12.2024	2 500 000	0	0	384 208	299 347	382 136	3 565 691	427 656	3 993 347
01.01.2025	2 500 000	0	0	384 208	299 347	382 136	3 565 691	427 656	3 993 347
Efekt zajišťovacího účetnictví					137 710		137 710		137 710
Výsledek hospodaření běžného období						-84 032	-84 032	-49	-84 081
30.06.2025	2 500 000	0	0	384 208	437 057	298 104	3 619 369	427 607	4 046 976

V Praze dne 23.9.2025



.....
Radim Passer
předseda představenstva
PASSERINVEST GROUP, a.s.

PASSERINVEST GROUP, a.s. (mateřský podnik)

IČ: 261 18 963

Želetavská 1525/1, Praha 4, 140 00

Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 30.6.2025

V Praze, dne 23.9.2025

OBSAH

1.	VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU	4
2.	ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	7
3.	ÚČETNÍ METODY	8
a)	Dlouhodobý nehmotný majetek	8
b)	Dlouhodobý hmotný majetek	8
c)	Drobný majetek.....	9
d)	Finanční majetek	9
e)	Pohledávky	10
f)	Deriváty.....	10
g)	Zajišťovací účetnictví	10
h)	Vlastní kapitál	11
i)	Cizí zdroje	11
j)	Devizové operace	11
k)	Použití odhadů	11
l)	Účtování výnosů a nákladů	11
m)	Daň z příjmů	11
n)	Čistý obrat za účetní období	12
o)	Následné události	12
p)	Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	12
4.	DLOUHODOBÝ MAJETEK.....	13
	Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	13
	Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	14
	Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	17
	Podíly ve společnostech	17
	Zápůjčky a úvěry (v tis. Kč).....	19
5.	ZÁSOBY.....	20
6.	POHLEDÁVKY	20
7.	OPRAVNÉ POLOŽKY	20
8.	KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	20
9.	OSTATNÍ AKTIVA.....	20
10.	VLASTNÍ KAPITÁL	21
11.	REZERVY	22
12.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	22
13.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY.....	24
14.	DERIVÁTY	24
15.	BANKOVNÍ ÚVĚRY	25
16.	OSTATNÍ PASIVA	26
17.	DAŇ Z PŘÍJMŮ	27

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba

Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2025

18. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	27
19. VÝNOSY	29
20. OSOBNÍ NÁKLADY	29
21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	30
22. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH.....	30
23. SOUDNÍ SPORY	31
24. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	31
25. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	31

1. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU

- 1) Mateřský podnik PASSERINVEST GROUP, a.s. (dále jen „společnost“ nebo „mateřská společnost“) je akciová společnost, která byla zapsána do obchodního rejstříku dne 7. 10. 1999 a sídlí na adrese: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika, identifikační číslo 261 18 963. Společnost poskytuje služby project managementu, property managementu, asset managementu, zprostředkování prodeje a pronájmu nemovitostí a financování projektových společností. Společnost vykonává rozhodující vliv a je ovládající osobou konsolidačního celku, který tvoří následující ovládané (dceřiné) obchodní korporace (dále jen „PSG“):

Rozhodující vliv – plná metoda konsolidace

- 2) PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (IČ: 281 98 212) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovy Filadelfie a Nová Brumlovka. Obě budovy se nachází v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „BB1“).
- 3) PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. (IČ: 041 72 108) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovy ALPHA, BETA, DELTA a G. Uvedené budovy se nachází v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „BB2“).
- 4) PASSERINVEST BBC 3, s.r.o. (IČ: 066 29 580) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovy A, B, D a VILLAS. Uvedené budovy se nachází v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „BB3“).
- 5) PASSERINVEST FINANCE, a.s. (IČ: 054 96 446) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace byla zřízena za účelem financování skupiny (dále jen „FIN“).
- 6) Rezidence Oliva, s.r.o. (IČ: 070 71 183) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá developerskou činností a v minulém období dokončila výstavbu nových bytových a nebytových jednotek s následným prodejem v blízkosti komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „OLV“).
- 7) Gamma Building, s.r.o. (IČ: 174 17 805) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovu GAMMA, která se nachází v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „GAM“).
- 8) Rezidence ARBORETUM, a.s. (IČ: 080 56 323) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá developerskou činností a v budoucnu hodlá realizovat výstavbu nových bytových jednotek v lokalitě Praha - Roztyly (dále jen „ARB“).
- 9) Roztyly Sequoia, a.s. (IČ: 274 52 751) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá developerskou činností a realizuje výstavbu administrativní budovy Sequoia v lokalitě Praha - Roztyly (dále jen „SQA“).
- 10) Omega Brumlovka, a.s. (IČ: 267 31 703) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá developerskou činností a v budoucnu hodlá realizovat výstavbu administrativní budovy v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „OMG“).
- 11) PST – Project A, a.s. (IČ: 282 00578) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace vlastní 100 % obchodní podíl na společnosti Hila Brumlovka, která realizuje stavbu multifunkční budovy v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „PTA“).

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba

Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2025

- 12) Roztyly Plaza, a.s. (IČ: 281 99 910) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace ve sledovaném období dokončila výstavbu administrativní budovy Roztyly Plaza v blízkosti metra Roztyly v Praze 11 (dále jen „PLZ“)
- 13) BB C Orion, a.s. (IČ: 281 99 278) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace hodlá realizovat výstavbu multifunkční budovy v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „ORN“)
- 14) Arboretum B3, a.s. (IČ: 140 48 060) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace vlastní pozemky pro výstavbu plánované rezidenční budovy Arboretum B3 v lokalitě Roztyly v Praze 11 (dále jen „AB3“)
- 15) Hila Brumlovka, s.r.o. (IČ: 281 62 889) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace je dceřinou společností společnosti PST – Project A, a.s. a realizuje stavbu multifunkční budovy v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „HIL“)

Společný vliv – poměrná metoda konsolidace

- 16) S-Investment, s.r.o. (IČ: 281 99 481) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace hodlá v budoucnu realizovat projekt výstavby domu pro seniory a penzionu na Sedlčansku (dále jen „SIN“)
- 17) Global Health Ministries, a.s. (IČ: 282 00 870) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace hodlá realizovat podnikatelský záměr v oblasti zdravého životního stylu (dále jen „GHM“)

PASSERINVEST GROUP, a.s. vlastní 100% podíl v obchodních korporacích 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 11), 12), 13) a 14).

PASSERINVEST GROUP, a.s. vlastní 91 % podíl v obchodní korporaci 10).

PASSERINVEST GROUP, a.s. vlastní 60% podíl v obchodní korporaci 9).

PST – project A, a.s. vlastní 100% podíl v obchodní korporaci 15).

PASSERINVEST GROUP, a.s. vlastní 50,00% podíl v obchodních korporacích 16) a 17).

Konsolidující jednotky k datu 30.6.2025, dle § 22a, odst.1) zákona o účetnictví, společně splnily kritéria nutná pro povinnost sestavení konsolidované účetní závěrky. Proto bude tato, pro výše uvedenou konsolidační skupinu, k datu 30.6.2025 sestavena.

Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu:

K 30.6.2025 byl akcionářem mateřské společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. s podílem na ZK vyšším než 20 % pan Radim Passer (96,0 %).

Všechny obchodní korporace spadající do tohoto konsolidačního celku se podřídily zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č.90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech.

Členové statutárních orgánů mateřské společnosti k 30. 6. 2025:

Představenstvo
Předseda: Radim Passer
Dozorčí rada
Předseda: Tomáš Zimčík

Orgány mateřské společnosti jsou představenstvo a dozorčí rada.

Žádná z obchodních korporací konsolidačního celku nemá organizační složku v zahraničí.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená konsolidovaná účetní závěrka byla připravena v souladu se Zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen Zákon o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení Zákonu 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. Pro účely vykazování, oceňování a zveřejňování informací o derivátech v příloze v účetní závěrce a o operacích s nimi byla použita ustanovení vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění účinném k 1.7.2017.

Konsolidační celek splnil kritéria pro konsolidaci poprvé za kalendářní rok 2015.

Metoda konsolidace

Pro konsolidovanou účetní závěrku byla použita přímá konsolidace plnou metodou v případě společností pod rozhodujícím vlivem a je tedy zpracována způsobem přímého zahrnutí všech společností vymezeného celku do agregovaných účetních výkazů rozvahy a výkazu zisku a ztráty. Metoda plné konsolidace zahrnuje položky rozvahy a výkazu zisku a ztráty účetních závěrek konsolidovaných účetních jednotek v plné výši, po jejich případném vyloučení, přetřídění a úpravách do rozvahy a výkazu zisku a ztráty konsolidující účetní jednotky.

Společnosti pod společným vlivem jsou konsolidovány poměrnou metodou.

Agregace položek výkazu zisku a ztráty v případě, že akvizice nastane v průběhu účetního období, zahrnuje pouze obraty po datu akvizice. V případě pozbytí společnosti jsou zahrnuty obraty a výsledek hospodaření realizovaný do data pozbytí vlivu.

Úpravy

Úpravami se rozumí zejména sladění účetních metod v rámci konsolidačního celku v případech, kdy odlišné metody by podstatným způsobem ovlivnily pohled na ocenění majetku a závazků v konsolidované účetní závěrce a na vykázaný výsledek hospodaření, dále jsou upravovány individuální účetní závěrky společností, pokud se jejich účetní období odlišuje od účetního období, za něž je konsolidace zpracovávána, a to o částky za období přesahující stanovené účetní období, pouze pokud se jedná o významné částky.

Liší-li se významně ocenění aktiv a závazků v účetnictví ovládaných a řízených osob od reálné hodnoty, provede se v souvislosti se stanovením konsolidačního rozdílu úprava ocenění na reálné hodnoty aktiv a závazků ke dni akvizice nebo ke dni zvýšení účasti na základním kapitálu. Do konsolidované účetní závěrky se zahrnou příslušná aktiva a závazky ovládané a řízené osob v tomto upraveném ocenění.

Vyčíslení konsolidačního rozdílu

Konsolidační rozdíl je rozdíl mezi pořizovací cenou podílů konsolidované účetní jednotky a jejich oceněním podle podílové účasti konsolidující jednotky na výši vlastního kapitálu vyjádřeného reálnou hodnotou, která vyplývá ke dni akvizice nebo ke dni dalšího zvýšení účasti (dalšího pořízení cenných papírů). Za den akvizice se považuje datum, od něhož začíná účinně ovládající a řídící osoba uplatňovat příslušný vliv nad konsolidovanou účetní jednotkou.

Účetní předpisy požadují odepisovat vzniklý konsolidační rozdíl rovnoměrným odpisem do 20 let. Zvolená doba odpisování musí být spolehlivě prokazatelná a nesmí porušovat princip věrného a poctivého obrazu předmětu účetnictví. Doba odpisu je stanovena v rámci každé akvizice individuálně a zpravidla kopíruje zbývající dobu odepisování nabývaných nemovitostí, s přihlédnutím k dalším faktorům např. vlivu přecenění na reálné hodnoty a z toho vyplývajících následných zvýšených odpisů, ke stavu obsazenosti kupovaných objektů, plánovaných rekonstrukcí a následně k době potřebné k dosažení plné obsazenosti atd. Konsolidační rozdíl je vykázan v netto hodnotě, tj. snížení o dosavadní odpisy.

Záporný konsolidační rozdíl vykazovaný v konsolidované účetní závěrce v netto hodnotě ve výši 71 274 tis. Kč byl vyčíslen v souvislosti s akvizicí společností BBC – Building ALPHA, s.r.o. a BBC – Building BETA, s.r.o. (právní předchůdci společnosti BB2) v roce 2015, BBC – Building A, s.r.o. a BBC – Building B, s.r.o. (právní předchůdci společnosti BB3 v roce 2016. Odpisy záporného konsolidačního rozdílu činí ve sledovaném období činí 6 825 tis. Kč.

Kladný konsolidační rozdíl v netto hodnotě ve výši 1 160 745 tis. Kč byl vyčíslen v souvislosti s akvizicí společnosti BBC – Building G, a.s. (právní předchůdce společnosti BB2) a BBC – Building D, s.r.o. v roce 2018, VILLAS (právní předchůdci společnosti BB3) v roce 2018, z akvizice minoritního podílu ve společnosti BB1 v roce 2021 a z akvizice společnosti Rezidence ARBORETUM, a.s. a Gamma Building, s.r.o. v roce 2022. Dále se zde promítá vliv společností rozšiřujících konsolidační celek v roce 2024. Odpisy kladného konsolidačního rozdílu ve sledovaném období činí 34 515 tis. Kč.

Vyloučení vzájemných vztahů

Jedná se o operace, které umožní, aby v konsolidované účetní závěrce byly zachyceny pouze ty vztahy, které byly osobami konsolidačního celku realizovány mimo konsolidační celek. Jde zejména o vyloučení vzájemných vlastnických vztahů, vzájemných obchodních pohledávek a závazků, půjček a souvisejících úroků, nákupů a prodeje dlouhodobého majetku, přijatých a vyplacených dividend, poskytování služeb a dalších operací mezi účetními jednotkami konsolidačního celku, které mají významný vliv na výsledek hospodaření konsolidačního celku. Vyloučení vztahů je prováděno na základě podkladů o vzájemných vztazích za sledované období, vyhotovených konsolidujícími jednotkami k rozvahovému dni.

3. ÚČETNÍ METODY

Účetní jednotky v rámci konsolidačního celku používaly při sestavení účetních závěrek následující způsoby oceňování, odpisování a účetní metody:

a) *Dlouhodobý nehmotný majetek*

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

Dlouhodobý nehmotný majetek s pořizovací cenou vyšší než 80 tis. Kč je odpisován na vrub nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Dlouhodobý nehmotný majetek s pořizovací cenou do 80 tis. Kč se účtuje přímo do nákladů.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od-do)
Software	2 – 8
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	2 – 10

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého nehmotného majetku, tvoří obchodní korporace 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, na základě rozhodnutí účetní jednotky, zejména u významných rekonstrukcí financovaných bankovním účelovým úvěrem.

V případě nemovitostí zahrnuje ocenění i přecenění na reálné hodnoty dle znaleckých posudků vypracovaných pro účely přeměn společností realizovaných před akvizicí a přecenění na reálnou hodnotu k datu akvizice.

Hodnoty nemovitostí jsou pravidelně interně testovány na snížení hodnoty a v případě, že reálná hodnota je dle expertního posouzení významně nižší než účetní, jsou tvořeny opravné položky.

Dlouhodobý hmotný majetek s pořizovací cenou vyšší než 80 tis. Kč je odpisován na vrub nákladů po dobu jeho ekonomické životnosti. U dlouhodobého hmotného majetku s pořizovací cenou do 80 tis. Kč je účtováno na základě individuálního posouzení jednotlivých obchodních korporací.

Jednotlivé obchodní korporace neevidují 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
Stroje, přístroje a zařízení	3 – 15
Inventář	2 – 15

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

c) **Drobný majetek**

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

Doba odpisu drobného majetku je 3 roky.

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

d) **Finanční majetek**

Krátkodobý finanční majetek tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech, případně krátkodobé úložky finančních prostředků ve formě depozitních směnek.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména majetkové účasti a poskytnuté dlouhodobé půjčky. Obchodní podíly se oceňují pořizovacími cenami.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, 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.

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) Deriváty

Deriváty se prvotně oceňují jmenovitou hodnotou (v případě nakoupených derivátů pořizovací cenou). V příložené rozvaze jsou deriváty vykázány jako součást jiných krátkodobých/dlouhodobých pohledávek, resp. závazků.

Deriváty se člení na deriváty k obchodování a deriváty zajišťovací. Zajišťovací deriváty jsou sjednány za účelem zajištění reálné hodnoty nebo za účelem zajištění peněžních toků. Aby mohl být derivát klasifikován jako zajišťovací, musí změny v reálné hodnotě nebo změny peněžních toků vyplývající ze zajišťovacích derivátů zcela nebo zčásti kompenzovat změny v reálné hodnotě zajištěné položky nebo změny peněžních toků plynoucích ze zajištěné položky a obchodní korporace musí zdokumentovat a prokázat existenci zajišťovacího vztahu a vysokou účinnost zajištění. V ostatních případech se jedná o deriváty k obchodování.

K rozvahovému dni se deriváty přeceňují na reálnou hodnotu. Změny reálných hodnot derivátů určených k obchodování se účtují do finančních nákladů, resp. výnosů. Změny reálných hodnot derivátů, které jsou klasifikovány jako zajištění reálné hodnoty, se účtují jako změna stavu vlastního kapitálu prostřednictvím účtu 414 s příslušnou změnou reálné hodnoty zajištěného aktiva nebo závazku, která souvisí se zajišťovaným rizikem. Změny reálných hodnot derivátů, které jsou klasifikovány jako zajištění peněžních toků, se účtují do vlastního kapitálu a v rozvaze se vykazuje prostřednictvím oceňovacích rozdílů z přecenění majetku a závazků. Neefektivní část zajištění se účtuje přímo do finančních nákladů, resp. výnosů.

g) Zajišťovací účetnictví

Obchodní korporace BB1, BB2, BB3, GAM a PLZ, které jsou součástí konsolidačního celku, jsou z titulu své činnosti vystaveny měnovému riziku a úrokovému riziku. Evidují dlouhodobé bankovní úvěry denominované v cizí měně a úročené proměnlivou úrokovou sazbou. V rámci celkové strategie v oblasti řízení úrokového a měnového rizika, usilují společnosti o zajištění proti variabilitě peněžních toků způsobených změnami tržních pohyblivých úrokových sazeb a změnami kursů. Tyto obchodní korporace čerpaly úvěry v eurech za účelem financování výstavby nemovitostí. Od dokončení výstavby plynou obchodním korporacím příjmy z titulu pronájmu, rovněž v eurech. Obchodní korporace jsou tak přirozeně ekonomicky zajištěné, neboť inkaso nájmů v cizí měně je použito na splátky úvěru. Aby nedocházelo ke vzniku časového nesouladu mezi okamžikem účtování kursových rozdílů z úvěrů a výnosů z cizoměnových příjmů v hospodářském výsledku obchodních korporací, využívají společnosti možnosti uplatňovat zajišťovací účetnictví. Cizoměnový závazek používají výše uvedené společnosti jako zajišťovací nástroj pro zajišťování měnového rizika. Kurzové rozdíly ze závazku v cizí měně, kterým se uvedené společnosti rozhodly zajistit proti měnovému riziku vzniklé nebo očekávané smluvní vztahy, jsou účtovány na rozvahové účty účtové skupiny 41 – základní kapitál a kapitálové fondy. Na příslušné účty nákladů nebo výnosů se tyto kurzové rozdíly zúčtují v okamžiku zaúčtování příslušných smluvních vztahů nebo v případě, kdy očekávané smluvní vztahy nevzniknou.

U korporací BB1, BB2, BB3 a GAM došlo k refinancování původních úvěrů novým úvěrem a obchodní korporace tak nadále pokračují v uplatňování zajišťovacího účetnictví.

Spolu s refinancováním bankovního úvěru společnost uzavřela nové derivátové transakce zajišťující budoucí úrokové platby a při účtování reálné hodnoty IRS derivátů aplikuje zajišťovací účetnictví.

h) *Vlastní kapitál*

Základní kapitál obchodních korporací v konsolidačním celku 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 změna základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ostatní kapitálové fondy. Ostatní kapitálové fondy mohou být tvořeny peněžitými či nepeněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu.

i) *Cizí zdroje*

Obchodní korporace vytváří zákonné rezervy ve smyslu zákona o rezervách a rezervy na ztráty a rizika v případech, kdy lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín plnění při dodržení věcné a časové souvislosti.

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 interních odborných odhadů a propočtů. Rozdělují se na krátkodobé a dlouhodobé.

j) *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 vyhlášeným Českou národní bankou platným k tomuto dni. Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

k) *Použití odhadů*

Sestavení účetních závěrek jednotlivých obchodních korporací v konsolidačním celku vyžaduje, aby vedení obchodních korporací 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 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.

l) *Účtování výnosů a nákladů*

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

m) *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.

Odložená daň vyplývající z uplatňování zajišťovacího účetnictví se účtuje ve prospěch/na vrub účtu vlastního kapitálu.

V případě, že účetní závěrka předchází konečnému výpočtu daně z příjmů, vytváří účetní jednotka rezervu na daň z příjmů.

n) 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.

o) Následné události

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení konsolidované účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v této příloze konsolidované účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v konsolidovaných účetních výkazech.

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

Žádné změny účetních metod ani opravy minulých období nebyly ve společnostech tvořících konsolidační celek provedeny.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Změna stavu v konsolidaci	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0		0	0	0
Software	18 490	400		-400	0	18 490
Ostatní ocenitelná práva	71	0		0	0	71
Goodwill		0		0	0	0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	14 420	0		0	0	14 420
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0	0		0	0	0
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	457	957		0	0	1 414
Celkem 06/2025	33 438	1 357		-400	0	34 395
Celkem 12/2024	32 321	2 654		-1 016	-521	33 438

OPRÁVKY

Položka	Počáteční zůstatek	Odpisy	Změna stavu v konsolidaci	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0		0	0	0	0	0	0
Software	-13 164	-874		0	0	0	-14 038	0	4 452
Ostatní ocenitelná práva	-71	0		0	0	0	-71	0	0
Goodwill				0	0	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	-9 858	-411		0	0	0	-10 269	0	4 151
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0	0		0	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0		0	0	0	0	0	1 414
Celkem 06/2025	-23 093	-1 285		0	0	0	-24 378	0	10 017
Celkem 12/2024	-20 172	-3 685	0	0	764	0	-23 093	0	10 345

V položce Software je evidován zejména SW užívaný zaměstnanci mateřské firmy a dále o SW používaný k ovládání prvků v budovách.

Položka Jiný dlouhodobý nehmotný majetek obsahuje především architektonické studie využitelnosti (zastavitelnosti) v lokalitách Brumlovka a Roztyly, které si pro další rozvoj těchto lokalit objednala mateřská firma či přímo projektové společnosti. Dále jsou zde prostředky vynaložené na tvorbu a rozvoj webových stránek.

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Změna stavu v konsolidaci	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	2 974 620	0		0	0	2 974 620
Stavby	19 402 140	0		0	0	19 402 140
Hmotné movité věci a jejich soubory	401 307	418		0	0	401 725
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	869	0		0	0	869
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	50 763	41 765		-1 528	0	91 000
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	3 854 750	225 557		0	-418	4 079 889
Celkem 06/2025	26 684 449	267 740		-1 528	-418	26 950 243
Celkem 12/2024	19 023 867	398 150	7 507 658	-5 809	-239 417	26 684 449

OPRÁVKY

Položka	Počáteční zůstatek	Odpisy	Změna stavu v konsolidaci	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0		0	0	0	0	0	2 974 620
Stavby	-4 402 120	-251 421		0	0	0	-4 653 540	-49 653	14 698 947
Hmotné movité věci a jejich soubory	-256 287	-17 514		0	0	0	-273 801	0	127 924
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0		0	0	0	0	0	869
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0		0	0	0	0	0	91 000
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0		0	0	0	0	-948	4 078 941
Celkem 06/2025	-4 658 406	-268 935		0	0	0	-4 927 341	-50 601	21 972 301
Celkem 12/2024	-4 136 132	-488 957	-33 402	0	85	0	-4 658 406	-50 601	21 975 442

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba

Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2025

V položkách Stavby a Pozemky jsou zachyceny hodnoty jednotlivých budov a k nim náležejících pozemků, které jsou ve vlastnictví jednotlivých firem spadajících do konsolidačního celku (viz. odstavec 1). Vybrané nemovitosti jsou zastaveny ve prospěch financujících bank.

V rámci přeměn společností BB1, BB2, BB3 a GAM došlo v minulých letech k započtení opravek a opravných položek k rozhodnému dni fúze s pořizovací hodnotou majetku jednotlivých společností.

V položce Samostatné movité věci je zachyceno jednak vnitřní vybavení budov charakteru movitých věcí a rovněž vybavení kanceláří mateřské firmy.

Jiný dlouhodobý hmotný majetek představuje hodnotu evidovaných uměleckých děl.

Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek jsou zaplacené zálohy související s nedokončenými investicemi nezařazeného majetku zejména na společnostech ORN a HIL.

Nedokončený hmotný dlouhodobý majetek představuje zejména hodnotu přípravných a projektových prací na projektech ARB, HIL, SQA, OMG a ORN, v menší míře nedokončené investice na ostatních budovách.

Pro ověření hodnot nemovitého majetku nechaly společnosti konsolidačního celku k datu 31.12.2024 ocenit tento majetek nezávislým znalcem. V následujícím přehledu jsou uvedeny hodnoty dle znaleckých posudků.

Ocenění na reálnou hodnotu probíhá 1x ročně, vždy ke konci kalendářního roku. V níže uvedeném přehledu je uváděno porovnání hodnot ke konci roku 2024 a 2023.

Jak je patrné z následujícího meziročního srovnání tržního ocenění majetku, celková hodnota uvedených nemovitostí v rámci Konsolidované Skupiny se v porovnání s minulým obdobím zvýšila, a to o 12 020 tis. EUR (1,40 %). Zvýšení hodnoty nemovitostí je způsobeno zejména celkovou situací na nemovitostním trhu v průběhu sledovaného období.

Srovnání vývoje tržních hodnot nemovitostí v portfoliu mezi roky 2023 a 2024**1. Dokončené budovy**

Budova	tis. EUR			%	tis. CZK				
	Ocenění 2024	Ocenění 2023	Rozdíl 2024 x 2023		Kurz 2024	Ocenění 2024	Kurz 2023	Ocenění 2023	Rozdíl 2024 x 2023
ALPHA	46 860	46 600	260	100,56 %	25,185	1 180 169	24,725	1 152 185	27 984
BETA	69 030	65 800	3 230	104,91 %	25,185	1 738 521	24,725	1 626 905	111 616
DELTA	160 960	158 800	2 160	101,36 %	25,185	4 053 778	24,725	3 926 330	127 448
BBCG	20 240	20 200	40	100,20 %	25,185	509 744	24,725	499 445	10 299
BBCA	84 180	82 200	1 980	102,41 %	25,185	2 120 073	24,725	2 032 395	87 678
BBCB	57 120	56 200	920	101,64 %	25,185	1 438 567	24,725	1 389 545	49 022
BBCD	11 860	11 700	160	101,37 %	25,185	298 694	24,725	289 283	9 412
VILLAS	21 460	21 200	260	101,23 %	25,185	540 470	24,725	524 170	16 300
Filadelfie	173 250	172 200	1 050	100,61 %	25,185	4 363 301	24,725	4 257 645	105 656
Brumlovka	22 300	21 000	1 300	106,19 %	25,185	561 626	24,725	519 225	42 400
GAMMA	91 160	90 500	660	100,73 %	25,185	2 295 865	24,725	2 237 613	58 252
PLAZA	107 010	107 010	0	100,00 %	25,185	2 695 047	24,725	2 645 822	49 225
OLIVKA *	2 400	2 400	0	100,00 %	25,185	57 871	24,725	54 875	2 996
Celkem	867 830	855 810	12 020	101,40 %	X	21 853 726	X	21 155 437	698 288

2. Nedokončené projekty

Budova	tis. EUR			%	tis. CZK				
	Ocenění 2024	Ocenění 2023	Rozdíl 2024 x 2023		Kurz 2024	Ocenění 2024	Kurz 2023	Ocenění 2023	Rozdíl 2024 x 2023
Hila	47 900	X	X	X	25,185	1 206 362	24,725	X	X
Orion	37 500	X	X	X	25,185	944 438	24,725	X	X
Omega	46 300	X	X	X	25,185	1 166 066	24,725	X	X
Sequoia	41 900	X	X	X	25,185	1 055 252	24,725	X	X
Arboretum	36 000	X	X	X	25,185	906 660	24,725	X	X
AB3	10 300	X	X	X	25,185	259 406	24,725	X	X
Celkem	219 900	X	X	X	25,185	5 538 182	X	X	X

3. Celkem

Budova	tis. EUR			%	tis. CZK				
	Ocenění 2024	Ocenění 2023	Rozdíl 2024 x 2023		Kurz 2024	Ocenění 2024	Kurz 2023	Ocenění 2023	Rozdíl 2024 x 2023
Celkem	1 087 730	X	X	X	25,185	27 391 907	X	X	X

Projekty Hila a Sequoia jsou ve výstavbě, ostatní projekty jsou v přípravě.

Tržní cena je stanovena na základě znaleckých posudků k datům 31.12.2023 a 31.12.2024 vypracovaných společností IO Partners (2023) a Colliers International, s.r.o. (2024)

*Jedná se o objekt dokončený v roce 2023, oceněno pořizovací (účetní) cenou.

Nedokončené projekty jsou externím znalcem oceňovány prvním rokem a z tohoto důvodu není uváděno meziroční srovnání.

V souladu s metodikou dle Českých účetních standardů není v účetní evidenci zohledněn nárůst reálné hodnoty nemovitostí. Pro ilustraci níže uvádíme porovnání účetní a reálné hodnoty.

Tržní ocenění nemovitostí	27 391 907 tis. Kč
Účetní hodnota nemovitostí	21 752 508 tis. Kč
Rozdíl	5 639 399 tis. Kč

Účetní hodnota nemovitostí pro účely konsolidované účetní závěrky vychází z pořizovacích cen upravených o konsolidační úpravy, tj. ocenění k datu akvizice, vyloučení opravných položek k majetku, goodwillu, přecenění při přeměnách a obdobných vlivů. Jelikož je tržní ocenění výrazně vyšší než účetní, nebylo nutno přistoupit k tvorbě opravných položek k majetku či jiným korekcím.

Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Podíly ve společnostech

Mateřská společnost vlastní prostřednictvím obchodních korporací BB1, BB2, BB3, GAM a OLV, komerční nemovitosti v oblasti administrativního komplexu Brumlovka v Praze 4 – Michli a prostřednictvím obchodní korporace PLZ administrativní budovu v Praze 11 – Roztyly. Prostřednictvím ostatních společností v konsolidačním celku dále vlastní další developerské projekty v lokalitách Brumlovka a Roztyly v různém stádiu rozpracovanosti. Mateřská společnost je dále jediným akcionářem společnosti FIN založenou v roce 2016 za účelem zajištění financování skupiny prostřednictvím vydaných emisí dluhopisů, případně dodavatelskými úvěry.

Vzhledem k tomu, že společnost jedná ve shodě s ostatními akcionáři a současně je ovládána stejnou ovládající osobou, jsou vykazovány níže uvedené podíly jako podíly v ovládaných a řízených osobách, v souladu s ustanoveními Zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (§75).

Společnost eviduje podíly v nabývací ceně. V rámci konsolidačního celku jsou podíly konsolidovaných společností standardně vyloučeny a nejsou tedy uvedeny v následujícím přehledu, který obsahuje pouze podíly vlastněné mateřskou společností ve společnostech mimo konsolidační celek. Údaje jsou uvedeny včetně příplatků do Ostatních kapitálových fondů.

Přehled podílů držených mateřskou společností v obchodních korporacích mimo konsolidační celek. (hodnoty jsou uvedeny v tis. Kč).

Obchodní korporace	Sídlo	Výše podílu 06/2025	Výše podílu v % 06/ 2025	Výše podílu 12/2024	Výše podílu v % 12/ 2024
Balance Club Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	8 900	11,00	8 900	11,00
BB C – SERVICES, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	560	1,00	560	1,00
Ichthys Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	128	1,00	128	1,00
RPB II, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	128	1,00	128	1,00
BB C – Nové E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	30	1,00	30	1,00
Roztyly Garden – Lily House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
Roztyly Garden – Sunflower House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
FLEKSI prostor, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	2 020	1,00	20	1,00
Arboretum B4, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/4	1 946	11,00	1 946	11,00
Celkem		13 752		11 752	

Ve sledovaném období došlo k poskytnutí příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti FLEKSI Prostor, a.s. ve výši 2 000 tis. Kč.

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba

Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2025

K následujícím podílům je zřízeno zástavní právo:

PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.

Podíl je zastaven ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., banky se sídlem na adrese Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, Česká republika, IČ 649 48 242, k zajištění včasného, úplného a řádného uspokojení zajištěných dluhů v souladu se zástavní smlouvou k podílu uzavřenou dne 12. května 2022. Společník nesmí umožnit vznik dalšího zástavního práva ani jiného zatížení k podílu bez souhlasu UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. Společník nesmí podíl zcizit bez předchozího písemného souhlasu společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. Zákazy umožnit vznik dalšího zástavního práva k podílu a převést podíl na jinou osobu se zřizují jako věcná práva ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. a trvají až do 12. května 2042 v souladu se zástavní smlouvou k podílu ze dne 12. května 2022. Datum vzniku zástavního práva: 23. května 2022

PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.

Podíl je zastaven ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČO: 45244782 (dále jen Zástavní věřitel), na základě zástavní smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ve společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO: 04172108 (dále jen Společnost), ze dne 19. 10. 2022 uzavřené mezi Zástavním věřitelem jako zástavním věřitelem a Ing. Jaromírem Uhýrkem, narozeným dne 15. 6. 1955, bytem Loučany č.p. 679, PSČ 783 44 (dále jen Zástavce), jako zástavcem (dále jen Zástavní smlouva), za účelem zajištění veškerých existujících a budoucích peněžitých dluhů Povinných (jak jsou definovány v Zástavní smlouvě), které mají být uhrazeny Financujícím stranám (anglicky Finance Parties, jak jsou definovány ve Smlouvě o úvěru) na základě Smlouvy o úvěru ze dne 29. 9. 2022 uzavřené mezi, mimo jiné, Společností jako dlužníkem a Zástavním věřitelem jako původním věřitelem, aranžérem, agentem a agentem pro zajištění (dále jen Smlouva o úvěru), a/nebo jakéhokoli Hedgingového dokumentu a/nebo jakýchkoli dalších Finančních dokumentů (jak jsou definovány v Zástavní smlouvě), ať již současných či podmíněných, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 30. 3. 2039. K podílu byl na základě zástavní smlouvy ze dne 19. 10. 2022 zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu jako věcné právo ve prospěch Zástavního věřitele, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 30. 3. 2039. Dále jsou zastaveny veškeré pohledávky z nájemních vztahů. Datum vzniku zástavního práva: 9. listopadu 2022.

PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.

Podíl zastaven ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., banky se sídlem na adrese Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, Česká republika, IČ 649 48 242, k zajištění včasného, úplného a řádného uspokojení zajištěných dluhů v souladu se zástavní smlouvou k podílu uzavřenou dne 14. října 2021. Společník nesmí umožnit vznik dalšího zástavního práva ani jiného zatížení k podílu ani podíl zcizit jinak než v souladu s takovou zástavní smlouvou. Zákazy umožnit vznik dalšího zástavního práva k podílu a převést podíl na jinou osobu se zřizují jako věcná práva ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. a trvají až do 14. října 2041 v souladu se zástavní smlouvou k podílu ze dne 14. října 2021. Den vzniku zástavního práva: 14. října 2021

Gamma Building, s.r.o.

Zástavní právo ve prospěch společnosti Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft, se sídlem Europaplatz 1a, 4020 Linz, Rakouská republika, zapsaná ve firemním rejstříku vedeném Zemským soudem v Linci, FN 247579m (dále jen "Banka"), na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ve společnosti s ručením omezeným uzavřené dne 18.9.2023 za účelem zajištění pohledávek ze smlouvy o úvěru ze dne 18.9.2023, účet.č. AT61 3400 0000 1391 5954. K podílu byl na základě zástavní smlouvy zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele jako věcné právo Banky, a to na dobu trvání zástavního práva. Datum vzniku zástavního práva: 10. října 2023

Roztyly Plaza, a.s.

Veškeré akcie zastaveny ve prospěch zástavního věřitele, společnosti Raiffeisenbank a.s., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 14078, IČ: 49240901, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 2051 v souladu se smlouvou o zástavě cenných papírů.

Zápůjčky a úvěry (v tis. Kč)

Společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. a PASSERINVEST FINANCE, a.s. poskytují v rámci Koncernu PASSERINVEST zápůjčky do projektových společností stojících mimo konsolidační celek, které tvoří developerskou část Koncernu PASSERINVEST. Zdroje pro tyto zápůjčky jsou tvořeny primárně z vlastního kapitálu těchto dvou společností a z dluhopisových emisí. Hodnota těchto zápůjček k rozvahovému dni činí 429 900 tis. Kč (minulé období 600 074 tis. Kč). Struktura zmíněných zápůjček je uvedena v následujícím přehledu.

Věřitel: PASSERINVEST GROUP, a.s.

Dlužník	30.06.2025	31.12.2024	Rozdíl
BB C - SERVICES, s.r.o.	205 000	205 000	0
FLEKSI prostor, a.s.	52 900	223 074	-170 174
Ichtys Brumlovka, a.s.	23 000	23 000	0
S-Investment, s.r.o.	7 500	7 500	0
BB C - Nové E, a.s.	7 000	7 000	0
Global Health Ministries, a.s.	17 500	17 500	0
Arboretum B4, a.s.	2 000	2 000	0
Celkem	314 900	485 074	-170 174

Věřitel: PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Dlužník	30.06.2025	31.12.2024	Rozdíl
RPB II., a.s.	115 000	115 000	0
Celkem	115 000	115 000	0

Celkem	429 900	600 074	-170 174
---------------	----------------	----------------	-----------------

Zápůjčky a úvěry poskytované společnostmi PASSERINVEST GROUP, a.s. do obchodních korporací v rámci skupiny jsou zejména seniorní povahy (pohledávky z těchto zápůjček nejsou podřízeny pohledávkám jiných věřitelů). Vnitroskupinové zápůjčky jsou úročeny sazbou 6,6 % p.a. Splatnost všech dlouhodobých zápůjček a úvěrů je 31.12.2026 s možností předčasných splátek bez omezení.

Zápůjčky poskytované společnostmi PASSERINVEST FINANCE, a.s. jsou úročeny sazbou 6,40 % p.a. Sazba je stanovena interním výpočtem zahrnujícím nákladové úroky z emisí dluhopisů a marži. Splatnost všech zápůjček od PASSERINVEST FINANCE, a.s. je 31.12.2028 s možností předčasných splátek bez omezení.

Významné meziroční snížení zápůjček je dáno zejména kapitalizací zápůjčky do společnosti FLEKSI prostor, a.s. formou příplatku do ostatních kapitálových fondů.

5. ZÁSoby

Konsolidovaná skupina neeviduje k rozvahovému dni žádné zásoby.

6. POHLEDÁVKY

Dlouhodobé pohledávky

Konsolidovaná Skupina neeviduje žádné dlouhodobé pohledávky.

Krátkodobé pohledávky

Konsolidační celek eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 548.811 tis. Kč (minulé období 729.989 tis. Kč)

Na účtech pohledávek z obchodních vztahů ve výši 103.090 tis. Kč (minulé období 150.185 tis. Kč) eviduje konsolidační celek pohledávky z nesplacených faktur z běžného obchodního styku. Pohledávky po lhůtě splatnosti tvoří zanedbatelnou část. Pohledávky za ovládanou nebo ovládající osobou ve výši 17 070 tis. Kč (minulé období 1.856 tis. Kč) představují zejména úroky z vnitroskupinových zápůjček splatné na konci kalendářního roku a dále pohledávky za ručení mateřské společnosti v rámci koncernu (FLEKSI prostor, a.s.). Dále jsou zde evidovány pohledávky z titulu přeplatků záloh na DPPO a nadměrných odpočtů DPH ve výši 31.749 tis. Kč (minulé období 37.306 tis. Kč) a krátkodobé provozní zálohy ve výši 12.776 tis. Kč (minulé období 7.250 tis. Kč). Jiné pohledávky ve výši 105.083 tis. Kč (minulé období 143.236 tis. Kč) představují zejména kladnou reálnou hodnotu uzavřených derivátových obchodů.

Na Dohadných účtech aktivních je zachycen především odhad služeb poskytovaných nájemcům, který bude přeúčtován na nájemce v jednotlivých budovách, a to celkem ve výši 279.043 tis. Kč (minulé období 390.156 tis. Kč). K této položce se váže zůstatek na krátkodobých přijatých zálohách, které budou vyúčtované v následujícím účetním období.

7. OPRAVNÉ POLOŽKY

Ve sledovaném období došlo ke snížení stavu opravných položek k nedobytným pohledávkám ve výši 1.295 tis. Kč vlivem odpisu části těchto pohledávek. Stav opravných položek k pohledávkám k rozvahovému dni činí 1.222 tis. Kč (minulé období 2. 517 tis. Kč).

8. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku konsolidační celek eviduje běžnou hotovost na bankovních účtech a v pokladně. Hodnota krátkodobého majetku k rozvahovému dni činí 2.469.797 tis. Kč (minulé období 2.813.153 tis. Kč).

Část finančních prostředků na běžných účtech jsou předmětem zajištění bankovních úvěrů.

9. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období konsolidačního celku v sobě zahrnují především časově rozlišené dodávky služeb a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Jedná se o časové rozlišení provizí za zprostředkování pronájmu nemovitostí, časové rozlišení pronájmu reklamních ploch a významnou hodnotu též představují náklady na emisi dluhopisů, které jsou průběžně rozpouštěny do finančních nákladů do data splatnosti emise. Hodnota k rozvahovému dni činí 92.251 tis. Kč (minulé období 108.148 tis. Kč).

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba

Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2025

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Na účtech Příjmů příštích období je zachyceno především časové rozlišení tržeb z dlouhodobých nájemních smluv dle směrnice Národní účetní rady I-17 v jednotlivých budovách (resp. v jednotlivých obchodních korporacích vlastnících budovy. Hodnota k rozvahovému dni činí 145.066 tis. Kč (minulé období 170.540 tis. Kč).

10. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2023	Zůstatek k 31. 12. 2024	Zůstatek k 30. 6. 2025
Základní kapitál	2.500.000	2.500.000	2.500.000
Vlastní akcie a podíly	0	0	0
Změny základního kapitálu	0	0	0
Ostatní kapitálové fondy	384.208	384.208	384.208
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	547.532	299.347	437.057
Výsledek hospodaření minulých let	477.573	446.241	382.136
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-31.332	-64.105	-84.032
Vlastní kapitál	3.877.981	3.565.691	3.619.369
Menšinový podíl	0	427.656	427.607
Vlastní kapitál celkem	3.877.981	3.993.347	4.046.976

Základní kapitál mateřské společnosti se skládá ze 5.000 kmenových akcií na jméno plně upsaných a splacených, s nominální hodnotou 500.000 Kč / kus.

Rozdíly z přecenění majetku a závazků zahrnují k datu účetní závěrky nerealizované kurzové rozdíly vyplývající z uplatňování zajišťovacího účetnictví zajištění nederivátem a reálnou hodnotu IRS derivátu sloužící k zajištění peněžních toků z úroků včetně odložené daně ve výši 437.057 tis. Kč (minulé období 299.347 tis. Kč).

Menšinový vlastní kapitál představuje níže uvedené minoritní podíly:

OPR – podíl ve výši 40 %, prodej podílu v roce 2024 společností GEMO HOLDING, a.s.

OMG – podíl ve výši 9 % ve vlastnictví akcionářů – fyzických osob

Ve sledovaném ani v minulém období nebyly žádnou společností konsolidačního celku vypláceny žádné dividendy.

11. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31.12.2023	Zůstatek k 31.12.2024	Zůstatek k 30.6.2025
Zákonné	0	0	0
Ostatní	1.552	3.507	3.507

Konsolidovaná Skupina eviduje k rozvahovému dni na svých účtech rezervy na vratky DPH z majetku, který není určitou částí využíván ke generování plnění (tržeb) zdaněných daní z přidané hodnoty. Aktualizace a následná vratka částí daně z přidané hodnoty z takto využívaného majetku je prováděna vždy za kalendářní rok. Ve sledovaném období nedošlo ke změně stavu této položky. Stav rezerv k rozvahovému dni vykazuje hodnotu ve výši 3.507 tis. Kč.

12. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky konsolidačního celku k rozvahovému dni činí 21.438.514 tis. Kč (minulé období 22.090.831 tis. Kč).

Společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s. realizovala do rozvahového dne vydání osmi emisí dluhopisů. První emise z roku 2017 již byla splacena k datu 31.3.2023. Ostatních sedm emisí je aktivních. Finanční prostředky z těchto emisí slouží prostřednictvím vnitroskupinových zápůjček k financování rozvojových aktivit koncernu PASSERINVEST. Hodnota závazků z dluhopisů k rozvahovému dni činí 3.972.269 tis. Kč (minulé období 4.007.719 tis. Kč). Snížení je dáno kurzovým přepočtem.

Základní parametry jednotlivých emisí jsou následující:

Název emise	PSG 4,00/28	PSG II 4,00/28	PSG VAR/29	PSG VAR/27
ISIN	CZ0003533770	CZ0003534141	CZ0003544371	CZ0003547259
Zkratka emise CDCP	PSG 4,00/28	PSG 4,00/28	PSG VAR/29	PSG VAR/27
Objem	10 000 000 €	385 000 000 Kč	18 684 000 €	6 500 000 €
Jmenovitá hodnota	1 000 000 €	5 000 000 Kč	2 000 €	100 000 €
Počet dluhopisů (ks)	10	77	9 342	65
Výnos p.a.	4,00 %	4,00 %	4,5 % + 3M EURIBOR	4,5 % + 3M EURIBOR
Výplata kuponu	kvartálně	kvartálně	kvartálně	Kvartálně
Kalkulace kuponu	30E/360	30E/360	ACT/360	ACT/360
Datum emise	17.08.2021	24.08.2021	15.11.2022	04.01.2023
Datum splatnosti	17.08.2028	31.12.2028	31.03.2029	30.06.2027
Call opce	17.8.2027 či později	31.12.2027 či později	31.3.2027 či později	31.12.2024 či později
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %	150 %	175 %	150 %
Výše ručení	15 000 000 €	577 500 000 Kč	32 697 000 €	9 750 000 €
Investoři	privátní emise	privátní emise	veřejná emise	privátní emise

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba
Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2025

Název emise	PSG 4,00/30	PSG 7,60/28	PSG 6,85/29
ISIN	CZ0003548166	CZ0003549214	CZ0003567042
Zkratka emise CDCP	PSG 4,00/30	PSG 7,60/28	PSG 6,85/29
Objem	40 000 000 €	729 210 000 Kč	1 000 000 000 Kč
Jmenovitá hodnota	1 000 000 €	10 000 Kč	10 000 Kč
Počet dluhopisů (ks)	40	72 921	100 000
Výnos p.a.	4,00 %	7,60 %	6,85 %
Výplata kuponu	kvartálně	kvartálně	Pololetně
Kalkulace kuponu	30E/360	30E/360	30E/360
Datum emise	31.01.2023	31.03.2023	6. 12. 2024
Datum splatnosti	31.01.2030	31.03.2028	31. 12. 2029
Call opce	31.01.2029 či později	31.3.2026 či později	31.12.2027 či později
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %	150 %	150 %
Výše ručení	60 000 000 €	1 093 815 000 Kč	1 500 000 000 Kč
Investoři	privátní emise	veřejná emise	veřejná emise

Kovenanty

Emisní podmínky dluhopisů obsahují parametry plnění několika kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány vždy k datu řádné a pololetní konsolidované účetní závěrky Ručitele. Společnost plní k datu 30.6.2024 a 31.12.2024 všechny ukazatele kovenantů. Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele k 30.6.2025 a Oznámení o plnění kovenantů k datu 30.6.2025 budou zveřejněny nejpozději do 30.9.2025.

Nejvýznamnější položkou dlouhodobých závazků je nesplacená výše bankovních úvěrů ve výši 11.538.780 tis. Kč (minulé období 11.952.774 tis. Kč). Bližší specifikace je uvedena v kapitole 15.

Konsolidační celek eviduje k rozvahovému dni dlouhodobé závazky z titulu zápůjček a závazku ze snížení základního kapitálu vůči akcionářům (společníkům) s rozhodujícím podílem na konsolidačním celku, kteří jednají ve shodě, v celkové výši 3.177.244 tis. Kč (minulé období 3.519.994 tis. Kč). Dále byly evidovány závazky k akcionáři (společníkovi) s nepodstatným vlivem ve výši 45.772 tis. Kč (minulé období 51.312 tis. Kč). Snížení hodnot v průběhu sledovaného období odráží zejména částečné splátky závazků ze snížení základního kapitálu. Závazky ze zápůjček jsou splatné do 31.12.2034. Závazky ze snížení základního kapitálu jsou splatné do 31.12.2031.

Konsolidovaná Skupina na dlouhodobých závazcích eviduje rovněž přijaté kauce od nájemců v jednotlivých budovách. Jedná se o záruku za úhradu nájemného a s tím souvisejících služeb na období tří měsíců. K rozvahovému dni byly evidovány složené kauce ve výši 82.692 tis. Kč (minulé období 80.878 tis. Kč).

Konsolidovaná Skupina eviduje na svých účtech rovněž odložený daňový závazek ve výši 2.398.873 tis. Kč (minulé období 2.381.595 tis. Kč) plynoucí především z rozdílných zůstatkových účetních a daňových cen majetku.

Položka Jiné závazky ve výši 222.884 tis. Kč (minulé období 96.559 tis. Kč) představuje hodnotu dodavatelského úvěru od společnosti FINCO Olomouc, a.s. do společnosti FIN, kterým je následně financována výstavba multifunkčního objektu Hila.

13. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K rozvahovému dni eviduje Konsolidovaná Skupina krátkodobé závazky ve výši 858.654 tis. Kč (minulé období 964.212 tis. Kč) v následující struktuře.

V krátkodobých závazcích je mimo jiné evidovaná část nesplacených bankovních úvěrů splatná do jednoho roku od rozvahového dne, tedy do 30.6.2026, v hodnotě 415.089 tis. Kč (minulé období 397.200 tis. Kč).

Dále jsou zde evidovány běžné závazky k dodavatelům z objednaných a vyfakturovaných služeb ve výši 82.658 tis. Kč (minulé období 41.818 tis. Kč). Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

Na ostatních krátkodobých závazcích jsou z pohledu skupiny nevýznamné nebo trvale se opakující položky (závazky z měsíčních mezd k zaměstnancům a z toho vyplývající závazky ze zdravotního a sociálního zabezpečení).

V této kategorii závazků jsou i závazky ke státu. Jedná se zejména o závazky z titulu daně z přidané hodnoty, daně z příjmů právnických osob a daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti v celkové hodnotě 39.434 tis. Kč (minulé období 88.689 tis. Kč).

Na účtech krátkodobých závazků konsolidační celek eviduje také přijaté zálohy. Jedná se o zálohy vybrané, ale nevyúčtované nájemcům v jednotlivých budovách. Vyúčtování probíhá až březnu/dubnu následujícího účetního období. Celkem je zde evidováno 302.581 tis. Kč (minulé období 415.849 tis. Kč).

Na dohadných účtech pasivních skupina eviduje především spotřebované, ale nevyfakturované dodávky služeb v hodnotě 374 tis. Kč (minulé období 476 tis. Kč).

Na účtech jiných krátkodobých závazků v celkové výši 11.353 tis. Kč (minulé období 13.235 tis. Kč) eviduje v minulém období konsolidační celek především závazky ze čtvrtletního vypořádání dluhopisů na společnosti FIN a dále záporné ocenění derivátů.

K rozvahovému dni neměly obchodní korporace konsolidačního celku krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka ve prospěch věřitele.

Skupina neeviduje k datu účetní závěrky podmíněné závazky.

14. DERIVÁTY

Společnosti ve skupině mají uzavřené následující deriváty, a to úrokové swapy (IRS), které jsou v účetní závěrce vykazovány jako deriváty k obchodování.

Deriváty jsou k rozvahovému dni oceněny na reálnou hodnotu. Ocenění na kladnou reálnou hodnotu je ve výkazech evidováno v aktivech na řádku C.II.2.4.6. – Jiné pohledávky, ocenění na zápornou reálnou hodnotu je evidováno v pasivech na řádku C.II.8.7. – Jiné závazky.

V následující tabulce je uveden přehled nominálních částek a kladných a záporných reálných hodnot otevřených derivátů

Společnost	Položka	k 30. 6. 2025			k 31.12.2024		
		Smluvní/ Nominální (tis. EUR)	Reálná hodnota		Smluvní/ Nominální (tis. EUR)	Reálná hodnota	
			Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)		Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)
BB1	IRS – úrokový swap (od 30.4.2022 do 31.10.2028)	68 588	26 209	0	76 294	41 076	0
BB1	IRS – úrokový swap (od 29.7.2022 do 31.10.2028)	11 900	4 329	0	11 900	6 752	0
BB1	IRS – úrokový swap (od 28.3.2023 do 31.10.2028)	40 000	0	-31 431	40 000	0	-30 241
BB2	IRS – úrokový swap (od 30.12.2022 do 30.9.2025)	48 020	0	-3 658	50 357	0	-3 972
BB2	IRS – úrokový swap (od 30.12.2022 do 30.9.2025)	48 020	0	-4 509	50 357	0	-5 515
BB2	IRS – úrokový swap (od 28.4.2023 do 30.9.2025)	7 238	0	-1 104	7 585	0	-1 827
BB2	IRS – úrokový swap (od 31.7.2023 do 30.9.2025)	237	0	-40	248	0	-67
BB2	IRS – úrokový swap (od 28.4.2023 do 30.9.2025)	7 238	0	-1 112	7 585	0	-1 793
BB2	IRS – úrokový swap (od 31.7.2023 do 30.9.2025)	237	0	-37	248	0	-61
BB3	IRS – úrokový swap (od 31.10.2022 do 31.10.2028)	69 375	97 177	0	76 125	122 747	0
IRS celkem		300 853	127 715	-41 891	320 699	170 575	-43 476

15. BANKOVNÍ ÚVĚRY

Přehledy přijatých úvěrů jednotlivými obchodními korporacemi ve skupině.

Bankovní úvěry k 30.6.2025

Společnost	Věřitel	Kurz	EUR	CZK	CZK (splatnost do 1 roku)	CZK (splatnost do 5 let)	CZK (splatnost nad 5 let)
BB1	UniCredit Bank	24,750	121 588	3 009 291	127 153	508 613	2 373 526
BB2	Česká spořitelna	24,750	158 522	3 923 422	127 061	3 796 360	0
BB3	UniCredit Bank	24,750	105 375	2 608 031	111 375	445 500	2 051 156
GAM	Raiffeisen Landesbank	24,750	47 500	1 175 625	49 500	210 375	915 750
PLZ	Raiffeisen Bank	24,750	50 000	1 237 500	0	148 500	1 089 000
CELKEM		24,750	482 985	11 953 869	415 089	5 109 348	6 429 432

Bankovní úvěry k 31.12.2024

Společnost	Věřitel	Kurz	EUR	CZK	CZK (splatnost do 1 roku)	CZK (splatnost do 5 let)	CZK (splatnost nad 5 let)
BB1	UniCredit Bank	25,185	124 156	3 126 875	129 388	517 552	2 479 935
BB2	Česká spořitelna	25,185	161 089	4 057 026	129 294	3 927 731	0
BB3	UniCredit Bank	25,185	107 625	2 710 536	113 333	453 330	2 143 873
GAM	Raiffeisen Landesbank	25,185	47 500	1 196 288	25 185	211 554	959 549
PLZ	Raiffeisen Bank	25,185	50 000	1 259 250	0	151 110	1 108 140
CELKEM		25,185	490 370	12 349 975	397 200	5 261 277	6 691 497

Ve sledovaném období došlo ke snížení stavu bankovních úvěrů o 396.106 tis. Kč, a to zejména vlivem běžných splátek a dále vlivem kurzových přepočtů. Bankovní úvěry jsou zajištěny obvyklými instrumenty (zástavy nemovitostí a pohledávek (obchodní pohledávky, bankovní účty), vinkulace pojistného plnění, zástava obchodních podílů, podřízení úvěrů apod.) S bankovními úvěry jsou spojeny specifické podmínky v podobě plnění finančních ukazatelů (kovenantů). Tyto podmínky byly k 30.6.2024 a k 31.12.2024 plněny.

Úvěry jsou úročeny variabilní úrokovou sazbou vázanou na EURIBOR zvýšenou o fixní marži. K zajištění úrokového rizika mají společnosti sjednané úrokové swapy (IRS) viz. bod. č. 14.

16. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především časové rozlišení plateb a nákladů do období, do kterého věcně a časově přísluší. K rozvahovému dni eviduje konsolidační celek na těchto účtech zůstatky ve výši 105.819 tis. Kč (minulé období 157.606 tis. Kč). Jedná se o časové rozlišení nezaplacených úroků z úvěrů a časové rozlišení nevyfakturovaných služeb spojených nájmem (elektřina, teplo atd.)

Výnosy příštích období jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší a zahrnují především časově rozlišené příjmy z nájemného. Celkový stav k rozvahovému dni činí 317.896 tis. Kč (minulé období 326.883 tis. Kč).

17. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Společnosti v konsolidovaném celku vykazují v úhrnu kumulovanou daňovou ztrátu ve výši 180.854 tis. Kč. U společností, které celkově evidují odloženou daňovou pohledávku se tato pohledávka z důvodu opatrnosti nevykazuje.

Žádná ze společností nemá daňové závazky po lhůtě splatnosti.

Odložená daň

Položky odložené daně	30.6.2025		31.12.2024	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	0	2 292 854	0	2 314 004
Ostatní přechodné rozdíly:				
OP k pohledávkám	188	0	460	0
Rezervy	736	0	736	0
SWAP	0	0	0	0
Zajištění nederivátem	0	94 436	0	55 939
Úrokový SWAP	0	17 702	0	25 374
Daňová ztráta z minulých let	5 195	0	12 526	0
Celkem	6 119	2 404 992	13 722	2 395 317
Netto		2 398 873		2 381 595

Konsolidační celek vykazuje k rozvahovému dni odložený daňový závazek ve výši 2.398.873 tis. Kč (minulé období 2.381.595 tis. Kč), který plyne především z rozdílů účetních a daňových zůstatkových cen nemovitostí a dalšího dlouhodobého majetku. Za sledované období došlo ke zvýšení této položky o 17.278 tis. Kč, a to zejména vlivem změny stavu u zajištění nederivátem.

18. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnosti konsolidačního celku neměly k rozvahovému dni žádný majetek nevykázaný v rozvaze. Společnost eviduje k rozvahovému dni následující závazky, které nebyly evidovány v rozvaze. Jedná se o platební a neplatební garance poskytnuté bankám financující projekty obchodních korporací buď v rámci konsolidačního celku PASSERINVEST GROUP nebo obchodní korporace se shodnou akcionářskou strukturou jako má PASSERINVEST GROUP, a.s. a dále pak závazky z leasingových smluv.

UniCredit Bank vystavila jménem společnosti bankovní záruku ve výši 4 047 tis. Kč ve prospěch společnosti PASSERINVEST BBC 1, a.s., která zajišťuje případné pohledávky plynoucí z nájemního vztahu na budovy Filadelfie.

A. PLATEBNÍ GARANCE

Garantor: PASSERINVEST GROUP, a.s.	Částka garance
Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 22.3.2021, SML-01-2021-12 (Fleksi - B) Ručitelské prohlášení ze dne 22.3.2021 - uloženo u NS SML-41-2021-17 (ručení 4M po uplynutí doby nájmu)	255 728,00 €
Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 9.5.2022, SML-01-2022-54 (Fleksi - Filadelfie) Ručitelské prohlášení ze dne 9.5.2022 - uloženo u NS SML-02-2022-12 (ručení 4M po uplynutí doby nájmu)	337 057,00 €
Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 20.5.2022 ve znění dodatku č.1 ze dne 19.10.2023 SML-01-2022-61 (Fleksi - Beta) Ručitelské prohlášení ze dne 20.5.2022 - uloženo u NS SML-03-2022-44 - navýšení částky ručení od 19.10.2023	250 806,00 €
Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 29.11.2022 SML-01-2022-99 (finanční záruka PST za veškeré vícenáklady spojené s výstavbou a dokončením projektu Roztyly Plaza) - fee počítáno od 31.8.2022 Finanční záruky poskytnuta dne 31.8.2022 pod dokumentem "Patronage Agreement" ze dne 31.8.2022 (článek 2 smlouvy) - uloženo SML-01-2022-93	240 000 000,00 Kč
Dohoda o úplatě za poskytnutí Cost Overrun Garance ze dne 19.10.2023 SML-01-2023-58 (finanční záruka PST ve výši max. EUR 5,0 mil. za účelem pokrytí případného deficitu nákladů na rekonstrukci/renovaci budovy GAMMA v souladu s ÚS/resp. NS s O2) - fee počítáno od 18.9.2023; Finanční záruka PST poskytnuta dne 18.9.2023 pod dokumentem "Prohlášení o závazku" ze dne 18.9.2023 - uloženo SML-01-2023-48	5 000 000,00 €

Společnost FIN realizovala do rozvahového dne vydání osmi emisí dluhopisů. První emise z roku 2017 již byla splacena k datu 31.3.2023. Ostatních sedm emisí je aktivních. Finanční prostředky z těchto emisí slouží prostřednictvím vnitroskupinových zápůjček k financování rozvojových aktivit koncernu PASSERINVEST. Společnost PSG je u všech emisí ručitelem dle následujících parametrů.

Název emise	PSG 4,00/28	PSG II 4,00/28	PSG VAR/29	PSG VAR/27
Výše ručení v %	150 %	150 %	175 %	150 %
Výše ručení	15 000 000 €	577 500 000 Kč	32 697 000 €	9 750 000 €

Název emise	PSG 4,00/30	PSG 7,60/28	PSG 6,85/29
Výše ručení v %	150 %	150 %	150 %
Výše ručení	60 000 000 €	1 093 815 000 Kč	1 500 000 000 Kč

Kovenanty

Vydané dluhopisy jsou předmětem několika kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány vždy k datu řádné a pololetní konsolidované účetní závěrky Ručitele. Společnost plní k datu 30.6.2024 a 31.12.2024 všechny ukazatele kovenantů. Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele k 30.6.2025 a Oznámení o plnění kovenantů k datu 30.6.2025 budou zveřejněny nejpozději do 30.9.2025.

Detailní obsah garancí je k nahlédnutí v sídle společnosti.

B. JINÉ ZÁVAZKY

4) PASSERINVEST GROUP, a.s. x Ayvens, s.r.o. (dříve ALD Automotive s.r.o.)

Společnost má uzavřenu smlouvu o operativním leasingu s firmou Ayvens, s.r.o., na jejímž základě si pronajímá 2 vozidla. Měsíční splátka činí celkem 32 tis. Kč bez DPH.

5) PASSERINVEST GROUP, a.s. x UniCredit Fleet Management, s.r.o.

Společnost má uzavřenu smlouvu o operativním leasingu s firmou UniCredit Fleet Management, s.r.o., na jejímž základě si pronajímá 6 vozidel. Měsíční splátky činí celkem 357 tis. Kč bez DPH.

6) Gamma Building, s.r.o.

Společnost se v nájemní smlouvě zavázala vynaložit v době trvání nájemní smlouvy vynaložit finanční prostředky na provedení úprav, technického zhodnocení a interiérového vybavení v celkové výši do 250 000 tis. Kč.

19. VÝNOSY

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

	06/2025		06/2024	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Tržby z prodeje služeb	844 302	0	772 452	0
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	0	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	1 146	0	11 345	0
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	0	0	0
Výnosové úroky a podobné výnosy	53 846	0	107 393	0
Ostatní finanční výnosy	48 152	0	28 102	0
Výnosy celkem	947 446	0	919 292	0

Nejvýznamnější položkou provozních výnosů je zejména nájemné včetně souvisejících služeb. Výnosové úroky a podobné výnosy představují úroky ze zápůjček v rámci koncernu společností mimo konsolidační celek a úroky z vkladů na bankovních účtech. Ostatní finanční výnosy plynou především z přecenění derivátů a kurzových zisků.

20. OSOBNÍ NÁKLADY

	06/2025	06/2024
Průměrný počet zaměstnanců	76	76
Mzdy	38.161	38.048
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	13.378	13.261
Sociální náklady	1.218	1.036
Osobní náklady celkem	52.757	52.365

21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Tržby za prodej služeb dosáhly ve sledovaném období hodnoty ve výši 844 302 tis. Kč (minulé období 772 452 tis. Kč) a meziročně vykazují zvýšení o 71 850 tis. Kč. Toto navýšení je dáno zejména zařazením společnosti PLZ do konsolidačního celku, dále pak valorizací nájemného a vyšší hodnotou vyúčtování služeb spojených s nájmem.

Položka Spotřeba materiálu a energie ve výši 115 052 tis. Kč (minulé období 94 369 tis. Kč) – jedná se zejména o spotřebu energií v jednotlivých budovách a v menší míře pořízení drobného hmotného majetku. Meziroční nárůst ve výši 20 683 tis. Kč je způsoben především zařazením společnosti PLZ do konsolidačního celku a zároveň vyššími náklady na energie, které jsou zároveň pokryty na výnosové straně v rámci vyúčtování služeb spojených s nájmem.

Položka Služby v celkové výši 132 900 tis. Kč (minulé období 125 372 tis. Kč) obsahuje zejména náklady na správu a administraci jednotlivých budov, náklady na propagaci a reklamu a zprostředkovatelské provize. Za meziročním nárůstem o 7 528 tis. Kč stojí především zařazení společnosti PLZ do konsolidačního celku a navýšení cen vybraných služeb, které je v rámci výnosů promítnuto do vyúčtování služeb nájemcům.

Dalšími významnými položkami jsou zejména odpisy ve výši 270 223 tis. Kč (minulé období 245 540 tis. Kč) a osobní náklady ve výši 52 757 tis. Kč (minulé období 52 365 tis. Kč). Za zvýšením odpisů stojí zejména zařazení společnosti PLZ do konsolidačního celku.

Významný dopad na výsledek hospodaření má hodnota nákladových úroků z bankovních úvěrů ve výši 355 897 tis. Kč (minulé období 328 338 tis. Kč) související především s úvěry na financování nemovitostí a emisí dluhopisů. Meziroční nárůst činí 27 559 tis. Kč je dán zejména zařazením společnosti PLZ do konsolidačního celku.

Odměny statutárnímu auditorovi (v tis. Kč):

Služby	06/2025	06/2024
Audit účetních závěrek	1 509	1 016
Účetní a daňové poradenství	26	90
Jiné neauditorské služby	0	0
Celkem	1 535	1 106

22. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Ve sledovaném období neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídící pracovníci žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody mimo odměn za výkon funkce.

Mateřská společnost eviduje dlouhodobé závazky vůči akcionářům z titulu snížení základního kapitálu. Zápůjčky majoritních akcionářů jednajících ve shodě (Radim Passer a Zbyněk Passer) jsou vykazovány v položce „Závazky ovládaná nebo ovládající osoba“. Zápůjčky k minoritnímu akcionáři jsou vykazovány v položce „Závazky ke společníkům“.

Mateřská společnost a společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. poskytují zápůjčky spojeným osobám viz. bod č. 4 – Dlouhodobý finanční majetek.

Mateřská společnost poskytuje služby projektového řízení, správy majetku a zprostředkovatelské služby spřízněným stranám v rámci Koncernu PASSERINVEST. Jedná se o služby pro společnosti, které stojí mimo konsolidační celek.

23. SOUDNÍ SPORY

Společnosti v konsolidačním celku nevedou žádné soudní spory.

24. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Konsolidační celek vykazuje k 30.6.2025 hospodářský výsledek (ztrátu) ve výši -84 081 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 4 046 976 tis. Kč. Lze předpokládat, že společnosti v konsolidačním celku budou pokračovat ve své činnosti i v dalších letech.

Konsolidovaná účetní závěrka k 30.6.2025 byla zpracována za předpokladu, že všechny obchodní korporace v konsolidačním celku budou nadále působit jako společnosti s neomezenou dobou trvání.

25. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Po rozvahovém dni nenastaly žádné skutečnosti, které by významně ovlivnily hospodaření konsolidačního celku.



Sestaveno dne:

23.9.2025

Jméno a podpis

Radim Passer,

statutárního orgánu účetní jednotky:

předseda představenstva