Výroční zpráva

Za rok 2025

Společnosti:

CEE Real Estate a.s.
Vinohradská 2828/151, 130 00 Praha 3
IČ: 058 95 464

OBSAH:

I. Zpráva statutárního orgánu společnosti

II. Účetní závěrka za rok 2025

a. Rozvaha

b. Výkaz zisků a ztrát

c. Příloha k účetní závěrce

III. Informace ke zprávě o vztazích

I. Zpráva statutárního orgánu společnosti

Ve výroční zprávě bilancujeme rok 2025, který přinesl na český realitní trh dlouho očekávané oživení. Postupný pokles úrokových sazeb stabilizoval hypotéky kolem úrovně 4 až 4,5 %, což po delším útlumu znovu probudilo zájem o financování bydlení. Vyšší poptávka v kombinaci s dlouhodobým nedostatkem bytů a domů sice vedla k růstu cen v průměru o 10 %, trh se však choval racionálněji a kupující mnohem pečlivěji zvažovali technický stav i lokalitu nemovitostí.

Pro naši společnost, zaměřenou na výkup, prodej a pronájem solitérních rezidenčních nemovitostí, to byl rok mimořádné aktivity, v němž jsme dosáhli historicky nejlepších obchodních výsledků. Celkový objem námi spravovaných aktiv vzrostl meziročně o výrazných 47 % na 180,4 milionu Kč.

Na nákupní straně jsme v průběhu roku rozšířili portfolio výhradně o rezidenční nemovitosti a pozemky pro bytovou výstavbu v celkové hodnotě přesahující 50 milionů Kč (včetně akvizic realizovaných prostřednictvím našich 100% vlastněných dceřiných společností). V souladu s účetními pravidly evidujeme tyto nemovitosti v pořizovacích cenách, které jsou nižší než jejich skutečná tržní hodnota. To nám dává silný potenciál pro průběžný nárůst hodnoty celého portfolia do budoucna.

Velmi úspěšní jsme byli také při prodeji. V celkem osmi obchodních transakcích jsme souhrnně za celou skupinu utržili téměř 40 milionů Kč.

Z pohledu finančního zdraví si společnost nadále udržuje stabilní hodnotu vlastního kapitálu i vyváženou bilanční likviditu – nárůst celkových závazků v průběhu roku přibližně odpovídal navýšení našich pohledávek.

Celkový hospodářský výsledek za rok 2025 skončil v kladných číslech. Zisk na provozní úrovni dosáhl 3,1 milionu Kč a oproti předchozímu roku zaznamenal mírný pokles. Tento pokles byl však důsledkem naší záměrné strategie: byl způsoben zvýšenou nákupní aktivitou, kdy se nám podařilo získat řadu nemovitostí za diskontované ceny kvůli jejich technickým či administrativním vadám. Plný finanční přínos z těchto investic se projeví v budoucnu, jakmile tyto vady odstraníme a nemovitosti zhodnotíme.

Rok 2025 potvrdil, že náš flexibilní model – schopnost nemovitost buď ziskově prodat, nebo stabilně pronajmout – dokáže dobře reagovat na potřeby trhu.

Martin Cimala
člen správní rady

II. Účetní závěrka za rok 2025

a. Rozvaha

b. Výkaz zisků a ztrát

c. Příloha k účetní závěrce

ROZVAHA (v tisících)

ve zkráceném rozsahu pro malou úč. jednotku

31.12.2025

Účetní období

2025

Název, sídlo a IČ účetní jednotky

CEE Real Estate a.s.

Vinohradská 2828/151

130 00 Praha 3

05895464

zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb.

označ. A	AKTIVA B	řád. č. C	Běžné účetní období Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Minulé úč.období Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 07 + 15)	01	**180 944**	**509**	**180 435**	**122 368**
A.	**Pohledávky za upsaný základní kapitál**	02	0	0	0	0
B.	**Stálá aktiva** (ř. 04 až 06)	03	82 946	0	82 946	69 112
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	04	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	05	76 426	0	76 426	61 251
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	06	6 520	0	6 520	7 861
C.	**Oběžná aktiva** (ř. 08, 09, 13, 14)	07	90 424	509	89 915	48 387
C.I.	Zásoby	08	0	0	0	0
C.II.	Pohledávky (ř. 10 až 12)	09	81 847	509	81 338	24 098
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	10	0	0	0	0
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	11	81 847	509	81 338	24 098
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	12	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	13	0	0	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	14	8 577	0	8 577	24 289
D.	**Časové rozlišení aktiv**	15	7 574	0	7 574	4 869

označ. A	PASIVA B	řád. č. C	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 17 + 24 + 30)	16	**180 435**	**122 368**
A.	**Vlastní kapitál** (ř. 18 až 23)	17	16 540	16 470
A.I.	Základní kapitál	18	2 000	2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	19	0	0
A.III.	Fondy ze zisku	20	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	21	14 476	14 288
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	22	64	182
A.VI.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku (-)	23	0	0
B.+C.	**Cizí zdroje** (ř. 25 a 26)	24	161 860	105 129
B.	**Rezervy**	25	20	20
C.	**Závazky** (ř. 27 až 29)	26	161 840	105 109
C.I.	Dlouhodobé závazky	27	140 832	52 047
C.II.	Krátkodobé závazky	28	21 008	53 062
C.III.	Časové rozlišení pasiv	29	0	0
D.	**Časové rozlišení pasiv**	30	2 035	769

Sestaveno dne: 30. 6. 2026

Právní forma účetní jednotky:

Předmět podnikání účetní jednotky:

Podpisový záznam:

Ing.Auditor. Martina Kotrčová

Digitálně podepsal Ing.Auditor. Martina Kotrčová
Datum: 2026.07.18 08:41:06 +02'00'

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT V DRUHOVÉM ČLENĚNÍ (v tisících)

v plném rozsahu k

31.12.2025

Účetní období

2025

Název, sídlo a IČ účetní jednotky

CEE Real Estate a.s.
Vinohradská 2828/151
130 00 Praha 3

05895464

zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb.

Označ. A	TEXT B		číslo řádku C	Skutečnost v účetním období sledovaném 1	Skutečnost v účetním období minulém 2
I.	**Tržby z prodeje výrobků a služeb**		01	12 507	9 843
II.	**Tržby za prodej zboží**		02	0	0
A.	**Výkonová spotřeba**	(ř. 04 až 06)	03	17 992	8 363
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží		04	0	0
A.2.	Spotřeba materiálu a energie		05	966	922
A.3.	Služby		06	17 026	7 441
B.	**Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)**		07	0	0
C.	**Aktivace (-)**		08	0	0
D.	**Osobní náklady**	(ř. 10 až 11)	09	780	540
D.1.	Mzdové náklady		10	770	538
D.2.	**Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady**	(ř. 12 až 13)	11	10	2
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		12	0	0
D.2.2.	Ostatní náklady		13	10	2
E.	**Úprava a hodnot v provozní oblasti**	(ř. 15+18+19)	14	449	60
E.1.	**Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku**	(ř. 16 až 17)	15	0	0
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé		16	0	0
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné		17	0	0
E.2.	Úpravy hodnot zásob		18	0	0
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek		19	449	60
III.	**Ostatní provozní výnosy**	(ř. 21 až 23)	20	33 010	10 591
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku		21	31 925	8 204
III.2.	Tržby z prodaného materiálu		22	0	0
III.3.	Jiné provozní výnosy		23	1 085	2 387
F.	**Ostatní provozní náklady**	(ř. 25 až 29)	24	23 159	6 934
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		25	22 254	4 789
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu		26	0	0
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti		27	184	136
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období		28	0	0
F.5.	Jiné provozní náklady		29	721	2 009
*	**Provozní výsledek hospodaření**	(ř. 01+02-03-07-08-09-14+20-24)	30	3 137	4 537
IV.	**Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly**	(ř. 32 až 33)	31	5 696	0
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		32	5 696	0
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů		33	0	0
G.	**Náklady vynaložené na prodané podíly**		34	2 970	0
V.	**Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku**	(ř. 36 až 37)	35	0	0
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba		36	0	0
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		37	0	0
H.	**Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem**		38	0	0
VI.	**Výnosové úroky a podobné výnosy**	(ř. 40 až 41)	39	3 736	1 093
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba		40	0	0
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		41	3 736	1 093
I.	**Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti**		42	0	0
J.	**Nákladové úroky a podobné náklady**	(ř. 44 až 45)	43	9 523	5 467
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba		44	0	0
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	9 523	5 467
VII.	**Ostatní finanční výnosy**		46	71	94
K.	**Ostatní finanční náklady**		47	6	1
*	**Finanční výsledek hospodaření (+/-)**	(ř. 31-34+35-38+39-42-43+46-47)	48	-2 996	-4 281
**	**Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)**	(ř. 30+48)	49	141	256
L.	**Daň z příjmů**	(ř. 51 až 52)	50	77	74
L.1.	Daň z příjmů splatná		51	77	74
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		52	0	0
**	**Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)**	(ř. 49-50)	53	64	182
M.	**Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)**		54	0	0
***	**Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)**	(ř. 53-54)	55	64	182
*	**Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.**	(ř. 01+02+20+31+35+39+46)	56	55 020	21 621

Sestaveno dne: 30. 6. 2026

Právní forma účetní jednotky:

Předmět podnikání účetní jednotky:

Podpisový záznam:

Ing.Auditor. Martina Kotrčová

Digitálně podepsal Ing.Auditor. Martina Kotrčová
Datum: 2026.07.18 08:41:47 +02'00'

Příloha účetní závěrce ve zkráceném rozsahu
k 31.12.2025

Předkládaná účetní závěrka společnosti byla zpracována na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a na základě Vyhlášky č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterým se stanoví obsah účetní závěrky pro podnikatele. Údaje přílohy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici. ***Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak*** .

Běžným účetním obdobím se rozumí účetní období od	*01.01.2025*	*do*	*31.12.2025*
Minulým účetním obdobím se rozumí účetní období od	*01.01.2024*	*do*	*31.12.2024*

A. Obecné údaje

1. Popis účetní jednotky *(§ 39 odst. 1 písm. a) Vyhlášky)*

Obchodní firma:	**CEE Real Estate**		
Sídlo:	Vinohradská 2828/151, 130 00 Praha 3		
Právní forma:	Akciová společnost		
IČO:	05895464		
Zapsána v obchodním rejstříku, který je veden:			u Městského soudu v Praze
Oddíl:	B	Vložka:	22276
Rozhodující předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor		
Datum vzniku společnosti:	8. března 2017		

B. Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování *(§ 39 odst. 1 písm. b) + c) Vyhlášky)*

1. Způsoby ocenění a odepisování majetku *(§ 39 odst. 1 písm. b) bod 1 Vyhlášky)*

1.1. Zásoby

Nakupované zásoby jsou oceňovány pořizovacími cenami. Pořizovací cena zahrnuje cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady.

1.2. Dlouhodobý majetek

Dlouhodobým majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je v jednotlivém případě vyšší než 80 tis. Kč u hmotného majetku, a 60 tis. Kč u nehmotného majetku.

Hmotný majetek oceňuje účetní jednotka pořizovacími cenami, tj. cenou pořízení a vedlejšími pořizovacími náklady.

1.3. Cenné papíry a podíly

Finanční majetek s dobou splatnosti nebo se záměrem držby nad jeden rok se vykazuje jako dlouhodobý, finanční majetek s dobou splatnosti nebo se záměrem držby do jednoho roku jako krátkodobý.

Podíly, cenné papíry a deriváty jsou při pořízení oceněny pořizovací cenou, včetně ážia a nákladů s pořízením souvisejících.

1.4. Zvířata

2. Způsoby korekcí oceňování aktiv *(§ 39 odst. 1 písm. b) bod 2 Vyhlášky)*

2.1. Odepisování

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

2.2. Opravné položky a oprávky k majetku

Stanovení opravných položek - účetní jednotka stanoví opravné položky na základě inventarizace.

3. Přepočet cizích měn na českou měnu *(§ 39 odst. 1 písm. b) bod 3 Vyhlášky)*

Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány kurzem České národní banky platným ke dni uskutečnění účetního případu.

K datu účetní závěrky jsou cizoměnová aktiva a pasiva přepočtena kurzem ČNB platným k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena.

4. Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků oceňovaných reálnou hodnotou, změny reálných hodnot *(§ 39 odst. 1 písm. b) bod 4 + § 39 odst. 1 písm. c) Vyhlášky)*

Tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

5. Odchylky od metod dle § 7 zákona o účetnictví

Způsob odchýlení od § 7 zákona o účetnictví	Finanční vyjádření vlivu na		
	majetek a závazky	finanční situaci	výsledek hospodaření

6. Významné události, které nastaly mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

Obsah změny	Datum změny	Vliv na rozvahu	Vliv na výkaz zisku a ztrát	Ohodnocení změny
		0	0	0
				0

Komentář k tabulce :

C. Doplňující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisků a ztrát *(§ 39 odst. 1 písm d) až i) + odst. 2 Vyhlášky)*

1.1. Dlouhodobé závazky ve lhůtě splatnosti se splatností nad 5 let *(§ 39 odst. 1 písm d) Vyhlášky)*

Splatnost	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	z obchodního styku	ostatní	z obchodního styku	ostatní
nad 5 let	0	0	0	0
nad 10 let	0	0	0	0

Komentář k tabulce:

1.2. Dlouhodobé pohledávky ve lhůtě splatnosti se splatností nad 5 let *(§ 39 odst. 1 písm d) Vyhlášky)*

Splatnost	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	z obchodního styku	ostatní	z obchodního styku	ostatní
nad 5 let	0	0	0	0
nad 10 let	0	0	0	0

Komentář k tabulce:

2.1. Pohledávky kryté věcnými zárukami *(§ 39 odst. 1 písm e) Vyhlášky)*

Druh pohledávky / dlužník	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	Účetní hodnota	Forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele	Účetní hodnota	Forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele
	0		0	
	0		0	
Celkem	**0**		**0**	

Komentář k tabulce:

2.2. Závazky / dluhy kryté věcnými zárukami *(§ 39 odst. 1 písm e) Vyhlášky)*

Druh závazku / věřitel	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	Účetní hodnota	Forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele	Účetní hodnota	Forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele
	0		0	
	0		0	
Celkem	**0**		**0**	

Komentář k tabulce:

3. Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry členům řídících, kontrolních a správních orgánů *(§ 39 odst. 1 písm f) Vyhlášky)*

	Běžné účetní období						
Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry poskytnuté členům:	Výše	Úrok	Splatnost	Splaceno k rozvaho-vému dni	Odpis k rozvaho-vému dni	Prominuto k rozvaho-vému dni	Způsob zajištění
řídících orgánů	0						
kontrolních orgánů	0						
správních orgánů	0						
Celkem	**0**	**XX**	**XX**	**0**	**0**	**0**	**XX**

Komentář k tabulce:

Minulé účetní období							
Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry poskytnuté členům:	**Výše**	**Úrok**	**Splatnost**	**Splaceno k rozvaho-vému dni**	**Odpis k rozvaho-vému dni**	**Prominuto k rozvaho-vému dni**	**Způsob zajištění**
řídících orgánů	0						
kontrolních orgánů	0						
správních orgánů	0						
Celkem	**0**	**XX**	**XX**	**0**	**0**	**0**	**XX**

Komentář k tabulce:

Druh výnosu	**Běžné účetní období**		**Minulé účetní období**	
	Účetní hodnota	**Povaha výnosu, příp. jeho původ**	**Účetní hodnota**	**Povaha výnosu, příp. jeho původ**
	0		0	
	0		0	
Celkem	**0**		**0**	

Komentář k tabulce:

Druh nákladu	**Běžné účetní období**		**Minulé účetní období**	
	Účetní hodnota	**Povaha nákladu, příp. jeho původ**	**Účetní hodnota**	**Povaha nákladu, příp. jeho původ**
	0		0	
	0		0	
Celkem	**0**		**0**	

Komentář k tabulce:

5. Pohledávky a závazky, které nejsou uvedeny v rozvaze *(§ 39 odst. 1 písm h) Vyhlášky)*

Druh pohledávek / závazků	**Celková výše**	**z toho: ÚJ v konsoli-dačním celku**	**z toho: přidruže-né účetní jednotky**	**Splatnost**	**Povaha a forma závazku**
Všechny pohledávky	0				
Všechny závazky/dluhy	0				
z toho : podmíněné závazky	0				
z toho : poskytnuté věcné záruky	0				
z toho : penzijní závazky	0				

Komentář k tabulce:

6. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období *(§ 39 odst. 1 písm i) Vyhlášky)*

Stav:	**k 31.12. minulého účetního období**	**k 31.3. běžného účetního období**	**k 30.6. běžného účetního období**	**k 30.9. běžného účetního období**	**k 31.12. běžného účetního období**
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	4	4	3	3	3

7. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů *(§ 39 odst. 2 Vyhlášky)*

Druh pohledávek / závazků	**Účetní hodnota**	**Datum pořízení**	**Obchodní podíl**

Komentář k tabulce:

Sestaveno dne:	Sestavil:	Podpis statutárního zástupce:
30.06.2026	MARTIN CIMALA	MARTIN CIMALA

III. Informace ke zprávě o vztazích

Společnost v souladu se zněním zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, nemá povinnost zpracovávat zprávu o vztazích, neboť společnost není ve smyslu příslušných ustanovení tohoto zákona ovládanou osobou.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

akcionářům společnosti

CEE Real Estate a.s.
Vinohradská 2828/151, 130 00 Praha 3
IČ: 05895464

Výrok auditora: bez výhrad

Provedla jsem audit přiložené účetní závěrky společnosti **CEE Real Estate a.s.**, (dále také „společnost“¨) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2025, výkazu zisků a ztráty za rok končící 31.12.2025 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o společnosti jsou uvedeny v bodu 1. přílohy této účetní závěrky.

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti CEE Real Estate a.s., **k 31.12.2025, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2025 v souladu s českými účetními předpisy.**

Základ pro výrok

Audit jsem provedla v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KAČR) pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Moje odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsem na společnosti nezávislá a splnila jsem i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domnívám se, že důkazní informace, které jsem shromáždila, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a mou zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá vedení společnosti.

Můj výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí mých povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném materiálním nesouladu s účetní závěrkou či mými znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky, nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně materiálně nesprávné. Také posuzuji, zda ostatní informace byly ve všech významných materiálních ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a

postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážu posoudit, uvádím, že
- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsem povinna uvést, zda na základě poznatků a povědomí o společnosti, k nimž jsem dospěla při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsem v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistila.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abych na jejich základě mohla vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalím významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody

(koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abych mohla navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abych mohla vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdu k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je mojí povinností upozornit v mé zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Moje závěry týkající se schopnosti společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsem získala do data mé zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

V Praze dne 17.7.2026

Ing.Auditor. Martina Kotrčová

Digitálně podepsal Ing.Auditor. Martina Kotrčová
Datum: 2026.07.18 08:42:50 +02'00'

Ing. Martina Kotrčová
odpovědný auditor
oprávnění KAČR č. 1311
Přemyslovská 40
Praha 3 – Žižkov