

Zpráva nezávislého auditora
o auditu účetní závěrky sestavené k 31.12.2024 ve společnosti
ALCOR INVESTMENTS a.s., IČO: 069 92 927,
se sídlem Jugoslávská 620/29, Vinohrady, 120 00 Praha 2
určená pro akcionáře a správní radu

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti ALCOR INVESTMENTS a.s. (dále jen „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2024, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti ALCOR INVESTMENTS a.s. k 31.12.2024 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace k výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, 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 způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, 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 jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

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

Při sestavování účetní závěrky je správní rada Společnosti povinna 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 plánuje správní rada Společnosti zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti správní rada Společnosti uvedla v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky správní radou Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

Verifikace SUEB, a. s.
Sukova třída 1556
530 02 Pardubice
číslo oprávnění 571



Ing. Ivana Hubáčková
statutární auditor
číslo oprávnění 2099

V Pardubicích dne 23.5.2025

Výroční zpráva

2024

ALCOR INVESTMENTS a.s.

Obsah:

1. Základní údaje o společnosti
2. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti Společnosti
3. Údaje o důležitých skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni
4. Údaje o předpokládaném vývoji činnosti
5. Údaje o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů
6. Údaje o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje
7. Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích
8. Údaje o tom, zda účetní jednotka má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí
9. Příloha k výroční zprávě, která obsahuje:
 - Účetní závěrku
 - Zprávu o vztazích mezi propojenými osobami
 - Zprávu auditora

1. Základní údaje o společnosti

Obchodní jméno: ALCOR INVESTMENTS a.s. (dále jen „společnost“)
Sídlo: Jugoslávská 620/29, Vinohrady, 120 00 Praha 2
IČ: 069 92 927
Datum vzniku: 27. března 2018
Právní forma: akciová společnost

Společnost je zapsána do obchodního rejstříku, vedeného u Městského soudu v Praze, pod spisovou značkou B 23347.

Předmět podnikání:

- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- Správa vlastního majetku

Statutární orgán – správní rada:

Miroslav Dornák člen správní rady

2. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti Společnosti

Společnost ALCOR INVESTMENTS a.s. je holdingovou společností.

Za rok 2024 Společnost vykázala zisk ve výši 33 628 tis. Kč.

Podrobnější informace o vývoji činnosti účetní jednotky za období 2024 jsou uvedeny v účetní závěrce k 31. prosinci 2024, která je přílohou této výroční zprávy.

3. Údaje o důležitých skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným změnám v zápisu v obchodním rejstříku.

4. Údaje o předpokládaném vývoji činnosti

Společnost předpokládá, že bude nadále rozvíjet svoji činnost.

5. Údaje o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Společnost v roce 2024 nenabyla žádné vlastní akcie nebo podíly.

6. Údaje o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost nevyvíjela v roce 2024 žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

7. Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Společnost dodržuje všechny zákonné normy a předpisy a svou činností nenarušuje životní prostředí.

Společnost v průběhu roku 2024 neměla žádné zaměstnance ani nevyplatila odměny členům statutárních orgánů.

8. Údaje o tom, zda má Společnost pobočku v zahraničí

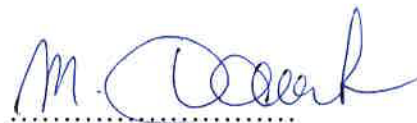
Společnost nemá žádnou pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

9. Příloha k výroční zprávě

Příloha k výroční zprávě obsahuje:

- Účetní závěrku za rok končící k 31. prosinci 2024
- Zprávu o vztazích za rok končící k 31. prosinci 2024
- Zprávu auditora

V Praze dne 23. května 2025



Miroslav Dorňák
člen správní rady

Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou zpracovaná dle § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích

zpracovaná statutárním orgánem ovládané osoby, společnosti

ALCOR INVESTMENTS a.s.

IČO: 069 92 927

se sídlem Jugoslávská 620/29, Vinohrady, 120 00 Praha 2

(dále jen „**Ovládaná osoba**“),

a to za období od 01.01.2024 do 31.12.2024

Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

Ovládající osobou je osoba, která může v obchodní korporaci přímo či nepřímo uplatňovat rozhodující vliv. Ovládanou osobou je obchodní korporace ovládaná ovládající osobou.

Má se za to, že ovládající osobou je osoba, která:

- a. může jmenovat nebo odvolat většinu osob, které jsou členy statutárního orgánu obchodní korporace nebo osobami v obdobném postavení nebo členy kontrolního orgánu obchodní korporace, jejímž je společníkem, nebo může toto jmenování nebo odvolání prosadit, nebo
- b. nakládá s podílem na hlasovacích právech představujícím alespoň 40 % všech hlasů v obchodní korporaci, ledaže stejným nebo vyšším podílem nakládá jiná osoba nebo jiné osoby jednající ve shodě, nebo
- c. s osobami jednajícími ve shodě, které společně nakládají podílem na hlasovacích právech představujícím alespoň 40 % všech hlasů v obchodní korporaci, jsou osobami ovládajícími, ledaže stejným nebo vyšším podílem nakládá jiná osoba nebo jiné osoby jednající ve shodě, nebo
- d. sama nebo společně s osobami jednajícími s ním ve shodě nakládá s podílem na hlasovacích právech představujícím alespoň 30 % všech hlasů v obchodní korporaci a tento podíl představoval na posledních 3 po sobě jdoucích jednáních nejvyššího orgánu této osoby více než polovinu hlasovacích práv přítomných osob.

S ohledem na výše uvedené je Ovládající osobou ve vztahu k Ovládané osobě společnost ALCOR INV. HOLDING a.s., IČO: 191 50 326, se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8 (dále jen „**Ovládající osoba**“), jakožto jediný společník Ovládající osoby.

Konečným vlastníkem Ovládané i Ovládající osoby je pan Miroslav Dorňák, dat. nar. 15. září 1976, trvale bytem V Dolině 393, 250 72 Předboj (dále jen „**Konečný vlastník**“).

Konečný vlastník ovládá následující společnosti (propojené osoby):

Společnost:	IČO:
BlackBird Real Estate s.r.o.	08731560
BlackBird Services a.s.	27528065
FUTURE CS a.s.	05488966
SPV REAL ESTATE a.s.	06812716
BBRE Rezi Invest a.s.	09322752
BBRE Plzeň s.r.o.	09984950
FRE Naskové 1189 s.r.o. (dříve BBRE Plzeň Beta s.r.o.) (v období do 17. 06. 2024)	10770542
Hutě Rezidence s.r.o.	09725504
BBRE Chrudim a.s.	09960503
Rezidence U řeky a.s. (v období do 14.02.2024)	09880755
BBRE Realitní Gamma s.r.o.	10770372

U Červeňáku I. s.r.o.	09233946
U Červeňáku II. s.r.o.	11876328
Rezi Beta s.r.o.	11876727
Rezi Gamma s.r.o.	11876999
FRE Hollarovo náměstí 13 s.r.o. (dříve Rezi Epsilon s.r.o.) (v období do 17. 06. 2024)	17698308
Rezi Zeta s.r.o.	17698324
BBRE Commercial Invest s.r.o.	10770488
BBRE Realitní Beta s.r.o.	10770321
Commercial Alfa s.r.o. (v období do 14.02.2024)	11877111
Commercial Beta s.r.o.	11877201
Commercial Gamma s.r.o.	11877367
Commercial Epsilon s.r.o. (v období do 15.08.2024, kdy zanikla fúzí do BBRE Commercial Invest s.r.o.)	17698359
Commercial Zeta s.r.o.	17698413
Dubnica Property s.r.o.	08731551
Havlíčková 648 a.s.	08655553
HOMA holding s.r.o.	25915347
FRE Nuselská 9 s.r.o. (dříve RUDO Nuselská 9, spol. s r.o.) (v období do 17. 06. 2024)	02382768
Industrial Trade Services a.s.	27529002
CATLIKE s.r.o.	24655872
Certifika SML a.s.	27823776
BlackBird REALTY s.r.o.	08370699
BlackBird Holding, a.s.	14408902
BlackBird Investiční Alfa s.r.o.	19462069
BlackBird Investiční Beta s.r.o.	19464886
BlackBird Investiční Gamma s.r.o.	19464924
Flex Real Estate a.s. (dříve Clawson ave a.s.) (v období do 17. 06. 2024)	19302452
FRE Národní obrany 4 s.r.o. (dříve OF1, s.r.o.) (v období do 17. 06. 2024)	09607862
KÁVOVINY Property, s.r.o. (v období do 14.02.2024)	17468175

RAYNADOR a.s.	14353881
VARALDIS a.s.	14340127
Nemovitostní výkupy s.r.o.	17103371
Nemovitostní projekty s.r.o.	21747601
Nemovitostní výkupy - byty, a.s.	22301674
SPV Vlašim s.r.o.	21736791
BORTERG RE s.r.o.	17336546
MERLIMEX MANAGEMENT s.r.o.	17336589
NORTHOR RE s.r.o.	17336732
Eripio Consulting s.r.o.	24122831
Duhamel s.r.o.	05000327
BlackBird RE Fond SICAV a.s.	19138661
ALCOR INV. HOLDING a.s.	19150326
ALCOR INVESTMENTS a.s.	06992927
Home Service Partner SK s.r.o.	54297567 (společnost dle slovenského práva)
Home Service Partner s.r.o.	09935274
Cavallino Group s.r.o.	04538749
UTI Slovensko s.r.o.	53738195 (společnost dle slovenského práva)
Car Service Group PL Sp. Z o.o.	248-270-13-98 (společnost dle polského práva)
3CG s.r.o.	01532324
Car Service Partner s.r.o.	6143911
Car Service Partner Kft.	01 09 384552 (společnost dle maďarského práva)
Car Service Partner Sp. Z o.o.	0000919175 (společnost dle polského práva)
Car Service Partner Spain SL	B10523389 (společnost dle španělského práva)
Fingood s.r.o.	03328074
Fingood fond s.r.o.	05518474
Fingood servisní s.r.o.	05663920
GTB holding a.s.	06143920

Knights of Camelot s.r.o.	05311012
KV 78 s.r.o.	07559496
Rezi Delta s.r.o. (do 12.05.2024 pod kontrolou BBRE Rezi Invest a.s. od 13.05.2024 pod kontrolou KV 78, s.r.o.)	17253161
CZECH INDUSTRIAL FUND SICAV a.s.	19415931
KISITA MINING COMPANYLIMITED	80010000524854 (společnost dle ugandského práva)
Mizar Star s.r.o.	09935321
Dajbych s.r.o.	62622099
Mendoleza a.s.	11919973
Cevejedok s.r.o.	11999497
Defendo Trade a.s.	14037831
Sportustaje s.r.o.	14204886
Pohabrofu s.r.o.	14204941
Vendrekaso a.s.	14034191
ARMY SPV a.s.	06861202
Mizar Star s.r.o.	09935321
Auto Kolbenova s.r.o.	21386706
Cod SPV 10, s.r.o. (v období od 26.07.2024)	54149967 (společnost dle slovenského práva)

Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů

Ovládaná osoba je holdingovou společností určenou pro správu a podporu projektových společností, které rozvíjí konkrétní nemovitostní projekty. Ovládané osobě jsou v této souvislosti ze strany propojených osob poskytována plnění, která jí umožňují dosáhnout zamýšleného cíle.

Způsob a prostředky ovládnání

Ovládnání je uplatňováno prostřednictvím 100% podílu Ovládající osoby na hlasovacích právech Ovládané osoby.

Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle účetní závěrky za účetní období bezprostředně předcházející účetnímu období, za něž se zpracovává zpráva o vztazích

V roce 2024 proběhla jednání týkající se majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu Ovládané osoby nebo na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob. Společnost poskytla příplatek mimo základní kapitál společnosti Cavallino Group s.r.o.

Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými.

Ovládaná osoba eviduje následující smlouvy s propojenými osobami:

Protistrana:	Popis jednání:
ALCOR INV. HOLDING a.s.	Smlouva o úvěru
BlackBird Real Estate s.r.o.	Rámcová smlouva o užívání prostor a poskytování souvisejících služeb
Car Service Partner s.r.o.	Smlouva o poskytování odborného poradenství Smlouva o podřízenosti dluhu Dodatek č. 7 ke smlouvě o úvěru
Cavallino Group s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál
CZECH INDUSTRIAL FUND SICAV, a.s.	Dohoda o vypořádání závazku Smlouva o poskytnutí dobrovolného peněžitého příplatku mimo základní kapitál Smlouva o příplatku mimo základní kapitál
DAJBYCH, s.r.o.	Smlouva o postoupení pohledávky Smlouva o odkupu devizových prostředků
Home Service Partner s.r.o.	Smlouva o vypořádání vzájemných vztahů
Home Service Partner SK s.r.o.	Smlouva o odkupu devizových prostředků a zajištění platby
Mizar Star s.r.o.	Smlouva o postoupení pohledávky
Pohabrofu s.r.o.	Smlouva o úvěru
Sportustaje s.r.o.	Smlouva o úvěru

Hodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami

Statutární orgán Ovládané společnosti hodnotí vzájemné vztahy Ovládané osoby a propojených osob jako výhodné, zejména s ohledem na skutečnost, že Ovládaná osoba využívá (i) synergií při propagaci, (ii) financování umožňující podnikatelkou činnost Ovládané osoby, (iii) synergií při společném rozvoji projektů a související úspory z rozsahu atp.

Žádné nevýhody plynoucí ze vztahů Ovládané osoby a propojených osob nebyly statutárním orgánem identifikovány.

Vztahy Ovládané osoby a propojených osob nevykazují žádná relevantní rizika a nejsou spojena s žádnou újmou, která by měla vzniknout Ovládané osobě.

Podpisová strana

Zpráva byla projednána a schválena všemi členy statutárního orgánu Ovládané osoby dne 28. března 2025, což členové statutárního orgánu Ovládané osoby potvrzují podpisem:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Dorňák', written over a horizontal line.

Miroslav Dorňák
člen správní rady

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

Název společnosti: ALCOR INVESTMENTS a.s.
Sídlo: Jugoslávská 620/29, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Právní forma: akciová společnost
IČO: 069 92 927

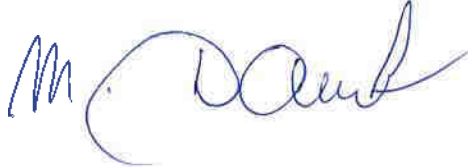
Součástí účetní závěrky:

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 23. května 2025.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Miroslav Dorňák člen správní rady	

ROZVAHA v plném rozsahu

Společnost	ALCOR INVESTMENTS a.s.
IČO	06992927
Město	Praha 2
Ulice	Jugoslávská 620/29, Vinohrady
PSC	12000
Účetní měna	CZK

Hodnoty v tis. CZK

Název položky	Kód řádku výkazu	31.12.2024			31.12.2023
		Brutto ÚM	Korekce ÚM	Netto ÚM	Netta ÚM
AKTIVA CELKEM	01	1 709 398	851	1 708 547	704 095
A. Pohledávky za upsaný základní kapitál	02	0	0	0	0
B. Stálá aktiva	03	535 026	54	534 972	441 605
B.I. Dlouhodobý nehmotný majetek	04	0	0	0	0
B.I.1. Nehmotné výsledky vývoje	05	0	0	0	0
B.I.2. Ocenitelná práva	06	0	0	0	0
B.I.2.1. Software	07	0	0	0	0
B.I.2.2. Ostatní ocenitelná práva	08	0	0	0	0
B.I.3. Goodwill	09	0	0	0	0
B.I.4. Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10	0	0	0	0
B.I.5. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11	0	0	0	0
B.I.5.1. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12	0	0	0	0
B.I.5.2. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13	0	0	0	0
B.II. Dlouhodobý hmotný majetek	14	114 170	54	114 116	114 135
B.II.1. Pozemky a stavby	15	0	0	0	0
B.II.1.1. Pozemky	16	0	0	0	0
B.II.1.2. Stavby	17	0	0	0	0
B.II.2. Hmotné movité věci a jejich soubory	18	59	54	5	24
B.II.3. Oceňovací rozdíly k nabytému majetku	19	0	0	0	0
B.II.4. Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	0	0	0	0
B.II.4.1. Péstikelské celky trvalých porostů	21	0	0	0	0
B.II.4.2. Dospělé zvířata a jejich skupiny	22	0	0	0	0
B.II.4.3. Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	0	0	0	0
B.II.5. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	24	114 111	0	114 111	114 111
B.II.5.1. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	0	0	0	0
B.II.5.2. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	114 111	0	114 111	114 111
B.III. Dlouhodobý finanční majetek	27	420 857	0	420 857	327 470
B.III.1. Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	28	352 079	0	352 079	259 315
B.III.2. Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	29	40 798	0	40 798	66 506
B.III.3. Podíly - podstatný vliv	30	4 110	0	4 110	1 000
B.III.4. Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	31	0	0	0	0
B.III.5. Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32	23 870	0	23 870	20
B.III.6. Zápůjčky a úvěry - ostatní	33	0	0	0	629
B.III.7. Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34	0	0	0	0
B.III.7.1. Jiný dlouhodobý finanční majetek	35	0	0	0	0
B.III.7.2. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36	0	0	0	0
C. Oběžná aktiva	37	1 174 372	797	1 173 575	262 490
C.I. Zásoby	38	650	0	650	650
C.I.1. Materiál	39	0	0	0	0
C.I.2. Nedokončená výroba a polotovary	40	0	0	0	0
C.I.3. Výrobky a zboží	41	650	0	650	650
C.I.3.1. Výrobky	42	0	0	0	0
C.I.3.2. Zboží	43	650	0	650	650
C.I.4. Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44	0	0	0	0
C.I.5. Poskytnuté zálohy na zásoby	45	0	0	0	0
C.II. Pohledávky	46	1 173 447	797	1 172 650	249 538
C.II.1. Dlouhodobé pohledávky	47	0	0	0	0
C.II.1.1. Pohledávky z obchodních vztahů	48	0	0	0	0
C.II.1.2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	49	0	0	0	0
C.II.1.3. Pohledávky - podstatný vliv	50	0	0	0	0
C.II.1.4. Odložená daňová pohledávka	51	0	0	0	0
C.II.1.5. Pohledávky - ostatní	52	0	0	0	0
C.II.1.5.1. Pohledávky za společníky	53	0	0	0	0
C.II.1.5.2. Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54	0	0	0	0
C.II.1.5.3. Dohadné účty aktivní	55	0	0	0	0
C.II.1.5.4. Jiné pohledávky	56	0	0	0	0
C.II.2. Krátkodobé pohledávky	57	1 173 447	797	1 172 650	249 538
C.II.2.1. Pohledávky z obchodních vztahů	58	1 030	797	233	887
C.II.2.2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	59	678 583	0	678 583	298 224
C.II.2.3. Pohledávky - podstatný vliv	60	0	0	0	0
C.II.2.4. Pohledávky - ostatní	61	493 834	0	493 834	10 426
C.II.2.4.1. Pohledávky za společníky	62	0	0	0	0
C.II.2.4.2. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63	0	0	0	0
C.II.2.4.3. Stát - daňová pohledávky	64	0	0	0	0
C.II.2.4.4. Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	0	0	0	0
C.II.2.4.5. Dohadné účty aktivní	66	0	0	0	0
C.II.2.4.6. Jiné pohledávky	67	493 834	0	493 834	10 426
C.II.3. Časové rozlišení aktiv	68	0	0	0	0
C.II.3.1. Náklady příštích období	69	0	0	0	0
C.II.3.2. Komplexní náklady příštích období	70	0	0	0	0
C.II.3.3. Příjmy příštích období	71	0	0	0	0
C.III. Krátkodobý finanční majetek	72	0	0	0	0
C.III.1. Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	73	0	0	0	0
C.III.2. Ostatní krátkodobý finanční majetek	74	0	0	0	0
C.IV. Peněžní prostředky	75	275	0	275	12 302
C.IV.1. Peněžní prostředky v pokladně	76	0	0	0	2
C.IV.2. Peněžní prostředky na účtech	77	275	0	275	12 300
D. Časové rozlišení aktiv	78	0	0	0	0
D.1. Náklady příštích období	79	0	0	0	0
D.2. Komplexní náklady příštích období	80	0	0	0	0
D.3. Příjmy příštích období	81	0	0	0	0

			31.12.2024	31.12.2023
	PASIVA CELKEM	82	1 708 547	704 095
A.	Vlastní kapitál	83	32 519	-51 109
A.I.	Základní kapitál	84	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	85	2 000	2 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	86	0	0
A.I.3.	Změny základního kapitálu	87	0	0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	88	85 519	35 519
A.II.1.	Ážio	89	0	0
A.II.2.	Kapitálové fondy	90	85 519	35 519
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	91	85 519	35 519
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	92	0	0
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	93	0	0
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	94	0	0
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	95	0	0
A.III.	Fondy ze zisku	96	0	0
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	97	0	0
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	98	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	99	-88 628	-41 404
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	-88 628	-41 404
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	102	39 628	-47 224
A.VI.	Rozhodnuto o zálohách na výplati podílu na zisku (-)	103	0	0
B+C	Cizí zdroje	104	1 676 028	755 204
B.	Rezervy	105	0	0
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106	0	0
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	107	0	0
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108	0	0
B.4.	Ostatní rezervy	109	0	0
C.	Závazky	110	1 676 028	755 204
C.I.	Dlouhodobé závazky	111	2 023	120 102
C.I.1.	Vydané dluhopisy	112	0	0
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113	0	0
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	114	0	0
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	0	0
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	0	0
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	117	0	0
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118	0	0
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119	2 023	1 897
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	120	0	0
C.I.8.	Odložený daňový závazek	121	0	0
C.I.9.	Závazky - ostatní	122	0	118 205
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	123	0	0
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	124	0	0
C.I.9.3.	Jiné závazky	125	0	118 205
C.II.	Krátkodobé závazky	126	1 674 004	635 102
C.II.1.	Vydané dluhopisy	127	0	0
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	128	0	0
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	129	0	0
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	130	0	0
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	5 500	0
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	132	471	1 170
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133	0	0
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134	1 800	26 081
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	135	0	0
C.II.8.	Závazky ostatní	136	1 666 234	607 850
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	137	0	6
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138	0	0
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	0	0
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	0	0
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	83	41
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	142	10	26
C.II.8.7.	Jiné závazky	143	1 666 140	607 777
C.III.	Časové rozlišení pasiv	144	0	0
C.III.1.	Výdaje příštích období	145	0	0
C.III.2.	Výnosy příštích období	146	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv	147	0	0
D.1.	Výdaje příštích období	148	0	0
D.2.	Výnosy příštích období	149	0	0

23 -05- 2025



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v druhovém členění

Společnost	ALCOR INVESTMENTS a.s.
IČO	06992927
Město	Praha 2
Ulice	Jugoslávská 620/29, Vinohrady
PSČ	12000
Účetní měna	CZK

Název položky		Kód řádku výkazu	31.12.2024	31.12.2023
I.	Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb	01	1 601	0
II.	Tržby za prodej zboží	02	0	0
A.	Výkonová spotřeba	03	6 672	9 354
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	05	22	30
A.3.	Služby	06	6 651	9 324
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	0	0
C.	Aktivace (-)	08	0	0
D.	Osobní náklady	09	0	0
D.1.	Mzdové náklady	10	0	0
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	0	0
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	0	0
D.2.2.	Ostatní náklady	13	0	0
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	817	26
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	20	26
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	20	26
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	797	0
III.	Ostatní provozní výnosy	20	285 563	40
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	0	0
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22	0	0
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	285 563	40
F.	Ostatní provozní náklady	24	286 097	529
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	0	0
F.2.	Prodaný materiál	26	0	0
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	23	21
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
F.5.	Jiné provozní náklady	29	286 074	509
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-6 422	-9 869
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	1 000	39 444
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	1 000	39 444
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	8 251	39 192
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35	49 453	0
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36	49 453	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	39	59 184	26 407
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	46 130	25 986
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	13 054	421
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	68 969	66 406
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	1 653	2 156
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	67 316	64 250
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	31 655	9 950
K.	Ostatní finanční náklady	47	24 023	7 979
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	40 050	-37 777
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	33 628	-47 645
L.	Daň z příjmů	50	0	-422
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	0	-422
L.2.	Daň z příjmů odložená	52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	33 628	-47 224
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	33 628	-47 224
*	Čistý obrát za účetní období	56	396 801	0

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK 2024
(od 1.1.2024 do 31.12.2024)**

Název společnosti: ALCOR INVESTMENTS a.s.
Sídlo: Jugoslávská 620/29, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Právní forma: Akciová společnost
IČO: 069 92 927

OBSAH

1.	OBEČNÉ ÚDAJE	3
1.1.	ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI	3
1.2.	STATUTÁRNÍ ORGÁNY K ROZVAHOVÉMU DNI	3
1.3.	IDENTIFIKACE SKUPINY	3
2.	ÚČETNÍ METODY	4
2.1.	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK	4
2.2.	FINANČNÍ MAJETEK	5
2.3.	ZÁSoby	5
2.4.	POHLEDÁVKY	6
2.5.	ZÁVAZKY	6
2.6.	ÚVĚRY	6
2.7.	REZERVY	6
2.8.	PŘEPOČTY ÚDAJŮ V CIZÍCH MĚNÁCH NA ČESKOU MĚNU	6
2.9.	VÝNOSY	6
2.10.	POUŽITÍ ODHADŮ	7
2.11.	ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD OPROTI PŘEDCHÁZEJÍCÍMU ÚČETNÍMU OBDOBÍ	7
2.12.	ČISTÝ OBRAT ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	7
3.	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE	8
3.1.	DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	8
3.2.	KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY	10
3.3.	VLASTNÍ KAPITÁL	10
3.4.	REZERVY	10
3.5.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	10
3.6.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	10
3.7.	SLUŽBY	11
3.8.	ODLOŽENÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ	11
3.9.	VÝNOSOVÉ ÚROKY A PODOBNÉ VÝNOSY	11
3.10.	NÁKLADOVÉ ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY	11
3.11.	OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY	11
3.12.	OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY	11
3.13.	OSTATNÍ FINANČNÍ VÝNOSY	11
3.14.	OSTATNÍ FINANČNÍ NÁKLADY	12
3.15.	ZAMĚSTNANCI, VEDENÍ SPOLEČNOSTI A STATUTÁRNÍ ORGÁNY	12
3.16.	TRANSAKCE A VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI SUBJEKTY	12
3.17.	UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	15

1. OBECNÉ ÚDAJE

1.1. Založení a charakteristika společnosti

ALCOR INVESTMENTS a.s. (dále jen „Společnost“) byla založena zakladatelskou smlouvou jako akciová společnost a vznikla zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 23347 dne 27. března 2018. Předmětem podnikání společnosti je Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a správa vlastního majetku.

Fyzické a právnické osoby podílející se více než 20 % na základním kapitálu Společnosti a výše jejich podílu jsou uvedeny v následující tabulce:

Akcionář	% podíl na základním kapitálu
ALCOR INV. HOLDING a.s.	100 %
Celkem	100 %

1.2. Statutární orgány k rozvahovému dni

	Funkce	Jméno
Správní rada	člen správní rady	Miroslav Dorňák

1.3. Identifikace skupiny

Konsolidovanou účetní závěrku nejvyšší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje ALCOR INV. HOLDING a.s., se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8. Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat v sídle společnosti.

2. ÚČETNÍ METODY

Účetnictví Společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, v platném znění a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami (není-li dále uvedeno jinak), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Účetní závěrka Společnosti je sestavena k rozvahovému dni 31. 12. 2024 za kalendářní rok 2024.

Finanční údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korun českých (Kč), není-li dále uvedeno jinak.

2.1. Dlouhodobý hmotný a nehmotný 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.

Nakoupený dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o opravy a případné opravné položky.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo v úhrnu za zdaňovací období u jednotlivého hmotného majetku částku 80 tis. Kč a u jednotlivého nehmotného majetku částku 60 tis. Kč, zvyšuje pořizovací cenu příslušného dlouhodobého majetku. Technická zhodnocení na najatém hmotném majetku jsou odpisována lineární metodou po dobu trvání nájemní smlouvy nebo po dobu odhadované životnosti, a to vždy po tu, která je kratší.

Pořizovací cena dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku, s výjimkou pozemků a nedokončených investic, je odpisována po dobu odhadované životnosti majetku lineární metodou následujícím způsobem:

Druh majetku	Metoda odpisování (lineární, zrychlená, výkonová)	Počet let / %
Stavby	Lineární	20-30 let
Budovy	Lineární	30 let
Stroje, přístroje a zařízení	Lineární	4-12 let
Dlouhodobý nehmotný majetek	Lineární	3 roky

Odpisy jsou ve výkazu zisku a ztráty vykázány v položce „Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé“.

Majetek pořízený formou finančního leasingu je odpisován u pronajímatele.

Způsob tvorby opravných položek

Opravné položky se vyhodnocují na základě inventarizace a tvoří se k poškozenému či nepotřebnému dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku, jehož ocenění v účetnictví přechodně neodpovídá jeho reálnému stavu.

Ve sledovaném období nebyl identifikován žádný majetek, jehož ocenění v účetnictví by neodpovídalo jeho reálnému stavu.

2.2. Finanční majetek

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.

Ocenění finančního majetku při pořízení

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

Ocenění finančního majetku ke konci rozvahového dne

Cenné papíry určené k obchodování, ostatní realizovatelné cenné papíry a deriváty se oceňují reálnou hodnotou. Není-li objektivně možné stanovit reálnou hodnotu, ocení se cenné papíry pořizovací cenou, sníženou o opravné položky.

Cenné papíry s pevným výnosem držené do splatnosti se oceňují pořizovací cenou zvýšenou nebo sníženou o úrokový výnos nebo náklad.

Ostatní majetkové podíly se oceňují pořizovací cenou sníženou o opravné položky.

2.3. Zásoby

Nakupované zásoby jsou oceňovány pořizovacími cenami. Pořizovací cena zahrnuje cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady, zejména *celní poplatky, dopravné a skladovací poplatky, provize, pojistné a skonto*.

Zásoby vytvořené vlastní činností se oceňují vlastními náklady, které zahrnují přímé náklady vynaložené na výrobu nebo jinou činnost, popřípadě i část nepřímých nákladů, která se vztahuje k výrobě nebo k jiné činnosti.

Zásoby jsou účtovány metodou „B“. K rozvahovému dni je provedena fyzická inventarizace zásob a dle jejího výsledku je případně provedena korekce účtu zásob.

Opravné položky k zásobám jsou tvořeny v případech, kdy snížení ocenění zásob v účetnictví není trvalého charakteru, např. na základě věkové analýzy zásob, dále na základě analýzy prodejních cen (je-li relevantní) atd.

2.4. Pohledávky

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, následně sníženou o opravné položky. Společnost stanoví opravné položky k pochybným pohledávkám na základě vlastní analýzy platební schopnosti svých zákazníků a věkové struktury pohledávek. Tvorba a zúčtování opravných položek je vykázána ve výkazu zisku a ztráty v položce „Úpravy hodnot pohledávek“.

2.5. Závazky

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

2.6. Úvěry

Úvěry jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobého úvěru, která je splatná do jednoho roku od data, ke kterému je sestavena účetní závěrka.

2.7. Rezervy

Rezervy jsou určeny k pokrytí závazků nebo nákladů, jejichž povaha je jasně definována a u nichž je k rozvahovému dni buď pravděpodobné, že nastanou, nebo jisté, že nastanou, ale není jistá jejich výše nebo okamžik jejich vzniku.

Rezervu na daň z příjmů vytváří společnost vzhledem k tomu, že okamžik sestavení účetní závěrky předchází okamžiku stanovení výše daňové povinnosti. V následujícím účetním období společnost rezervu rozpustí a zaúčtuje zjištěnou daňovou povinnost.

2.8. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

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 aktiva a pasiva vykazovaná v cizích měnách přepočtena kurzem ČNB platným k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena.

Nerealizované kurzové zisky a ztráty jsou zachyceny ve výsledku hospodaření.

2.9. Výnosy

Výnosy z činnosti pronájmu nemovitostí a správy vlastního majetku se účtují v okamžiku realizace, popř. dle uzavřených smluv.

Výnosy jsou zaúčtovány v hodnotě přijatého plnění nebo plnění, které bude přijato, a představují pohledávky za zboží a služby poskytnuté v průběhu běžné činnosti, po odečtení slev, daně z přidané hodnoty a dalších daní souvisejících s prodeji.

Tržby z prodeje zboží jsou zaúčtovány v okamžiku, kdy dojde k doručení zboží a převedení práv vztahujících se k tomuto zboží.

2.10. Použití odhadů

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

2.11. Změny účetních metod oproti předcházejícímu účetnímu období

Ve sledovaném období nedošlo ke změně účetních metod.

2.12. Čistý obrat za účetní období

Čistý obrat za účetní období uvedený ve výkazu zisku a ztráty (zjišťovaný pro kategorizaci účetních jednotek a skupin účetních jednotek) byl s ohledem na změnu v účetní legislativě stanoven pro období 2024 a 2023 odlišně:

- Za období 2023 byl stanoven jako součet veškerých výnosů vykázaných na příslušných řádcích výkazu zisku a ztráty.
- Za období 2024 byl stanoven součtem výnosů z prodeje služeb, cenných papírů a podílů, dividend, výnosových úroků a výnosů z postoupených pohledávek. Jde pouze o vybrané výnosy, na kterých je založen obchodní model účetní jednotky, určené s přihlédnutím k odvětví a trhu, na kterém účetní jednotka působí a k podstatě činnosti pro zákazníky.

Pokud by byl ukazatel čistého obratu za období 2023 stanoven podle metodiky pro období 2024, jeho hodnota by byla **65 851 tis. Kč**.

Čistý obrat za rok 2024 činí **396 801 tis. Kč**.

3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

3.1. Dlouhodobý finanční majetek

Podíly – ovládaná osoba

(údaje v tis. Kč)

ke dni 31. 12. 2024

Obchodní jméno společnosti	Sídlo společnosti	Výše obch. podílu	Účetní hodnota podílu brutto	Opravná položka	Účetní hodnota podílu netto
Cavallino Group CZ, s.r.o.	CZ	100 %	101 000	-	101 000
Car Service Partner s.r.o.	CZ	100 %	53 000	-	53 000
Cevejedok s.r.o.	CZ	100 %	5 035	-	5 035
Defendo Trade a.s.	CZ	100 %	2 000	-	2 000
Fingood s.r.o.	CZ	84,5 %	73 233	-	73 233
GTB holding a.s.	CZ	100 %	75	-	75
Home Service Partner s.r.o.	CZ	100 %	10	-	10
Home Service Partner SK s.r.o.	SK	100 %	104	-	104
Knights of Camelot s.r.o.	CZ	100 %	68 142	-	68 142
KV 78 s.r.o.	CZ	100 %	3 092	-	3 092
Mendoleza a.s.	CZ	100 %	7 001	-	7 001
Mizar Star s.r.o.	CZ	45 %	37 130	-	37 130
Pohabrofu s.r.o.	CZ	100 %	35	-	35
Sportustaje s.r.o.	CZ	100 %	35	-	35
Vendrekaso a.s.	CZ	100 %	2 063	-	2 063
UTI Slovensko s.r.o.	SK	100 %	124	-	124
Celkem majetkové účasti			352 079	-	352 079

V roce 2024 Společnost realizovala tržby z prodeje podílů ve výši 1 000 tis. Kč.

(údaje v tis. Kč)

ke dni 31. 12. 2023

Obchodní jméno společnosti	Sídlo společnosti	Výše obch. podílu	Účetní hodnota podílu brutto	Opravná položka	Účetní hodnota podílu netto
Cavallino Group CZ, s.r.o.	CZ	100 %	1 000	-	1 000
Car Service Partner s.r.o.	CZ	100 %	53 000	-	53 000
Cevejedok s.r.o.	CZ	100 %	5 035	-	5 035
Defendo Trade a.s.	CZ	100 %	2 000	-	2 000
Fingood s.r.o.	CZ	81,5 %	69 233	-	69 233
GTB holding a.s.	CZ	100 %	75	-	75
Home Service Partner s.r.o.	CZ	100 %	10	-	10
Home Service Partner SK s.r.o.	SK	100 %	104	-	104
Kisita Mines	UG	45 %	3 110	-	3 110
Knights of Camelot s.r.o.	CZ	100 %	68 142	-	68 142
KV 78 s.r.o.	CZ	100 %	3 092	-	3 092
Mendoleza a.s.	CZ	100 %	7 001	-	7 001
Mizar Star s.r.o.	CZ	100 %	45 381	-	45 381
Pohabrofu s.r.o.	CZ	100 %	35	-	35
Sportustaje s.r.o.	CZ	100 %	35	-	35
Vendrekaso a.s.	CZ	100 %	2 063	-	2 063
Celkem majetkové účasti			259 316	-	259 316

V roce 2023 Společnost realizovala tržby z prodeje podílů ve výši 39 444 tis. Kč.

Příloha účetní závěrky za rok 2024

Podíly – spřízněné osoby

(údaje v tis. Kč)

ke dni 31. 12. 2024						
Obchodní jméno společnosti	Sídlo společnosti	Výše obch. podílu	Účetní hodnota podílu brutto	Opravná položka	Účetní hodnota podílu netto	
Kisita Mines	UG	45 %	3 110	-	3 110	
ARMY SPV a.s.	CZ	50 %	1 000	-	1 000	
Celkem majetkové účasti			4 110	-	4 110	

Zápůjčky a úvěry – ovládaná osoba

(údaje v tis. Kč)

ke dni 31. 12. 2024	
Obchodní jméno společnosti	Zůstatek vč. úroků
Car Service Partner s.r.o.	-
Fingood s.r.o.	14 922
Home Service Partner s.r.o.	54
Mendoleza a.s.	5 033
Pohabrofu s.r.o.	19 115
UTI Slovensko s.r.o.	1 674
Celkem poskytnuté dlouhodobé zápůjčky	40 798

(údaje v tis. Kč)

ke dni 31. 12. 2023	
Obchodní jméno společnosti	Zůstatek vč. úroků
Car Service Partner s.r.o.	61 345
Fingood s.r.o.	363
Home Service Partner s.r.o.	49
Mendoleza a.s.	4 748
Celkem poskytnuté dlouhodobé zápůjčky	66 506

Zápůjčky a úvěry – ostatní

(údaje v tis. Kč)

ke dni 31. 12. 2024	
Obchodní jméno společnosti	Zůstatek vč. úroků
ESG Dolní Lomná s.r.o.	-
KLM-CZ spol. s r.o.	-
Celkem poskytnuté dlouhodobé zápůjčky	-

(údaje v tis. Kč)

ke dni 31. 12. 2023	
Obchodní jméno společnosti	Zůstatek vč. úroků
ESG Dolní Lomná s.r.o.	594
KLM-CZ spol. s r.o.	35
Celkem poskytnuté dlouhodobé zápůjčky	629

3.2. Krátkodobé pohledávky

	(údaje v tis. Kč)	
	Období do 31.12.2024	Období do 31.12.2023
Pohledávky z obchodních vztahů	233	887
Poskytnuté zápůjčky ovládaným osobám	678 583	238 224
Poskytnuté půjčky ostatní	491 780	10 426
Jiné krátkodobé pohledávky	2 054	-
Pohledávky za dividendu	-	-
Pohledávky za společníky	-	-
Celkem	1 172 650	249 538

Společnost tvořila opravnou položku k pohledávkám z obchodních vztahů ve výši 797 tis. Kč.

3.3. Vlastní kapitál

	(údaje v tis. Kč)					
	Základní kapitál	Zákonný rezervní fond	Ostatní kapitálové fondy	Výsledek hospodaření minulých let	Výsledek hospodaření běžného období	Celkem
Stav k 1.1.2024	2 000	0	35 519	-41 404	-47 224	-51 109
Převod HV 2024	0	0	0	-47 224	47 224	0
Příplatek mimo ZK	0	0	50 000	0	0	50 000
Výsledek hospodaření 2024	0	0	0	0	33 628	33 628
Stav k 31.12.2024	2 000	0	85 519	-88 628	33 628	32 519

3.4. Rezervy

V roce 2024 ani 2023 Společnost netvořila žádné rezervy.

3.5. Dlouhodobé závazky

	(údaje v tis. Kč)	
	Období do 31.12.2024	Období do 31.12.2023
Zápůjčky od ovládaných osob	2 023	1 897
Zápůjčky od nespřízněných osob	-	118 205
Ostatní závazky	-	-
Celkem	2 023	120 102

3.6. Krátkodobé závazky

	(údaje v tis. Kč)	
	Období do 31.12.2024	Období do 31.12.2023
Závazky z obchodních vztahů	471	1 170
Zápůjčky od ovládaných osob	1 800	26 081
Krátkodobé přijaté zálohy	5 500	-
Daňové závazky	83	41
Zápůjčky od nespřízněných osob	1 666 140	607 777
Závazky ke společníkům	-	6
Dohadné účty pasivní	10	26
Celkem	1 674 004	635 102

3.7. Služby

	(údaje v tis. Kč)	
	Období do 31.12.2024	Období do 31.12.2023
Cestovné	9	51
Náklady na reprezentaci	12	139
Nájemné	117	279
Právní služby	3 426	6 601
Ostatní poradenství	2 574	1 064
Ostatní služby	513	1 190
Celkem	6 651	9 324

3.8. Odložená daň z příjmů

Společnost na základě propočtů nezjistila důvody pro účtování o odložené dani.

3.9. Výnosové úroky a podobné výnosy

Výnosové úroky z poskytnutých zápůjček činily 59 184 tis. Kč (2023 - 26 407 tis. Kč).

3.10. Nákladové úroky a podobné náklady

Nákladové úroky z čerpaných zápůjček činily 68 969 tis. Kč (2023 - 66 406 tis. Kč).

3.11. Ostatní provozní výnosy

	(údaje v tis. Kč)	
	Období do 31.12.2024	Období do 31.12.2023
Úroky z prodlení	-	40
Postoupení pohledávky	285 563	-
Ostatní provozní výnosy	-	-
Celkem	285 563	40

3.12. Ostatní provozní náklady

	(údaje v tis. Kč)	
	Období do 31.12.2024	Období do 31.12.2023
Daně a poplatky	23	21
Postoupení pohledávky	285 563	-
DPH krácená koeficientem	511	445
Ostatní	-	63
Celkem	286 097	529

3.13. Ostatní finanční výnosy

Ostatní finanční výnosy jsou z titulu kurzových zisků ve výši 31 655 tis. Kč (2023 - 9 950 tis. Kč).

3.14. Ostatní finanční náklady

	(údaje v tis. Kč)	
	Období do 31.12.2024	Období do 31.12.2023
Kurzové ztráty	23 995	7 961
Bankovní poplatky	28	18
Celkem	24 023	7 979

3.15. Zaměstnanci, vedení společnosti a statutární orgány

Společnost nemá žádné zaměstnance a nevyplácí žádné odměny statutárním orgánům. Statutárnímu zástupci nebyly v roce 2024 poskytnuty žádné půjčky, zálohy, ani jiné výhody.

3.16. Transakce a vztahy se spřízněnými subjektyVýnosy od ovládaných osob za rok 2024

	(údaje v tis. Kč)			
Obchodní jméno společnosti	Výnosové úroky	Dividendy	Jiné	Celkem
Cavallino Group s.r.o.	114	-	-	114
Car Service Partner s.r.o.	4 832	-	1 541	6 373
Cevejedok s.r.o.	379	-	-	379
DAIBYCH, s.r.o.	1 597	-	-	1 597
Fingood s.r.o.	459	-	-	459
GTB holding a.s.	2	-	-	2
Home Service Partner s.r.o.	5	-	-	5
Home Service Partner SK s.r.o.	6 402	-	-	6 402
Kisita Mines	-	-	-	-
Knights of Camelot s.r.o.	5	-	-	5
KV 78 s.r.o.	-	29 994	-	29 994
Mendoleza a.s.	68	-	-	68
Mizar Star s.r.o.	2 526	19 250	50 959	72 735
Pohabrofu s.r.o.	-	-	-	-
Sportustaje s.r.o.	29 628	-	-	29 628
Topalipo a.s.	-	-	-	-
Vendrekaso a.s.	140	-	-	140
UTI Slovensko s.r.o.	-27	-	-	-27
Defendo Trade a.s.	-	209	-	209
Celkem	46 130	49 453	52 500	148 083

Příloha účetní závěrky za rok 2024

Výnosy od ovládaných osob za rok 2023

Obchodní jméno společnosti				(údaje v tis. Kč)
	Výnosové úroky	Dividendy	Jiné	Celkem
Cavallino Group s.r.o.	1 298	-	-	1 298
Car Service Partner s.r.o.	4 613	-	-	4 613
Cevejedok s.r.o.	2 626	-	-	2 626
Defendo Trade a.s.	-	-	-	-
Fingood s.r.o.	2 579	-	-	2 579
GTB holding a.s.	5	-	-	5
Home Service Partner s.r.o.	5	-	-	5
Home Service Partner SK s.r.o.	5 873	-	-	5 873
Kisita Mines	-	-	-	-
Knights of Camelot s.r.o.	23	-	-	23
KV 78 s.r.o.	2 395	-	-	2 395
Mendoleza a.s.	988	-	-	988
Mizar Star s.r.o.	4 064	-	-	4 064
Pohabrofu s.r.o.	-	-	-	-
Sportustaje s.r.o.	650	-	-	650
Topalipo a.s.	-	-	-	-
Vendrekaso a.s.	684	-	-	684
Celkem	25 986	-	-	25 986

Náklady vůči ovládaným osobám za rok 2024

Obchodní jméno společnosti			(údaje v tis. Kč)
	Provozní náklady	Nákladové úroky	
Defendo Trade a.s.	-	-	126
KV 78, s.r.o.	-	-	648
Vendrekaso a.s.	-	-	37
Car Service Partner s.r.o.	234 604	-	-
Celkem	234 604	-	811

Náklady vůči ovládaným osobám za rok 2023

Obchodní jméno společnosti			(údaje v tis. Kč)
	Provozní náklady	Nákladové úroky	
Defendo Trade a.s.	-	-	203
KV 78, s.r.o.	-	-	235
Topalipo a.s.	-	-	235
Vendrekaso a.s.	-	-	229
Celkem	-	-	902

Příloha účetní závěrky za rok 2024

Pohledávky za ovládanými osobami k 31. 12. 2024

(údaje v tis. Kč)

Obchodní jméno společnosti	Obchodní	Zápůjčky, dividendy a jiné	Celkem
Cavallino Group s.r.o.	-	6 023	6 023
Car Service Partner s.r.o.	237	-	237
Cevejedok s.r.o.	-	18 088	18 088
Defendo Trade a.s.	-	209	209
Fingood s.r.o.	-	-	-
GTB holding a.s.	-	207	207
Home Service Partner s.r.o.	-	-	-
Home Service Partner SK s.r.o.	-	74 442	74 442
Kisita Mines	-	-	-
Knights of Camelot s.r.o.	-	782	782
KV 78 s.r.o.	-	1 500	1 500
Mendoleza a.s.	-	-	-
Mizar Star s.r.o.	-	89 530	89 530
Pohabrofu s.r.o.	-	-	-
Sportustaje s.r.o.	-	483 833	483 833
Topalipo a.s.	-	-	-
Vendrekaso a.s.	-	3 968	3 968
Celkem	237	678 582	678 819

* Dlouhodobé zápůjčky ovládaným osobám jsou popsány v kapitole 3.1

Pohledávky za ovládanými osobami k 31. 12. 2023

(údaje v tis. Kč)

Obchodní jméno společnosti	Obchodní	Zápůjčky, dividendy a jiné	Celkem
Cavallino Group s.r.o.	-	5 800	5 800
Car Service Partner s.r.o.	-	67 569	67 569
Cevejedok s.r.o.	-	17 195	17 195
Defendo Trade a.s.	-	-	-
Fingood s.r.o.	-	363	363
GTB holding a.s.	-	5	5
Home Service Partner s.r.o.	-	49	49
Home Service Partner SK s.r.o.	-	66 791	66 791
Kisita Mines	-	-	-
Knights of Camelot s.r.o.	-	777	777
KV 78 s.r.o.	147	-	147
Mendoleza a.s.	-	4 748	4 748
Mizar Star s.r.o.	-	36 031	36 031
Pohabrofu s.r.o.	-	-	-
Sportustaje s.r.o.	-	50 102	50 102
Topalipo a.s.	-	-	-
Vendrekaso a.s.	-	5 937	5 937
Celkem	147	255 367	255 514

* Dlouhodobé zápůjčky ovládaným osobám jsou popsány v kapitole 3.1

Závazky vůči ovládaným osobám k 31. 12. 2024

(údaje v tis. Kč)			
Subjekt	Obchodní	Zápůjčky vč. dlouhodobých a jiné	Celkem
ALCOR INV. HOLDING a.s.	-	1 800	1 800
Mizar Star s.r.o.	-	5 500	5 500
Defendo Trade a.s.	-	2 023	2 023
Celkem	-	9 323	9 323

Závazky vůči ovládaným osobám k 31. 12. 2023

(údaje v tis. Kč)			
Subjekt	Obchodní	Zápůjčky vč. dlouhodobých a jiné	Celkem
Defendo Trade a.s.	-	1 897	1 897
KV 78, s.r.o.	-	9 735	9 735
Vendrekaso a.s.	-	2 092	2 092
Celkem	-	13 724	13 724

3.17. Události, které nastaly po datu účetní závěrky

Po datu účetní závěrky došlo k prodeji společnosti Car Service Partner s.r.o., IČ: 061 43 911

Po datu účetní závěrky byly založeny společnosti Tulipol a.s., IČ: 231 21 882 a Rosepol a.s., IČ: 231 21 891

Po datu účetní závěrky akcionář změnil sídlo společnosti na U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8

