INDIVIDUÁLNÍ

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

k 31. 12. 2025

OBSAH:

Výkaz o finanční pozici
Výkaz zisku a ztráty
Výkaz o úplném výsledku
Výkaz změn vlastního kapitálu
Výkaz o peněžních tocích
Komentář

I. Údaje o společnosti
II. Nové a novelizované standardy
III. Informace o obecných zásadách, účetních politikách a dopadech ze změny účetní metodiky
IV. Poznámky k účetním výkazům
1. Pozemky, budovy a zařízení
2. Investice do nemovitostí
3. Ostatní nehmotná aktiva
4. Dlouhodobé investice
5. Ostatní dlouhodobá aktiva
6. Pohledávky z obchodních vztahů
7. Ostatní krátkodobá aktiva
8. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty
9. Základní kapitál
10. Kapitálové fondy
11. Vlastní kapitál
12. Odložený daňový závazek
13. Ostatní dlouhodobé závazky
14. Rezervy
15. Závazky z obchodních vztahů
16. Splatné daňové závazky
17. Ostatní krátkodobé závazky
18. Tržby
19. Informace o segmentech
20. Ostatní výnosy
21. Zisk z přecenění
22. Výkonová spotřeba
23. Osobní náklady
24. Odpisy
25. Ostatní náklady
26. Finanční výnosy
27. Finanční náklady
28. Daň z příjmů
29. Ukončené činnosti
30. Zisk na akcii, dividendy
31. Transakce se spřízněnými stranami
V. Další všeobecné informace k účetním výkazům
VI. Schválení účetní závěrky
VII. Prohlášení odpovědných osob

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2025 (v tis. Kč)

	Bod	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva		**664 013**	**631 437**
Pozemky, budovy a zařízení	*1*	138 193	145 542
Investice do nemovitostí	*2*	508 715	478 703
Ostatní nehmotná aktiva	*3*	1 720	1 920
Dlouhodobé investice	*4*	2 636	5 272
Ostatní dlouhodobá aktiva	*5*	12 749	-
Krátkodobá aktiva		**45 629**	**58 671**
Pohledávky z obchodních vztahů	*6*	6 651	7 016
Ostatní krátkodobá aktiva	*7*	324	813
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	*8*	38 654	50 842
AKTIVA celkem		**709 642**	**690 108**
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	*9*	400 231	400 231
Kapitálové fondy	*10*	127 840	118 973
Nerozdělené zisky/neuhrazené ztráty		101 098	88 282
Vlastní kapitál celkem	*11*	**629 169**	**607 486**
Dlouhodobé závazky		**75 426**	**68 602**
Odložený daňový závazek	*12*	73 172	68 453
Ostatní dlouhodobé závazky	*13*	147	149
Rezervy	*14*	2 107	-
Krátkodobé závazky		**5 047**	**14 020**
Závazky z obchodních vztahů	*15*	1 166	10 336
Splatné daňové závazky	*16*	1 286	1 258
Ostatní krátkodobé závazky	*17*	2 595	2 426
Závazky celkem		**80 473**	**82 622**
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem		**709 642**	**690 108**

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2025 (v tis. Kč)

	Bod	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
Pokračující činnosti			
Tržby	*18*	65 814	58 611
Ostatní výnosy	*20*	178	44
Zisk z přecenění	*21*	12 995	3 810
Výkonová spotřeba	*22*	25 142	23 887
Osobní náklady	*23*	11 230	10 927
Odpisy	*24*	3 192	2 520
Ostatní náklady	*25*	2 746	2 318
Provozní výsledek		**36 677**	**22 813**
Finanční výnosy	*26*	1 214	4 693
Finanční náklady	*27*	5 855	26
Finanční výsledek		**-4 641**	**4 667**
Zisk před zdaněním		**32 036**	**27 480**
Daň z příjmů:	*28*	**8 034**	**5 353**
splatná		3 105	2 690
odložená		4 929	2 663
Zisk za období z pokračujících činností		**24 002**	**22 127**
Ukončené činnosti			
Zisk/ztráta za období z ukončených činností	*29*	**-**	**-**
Zisk za období		**24 002**	**22 127**
Zisk na akcii z pokračujících činností:			
Základní zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)	*30*	*40,78*	*37,59*
Zředěný zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)		*40,78*	*37,59*
Zisk na akcii z pokračujících a ukončených činností:			
Základní zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)	*30*	*40,78*	*37,59*
Zředěný zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)		*40,78*	*37,59*

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2025 (v tis. Kč)

	Bod	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Zisk za období		**24 002**	**22 127**
Ostatní úplný výsledek:			
Položky, které se následně nereklasifikují do hospodářského výsledku:			
Zisk/ztráta z přecenění majetku		-1 003	1 570
Odložená daň související s přeceněním majetku		210	-2 403
Ostatní		-	-
Položky, které se následně mohou reklasifikovat do hospodářského výsledku:			
Realizovatelná finanční aktiva		-	-
Zajištění peněžních toků		-	-
Ostatní (odložený daň.závazek minulých let)		-	-
Ostatní úplný výsledek za období		**-793**	**-833**
ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM		**23 209**	**21 294**

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2025 (v tis. Kč)

	Bod	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Neuhrazená ztráta /nerozdělené zisky minulých let	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1.1. 2024		**400 231**	**119 806**	**66 155**	**586 192**
Zisk za období				22 127	22 127
Ostatní úplný výsledek za období			-833	-	-833
Úplný výsledek za období celkem			**-833**	**22 127**	**21 294**
Ostatní změny			-	-	-
Stav k 31.12.2024		**400 231**	**118 973**	**88 282**	**607 486**
Zisk za období				24 002	24 002
Ostatní úplný výsledek za období			-793		-793
Úplný výsledek za období celkem			**-793**	**24 002**	**23 209**
Příděl do fondu			11 186	-11 186	-
Čerpání fondu			-1 526		-1 526
Stav k 31. 12. 2025	***11***	**400 231**	**127 840**	**101 098**	**629 169**

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2025 (v tis. Kč)

	Bod	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku období		**50 842**	**98 705**
Peněžní toky z provozních činností			
Zisk/ztráta před zdaněním		32 036	27 480
Úpravy o nepeněžní operace:			
Odpisy stálých aktiv		3 192	2 520
Změna stavu rezerv a opravných položek		7 764	-1 419
Zisk/ztráta z prodeje stálých aktiv		-89	-8
Zisk/ztráta ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí		-12 995	-3 810
Výnosy z dividend a podílů na zisku		-	-1 958
Nákladové úroky a výnosové úroky		-1 155	-2 667
Úpravy o ostatní nepeněžní operace		-1 413	-
Peněžní toky z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu		**28 753**	**20 138**
Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv		1 020	1 358
Změna stavu závazků a časového rozlišení pasiv		-8 752	-3 434
Změna stavu zásob		-	-
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami		**21 021**	**18 062**
Vyplacené úroky			
Přijaté úroky		1 041	2 667
Zaplacená daň ze zisku, včetně doměrků		-3 327	-4 531
Přijaté dividendy a podíly na zisku		-	1 958
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		**18 735**	**18 156**
Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv		-13 683	-66 027
Příjmy z prodeje dlouhodobých hmotných aktiv		109	8
Půjčky a úvěry spřízněným osobám		-15 936	-
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		**-30 923**	**-66 019**
Příjmy z emitovaných akcií		-	-
Úhrady za zpětný odkup akcií		-	-
Příjmy z emise dluhových CP, úvěrů, výpůjček		-	-
Splátky vypůjčených částek		-	-
Změna závazků z finančního leasingu		-	-
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		**-**	**-**
Změna stavu peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		**-12 188**	**-47 863**
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	*8*	**38 654**	**50 842**

Účetní jednotka nemá žádné závazky z financování.

KOMENTÁŘ K INDIVIDUÁLNÍM ÚČETNÍM VÝKAZŮM

Společnost TESLA KARLÍN, a.s. jako emitent kótovaných cenných papírů obchodovaných na veřejném trhu cenných papírů aplikovala v souladu s § 19a, zákona 563/1991 Sb. o účetnictví v průběhu celého účetního období roku 2025 pro sestavení účetní závěrky a vyhotovení výroční zprávy Mezinárodní standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém právem Evropské unie. S tím je spojena také povinnost sestavení a zveřejnění konsolidované účetní závěrky

Přiložené účetní výkazy individuální účetní závěrky společnosti TESLA KARLÍN, a.s. jsou sestaveny v souladu s Mezinárodními účetními standardy IFRS/IAS. Společnost aplikuje všechny Mezinárodní účetní standardy a Interpretace Mezinárodního interpretačního výboru (IFRIC), které byly v platnosti k 31.12.2025.

Tato účetní závěrka je individuální účetní závěrka společnosti TESLA KARLÍN, a.s. k 31.12.2025. Společnost TESLA KARLÍN, a.s. a její dceřiná společnost TK GALVANOSERVIS, s.r.o. tvoří dohromady konsolidační celek. Uživatelé by měli posuzovat tuto individuální účetní závěrku společně s konsolidovanou účetní závěrkou k 31.12.2025, aby tak získali ucelený přehled o finanční situaci, výsledku hospodaření a změnách finanční pozice skupiny jako celku.

Účetní závěrka je vykázána v českých korunách, které jsou pro společnost měnou funkční i měnou vykazování. Částky jsou uvedeny v tisících korunách českých (tis. Kč), pokud není uvedeno jinak. Jako minulé období je v předkládaných výkazech uveden stav k 31.12.2024.

I. ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

Obchodní firma:	TESLA KARLÍN, a.s.
Sídlo:	V Chotejně 1307/9, 102 00 Praha 10, ČR
Datum vzniku:	1. května 1992
Právní forma:	akciová společnost
IČ/DIČ:	45273758 / CZ45273758
Rejstříkový soud:	Městský soud Praha, odd. B, vložka 1520
www adresa:	www.teslakarlin.cz

Rozhodující předmět podnikání:

- Pronájem nemovitostí a nebytových prostor, ubytovací služby, zakázková výroba

Členové statutárních a dozorčích orgánů k 31.12.2025:

Představenstvo:

Ing. Miroslav Kurka	předseda představenstva
PROSPERITA proxy, a.s. Nádražní 213/10, Ostrava IČ: 63217171	místopředseda představenstva, při výkonu funkce zastupuje JUDr. Martin Knoz
Ing. Vladimír Kurka	člen představenstva

Dozorčí rada:

PROSPERITA finance, s.r.o. Nádražní 213/10, Ostrava IČ: 29388163	předseda dozorčí rady, při výkonu funkce zastupuje ing. Bc. Tomáš Holec
Bc. Jiří Felix	místopředseda dozorčí rady
Ing. Jana Kurková	členka dozorčí rady

Organizační struktura společnosti, její zásadní změny v uplynulém účetním období
Nejvyšším orgánem společnosti je valná hromada, statutárním orgánem společnosti je představenstvo. Na výkon působnosti představenstva dohlíží dozorčí rada. Dále je organizační struktura společnosti členěna na úseky, které jsou dále členěny na jednotlivá střediska. V uplynulém účetním období nedošlo ke změně organizační struktury společnosti.

Úsek generálního ředitele
- Generální ředitel

Úsek finančního a administrativního ředitele
- Pronájmy
- Odbor ekonomiky
- Právník společnosti
- Personalistika a ochrana majetku a archiv
- Správa IT
- Provozní oddělení
- Ubytovna
- Mechanická výroba

Vedle hlavního areálu v Praze 10 – Hostivaři V Chotejně 1307/9, 1675/19 a V Chotejně 1297/11 společnost spravuje areál v Praze 9 – Vysočanech, jehož vlastníkem je společnost České vinařské závody, a.s. Společnost nemá žádnou jinou provozovnu či závod mimo své sídlo.
K 31.12.2025 byla společnost ovládána osobami jednajícími ve shodě, jejichž podíl na hlasovacích právech činil 82,19 %.

II. NOVÉ A NOVELIZOVANÉ STANDARDY

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Společností

Společnost uvážila při sestavování této konsolidované účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2025 a které měly nevýznamný nebo žádný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející účetní závěrkou za rok 2024:

- Novelizace IAS 21 *Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost*, která upřesnila vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytuje pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Novelizace neměla dopad do účetní závěrky, neboť cizoměnové transakce jsou realizovány v měnách, které jsou všeobecně směnitelné.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Společností použita

Do data schválení této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období (1. 1. 2025) účinné a Společnost je nepoužila při sestavování této účetní závěrky za rok končící 31. 12. 2025:

- V dubnu 2024 byl vydán nový standard IFRS 18 *Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nahradí dosavadní IAS 1 a poskytne nová pravidla a požadavky týkající se zejména prezentace finanční výkonnosti, tj. strukturování výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, agregace a disagregace informací zveřejňovaných v příloze a alternativních výkonnostních ukazatelů, které jsou často využívány a v IFRS nejsou přímo definovány (např. hodnota čistých aktiv u investičních fondů). Společnost bude analyzovat nová pravidla a lze očekávat určitý dopad do účetní závěrky, který aktuálně nelze ještě blíže specifikovat.
- V květnu byl vydán nový standard IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nově specifikuje (snížené) požadavky na zveřejňování, které může účetní jednotka – dceřiná společnost, která vstupuje do konsolidované účetní závěrky sestavené dle účetních standardů IFRS – použít při sestavení své vlastní účetní závěrky dle IFRS. Standard není relevantní pro Společnost a není tedy očekáván žádný dopad v souvislosti s nabytím jeho účinnosti.
- V květnu 2024 byla vydána novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Úpravy klasifikace a oceňování finanční nástrojů* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), která v návaznosti na post-implementační revizi existujících pravidel přináší několik změn. Ty se týkají odúčtování finančních závazků, klasifikace finančních aktiv a požadavků na zveřejnění. Společnost bude analyzovat nová pravidla, avšak dle prvotní revize neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, neboť se ji dotčené oblasti upravené novelizací netýkají.
- V červenci 2024 byly vydány novelizace zahrnuté do *Výročního zlepšení IFRS, část 11* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), které se dotýkají IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7. Novelizace nepřináší zásadní změny v účetních pravidlech, ale zaměřují se zejména na odstranění vnitřních konfliktů v textaci pravidel a vzájemné provázanosti. Společnost neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V prosinci 2024 byla vydána novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Smlouvy týkající se elektřiny závislé na obnovitelných zdrojích* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), která upřesňuje a doplňuje existující pravidla s ohledem na specifika smluv o dodávkách elektřiny z obnovitelných zdrojů jako větrná a solární energie. Objem elektřiny vyrobené na základě těchto smluv se může měnit v závislosti na neovlivnitelných faktorech, jako jsou povětrnostní podmínky. Současné účetní požadavky nemusí dostatečně reflektovat, jak tyto smlouvy ovlivňují výkonnost společností. Společnost neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V srpnu 2025 byla vydána novelizace IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), která rozšiřuje rozsah zredukovaného zveřejnění v prvotně vydané verzi IFRS 19, neboť ta uvažovala stav IFRS ke konci února 2021. IFRS 19, ani tato novelizace není relevantní pro Společnost.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijaté EU

K datu schválení této účetní závěrky nebyly dosud následující standardy, novelizace a interpretace, dříve vydané IASB, schváleny Evropskou komisí pro užití v EU:

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- IFRS 18 *Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce* (vydán v dubnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)
- IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (vydán v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)
- Novelizace IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (vydána v srpnu 2025 s účinností od 1. 1. 2027)

III. INFORMACE O OBECNÝCH ZÁSADÁCH, ÚČETNÍCH POLITIKÁCH A DOPADECH ZE ZMĚNY ÚČETNÍ METODIKY

Účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen kromě přecenění určitých dlouhodobých aktiv. V následující části jsou uvedena základní účetní pravidla, která byla aplikována při zpracování této účetní závěrky.

Základní zásady sestavení účetní závěrky

Společnost TESLA KARLÍN, a.s. sestavuje a zveřejňuje k 31.12.2025 účetní závěrku dle IFRS/IAS ve znění schváleném Evropskou unií.

Při sestavení účetní závěrky podle IFRS/IAS je nutné provádět odhady a stanovovat předpoklady, které ovlivňují vykázanou výši aktiv a závazků a popisují podmíněná aktiva a závazky k datu sestavení účetní závěrky a vykazované objemy výnosů a nákladů během účetního období. Přestože jsou tyto odhady založeny na nejlepších možných odhadech vedení společnosti založených na současně známých skutečnostech, konečné výsledky se mohou od těchto odhadů odlišovat.

Nehmotná aktiva
Nakoupená nehmotná aktiva jsou vykazována v pořizovacích cenách snížených o oprávky. Pokud některá nehmotná položka nesplní kritéria pro vykázání nehmotného aktiva, tj. pořizovací cena je nižší než 60 tis. Kč, je pořízení takového aktiva účtováno do nákladů v okamžiku svého vzniku.
Sazby odpisů jsou stanoveny na základě předpokládané doby životnosti nehmotného aktiva.
Účetní hodnota nehmotných aktiv se prověřuje z hlediska snížení v případě, že události nebo změna skutečností naznačují, že jejich účetní hodnota je vyšší než jejich realizovatelná hodnota. Společnost neprovádí žádný výzkum ani vývoj.

Pozemky, budovy a zařízení
Aktiva jsou oceňována při pořízení pořizovacími cenami nebo vlastními náklady sníženými o oprávky a případný pokles hodnoty. Vlastní náklady zahrnují přímé náklady a výrobní režii.
Stav majetku v používání odpovídá době svého pořízení. Výdaje na opravy a údržbu jsou účtovány do nákladů v době jejich vzniku. Podstatná technická zhodnocení jsou účtována jako zvýšení vstupní ceny za předpokladu, kdy je pravděpodobné, že budou mít za následek zvýšení ekonomického prospěchu a tento prospěch poplyne do společnosti. Pozemky a budovy jsou přeceňovány na reálnou hodnotu rozvahově – oproti kapitálovým fondům.
Odpisy jsou vypočteny na lineární bázi, sazby odpisů jsou stanoveny na základě předpokládané doby životnosti hmotného aktiva, pozemky se neodepisují.

Doby životnosti budov a zařízení prezentované v účetních výkazech, jsou následující:
- budovy a stavby 20 – 100 let
- stroje a zařízení 5 – 20 let

Zisk nebo ztráta z prodeje nebo vyřazení určité položky pozemků, budov a zařízení se určí jako rozdíl mezi výnosy z prodeje a účetní hodnotou daného aktiva a vykáže se ve výsledovce.

Účetní hodnota majetku se prověřuje z hlediska možného snížení v případě, že události nebo změna skutečností naznačují, že účetní hodnota majetku je vyšší než jeho realizovatelná hodnota. Pokud existují skutečnosti, které svědčí o tom, že došlo ke snížení hodnoty majetku, a jakmile jeho účetní hodnota převýší odhadovanou realizovatelnou hodnotu, sníží se účetní hodnota majetku na tuto realizovatelnou hodnotu. Přecenění je prováděno s dostatečnou pravidelností tak, aby se účetní hodnota významně nelišila od reálné hodnoty, která by byla stanovena k rozvahovému dni. Případné ztráty ze snížení hodnoty majetku se vykazují v rámci vlastního kapitálu, příp. ve výkazu zisku a ztráty.

Hmotný majetek, jehož pořizovací cena je nižší než 40 tis. Kč, je účtován do nákladů v okamžiku pořízení a ovlivňuje výsledek hospodaření společnosti. Tento majetek je veden v operativní evidenci v pořizovací hodnotě.
Hmotný majetek, jehož pořizovací cena je od 40 tis. do 80 tis. Kč a doba použitelnosti delší než jeden rok je evidován jako dlouhodobý drobný hmotný majetek.

Při sestavení zahajovací rozvahy k 1.1.2005 dle IFRS/IAS společnost použila změny účetních pravidel a přecenila pozemky na reálné hodnoty. Rozdíl při prvním převodu je vykázán v položce vlastní kapitál.

Rozdíl z nového ocenění budov a pozemků na reálnou hodnotu je proúčtován přímo do vlastního kapitálu jako položka „přírůstku z přecenění“.
Jakékoliv zvýšení hodnoty z přecenění takovýchto pozemků a budov se účtuje ve prospěch vlastního kapitálu v položce fond z přecenění majetku. Zvýšení hodnoty se však uzná ve výsledovce v tom rozsahu, v němž se ruší předchozí přecenění téhož aktiva směrem dolů, které bylo uznáno ve výsledovce. Snížení účetní hodnoty vyplývající z takovýchto pozemků a budov se účtuje do výsledovky ve výši převyšující případný zůstatek fondu z přecenění a související s předcházejícím přeceněním tohoto aktiva. Odpisy přeceněných budov se účtují do výsledovky. Při následném prodeji nebo vyřazení přeceněného majetku se související přírůstek z přecenění, který zůstane ve fondu z přecenění majetku, převádí přímo do nerozděleného zisku. Kromě případů, kdy se aktivum odúčtuje, se z fondu z přecenění neprovádí žádný převod do nerozděleného zisku.

Nedokončené investice se evidují v pořizovacích nákladech snížených o případné ztráty ze snížení hodnoty. Pořizovací náklady zahrnují poplatky za odborné služby apod. Odepisování takového aktiva, stejně jako odepisování ostatního majetku, se zahájí okamžikem, kdy je aktivum připravené pro zamýšlené použití.

Aktiva pořízená formou finančního leasingu se odepisují po dobu předpokládané doby použitelnosti stejně jako vlastní aktiva.

Investice do nemovitostí
Investice do nemovitostí, tj. pozemky a budovy, držené za účelem získání příjmu z nájemného, se prvotně ocení na úrovni pořizovacích nákladů, zahrnující i vedlejší náklady spojené s pořízením nemovitosti. Po prvotním vykázání se investice do nemovitostí oceňují reálnou hodnotou. Zisky, resp. ztráty ze změny reálné hodnoty investicí do nemovitostí, se zahrnou do výsledovky za období, ve kterém k nim došlo. Převody nemovitostí z a do investic do nemovitostí jsou provedeny jen tehdy, pokud došlo k prokázané změně v užívání.

Dlouhodobé investice
Dlouhodobé investice představují majetkový podíl v dceřiné společnosti, který je vykázán ve výši pořizovacích nákladů a je pravidelně testován na snížení hodnoty.

Krátkodobý leasing – vypověditelný do 1 roku a leasing předmětů nízké hodnoty
Nepřevádí všechna podstatná rizika a odměny vyplývající z vlastnictví aktiva. Všechny leasingové platby placené nájemcem jsou účtovány do nákladů na akruální bázi.

Finanční deriváty
Emitent neprovádí žádné transakce s finančními deriváty a zajišťovacími finančními nástroji.

Snížení hodnoty aktiva
K rozvahovému dni se prověřuje, zda účetní hodnota majetku nepřevyšuje jeho realizovatelnou hodnotu. Ta se rovná jeho čisté prodejní ceně nebo hodnotě z užívání, podle toho, která z obou hodnot je vyšší. Jakmile účetní hodnota majetku převýší jeho odhadovanou realizovatelnou hodnotu, sníží se účetní hodnota majetku na realizovatelnou hodnotu.

Peníze a peněžní ekvivalenty
Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peníze na bankovních účtech a v hotovosti a ceniny nahrazující peníze.

Půjčky
Půjčky jsou prvotně vykázány v okamžiku přijetí nebo poskytnutí prostředků. Transakční náklady související s půjčkou jsou účtovány do nákladů/výnosů v období jejich vzniku. V následujících obdobích jsou půjčky vykazovány ve své účetní hodnotě. Dlouhodobé pohledávky a závazky jsou diskontovány na svou současnou hodnotu s využitím efektivní úrokové sazby.

Obchodní a jiné pohledávky
Obchodní pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry, snížené o případné jakékoliv zhoršení hodnoty. Úrokový výnos je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých pohledávek, u nichž je případný úrokový výnos nevýznamný. Tyto pohledávky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě snížené o případnou ztrátu ze snížení hodnoty.
Společnost k obchodním pohledávkám uznává ztrátu ze snížení hodnoty na bázi očekávané úvěrové ztráty, přičemž bere v úvahu celoživotní ztráty. Očekávané ztráty jsou vyhodnocovány ke každému rozvahovému dni, aby zůstatky prezentované v účetní závěrce reflektovaly změny v úvěrovém riziku pohledávky. Očekávané ztráty u obchodních pohledávek vycházejí z analýzy stáří pohledávek kalkulované od vzniku pohledávky a reflektující různě riziková portfolia dlužníků (korporátní klienti vs. individuální klienti). Při posuzování, zdali došlo k podstatnému zvýšení úvěrového rizika Společnost bere v úvahu mimo jiných následující indikace:

- významné finanční problémy dlužníka;
- porušení smluvních podmínek, jako je prodlení s úhradami úroků nebo jistiny nebo jejich nezaplacení;
- pravděpodobnost konkurzu či jiné finanční restrukturalizace dlužníka apod.

V případě zvýšení úvěrového rizika a analýzy úvěrového rizika konkrétní pohledávky představuje ztráta ze snížení hodnoty rozdíl mezi účetní hodnotou pohledávky a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků, které jsou diskontovány za použití původní efektivní úrokové míry. Účetní hodnota obchodních pohledávek je snížena prostřednictvím opravných položek, které jsou účtovány oproti výsledku hospodaření.

Rezervy
Rezervy se vykážou, když má společnost současný (smluvní nebo mimosmluvní) závazek, který je důsledkem minulých událostí, přičemž je pravděpodobné, že společnost bude muset tento závazek vypořádat a výši takového závazku je možné spolehlivě odhadnout.
Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání současného závazku vykázaného k rozvahovému dni po zohlednění rizik a nejistot spojených s daným závazkem. Pokud se rezerva určuje pomocí odhadu peněžních toků potřebných k vypořádání současného závazku, účetní hodnota rezervy se rovná současné hodnotě těchto peněžních toků.

Podmíněné závazky a podmíněná aktiva
Podmíněný závazek je možný závazek, který vyplývá z minulých událostí, a jehož existence bude potvrzena tím, že dojde nebo nedojde k jedné nebo více budoucích nejistých událostí, které nejsou plně pod kontrolou společnosti, nebo současný závazek, jehož ocenění nelze stanovit s dostatečnou spolehlivostí.
Podmíněné závazky ani podmíněná aktiva nejsou v účetních výkazech uvedeny. Zveřejní se o nich pouze informace v komentáři k účetním výkazům, avšak jen v případě, že je možné, že v souvislosti s nimi může dojít v dohledné budoucnosti k čerpání zdrojů podniku, příp. že v souvislosti s nimi poplyne do podniku ekonomický přínos.

Výpůjční náklady – úrok
Výpůjční náklady jsou účtovány jako náklad/výnos v období svého vzniku.

Daň z příjmů
Daň z příjmů zahrnuje splatnou a odloženou daň.
Splatná daň z příjmů je vypočtena v souladu s daňovými pravidly platnými v České republice.
Odložené daňové pohledávky a závazky společnost určuje ze všech přechodných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků. Změna odložené daňové pohledávky nebo závazku oproti minulému účetnímu období se ve výkazu zisku a ztráty zachycuje jako odložený daňový náklad nebo výnos.
Odložené daňové pohledávky jsou vykázány, pokud je pravděpodobné, že bude v budoucnosti dosaženo zdanitelného zisku, který umožní uplatnění souvisejících přechodných rozdílů.
Odložené daňové pohledávky a závazky se kompenzují, pokud ze zákona existuje právo na kompenzaci splatných daňových pohledávek proti splatným daňovým závazkům a pokud se vztahují k daním ze zisku, které jsou vybírané stejným daňovým subjektem.

Odložené daňové pohledávky a závazky se oceňují pomocí daňové sazby, která bude platit v období, ve kterém pohledávka bude realizována nebo závazek splatný, na základě daňových sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných, resp. vyhlášených do rozvahového dne.

Splatná a odložená daň se vykazuje jako náklad nebo výnos a zahrnuje se do zisku nebo ztráty, kromě případů, kdy souvisí s položkami, které se účtují přímo do vlastního kapitálu (např. změna reálné hodnoty dlouhodobých hmotných aktiv při přecenění). V tom případě se i daň vykazuje přímo do vlastního kapitálu.

Zisk na akcii
Kmenové akcie emitenta jsou veřejně obchodovatelné, proto společnost ve výkazu zisku a ztráty uvádí ukazatel „zisk na akcii“. Vzhledem k tomu, že TESLA KARLÍN, a.s. nemá složitou kapitálovou strukturu (nemá potenciální kmenové akcie), je základní ukazatel EPS shodný se zředěným ukazatelem EPS. Výpočet zisku na akcii je uveden v bodě 30 tohoto komentáře.

Vykazování výnosů
Výnosy představují reálnou hodnotu přijaté nebo nárokované protihodnoty za poskytnuté zboží nebo služby, po odečtu daně z přidané hodnoty, slev a skont. Tržby z prodeje zboží a výrobků jsou účtovány v okamžiku vyskladnění. Tržby z prodeje služeb jsou účtovány v okamžiku dokončení služby a jejím převzetí odběratelem.

Cizí měny
Funkční měnou je česká koruna (Kč). Transakce v cizích měnách se při počátečním uznání účtují tak, že se částka v cizí měně přepočte na funkční měnu aktuálním denním kurzem České národní banky. K datu rozvahy se majetek a závazky vyjádřené v cizích měnách přepočítávají na českou měnu denním kurzem České národní banky platnému k rozvahovému dni a kurzové rozdíly se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů.

Vykazování podle segmentů
Provozní segmenty jsou takové součásti společnosti, jejichž provozní výsledky jsou pravidelně ověřovány vedoucí osobou účetní jednotky s pravomocí rozhodovat o prostředcích, jež mají být segmentu přiděleny a posuzovat jeho výkonnost a pro něž jsou dostupné samostatné finanční údaje.

Základní kapitál
Základní kapitál společnosti je tvořen 588 575 akciemi o nominální hodnotě 680,- Kč za akcii. Celý základní kapitál je tvořen akciemi na majitele, které jsou kótovaným účastnickým cenným papírem. Dividendy z kmenových akcií se vykazují jako součást vlastního kapitálu až do okamžiku jejich přiznání akcionářům.

Spřízněné strany
Spřízněné strany jsou dle IAS 24 definovány jako strany, které je společnost schopna kontrolovat nebo na nich uplatňovat významný vliv, strany pod společnou kontrolou anebo strany, které jsou schopny kontrolovat nebo uplatňovat významný vliv na společnosti.

IV. POZNÁMKY K ÚČETNÍM VÝKAZŮM

1. Pozemky, budovy a zařízení

Přehled dlouhodobého hmotného majetku, včetně přírůstků a úbytků v roce 2025

	Brutto stav k 1.1.2025	Přírůstky	Úbytky	Převedení z nebo do investic do nemovitostí	Brutto stav k 31.12.2025	Odpisy	Oprávky	Netto stav k 31.12.2025
Pozemky	97 992	113	-599	-6 361	91 145	-	-	91 145
Budovy	39 048	420	-3 230	-	36 238	638	23 431	12 807
Stavby	38 156	1 598	-71	-	39 683	898	18 598	21 085
Stroje a zařízení	62 821	1 331	-267	-	63 885	1 456	59 474	4 411
Pozemky, budovy a zařízení neuvedené do provozu	8 647	3 027	-2 929	-	8 745	-	-	8 745
Poskytnuté zálohy na DHM	-	-	-	-	-	-	-	-
Celkem	**246 664**	**6 489**	**-7 096**	**-6 361**	**239 696**	**2 992**	**101 503**	**138 193**

V souvislosti s ukončenou II. etapou výstavby v jihovýchodní části areálu v Praze - Hostivaři byly v roce 2025 dokončeny a zařazeny tyto investice:

Klimatizace	1 098 tis. Kč
Venkovní elektro rozvody	407 tis. Kč
Areálové komunikace včetně parkovacích ploch	1 267 tis. Kč
Vlajkové stožáry	44 tis. Kč
Nabíjecí stanice Schrack	113 tis. Kč

K 31.12.2025 společnost eviduje nedokončené investice v celkové hodnotě 8 745 tis. Kč:

Projektová dokumentace výstavby skladových hal a administrativní budovy (pokračování výstavby v JV části areálu)	6 851 tis. Kč
Zpracování studie rekonstrukce budovy Kovoslužba	90 tis. Kč
Zpracování studie plynofikace areálu Vysočany	36 tis. Kč
Zpracování studie stavebních úprav pro rozšíření ubytovny v objektu T	853 tis. Kč
Zpracování nabídky plynofikace objektu administrativní budova R	37 tis. Kč
Zpracování PD pro plynovou přípojku v objektu Školící středisko	144 tis. Kč
Budova SEVER, stavební úpravy, rekonstrukce osvětlení	73 tis. Kč
Hala M2 TZ, rekonstrukce	357 tis. Kč
Hala M3 – stavební úpravy	132 tis. Kč
Reklamní pylon	172 tis. Kč

V roce 2025 společnost vyřadila dlouhodobý majetek v celkové hodnotě 338 tis. Kč.

K datu 31.12.2025 nebyly poskytnuty žádné zálohy na pořízení dlouhodobého hmotného majetku. Veškeré investice byly financovány z vlastních zdrojů společnosti.

Struktura přírůstků a úbytků vybraného DHM v roce 2025:

	Pozemky	Budovy	Stavby
Přírůstky celkem	**113**	**420**	**1 598**
z toho:			
Pořízení DHM	-	-	1 598
Přírůstek z přecenění na reálnou hodnotu	113	420	-
Překlasifikace převod z investic do nemovitostí	-	-	-
Úbytky celkem	**-6 960**	**-3 230**	**-71**
z toho:			
Vyřazení DHM	-	-	-71
Úbytek z přecenění na reálnou hodnotu	-599	-3 230	-
Překlasifikace převod do investic do nemovitostí	-6 361	-	-

Dlouhodobý hmotný majetek pořízený formou finančního leasingu

	Pořizovací hodnota	Oprávky	Účetní zůstatková hodnota
31. 12. 2025	-	-	-
31. 12. 2024	267	247	20

Společnost v roce 2025 nepořídila žádný nový majetek formou finančního leasingu. Společnost nemá v současnosti žádná leasingová aktiva ani závazky.

Přehled dlouhodobého hmotného majetku, včetně přírůstků a úbytků v minulém období

	Brutto stav k 1.1.2024	Přírůstky	Úbytky	Převedení z nebo do investic do nemovitostí	Brutto stav k 31.12.2024	Odpisy	Oprávky	Netto stav k 31.12.2024
Pozemky	161 374	-	-	-63 382	97 992	-	-	97 992
Budovy	33 897	5 652	-501	-	39 048	534	25 087	13 961
Stavby	21 766	17 052	-662	-	38 156	458	17 770	20 386
Stroje a zařízení	62 316	562	-57	-	62 821	1 328	58 265	4 556
Pozemky, budovy a zařízení neuvedené do provozu	10 209	16 052	-17 614	-	8 647	-	-	8 647
Poskytnuté zálohy na DHM	-	-	-	-	-	-	-	-
Celkem	**289 562**	**39 318**	**-18 834**	**-63 382**	**246 664**	**2 320**	**101 122**	**145 542**

V souvislosti s ukončenou I. etapou výstavby skladových hal a administrativní budovy v jihovýchodní části areálu v Praze - Hostivaři byly v roce 2024 dokončeny tyto investice:

Retenční nádrže	1 514 tis. Kč
Vodovodní a kanalizační přípojka	5 168 tis. Kč
Plynová přípojka	2 022 tis.Kč
Venkovní elektro rozvody (slabo a silnoproud)	1 761 tis. Kč
Opěrné zdi	770 tis. Kč
Areálová komunikace	5 631 tis. Kč
Panelová cesta	185 tis. Kč

Dále byly pořízeny:

Ústředna EPS	183 tis. Kč
Klimatizační jednotky	71 tis. Kč
Automobil Peugeot Boxer	308 tis. Kč

K 31.12.2024 společnost eviduje nedokončené investice v celkové hodnotě 8 647 tis. Kč:

PD výstavby skladových hal a administrativní budovy (pokračování výstavby v JV části areálu)	6 851 tis. Kč
Zpracování studie rekonstrukce budovy Kovoslužba	90 tis. Kč
Zpracování studie plynofikace areálu Vysočany	36 tis. Kč
Zpracování studie stavebních úprav pro rozšíření ubytovny v objektu T	853 tis. Kč
Zpracování nabídky plynofikace objektu administrativní budova A	37 tis. Kč
Zpracování PD pro plynovou přípojku v objektu Školící středisko	144 tis. Kč
Budova SEVER, stavební úpravy, rekonstrukce osvětlení	73 tis. Kč
Hala M2 TZ, rekonstrukce	357 tis. Kč
Nabíjecí stanice	34 tis. Kč
Reklamní pylon	172 tis. Kč

V roce 2024 společnost vyřadila nepotřebné strojní vybavení v hodnotě 57 tis. Kč.

K datu 31.12.2024 nebyly poskytnuty žádné zálohy na pořízení dlouhodobého hmotného majetku. Veškeré investice byly financovány z vlastních zdrojů společnosti.

Porovnání modelu ocenění pořizovacími náklady a modelu ocenění reálnou hodnotou k 31.12.2025

Rozdílná výše se projevila již v položkách zahajovací rozvahy k 1.1.2004 při přechodu na účtování dle IFRS/IAS, kdy tyto rozdíly vycházely z odlišné účetní metodiky:

- odpisy dlouhodobého majetku jsou stanoveny na základě předpokládané doby použitelnosti. U dřív zařazeného dlouhodobého hmotného majetku se odhad doby použitelnosti některých položek pro potřeby vykazování dle Českých účetních standardů lišil od odhadu pro vykazování dle IFRS/IAS. Tato rozdílnost vede k odlišné výši odpisů a oprávek
- přecenění dlouhodobého hmotného majetku k 1.1.2004
- odlišná metodika účtování finančního leasingu.

Pro stanovení reálné hodnoty staveb k 31.12.2025 společnost vycházela ze znaleckého posudku zpracovaného nezávislým znalcem Doc. Ing. Jaromírem Ryskou, CSc, znalcem z oboru ekonomika a stavebnictví a cenových map pozemků pro příslušný region. Reálná hodnota byla stanovena za použití výnosové a substanční metody a převyšuje zůstatkovou hodnotu nemovitostí.

	Pozemky	Budovy	Ostatní stavby	Nedokon. DHM, včetně záloh	Celkem
Ocenění reálnou hodnotou:					
Reálná hodnota	91 145	36 238	39 683	8 745	175 811
Oprávky	-	-23 431	-18 598	-	-42 029
Účetní zůstatková hodnota k 31.12.2025	**91 145**	**12 807**	**21 085**	**8 745**	**133 782**
Ocenění pořizovacími náklady:					
Pořizovací hodnota	37 766	8 169	41 225	7 293	94 453
Oprávky	-	-5 775	-20 194	-	-25 969
Účetní zůstatková hodnota k 31.12.2025oprav	**37 766**	**2 394**	**21 031**	**7 293**	**68 484**
Rozdíl	**53 379**	**10 413**	**54**	**1 452**	**65 298**

K 31.12.2025 společnost nevykazuje žádná aktiva držená k prodeji.
Účetní hodnota brutto plně odepsaného dlouhodobého hmotného majetku k 31. 12. 2025, které emitent stále používá činí 15 126 tis. Kč.
Reálná hodnota dlouhodobého hmotného majetku byla zařazena do úrovně 3 hierarchie reálných hodnot.

Rozpis hmotného majetku zatíženého zástavním právem
Zástavní práva k majetku jsou specifikována na LV č. 139 Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, k.ú. Hostivař:

Rok 2025					
Název majetku	**Účetní hodnota**	**Forma zajištění**	**Účel**	**Doba**	**Závazek k 31.12.2025**
Výrobní hala M2	34,279 mil. Kč	Zástavní smlouva	Zajištění závazku TK GALVANOSERVIS s.r.o. ve prospěch HIKOR Písek, a.s.	Do úhrady dle splátkového kalendáře	4,275 mil.Kč
Budova TESKO	4,788 mil. Kč	Zástavní smlouva	Zajištění závazku TK GALVANOSERVIS s.r.o. ve prospěch EA Invest, spol. s r.o.	Do úhrady dle splátkového kalendáře	3,0 mil. Kč

Rok 2024					
Název majetku	**Účetní hodnota**	**Forma zajištění**	**Účel**	**Doba**	**Závazek k 31.12.2024**
Výrobní hala M2	39,794 mil. Kč	Zástavní smlouva	Zajištění závazku TK GALVANOSERVIS s.r.o. ve prospěch HIKOR Písek, a.s.	Do úhrady dle splátkového kalendáře	4,875 mil.Kč
Budova TESKO	5,773 mil. Kč	Zástavní smlouva	Zajištění závazku TK GALVANOSERVIS s.r.o. ve prospěch EA Invest, spol. s r.o.	Do úhrady dle splátkového kalendáře	3,0 mil. Kč

2. Investice do nemovitostí

Přehled investic do nemovitostí za sledované období:

	2025			
Investice do nemovitostí	**Budovy**	**Pozemky**	**Nedokončené investice**	**Celkem**
Stav na začátku roku	**358 934**	**89 386**	**30 383**	**478 703**
Přírůstky z překlasifikace aktiv	-	6 361	-	6 361
Úbytky z překlasifikace aktiv	-	-	-	-
Přírůstky – pořízení, technické zhodnocení	41 039	-	10 656	51 695
Úbytky	-	-	-41 039	-41 039
Přírůstky z aktivace vlastní činnosti	-	-	-	-
Snížení reálné hodnoty zúčtované do hospodářského výsledku	-10 008	-3 573	-	-13 581
Zvýšení reálné hodnoty zúčtované do hospodářského výsledku	22 420	4 156	-	26 576
Stav na konci roku	**412 385**	**96 330**	**-**	**508 715**

V roce 2024 byla zahájena stavba administrativní budovy v jihovýchodní části areálu Hostivař také určené k pronájmu. Výstavba byla v březnu 2025 dokončena a zkolaudována, od dubna 2025 je pronajata. Budova má samostatné označení s adresou V Chotejně 1675/16. Investiční náklady na výstavbu administrativní budovy činily 40 493 tis. Kč. V průběhu roku 2025 byla zbudována příčka ve skladové hale „B“, včetně elektro rozvodů v částce 148 tis. Kč a modernizace kotelny v budově „T“ v hodnotě 398 tis. Kč.
Zvýšení, resp. snížení z úprav reálné hodnoty investic do nemovitostí je vykázáno ve výkazu zisku a ztráty
Všechny investice do nemovitostí jsou ve vlastnictví společnosti a nachází se v k.ú. Praha Hostivař. Nedokončené investice do nemovitostí jsou oceněny v pořizovací ceně jejich dosavadní výstavby, protože jiným způsobem není možné spolehlivě určit jejich reálnou hodnotu.

Společnost používá model oceňování investic do nemovitostí reálnou hodnotou. Reálná hodnota investic do nemovitostí (s výjimkou nedokončených investic) byla určena k 31.12. 2025 na základě znaleckého posudku zpracovaného Doc. Ing. Jaromírem Ryskou, CSc., znalcem z oboru ekonomika a stavebnictví. Pro ocenění staveb byla použita metoda výnosová a substanční. Znalec má dostatek zkušeností s oceňováním průmyslových nemovitostí na území Prahy. Reálná hodnota budov byla vypočtena výnosovou metodou. Za nejlepší možné využití budov bylo považováno stávající využití, míra kapitalizace použitá pro výnosovou metodu byla stanovena v intervalu v 6,5%-9,5% na základě posouzení individuální míry rizika dané budovy.
Celková reálná hodnota investic do nemovitostí činí 508 715 tis. Kč. Reálná hodnota investic do nemovitostí je zařazena do úrovně 3 hierarchie reálných hodnot.
Příjmy z pronájmu v roce 2025 činily 45 680 tis. Kč, provozní náklady související s investicemi do nemovitostí v roce 2025 činily 22 465 tis. Kč.

Přehled investic do nemovitostí v minulém období:

	2024			
Investice do nemovitostí	**Budovy**	**Pozemky**	**Nedokončené investice**	**Celkem**
Stav na začátku roku	**309 905**	**26 004**	**25 235**	**361 144**
Přírůstky z překlasifikace aktiv		77 326	-	77 326
Úbytky z překlasifikace aktiv		-13 944		-13 944
Přírůstky – pořízení, technické zhodnocení	46 418	-	51 566	97 984
Úbytky	-1 199	-	-46 418	-47 617
Přírůstky z aktivace vlastní činnosti	-	-	-	-
Snížení reálné hodnoty zúčtované do hospodářského výsledku	-10 532	-	-	-10 532
Zvýšení reálné hodnoty zúčtované do hospodářského výsledku	14 342	-	-	14 342
Stav na konci roku	**358 934**	**89 386**	**30 383**	**478 703**

Na podzim roku 2024 byla dokončena a zařazena do investic do nemovitostí nová skladová hala v jihovýchodní části areálu v hodnotě 46 418 tis. Kč, od října 2024 je hala pronajata. Současně byla v roce 2024 zahájena stavba administrativní budovy také určené k pronájmu s plánovaným termínem dokončení v I.Q.2025. K datu 31.12 2024 byla na výstavbu administrativní budovy vynaložena částka 30 383 tis. Kč.
Zvýšení, resp. snížení z úprav reálné hodnoty investic do nemovitostí je vykázáno ve výkazu zisku a ztráty
Všechny investice do nemovitostí jsou ve vlastnictví společnosti a nachází se v k.ú. Praha Hostivař. Nedokončené investice do nemovitostí byly oceněny v pořizovací ceně jejich dosavadní výstavby, protože jiným způsobem není možné spolehlivě určit jejich reálnou hodnotu.

Společnost používá model oceňování investic do nemovitostí reálnou hodnotou. Reálná hodnota investic do nemovitostí (s výjimkou nedokončených investic) byla určena k 31.12. 2024 na základě znaleckého posudku zpracovaného Doc. Ing. Jaromírem Ryskou, CSc., znalcem z oboru ekonomika a stavebnictví. Pro ocenění staveb byla použita metoda výnosová a substanční. Znalec má dostatek zkušeností s oceňováním průmyslových nemovitostí na území Prahy. Reálná hodnota budov byla vypočtena výnosovou metodou.
Pro ocenění pozemků společnost vycházela z cenových map pozemků pro příslušný region k datu 31.12.2024. Celková reálná hodnota investic do nemovitostí činí 478 703 tis. Kč, z toho nedokončené investice činí 30 383 tis. Kč. Reálná hodnota investic do nemovitostí je zařazena do úrovně 3 hierarchie reálných hodnot.
Příjmy z pronájmu v roce 2024 činily 39 505 tis. Kč, provozní náklady související s investicemi do nemovitostí v roce 2024 činily 21 033 tis. Kč.

3. Ostatní nehmotná aktiva

Pořizovací náklady	Software	Ostatní nehmotný majetek	Ocenitelná práva	Nedokončený dlouhodobý nehm.majetek	Celkem
Stav k 1.1.2024	**0**	**0**	**2 120**	**0**	**2 120**
Přírůstky	-	-	-	-	-
Přírůstky z vlastního vývoje	-	-	-	-	-
Úbytky aktiv	-	-	-	-	-
Odpisy	-	-	-200	-	-200
Stav k 31.12.2024	**0**	**0**	**1 920**	**0**	**1 920**
Přírůstky	-	-	-	-	-
Přírůstky z vlastního vývoje	-	-	-	-	-
Úbytky aktiv	-	-	-	-	-
Odpisy	-	-	-200	-	-200
Stav k 31.12.2025	**0**	**0**	**1 720**	**0**	**1 720**

Společnost v roce 2025 nepořídila žádné nehmotné aktivum.

4. Dlouhodobé investice

Dlouhodobé investice tvoří majetkový podíl v dceřiné společnosti TK GALVANOSERVIS, s.r.o., jsou oceněny ve výši pořizovacích nákladů.

Obchodní firma	TK GALVANOSERVIS s.r.o.
Sídlo	V Chotejně 1307/9, 102 00 Praha 10, Česká republika
Právní forma	společnost s ručením omezeným
IČ	25608738
Předmět podnikání	Galvanizérství, povrchové úpravy kovů a dalších materiálů, koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej
Výše upsaného základního kapitálu	6 000 tis. Kč
Výše rezervy	0 tis. Kč
Výše zisku po zdanění za rok 2025 *(dle ČÚS)*	-11 123 tis. Kč
Výše zisku po zdanění za rok 2025 (dle IFRS/IAS)	-10 993 tis. Kč
Výše podílu emitenta na základním kapitálu	5 000 tis. Kč (83,33 %)
Účetní hodnota podílu	2 636 tis. Kč
Výše nesplaceného podílu emitenta	0 tis. Kč
Výše výnosu z podílu na zisku za rok 2024	0 tis. Kč

Dceřiná společnost je součástí konsolidačního celku společnosti a její výsledky jsou součástí konsolidovaných výsledků skupiny.
Dceřiná společnost, ve které má TESLA KARLÍN, a.s. majetkový podíl, nevyplatila emitentovi v roce 2025 žádný podíl na zisku.

5. Ostatní dlouhodobá aktiva

	2025	2024
Zápůjčka brutto	**15 936**	**-**
Opravná položka	-3 187	-
Zápůjčka netto	**12 749**	**-**

V roce 2025 uzavřela společnost TESLA KARLÍN, a.s. Smlouvu o zápůjčce se společností TK GALVANOSERVIS s.r.o., jejímž předmětem bylo poskytnutí peněžních prostředků ve výši 15 936 tis. Kč. Splatnost smlouvy je pět let s úrokem ve výši 3,25% p.a.. Vzhledem k vykázanému výsledku hospodaření dceřiné společnosti za rok 2025, byla vyhodnocena pravděpodobnost celoživotní očekávané úvěrové ztráty a vytvořena tomu odpovídající opravná položka.

6. Pohledávky z obchodních vztahů

	2025	2024
Pohledávky z obchodních vztahů brutto	**7 096**	**7 627**
Opravná položka k pohledávkám	-445	-611
Pohledávky z obchodních vztahů netto	**6 651**	**7 016**

K rozvahovému dni vykazuje společnost krátkodobé pohledávky za odběrateli vyplývající z běžného obchodního styku a přijatých plnění za účelem přeúčtování. Společnost očekává, že se úhrada od odběratelů uskuteční v průběhu doby splatnosti. Z uvedeného přehledu je patrné celkové snížení pohledávek z důvodu jejich uhrazení, celkové pohledávky po splatnosti se v porovnání s rokem 2024 podařilo snížit o cca 800 tis. Kč. Zahraniční pohledávky společnost k datu rozvahy nevykazuje.
Pohledávky z obchodního styku také zahrnují pohledávky za společnostmi, které jsou v konkursu a se kterými je vedeno exekuční řízení. Celková částka těchto poh1edávek představuje hodnotu 393 tis. Kč. Tyto pohledávky jsou plně pokryty opravnými položkami. V roce 2025 společnost odepsala pohledávky ve výši 41 tis. Kč. které byly plně pokryty opravnými položkami.
K pohledávkám, které jsou více jak 18 měsíců po splatnosti byly vytvořeny opravné položky ve výši 50%. Vzhledem k velikosti portfolia pohledávek společnost nedělí pohledávky do specifických skupin týkajících se očekávané úvěrové ztráty kromě pohledávek v konkursu a pohledávek, které jsou déle než 180 dnů po splatnosti. U pohledávek v konkursu činí očekávaná úvěrová ztráta 100% nominální hodnoty pohledávky, u pohledávek, které jsou po splatnosti déle než 180 dnů je očekávaná úvěrová ztráta ve výši 50% nominální hodnoty pohledávky. Společnost používá model celoživotních očekávaných úvěrových ztrát v případě obchodních pohledávek.

Pohledávky po lhůtě splatnosti

	2025	2024
Do 30 dnů	977	2 147
31 – 90	1 607	1 409
91 – 180	1 033	675
Nad 180	462	667

7. Ostatní krátkodobá aktiva

	2025	2024
Ostatní aktiva celkem	**324**	**813**
Poskytnuté zálohy	39	474
Náklady příštích období	285	288
Příjmy příštích období	-	51

8. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Položka je tvořena peněžní hotovostí a vklady na bankovních účtech. Společnost má bankovní účty vedené v české měně a zahraniční měně.

	2025	2024
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	**38 654**	**50 842**
Hotovost	157	222
Bankovní účty	38 497	50 620

V roce 2025 společnost nevykazuje žádné krátkodobé ani dlouhodobé investice, proto peněžní prostředky pro účely výkazu peněžních toků zahrnují pouze hotovost a vklady na účtech v bankách. Peněžní prostředky nezahrnují žádné částky, které jsou nějak omezené v použití.

9. Základní kapitál

Základní kapitál je rozdělen na 588 575 ks kmenových akcií na majitele o nominální hodnotě 680,- Kč za akcii. Základní kapitál společnosti je v plné výši splacen. Počet akcií v oběhu na počátku účetního období v porovnání se stavem ke konci účetního období se nezměnil.

	2025	2024
Vývoj celkového počtu akcí:		
Počet akcií k 1.1.	588 575	588 575
Počet akcií k 31.12.	588 575	588 575

Akcie jsou vydány v zaknihované podobě a jsou kótovaným účastnickým cenným papírem. V roce 2025 a 2024 byly akcie veřejně obchodovatelné prostřednictvím RM-SYSTÉM, česká burza cenných papírů a.s. Tržní cena akcie k 31.12.2025 činila 400,- Kč.

V průběhu roku 2025 nedošlo k žádné změně ve struktuře akcií či ke změně v právech vztahujícím se k těmto akciím. Všechny akcie jsou plně splaceny, společnost nemá žádné vydané akcie, které by byly plně nesplacené. Společnost nedrží žádné vlastní akcie. Žádné akcie nejsou vyhrazené pro vydání na základě opcí a prodejních smluv. Prioritní akcie podnikem vydané nebyly.
S akciemi společnosti nejsou spojována žádná přednostní práva ani omezení k nim, včetně omezení výplaty dividend a splacení kapitálu. S akciemi je spojeno hlasovací právo tak, že na jednu akcii o jmenovité hodnotě 680,- Kč připadá jeden hlas.
Akcionář má právo na podíl na zisku a jiných vlastních zdrojích společnosti (dividendu), který valná hromada podle hospodářského výsledku schválila k rozdělení mezi akcionáře.

Tento podíl se určuje poměrem jmenovité hodnoty jeho akcií vlastněných akcionářem k základnímu kapitálu. Dividenda je vyplácena na náklady a nebezpečí emitenta.
Emitent nemá v držení žádné vlastní akcie. Emitent nemá žádné akcie, které jsou v držení jménem emitenta nebo v držení dceřiných společností emitenta nebo přidružených podniků.
V roce 2025 společnost nevydala žádné cenné papíry, které opravňují k uplatnění práva na výměnu za jiné cenné papíry nebo na přednostní úpis jiných cenných papírů.

10. Kapitálové fondy

	2025	2024
Kapitálové fondy celkem	**127 840**	**118 973**
Fond z přecenění	82 345	83 138
Ostatní kapitálové fondy	35 835	35 835
Modernizační fond	9 660	-

Fond z přecenění
Fond z přecenění majetku vzniká při přecenění pozemků a budov. V případě prodeje přeceněných pozemků a budov se příslušná realizovaná část oceňovacích rozdílů převede přímo do nerozděleného zisku.
Odložený daňový závazek se vztahuje k přecenění níže uvedených aktiv na reálnou hodnotu, je vykázán jako součást vlastního kapitálu společnosti

	Fond z přecenění pozemků	Fond z přecenění budov	Odložený daňový závazek	Celkem
Stav k 1.1.2024	**92 623**	**11 045**	**-19 697**	**83 971**
Přírůstek/úbytek z důvodu převodu do investic do nemovitostí	-	-	-	-
Přírůstek/úbytek z přecenění na reálnou hodnotu	-	1 570	-	1 570
Odložený daňový závazek (+/-)	-	-	-2 403	-2 403
Stav k 31.12.2024	**92 623**	**12 615**	**-22 100**	**83 138**
Přírůstek/úbytek z důvodu převodu do investic do nemovitostí	-	-	-	-
Přírůstek/úbytek z přecenění na reálnou hodnotu	-487	-516	-	-1 003
Odložený daňový závazek (+/-)	-	-	210	210
Stav k 31.12.2025	**92 136**	**12 099**	**-21 890**	**82 345**

Ostatní kapitálové fondy
V položce „ostatní“ je vykázáno pojistné plnění, které bylo přiznáno jako kompenzace škod za poškozenou investici do nemovitosti.

Modernizační fond

	2025	2024
Stav na začátku období	**-**	**-**
Příděl na základě rozhodnutí valné hromady	11 186	-
Čerpání	-1 526	-
Stav na konci období	**9 660**	**-**

V souladu s usnesením valné hromady společnosti konané dne 12.6.2024 byl zřízen modernizační fond. Finanční prostředky fondu mohou být použity výlučně k rekonstrukci, modernizaci a nové výstavbě nemovitostí společnosti, opravám, rekonstrukcím a nové výstavbě inženýrských sítí a dopravních cest. Valná hromada určila, že fond bude doplňován na základě usnesení valné hromady ze zisku společnosti určeného valnou hromadou k rozdělení. Maximální výše ročního přídělu do fondu může činit až 3,00 % z účetní hodnoty dlouhodobého hmotného nemovitého majetku společnosti vykázané v auditované individuální účetní závěrce za poslední kalendářní rok nebo z hodnoty dlouhodobého hmotného nemovitého majetku společnosti stanovené znaleckým posudkem. Návrh výše příspěvku předkládá valné hromadě představenstvo společnosti v rámci návrhu na rozdělení zisku.
O konkrétním způsobu užití finančních prostředků fondu rozhoduje představenstvo společnosti.
V rámci návrhu na rozdělení zisku za rok 2024 valná hromada společnosti dne 11.6.2025 schválila příspěvek do modernizační fondu ve výši 11 186 tis. Kč.

11. Vlastní kapitál

	2025	2024
Vlastní kapitál	**629 169**	**607 486**
Vlastní kapitál	629 169	607 486

Vlastní kapitál v sobě zahrnuje základní kapitál, kapitálové fondy, načítané výsledky hospodaření minulých let a výsledek hospodaření běžného období. Základní struktura vlastního kapitálu, včetně číselných údajů k jednotlivým složkám vlastního kapitálu, je uvedena v samostatném výkaze.

12. Odložený daňový závazek

Odložený daňový závazek zjištěný porovnáním účetní a daňové hodnoty, který vznikl při přecenění dlouhodobých hmotných aktiv, je vykázán ve vlastním kapitálu. Odložené daňové pohledávky a závazky vypočítané ze všech přechodných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků jsou zachyceny jako odložený daňový náklad nebo výnos.

	2025	2024
Stav na začátku období	**68 453**	**63 387**
Přírůstek/Úbytek:		
Vliv změny sazby	-	-
Vliv změny účetní a daňové základny	-	-
Odložený daňový závazek/pohledávka k vykázání ve vlastním kapitálu	-210	2 403
Odložený daňový závazek/pohledávka k vykázaní ve výsledku hospodaření minulých let	-	-
Odložený daňový závazek/pohledávka k vykázání ve výkazu zisku a ztráty	4 929	2 663
Stav na konci období	**73 172**	**68 453**

13. Ostatní dlouhodobé závazky

	2025	2024
Ostatní dlouhodobé závazky	**147**	**149**
Dlouhodobé přijaté zálohy	147	149

Jedná se o přijaté kauce na nájemné.

14. Rezervy

	2025	2024
Rezervy	**2 107**	**-**
Rezerva na roční odměny	2 107	-

15. Závazky z obchodních vztahů

K datu rozvahy vykazuje společnost závazky vůči dodavatelům za nakupované výrobky a služby a ostatní závazky v tomto složení:

	2025	2024
Závazky z obchodních vztahů	**1 166**	**10 336**
Závazky vůči dodavatelům	1 166	10 336
Z toho pozastávka:	-	5 619

Vzhledem ke krátkodobé povaze závazků z obchodních vztahů se jejich účetní hodnota blíží reálné hodnotě.

Závazky po lhůtě splatnosti

	2025	2024
Do 30 dnů	14	284
31 – 90	74	-
91 – 180	-	-
Nad 180	-	-

16. Splatné daňové závazky

	2025	2024
Splatné daňové závazky celkem	**1 286**	**1 258**
Daň z příjmu právnických osob	249	471
Ostatní závazky vůči státu	1 037	787

Vykazované daňové závazky se vztahují jak k přímým daním (daň z příjmu právnických osob, záloha na daň z příjmu za zaměstnance), tak nepřímým daním (daň z přidané hodnoty). Společnost nemá žádné neuhrazené závazky po splatnosti vůči správci daně.

17. Ostatní krátkodobé závazky

Ostatní krátkodobé závazky jsou tvořeny závazky vůči zaměstnancům, závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění, přijatými zálohami a dohadnými účty pasivními. Všechny závazky vznikly v průběhu roku 2025.

	2025	2024
Celkem	**2 595**	**2 426**
Závazky vůči zaměstnancům	919	476
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	470	273
Přijaté zálohy	6	30
Výdaje příštích období	1 099	1 558
Výnosy příštích období	101	89

Společnost nemá žádné neuhrazené závazky po splatnosti vůči orgánům státní správy ani zaměstnancům.

18. Tržby

Společnost vykazuje především tržby z poskytování služeb v oblasti pronájmu nemovitostí. Tržby z prodeje vlastních výrobků jsou účtovány v okamžiku dodávky. Veškeré tržby byly realizovány pouze v tuzemsku.

Přehled tržeb podle jejich charakteru

	2025	2024
Pokračující činnosti		
Tržby z prodeje výrobků	**474**	**537**
Zakázková činnost	474	537
Tržby z prodeje služeb	**65 340**	**58 074**
Pronájem	45 680	39 505
Ostatní	19 660	18 569
Tržby celkem	**65 814**	**58 611**

Tržby z pronájmu tvoří čisté tržby z pronájmu nemovitých věcí. Položka ostatní zahrnuje prodej služeb souvisejících s pronájmem jako jsou ostraha areálu, osvětlení, vytápění, úklid apod.

19. Informace o segmentech

Ke konci roku společnost identifikovala dva provozní segmenty, a to:

Zakázková činnost – zahrnuje zakázkovou výrobu v oblasti nástrojařských prací a služeb.
Pronájem a správa – představuje především výnosy z pronájmu majetku v areálu podniku, podnájmu nemovitého majetku v areálu Vysočany. Součástí tohoto segmentu jsou činnosti správních odborů společnosti.
Sídlo společnosti a zároveň hlavní výrobní základna jsou v České republice.
Tržby společnosti jsou vykazovány pouze v České republice.

Pokračující činnosti	2025 Zakázková činnost	2025 Pronájem a správa	2025 Celkem	2024 Zakázková činnost	2024 Pronájem a správa	2024 Celkem
VÝNOSY						
Externí výnosy od odběratelů	474	65 340	65 814	537	58 074	58 611
Mezisegmentové výnosy	-	-	-	-	-	-
Zisk/ztráta z přecenění	-	12 995	12 995	-	3 810	3 810
Výnosové úroky	-	1 155	1 155	-	2 667	2 667
Dividenda	-	-	-	-	1 958	1 958
Ostatní výnosy	-	237	237	-	112	112
NÁKLADY						
Nákladové úroky	-	-	-	-	-	-
VÝSLEDEK						
Výsledek segmentu	-680	32 716	32 036	-632	28 112	27 480
Daň ze zisku	-	-8 034	-8 034	-	-5 353	-5 353
Zisk za období	**-680**	**24 682**	**24 002**	**-632**	**22 759**	**22 127**
DALŠÍ INFORMACE						
Aktiva segmentu	149	709 493	709 642	259	689 849	690 108
Pohledávky	53	6 598	6 651	163	6 853	7 016
Závazky segmentu	79	80 394	80 473	70	82 552	82 622
Pořizovací náklady	-	13 683	13 683	-	66 027	66 027
Odpisy	-	3 192	3 192	-	2 520	2 520

V celkových výnosech ve výši 93 782 tis. Kč jsou zahrnuty výnosy ve výši 7 125 tis. Kč realizované s dceřinou společností.

20. Ostatní výnosy

	2025	2024
Pokračující činnosti		
Tržby z prodeje DHM a materiálu	121	12
Přijaté náhrady od pojišťovny	57	-
Ostatní	-	32
Celkem	**178**	**44**

21. Zisk z přecenění

	2025	2024
Pokračující činnosti		
Výnosy z přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu	26 576	14 342
Náklady z přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu	-13 581	-10 532
Celkem zisk z přecenění	**12 995**	**3 810**

22. Výkonová spotřeba

	2025	2024
Pokračující činnosti		
Spotřeba materiálu	590	565
Ostatní spotřeba	10 774	10 562
Služby	10 294	10 366
Opravy a udržování	3 484	2 394
Celkem	**25 142**	**23 887**

23. Osobní náklady

	2025	2024
Pokračující činnosti		
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	11	11
Mzdové náklady	6 322	6 170
Odměny členům orgánů společnosti	2 006	1 912
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	2 699	2 628
Sociální náklady	203	217
Celkem	**11 230**	**10 927**

24. Odpisy

	2025	2024
Pokračující činnosti		
Odpisy dlouhodobého hmotného majetku	2 992	2 306
Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku	200	200
Odpis zůstatkové ceny vyřazeného DHM	-	14
Celkem	**3 192**	**2 520**

25. Ostatní náklady

	2025	2024
Pokračující činnosti		
Odpis pohledávek	41	1 609
Ostatní	1 335	694
Změna stavu opravných položek k pohledávkám	-166	-1 419
Daně a poplatky	1 516	1 403
ZC prodaného DHM	20	-
Celkem	**2 746**	**2 318**

Položka „ostatní“ zahrnuje náklady na pojištění, rezervy, technické zhodnocení hmotného majetku apod..

26. Finanční výnosy

	2025	2024
Pokračující činnosti		
Úroky z poskytnuté půjčky	114	-
Ostatní úroky bankovní	1 041	2 667
Ostatní finanční výnosy	59	68
Podíl na zisku	-	1 958
Finanční výnosy celkem	**1 214**	**4 693**

O jiných úrocích, autorských honorářích (licenčních poplatcích) společnost ve sledovaném ani minulém období neúčtovala.
Součástí ostatních finančních výnosů je odměna z poskytnuté záruky účtovaná dceřiné společnosti, která za účetní období činila 59 tis. Kč (v roce 2024 činila odměna z poskytnuté záruky 64 tis. Kč).

27. Finanční náklady

	2025	2024
Pokračující činnosti		
Ostatní finanční náklady	32	26
Opravná položka k majetkové účasti v TK GS	2 636	-
Opravná položka k zápůjčce	3 187	-
Finanční náklady celkem	**5 855**	**26**

Vzhledem k ekonomické situaci v TK GALVANOSERVIS s.r.o. byly vytvořeny opravné položky k podílu, který připadá společnosti TESLA KARLÍN, a.s. a poskytnuté zápůjčce. Ostatní finanční náklady tvoří bankovní poplatky za vedení účtů a kurzové ztráty.

28. Daň z příjmů

Splatná daň

	2025	2024
Daň z příjmů za běžnou činnost	**8 024**	**5 353**
Splatná	3 105	2 690
odložená	4 929	2 663

V roce 2025 společnost vykazuje splatnou daň z příjmů právnických osob ve výši 3 105 tis. Kč při zákonné sazbě daně z příjmu 21 %.

Sesouhlasení daňového nákladu se ziskem před zdaněním:

	2025	2024
Zisk z pokračujících činností před zdaněním	32 036	27 480
Teoretický daňový náklad při aplikaci sazby daně na zisk	**6 728**	**5 771**
Skutečný splatný náklad	3 105	2 690
Odložená daň – tvorba náklad	4 929	2 663
Celkem	**8 034**	**5 353**
Rozdíl mezi teoretickým a skutečným nákladem	**-1 306**	**418**
Vliv přijatých dividend	-	411
Sleva ZPS	-60	-60
Vliv tvorby OP	-1 665	-
Ostatní vlivy	299	67
Efektivní sazba daně	25,08 %	19,47 %

Odložená daň

Odložená daň z příjmů je vypočtena u všech jednotlivých přechodných rozdílů při použití závazkové metody a národní základní daňové sazby 21 %.
Odložená daňová pohledávka a odložený daňový závazek byly vzájemně započteny.

	Stav k 31.12.2025		Stav k 31.12.2024	
Odložená daňová pohledávka/závazek	**pohledávka**	**závazek**	**pohledávka**	**Závazek**
Přechodné rozdíly mezi účetní a daňovou zůstatkovou hodnotou dlouhodobých aktiv	8 173	59 466	7 479	53 858
Ostatní aktiva	11		27	
Neuplatněná daňová ztráta	-	-	-	-
Celkem odložená daňová pohledávka/závazek	**8 184**	**59 466**	**7 505**	**53 858**
Odložený daňový závazek		**51 282**		**46 353**
Odložená daň vykázaná v nákladech		**4 929**		**2 663**

Výše odložené daně je ovlivněna především rozdílem mezi účetní zůstatkovou cenou a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobých aktiv.

29. Ukončené činnosti

Společnost v roce 2025 ani v roce 2024 nevykazuje žádné náklady ani výnosy z ukončených činností.

30. Zisk na akcii, dividendy

Kmenové akcie TESLA KARLÍN, a.s. jsou veřejně obchodovatelné, proto společnost uvádí ve výkazu zisků a ztrát ukazatel Zisk na akcii. Vzhledem k tomu, že TESLA KARLÍN, a.s. nemá složitou kapitálovou strukturu (nemá potenciální kmenové akcie), je základní ukazatel EPS shodný se zředěným ukazatelem EPS.
Všechny akcie společnosti jsou kmenové, společnost nevydala žádné přednostní akcie. Počet akcií se ve sledovaném období nezměnil – společnost nevydala nové akcie ani nepořídila žádné vlastní akcie.

Mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této účetní závěrky nedošlo k žádným transakcím s existujícími či potencionálními akciemi.

Zisk na akcii	**2025**	**2024**
Pokračující činnosti		
Počet emitovaných kmenových akcií	588 575	588 575
Minus: vlastní akcie	-	-
Dopad dělení akcií	-	-
Počet kmenových akcií po úpravě	588 575	588 575
Zisk za období (čistý zisk připadající na akcionáře)	24 002	22 127
Minus: zisk připadající na prioritní akcie	-	-
Čistý zisk připadající na akcionáře vlastnící kmenové akcie	24 002	22 127
Zisk na akcii:		
Základní zisk na akcii celkem *(v Kč na akcii)*	40,78	37,59
Zředěný zisk na akcii celkem *(v Kč na akcii)*	40,78	37,59

Dividendy
Doposud nebyly schváleny k výplatě žádné dividendy.

31. Transakce se spřízněnými stranami

Společnost je součástí koncernu PROSPERITA. Společnost je kontrolována osobami jednající ve shodě. Konečnou ovládající osobou je Ing. Miroslav Kurka, bytem Praha 4, Bělehradská 7/13.

Spřízněné strany:
A.B.TITAN s.r.o, Nové Heřminovy č.p. 117, 792 01 Nové Heřminovy, PSČ 792 01
Akademická aliance, a.s., Michálkovická 1810/181, Slezská Ostrava, Ostrava, PSČ 710 00
AKB CZECH s.r.o. se sídlem Brno, Heršpická 758/13, PSČ 656 92,
AKCIA TRADE, spol. s r.o., se sídlem Orlová-Lutyně, U Centrumu 751, PSČ 735 14
ALMET, a.s. se sídlem Ležáky 668, Kukleny, Hradec Králové, PSČ 500 04
ANDRATA s.r.o., se sídlem Spálená 76/14, Praha 1, PSČ 110 00
AUTOMEDIA s.r.o., Okružní 732/5, Lesná, Brno, PSČ 638 00
Averium Plastics s.r.o, Horní Město č.p. 189, Horní Město, PSČ 793 44
Bělehradská Invest, a.s., Bělehradská 7/13, Praha 4 – Nusle, PSČ 140 16
Byty u zámku s.r.o., Bělehradská 7/13, Praha 4, PSČ 140 00
BROUK s.r.o., Havířská 350, Ústí nad Labem, PSČ 400 10
CONCENTRA a.s. se sídlem Orlová – Lutyně, U Centrumu 751,PSČ 735 14,
České vinařské závody a.s. se sídlem Praha 4, Nusle, Bělehradská čp.7/13, PSČ 140 16,
ČOV Senica, s.r.o., Železničná 362/122, Senica 905 01, Slovenská republika
ČOV servis s.r.o., Železničná 362/122, Senica 905 01, Slovenská republika
DAEN, s. r.o., Daliborova 161/26, Praha 10, PSČ 102 00
DAEN INTERNATIONAL České Budějovice, s r.o., Daliborova 161/26, Praha 10, PSČ 102 00
Davina system a.s., Nádražní 213/10, Ostrava - Moravská Ostrava, PSČ 702 00
Dům seniorů Žamberk, s.r.o., Bělehradská 7/13, Praha 4, PSČ 140 00
EA alfa, s.r.o., 1.Máje 823, Rožnov pod Radhoštěm, PSČ 756 61
EA beta, s.r.o., 1.Máje 823, Rožnov pod Radhoštěm, PSČ 756 61
EA Invest, spol. s r.o. se sídlem Orlová – Lutyně, U Centrumu 751, PSČ 735 14,
ENERGOAQUA, a.s. se sídlem Rožnov pod Radhoštěm, 1.máje 823, PSČ 756 61
EnergoSave Leasing, a.s., se sídlem tř.Tomáše Bati 332, Otrokovice, PSČ 765 02
ENERGZET, a.s. tř.Tomáše Bati 332, Otrokovice, PSČ 765 02
ETOMA INVEST spol. s r.o. se sídlem Orlová – Lutyně, U Centrumu 751, PSČ 735 14

EUROPACK akciová spoločnosť,Veľkoblahovská 680, Dunajská Streda, PSČ 929 01
GAELY -střední škola, s.r.o., U vinných sklepů 1062/11, Praha 9 - Vysočany, PSČ 190 00
GLOBAL plus, s.r.o.,, Tomášikova 20, Bratislava, PSČ 851 05, Slovenská republika
HABRECOL, s.r.o., Řípská 1153/20a, Brno, PSČ 627 00
HIKOR Písek, a.s. se sídlem U Centrumu 751, Lutyně, PSČ 735 14 Orlová
HSP CZ s.r.o. se sídlem Orlová – Lutyně, U Centrumu 751, PSČ 735 14,
Ing. Miroslav Kurka - TRADETEX, U Centrumu 749, Orlová Lutyně
KAROSERIA a.s. se sídlem Brno- Štýřice, Heršpická 758/13, PSČ 619 00,
Karvinská finanční, a.s. se sídlem Orlová-Lutyně, U Centrumu 751, PSČ 735 14 ¨
KF Development, a.s., Bělehradská 7/13, Praha 4-Nusle, PSČ 140 00
KDYNIUM a.s. se sídlem Kdyně, Nádražní 104, PSČ 345 06
KDYNIUM Service, s.r.o se sídlem Kdyně, Nádražní 723, PSČ 345 06
LEPOT s.r.o. se sídlem Otrokovice, tř. T. Bati 1566, PSČ 765 82
LESS & ENERGY s.r.o., Chrudimská 1882, Čáslav – Nové Město, PSČ 286 01
LESS & TIMBER, a.s., Chrudimská 1882, Čáslav – Nové Město, PSČ 286 01
MA Investment s.r.o., Otrokovice, tř. Tomáše Bati 332, PSČ 765 02
MATE, a.s. se sídlem Brno, Havránkova 30/11, PSČ 619 00
MATE SLOVAKIA spol. s r.o., Tomášikova 150, Bratislava - Ružinov, PSČ 821 02,SR
Měšťanský pivovar Olomouc, a.s., se sídlem Lafayettova 41/12, Olomouc, PSČ 779 00
MORAVIAKONCERT, s.r.o. se sídlem Otrokovice, tř.T.Bati 1566, PSČ 765 02,
Moravskoslezská obchodní akademie, s.r.o., Michálkovická 1810/181, Ostrava-Slezská Ostrava, PSČ 710 00
Nadační fond podnikavostí k prosperitě, U Centrumu 751, Lutyně, Orlová, PSČ 735 14
Nadační fond UNINOVA, Spálená 76/14, Praha 1, PSČ 110 00
Niťárna Česká Třebová s.r.o. se sídlem Česká Třebová, Dr.E.Beneše 116, PSČ 560 02
Paneurópska vysoká škola n.o., Tomašíkova 20, Bratislava, PSČ 821 02, SR
Panevropská univerzita, a.s., U vinných sklepů 1062/11, Praha 9 - Vysočany, PSČ 190 00
Pavlovín, spol. s r.o., Velké Pavlovice, Hlavní 666/2, PSČ 691 06
PRIMONA, a.s., Dr. E. Beneše 125, Parník, Česká Třebová, PSČ 560 02, v konkursu
PRODIR INVEST, a.s., Nádraží 213/10, Ostrava, Moravská Ostrava, PSČ 702 00
PROSPERITA finance, s.r.o., Nádraží 213/10, Ostrava, Moravská Ostrava, PSČ 702 00
PROSPERITA holding, a.s., Nádraží 213/10, Ostrava, Moravská Ostrava, PSČ 702 00
PROSPERITA proxy, a.s., Nádraží 213/10, Ostrava, Moravská Ostrava, 702 00
PROTON, spol. s r.o. se sídlem Praha 5 – Smíchov, Braunova 902/11, PSČ 150 00
PRŮMYSLOVÁ ČOV, a.s. se sídlem Otrokovice, Objízdná 1576, PSČ 765 02,
PULCO, a.s. se sídlem Brno, Heršpická 758/13, PSČ 619 00
RD Houbařská s.r.o., Řípská 1153/20a, Brno - Slatina, PSČ 627 00
Rezidence Novolíšeňská, s.r.o.,Řípská 1153/20a, Brno - Slatina, PSČ 627 00
Rourovna s.r.o., V Chotejně 1307/9, Praha 10 – Hostivař, PSČ 102 00
Rybářství Přerov, a.s. , gen. Štefánika 1149/5, Přerov, PSČ 750 02
Řempo CB, a.s., Nemanická 437/5, České Budějovice, PSČ 370 10
ŘEMPO lípa s.r.o., Mánesova 2055, 470 01 Česká Lípa
Řempo LYRA, s.r.o., Roháče z Dubé 1/1, Olomouc, PSČ 779 00
ŘEMPO VEGA, s.r.o., Skopalíkova 2354/47A, Kroměříž, PSČ 767 01
SOAROS service s.r.o, Brněnská 1027, Rosice PSČ 665 01
S.P.M.B. a.s. se sídlem Brno, Řípská 1153/20a, PSČ 627 00
Soukromá vyšší odborná škola podnikatelská, s.r.o., Michálkovická 1810/181, Ostrava, PSČ 710 00
Stone Base s.r.o., Horní Město č.p. 189, Horní Město, PSČ 793 44
Terasy Novolíšeňská, s.r.o., Řípská 1153/20a, Slatina, 627 00 Brno
TK GALVANOSERVIS s.r.o. se sídlem Praha 10, V Chotejně 1307/9, PSČ 120 00
TOMA, a.s. se sídlem Otrokovice, tř.T.Bati 1566, PSČ 765 02
TOMA odpady, s.r.o. se sídlem Otrokovice, tř. T.Bati 1566, PSČ 765 02
TOMA RECYCLING a.s., tř.Tomáše Bati 332, Otrokovice, PSČ 765 02
TOMA rezidenční Prostějov, s.r.o., Otrokovice,tř.Tomáše Bati 1566, PSČ 765 02
TOMA úverová a leasingová, a.s., Čadca, Májová 1319, PSČ 022 01, SR

TRADETEX s.ro., U Centrumu 749, Orlová Lutyně, PSČ 735 14
TR areál Bohumín s.r.o., Jana Palacha 538, 735 81 Bohumín – Nový Bohumín
TZP, a.s. se sídlem Hlinsko, Třebízského 92, PSČ 539 01
Vinice Vnorovy, s.r.o., Velké Pavlovice, Hlavní 666,. PSČ 691 06
VINIUM a.s. se sídlem Velké Pavlovice, Hlavní 666, PSČ 691 06
VINIUM Pezinok, s.r.o. se sídlem Bratislava, Zámocká 30, PSČ 811 01, SR
VOS a.s. se sídlem Písek – Budějovické Předměstí, Nádražní 732, PSČ 397 01
Vysoká škola obchodní v Praze, nadační fond, se sídlem Spálená 76/14, Praha 1, PSČ 110 00

Obchodní transakce
V průběhu roku se společnost TESLA KARLÍN, a.s. podílela na těchto obchodních transakcích se spřízněnými stranami:

	Rok 2025			
	Nákup zboží a služeb	Výnosy	Pohledávky k 31.12.	Závazky k 31.12.
Dceřiná společnost				
TK GALVANOSERVIS s.r.o.	-	7 125	19 855	-
Ostatní spřízněné strany				
CONCENTRA a.s.	389	-	-	37
České vinařské závody	2 640	169	-	-
KAROSERIA a.s.	10	-	-	-
Pavlovín, spol. s r.o.	7	-	-	-
PROSPERITA finance, s.r.o.	438	-	-	32
PROSPERITA proxy, a.s..	860	-	-	32
Rourovna s.r.o.	-	1 027		-
TRADETEX, s.r.o.	3	-	-	-

Výnosy se spřízněnými stranami tvoří tržby z pronájmu movitého a nemovitého majetku, poskytnutí služeb, odměna za poskytnutí záruky a přijaté úroky. Prodej se uskutečnil za ceny obvyklé.

Nákup zboží a služeb: CONCENTRA a.s. – poskytnutí služby ekonomické poradenství a školení, České vinařské závody – nájemné za areál Vysočany, KAROSERIA, a.s. – pronájem, Pavlovín, spol. s r.o. – nákup vína, Ing. Miroslav Kurka – TRADETEX – nákup ochranných pracovních pomůcek, PROSPERITA finance, s.r.o. – odměna za výkon funkce člena dozorčí rady, PROSPERITA proxy,a.s.- odměna za výkon funkce člena představenstva.
Nákup zboží a služeb se uskutečnil za tržní ceny se slevami zohledňujícími množství nakoupeného zboží. Nevyrovnané zůstatky pohledávek k 31. 12. 2025 a nevyrovnané zůstatky závazků k 31. 12. 2025 nejsou zajištěné a uhradí se bankovním převodem.
V tomto účetním období nebyly zaúčtovány v souvislosti se špatnými nebo pochybnými pohledávkami od spřízněných stran žádné náklady.

Půjčky spřízněným stranám
Ve sledovaném účetním období emitent neposkytl členům klíčového managementu, členům statutárních orgánů, členům dozorčích orgánů ani ostatním spřízněným stranám žádné půjčky, úvěry a zajištění.

	Rok 2024			
	Nákup zboží a služeb	Výnosy	Pohledávky k 31.12.	Závazky k 31.12.
Dceřiná společnost				
TK GALVANOSERVIS s.r.o.	-	8 972	4 337	-
Ostatní spřízněné strany				
DAEN, s.r.o.	40	-	-	-
CONCENTRA a.s.	417	-	-	37
České vinařské závody	2 640	120	-	-
KAROSERIA a.s.	5	-	-	-
Pavlovín, spol. s r.o.	6	-	-	-
PROSPERITA finance, s.r.o.	417	-	-	31
PROSPERITA proxy, a.s..	819	-	-	31
TRADETEX, s.r.o.	7	-	-	-

Odměny managementu

Managementu společnosti byly emitentem během roku vyplaceny tyto odměny.

	2025	2024
Platy a ostatní krátkodobé zaměstnanecké požitky*)	1 871	1 781
Zaměstnanecké požitky po skončení pracovního poměru	-	-
Ostatní dlouhodobé zaměstnanecké požitky	-	-
Požitky při předčasném ukončení pracovního poměru	-	-
Úhrady vázané na akcie	-	-
Celkem	**1 871**	**1 781**

*) Platy a ostatní krátkodobé zaměstnanecké požitky obsahují vedle mezd, platů a odměn také zdravotní a sociální pojištění placené zaměstnavatelem za zaměstnance.

Ostatní transakce se spřízněnými stranami

Kromě uvedených transakcí společnost neposkytla ani nepřijala žádná jiná plnění od spřízněných stran.

V. DALŠÍ VŠEOBECNÉ POZNÁMKY K ÚČETNÍM VÝKAZŮM

Podmíněné závazky

Dle sdělení právního oddělení společnosti k rozvahovému dni nejsou vedena taková soudní řízení, ze kterých by v dohledné budoucnosti mohlo dojít k významnému čerpání zdrojů podniku.

Finanční úřady jsou oprávněny provést kontrolu účetních záznamů kdykoliv v průběhu tří let následujících po skončení zdaňovacího období a v návaznosti na to mohou vyměřit daň z příjmu a penále. Vedení společnosti si není vědomo žádných okolností, které by v budoucnosti mohly vést ke vzniku významného potenciálního závazku vyplývajících z těchto daňových kontrol.

Poskytnuté záruky
Společnost ve sledovaném účetním období poskytuje záruky ve formě zástavy ve prospěch společností HIKOR Písek, a.s. a EA Invest, spol. s r.o. za úvěry, které tyto společnosti poskytly dceřiné společnosti TK GALVANOSERVIS, s.r.o. K rozvahovému dni činí hodnota nesplacené jistiny úvěru vůči společnosti HIKOR Písek, a.s. 4 275 tis. Kč a společnosti EA Invest, spol. s r.o. 3 000 tis. Kč (viz bod 1 komentáře k individuálním účetním výkazům). Jiné formy záruky společnost neposkytla.

Zástavní právo
Bližší informace jsou uvedeny v bodu 1 – Pozemky, budovy, zařízení komentáře k individuálním účetním výkazům.

Souhrnná výše majetku neuvedeného v rozvaze
Jedná se o drobný hmotný a nehmotný majetek společnosti vedený v operativní evidenci, jeho pořizovací hodnota činí 1 394 tis. Kč.

Soudní spory a jiná řízení
Dne 22. 8. 2011 byl sepsán za účasti emitenta jako věřitele a společnosti ROSENGART TABACCO s.r.o. jako dlužníkem notářský zápis, jehož předmětem byla dohoda o uznání dluhu, o závazku dluh splatit, o svolení s přímou vykonatelností a zřízení zástavního práva k movitým věcem (4x osobní automobil), to vše pro pohledávku emitenta za společností ROSENGART TABACCO s.r.o. ve výši 757 249,80 Kč. Usnesením Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 10.2.2012 byla nařízena exekuce k uspokojení pohledávky ve výši 470.084,60 Kč. Pohledávka byla vymáhána v exekučním řízení, které bylo usnesením soudního exekutora ze dne 16.8.2024 zastaveno, neboť za dobu posledních 6 let nedošlo ani k částečnému uspokojení vymáhané pohledávky.
Dne 8. 3. 2012 podala společnost TESLA KARLIN, a.s. žalobu na firmu ROSENGART TABACCO s.r.o. o zaplacení částky 343 989,40 Kč s přísl., kterou ji tato firma dluží z titulu neuhrazeného nájemného. Dne 2.4.2012 byl vydán Městským soudem v Praze směnečný platební rozkaz na částku 343.989,40 Kč s přísl., který nabyl právní moci dne 16.6.2012.
Dne 24. 8. 2012 podala firma ROSENGART TABACCO s.r.o. návrh na prohlášení konkursu z důvodu úpadku. Insolvenční řízení bylo zastaveno z důvodu nezaplacení zálohy na náklady insolvenčního řízení.

Dne 20. 2. 2014 byla Josefem a Miroslavem Tauskem podána proti TESLA KARLÍN, a.s. žaloba o zřízení služebnosti cesty týkající se přístupu Tausků k jejich nemovitostem. Dne 22.7.2014 proběhlo u Obvodního soudu pro Prahu 10 jednání ve věci, které bylo odročeno za účelem místního šetření, které se uskutečnilo dne 8. 10. 2014. Usnesením soudu ze dne 14. 5. 2015 bylo soudní řízení přerušeno a v současné době probíhá správní řízení u odboru dopravy Městské části Praha 15, který dne 14.12.2016 vydal rozhodnutí, proti němuž emitent podal odvolání. Magistrát hl.m.Prahy svým rozhodnutím ze dne 19.6.2017 vyhověl odvolání emitenta, usnesení odboru dopravy Městské části Praha 15 zrušil a celou věc vrátil k novému projednání a rozhodnutí. Odbor dopravy úřadu Městské části Praha 15 dne 4.5.2018 vydal rozhodnutí, kterým rozhodl, že na dotčených pozemcích emitenta se nenachází účelová komunikace. Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 25.5.2018. Obvodní soud pro Prahu 10 svým usnesením ze dne 11.9.2018 rozhodl o přerušení řízení, které bylo usnesením ze dne 13.5.2019 obnoveno a dne 25.6.2019 se uskutečnilo v této věci jednání u Obvodního soudu pro Prahu 10. V srpnu 2020 byl zpracován znalecký posudek o odhadu ceny obvyklé za zřízení služebnosti, ke kterému znalec emitenta vypracoval odborné stanovisko. Dne 27.5.2022 vydal Obvodní soud pro Prahu 10 rozsudek, na základě kterého byla zřízena věcná břemena nezbytné cesty pro emitenta i pro vlastníky předmětných pozemků ve vlastnictví nových majitelů – paní Polívková a společnost CONTENTMENT s.r.o. Proti rozsudku podaly obě strany sporu odvolání. Městský soud v Praze jako odvolací soud rozhodl dne 31.5.2023 a vydal usnesení, kterým se rozsudek soudu I.stupně zrušuje a věc se vrací k dalšímu řízení Obvodnímu soudu pro Prahu 10. Soud rozhodl o zadání vypracování znaleckého posudku do 30.3.2026. Jednání ve věci bylo odloženo na neurčito.

Dne 25.8.2017 bylo zahájeno insolvenční řízení ve věci dlužníka BauPoint s.r.o. Emitent přihlásil v insolvenčním řízení své pohledávky v celkové výši 288 095,54 Kč. Usnesením Městského soudu v Praze ze dne 6.11.2017 byl na majetek dlužníka prohlášen konkurs. Usnesením Městského soudu v Praze ze dne 5.8.2020 byla schválená v insolvenčním řízení konečná zpráva, dle které nebude mezi věřitele (s výjimkou bývalých zaměstnanců dlužníka) rozdělena žádná částka. Konkurs prohlášený na majetek dlužníka byl usnesením Městského soudu v Praze zrušen pro nedostatek majetku dlužníka. Dle rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích v rámci trestního řízení je bývalý jednatel dlužníka povinen uhradit emitentovi částku 288 095,54 Kč. Dle rozsudku Vrchního soudu v Praze zůstává rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích vůči emitentovi nezměněn.

Dne 23.7.2019 podala společnost TESLA KARLÍN, a.s. žalobu na podnikatele Vladimíra Sekulu o zaplacení částky 28 248,07 Kč s přísl., kterou ji tato firma dluží z titulu neuhrazeného nájemného a služeb s nájmem spojených. Dne 23.10.2019 byl vydám Obvodním soudem pro Prahu 9 rozsudek, dle kterého je povinen podnikatel Sekula uhradit emitentovi částku 28 248,07 Kč s příslušenstvím. Rozsudek nabyl právní moci dne 3.12.2019.

Dne 8.9.2020 podal navrhovatel OSMA – ČR - OJ022 k Městskému soudu v Praze návrh na vyslovení neplatnosti usnesení valné hromady konané dne 10.6.2020. Dne 16.2 2022 Městský soud v Praze rozhodl v dané věci usnesením, dle kterého se návrh OSMA – ČR – OJ022 na vyslovení neplatnosti některých usnesení valné hromady konané dne 10.6.2020 zamítá. Dne 4.3.2022 podala OSMA – ČR – OJ022 odvolání proti usnesení Městského soudu v Praze. Vrchní soud v Praze usnesení soudu prvního stupně potvrdil. Navrhovatel OSMA – ČR -OJ022 podal dovolání k Nejvyššímu soudu ČR. Dne 28.2.2023 podal emitent exekuční návrh na vymožení nákladů řízení před soudem, exekuce byla zahájena dnem 28.2.2023. Nejvyšší soud ČR svým usnesením ze dne 24.10.2023 dovolání navrhovatele OSMA – ČR - OJ022 odmítl. Dne 22.2.2024 podal emitent exekuční návrh na vymožení nákladů řízení před soudem.

Dne 6.9.2022 podal navrhovatel OSMA – ČR - OJ022, pobočný spolek k Městskému soudu v Praze návrh na vyslovení neplatnosti usnesení valné hromady konané dne 7.6.2022. Usnesením Městského soudu v Praze ze dne 9.5.2024 byl návrh zamítnut. Navrhovatel OSMA – ČR - OJ022 proti tomuto usnesení podal dne 13.6.2024 odvolání. Vrchní soud v Praze usnesení soudu prvního stupně potvrdil. Dne 2.1.2025 podal emitent exekuční návrh na vymožení nákladů řízení před soudem.

Dne 29.4.2021 podala společnost TESLA KARLÍN, a.s. žalobu na společnost D2Automation o zaplacení částky 393 103,19 Kč, kterou ji tato firma dluží z titulu neuhrazeného nájemného a služeb s nájmem spojených. Usnesením ze dne 30.9.2021 Obvodní soud pro Prahu 10 rozhodl o přerušení řízení z důvodu prohlášení konkursu na majetek společnosti D2Automation s.r.o. Emitent své pohledávky ve výši 393 103,19 Kč uplatnil v insolvenčním řízení. Insolveční řízení stále probíhá.

Dne 8.10.2021 podala společnost TESLA KARLÍN, a.s. žalobu na společnost ROCKWELL Service s.r.o. o zaplacení částky 1 562 530,08 Kč, kterou ji tato firma dluží z titulu neuhrazeného nájemného a služeb s nájmem spojených. Dne 30.6.2022 byl Obvodním soudem pro Prahu 9 vyhlášen rozsudek, dle kterého je společnost ROCKWELL Service s.r.o. povinna emitentovi uhradit částku 1 562 530,08 Kč. Dne 25.7.2022 byl však na majetek společnosti ROCKWELL Service s.r.o. prohlášen konkurs. Emitent přihlásil svoji pohledávku do insolvenčního řízení. Usnesením Městského soudu v Praze ze dne 19.8.2024 byl konkurs zrušen, neboť majetek dlužníka je k uspokojení věřitelů zcela nepostačující. Společnost k 5.11.2024 zanikla výmazem z obchodního rejstříku.

Dne 11.1.2023 podala společnost TESLA KARLÍN, a.s. žalobu na podnikatele Jakuba Lenárta o zaplacení částky 63 191,34 Kč, kterou ji tato firma dluží z titulu neuhrazeného nájemného a služeb s nájmem spojených. Dne 18.1.2023 byl Okresním soudem v Kladně vydán platební rozkaz, dle kterého je podnikatel Jakub Lenárt povinen emitentovi uhradit částku 63 191,34 Kč a náklady řízení.

Dne 31.1.2023 byla mezi stranami uzavřena Dohoda o uznání dluhu a dohoda o jeho úhradě, v které se Jakub Lenárt zavázal nejpozději do 30.6.2023 svůj dluh v pravidelných splátkách uhradit.

Odměny za audit a jiné ověřovací služby
Odměna, účtovaná auditorem za ověření účetní závěrky roku 2025 činila 204 tis. Kč, za rok 2024 odměna činila 204 tis. Kč
Za ověření jednotného elektronického formátu pro podání „Výroční finanční zprávy za rok 2024 - ESEF“ a „Zprávy o odměňování za rok 2024“ byla účtována celková odměna ve výši 6 tis. Kč.

Řízení finančních rizik
Společnost působí na tuzemském trhu, kde prodává především své služby a provádí tak transakce, které souvisejí s řadou finančních rizik. Cílem společnosti je tato rizika minimalizovat.
Představenstvo společnosti je pravidelně informováno o aktuálním stavu finančních a ostatních souvisejících rizik.

Měnové riziko - je riziko, že se reálná hodnota budoucích peněžních toků bude měnit v důsledku změn směnných kurzů. Společnost získává plnění za své služby především v CZK, společnost také nemá významné finanční výdaje v cizích měnách. Z tohoto důvodu je měnové riziko společnosti vyhodnoceno jako nízké a společnost nepoužívá aktivní strategie řízení měnových rizik.
Vzhledem k tomu, že společnost nemá žádná významná aktiva v cizí měně, neuvádí zde analýzu citlivosti vůči kurzovým výkyvům, protože by se citlivost blížila nule.

Cenové riziko - při své podnikatelské činnosti je společnost vystavena obvyklému cenovému riziku jak ze strany dodavatelů, tak ze strany odběratelů.

Riziko likvidity - je riziko, že účetní jednotka bude mít problémy se splněním svých povinností vyplývajících z finančních závazků. Cílem řízení likvidního rizika je zajistit rovnováhu mezi financováním provozní činnosti a finanční flexibilitou, aby byly uspokojeny v termínu nároku všech dodavatelů a věřitelů společnosti. Společnost řídí svoji likviditu především efektivním řízením nákladů a důsledným vymáháním pohledávek z obchodního styku.

Společnost nepoužívá další investiční instrumenty nebo další obdobná aktiva a pasiva v takovém rozsahu, který by měl význam pro posouzení majetku a jiných aktiv, závazků a jiných pasiv, finanční situace a výsledku hospodaření. Řízení rizik je v odpovědnosti generálního ředitele.

Události po datu rozvahy
Po datu individuální účetní závěrky do data vydání výroční finanční zprávy za období končící 31.12.2025 nedošlo u emitenta k žádným významným událostem, které by mohly ovlivnit posouzení majetkové a finanční situace emitenta a výsledek podnikatelské činnosti.

VI. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem společnosti ke zveřejnění dne 16. března 2026.

Praha, 16.3.2026

Osoba odpovědná za účetní závěrku:

.....
Jaroslava Solničková
účetní společnosti

VII. PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÝCH OSOB

Představenstvo společnosti jako její statutární orgán prohlašuje, že individuální účetní závěrka vypracovaná v souladu s platným souborem účetních standardů, podává věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledku hospodaření emitenta.

Podpis statutárního orgánu:

Ing. Miroslav Kurka
předseda představenstva

Ing. Vladimír Kurka
člen představenstva

PROBIS

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určená akcionářům společnosti
TESLA KARLÍN, a.s.

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti TESLA KARLÍN, a.s. (dále také „Společnost") sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2025, z výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2025 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti TESLA KARLÍN, a.s. k 31. prosinci 2025 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2025 v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 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, včetně jeho požadavků vztahujících se k auditům účetních závěrek subjektů veřejného zájmu, jsme na Společnosti nezávislí. 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.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Aktiva přeceňována na reálnou hodnotu

Nejvýznamnějšími aktivy přeceňovanými společností na reálnou hodnotu jsou Pozemky a budovy (bod 1 komentáře k účetním výkazům) a Investice do nemovitostí (bod 2 komentáře k účetním výkazům). Jedná se o nejvýznamnější odhady prováděné účetní jednotkou.

PROBIS Audit a.s.
Sadová 553/8
702 00 Ostrava

IČ: 17834147
společnost zapsána Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 11473.

Kontakt:
info@probisgroup.cz
www.probisgroup.cz

member firm of JPA

PROBIS

V rámci auditu reálné hodnoty výše uvedených aktiv jsme se soustředili zejména na vhodnost použitých metod stanovení reálné hodnoty, významné předpoklady vstupující do modelu stanovení reálné hodnoty (zejména míra kapitalizace) a na vstupy použité do konkrétního stanovení reálné hodnoty a zveřejnění informací týkajících se tohoto účetního odhadu.

Ostatní informace uvedené ve výroční finanční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich 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 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 způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jíž 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 představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit Společnosti TESLA KARLÍN, a.s. za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky, s výjimkou

PROBIS Audit a.s.
Sadová 553/8
702 00 Ostrava

IČ: 27834147
společnost zapsána Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 1473

Kontakt
info@probisgroup.cz
www.probisgroup.cz

member firm of

PROBIS

případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada ve spolupráci s výborem pro audit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku 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 pokračovat v trvání podniku. 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 pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- 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.

PROBIS Audit a.s.
Sadová 553/8
702 00 Ostrava

IČ: 17834147
společnost zapsána Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 11473.

Kontakt
info@probisgroup.cz
www.probisgroup.cz

member firm of JPA

PROBIS

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit 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.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu
Auditorem Společnosti nás dne 13. června 2023 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 3 roky.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit
Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 24. dubna 2026 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

PROBIS Audit a.s.
Sádová 553/8
702 00 Ostrava

IČ: 17834147
společnost zapsaná Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 11473

Kontakt
info@probisgroup.cz
www.probisgroup.cz

member firm of

PROBIS

Poskytování neauditorských služeb
Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Společnosti a podnikům, které ovládá, jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné jiné služby, které by nebyly uvedeny ve výroční finanční zprávě Společnosti.

V Ostravě dne 28. dubna 2026

PROBIS Audit a.s.
Sadová 553/8
Ostrava 702 00
oprávnění KA ČR č. 617

Ing. Václav Mareš, FCCA
Auditor oprávnění KA ČR č. 2365
Člen správní rady PROBIS Audit a.s.

PROBIS Audit a.s.
Sadová 553/8
702 00 Ostrava

IČ 17834147
společnost zapsána Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 11473.

Kontakt
info@probisgroup.cz
www.probisgroup.cz

member firm of