KONSOLIDOVANÁ

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

k 31. 12. 2025

OBSAH:

Konsolidovaný výkaz o finanční pozici
Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty
Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku
Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu
Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích
Komentář ke konsolidovaným účetním výkazům

I. Údaje o skupině
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. Zásoby
5. Pohledávky z obchodních vztahů
6. Ostatní krátkodobá aktiva
7. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty
8. Základní kapitál
9. Kapitálové fondy
10. Vlastní kapitál
11. Závazky – spřízněná osoba
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 konsolidované účetní závěrky
VII. Prohlášení odpovědných osob

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31. 12. 2025 (v tis. Kč)

	Bod	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva		**662 460**	**640 924**
Pozemky, budovy a zařízení	*1*	258 286	266 264
Investice do nemovitostí	*2*	402 454	372 740
Ostatní nehmotná aktiva	*3*	1 720	1 920
Krátkodobá aktiva		**61 085**	**68 557**
Zásoby	*4*	1 805	2 352
Pohledávky z obchodních vztahů	*5*	17 337	10 014
Ostatní krátkodobá aktiva	*6*	354	926
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	*7*	41 589	55 265
AKTIVA celkem		**723 545**	**709 481**
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	*8*	400 231	400 231
Kapitálové fondy	*9*	154 542	129 955
Nerozdělené zisky/neuhrazené ztráty		76 454	82 692
Vlastní kapitál bez nekontrolních podílů		**631 227**	**612 878**
- nekontrolní podíly		302	2 138
Vlastní kapitál celkem	*10*	**631 529**	**615 016**
Dlouhodobé závazky		**83 301**	**77 493**
Závazky – spřízněná osoba	*11*	7 275	7 875
Odložený daňový závazek	*12*	73 772	69 469
Ostatní dlouhodobé závazky	*13*	147	149
Rezervy	*14*	2 107	
Krátkodobé závazky		**8 715**	**16 972**
Závazky z obchodních vztahů	*15*	3 129	11 990
Splatné daňové závazky	*16*	1 411	1 355
Ostatní krátkodobé závazky	*17*	4 174	3 627
Závazky celkem		**92 016**	**94 465**
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem		**723 545**	**709 481**

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2025
(v tis. Kč)

	Bod	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
Pokračující činnosti			
Tržby	*18*	109 865	115 140
Ostatní výnosy	*20*	178	43
Zisk z přecenění	*21*	12 697	4 463
Výkonová spotřeba	*22*	55 197	60 889
Osobní náklady	*23*	27 108	28 166
Odpisy	*24*	4 120	3 470
Ostatní náklady	*25*	10 827	2 495
Provozní výsledek		**25 488**	**24 626**
Finanční výnosy	*26*	1 041	2 671
Finanční náklady	*27*	377	402
Finanční výsledek		**664**	**2 269**
Zisk před zdaněním		**26 152**	**26 895**
Daň z příjmů:	*28*	7 618	5 502
- Splatná		3 105	2 690
- Odložená		4 513	2 812
Zisk za období z pokračujících činností		**18 534**	**21 393**
Ukončené činnosti			
Zisk/ztráta za období z ukončených činností	*29*	**-**	**-**
Zisk za období		**18 534**	**21 393**
Zisk za období připadající:			
Vlastníkům mateřské společnosti		20 370	21 298
Nekontrolním podílům		-1 836	95
Zisk na akcii z pokračujících činností	*30*		
Základní zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)		*34,61*	*36,19*
Zředěný zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)		*34,61*	*36,19*
Zisk na akcii z pokračujících a ukončených činností	*31*		
Základní zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)		*34,61*	*36,19*
Zředěný zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)		*34,61*	*36,19*

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2025 (v tis. Kč)

	Bod	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
Zisk za období		**18 534**	**21 393**
Ostatní úplný výsledek:			
Položky, které se následně nereklasifikují do hospodářského výsledku:			
Zisk/ztráta z přecenění majetku		-705	917
Odložená daň související s přeceněním majetku		210	-2 403
Ostatní			
Položky, které se následně mohou reklasifikovat do hospodářského výsledku:			
			-
Zajištění peněžních toků			-
Ostatní			-
Ostatní úplný výsledek za období		**-495**	**-1 486**
ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM		**18 039**	**19 907**
Úplný výsledek za období celkem připadající:			
Vlastníkům mateřské společnosti		19 875	19 812
Nekontrolním podílům		-1 836	95

KONSOLIDOVANÝ 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 připadající vlastníkům mateřské společnosti	Nekontrolní podíly	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1.1. 2024		**400 231**	**124 119**	**68 716**	**593 066**	**2 435**	**595 501**
Zisk za období				21 298	21 298	95	21 393
Ostatní úplný výsledek za období			-1 486	-	-1 486	-	-1 486
Úplný výsledek za období celkem			**-1 486**	**21 298**	**19 812**	**95**	**19 907**
Výplata podílu na zisku				-	-	-392	-392
Ostatní změny			7 322	-7 322	-	-	-
Stav k 31.12.2024		**400 231**	**129 955**	**82 692**	**612 878**	**2 138**	**615 016**
Zisk za období				20 370	20 370	-1 836	18 534
Ostatní úplný výsledek za období			-495	-	-495	-	-495
Úplný výsledek za období celkem			**-495**	**20 370**	**19 875**	**-1 836**	**18 039**
Výplata podílu na zisku				-	-	-	-
Příděl o fondu			11 186	-11 186	-	-	-
Čerpání fondu			-1 526		-1 526		-1 526
Ostatní změny			15 422	-15 422	-	-	-
Stav k 31.12.2025	***10***	**400 231**	**154 542**	**76 454**	**631 227**	**302**	**631 529**

KONSOLIDOVANÝ 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		**55 265**	**103 580**
Peněžní toky z provozních činností			
Zisk/ztráta před zdaněním		26 152	26 895
Úpravy o nepeněžní operace:			
Odpisy stálých aktiv		4 120	3 470
Změna stavu rezerv a opravných položek		9 493	-1 371
Zisk/ztráta z prodeje stálých aktiv		-89	-7
Zisk/ztráta ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí		-12 697	-4 463
Nákladové a výnosové úroky		-777	-2 380
Úpravy o ostatní nepeněžní operace		-3 635	-365
Peněžní toky z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu		**22 567**	**21 779**
Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv		-14 136	1 516
Změna stavu závazků a časového rozlišení pasiv		-6 530	-4 691
Změna stavu zásob		547	1 252
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami		**2 448**	**19 856**
Vyplacené úroky		-264	-287
Přijaté úroky		1 041	2 667
Zaplacená daň ze zisku včetně doměrků		-3 327	-4 531
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		**-102**	**17 705**
Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv		-13 683	-66 027
Příjmy z prodeje dlouhodobých hmotných aktiv		109	7
Půjčky a úvěry spřízněným osobám		-	-
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		**-13 574**	**-66 020**
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		**0**	**0**
Změna stavu peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		**-13 676**	**-48 315**
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	*7*	**41 589**	**55 265**

KOMENTÁŘ KE KONSOLIDOVANÝM 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 sestavení účetní závěrky a vyhotovení výroční zprávy Mezinárodní účetní standardy ve znění přijatém právem Evropské unie. S tím je spojena také povinnost sestavení a zveřejnění konsolidované účetní závěrky

Přiložené účetní výkazy konsolidované účetní závěrky společnosti TESLA KARLÍN, a.s. (dále jen „společnost“) a její dceřiné společnosti TK GALVANOSERVIS s.r.o (dále souhrnně jen „skupina“) k 31.12.2025 jsou sestaveny v souladu s Mezinárodními účetními standardy IFRS/IAS. Společnost aplikuje všechny Mezinárodní účetní standardy ve znění přijatém Evropskou unií a Interpretace Mezinárodního interpretačního výboru (IFRIC) k těmto standardům, které byly v platnosti k 31.12.2025.

Konsolidovaná účetní závěrka je vykázána v českých korunách, které jsou pro skupinu 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 SKUPINĚ

Vymezení konsolidační Skupiny:

Mateřský podnik:	TESLA KARLÍN, a.s.
Sídlo:	V Chotejně 1307/9, 102 00 Praha 10, Česká republika
Datum vzniku:	1. května 1992
Právní forma:	akciová společnost
IČ/DIČ:	45273758 / CZ45273758
Rejstříkový soud:	Městský soud Praha, odd. B, vložka 1520

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
- programové vybavení a správa sítě
- 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 %.

Dceřiný podnik:	TK GALVANOSERVIS s.r.o.
Sídlo:	V Chotejně 1307/9, 102 00 Praha 10, Česká republika
Datum vzniku:	16. září 1997 zápisem do obchodního rejstříku
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
IČ/DIČ:	25608738 / CZ25608738
Rejstříkový soud:	Městský soud Praha, odd. C, vložka 54468

Rozhodující 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 podílu emitenta na základním kapitálu	5 000 tis. Kč (83,33 %)
Účetní hodnota podílu emitenta	2 636 tis. Kč

II. NOVÉ A NOVELIZOVANÉ STANDARDY

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Skupinou

Skupina 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 konsolidované účetní závěrce ve srovnání s předcházející konsolidovanou účetní závěrkou za rok 2025:

- 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.

Nové standardy IFRS a interpretace IFRIC, jež dosud nejsou závazné, resp. nebyly schváleny EU

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

Do data schválení této konsolidované účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období (1. 1. 2025) účinné a Skupina je nepoužila při sestavování této konsolidované 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). Skupina 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 Skupinu 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. Skupina bude analyzovat nová pravidla, avšak dle prvotní revize neočekává zásadní dopad do konsolidované 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. Skupina neočekává zásadní dopad do konsolidované 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. Skupina neočekává zásadní dopad do konsolidované 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 konsolidované 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

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen kromě přecenění určitých dlouhodobých aktiv. V následující části uvádíme základní účetní pravidla, která byla aplikována při zpracování této konsolidované účetní závěrky. Tato pravidla byla použita pro všechna prezentovaná účetní období.

Základní zásady sestavení konsolidované účetní závěrky

Skupina sestavuje a zveřejňuje k 31.12.2024 konsolidovanou účetní závěrku dle IFRS/IAS ve znění schváleném Evropskou unií. Při sestavení konsolidované 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 společností založených na současně známých skutečnostech, konečné výsledky se mohou od těchto odhadů odlišovat.

V souvislosti s charakterem své činnosti skupina zveřejňuje krátkodobá a dlouhodobá aktiva a krátkodobé a dlouhodobé závazky jako samostatné části přímo v rozvaze.
Aktiva a závazky jsou vykazovány podle své likvidity. Mezi krátkodobá aktiva skupina zahrnuje peníze, peněžní ekvivalenty, obchodní pohledávky a ostatní aktiva, u nichž je předpoklad, že budou realizována do dvanácti měsíců od data rozvahy. Všechna ostatní jsou vykazována jako dlouhodobá.
Závazky jsou vykazovány jako krátkodobé, pokud se předpokládá, že budou uhrazeny během obvyklého provozního cyklu účetní jednotky. Všechny ostatní závazky jsou klasifikovány jako dlouhodobé.

Rozsah konsolidace
Kromě TESLA KARLÍN, a.s. se sídlem v Praze, zahrnuje konsolidovaná účetní závěrka ty společnosti, ve kterých je mateřská společnost oprávněna přímo nebo nepřímo řídit finanční a provozní činnost, což je pravomoc, která bývá obecně spojena s vlastnictvím více než poloviny hlasovacích práv. Při posuzování toho, zda skupina ovládá nějakou účetní jednotku, je zvažována existence a dopad potenciálních hlasovacích práv, která jsou v současné době uplatnitelná nebo převoditelná. Tyto společnosti (dceřiné společnosti) jsou plně konsolidovány od data, kdy byla na skupinu převedena pravomoc vykonávat nad nimi kontrolu a jsou vyloučeny z konsolidace k datu pozbytí této pravomoci.

Společnost TESLA KARLÍN, a.s. kontroluje jednu dceřinou účetní jednotku: TK GALVANOSERVIS s.r.o.

Konsolidační zásady
Dceřiná společnost je konsolidována metodou plné konsolidace. Účetní závěrka dceřiné společnosti byla podle potřeby upravena tak, aby se její účetní pravidla uvedla do souladu s pravidly, které používají ostatní společnosti v rámci skupiny. Všechny vnitroskupinové transakce, zůstatky, výnosy a náklady byly při konsolidaci vyloučeny.

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. Skupina 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 přeceněny 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 ceně.
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 1.1.2004 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 provozních 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 skupina nevykazuje.

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 ke konsolidovaným 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.

Zásoby
Ocenění nakupovaných zásob je prováděno v pořizovací ceně, která zahrnuje vedlejší pořizovací náklady. Výdej zásob ze skladu je účtován cenami zjištěnými aritmetickým průměrem. Zásoby vlastní výroby, jsou oceněny vlastními náklady, které zahrnují přímé náklady.
Snížení hodnoty zásob na čistou realizovatelnou hodnotu a odpis všech ztrát, tak jako odpis zásob z titulu jejich nepotřebnosti, jsou uznány jako náklady ovlivňující výsledek hospodaření daného účetního období.

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 31 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 společnost.

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	Vyřazení	Převedení z nebo do investic do nemovitostí	Brutto stav k 31.12.2025	Odpisy	Oprávky	Netto stav k 31.12.2025
Pozemky	120 385	379	-599	-6361	113 804	-	-	113 804
Budovy	122 618	452	-3 230	-	119 840	638	23 431	96 409
Stavby	38 156	1 598	-71	-	39 683	898	18 598	21 085
Stroje a zařízení	89 225	1 331	-267	-	90 288	2 384	72 045	18 243
Pozemky, budovy a zařízení neuvedené do provozu	8 647	3 027	-2 929	-	8 745	-	-	8 745
Poskytnuté zálohy na DHM	-	-	-	-	-	-	-	-
Celkem	**379 031**	**6 787**	**-7 096**	**-6 361**	**372 360**	**3 920**	**114 074**	**258 286**

Majetek pořízený skupinou v roce 2025:

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 skupina eviduje nedokončené investice v celkové hodnotě 8 745 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
Hala M3 – stavební úpravy	132 tis. Kč
Reklamní pylon	172 tis. Kč

V roce 2025 skupina vyřadila dlouhodobý majetek v 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 skupiny.

Struktura přírůstků a úbytků vybraného DHM v roce 2025:

	Pozemky	Budovy	Stavby
Přírůstky celkem	**379**	**452**	**1 598**
z toho:			
Pořízení DHM	-	-	1 598
Přírůstek z přecenění na reálnou hodnotu	379	452	-
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	4 380	4 380	-
31. 12. 2024	4 647	4 627	20

Skupina v roce 2025 ani v roce 2024 nepořídila žádný nový majetek formou finančního leasingu. Skupina 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	Vyřazení	Převedení z nebo do investic do nemovitostí	Brutto stav k 31.12.2024	Odpisy	Oprávky	Netto stav k 31.12.2024
Pozemky	161 374	-	-	-40 989	120 385	-	-	120 385
Budovy	118 120	5 652	-1 154	-	122 618	534	25 087	97 531
Stavby	21 766	17 052	-662		38 156	458	17 770	20 386
Stroje a zařízení	88 720	562	-57	-	89 225	2 278	69 910	19 316
Pozemky, budovy a zařízení neuvedené do provozu	10 209	16 052	-17 614	-	8 647	-	-	8 647
Poskytnuté zálohy na DHM	-	-	-	-	-	-	-	-
Celkem	**400 189**	**39 318**	**-19 487**	**-40 989**	**379 031**	**3 270**	**112 767**	**266 264**

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 skupina 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 skupina 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 skupiny.

Porovnání modelu ocenění pořizovacími náklady a modelu ocenění reálnou hodnotou

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 životnosti. U dřív zařazeného dlouhodobého hmotného majetku se odhad doby životnosti 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 skupina 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 (kdy se výsledky obou metod významně nelišily) a převyšuje zůstatkovou hodnotu nemovitostí. Reálná hodnota byla zařazena do úrovně 3 hierarchie reálných hodnot.

	Pozemky	Budovy	Ostatní stavby	Nedokončený DHM, vč. záloh	Celkem
Ocenění reálnou hodnotou:					
Reálná hodnota	113 804	119 840	39 683	8 745	282 072
Oprávky	-	-23 431	-18 598	-	-42 029
Účetní zůstatková hodnota k 31.12.2025	**113 804**	**96 409**	**21 085**	**8 745**	**240 043**
Ocenění pořizovacími náklady:					
Pořizovací hodnota	46 885	120 793	41 225	7 293	216 196
Oprávky	-	-47 662	-20 194	-	-67 856
Účetní zůstatková hodnota k 31.12.2025	**46 885**	**73 131**	**21 031**	**7 293**	**148 340**
Rozdíl	**66 919**	**23 278**	**54**	**1 452**	**91 703**

K 31.12.2025 skupina nevykazuje žádná aktiva držená k prodeji.
Účetní hodnota brutto plně odepsaného dlouhodobého majetku k 31. 12. 2025, který skupina stále používá činí 20 669 tis. Kč.

Rozpis hmotného majetku skupiny 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**
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**
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	**275 364**	**66 993**	**30 383**	**372 740**
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	-9 199	-3 344	-	-12543
Zvýšení reálné hodnoty zúčtované do hospodářského výsledku	21 578	3 662	-	25 240
Stav na konci roku	**328 782**	**73 672**	**-**	**402 454**

V únoru roku 2024 byla zahájena stavba administrativní budovy v jihovýchodní části areálu Hostivař také určené k pronájmu. Výstavba byla v březnu 2025 dokončena a stavba zkolaudována, od dubna 2025 je budova pronajata. Administrativní budova byla zařazena do investic do nemovitostí v hodnotě 40 493 tis. Kč. V průběhu roku 2025 byla vybudována příčka v 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 skupiny 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.

Skupina 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 402 454 tis. Kč. Reálná hodnota investic do nemovitostí je zařazena do úrovně 3 hierarchie reálných hodnot.
Příjmy z pronájmu v roce 2025 činily 40 406 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	**225 682**	**26 004**	**25 235**	**276 921**
Přírůstky z překlasifikace aktiv		54 933		54 933
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	-9 879	-	-	-9 879
Zvýšení reálné hodnoty zúčtované do hospodářského výsledku	14 342	-	-	14 342
Stav na konci roku	**275 364**	**66 993**	**30 383**	**372 740**

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 skupiny 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.

Skupina 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 skupina vycházela z cenových map pozemků pro příslušný region k datu 31.12.2024. Celková reálná hodnota investic do nemovitostí činí 372 740 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 34 239 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**	**-**	**2 120**
Přírůstky	-	-	-	-	-
Přírůstky z vlastního vývoje	-	-	-	-	-
Úbytky aktiv	-	-	-	-	-
Odpisy	0	-	-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**

Skupina v roce 2025 nepořídila žádné nehmotné aktivum.

4. Zásoby

	2025	2024
Zásoby celkem netto	**1 805**	**2 352**
Materiál	1 805	2 352
Nedokončená výroba a polotovary	-	-
Výrobky	-	-
Zboží	-	-

Žádné zásoby nebyly dány do zástavy ani neslouží jako záruky za závazky.

5. Pohledávky z obchodních vztahů

	2025	2024
Pohledávky z obchodních vztahů brutto	**25 872**	**11 164**
Opravné položky k pohledávkám	-8 535	-1 150
Pohledávky z obchodních vztahů netto	**17 337**	**10 014**

K rozvahovému dni vykazuje skupina krátkodobé pohledávky za odběrateli vyplývající z běžného obchodního styku a přijatých plnění za účelem přeúčtování. Skupina očekává, že se úhrada od odběratelů uskuteční v průběhu doby splatnosti. Zahraniční pohledávky skupina 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 16 329 tis. Kč. V roce 2025 skupina odepsala pohledávky ve výši 469 tis. Kč. Jednalo se o pohledávky, kdy vůči dlužníkovi bylo ukončeno konkursní řízení z důvodu nepostačující výše majetku.

K pohledávkám, které jsou více jak 18 měsíců po splatnosti byly vytvořeny opravné položky ve výši 50%. Vzhledem k velikosti portfolia pohledávek skupina 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. Skupina používá model celoživotních očekávaných úvěrových ztrát v případě obchodních pohledávek.

Pohledávky po lhůtě splatnosti

	2025	2024
Do 30 dnů	2 014	2 151
31 – 90	360	451
91 – 180	507	143
Nad 180	584	1 206

6. Ostatní krátkodobá aktiva

	2025	2024
Ostatní aktiva celkem	**354**	**926**
Poskytnuté zálohy	69	504
Náklady příštích období	285	288
Stát daňové pohledávky	-	80
Jiné pohledávky	-	3
Příjmy příštích období	-	51

7. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	2025	2024
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	**41 589**	**55 265**
- hotovost	172	254
- bankovní účty	41 417	55 011

Položka je tvořena peněžní hotovostí a vklady na bankovních účtech. Skupina má bankovní účty vedené v české měně a zahraniční měně.
V roce 2025 skupina 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.

8. Základní kapitál

Základní kapitál je rozdělen na 588 575 ks kmenových akcií na majitele o nominální hodnotě 680,- Kč za akcii. Základní kapitál 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 ks	588 575 ks
Počet akcií k 31.12.	588 575 ks	588 575 ks
Základní kapitál celkem	400 231 000,- Kč	400 231 000,- Kč

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 2024 společnost nevydala žádné cenné papíry, které opravňují k uplatnění práva na výměnu za jiné cenné papíry nebo na přednostní úpis jiných cenných papírů.

9. Kapitálové fondy

	2025	2024
Kapitálové fondy celkem	**154 542**	**129 955**
Fond z přecenění	109 047	94 263
Ostatní	35 835	35 692
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**	**15 358**	**-19 697**	**88 284**
Přírůstek/úbytek z důvodu převodu do investic do nemovitostí	-	917	-	917
Přírůstek/úbytek z přecenění na reálnou hodnotu	-	-	-	-
Odložený daňový závazek (+/-)	-	-	-2 403	-2 403
Ostatní		7 465	-	7 465
Stav k 31.12.2024	**92 623**	**23 740**	**-22 100**	**94 263**
Přírůstek/úbytek z důvodu převodu do investic do nemovitostí	-6 361	-	-	-6 361
Přírůstek/úbytek z přecenění na reálnou hodnotu	-220	-2 778	-	-2 998
Odložený daňový závazek (+/-)	-	-	210	210
Eliminace přecenění	13 540	13 162		26 702
Ostatní		-2 769		-2 769
Stav k 31.12.2025	**99 582**	**31 355**	**-21 890**	**109 047**

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.

10. Vlastní kapitál

	2025	2024
Vlastní kapitál	**631 529**	**615 016**
Z Vlastní kapitál bez nekontrolních podílů	631 227	612 878
Nekontrolní podíly	302	2 138

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.
Nekontrolní podíly na vlastním kapitálu skupiny připadají výhradně na spolupodílníky společnosti TK GALVANOSERVIS s.r.o.

11. Dlouhodobé závazky – spřízněná osoba

	2025			2024		
	Dlouhodobá část úvěru	**Krátkodobá část úvěru se splatností do 1 roku**	**Celkem**	**Dlouhodobá část úvěru**	**Krátkodobá část úvěru se splatností do 1 roku**	**Celkem**
Celkem	**6 675**	**600**	**7 275**	**7 275**	**600**	**7 875**
HIKOR Písek, a.s.	3 675	600	**4 275**	4 275	600	**4 875**
EA Invest, spol. s r.o.	3 000	-	**3 000**	3 000	-	**3 000**

Skupina k 31.12.2025 vykazuje zůstatky jistin plynoucí z uzavřených úvěrových smluv vůči osobám ovládaným stejným konečným vlastníkem v celkové výši 7 275 tis. Kč. Jedná se o následující smlouvy:

- Smlouva o úvěru ze dne 2.7.2008, na základě které poskytla společnost HIKOR Písek, a.s. finanční prostředky společnosti TK GALVANOSERVIS s.r.o, ve výši 13 500 tis. Kč. Úvěr byl poskytnut na financování modernizace linky pro galvanické pokovování. Úvěr je zajištěný zástavním právem k nemovitosti patřící mateřské společnosti. Splatnost úvěru 15.12.2026. Úroky jsou splatné měsíčně. Úroková sazba je stanovena ve výši 3,5 % p.a. Dne 2.1.2026 byl uzavřen Dodatek č. 11 ke Smlouvě o úvěru ze dne 2.7.2008 uzavřené mezi HIKOR Písek, a.s. jako věřitelem a TK GALVANOSERVIS s.r.o. jako dlužníkem o poskytnutí finančních prostředků ve výši 13 500 tis. Kč, kterým byla prodloužena splatnost úvěru do 15.9.2028 a zároveň bylo konstatováno, že společnost HIKOR PÍSEK, a.s. ke dni 1.1.2026 zanikla a došlo k přechodu jejího jmění na nástupnickou společnost EA Invest, spol. s r.o.

- Smlouva o úvěru ze dne 2.2.2009, na základě které poskytla společnost EA Invest, spol. s r.o. finanční prostředky společnosti TK GALVANOSERVIS s.r.o. ve výši 3 000 tis. Kč. Úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitosti patřící mateřské společnosti. Splatnost úvěru 15.8.2027. Úroková sazba je stanovena ve výši 3,5 % p.a. Dne 2.1.2026 byl uzavřen Dodatek č. 10 ke Smlouvě o úvěru ze dne 2.2.2009 uzavřené mezi EA INVEST, spol. s r.o. jako věřitelem a TK GALVANOSERVIS s.r.o. jako dlužníkem o poskytnutí finančních prostředků ve výši 3 000 tis. Kč, kterým byla prodloužena splatnost úvěru do 15.5.2029.

12. Odložený daňový závazek

Odložený daňový závazek zjištěný porovnáním účetní a daňové hodnoty, který vznikl při přecenění budov, 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	**69 469**	**64 645**
Přírůstek/Úbytek:		
Vliv změny sazby	-	-
Vliv změny účetní a daňové základny	-	-
Odložený daňový závazek/pohledávka k vykázání ve vlastním kapitálu	-210	2 012
Odložený daňový závazek/pohledávka k vykázaní ve výsledku hospodaření minulých let	-	-
Odložený daňový závazek/pohledávka k vykázání ve výkazu zisku a ztráty	4 513	2 812
Stav na konci období	**73 772**	**69 469**

13. Ostatní dlouhodobé závazky

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

Jedná se o přijaté kauce na nájemném.

14. Rezervy

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

15. Závazky z obchodních vztahů

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

	2025	2024
Závazky z obchodních vztahů	**3 129**	**11 990**
Závazky vůči dodavatelům	3 129	11 990
Z toho pozastávka:	-	5 619

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

Závazky po lhůtě splatnosti – dodavatelé

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

16. Splatné daňové závazky

	2025	2024
Splatné daňové závazky celkem	**1 411**	**1 355**
Daň z příjmu právnických osob	249	471
Závazky vůči státu	1 162	884

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

17. Ostatní krátkodobé závazky

Ostatní krátkodobé závazky jsou tvořeny krátkodobou částí závazků z leasingu, závazky vůči zaměstnancům, závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění, dohadnými účty pasivními apod. Všechny závazky vznikly v průběhu roku 2025.

		2025	2024
Ostatní krátkodobé závazky celkem		**4 175**	**3 627**
Závazky vůči zaměstnancům		1 717	1 206
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		944	744
Přijaté zálohy		6	30
Výdaje příštích období		1 407	1 558
Výnosy příštích období		101	89

Skupina nemá žádné neuhrazené závazky po splatnosti vůči orgánům státní správy ani zaměstnancům. K datu účetní závěrky skupina netvořila žádné rezervy.

18. Tržby

Skupina vykazuje tržby z poskytování služeb v oblasti pronájmu nemovitostí a povrchových úprav komponentů dle potřeb jednotlivých zákazníků. 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**
Tržby z prodeje služeb	**109 391**	**114 603**
Pronájem	40 406	34 239
Galvanické práce	51 003	63 476
Ostatní	17 982	16 888
Celkem	**109 865**	**115 140**

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

19. Informace o segmentech

Ke konci roku skupina identifikovala tři 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 podniku.
Galvanika – představuje poskytování služeb v oblasti galvanického pokovení, lakování a práškování.
Sídlo skupiny a zároveň hlavní výrobní základna jsou v České republice.
Tržby skupiny jsou vykazovány pouze v České republice.
Transakce společnosti s dceřiným podnikem, který je její spřízněnou stranou, byly při konsolidaci eliminovány a nejsou zde uvedeny.

Pokračující činnosti	Rok 2025			
	Zakázková činnost	Pronájem a správa	Galvanika	Celkem
VÝNOSY				
Externí výnosy od odběratelů	474	58 388	51 003	109 865
Mezisegmentové výnosy	-	-	-	-
Zisk/ztráta z přecenění	-	12 697	-	12 697
Výnosové úroky	-	1 041	-	1 041
Ostatní výnosy	-	178	-	178
NÁKLADY				
Nákladové úroky	-	-	264	264
VÝSLEDEK				
Výsledek segmentu	-680	31 116	-4 284	26 152
Daň ze zisku	-	-8 034	-416	-7 618
Zisk za období	**-680**	**23 082**	**-3 868**	**18 534**
DALŠÍ INFORMACE				
Aktiva segmentu	149	690 189	33 207	723 545
Pohledávky	53	2 679	14 605	17 337
Závazky segmentu	79	80 394	11 543	92 016
Pořizovací náklady	-	13 683	-	13 683
Odpisy	-	3 192	928	4 120

Pokračující činnosti	Rok 2024			
	Zakázková činnost	Pronájem a správa	Galvanika	Celkem
VÝNOSY				
Externí výnosy od odběratelů	537	51 127	63 476	115 140
Mezisegmentové výnosy	-	-	-	-
Zisk/ztráta z přecenění	-	4 463	-	4 463
Výnosové úroky	-	2 667	-	2 667
Ostatní výnosy	-	43	-	43
NÁKLADY				
Nákladové úroky	-	-	287	287
VÝSLEDEK				
Výsledek segmentu	-632	19 941	7 586	26 895
Daň ze zisku	-	-5 353	-149	- 5 502
Zisk za období	**-632**	**14 588**	**7 437**	**21 393**
DALŠÍ INFORMACE				
Aktiva segmentu	259	680 240	28 982	709 481
Pohledávky	163	2 516	7 335	10 014
Závazky segmentu	70	82 552	11 843	94 465
Pořizovací náklady	-	66 027	-	66 027
Odpisy	-	2 520	950	3 470

V celkových výnosech skupiny nejsou jednotliví zákazníci, se kterými skupina v letech 2025 a 2024 realizovala výnosy s 10 a více procenty z celkových výnosů.

20. Ostatní výnosy

	2025	2024
Pokračující činnosti		
Tržby z prodeje DHM a materiálu	121	11
Přijaté náhrady od pojišťovny	57	-
Ostatní	-	32
Celkem	**178**	**43**

21. Zisk z přecenění

	2025	2024
Pokračující činnosti		
Výnosy z přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu	25 240	14 342
Náklady z přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu	-12 543	-9 879
Celkem zisk z přecenění	**12 697**	**4 463**

22. Výkonová spotřeba

	2025	2024
Pokračující činnosti		
Spotřeba materiálu	11 228	17 966
Ostatní spotřeba	17 600	17 294
Služby	13 249	13 147
Opravy a udržování	13 120	12 482
Celkem	**55 197**	**60 889**

23. Osobní náklady

	2025	2024
Pokračující činnosti		
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	33	33
Mzdové náklady	17 829	18 703
Odměny členům orgánů společnosti	2 006	1 912
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	6 580	6 817
Sociální náklady	693	734
Osobní náklady celkem	**27 108**	**28 166**

24. Odpisy

	2025	2024
Pokračující činnosti		
Odpisy dlouhodobého hmotného majetku	3 920	3 256
Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku	200	200
Odpis zůstatkové ceny vyřazeného DHM	-	14
Odpisy celkem	**4 120**	**3 470**

25. Ostatní náklady

	2025	2024
Pokračující činnosti		
Zůstatková cena prodaného DHM a materiálu	20	-
Odpis pohledávek	469	1 609
Ostatní	1 431	851
Změna stavu opravných položek k pohledávkám	7 386	-1 371
Daně a poplatky	1 521	1 406
Ostatní náklady celkem	**10 827**	**2 495**

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

26. Finanční výnosy

	2025	2024
Pokračující činnosti		
Ostatní úroky bankovní	1 041	2 667
Ostatní finanční výnosy	-	4
Finanční výnosy celkem	**1 041**	**2 671**

O jiných úrocích, autorských honorářích (licenčních poplatcích) skupina ve sledovaném ani minulém období neúčtovala.

27. Finanční náklady

	2025	2024
Pokračující činnosti		
Úroky z přijatých úvěrů a půjček	264	287
Ostatní finanční náklady	113	115
Finanční náklady celkem	**377**	**402**

Nákladové úroky tvoří úrok, který byl účtován z titulu přijatých úvěrů od spřízněných stran.
Ostatní finanční náklady tvoří bankovní poplatky za vedení účtů, pojištění, jakož i kurzové ztráty vyplývající z přepočtu k rozvahovému dni.

28. Daň z příjmů

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

	2025	2024
Daň z příjmů za běžnou činnost	**7 618**	**5 502**
- splatná	3 105	2 690
- odložená	4 513	2 812

Sesouhlasení daňového nákladu se ziskem před zdaněním 2025

	2025	2024
Zisk z pokračujících činností před zdaněním	26 152	26 895
Teoretický daňový náklad při aplikaci sazby daně na zisk	**5 492**	**5 648**
Skutečný splatný náklad	3 105	2 690
Odložená daň – tvorba náklad	4 513	2 812
Celkem	**7 618**	**5 502**
Rozdíl mezi teoretickým a skutečným nákladem	**-2 126**	**146**
Sleva ZPS	-60	-60
Vliv neuplatněné daňové ztráty	800	579
Vliv změny sazby daně na odloženou daň		-
Vliv tvorby OP	-1 684	
Ostatní vlivy	418	373
Efektivní sazba daně	29,13%	20,46%

Odložená daň

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

	2025		2024	
Odložená daň.pohledávka/závazek z:	**pohledávka**	**závazek**	**pohledávka**	**závazek**
Přechodných rozdílů mezi účetní a daňovou zůstatkovou hodnotou DNM a DHM	8 173	60 866	7 479	55 454
Ostatní aktiva	11		27	-
Neuplatněná daňová ztráta - neúčtováno	800		579	-
Celkem odložená daňová pohledávka/závazek	**8 984**	**60 866**	**8 085**	**55 454**
Odložený daňový závazek		**51 882**		**47 369**
Odložená daň vykázaná v nákladech		**4 513**		**2 812**

29. Ukončené činnosti

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

30. Zisk na akcii, dividendy

Kmenové akcie emitenta jsou veřejně obchodovatelné, proto emitent uvádí ve výsledovce ukazatel Zisk na akcii. Vzhledem k tomu, že emitent nemá složitou kapitálovou strukturu (nemá potenciální kmenové akcie), je základní ukazatel EPS shodný se zředěným ukazatelem EPS.
Všechny akcie jsou kmenové, nebyly vydány žádné přednostní akcie. Počet akcií se ve sledovaném období nezměnil – emitent nevydal nové akcie ani nepořídil 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	0	0
Dopad dělení akcií	0	0
Počet kmenových akcií po úpravě	588 575	588 575
Zisk za období (čistý zisk připadající na akcionáře)	18 534	21 393
Minus: zisk připadající na prioritní akcie		-
Zisk za období (čistý zisk připadající na akcionáře vlastnící kmenové akcie)	18 534	21 393
Zisk za období připadající:		
Vlastníkům mateřské společnosti	20 370	21 298
Nekontrolním podílům	-1 836	95
Zisk na akcii:		
Základní zisk na akcii celkem *(v Kč na akcii)*	34,61	36,19
Zředěný zisk na akcii celkem *(v Kč na akcii)*	34,61	36,19

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 Prague, s.r.o., Bělehradská 7/13, Praha 4, PSČ 140 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., Spálená 76/14, Praha 1, PSČ 110 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
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 skupina podílela na těchto obchodních transakcích se spřízněnými stranami:

	Rok 2025			
	Nákup zboží a služeb	Výnosy	Pohledávky k 31.12.	Závazky k 31.12.
CONCENTRA a.s.	465	-	-	42
České vinařské závody	2 640	169	-	-
EA Invest, spol. s r.o.	105	-	-	3 009
HIKOR Písek, a.s.	159	-	-	4 275
KAROSERIA a.s.	10	-	-	-
Pavlovín, spol. s r.o.	11	-	-	-
PROSPERITA finance, s.r.o.	438	-	-	32
PROSPERITA holding, a.s.	1	-	-	-
PROSPERITA proxy, a.s.	860	-	-	32
Rourovna s.r.o.	-	1 027	-	-
ŘEMPO lípa, s.r.o.	197	-	-	-
TRADETEX s.r.o.	73	-	-	-
Přidružené podniky	-	-	-	-
Společné podniky	-	-	-	-

Výnosy skupiny se spřízněnými stranami tvoří tržby z poskytnutí služeb, při správě majetku. Prodej se uskutečnil za ceny obvyklé.

Náklady zahrnují nákup zboží a služeb. EA Invest, spol. s r.o. a HIKOR Písek, a.s. – úrok z přijatého úvěru, CONCENTRA a.s. – poskytnutí služby ekonomického poradenství a školení, KAROSERIA, a.s. – pronájem, ČVZ , a.s. – nájemné za areál Vysočany, Pavlovín, spol. s r.o.– nákup vína, ŘEMPO lípa s r.o. a TRADETEX s.r.o. – nákup ochranných pracovních pomůcek a obalového materiálu, 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 závazků k 31. 12. 2025 a nevyrovnané zůstatky pohledávek k 31.12.2025 nejsou zajištěné, vyjma společností EA Invest, spol. s.r.o., HIKOR Písek, a.s. 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, skupina neposkytla členům klíčového managementu, členům statutárních orgánů, členům dozorčích orgánů ani ostatním spřízněným stranám žádné půjčky, úvěry a zajištění, které jsou uvedeny v komentáři ke konsolidovaným výkazům za rok 2025.

	Rok 2024			
	Nákup zboží a služeb	Výnosy	Pohledávky k 31.12.	Závazky k 31.12.
CONCENTRA a.s.	491	-	-	44
České vinařské závody	2 640	120	-	-
DAEN, s.r.o.	40	-	-	-
EA Invest, spol. s r.o.	105	-	-	3 009
HIKOR Písek, a.s.	182	-	-	4 890
KAROSERIA a.s.	5	-	-	-
Pavlovín, spol. s r.o.	14	-	-	-
PROSPERITA finance, s.r.o.	417	-	-	31
PROSPERITA holding, a.s.	1	-	-	-
PROSPERITA proxy, a.s.	819	-	-	31
ŘEMPO lípa, s.r.o.	232	-	-	-
TRADETEX s.r.o.	78	-	-	-
Přidružené podniky	-	-	-	-
Společné podniky	-	-	-	-

Odměny managementu skupiny

Členům managementu skupiny byly během roku vyplaceny tyto odměny.

	2025	2024
Platy a ostatní krátkodobé zaměstnanecké požitky*)	3 686	3 890
Zaměstnanecké požitky po skončení pracovního poměru	-	-
Ostatní dlouhodobé zaměstnanecké požitky	-	-
Požitky při předčasném ukončení pracovního poměru	-	-
Úhrady vázané na akcie	-	-
Celkem	**3 686**	**3 890**

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

V průběhu roku 2025 ani v minulém účetním období skupina neposkytla členům klíčového managementu žádné půjčky, úvěry, zajištění a ostatní plnění jak v peněžní, tak nepeněžní formě. Nebyly poskytnuty žádné zaměstnanecké požitky. Počet členů klíčového vedení skupiny v roce 2025 byly 2 osoby a v roce 2024 také 2 osoby.

Ostatní transakce se spřízněnými stranami

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

V. DALŠÍ VŠEOBECNÉ POZNÁMKY K ÚČETNÍM VÝKAZŮM

Podmíněné závazky
Dle sdělení právního oddělení společností v současné době nejsou vedena taková soudní řízení, ze kterých by v dohledné budoucnosti mohlo dojít k významnému čerpání zdrojů skupiny.
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 společností si není vědomo žádných okolností, které by v budoucnosti mohly vést ke vzniku významného potenciálního závazku vyplývajících z těchto daňových kontrol.

Poskytnuté záruky
Mateřská 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 ke konsolidovaným účetním výkazům). Jiné formy záruky Skupina neposkytla.

Zástavní právo
Bližší informace jsou uvedeny v bodu 1 – Pozemky, budovy, zařízení komentáře konsolidované účetní závěrky.

Souhrnná výše majetku neuvedeného v rozvaze
Jedná se o drobný hmotný a nehmotný majetek skupiny vedený v operativní evidenci, jehož pořizovací hodnota je 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. Insolvenční 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 konsolidované účetní závěrky roku 2025, činila 102 tis. Kč, za rok 2024 odměna činila 102 tis. Kč
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 odměna v souhrnné výši 6 tis. Kč.

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

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

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

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. Skupina řídí svoji likviditu především efektivním řízením nákladů a důsledným vymáháním pohledávek z obchodního styku.

Skupina 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.

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

VI. SCHVÁLENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla schválena představenstvem společnosti ke zveřejnění dne 26. 3. 2026.

Praha, 26. března 2026

Osoba odpovědná za konsolidovanou účetní závěrku:

.....

Jaroslava Solničková
účetní společnosti

VII. PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÝCH OSOB

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

Podpis statutárního orgánu:

Ing. Miroslav Kurka
předseda představenstva

Ing. Vladimir Kurka
člen představenstva

PROBIS

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA
určená akcionářům společnosti
TESLA KARLÍN, a.s.

Zpráva o auditu konsolidované účetní závěrky

Výrok auditora

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

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Skupiny 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 Skupině 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 konsolidované účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu konsolidované 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

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 v konsolidované výroční finanční zprávě

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

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování konsolidované účetní závěrky 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 konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s konsolidovanou účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Skupině, 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 konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo společnosti TESLA KARLÍN, a.s. odpovídá za sestavení konsolidované 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 konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je představenstvo společnosti TESLA KARLÍN, a.s. povinno posoudit, zda je Skupina schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku

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

PROBIS

při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Skupině odpovídá dozorčí rada ve spolupráci s výborem pro audit společnosti TESLA KARLÍN, a.s.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované 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 konsolidované 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 konsolidované 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 konsolidované 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 Skupiny 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 metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti TESLA KARLÍN, a.s. uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení konsolidované 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 Skupiny 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 konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny 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 Skupina ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.

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

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

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 konsolidované 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 Skupiny nás dne 13. června 2023 určila valná hromada společnosti TESLA KARLÍN, a.s. Auditorem Skupiny jsme nepřetržitě 3 roky.

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

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

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

Skupině jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné jiné služby, které by nebyly uvedeny v příloze konsolidované účetní závěrky nebo v konsolidované výroční finanční zprávě.

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetních závěrek obsažených v konsolidované výroční finanční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF"), která se vztahují k účetní závěrce.

Odpovědnost představenstva

Za vypracování účetních závěrek v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědné představenstvo Společnosti. Představenstvo Společnosti nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení veškerých účetních závěrek obsažených v konsolidované výroční finanční zprávě v platném formátu XHTML a
- výběr a použití značek XBRL podle požadavků nařízení o ESEF.

Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zda účetní závěrky obsažené v konsolidované výroční finanční zprávě jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) – „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací" (dále jen „ISAE 3000").

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Společnosti relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiální) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

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