

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY *za rok 2025*

Název společnosti: Property Resort & apartments Petrovy kameny, a.s.
Sídlo: Korunní 810/104, Praha 10, 101 00
Právní forma: a.s.
IČ: 190 73 852

OBSAH

| | | |
|-----------|--|----------|
| 1. | OBECNÉ ÚDAJE | 3 |
| 1.1. | ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI..... | 3 |
| 1.2. | ZMĚNY A DODATKY V OBCHODNÍM REJSTRÁRIKU V UPLYNULÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ | 3 |
| 2. | ÚČETNÍ METODY | 4 |
| 2.1. | DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK | 4 |
| 2.2. | PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY | 4 |
| 2.3. | ZÁSoby..... | 4 |
| 2.4. | POHLEDÁVKY | 4 |
| 2.5. | VLASTNÍ KAPITÁL | 5 |
| 2.6. | ZÁVAZKY | 5 |
| 2.7. | ÚVĚRY | 5 |
| 2.8. | LEASING..... | 5 |
| 2.9. | REZERVY | 5 |
| 2.10. | PŘEPOČTY ÚDAJŮ V CIZÍCH MĚNÁCH NA ČESKOU MĚNU | 5 |
| 2.11. | POUŽITÍ ODHADŮ | 5 |
| 2.12. | ÚČTOVÁNÍ VÝNOSŮ A NÁKLADŮ | 5 |
| 2.13. | DAŇ Z PŘÍJMŮ | 6 |
| 2.14. | NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI..... | 6 |
| 2.15. | ZPŮSOB STANOVENÍ REÁLNÉ HODNOTY PŘÍSLUŠNÉHO MAJETKU A ZÁVAZKŮ..... | 6 |
| 3. | DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE | 7 |
| 3.1. | DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK (DNM)..... | 7 |
| 3.2. | DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK (DHM)..... | 7 |
| 3.3. | DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK | 7 |
| 3.4. | ZÁSoby | 7 |
| 3.5. | KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY | 7 |
| 3.6. | OPRAVNÉ POLOŽKY..... | 8 |
| 3.7. | KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK..... | 8 |
| 3.8. | ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIVNÍ | 8 |
| 3.9. | VLASTNÍ KAPITÁL | 8 |
| 3.10. | REZERVY | 8 |
| 3.11. | DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY | 8 |
| 3.12. | KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY | 8 |
| 3.13. | OSOBNÍ NÁKLADY | 9 |
| 3.14. | BANKOVNÍ ÚVĚRY | 9 |
| 3.15. | ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIVNÍ..... | 9 |
| 3.16. | DAŇ Z PŘÍJMŮ..... | 9 |
| 3.17. | VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY | 10 |
| 3.18. | POLOŽKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE | 10 |
| 3.19. | INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI..... | 10 |
| 3.20. | PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI..... | 10 |
| 3.21. | UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY | 11 |

1. OBECNÉ ÚDAJE

1.1. Založení a charakteristika společnosti

Property Resort & apartments Petrovy kameny a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která sídlí v Korunní 810/104, Praha 10, 101 00, Česká republika, identifikační číslo 19073852. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze pod spisovou značkou 27962, oddíl B.

Hlavním předmětem její činnosti je pronájem dlouhodobého majetku.

Statutárním orgánem je představenstvo jejímž jediným členem je David Lafek, který je ve funkci od 21. února 2023. Člen představenstva jedná za společnost samostatně.

Dozorčí rada společnosti je rovněž jednočlenná. Členkou dozorčí rady je Martina Tasovská, která je ve funkci od 21. února 2023. Dozorčí rada vykonává kontrolní dohled nad činností společnosti a výkonem působnosti představenstva.

Základní kapitál společnosti činí 17 000 000 Kč a je plně splacen. Akciová struktura je tvořena 340 kusy listinných akcií na jméno, každá o jmenovité hodnotě 50 000 Kč.

1.2. Změny a dodatky v obchodním rejstříku v uplynulém účetním období

V uplynulém účetním období byla v obchodním rejstříku provedena změna trvalé adresy člena dozorčí rady, paní Martiny Tasovské.

2. ÚČETNÍ METODY

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

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

Účetní závěrka společnosti je sestavena k rozvahovému dni 31. 12. 2025 za kalendářní rok 2025. Účetní závěrka byla sestavena dne 13.5.2026.

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

2.1. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

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

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

Technické zhodnocení, pokud převýšilo v úhrnu za zdaňovací období u jednotlivého hmotného majetku částku 80 tis. Kč a u jednotlivého nehmotného majetku částku 60 tis. Kč, zvyšuje pořizovací cenu příslušného dlouhodobého majetku.

2.2. Peněžní prostředky

Peněžními prostředky jsou pouze peníze na bankovních účtech.

2.3. Zásoby

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

Společnost nevytváří zásoby vlastní činností.

2.4. Pohledávky

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, následně sníženou o opravné položky.

Způsob tvorby opravných položek:

Opravné položky jsou tvořeny k pohledávkám individuálně s přihlédnutím k době splatnosti pohledávky, popřípadě ke stavu soudního řízení.

2.5. Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ážio.

2.6. Závazky

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě. V položce jiné závazky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou. Žádné takové položky vykázány k 31. 12. 2025 nebyly.

2.7. Úvěry

Úvěry se účtují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se považuje i část dlouhodobých závazků k úvěrovým institucím, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne. Společnost dosud žádný úvěr nečerpala.

2.8. Leasing

Splátky finančního leasingu se účtují do nákladů. Navýšená první splátka finančního leasingu je časově rozlišena a rozpouštěna po dobu pronájmu do nákladů. Společnost dosud žádnou leasingovou smlouvu neuzavřela.

2.9. Rezervy

Rezervy jsou vytvářeny k pokrytí budoucích rizik a výdajů, u nichž je znám účel, je pravděpodobné, že nastanou, avšak není jistá částka nebo datum, v němž budou plněny.

2.10. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány denním kurzem. Používá se kurz vyhlášený Českou národní bankou.

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

2.11. Použití odhadů

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

2.12. Účtování výnosů a nákladů

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

Výnosy za pronájem inventáře se účtují v okamžiku jejich vzniku do období, s nímž věcně i časově souvisí, bez ohledu na okamžik platby.

2.13. Daň z příjmů

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmů s přihlédnutím k období realizace.

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

2.14. Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

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

2.15. Způsob stanovení reálné hodnoty příslušného majetku a závazků

Společnost v roce 2023 - 2025 neoceňovala majetek a závazky reálnou hodnotou.

3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

3.1. Dlouhodobý nehmotný majetek (DNM)

Významné přírůstky DNM zahrnují (údaje v pořizovací ceně): v roce 2025 nebyly.

Významné úbytky DNM zahrnují (údaje v zůstatkové ceně v okamžiku vyřazení): v roce 2025 nebyly.

3.2. Dlouhodobý hmotný majetek (DHM)

Pořizovací cena:

| | Stav k 31. 12. 2024 | Přírůstky | Úbytky | Stav k 31. 12. 2025 |
|--|---------------------|-----------|----------|---------------------|
| Hmotné movité věci a jejich soubory | | | | |
| soubory | 17 067 | 0 | 1 | 17 066 |
| Celkem | 17 067 | 0 | 1 | 17 066 |

Opravné položky a oprávky:

| | Stav k 31. 12. 2024 | Přírůstky | Úbytky | Stav k 31. 12. 2025 |
|--|---------------------|-----------|--------------|---------------------|
| Hmotné movité věci a jejich soubory | | | | |
| soubory | 869 | 1 | 2 457 | 3 325 |
| Celkem | 869 | 1 | 2 457 | 3 325 |

Zůstatková cena:

| | Stav k 31. 12. 2024 | Přírůstky | Úbytky | Stav k 31. 12. 2025 |
|--|---------------------|-----------|----------|---------------------|
| Hmotné movité věci a jejich soubory | | | | |
| soubory | 16 198 | 0 | 0 | 13 741 |
| Celkem | 16 168 | 0 | 0 | 13 741 |

3.3. Dlouhodobý finanční majetek

Společnost nevlastní podíly v ovládaných a řízených osobách ani podíly v účetních jednotkách s podstatným vlivem.

3.4. Zásoby

Společnost neeviduje k 31. 12. 2025 žádné zásoby.

3.5. Krátkodobé pohledávky

Společnost k 31. 12. 2025 eviduje krátkodobé pohledávky v celkové výši 103 tis. Kč. Z toho jsou pohledávky z obchodních vztahů ve výši 103 tis. Kč.

Daňové pohledávky jsou z titulu daně z přidané hodnoty ve výši 4 tis. Kč.

Společnost neeviduje k 31. 12. 2025 žádné pohledávky s dobou splatnosti delší než pět let. Společnost nemá žádné pohledávky, které jsou kryty zárukami, podmíněné pohledávky nebo poskytnuté věcné záruky, které nejsou vykázány v rozvaze.

3.6. Opravné položky

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv. V období k 31. 12. 2025 nebyly tvořeny žádné opravné položky k dlouhodobému hmotnému majetku a k pohledávkám.

3.7. Krátkodobý finanční majetek

Přehled o peněžních tocích nebyl sestaven. Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku v hotovosti. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty lze analyzovat takto:

| | (údaje v tis. Kč) | |
|--|-------------------|--------------|
| | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2025 |
| Pokladní hotovost a peníze na cestě | 0 | 0 |
| Účty v bankách | 310 | 660 |
| Debetní saldo běžného účtu zahrnuté v běžných bankovních úvěrech | 0 | 0 |
| Peněžní ekvivalenty zahrnuté v krátkodobém finančním majetku | 0 | 0 |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem | 310 | 660 |

3.8. Časové rozlišení aktivní

Společnost neeviduje v účetnictví k 31.12.2025 žádné aktivní časové rozlišení.

3.9. Vlastní kapitál

| | 31. 12. 2024 | Přírůstky | Úbytky | 31. 12. 2025 |
|--|---------------|---------------|----------|---------------|
| Základní kapitál | 17 000 | 0 | 0 | 17 000 |
| Zákonný rezervní fond | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Jiný výsledek hospodaření min. let | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nerozdělený zisk minulých let | 1 | 0 | 0 | 1 |
| Neuhrazená ztráta minulých let | 0 | 0 | 0 | -633 |
| Výsledek hospodaření za účetní období | -633 | -1 913 | 0 | -1 913 |
| Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Celkem | 16 368 | -1 913 | 0 | 14 455 |

3.10. Rezervy

Společnost v účetním období 2025 neúčtovala o rezervách.

3.11. Dlouhodobé závazky

Společnost neměla k 31. 12. 2025 žádné dlouhodobé závazky.

3.12. Krátkodobé závazky

Závazky po lhůtě splatnosti k 31. 12. 2025 činí 0 Kč.

Výše splatných dluhů z titulu pojistného na sociální zabezpečení a zdravotního pojištění činí k 31. 12. 2025 0 Kč.

Společnost nemá vůči místně příslušným finančním orgánům daňové nedoplatky.

Společnost v roce 2025 neviduje dluhy s dobou splatnosti (k rozvahovému dni) delší než 5 let.

Společnost v roce 2025 neviduje podmíněné dluhy a poskytnuté věcné záruky, které nejsou vykázány v rozvaze.

3.13. Osobní náklady

Počet zaměstnanců a členů vedení společnosti a osobní náklady jsou následující:

| | 2024 | | 2025 | |
|---------------|----------|-----------------------|----------|-----------------------|
| | Počet | Osobní náklady celkem | Počet | Osobní náklady celkem |
| Zaměstnanci | 0 | 40 | 0 | 40 |
| Celkem | 0 | 40 | 0 | 40 |

(údaje v tis. Kč)

3.14. Bankovní úvěry

Během účetního období 2025 společnost nevidovala žádný bankovní úvěr.

3.15. Časové rozlišení pasivní

Výše výdajů příštích období činí 6 tis. Kč a jedná se o náklady na správu a administraci sídla.

3.16. Daň z příjmů

Společnost neměla povinnost platit v roce 2025 zálohy na daň z příjmů z důvodu ztráty v předchozím roce. Daňový závazek z titulu daně z příjmů právnických osob činí k datu 31. 12. 2025 celkem 0 Kč.

Společnost neúčtuje o odložené dani.

3.17. Významné položky z výkazu zisku a ztráty

Významné výnosové položky v tis. Kč:

| | 31. 12. 2025 |
|--|---------------------|
| Tržby z prodeje služeb | 600 |
| Tržby z prodeje výrobků a služeb celkem | 600 |
| Tržby z prodeje zboží | 0 |
| Tržby z prodeje zboží celkem | 0 |
| Pojistné plnění | 0 |
| Jiné provozní výnosy | 0 |
| Ostatní provozní výnosy celkem | 0 |
| Kurzové zisky | 0 |
| Ostatní finanční výnosy celkem | 0 |

Významné nákladové položky v tis. Kč:

| | 31. 12. 2025 |
|--|---------------------|
| Spotřeba materiálu a energie celkem | 0 |
| Ostatní služby | 6 |
| Služby celkem | 6 |
| Odpisy DHM | 2 456 |
| Úpravy hodnot DHM | 2 456 |
| Mzdové náklady | 30 |
| Zákonné soc. a zdrav. pojištění | 10 |
| Osobní náklady celkem | 40 |
| Kurzové ztráty | 0 |
| Ostatní finanční náklady | 10 |
| Ostatní finanční náklady celkem | 10 |

3.18. Položky neuvedené v rozvaze

Společnost nemá v roce 2025 žádné závazky neuvedené v rozvaze.

3.19. Informace o transakcích se spřízněnými stranami

V roce 2025 neobdrželi členové řídicích, kontrolních a správních orgánů žádné zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry, přiznané záruky, a jiné výhody a nevlastní žádné akcie/podíly společnosti.

Společnost neeviduje k 31. 12. 2025 pohledávky za společníky.

3.20. Předpoklad nepřetržitého trvání společnosti

Účetní závěrka k 31. 12. 2025 byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

3.21. Události, které nastaly po datu účetní závěrky

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku.

Dne 13.5.2026

Podpis statutárního orgánu