

Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a o stavu majetku společnosti Property Resort & apartments Petrovy kameny, a.s. (za účetní období roku 2025)

Představenstvo společnosti **Property Resort & apartments Petrovy kameny, a.s.**, IČ: 190 73 852, se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10 (dále jen „Společnost“), vypracovalo v souladu s § 435 odst. 5 zákona o obchodních společnostech a družstvech, následující zprávu o podnikatelské činnosti a o stavu jejího majetku za účetní období roku 2025:

Představenstvo Společnosti má v souladu se stanovami Společnosti jednoho (1) člena, kterého volí a odvolává valná hromada. V rámci představenstva nedošlo v průběhu roku 2025 k žádným personálním změnám; od vzniku Společnosti dne 21. 2. 2023 vykonává funkci jediného člena představenstva pan David Lafek.

Představenstvo Společnosti po celé účetní období roku 2025 plnilo úkoly, které pro něj vyplývají z právních předpisů a ze stanov, a poskytovalo součinnost dozorčí radě Společnosti.

Hlavní činností Společnosti a zásadním zdrojem jejích příjmů byl v roce 2025 pronájem movitých věcí ve vlastnictví Společnosti, tedy činnost, pro kterou byla Společnost založena. Společnost je vlastníkem movitých věcí tvořících vybavení Hotelu Petrovy kameny. Společnost toto vybavení hotelu pronajímá provozovateli hotelu.

Představenstvo Společnosti v průběhu roku zejména dohlíželo na řádné plnění Smlouvy o nájmu movitých věcí ze dne 24. 5. 2024 uzavřené mezi Společností Property Resort & apartments Petrovy kameny, a.s. jako pronajímatelem a společností Kovix Group s.r.o, IČ: 091 51 761, se sídlem Rybná 682/14, Praha 1, jako nájemcem (dále jen „Smlouva o nájmu movitých věcí“), na základě které Společnost pronajímá movité věci ve svém vlastnictví tvořící vybavení hotelu nájemci Kovix Group s.r.o. za účelem provozování hotelu a hotelové restaurace. Představenstvo Společnosti dohlíželo na dodržování podmínek a řádné placení nájemného ze strany nájemce. Nájemce průběžně hradí nájemné dle uzavřené nájemní smlouvy.

Základní informace o stavu majetku a o hospodaření Společnosti v roce 2025 jsou uvedeny v řádné účetní závěrce za účetní období roku 2025 sestavené k 31. 12. 2025. Účetní závěrka byla zpracována v souladu s právními předpisy a poskytuje věrný obraz o hospodaření Společnosti. Představenstvo proto navrhuje valné hromadě její schválení.

Společnost vlastní hmotné movité věci, evidované ke dni 31. 12. 2025 v účetní hodnotě 17.066 tis. Kč brutto (po účetní korekci 13.741 tis. Kč netto). Představenstvo Společnosti provedlo ke dni 31. 12. 2025 inventarizaci veškerého movitého majetku ve svém vlastnictví.

Vedle dlouhodobého hmotného majetku měla Společnost dále ke dni 31. 12. 2025 peněžní prostředky na účtech ve výši 660 tis. Kč a krátkodobé pohledávky v hodnotě 107 tis. Kč.

Výsledek hospodaření na straně výnosů ovlivnily hlavně výnosy z pronájmu movitých věcí společnosti Kovix Group s.r.o. dle Smlouvy o nájmu movitých věcí. Výnosy z pronájmu movitých věcí za rok 2025 činily 600 tis. Kč.

Běžné náklady Společnosti v roce 2025 činily 57 tis. Kč, z toho 40 tis. Kč představovaly osobní náklady (mzdové náklady a náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění), 17 tis. Kč představovaly náklady na služby, ostatní provozní náklady a finanční náklady (zejména náklady na bankovní služby). Na nákladové straně tak hospodaření Společnosti zásadně ovlivnily pouze účetní odpisy majetku ve výši 2.456 tis. Kč, které však nepředstavují skutečné výdaje Společnosti.

Vzhledem k výši účetních odpisů majetku vykázala Společnost v předmětném období účetní ztrátu ve výši 1.913 tis. Kč, kterou představenstvo navrhuje v souladu s účetními postupy převést na účet neuhrazená ztráta minulých let. Účetně vykázaná ztráta za období roku 2025 nijak neohrožuje finanční stabilitu Společnosti, neboť tato ztráta byla způsobena pouze v důsledku účetních odpisů majetku, které netvořily skutečné výdaje Společnosti. Před započtením odpisů Společnost vykazuje kladný hospodářský výsledek z podnikání. Společnost má dostatek finančních prostředků pro úhradu nákladů spojených se svojí činností. Disponibilní finanční prostředky převyšují aktuální potřeby Společnosti.

Roční tržby dosáhly plánované výše 600 tis. Kč. Výnosy Společnosti z její hospodářské činnosti jsou stabilní a výrazně převyšují její běžné náklady bez odpisů. Společnost vykazuje průběžně narůstající objem finančních prostředků. Protože jsou tržby Společnosti z nájemného nasmlouvané dlouhodobou nájemní smlouvou, jsou v obdobné výši plánovány i na další období.

V rámci svého podnikání Společnost usiluje o minimalizaci nákladů při stabilních výnosech z pronájmu vlastního majetku.

Představenstvo Společnosti v souladu s § 82 zákona o obchodních společnostech a družstvech vypracovalo také **zprávu o vztazích mezi propojenými osobami** za účetní období roku 2025, se kterou mají akcionáři možnost se seznámit stejně jako s účetní závěrkou Společnosti. Se **závěry vyplývajícími z vypracované zprávy o vztazích** budou akcionáři seznámeni také na valné hromadě Společnosti v návaznosti na tuto zprávu představenstva. Představenstvo předmětnou zprávu o vztazích mezi propojenými osobami předložilo v souladu se zákonem a stanovami Společnosti dozorčí radě k přezkoumání. **Stanovisko dozorčí rady** ke zprávě o vztazích za rok 2025 je součástí Zprávy dozorčí rady za účetní období roku 2025.

David Lafek, člen představenstva
Property Resort & apartments Petrovy kameny, a.s.