

ROČNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2025



SATPO

SATPO, a.s. Praha

ROČNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2025



SATPO, a.s. Praha

OBSAH

ROČNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2025	4
ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ORGÁNU	5
RIZIKOVÉ OBLASTI	13
VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT V KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	17
ROZVAHA V KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	18
KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	19
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PENĚŽNÍ TOKŮ	20
PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	22
1. Všeobecné informace	23
2. Aplikace nových a novelizovaných standardů	23
3. Významná účetní pravidla	24
4. Rozhodující účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty odhadů	30
5. Složení Skupiny	32
6. Výnosy	34
7. Čistý zisk/ztráta z prodeje investičního nemovitého majetku	34
8. Výnosy z nájemného	35
9. Provozní náklady	35
10. Ostatní provozní výnosy	35
11. Finanční náklady	36
12. Daň z příjmů	36
13. Investiční nemovitý majetek	37
14. Pozemky, budovy a zařízení	39
15. Nehmotný majetek	40
16. Investice do přidružených společností	40
17. Odložená daň	41
18. Zásoby	41
19. Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	42
20. Peníze a peněžní ekvivalenty	43
21. Vlastní kapitál	43
22. Nekomolní podíly	44
23. Přijaté úvěry a půjčky	45
24. Ostatní finanční závazky	47
25. Rezervy	47
26. Závazky ze smluv	48
27. Závazky z obchodního styku a jiné závazky	48
28. Řízení finančního rizika	48
29. Podmíněné závazky	50
30. Transakce se spřízněnými stranami	50
31. Poplatky za audit	50
32. Události, které nastaly po skončení účetního období	50
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	54



office of SATPO Group | sídlo skupiny SATPO Group

ROČNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2025

Zpráva statutárního orgánu

Účetní závěrka

Další informace

ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Společnost SATPO, a.s. (dále jen „Společnost“) a její dceřiné společnosti jsou součástí holdingu SATPO Group B.V. (dále jen „Holding“), který působí na českém realitním trhu od roku 1994. Společnost byla založena v roce 2013. Pro účely této zprávy Společnost a její dceřiné společnosti jsou dále označovány jako „Skupina“.

Od počátků, kdy se zaměřovala na zprostředkování prodeje a nákupu rezidenčních nemovitostí, prošla postupným a promyšleným vývojem, který odráží hlubokou znalost trhu, schopnost dlouhodobě plánovat a citlivě reagovat na proměny městského prostředí. Již v druhé polovině 90. let skupina rozšířila své aktivity o půdní vestavby, investice do stávajícího bytového fondu a správu nemovitostí. Na přelomu tisíciletí pak využila získané know-how v oblasti akvizic, řízení výstavby a prodeje a zahájila realizaci vlastních menších a středně velkých rezidenčních projektů v atraktivních lokalitách hlavního města Prahy.

V roce 2014 skupina obnovila a systematicky rozvinula investice do existujících rezidenčních nemovitostí pod značkou City Home. Tato značka se zaměřuje především na nákup celých bytových domů či spoluvlastnických podílů v Praze, jejich majetkové, právní a technické zhodnocení a navrácení dlouhodobé kvality městskému bytovému fondu. Od roku 2020 pak skupina rozšířila své aktivity také o pozemkový development a vyhledávání pozemků s vysokým potenciálem pro budoucí rezidenční výstavbu.

Skupina SATPO dnes patří mezi stabilní a dlouhodobě etablované společnosti na pražském realitním trhu. Struktura jejích aktiv i projektových společností je nastavena s ohledem na požadavky bankovního i nebankovního financování a potřeby investorů. Jednotlivé developerské a investiční záměry jsou realizovány prostřednictvím samostatných projektových společností pod značkami SATPO a City Home, což přispívá k vysoké míře transparentnosti, řízení rizik a finanční stability skupiny.

Komplexní realitní, developerské a odborné služby jsou v rámci holdingu zajišťovány prostřednictvím manažerské společnosti SATPO management, která disponuje dlouholetými zkušenostmi a silným odborným týmem. Nedílnou součástí poskytovaných služeb je profesionální péče o klienty, zahrnující poradenství při výběru a financování bydlení, klientské změny, realizaci interiérů na klíč i následné služby po předání nemovitosti. Klientům je k dispozici reprezentativní prodejní centrum se showroomem a moderními technologiemi, včetně virtuální reality, které podporují kvalitní a transparentní rozhodování při koupi nemovitosti.

Kvalitu a dlouhodobou hodnotu projektů skupiny potvrzují nejen desítky úspěšně realizovaných rezidenčních projektů, ale také odborná a veřejná ocenění. Významným potvrzením této strategie je například ocenění Cena veřejnosti v soutěži Realitní projekt roku 2024 pro projekt Rezidence PO-7SKÁ, které reflektuje vysokou úroveň architektonického řešení, citlivý přístup k historickému kontextu i spokojenost klientů. Dále pak cena odborné poroty v soutěži Realitní projekt roku 2025 za projekt Rezidence Laurová, který staví na kvalitním návrhu, práci s kontextem lokality a pozornosti na detail finálního dokončení.

Od svého založení skupina SATPO systematicky buduje pozitivní veřejný obraz založený na dlouhodobé spolupráci s obchodními partnery, investory a odbornou veřejností. Je aktivním členem profesních organizací a asociací a podporuje kultivovaný rozvoj realitního trhu. V souladu s firemními hodnotami a principy společenské odpovědnosti založila skupina v roce 2022 Nadační fond SATPO, jehož cílem je podpora vzdělávání dětí a mládeže, zdraví, kultury a sportu.

Strategickým cílem skupiny SATPO zůstává dlouhodobé budování silné pozice kvalitního rezidenčního developera pod značkou SATPO, systematické zhodnocování stávajícího bytového fondu a investičních příležitostí pod značkou City Home a vytváření stabilních a atraktivních příležitostí pro investory v oblasti rezidenčních nemovitostí.

Vývoj realitního trhu

Rok 2025 lze z pohledu rezidenčního realitního trhu v České republice hodnotit jako období konsolidace a návratu k dlouhodobě udržitelnému růstu. Po předchozích letech charakterizovaných vysokou inflací, rychlým růstem úrokových sazeb a utlumenou transakční aktivitou došlo k výraznému zklidnění makroekonomického prostředí a k obnovení důvěry domácností i investorů. Tento vývoj se promítl do vyšší aktivity na realitním trhu, návratu hypotečního financování a pozvolného růstu cen rezidenčních nemovitostí.

Makroekonomické podmínky se v roce 2025 stabilizovaly. Průměrná roční míra inflace dosáhla 2,5 %, tedy úroveň blízké inflačnímu cíli České národní banky. Stabilizace cenové hladiny, spolu s růstem reálných mezd a velmi nízkou nezaměstnaností, vytvořila příznivé podmínky pro obnovu poptávky po bydlení. Postupné snižování úrokových sazeb vedlo ke zlepšení dostupnosti úvěrového financování a k aktivaci odložené poptávky z předchozích let.

Rezidenční realitní trh v roce 2025 vykazoval umírněný, avšak plošný cenový růst. Ceny nemovitostí rostly diferencovaně podle lokality, typu nemovitosti a kvality provedení. Strukturální nerovnováha mezi nabídkou a poptávkou, zejména v metropolitních oblastech, nadále představovala klíčový faktor cenové stability a dlouhodobého růstu hodnoty rezidenčních aktiv.

Na straně nabídky zůstával trh limitován především pomalým a administrativně náročným procesem povolování nové výstavby. Stavební náklady v roce 2025 meziročně vzrostly přibližně o 3–5 %, a to zejména v důsledku růstu mzdových nákladů, cen projektových a profesních služeb a regulačních požadavků. Ceny některých stavebních materiálů se oproti předchozím letům stabilizovaly, nicméně celkové nákladové prostředí zůstávalo zvýšené, což se promítalo do cen nových bytů.

Průměrná transakční cena nových bytů v České republice dosáhla v roce 2025 přibližně 137 000 Kč za m². Nejvyšší cenová hladina byla dlouhodobě zaznamenávána v Praze, kde se průměrná prodejní cena novostaveb pohybovala v rozmezí přibližně 170 000 až 175 000 Kč za m², přičemž nabídkové ceny u nových projektů ke konci roku tuto úroveň často překračovaly. Meziročně jde o nárůst o cca 11 %. Cenový vývoj novostaveb v Praze byl ovlivněn zejména omezenou nabídkou, rostoucími stavebními náklady a přetrvávající silnou poptávkou ze strany domácností i investorů. Z pohledu územního rozložení cenového růstu zaznamenaly v roce 2025 nejdynamičtější vývoj městské části Prahy 7 (Holešovice, Letná) a Praha 8 (Karlín) a Praha 4, a to v návaznosti na rozvoj infrastruktury a dlouhodobě omezenou nabídku nových bytů. Z oblasti prodeje starších bytů v Praze nabídka klesla o 22 %, průměrná nabídková cena se meziročně zvýšila o cca 9,8 % na výši 155. 579 Kč/m².

Významným rysem roku 2025 byl návrat hypotečního financování jako hlavního zdroje financování rezidenčních transakcí. Počet nově poskytnutých hypotečních úvěrů dosáhl přibližně 72 000 kusů, přičemž objem nových hypoték činil zhruba 320 mld. Kč, což představovalo jeden z nejsilnějších výsledků od roku 2021. Průměrná úroková sazba nových hypoték se v průběhu roku postupně snížila na přibližně 4,5 %, což významně přispělo k obnovení poptávky po vlastním bydlení. Hypoteční trh tak sehrál klíčovou roli při oživení rezidenčního realitního trhu.

Segment nájemního bydlení meziročně vzrostl o cca 5 %, omezená nabídka bytů, vysoké pořizovací ceny a pokračující populační příliv do hlavního města podporovaly mírný růst nájemného. Nájemní bydlení si tak zachovalo svou atraktivitu jak pro domácnosti odkládající nákup vlastního bydlení, tak pro investory hledající stabilní a dlouhodobý výnos.

Z hlediska legislativy, od 1. 7. 2025 vstoupila v platnost novela zákona o DPH, která pro některé případy zavedla povinnost účtovat při prodeji starší bytové nemovitosti DPH, obdobně nově i u stavebních pozemků. Na majitele bytových nemovitostí v následujících letech budou dopadat opat-

ření v rámci balíčku norem Fit for 55, která povedou ke snižování emisí a spotřeby energií.

Výhled na rok 2026 je z pohledu rezidenčního realitního trhu hodnocen jako stabilní s mírně pozitivním trendem. Očekává se pokračování umírněného hospodářského růstu, stabilní inflace v blízkosti cílového pásma České národní banky a spíše stabilizace než výrazný pokles úrokových sazeb. Tyto faktory by měly nadále podporovat poptávku po bydlení, a to jak ze strany domácností, tak investorů.

V oblasti cen rezidenčních nemovitostí se pro rok 2026 očekává spíše pozvolný růst, případně stabilizace v závislosti na lokalitě a typu nemovitosti. Klíčovým faktorem zůstává strukturální nedostatek nové výstavby, zejména v Praze, kde nelze v krátkodobém horizontu očekávat zásadní zvýšení nabídky. Tento stav i nadále vytváří pevný základ pro dlouhodobou stabilitu a hodnotový růst rezidenčních nemovitostí.

Bydlení si i nadále zachová významné postavení ve spotřebním koši domácností. Přetrvávající strukturální faktory, zejména omezená nabídka nové výstavby, demografický vývoj a koncentrace poptávky v metropolitních oblastech, vytvářejí i pro rok 2026 stabilní základ pro udržitelný vývoj rezidenčního trhu a dlouhodobé zachování jeho hodnoty.

Komentář statutárního orgánu k finančním výsledkům Skupiny za rok 2025

Konsolidované výsledky

Konsolidovaným výsledkem hospodaření Skupiny po zdanění za rok 2025 byl zisk ve výši 140 066 tis. Kč, což představovalo pokles o 70 334 tis. Kč v porovnání s předchozím rokem (2024: 210 400 tis. Kč).

Tržby z prodeje investičního majetku činily 525 538 tis. Kč (2024: 517 486 tis. Kč).

Společnost vykázala provozní zisk ve výši 290 971 tis. Kč (2024: 348 614 tis. Kč).

Finanční náklady dosáhly 122 428 tis. Kč (2024: 105 406 tis. Kč).

Rostoucí úroveň tržeb v roce 2025 ovlivnily především následující faktory: pokračující stabilizace české ekonomiky, oživení realitního trhu, růst cenového indexu nemovitostí, pokles úrokových sazeb u hypotečních úvěrů, stabilita růstu mezd a inflace.

Průměrná míra inflace v roce 2025 dosáhla 2,5 % a míra nezaměstnanosti mírně vzrostla na 3,0 %. Pokles úrokových sazeb vedl ke snižování hypotečních sazeb, což zvýšilo dostupnost financování pro zájemce o vlastní bydlení. Nedostatek nabídky bytů na českém trhu zůstává i nadále klíčovým faktorem ovlivňujícím ceny nemovitostí. V roce 2025 došlo k mírnému nárůstu cen, což odráží přetrvávající zájem kupujících při limitovaném počtu dostupných projektů.

Konsolidovaný výkaz o finanční situaci

K 31. prosinci 2025 činila konsolidovaná bilanční suma 3 776 303 tis. Kč, což představovalo nárůst o 830 968 tis. Kč v porovnání s předchozím rokem (2024: 2 945 335 tis. Kč).

Struktura konsolidovaných aktiv:

- Dlouhodobý majetek činil 3 212 446 tis. Kč (2024: 2 708 453 tis. Kč), což znamená nárůst o 503 993 tis. Kč. Tento nárůst je způsoben především akvizicí spoluvlastnických podílů v projektech Vosmikových 3, U Smaltovny 14, Nad Kajetánkou 12 a majetkem souvisejícím s developerskými projekty Escape a Třebonice.
- Krátkodobý majetek dosáhl hodnoty 563 857 tis. Kč, (2024: 236 882 tis. Kč), což představuje nárůst o 326 975 tis. Kč. Tento nárůst se týkal pohledávek, zásob převedených z dlouhodobého majetku a také hotovosti a peněžních ekvivalentů.

K 31. prosinci 2025 činil konsolidovaný vlastní kapitál Skupiny 1 049 640 tis. Kč, což představovalo nárůst o 343 618 tis. Kč v porovnání s předchozím rokem (2024: 706 022 tis. Kč).

Struktura konsolidovaných pasiv:

- Dlouhodobé závazky vzrostly na 2 074 135 tis. Kč (2024: 1 018 537 tis. Kč). Nárůst je dán především převodem závazků z vydaných dluhopisů z krátkodobých do dlouhodobých závazků v důsledku refinancování emise dluhopisů splatných v roce 2025 emisemi nových dluhopisů splatnými v 2029 a 2030.
- Krátkodobé závazky klesly na 652 528 tis. Kč (2024: 1 220 776 tis. Kč). Tento pokles byl způsoben především převodem výše uvedených dluhopisových závazků z krátkodobých do dlouhodobých.

Hlavní události ve vývoji podnikání

Strategie skupiny zůstává beze změny a dlouhodobě stojí na několika klíčových pilířích. Skupina se zaměřuje na systematický rozvoj a zhodnocování rezidenčních nemovitostí prostřednictvím vlastního developmentu a cílených investic do bytového fondu. Zároveň usiluje o upevnění své pozice

stabilního a důvěryhodného partnera na realitním trhu a o budování silné a vyhledávané platformy pro investory.

V roce 2024 došlo rozhodnutím akcionáře ke změně vlastnické struktury – společnosti SATPO, a.s. a SATPO services, a.s. (jako zanikající společnosti) se sloučily se společností City Home, a.s. (jako nástupnickou společností), přičemž v rámci tohoto sloučení bylo obchodní jméno změněno na SATPO, a.s.

Subholdingové společnosti pod značkou SATPO:

SATPO Invest I

Se zaměřuje na nákup nemovitostí s přidanou hodnotou (např. možnost rozšíření, změny užívání apod.) za účelem jejich dlouhodobého držení a realizace rezidenčních projektů. V roce 2025 pokračoval předprodej projektu Residence Laurová a pokračovaly přípravné práce na dalších projektech. Koncem roku se zahájil předprodej jednotek v projektu Residence Escape.

SATPO Invest II

Investuje do nemovitostí určených pro budoucí rezidenční development v atraktivních lokalitách a realizaci výstavby rezidenčních projektů s trvalou hodnotou. V roce 2025 pokračovaly přípravné práce na projektech a akvizice nových projektů.

SATPO Invest III

Se zaměřuje na nákup pozemků pro individuální výstavbu rodinných domů v atraktivních lokalitách a na realizaci inženýrských sítí. V roce 2025 probíhaly přípravné práce na projektech a návrhy pro rozvoj území.

SATPO Invest IV

Investuje do nemovitostí vhodných pro budoucí development, které připravuje k dalšímu rozvoji. V roce 2024 a v roce 2025 pokračovaly přípravné práce a rozvoj území pro budoucí development.

SATPO Invest V

Byl založen v roce 2024 a jeho hlavní činností je výstavba rezidenčních projektů.

Subholdingové společnosti pod značkou City Home:

City Home Invest II

Investuje do nákupu bytových domů a využívá potenciál jejich budoucího zhodnocení. V roce 2024 byl získán nový projekt a zároveň byly prodány všechny jednotky (100 %) ve dvou projektech.

City Home Invest III

Se specializuje na investice do ideálních podílů v bytových domech, sceleňování vlastnictví nebo vypořádání spoluvlastnických podílů s cílem zhodnotit nemovitosti.

V roce 2025 se úspěšně prodaly jednotky a dokončily projekty Hartigova, Sokolovská, Přípotoční, Vršovická, V Nových Vokovicích. Zahájil se prodej jednotek v projektu Na Václavce a zahájili se stavební úpravy. Došlo k vypořádání spoluvlastnictví u projektu Mělnická, U Hadovky, Vosmíkových, Horní a Žateckého a došlo k prodeji celého domu u projektu Myslíková. Současně byly nakoupeny nové podíly v bytových domech pro další rozvoj. V jednom případě došlo k podání žaloby na vypořádání spoluvlastnictví a u třech případů probíhá soudní řízení.

Dlouhodobá strategie

Strategie skupiny je zaměřena na dlouhodobý udržitelný růst a stabilitu, přičemž klíčovým impulsem pro další rozvoj bude projekt Písnice, který má potenciál významně podpořit objem prodejů v letech 2026–2029 a zároveň vytvořit prostor pro realizaci dalších dlouhodobých projektů.

Skupina upřednostňuje dlouhodobou tvorbu zisku a silného provozního cash-flow před krátkodobou maximalizací obrátu. V tomto kontextu systematicky rozvíjí dvě samostatné a profilově odlišné značky – SATPO, zaměřenou na rezidenční development, a City Home, orientovanou na správu a rozvoj bytového fondu.

Důležitým principem je posilování samostatnosti jednotlivých investičních společností z hlediska řízení rizik, financování a cash-flow, při současném zachování centralizovaného strategického řízení na úrovni skupiny. Skupina zároveň důsledně rozkládá riziko napříč projekty a produktovými segmenty, a to jak v oblasti developmentu, tak investic do bytového fondu.

Pro zajištění dalšího růstu klade skupina důraz na diverzifikaci zdrojů financování, a to kombinací vlastního kapitálu, bankovního financování, dluhopisů a kapitálu investorů. Současně rozšiřuje spolupráci s investory, zejména v oblasti developerských projektů, při zachování plné manažerské kontroly.

Cílem skupiny je také další institucionalizace financování, optimalizace jeho nákladů a dlouhodobé udržení čisté zadluženosti pod úrovní 60 %.

Vize skupiny

- Stavíme domy, ve kterých se lidem kvalitně žije.
- Hledáme a rozvíjíme skrytý potenciál nemovitostí.
- Budujeme platformy pro investice do rezidenčních nemovitostí.
- Vytváříme prostředí, kde nás baví pracovat.

Meziročně nedochází k žádné výrazné změně strategie a Skupina bude i nadále rozvíjet své dva hlavní pilíře obchodních aktivit: a) rezidenční a pozemkový development pod značkou SATPO, se zaměřením zejména na investice do rezidenčního developmentu a do pozemků určených pro budoucí výstavbu, a b) investice do existujících bytových domů pod značkou City Home, reali-

zované prostřednictvím nákupu ideálních podílů, scelování nemovitosti nebo jejich rozdělení na jednotky s cílem zhodnotit jejich potenciál a následně je uvést na trh.

Důležitou součástí strategie je zachování charakteru rodinné společnosti s osobním přístupem a dlouhodobým uvažováním. Současně skupina klade důraz na další rozvoj profesionálně a institucionálně řízeného fungování, které odpovídá rostoucímu rozsahu jejích aktivit a ambicím do budoucna.

Pod značkou City Home si Skupina klade za cíl dále posilovat svou pozici v oblasti investic do existujících bytových domů, zejména:

- udržení vedoucího postavení v oblasti nákupu ideálních podílů,
- zvyšování standardu nemovitostí a jednotlivých jednotek určených k prodeji,
- rozšiřování bytového fondu prostřednictvím půdní výstavby.

Pod značkou SATPO chce Skupina dále posilovat svou pozici v oblasti rezidenčního a pozemkového developmentu, prostřednictvím:

- investic do kvalitní rezidenčních developerských projektů a jejich realizace
- posilování segmentu pozemkového developmentu pro individuální výstavbu
- zvyšování diversifikace developerského portfolia.

U vybraných projektů z oblasti pozemkového developmentu Skupina zvažuje rozšíření své strategie o návaznou výstavbu rodinných a bytových domů s následným prodejem nemovitostí koncovým klientům.

Předpoklad trvání podnikatelské činnosti

K 31. prosinci 2025 činil vlastní kapitál připadající vlastníkův mateřské společnosti 347 483 tis. Kč (2024: 375 454 tis. Kč).

Při sestavování účetní závěrky za rok 2025 vedení společnosti posoudilo vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky (going concern), a to s ohledem na aktuální finanční výkonnost skupiny a provozní peněžní toky za rok 2025.

Vedení důkladně přezkoumalo rizikové oblasti popsané ve Zprávě statutárního orgánu a v Příloze ke konsolidované účetní závěrce. Potenciální rizika byla testována vzhledem k peněžním tokům skupiny a dalším finančním ukazatelům.

Prognózy pro realitní trh nadále předpokládají obnovení poptávky a růst cen nemovitostí. Podle údajů České národní banky (ČNB) dostupná data naznačují nástup přehřívání realitního trhu. V důsledku očekávaného pokračujícího růstu cen rezidenčních nemovitostí, rostoucích příjmů a postupného snižování úrokových sazeb dochází k obnově poptávky po nových hypotečních úvěrech.

Nabídková strana trhu s nemovitostmi však zůstává značně rigidní – mezi lednem a listopadem 2024 bylo dokončeno o 15 % méně bytů než ve stejném období předchozího roku a ani v roce 2025 nedošlo k zásadnímu obratu, když celoroční objem dokončené výstavby vzrostl jen mírně o přibližně 3 %. Ačkoli počet nově zahájených staveb roste, i nadále nedostačuje výstavba vzhledem k dlouhodobé poptávce. Tato nerovnováha vede ke zvyšování cen jak nových, tak starších nemovitostí.

V reakci na vývoj inflace ČNB pokračovala ve snižování úrokových sazeb:

- v 2024 snížila ČNB dvoutýdenní repo sazbu razantně z počátečních 6,75 % p. a. na 4,00 % p. a. ke konci roku,
- v 2025 ČNB pokračovala v obezřetném snižování sazeb, kdy repo sazba dále klesla z počátečních 4,00 % p. a. na konečných 3,50 % p. a.

Očekává se, že ČNB bude i v roce 2026 pokračovat v obezřetné měnové politice, zaměřené na udržení cenové stability, přičemž výhled pro domácí ekonomiku naznačuje pokračující mírný růst.

Na základě výše uvedeného vývoje ekonomiky očekává vedení společnosti, že rok 2025 bude mít pozitivní vliv na vývoj realitního trhu, zejména v oblasti rezidenčních nemovitostí. Vedení společnosti je přesvědčeno, že nehrozí přerušování podnikatelské činnosti a že sestavení účetní závěrky na základě předpokladu pokračování podnikatelské činnosti je oprávněné.

Zaměstnanci

Skupina nadále čelí omezené dostupnosti kvalifikovaných odborníků, zejména ve specializovaných pozicích.

Nábor a adaptace nových zaměstnanců představovaly v roce 2025 významnou výzvu v oblasti lidských zdrojů. V roce 2026 očekáváme mírné zlepšení situace na trhu práce.

S výhledem do budoucna se Skupina zaměří především na **zvyšování organizační efektivity a posílení klíčových týmů o zkušené seniorní odborníky**, nikoli na plošný růst počtu zaměstnanců. Pro rok 2026 se očekává postupné zlepšení situace na trhu práce, které umožní cílený nábor seniorních pozic podporujících provozní efektivitu a dlouhodobou stabilitu Skupiny.

Zdraví a celková spokojenost zaměstnanců skupiny jsou pro nás prioritou. Flexibilní uspořádání pracovních míst (hot-desking) nadále přispívá k efektivnímu využití pracovního prostředí, zejména v situacích, kdy zaměstnanci pracují z domova, čerpají dovolenou nebo jsou v pracovní neschopnosti.

Všichni zaměstnanci měli možnost profesního rozvoje, přičemž i nadále podporujeme zaměstnance k internímu povýšení.

Pravidelná i nepravidelná školení probíhala prostřednictvím e-learningové platformy dostupné na intranetovém portálu SATPO SharePoint. Tato platforma poskytuje přístup k relevantním a uživatelsky přívětivým vzdělávacím materiálům, které zaměstnancům umožňují rozvíjet praktické dovednosti. Zároveň pokračovala další externí školení zaměřená na rozvoj vyjednávacích, manažerských, projektových a odborných kompetencí.

Pro podporu spolupráce mezi zaměstnanci byly v roce 2025 organizovány teambuildingové aktivity mimo pracovní dobu, jako například účast na závodě T-Mobile Olympijský běh, neformální deskové hry, basketbalová utkání, bowling či společné procházky. Příkladem je teambuilding v cyberpunk světě, což bylo futuristické prostředí plného světla, barev a výzev, kdy se v týmech soutěžilo, spolupracovalo a utužil se týmový duch na plno.

Někteří zaměstnanci se rovněž zapojili do dobrovolnických aktivit v rámci spolupráce skupiny s neziskovou vzdělávací organizací Junior Achievement. Také jsme umožnili v rámci nevyužívané budovy ve špatném technickém stavu, určené k demolici, aby ji hasiči využili k účelu výcviku v extrémních podmínkách týmu USAR.

Společenská odpovědnost

Záleží nám na podpoře širší komunity a na aktivním zapojení našich kolegů napříč skupinou. Níže uvádíme výběr organizací, které v roce 2025 obdržely finanční podporu v rámci našich dárcovských aktivit.

Skupina je hrdým dlouhodobým finančním partnerem neziskové organizace Dobrý anděl od jejího založení v roce 2012. Díky zakladatelům, finančním partnerům a dárcům jsou plně pokryty provozní náklady nadace, což zajišťuje, že veškeré finanční prostředky od dárců směřují přímo rodinám, které se ocitly v tíživé životní situaci v důsledku závažného dlouhodobého onemocnění.

Od roku 2010 skupina rovněž finančně podporuje vzdělávací program Junior Achievement zaměřený na žáky základních škol a z řad zaměstnanců jsme se dobrovolně zapojili do národní poroty soutěží JA Top Logo a JA EXPO jako odborný porotce v kategorii Nejlepší marketing v Galerii Harfa na Praze 5, kdy se hodnotilo 40 nejlepších studentských firem. Ve spolupráci se zahraniční vzdělávací institucí Vedanta jsme v prostorách společnosti uspořádali odbornou přednášku pro středoškolské studenty na téma „Otázky života a filozofie: Jak hledat odpovědi v sobě“. V neposlední řadě se i zaměstnanci zapojili do iniciativy Bubnovačka, abychom podpořili, že násilí na dětech nemá v naší společnosti místo. Cílem je společným bubnováním symbolicky „dát hlas“ dětem, které doma zažívají násilí.

Nadační fond SATPO dále finančně podpořil dětský sportovní klub BMX Řepy zaměřený na bikros a závodní tým CB Kart Racing, a to s cílem podpořit účast

dětí v českých i mezinárodních motokárových závodech. V oblasti kultury podpořil také pěveckou akademii a hudební festival ve Žďáru nad Sázavou. V roce 2025 jsme nově připojili k otevřené sbírce od Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN), jejímž cílem je finanční podpora studentů programu MBA in Real Estate /MBARE) na Vysoké škole ekonomické v Praze.

Předpokládaný vývoj podnikání

Vedení celkově očekává, že v nadcházejícím roce Skupina dosáhne pozitivních hospodářských výsledků a cash flow. Toto očekávání vychází z plánovaných výsledků pro rok 2026 a z výhledových informací s ohledem na vývoj cen na realitním trhu s rezidenčními nemovitostmi a v návaznosti na celkové portfolio realitních projektů Skupiny a dosud realizovaných obchodních transakcí.

Dále vedení očekává, že v následujícím roce dojde k růstu cenového indexu. Toto očekávání vychází z výhledových informací s ohledem na vývoj cen na realitním trhu.





P07SKÁ Residence | Rezidence P07SKÁ

RIZIKOVÉ OBLASTI

Strategická rizika

Ekonomika

Riziko externího financování a financování výstavby (development)

Riziko související s (re)financováním

Úrokové sazby

Právní prostředí a schvalovací proces

Provozní riziko

Časový plán a řízení nákladů

Riziko související s vykazováním

RIZIKOVÉ OBLASTI

Strategická rizika

Ekonomika

Makroekonomické podmínky se v roce 2025 stabilizovaly. Průměrná roční míra inflace dosáhla 2,5 %, tedy úrovně blízké inflačnímu cíli České národní banky. Stabilizace cenové hladiny, spolu s růstem reálných mezd a velmi nízkou nezaměstnaností, vytvořila příznivé podmínky pro obnovu poptávky po bydlení. Postupné snižování úrokových sazeb vedlo ke zlepšení dostupnosti úvěrového financování a k aktivaci odložené poptávky z předchozích let.

Výhledy pro realitní trh v roce 2026 naznačují pokračování pozitivního trendu, s přetrvávající poptávkou po rezidenčních nemovitostech a dalším mírným růstem cen nemovitostí. Trh zůstává ovlivněn strukturální nerovnováhou mezi nabídkou a poptávkou, zejména ve velkých městech, kde tempo nové bytové výstavby nadále zaostává za dlouhodobými potřebami. Tato nerovnováha bude i nadále vytvářet tlak na růst cen nových i stávajících nemovitostí, přičemž tempo růstu by se mělo ve srovnání s předchozími lety postupně stabilizovat.

Poptávka po bydlení je podporována postupně se zlepšující dostupností, a to v důsledku růstu příjmů domácností a postupného uvolňování podmínek financování. Hypoteční trh by měl zůstat aktivní, s rostoucím zájmem jak ze strany vlastnického bydlení, tak investorů hledajících dlouhodobé zhodnocení kapitálu. Současně lze očekávat, že nájemní trh zůstane silný, což odráží omezenou dostupnost bydlení a pokračující trend urbanizace.

Na straně nabídky sice dochází k postupnému nárůstu počtu zahajovaných rezidenčních projektů, avšak povolovací procesy a omezené kapacity ve výstavbě nadále zpomalují tempo, jakým jsou nové byty uváděny na trh. Rozdíl mezi nabídkou a poptávkou tak pravděpodobně přetrvá i v průběhu roku 2026.

Měnová politika by měla zůstat podpůrná, přičemž Česká národní banka bude pravděpodobně nadále postupovat obezřetně při úpravách úrokových sazeb v návaznosti na vývoj inflace. Po předchozím období snižování sazeb se očekává jejich stabilizace na nižších úrovních, což přispěje ke zlepšení podmínek financování a podpoří celkovou aktivitu na trhu.

V budoucím ekonomickém vývoji bude hrát hlavní roli Německo, na kterém je naše ekonomika závislá, stejně jako vývoj války na Ukrajině a na Blízkém východě.

Riziko externího financování a financování výstavby (development)

Riziko externího financování znamená, že úspěch budoucích aktivit skupiny bude záviset na zajištění dostatečného financování projektových společností skupiny za účelem realizace reálních projektů. Zdrojem financování projektových společností Skupiny je a nadále bude především externí financování bankovními úvěry, ekvivalenty prostředky Skupiny a také do budoucna financování prostřednictvím dluhopisů. Ziskovost projektových společností mohou rovněž významně ovlivnit změny podmínek financování jednotlivých projektů ze strany komerčních bank (změny marží, změny parametrů zadluženosti, změny požadovaného zajištění úvěrů).

V důsledku ruské invaze na Ukrajinu a s tím souvisejícího zvýšení úrokových sazeb mají bankovní úvěry pohyblivé úrokové sazby. Vývoj pohyblivých úrokových sazeb je zohledněn v našich rozpočtech a prognózách projektů. V případě zjištění jakéhokoli významného dopadu jsou přijímána příslušná opatření.

Bankovní úvěry jsou spojeny s určitými finančními podmínkami. Porušení těchto podmínek může mít za následek zesplatnění finančního závazku. K 31. prosinci 2025 skupina tyto finanční podmínky dodržovala. Skupina snižuje riziko testováním různých scénářů.

Riziko související s (re)financováním

Rizikem souvisejícím s refinancováním se rozumí riziko, že se nepodaří splnit finanční závazek Společnosti nebo že se nepodaří získat dostatečné množství vlastního kapitálu nebo úvěrů nebo že dojde k porušení úvěrových smluv, což může vést k nežádoucím důsledkům.

Schopnost Skupiny nakoupit nové spoluvlastnické podíly v existujících bytových domech či celé bytové domy závisí na úspěšném generování peněžních toků ze stávajících i budoucích projektů, což je nyní poměrně obtížné předvídat.

Vedení pracuje na dlouhodobé finanční strategii, která umožní splnit dlouhodobé i krátkodobé závazky, a tuto finanční strategii uvádí do praxe.

Úrokové sazby

V důsledku oslabení ekonomiky nejprve kvůli pandemii COVID-19 a v současné době kvůli válce na Ukrajině může mít růst cen energií, služeb či zboží a vyšší míra nezaměstnanosti ve spojení s růstem hypotečních úrokových sazeb negativní vliv na poptávku po rezidenčních nemovitostech.

Bankovní rada České národní banky v rámci protiinflačních opatření v období 2021-2023 opakovaně zvyšovala základní úrokovou sazbu, což mělo vliv na růst úrokových sazeb u komerčních a hypotečních úvěrů. V reakci na klesající inflaci v roce 2024 ČNB opakovaně snižovala úrokové sazby a tento trend pokračoval během roku 2025, kdy byla dvoutýdenní repo sazba snížena na 3,50 % p.a., v červnu 2026 ovšem ČNB opětovně zvýšila dvoutýdenní repo sazbu o 0,25 procentního bodu na 3,75 % p. a. ve snaze předcházet novým inflačním tlakům. Očekává se, že ČNB bude i v roce 2026 pokračovat v obezřetné politice zaměřené na udržení cenové stability.

Právní prostředí a schvalovací proces

Délka a složitost procesu schvalování územního plánu a získávání stavebních povolení a neochota nebo neschopnost úředníků stavebních úřadů rozhodovat včas v souladu se zákonem způsobují značná zpoždění všech developerských projektů. Zpoždění získání příslušných povolení může vést ke zpoždění jednotlivých projektů, což může vést k nežádoucím důsledkům.

Provozní riziko

Provozními riziky se rozumí rizika, která vznikají v důsledku potenciálně nevhodných procesů, lidských činností, systémů a/nebo externích událostí. Podstatné riziko pro Skupinu souvisí se schopností získat zbývající podíly v nemovitostech, v ideálním případě do jejich úplné konsolidace a realizace smluvních transakcí.

Za účelem zvýšení naší provozní efektivity jsme se zaměřili na optimalizaci

a zlepšení našich interních procesů s cílem urychlit rozhodovací proces, v němž zaměstnanci získali větší roli. Plánem je minimalizovat provozní rizika na základě podrobné dokumentace našich interních procesů. Zřídili jsme nové procesní oddělení zodpovědné za procesní řízení skupiny. Toto oddělení přispívá ke zlepšování celkového přínosu pro zákazníky a ke zvyšování celkové efektivity skupiny (eliminací nepotřebných procesů nebo zjednodušením procesů).

Časový plán a řízení nákladů

Neočekávané zpoždění realizace projektů a zvýšení pořizovacích nákladů může vést ke snížení finančního výsledku projektu a případně vyžadovat dodatečné financování, které by mohlo být obtížné získat.

Za účelem snížení těchto rizik jsou ve Skupině zavedeny podrobné postupy pro sestavování rozpočtu a řízení nákladů pro každý jednotlivý projekt. MS project, který je propojen s Business Central, je implementován za účelem podpory řízení a plnění jednotlivých fází projektu. Kromě toho jsou zavedeny autorizační postupy a vyhotovování pravidelných zpráv (analýza skutečného stavu oproti rozpočtu), které slouží ke kontrole a upozorňují na problémy, které je třeba projednat s vedením.

Riziko související s vykazováním

Kromě výše popsaných opatření týkajících se vnitřních procesů a kontrolních mechanismů vypracovala společnost systém pro zajištění oceňování podle nejvyšších možných kritérií kvality. Oceňování nemovitostí je významným faktorem ovlivňujícím výsledky společnosti. Oceňování nemovitostí je ze své podstaty subjektivní a závisí na měnících se podmínkách na trhu. Nesrovnalosti v předpokladech nebo nevhodné metody mohou vést k nesprávnému ocenění. Toto riziko se snižuje tím, že ocenění vypracovává externí nezávislý odhadce a následně je porovnáváno s našimi interními oceněními.

V Praze dne 30. 6. 2026

Statutární orgán:



Jiří Pokorný
předseda správní rady



Dagmar Pokorná
člen správní rady

CityHome

SATPO



Na Václavce apartment house | rezidenční dům Na Václavce

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Výkaz zisků a ztrát v konsolidované účetní závěrce

Rozvaha v konsolidované účetní závěrce

Konsolidovaný přehled o změnách vlastního kapitálu

Konsolidovaný výkaz peněžní toků

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT V KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Za rok končící 31. prosince 2025
v tis. Kč

	Bod	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Výnosy ze smluv se zákazníky	6	43 695	19 515
Výnosy z pronájmu	8	28 078	22 646
VÝNOSY CELKEM		71 772	42 160
Čistý zisk/ztráta z prodeje investičního nemovitého majetku	7	-45 334	-43 027
VÝNOSY CELKEM VČETNĚ ČISTÉHO ZISKU/ZTRÁTY Z PRODEJE INVESTIC DO NEMOVITOSTÍ		26 438	-867
Náklady na prodej		-32 413	-30 518
Změny hodnoty investičního nemovitého majetku	13	509 159	464 720
Změna stavu zásob	18	411	-2 197
Provozní výdaje	9	-213 056	-186 753
Ostatní provozní výnosy	10	431	104 229
PROVOZNÍ ZISK		290 971	348 614
Finanční výnosy		15 262	16 853
Finanční náklady	11	-122 428	-105 406
ZISK PŘED ZDANĚNÍM		183 805	260 061
Daň z příjmů	12	-43 739	-49 661
ZISK ZA OBDOBÍ A ÚPLNÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ CELKEM		140 066	210 400
Zisk připadající na nekontrolní podíly		96 620	6 338
Zisk připadající vlastníkův mateřské společnosti		43 446	204 062

ROZVAHA V KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Za rok končící 31. prosince 2025

v tis. Kč

	Bod	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Dlouhodobá aktiva			
Investiční nemovitý majetek	13	3 125 360	2 631 469
Pozemky, budovy a zařízení	14	81 389	73 227
Nehmotný majetek	15	5 687	3 747
Investice do přidružených podniků	16	10	10
DLOUHODOBÁ AKTIVA CELKEM		3 212 446	2 708 453
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	18	191 500	96 600
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	19	219 072	51 738
Peníze a peněžní ekvivalenty	20	153 285	88 543
KRÁTKODOBÁ AKTIVA CELKEM		563 857	236 882
AKTIVA CELKEM		3 776 303	2 945 335
Vlastní kapitál			
Základní kapitál + ostatní kapitálové fondy	21	300 100	371 965
Nerozdělený zisk	21	47 384	3 489
Vlastní kapitál připadající na vlastníky mateřské společnosti	21	347 484	375 454
Nekontrolní podíly	22	702 156	330 568
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		1 049 640	706 022
Dlouhodobé závazky			
Vydané dluhopisy	23	1 453 663	472 288
Bankovní úvěry	23	362 244	259 108
Ostatní dlouhodobé závazky	24	214	46 082
Rezervy	25	2 451	2 478
Odložený daňový závazek	17	255 562	238 580
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM		2 074 135	1 018 537
Krátkodobé závazky			
Krátkodobá část dlouhodobých úvěrů a půjček	23	55 293	508 332
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	27	133 459	200 852
Ostatní finanční závazky	24	374 976	493 917
Rezervy	25	11 275	9 132
Smluvní závazky	26	64 788	2 055
Splatné daňové závazky	12	12 737	6 487
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM		652 528	1 220 776
ZÁVAZKY CELKEM		2 726 663	2 239 313
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		3 776 303	2 945 335

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Za rok končící 31. prosince 2025
v tis. Kč

	Základní kapitál + ostatní kapitálové fondy	Nerozdělené zisky	Vlastní kapitál připadající mateřské společnosti	Nekontrolní podíly	Vlastní kapitál celkem
STAV K 1. 1. 2025	371 965	3 489	375 454	330 568	706 022
Změna příplatku mimo ZK	-71 865	0	-71 865	0	-71 865
Výplata podílu na zisku	0	0	0	0	0
Nekontrolní podíly	0	449	449	274 968	275 417
Zisk/ztráta za období	0	43 446	43 446	96 620	140 066
STAV K 31. 12. 2025	300 100	47 383	347 483	702 156	1 049 640

	Základní kapitál + ostatní kapitálové fondy	Nerozdělené zisky	Vlastní kapitál připadající mateřské společnosti	Nekontrolní podíly	Vlastní kapitál celkem
STAV K 1. 1. 2024	490 796	134 426	625 222	324 230	949 453
Změna příplatku mimo ZK	-118 831	0	-118 831	0	-118 831
Výplata podílu na zisku	0	-335 000	-335 000	0	-335 000
Zisk/ztráta za období	0	204 062	204 062	6 338	210 400
STAV K 31. 12. 2024	371 965	3 489	375 454	330 568	706 022

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

Za rok končící 31. prosince 2025

v tis. Kč

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
ZISK ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	43 447	204 062
Úpravy		
Finanční náklady/výnosy	107 166	88 553
Nekontrolní podíl	96 620	6 338
Zisk/ztráta z přecenění investičního nemovitého majetku	-509 159	-464 720
Změna stavu opravných položek k zásobám	-411	2 197
Odpisy	7 151	3 723
Daň z příjmů	43 739	49 661
PROVOZNÍ PENĚŽNÍ TOKY PŘED POHYBY PRACOVNÍHO KAPITÁLU	-211 447	-110 185
Zvýšení/(snížení) zásob	-94 489	-7 617
Zvýšení/(snížení) pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	-167 334	330 720
Zvýšení/(snížení) závazků z obchodního styku a jiných závazků	-112 447	95 821
Zvýšení/(snížení) smluvních závazků	62 732	649
PENĚŽNÍ TOKY VYTVOŘENÉ Z PROVOZNÍ ČINNOSTI	-522 985	309 388
Zaplacená daň z příjmů	-19 102	-24 003
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK VZTAHUJÍCÍ SE K PROVOZNÍ ČINNOSTI	-542 088	285 384
Investiční činnost		
Vliv nákupů a prodejů investičního nemovitého majetku (netto)	-4 936	-98 980
Vliv nákupu a vyřazení pozemků, budov a zařízení (netto)	2 297	633
Vliv nákupu a prodeje nehmotného majetku (netto)	654	-3 833
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK VZTAHUJÍCÍ SE K INVESTIČNÍ ČINNOSTI	-1 985	-102 179
Finanční činnost		
Úroky	-107 268	-67 666
Dluhopisy	981 375	18 052
Úvěry a půjčky	-468 844	258 229
Změny v kapitálu	203 551	-453 831
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK VZTAHUJÍCÍ SE K FINANČNÍ ČINNOSTI	608 814	-245 216
ČISTÝ PŘÍRŮSTEK/ÚBYTEK (-) PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ A PENĚŽNÍCH EKVIVALENTŮ	64 741	-62 011
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	88 543	150 554
PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA KONCI OBDOBÍ	153 285	88 543



Laurová Residence | Rezidence Laurová

PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Všeobecné informace
Aplikace nových a novelizovaných standardů
Významná účetní pravidla
Rozhodující účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty odhadů
Složení Skupiny
Výnosy
Čistý zisk/ztráta z prodeje investičního nemovitého majetku
Výnosy z nájemného
Provozní náklady
Ostatní provozní výnosy
Finanční náklady
Daň z příjmů
Investiční nemovitý majetek
Pozemky, budovy a zařízení
Nehmotný majetek
Investice do přidružených společností
Odložená daň
Zásoby
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky
Peníze a peněžní ekvivalenty
Vlastní kapitál
Nekontrolní podíly
Přijaté úvěry a půjčky
Ostatní finanční závazky
Rezervy
Závazky ze smluv
Závazky z obchodního styku a jiné závazky
Řízení finančního rizika
Podmíněné závazky
Transakce se spřízněnými stranami
Poplatky za audit
Události, které nastaly po skončení účetního období

PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Za rok končící 31. prosince 2025

1. Všeobecné informace

Společnost SATPO, a.s. ("Společnost") je akciovou společností, která byla založena a je zapsána v obchodním rejstříku v České republice. Její konečnou ovládající osobou je pan Jiří Pokorný. Adresa sídla Společnosti je Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, Česká republika. Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spis. zn. B 28251 a její identifikační číslo je 013 84 147.

V roce 2024 došlo rozhodnutím akcionáře ke změně vlastnické struktury – společnosti SATPO, a.s. a SATPO services, a.s. (jako zanikající společnosti) se sloučily se společností City Home, a.s. (jako nástupnickou společností), přičemž v rámci tohoto sloučení bylo obchodní jméno změněno na SATPO, a.s.

Předmětem obchodní činnosti Společnosti a jejích dceřiných společností je především výstavba prémiových bytů v Praze, nabývání ideálních podílů na bytových domech, jejich postupná konsolidace a případně částečná nebo úplná rekonstrukce a následný prodej jednotlivých bytů, pořizování pronajatých nemovitostí a jejich pronájem a investice do pozemků pro budoucí výstavbu.

Společnost sama neměla v roce 2025 ani v roce 2024 žádné zaměstnance. Průměrný počet zaměstnanců ve Skupině byl 60 (2024: 55).

Tato účetní závěrka je sestavena v českých korunách (Kč) a zaokrouhlení je provedeno na celé tisíce Kč. Zahraniční operace jsou uváděny v souladu se zásadami uvedenými v bodě 3.

2. Aplikace nových a novelizovaných standardů

Nové a novelizované standardy IFRS, které byly vydány, avšak dosud nenabýly účinnosti

Společnost posuzuje potenciální dopad nových standardů, novel standardů a interpretací vydaných Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a schválených pro použití v EU, které k datu sestavení účetní závěrky nejsou dosud účinné a nebyly společností předčasně aplikovány.

Mezi nejvýznamnější patří zejména:

IFRS 18 (účinnost od 1. ledna 2027), který nahradí stávající požadavky standardu IAS 1 a zavádí nové požadavky na strukturu výkazu zisku a ztráty a zveřejňování informací o výkonnosti,

IFRS 19 (účinnost od 1. ledna 2027), který umožňuje vybraným dceřiným společnostem aplikovat zjednodušené požadavky na zveřejnění.

Společnost dále zvažuje dopady dalších úprav standardů IFRS, které budou účinné v následujících účetních obdobích.

Na základě dosud provedené analýzy společnost nepředpokládá, že by tyto nové standardy a jejich úpravy měly významný dopad na finanční pozici, výkonnost nebo peněžní toky společnosti; jejich vliv se očekává zejména v oblasti prezentace a zveřejňování informací.

3. Významná účetní pravidla

3.1 Východiska sestavování účetní závěrky

Účetní závěrka je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (standardy IFRS), které byly schváleny pro použití v EU.

Účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen, s výjimkou přecenění investic do nemovitostí, které se ke konci každého účetního období oceňují reálnými hodnotami, jak je uvedeno v účetních pravidlech níže. Historická cena obecně vychází z reálné hodnoty protihodnoty poskytnuté výměnou za zboží a služby.

Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění, bez ohledu na to, zda je cena pozorovatelná nebo odhadována za použití jiné oceňovací techniky. Při stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku bere Skupina v úvahu takové charakteristiky aktiva či závazku, které by účastníci trhu zohlednili při oceňování aktiva či závazku ke dni ocenění.

Níže jsou uvedena základní účetní pravidla.

3.2 Schopnost účetní jednotky pokračovat ve své činnosti

Při sestavování účetní závěrky za rok 2025 vedení společnosti posoudilo vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky (going concern), a to s ohledem na aktuální finanční výkonnost skupiny a provozní peněžní toky za rok 2025. Vedení důkladně přezkoumalo rizikové oblasti popsané ve Zprávě statutárního orgánu a v Příloze ke konsolidované účetní závěrce. Potenciální rizika byla testována vzhledem k peněžním tokům skupiny a dalším finančním ukazatelům.

Vývoj české ekonomiky slibuje stabilizaci. Průměrná míra inflace v roce 2025 dosáhla 2,5 % a míra nezaměstnanosti mírně vzrostla na 3,0 %.

Na základě výše uvedeného vývoje ekonomiky očekává vedení společnosti, že rok 2026 bude mít pozitivní vliv na vývoj realitního trhu, zejména v oblasti rezidenčních nemovitostí. Vedení společnosti je přesvědčeno, že nehrozí přerušení podnikatelské činnosti a že sestavení účetní závěrky na základě předpokladu pokračování podnikatelské činnosti je oprávněné.

3.3 Východiska pro konsolidaci

Konsolidovaná účetní závěrka obsahuje účetní závěrku Společnosti a účetních jednotek, které Společnost kontroluje (jejích dceřiných společností), sestavenou do 31. prosince každého roku. Kontroly je dosaženo v případě,

že Společnost:

- má moc nad jednotkou, do níž bylo investováno;
- je vystavena variabilním výnosům nebo má právo na tyto výnosy na základě své angažovanosti; a
- má schopnost využívat moc nad jednotkou, do níž bylo investováno, k ovlivnění výše svých výnosů.

Společnost opětovně posoudí, zda má kontrolu nad jednotkou, do níž bylo investováno, či nikoli, pokud skutečnosti a okolnosti naznačují, že došlo ke změně jedné či více složek kontroly uvedených výše.

Pokud Společnost disponuje méně než většinou hlasovacích práv jednotky, do níž bylo investováno, má moc nad jednotkou v případě, že hlasovací práva jsou dostačující pro to, aby získala faktickou schopnost jednostranně řídit relevantní činnosti jednotky, do níž bylo investováno. Společnost zohlední veškeré relevantní skutečnosti a okolnosti při zvažování toho, zda hlasovací práva Společnosti v jednotce, do níž bylo investováno, jsou dostatečná pro získání moci či nikoli, což zahrnuje:

- velikost podílu Společnosti na hlasovacích právech v závislosti na velikosti a rozložení podílů ostatních držitelů hlasovacích práv;
- potenciální hlasovací práva držená Společností, ostatními držiteli hlasovacích práv nebo jinými stranami;
- práva vyplývající z dalších smluvních ujednání; a
- veškeré další skutečnosti a okolnosti, které naznačují, že Společnost aktuálně má či nemá schopnost řídit relevantní činnosti v okamžiku, kdy je třeba učinit rozhodnutí, včetně postupů hlasování na předchozích valných hromadách.

Konsolidace dceřiného podniku začíná v okamžiku, kdy Společnost získá kontrolu nad dceřiným podnikem, a končí okamžikem, kdy Společnost kontrolu nad dceřiným podnikem ztratí. Konkrétně jsou výsledky hospodaření dceřiných podniků nabytých či prodaných během roku zahrnuty ve výkazu zisků a ztrát od data, kdy Společnost získá kontrolu, do data, kdy Společnost přestane dceřiný podnik kontrolovat.

Všechna vnitroskupinová aktiva, závazky, vlastní kapitál, výnosy, náklady a peněžní toky související s transakcemi mezi členy Skupiny jsou při konsolidaci vyloučeny.

Nekontrolní podíly v dceřiných podnicích jsou vykazovány odděleně od vlastního kapitálu Skupiny. Tyto nekontrolní podíly, které jsou aktuálními vlastnickými podíly a opravňují své držitele k získání poměrného podílu na čistých aktivech při likvidaci, se prvotně oceňují poměrným podílem nekontrolních podílů na reálné hodnotě identifikovatelných čistých aktiv nabývaného podniku. Po akvizici tvoří účetní hodnotu nekontrolních podílů výše těchto podílů při prvotním zachycení plus podíl těchto nekontrolních podílů na následných změnách vlastního kapitálu.

Zisk nebo ztráta jsou přiřazeny vlastníkům Společnosti a nekontrolním podílům.

Změny ve vlastnických podílech Skupiny v dceřiných podnicích, které nevedou ke ztrátě kontroly, jsou zaúčtovány jako transakce s vlastním kapitálem. Účetní hodnoty podílů Skupiny a nekontrolních podílů jsou upraveny tak, aby zohledňovaly změny v relativních podílech v dceřiných podnicích. Všechny případné rozdíly mezi částkou, o niž jsou upraveny nekontrolní podíly, a reálnou hodnotou vyplacené nebo přijaté protihodnoty jsou zachyceny přímo ve vlastním kapitálu a přiřazeny vlastníkům Společnosti.

Jestliže Skupina ztratí kontrolu nad dceřiným podnikem, zisk či ztráta je vykázán v hospodářském výsledku a je vypočítán jako rozdíl mezi i) souhrnem reálné hodnoty přijaté protihodnoty a reálné hodnoty všech případných podílů, které si Skupina ponechává, a ii) předchozí účetní hodnotou aktiv (včetně goodwillu) snížených o závazky dceřiného podniku a všech nekontrolních podílů. Všechny částky zaúčtované dříve v ostatním úplném výsledku v souvislosti s tímto dceřiným podnikem jsou zaúčtovány tak, jako by Skupina přímo související aktiva či závazky dceřiného podniku prodala (tzn. jsou reklasifikovány do hospodářského výsledku nebo převedeny přímo do jiné kategorie vlastního kapitálu, jak vyžadují či povolují příslušné IFRS). Reálná hodnota všech případných investic, které si Skupina v bývalém dceřiném podniku ponechává, k datu ztráty ovládnutí je považována za reálnou hodnotu při prvotním zachycení k následnému zaúčtování dle standardu IFRS 9, nebo případně za pořizovací náklad při prvotním zachycení investice do přidruženého podniku nebo společného podniku.

3.4 Podnikové přeměny

O akvizicích podniků se účtuje pomocí metody akvizice. Převedená protihodnota při podnikové přeměně je oceněna reálnou hodnotou, která je vypočítána jako součet reálných hodnot k datu akvizice aktiv převedených Skupinou, závazků Skupiny vzniklých dřívějším vlastníkům nabývaného podniku a podílů vydaných Skupinou výměnou za ovládnutí nabývaného podniku. Náklady spojené s akvizicí jsou zachyceny v okamžiku vzniku v hospodářském výsledku.

K datu akvizice jsou získaná identifikovatelná aktiva a převzaté závazky vykázány ve své reálné hodnotě, s následujícími výjimkami:

- odložené daňové pohledávky nebo závazky a aktiva a závazky související s ujednáními o zaměstnaneckých požitcích jsou vykázány a oceněny v souladu se standardem IAS 12 a IAS 19;
- závazky nebo kapitálové nástroje související s dohodami o úhradách vázaných na akcie v nabývaném podniku nebo dohodami o úhradách vázaných na akcie Skupiny nahrazujícími dohody o úhradách vázaných na akcie v nabývaném podniku jsou k datu akvizice oceněny v souladu se standardem IFRS 2 (viz níže); a

- aktiva (nebo vyřazované skupiny), která jsou klasifikována jako držená k prodeji v souladu se standardem IFRS 5, jsou oceněna v souladu s tímto standardem.

Goodwill je oceněn jako přebytek souhrnu převedené protihodnoty, částky všech nekontrolních podílů v nabývaném podniku a reálné hodnoty (případného) doposud nabyvatelem drženého majetkového podílu v nabývaném podniku nad částkou nabytých identifikovatelných aktiv a převzatých závazků oceněných k datu akvizice. Jestliže po opětovném posouzení čistá hodnota nabytých identifikovatelných aktiv a převzatých závazků převyšuje souhrn převedené protihodnoty, částky všech případných nekontrolních podílů v nabývaném podniku a reálné hodnoty (případného) doposud nabyvatelem drženého majetkového podílu v nabývaném podniku, je částka přebytku vykázána jednorázově do hospodářského výsledku jako zisk z výhodné koupě.

Je-li podniková kombinace prováděna postupně, jsou podíly v nabývaném účetní jednotce, které Skupina vlastnila již dříve (včetně společných činností), přeceněny na reálnou hodnotu k datu akvizice a případný výsledný zisk či ztráta jsou zachyceny v hospodářském výsledku.

3.5 Investice do přidružených a společných podniků

Přidruženým podnikem je jednotka, ve které má Skupina podstatný vliv a která není ani dceřiným podnikem, ani účastí ve společném podniku. Podstatný vliv představuje moc účastnit se rozhodování o finančních a provozních politikách jednotky, do níž bylo investováno, ale nejedná se o ovládnutí ani spoluovládání takových politik.

Společný podnik je společné ujednání, v němž strany, které spoluovládají toto ujednání, mají práva na čistá aktiva tohoto ujednání. Spoluovládání je smluvně dohodnuté sdílení kontroly nad ujednáním, které existuje, když rozhodnutí o relevantních činnostech vyžadují jednomyslný souhlas stran, které sdílejí kontrolu.

Hospodářský výsledek, aktiva a závazky přidružených podniků či společných podniků byly v této účetní závěrce zachyceny ekvivalenční metodou, kromě investic klasifikovaných jako držené k prodeji. V takovém případě se postupovalo podle standardu IFRS 5.

Podle ekvivalenční metody se při prvotním vykázání investice do přidružených nebo společných podniků vykazují v konsolidovaném výkazu o finanční situaci v pořizovací ceně a následně jsou upraveny o podíly Skupiny na zisku nebo ztrátě a ostatním úplném výsledku přidruženého nebo společného podniku. Pokud podíl Skupiny na ztrátách přidruženého nebo společného podniku převyšuje podíl Skupiny v daném přidruženém nebo společném podniku (včetně všech dlouhodobých účastí, které jsou v pod-

statě součástí čisté investice Skupiny v tomto přidruženém nebo společném podniku), Skupina přestane svůj podíl na dalších ztrátách vykazovat. Další ztráty se vykazují pouze v případech, kdy Skupině vznikly právní nebo mimosmluvní závazky nebo kdy Skupina provedla platby jménem přidruženého nebo společného podniku.

O investicích do přidruženého nebo společného podniku se účtuje pomocí ekvivalenční metody od data, k němuž se jednotka, do níž bylo investováno, stane přidruženým podnikem či společným podnikem. Při pořízení investice do přidruženého podniku nebo společného podniku se jakýkoliv přebytek pořizovacího nákladu akvizice nad podílem Skupiny na čisté reálné hodnotě identifikovatelných aktiv a závazků jednotky, do níž bylo investováno, vykazuje jako goodwill, který se zahrnuje do účetní hodnoty investice. Jakýkoliv přebytek podílu Skupiny na čisté reálné hodnotě identifikovatelných aktiv a závazků nad pořizovacím nákladem akvizice se po opětovném posouzení vykáže okamžitě v hospodářském výsledku období, ve kterém byla investice pořízena.

Požadavky standardu IAS 36 se používají k určení, zda je nutné vykazovat ztrátu ze snížení hodnoty s ohledem na investici Skupiny do přidruženého nebo společného podniku. Je-li to nutné, testuje se celá účetní hodnota investice (včetně goodwillu) na snížení hodnoty v souladu se standardem IAS 36 jako jedno aktivum srovnáním jeho zpětně získatelné částky (vyšší z hodnoty z užívání a reálné hodnoty snížené o náklady na prodej) s účetní hodnotou. Vykázané ztráty ze snížení hodnoty se nepřičítají žádnému aktivu, včetně goodwillu, který tvoří součást účetní hodnoty investice. Všechna odúčtování ztráty ze snížení hodnoty jsou vykázána v souladu se standardem IAS 36 do té míry, do jaké se zpětně získatelná částka investice následně zvýší.

Skupina přestane používat ekvivalenční metodu od data, kdy investice přestane být přidruženým podnikem nebo společným podnikem. Pokud si Skupina ponechává podíl v dřívějších přidružených či společných podnicích a ponechaný podíl je finančním aktivem, Skupina oceňuje veškeré ponechané podíly reálnou hodnotou k tomuto datu a tato reálná hodnota je považována za reálnou hodnotu při prvotním zaúčtování finančního aktiva v souladu s IFRS 9. Rozdíl mezi účetní hodnotou přidruženého nebo společného podniku k datu ukončení používání ekvivalenční metody a reálnou hodnotou veškerých ponechaných podílů a zisků z prodeje části podílu v přidruženém nebo společném podniku je součástí určení zisku nebo ztráty z prodeje přidruženého nebo společného podniku.

Pokud subjekt Skupiny obchoduje s přidruženým nebo společným podnikem Skupiny, zisky a ztráty plynoucí z transakcí s přidruženým nebo společným podnikem jsou vykázány v konsolidované účetní závěrce Skupiny pouze do výše podílů v přidruženém nebo společném podniku, které nepatří Skupině.

Skupina používá IFRS 9, včetně požadavků na snížení hodnoty, pro dlouhodobé účasti v přidružených nebo společných podnicích, na něž neuplatňuje ekvivalenční metodu a které jsou součástí čisté investice do jednotky, do níž bylo investováno. Při aplikaci IFRS 9 na dlouhodobé účasti navíc Skupina nezohledňuje úpravy jejich účetní hodnoty vyžadované IAS 28 (tj. úpravy účetní hodnoty dlouhodobých účastí vyplývajících z alokace ztrát jednotky, do které bylo investováno, nebo posouzení snížení hodnoty v souladu s IAS 28).

3.6 Vykazování výnosů

PRODEJ NEMOVITÉHO MAJETKU

Výnosy pocházejí především z výstavby a následného prodeje rezidenčních nemovitostí a z prodeje pozemků, budov a bytů klasifikovaných jako investiční nemovitý majetek.

Výnosy z prodeje se vykazují v okamžiku, kdy kontrola nad majetkem přechází na kupujícího, což je zpravidla datum podání žádosti o zápis převodu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Výnosy se oceňují částkou nárokované protihodnoty po odečtení obchodních slev a po úpravě o vliv významné finanční složky na závazky ze smluv.

3.7 Nájemní smlouvy (leasingy)

SKUPINA JAKO NÁJEMCE

Skupina neeviduje žádnou podstatnou smlouvu, kde by byla v pozici nájemce.

SKUPINA JAKO PRONAJÍMATEL

Ve vztahu ke svým investicím do nemovitostí Skupina uzavírá nájemní smlouvy jako pronajímatel. Tyto nájemní smlouvy jsou klasifikovány jako operativní leasingy, protože podle podmínek nájemní smlouvy se nepřevádí podstatná část rizik a užiteků plynoucích z vlastnictví.

Při operativním leasingu se výnos z nájemného vykazuje rovnoměrně po dobu trvání leasingu. Pokud Skupina poskytuje svým nájemcům komerčních prostor pobídky, pak se náklady na pobídky účtují po dobu trvání příslušné nájemní smlouvy rovnoměrně jako snížení výnosů z nájemného. Nájemcům bytových jednotek se žádné pobídky neposkytují.

3.8 Cizí měny

Při sestavování účetních závěrek jednotlivých účetních jednotek Skupiny se transakce v jiných měnách, než je funkční měna účetní jednotky (cizí měny), vykazují za použití směnných kurzů platných k datu transakce. Funkční mě-

nou Skupiny je česká koruna (Kč). Ke každému datu účetní závěrky se peněžní položky aktiv a závazků v cizí měně přepočítávají za použití kurzu platného k datu účetní závěrky. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití směnného kurzu platného k datu ocenění reálnou hodnotou. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají.

3.9 Výpůjční náklady

Výpůjční náklady, které lze přímo přiřadit k akvizici, výstavbě nebo výrobě způsobilých aktiv, což jsou aktiva, jejichž příprava k zamýšlenému použití nebo prodeji vyžaduje delší časové období, se připočítávají k pořizovací ceně těchto aktiv až do okamžiku, než nejsou v podstatné míře připravena k zamýšlenému použití nebo prodeji.

Pokud jsou k financování způsobilého aktiva použity výpůjčky s pohyblivou úrokovou sazbou, které jsou zajištěny efektivním zajištěním peněžních toků s ohledem na úrokové riziko, je efektivní část derivátu vykázána v ostatním úplném výsledku a reklasifikována do hospodářského výsledku v okamžiku, kdy způsobilé aktivum ovlivňuje zisk nebo ztrátu. Pokud jsou k financování způsobilého aktiva použity výpůjčky s pevnou úrokovou sazbou, které jsou zajištěny efektivním zajištěním reálné hodnoty s ohledem na úrokové riziko, odrážejí aktivované výpůjční náklady zajištěnou úrokovou sazbou.

Od výpůjčních nákladů, které splňují kritéria pro aktivaci, se odečtou investiční výnosy z dočasného investování specifických půjček až do jejich vynaložení na způsobilé aktivum.

Všechny ostatní výpůjční náklady se vykazují v hospodářském výsledku v období, ve kterém vznikly.

3.10 Zaměstnanecké požitky

Závazek z benefitů plynoucích zaměstnancům z titulu mezd, ročních dovolených a nemocenské se vykazuje v období, kdy je příslušná služba poskytována, v nediskontované výši požitků, jejichž výplata se za tuto službu očekává. Závazky vykázané v souvislosti s krátkodobými zaměstnaneckými benefity se oceňují nediskontovanou částkou benefitů, jejichž výplata se očekává výměnou za příslušnou službu. Skupina neposkytuje žádné dlouhodobé zaměstnanecké benefity.

3.11 Daně

Daňový náklad představuje součet splatné daně a odložené daně.

SPLATNÁ DAŇ

Splatná daň se vypočítá na základě zdanitelného zisku za dané období. Zdanitelný zisk se liší od čistého zisku vykázaného v hospodářském výsledku, protože nezahrnuje položky výnosů, resp. nákladů, které jsou zdanitelné nebo odčitatelné od základu daně v jiných letech, ani položky, které nejsou zdanitelné, resp. odčitatelné od základu daně. Splatná daň Skupiny se vypočítává za použití daňových sazeb, které vyplývají nebo v podstatném ohledu vyplývají z právních předpisů platných ke konci účetního období.

ODLOŽENÁ DAŇ

Odložená daň je daň, u které se očekává, že bude splatná nebo nárokovatelná z titulu rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a jejich daňovou základnou použitou pro výpočet zdanitelného zisku, a účtuje se o ní závazkovou metodou. Odložený daňový závazek se obecně vykazuje u všech zdanitelných přechodných rozdílů a odložené daňové pohledávky se obecně vykazují v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že bude dosažen zdanitelný zisk, proti kterému bude možné uplatnit odčitatelné přechodné rozdíly. Takové pohledávky a závazky se nevykazují, pokud přechodný rozdíl vzniká z prvotního vykázaní (kromě podnikových kombinací) jiných aktiv a závazků v rámci transakce, která neovlivňuje zdanitelný zisk ani účetní zisk. Odložený daňový závazek se také nevykazuje, pokud přechodný rozdíl vyplývá z prvotního vykázaní goodwillu.

Odložený daňový závazek se vykazuje u zdanitelných přechodných rozdílů, které vznikají v souvislosti s investicemi do dceřiných a přidružených podniků a podílů ve společných podnicích s výjimkou případů, kdy je Skupina schopna načasovat zrušení přechodného rozdílu a je pravděpodobné, že přechodný rozdíl nebude v dohledné budoucnosti zrušen. Odložené daňové pohledávky z odčitatelných přechodných rozdílů, které vznikají v souvislosti s takovými investicemi a podíly, se vykazují pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že bude dosažen dostatečný zdanitelný zisk, proti němuž bude možné přechodné rozdíly uplatnit, přičemž se očekává, že v dohledné budoucnosti dojde k jejich zrušení.

Účetní hodnota odložených daňových pohledávek se posuzuje vždy ke každému datu účetní závěrky a snižuje se, pokud již není pravděpodobné, že bude dosažen dostatečný zdanitelný zisk, který by byl schopen odloženou daňovou pohledávku pokrýt v celkové nebo částečné výši.

Odložená daň se vypočítá pomocí daňových sazeb, u nichž se očekává, že budou platné v období, kdy bude závazek splatný nebo pohledávka realizována, a to na základě daňových předpisů a sazeb, které vyplývají nebo v podstatném ohledu vyplývají z právních předpisů platných k datu účetní závěrky.

Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek zohledňuje daňové důsledky, které by vyplývaly ze způsobu, jakým Skupina ke konci účetního období očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

Odložené daňové pohledávky a závazky se kompenzují, pokud existuje vymahatelné právo na kompenzaci splatných daňových pohledávek proti splatným daňovým závazkům a pokud se vztahují k daním z příjmů uloženým stejným daňovým úřadem a Skupina má v úmyslu vyrovnat své splatné daňové pohledávky a závazky v čisté výši.

3.12 Pozemky, budovy a zařízení

Pozemky a budovy používané pro administrativní účely jsou ve výkazu o finanční situaci vykázány v pořizovací ceně snížené o oprávky a kumulované ztráty ze snížení hodnoty.

Nedokončené investice určené k používání ve výrobě, zásobování nebo k administrativním účelům či k účelům, které dosud nebyly specifikovány, se vykazují v pořizovací ceně snížené o ztráty ze snížení hodnoty. Pořizovací cena zahrnuje poplatky za odborné služby a v případě způsobilého aktiva i výpůjční náklady, které se aktivují v souladu s účetními pravidly Skupiny. Odepisování takového aktiva, stejně jako odepisování ostatního majetku, se zahájí okamžikem, kdy je aktivum připraveno pro zamýšlené použití.

Pozemky ve vlastnictví Společnosti se neodepisují.

Odpisy se vykazují tak, aby celá pořizovací cena aktiva nebo přeceněná částka (kromě pozemků vlastněných Společností a nedokončených investic) snížená o zbytkovou hodnotu byla alokována na celou dobu použitelnosti daného aktiva, a to za použití metody lineárních odpisů:

Budovy	Doba použitelnosti 30 let
Zařízení	Doba použitelnosti 3 až 5 let

Předpokládaná doba použitelnosti, zbytková hodnota a metoda odepisování se prověřují vždy na konci každého účetního období, přičemž vliv jakýchkoli změn v odhadech se účtuje prospektivně. Jakákoli položka pozemků, budov a zařízení je odúčtována při prodeji nebo v případě, že se z pokračujícího užívání aktiva neočekávají žádné ekonomické užítky. Zisk nebo ztráta z prodeje nebo vyřazení aktiva se určí jako rozdíl mezi výnosy z prodeje a účetní hodnotou daného aktiva a vykáže se v hospodářském výsledku.

3.13 Investiční nemovitý majetek

Investiční nemovitý majetek, tedy nemovitosti držené za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem kapitálového zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití pro tyto účely), se vykazují při prvotním zachycení v pořizovací ceně, včetně transakčních ná-

kladů. Po prvotním zachycení se investice do nemovitostí oceňují reálnou hodnotou. Zisky a ztráty ze změn reálné hodnoty investic do nemovitostí se zahrnují do hospodářského výsledku v období, ve kterém k nim došlo.

Investiční nemovitý majetek je odúčtován při prodeji nebo v případě, že je trvale vyřazen z používání a z jeho prodeje se neočekávají žádné budoucí ekonomické užítky. Veškeré zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (vypočtené jako rozdíl mezi čistými výnosy z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do hospodářského výsledku v období, ve kterém bylo odúčtování nemovitosti provedeno.

3.14 Nehmotný majetek

NEHMOTNÝ MAJETEK POŘÍZENÝ SAMOSTATNĚ

Nehmotný majetek s omezenou dobou použitelnosti, který je pořizován samostatně, se vyazuje v pořizovací ceně snížené o kumulované odpisy a kumulované ztráty ze snížení hodnoty. Amortizace se vyazuje rovnoměrně po dobu jejich odhadované životnosti.

Odhadovaná doba použitelnosti a metoda odpisování se přezkoumávají na konci každého účetního období, přičemž případné změny v odhadu se zohledňují prospektivně. Nehmotný majetek s neurčitou dobou použitelnosti, který je pořizován samostatně, se vyazuje v pořizovací ceně snížené o kumulované ztráty ze snížení hodnoty.

Třídy nehmotného majetku Skupiny s příslušnou dobou použitelnosti jsou následující:

Ochranné známky	Doba použitelnosti 20 let
Software	Doba použitelnosti 3 roky

3.15 Snížení hodnoty pozemků, budov a zařízení a nehmotných aktiv

Ke každému datu účetní závěrky Skupina posuzuje účetní hodnotu svých pozemků, budov a zařízení a nehmotných aktiv, aby určila, zda existují náznaky, že u těchto aktiv došlo ke snížení hodnoty. Pokud takové náznaky existují, je proveden odhad zpětně získatelné částky příslušného aktiva za účelem stanovení rozsahu případné ztráty ze snížení hodnoty. Pokud aktivum negeneruje peněžní toky, které jsou nezávislé na ostatních aktivech, provede Skupina odhad zpětně získatelné částky peněžotvorné jednotky, k níž aktivum náleží. Pokud lze určit přiměřený a konzistentní základ pro přiřazení, jsou samostatným peněžotvorným jednotkám přiřazena i celopodniková aktiva; v opačném případě jsou celopodniková aktiva přiřazena nejmenší skupině peněžotvorných jednotek, pro niž lze určit přiměřený a konzistentní základ pro jejich přiřazení.

Nehmotná aktiva s neurčitou dobou použitelnosti se testují na snížení hodnoty nejméně jednou ročně a vždy, když na konci účetního období existují náznaky, že by mohlo dojít ke snížení hodnoty takových aktiv.

Zpětně získatelná částka se rovná buď reálné hodnotě snížené o náklady na prodej, nebo hodnotě z užívání, a to podle toho, která z těchto hodnot je vyšší. Při posuzování hodnoty z užívání se odhadované budoucí peněžní toky diskontují na současnou hodnotu za použití diskontní sazby před zdaněním, která vyjadřuje běžné tržní posouzení časové hodnoty peněz a specifická rizika pro dané aktivum, o něž nebyly odhady budoucích peněžních toků upraveny.

Pokud je odhadovaná zpětně získatelná částka aktiva (nebo penězotvorné jednotky) nižší než jeho (její) účetní hodnota, sníží se účetní hodnota aktiva (nebo penězotvorné jednotky) na zpětně získatelnou částku. Ztráta ze snížení hodnoty se okamžitě promítne do hospodářského výsledku, ledaže je příslušné aktivum vykazováno v přeceněné hodnotě; v takovém případě se ztráta ze snížení hodnoty posuzuje jako snížení přecenění takového aktiva, a pokud je ztráta ze snížení hodnoty vyšší než související přebytek z přecenění, pak je částka, o niž ztráta ze snížení hodnoty převyšuje přebytek z přecenění, zachycena v hospodářském výsledku.

Pokud je ztráta ze snížení hodnoty následně zrušena, účetní hodnota aktiva (resp. penězotvorné jednotky) se zvýší na upravený odhad zpětně získatelné částky, avšak takovým způsobem, aby zvýšená účetní hodnota nepřevýšila účetní hodnotu, která by byla stanovena, pokud by v předchozích letech nebyla u aktiva (nebo penězotvorné jednotky) vykázána žádná ztráta ze snížení hodnoty. Zrušení ztráty ze snížení hodnoty je okamžitě promítnuto do hospodářského výsledku tak, že eliminuje ztrátu ze snížení hodnoty, která byla pro dané aktivum vykázána v předcházejících účetních obdobích. O jakémkoli zvýšení nad rámec této částky je účtováno jako o zvýšení hodnoty fondu z přecenění.

3.16 Zásoby

Zásoby zahrnují nedokončenou výrobu (nedokončené stavby) a dokončené výrobky (dokončené stavby). Ty se týkají projektů určených k realizaci a prodeji v rámci běžného provozního cyklu Skupiny. Náklady na developerské projekty zahrnují stavební náklady a ostatní přímé náklady související s výstavbou nemovitostí a výpůjční náklady.

Stavební náklady a ostatní přímé náklady včetně výpůjčních nákladů jsou v průběhu výstavby klasifikovány jako nedokončená výroba. Po získání kolidujícího rozhodnutí je projekt převeden z nedokončené výroby (nedokončené stavby) pod dokončené výrobky (dokončené stavby).

Zásoby jsou zachyceny v pořizovací ceně nebo čisté realizovatelné hodno-

tě, podle toho, která z nich je nižší, a jsou oceněny metodou individuálního ocenění.

3.17 Finanční nástroje

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazovány v rozvaze Skupiny v okamžiku, kdy se Skupina stane smluvní stranou daného nástroje.

Finanční aktiva a finanční závazky se při prvotním vykázání oceňují reálnou hodnotou, s výjimkou pohledávek z obchodního styku, které nemají významný prvek financování a které se oceňují transakční cenou. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních aktiv a finančních závazků (vyjma finančních aktiv a finančních závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)), se při prvotním vykázání přičítají k reálné hodnotě finančních aktiv nebo finančních závazků, případně se od ní odečítají. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení finančních aktiv nebo finančních závazků oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jsou bezprostředně vykázány v hospodářském výsledku.

FINANČNÍ AKTIVA

Finanční aktiva Skupiny jsou omezena na krátkodobé pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky, a proto jsou všechna vykázána finanční aktiva následně oceňována naběhlou hodnotou.

Snížení hodnoty finančních aktiv

Skupina vykazuje očekávané úvěrové ztráty (ECL) za dobu trvání v případě pohledávek z obchodního styku. Výše očekávaných úvěrových ztrát se aktualizuje ke každému datu účetní závěrky a je odhadována pomocí matice tvorby opravných položek na základě historických zkušeností Skupiny v oblasti úvěrových ztrát, upravených o faktory, které jsou specifické pro dlužníky, obecné ekonomické podmínky a posouzení současného i předpokládaného směru vývoje podmínek k datu účetní závěrky, případně včetně časové hodnoty peněz.

Odúčtování finančních aktiv

Skupina odúčtuje finanční aktivum pouze tehdy, když vyprší smluvní práva na peněžní toky z aktiva, nebo když toto finanční aktivum a v podstatě všechna rizika a užítky plynoucí z jeho vlastnictví převede na jiný subjekt. Pokud Skupina nepřevéde podstatnou část všech rizik a užitků plynoucích z vlastnictví aktiva, ani si je neoponechá, a ponechá si kontrolu nad převáděným aktivem, zaúčtuje podíl, který si na převáděném aktivu ponechává, jakož i související závazek z částek, které bude povinna zaplatit. Pokud si Skupina ponechá podstatnou část všech rizik a užitků plynoucích z vlastnictví převáděného finančního aktiva, pokračuje v účtování o tomto finančním aktivu a zároveň zaúčtuje také přijatou zajištěnou půjčku.

Při odúčtování finančního aktiva oceněného naběhlou hodnotou se rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a součtem částek, které byly nebo mají být přijaty, vykáže v hospodářském výsledku.

FINANČNÍ ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL

Kapitálové nástroje

Kapitálový nástroj je jakákoli smlouva, která dokládá zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích závazků. Kapitálové nástroje vydané Skupinou se vykazují v hodnotě přijatých plateb po odečtení přímých nákladů na emisi.

Finanční závazky

Všechny finanční závazky se následně oceňují naběhlou hodnotou s použitím metody efektivní úrokové sazby. Metoda efektivní úrokové sazby je metoda výpočtu naběhlé hodnoty finančního závazku a alokace úrokových nákladů za příslušné období. Efektivní úroková sazba je sazba, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby (včetně všech zaplacených nebo přijatých poplatků a bodů, které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové sazby, transakčních nákladů a ostatních premii nebo diskontů) po celou očekávanou dobu trvání finančního závazku, nebo případně kratší dobu, na naběhlou hodnotu finančního závazku.

Odúčtování finančních závazků

Skupina odúčtuje finanční závazky pouze tehdy, jestliže jsou závazky Skupiny splněny, zrušeny nebo zanikly. Rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtovaného finančního závazku a zaplacenou či splatnou částkou se vykazuje v hospodářském výsledku.

3.18 Rezervy

Rezervy se vykážou v případě, že Skupina má současný (právní nebo mimosmluvní) závazek, který je důsledkem minulé události, a je pravděpodobné, že Skupina bude muset tento závazek vypořádat, přičemž výši závazku lze spolehlivě odhadnout.

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání současného závazku vykázaného k datu účetní závěrky po zohlednění rizik a nejistot spojených s daným závazkem. Pokud se rezerva určuje pomocí odhadu peněžních toků potřebných k vypořádání současného závazku, její účetní hodnota se rovná současné hodnotě těchto peněžních toků (pokud je vliv časové hodnoty peněz významný).

Pokud se očekává, že některé nebo všechny ekonomické užítky potřebné k vypořádání rezervy budou nahrazeny třetí stranou, vykáže se pohledávka jako aktivum, pokud je prakticky jisté, že Skupina náhradu obdrží, a pokud lze výši takové pohledávky spolehlivě určit.

Záruky

Rezervy na očekávané náklady na závazky ze záruk vyplývající z místní legislativy se vykazují k datu realizace výnosů, a to podle nejlepšího odhadu vedení ohledně výdajů potřebných k vypořádání závazků Skupiny.

3.19 Podmíněné závazky

Podmíněný závazek je možný závazek, který vyplývá z minulých událostí a jehož existence bude potvrzena tím, že nastane, resp. nenastane jedna nebo více nejistých budoucích událostí, které Skupina nemůže ovlivnit, nebo současný závazek, který není vykázán, protože není pravděpodobné, že si jeho vypořádání vyžádá odtok zdrojů.

4. Rozhodující účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty odhadů

Při uplatňování účetních pravidel Skupiny, která jsou popsána v bodě 3, se od vedení vyžaduje, aby provádělo úsudky (kromě úsudků zahrnujících odhady), jež mají významný dopad na vykázané částky, a vypracovalo odhady a předpoklady o výši účetní hodnoty aktiv a závazků, které nejsou okamžitě zřejmé z jiných zdrojů. Odhady a související předpoklady vycházejí z historických zkušeností z minulých období a dalších faktorů, které jsou považovány za relevantní. Skutečné výsledky se od těchto odhadů mohou lišit.

Odhady a související předpoklady se pravidelně prověřují. Opravy účetních odhadů se vykazují v období, v němž byl daný odhad opraven, pokud má oprava vliv pouze na příslušné období, nebo v období, kdy byla oprava provedena, a v budoucích obdobích, pokud má oprava vliv jak na běžné, tak budoucí období.

ROZHODUJÍCÍ ÚSUDKY PŘI UPLATŇOVÁNÍ ÚČETNÍCH PRAVIDEL SKUPINY

Níže jsou uvedeny důležité úsudky, kromě úsudků týkajících se odhadů (jež jsou níže uvedeny samostatně), které vedení provedlo v rámci uplatňování účetních pravidel Skupiny a které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v účetní závěrce.

KLASIFIKACE MEZI INVESTIČNÍM NEMOVITÝM MAJETKEM A ZÁSOBAMI

Nemovitosti Skupiny jsou klasifikovány buď jako investice do nemovitostí, nebo jako zásoby v souladu se standardy IAS 40 a IAS 2. Podle pravidel stanovených Skupinou jsou nemovitosti generující nájemné nebo pořízené s výhledem kapitálového zhodnocení klasifikovány jako investice do nemovitostí a oceňovány reálnou hodnotou, s výjimkou majetku, u kterého nelze reálnou hodnotu spolehlivě stanovit. Pozemky a nemovitosti, u nichž je jasný záměr realizovat developerskou činnost (což je obvykle doloženo

územním rozhodnutím), jsou klasifikovány jako zásoby a oceňovány pořizovací cenou. Vedení prověřuje klasifikaci nemovitého majetku ke každému rozvahovému dni.

OCEŇENÍ INVESTIČNÍHO NEMOVITÉHO MAJETKU REÁLNOU HODNOTOU

Reálná hodnota investičního nemovitého majetku je stanovena v souladu s IFRS 13 na základě zprávy o ocenění vypracované nezávislým certifikovaným odhadcem. Ředitelé přezkoumávají ocenění investic do nemovitostí ke každému rozvahovému dni a ujišťují se, že výsledky ocenění k 31. 12. 2025 a 31. 12. 2023 jsou konzistentní a srovnatelné. Ředitelé Skupiny navíc porovnávají tato externí ocenění s interními a v případě potřeby je upravují pro budoucí použití.

POŘÍZENÍ AKTIV VS. PODNIKOVÉ PŘEMĚNY

Typickými akvizicemi Skupiny jsou jednotlivé nemovitosti nebo právnické osoby, které vlastní nemovitý majetek. Jak je v tomto odvětví běžné, podobné subjekty typu SPV nesplňují definici podniku podle IFRS 3, a proto je kupní cena plně alokována nemovitému majetku a souvisejícímu odloženému daňovému závazku, a to bez vykázání goodwillu. Stejně pravidlo platí i pro odprodeje. Každou transakci však vedení Společnosti posuzuje individuálně.

Odložená daň z přecenění investičního nemovitého majetku

Pro účely ocenění odložených daňových závazků nebo odložených daňových pohledávek vyplývajících z investic do nemovitostí, které jsou oceňovány s použitím modelu ocenění reálnou hodnotou, vedení prověřilo portfolio investic do nemovitostí Skupiny a dospělo k závěru, že investice do nemovitostí Skupiny nejsou drženy podle obchodního modelu, jehož cílem je spotřebovat v podstatě veškeré ekonomické užítky z těchto investic do nemovitostí v čase, a nikoli prodejem.

KLASIFIKACE DLUHOVÝCH A KAPITÁLOVÝCH NÁSTROJŮ

Na základě podrobného přezkoumání akcionářských smluv ve Skupině se ředitelé rozhodli vykazovat kapitálovou a dluhovou složku ve vztahu k menšinovým akcionářům odděleně. Oddělená prezentace vlastního kapitálu jako nekontrolního podílu a závazku vhodně vyjadřuje vztah menšinových akcionářů vůči skupině SATPO.

HLAVNÍ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

Níže jsou popsány hlavní předpoklady týkající se budoucnosti a další klíčové zdroje nejistoty při odhadech v účetním období, které mohou představovat významné riziko, že budou mít za následek významnou úpravu účetní hodnoty aktiv a závazků v příštím účetním období.

OCEŇOVÁNÍ REÁLNOU HODNOTOU A PROCES OCEŇOVÁNÍ

Investiční nemovitý majetek Skupiny je pro účely finančního výkaznictví oceňován reálnou hodnotou. Statutární orgán Společnosti zřídil výbor pro oceňování, v jehož čele stojí obchodní ředitel Společnosti, který stanovuje vhodné oceňovací techniky a vstupy pro oceňování reálnou hodnotou.

Při odhadu reálné hodnoty aktiva nebo závazku Skupina používá pozorovatelné tržní údaje, jsou-li k dispozici. Pokud nejsou k dispozici vstupy na úrovni 1, využívá Skupina pro účely provedení ocenění kvalifikované externí znalce. Výbor pro oceňování s kvalifikovanými externími znalci úzce spolupracuje na stanovení vhodných oceňovacích technik a vstupů pro daný model. Finanční ředitel podává každé čtvrtletí statutárnímu orgánu Společnosti zprávu o zjištěných výboru pro oceňování a vysvětluje příčiny kolísání reálné hodnoty aktiv a závazků.

Ocenění je citlivé zejména na změny jednoho nebo více nepozorovatelných vstupů, které jsou v příštím finančním roce považovány za přiměřeně možné. Další informace o účetních hodnotách těchto aktiv a citlivosti těchto hodnot na změny nepozorovatelných vstupů jsou uvedeny v bodě 13.

5. Složení Skupiny

Informace o složení Skupiny na konci účetního období 2025, tedy k 31. 12. 2025:

NÁZEV SUBJEKTU	IČO	ZEMĚ REGISTRACE	% PODÍL	OD:	DO:	ZMĚNY
SATPO, a.s.	01384147	Česká republika	100	12.09.2013	stále	
City Home Finance III, s.r.o.	19084170	Česká republika	100	23.02.2023	stále	
SATPO finance, s.r.o.	11855029	Česká republika	100	11.06.2025	stále	
City Home Invest II, s.r.o.	04527828	Česká republika	100	03.12.2015	stále	
City Home Invest III, a.s.	04548817	Česká republika	59.0	21.01.2016	stále	
City Home Project I, s.r.o.	01976184	Česká republika	100	06.08.2018	stále	
City Home Project II, s.r.o.	06658946	Česká republika	100	06.02.2018	stále	
City Home Project III, s.r.o.	07069871	Česká republika	100	18.06.2018	stále	
City Home Project IV, s.r.o.	07070721	Česká republika	100	18.09.2018	stále	
City Home Project VII, s.r.o.	06309658	Česká republika	100	04.12.2017	stále	
City Home Project VIII, s.r.o.	08285713	Česká republika	100	12.11.2019	stále	
City Home Project IX, s.r.o.	10937951	Česká republika	100	09.06.2021	stále	
City Home Project X, s.r.o.	11922621	Česká republika	100	08.10.2021	stále	
City Home Project XI, s.r.o.	11921269	Česká republika	100	07.10.2021	stále	
City Home Project XII, s.r.o.	14013789	Česká republika	100	26.11.2021	stále	
City Home Project XIII, s.r.o.	14270650	Česká republika	100	28.02.2022	stále	
City Home Project XIV, s.r.o.	14270668	Česká republika	100	01.03.2022	stále	
City Home Project XV, s.r.o.	14270676	Česká republika	100	01.03.2022	stále	
City Home Project XVI, s.r.o.	14270684	Česká republika	100	01.03.2022	stále	
City Home Project XVII, s.r.o.	14270692	Česká republika	100	01.03.2022	stále	
City Home Project XVIII, s.r.o.	17197201	Česká republika	100	31.05.2022	stále	
City Home Project XIX, s.r.o.	17197287	Česká republika	100	31.05.2022	stále	
City Home Project XX, s.r.o.	17197376	Česká republika	100	31.05.2022	stále	
City Home Project XXI, s.r.o.	17287197	Česká republika	100	28.06.2022	stále	
City Home Project XXII, s.r.o.	17288444	Česká republika	100	28.06.2022	stále	
City Home Project XXIII, s.r.o.	17288550	Česká republika	100	28.06.2022	stále	
City Home Project XXIV, s.r.o.	09000135	Česká republika	100	28.02.2020	do 31.12.2025	
City Home Project XXV, s.r.o.	09000071	Česká republika	100	28.02.2020	stále	
City Home Project XXVI, s.r.o.	17966019	Česká republika	100	23.01.2023	stále	
City Home Project XXVII, s.r.o.	17966035	Česká republika	100	23.01.2023	stále	
City Home Project XXVIII, s.r.o.	17966043	Česká republika	100	23.01.2023	stále	
City Home Project XXIX, s.r.o.	17966051	Česká republika	100	23.01.2023	stále	
City Home Project XXXI, s.r.o.	19493843	Česká republika	100	30.06.2023	stále	
City Home Project XXXII, s.r.o.	19493851	Česká republika	100	30.06.2023	stále	
City Home Project XXXIII, s.r.o.	19493860	Česká republika	100	30.06.2023	stále	
City Home Project XXXIV, s.r.o.	19493878	Česká republika	100	30.06.2023	stále	
SATPO Invest I, s.r.o.	01556169	Česká republika	100	26.09.2013	stále	
SATPO Invest II, a.s.	05249902	Česká republika	100	05.10.2016	stále	

NÁZEV SUBJEKTU	IČO	ZEMĚ REGISTRACE	% PODÍL	OD:	DO:	ZMĚNY
SATPO Invest III, s.r.o.	07071035	Česká republika	60,1	18.09.2018	stále	
SATPO Invest IV, s.r.o.	11880732	Česká republika	50,5	01.10.2021	stále	
SATPO Invest V, a.s.	22296492	Česká republika	52,63	25.11.2025	stále	
SATPO management, s.r.o.	27650723	Česká republika	100	22.05.2014	stále	
SATPO Project I, s.r.o.	27151751	Česká republika	100	11.12.2004	stále	
SATPO Project II, s.r.o.	27650570	Česká republika	100	17.04.2007	stále	
SATPO Project III, s.r.o.	03868010	Česká republika	100	13.08.2015	stále	
SATPO Project IV, s.r.o.	26741962	Česká republika	100	04.01.2003	stále	
SATPO Project VI, s.r.o.	04899288	Česká republika	100	05.05.2016	stále	
SATPO Project VII, s.r.o.	07151560	Česká republika	100	20.09.2018	stále	
SATPO Project VIII, s.r.o.	07074743	Česká republika	50	18.09.2018	stále	
SATPO Project IX, s.r.o.	09446044	Česká republika	100	25.08.2020	stále	
SATPO Project X, s.r.o.	07209274	Česká republika	100	05.06.2019	stále	
SATPO Project XI, s.r.o.	06994377	Česká republika	100	18.09.2018	stále	
SATPO Project XII, s.r.o.	10801391	Česká republika	100	27.04.2021	stále	
SATPO Project XIII, s.r.o.	10801413	Česká republika	100	27.04.2021	stále	
SATPO Project XV, s.r.o.	11639628	Česká republika	1	02.07.2021	stále	
SATPO Project XVI, s.r.o.	26749220	Česká republika	100	10.09.2021	stále	
SATPO Project XVII, s.r.o.	11855053	Česká republika	100	16.09.2021	stále	
SATPO Project XVIII, s.r.o.	14013797	Česká republika	100	26.11.2021	stále	
SATPO Project XIX, s.r.o.	14013801	Česká republika	100	26.11.2021	stále	
SATPO Project XX, s.r.o.	14245001	Česká republika	100	16.02.2022	stále	
SATPO Project XXII, s.r.o.	14270722	Česká republika	50	28.02.2022	do 31.03.2026	
SATPO Project XXIII, s.r.o.	09000194	Česká republika	100	28.02.2020	stále	
SATPO Project XXIV, s.r.o.	09000178	Česká republika	100	28.02.2020	stále	
SATPO Project XXV, s.r.o.	19608314	Česká republika	100	14.08.2023	stále	
SATPO Project XXVI, s.r.o.	21877882	Česká republika	100	06.08.2025	stále	
SATPO Project XXVII, s.r.o.	21882002	Česká republika	50	06.08.2025	stále	
SATPO Project XXVIII, s.r.o.	21043469	Česká republika	100	30.12.2025	do 31.03.2025	
SATPO Project XXIX, s.r.o.	23474106	Česká republika	100	10.07.2025	do 08.09.2025	
SATPO Project XXX, s.r.o.	24010839	Česká republika	100	05.12.2025	stále	
SATPO Project XXXI, s.r.o.	24017655	Česká republika	100	05.12.2025	stále	
SATPO Project XXXII, s.r.o.	24069795	Česká republika	100	05.12.2025	stále	
PRE CR Invest s.r.o.	19550588	Česká republika	50	24.07.2023	stále	
Rezidence Ruzyně s.r.o.	09301607	Česká republika	50	05.12.2025	28.02.2026	

V roku 2025 koupila společnost SATPO, a.s. 100% podílu ve společnosti SATPO finance, s.r.o. od svého jediného akcionáře, společnosti SATPO Group B.V.

Dne 5. prosince 2025 Skupina nabyla společnost Rezidence Ruzyně s.r.o., o kterém bylo účtováno jako o souboru aktiv. Na základě posouzení vedení nabytý soubor nesplňuje definici podniku podle IFRS 3, a proto byla transakce zaúčtována jako akvizice aktiv. Kupní cena byla alokována na jednotlivá nabytá aktiva podle jejich relativních reálných hodnot. V souvislosti s transakcí nebyl vykázán goodwill.

Kontrola nad dceřinou společností, která není plně vlastněná

V seznamu výše jsou uvedeny dceřiné společnosti, které nejsou plně vlastněny.

Ředitelé Skupiny posoudili požadavky IFRS 10, zda Skupina ovládá dceřiné společnosti, které nejsou plně vlastněny, na základě toho, zda má Skupina praktickou možnost jednostranně řídit příslušné činnosti těchto dceřiných společností. Při svém rozhodování zvažili ředitelé postavení, role a práva jednotlivých akcionářů a ustanovení akcionářských smluv. Po posouzení dospěli členové správní rady k závěru, že Skupina má dostatečný podíl na řízení příslušných činností, a proto Skupina ovládá dceřiné společnosti, které nejsou plně vlastněny.

Konsolidace subjektů pod společnou kontrolou

Nabytí celého podílu se považuje za transakci pod společnou kontrolou bez přecenění aktiv a závazků.

6. Výnosy

Skupina odvozuje své výnosy ze smluv se zákazníky týkajících se převodu zboží jednorázově.

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Prodej investičního nemovitého majetku	0	678
Ostatní tržby	43 695	18 837
CELKEM	43 695	19 515

Ostatní tržby roku 2025 představují zejména poskytnuté management služby a služby stavebního řízení společností, které nejsou součástí konsolidačního celku. Dále se jednalo o výnosy z postoupení developerských projektů přestavby bytů.

7. Čistý zisk/ztráta z prodeje investičního nemovitého majetku

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Výnosy z prodeje investičního nemovitého majetku	525 537	517 486
Účetní hodnota vyřazeného investičního majetku a související náklady	-570 871	-560 513
ČISTÝ ZISK/ZTRÁTA Z PRODEJE INVESTIČNÍHO NEMOVITÉHO MAJETKU CELKEM	-45 334	-43 027

Úbytky investičního majetku v roce 2025 představují zejména prodej majetku souvisejícího s rezidenčními projekty Sokolovská 160, Na Václavce 34, Ke Koulce 6, Mělnická 12, Hartigova 135, Přípotoční 17, Myslíkova 28. Společnost v roce 2025 neprodala žádné investiční nemovitosti za cenu nižší než pořizovací cena.

8. Výnosy z nájemného

Výnosy z nájemného se vykazují jako výnosy rovnoměrně po dobu trvání nájemní smlouvy. Pokud Skupina poskytuje svým nájemcům pobídky, pak se náklady na pobídky účtují rovnoměrně po dobu trvání nájemní smlouvy jako snížení výnosů z nájemného.

Skupina uzavřela smlouvy o operativním leasingu na svůj investiční nemovitý majetek, který se skládá z kanceláří a nájemních domů v rámci vedlejší podnikatelské činnosti.

Skupina využívá 100 % vlastněných kancelářských prostor pro své interní potřeby.

Nájemní smlouvy na byty v nájemních domech jsou většinou uzavírány na dobu jednoho roku nebo na dobu neurčitou. Mění se rok od roku.

Nájemce nemá po uplynutí doby nájmu možnost nemovitost odkoupit. Nezaručené zůstatkové hodnoty nepředstavují pro Skupinu významné riziko, protože se týkají nemovitostí, které se nacházejí v lokalitě s konstantním nárůstem hodnoty.

Roční příjmy z nájemného (bez příjmů ze služeb souvisejících s příjmy z nájemného) od třetích stran činí přibližně 28 mil. Kč (2024: 23 mil. Kč).

9. Provozní náklady

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Mzdy a odměny	102 059	86 326
IT služby	13 506	10 376
Právní služby a poradenství	11 692	9 288
Daňové poradenství a audit	3 440	3 011
Zprostředkování prodeje	12 928	11 906
Marketingové náklady	7 141	7 683
Ostatní služby	39 507	33 104
Ostatní provozní náklady	22 239	22 988
Smluvní pokuty a penále	544	2 041
CELKEM	213 056	186 753

Ostatní služby představují zejména náklady na spotřebu kanc. potřeb, výpočetní techniky, údržbu, náklady na reprezentaci, nábor zaměstnanců atd.

Ostatní provozní náklady představují náklady na pojištění, dary a náklady na kompenzace nájemného.

10. Ostatní provozní výnosy

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Prodej ochranných známek	0	98 207
Ostatní provozní výnosy	431	6 022
CELKEM	431	104 229

11. Finanční náklady

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Úroky a ostatní náklady vztahující se k dluhopisům	74 265	58 038
Úrokové náklady vztahující se k bankovním úvěrům a půjčkám	45 035	38 315
Reklasifikace NCI z vlastního kapitálu na úvěry	0	5 536
Záruky za úvěry	397	469
Ostatní finanční náklady	2 734	3 048
CELKEM	122 428	105 406

12. Daň z příjmů

Náklad za účetní období lze porovnat se ziskem před zdaněním takto:

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Zisk před zdaněním	183 805	260 061
Daň podle vážené průměrné sazby daně z příjmů právnických osob (2025: 21 %)	38 599	54 613
Vliv daňově neuznatelných nákladů nebo výnosů osvobozených od daně při určování zdanitelného zisku	5 140	-4 952
Náklad za účetní období	43 739	49 661

Náklad za účetní období se skládá z následujících položek:

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Splatná daň	26 755	20 690
Odložená daň	16 984	28 971
CELKEM	43 739	49 661

Skupina uplatnila daňové ztráty ve výši 37 220 tis. Kč k částečnému zápočtu oproti splatné dani z příjmů.

Informace o nevykázaných daňových ztrátách jsou uvedeny v kapitole 17.

13. Investiční nemovitý majetek

Reálná hodnota	Investice do nemovitostí	Činžovní domy včetně podílů	Celkem
K 31. PROSINCI 2024	604 589	2 026 880	2 631 469
Přírůstky	218 609	423 060	641 669
Úbytky	-25 270	-545 601	-571 871
Přesun do zásob	-86 100	0	-86 100
Zvýšení reálné hodnoty během účetního období	182 928	326 231	509 159
K 31. PROSINCI 2025	894 756	2 230 570	3 125 360

Reálná hodnota	Investice do nemovitostí	Činžovní domy včetně podílů	Celkem
K 1. LEDNU 2024	393 659	1 674 110	2 067 769
Přírůstky	153 808	505 685	659 493
Úbytky	0	-560 513	-560 513
Zvýšení reálné hodnoty během účetního období	57 122	407 598	464 720
K 31. PROSINCI 2024	604 589	2 026 880	2 631 469

Reálná hodnota investic do nemovitostí Skupiny k 31. prosinci 2025 a k 31. prosinci 2024 byla stanovena na základě ocenění provedeného k tomuto datu nezávislými znalci Deloitte Advisory, kteří nejsou se Skupinou spřízněni. Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy. Reálná hodnota byla stanovena na základě tržního přístupu, který zohledňuje současné transakční ceny pro podobné nemovitosti.

Klíčové předpoklady a tržní ukazatele ve vztahu k ocenění nemovitostí k 31. prosinci 2025 jsou následující:

Český realitní trh je odrazem české ekonomiky, což přineslo v roce 2025 stabilní růst. Ceny nemovitostí pokračovaly v dynamickém vzestupu, úrokové sazby hypoték dále klesaly k příznivějším hodnotám, stabilizované úvěrové parametry a silná realizovaná poptávka pozitivně přispěly k vysokému počtu prodejních transakcí. Za posledních pět let se průměrná transakční cena za bytové jednotky v ČR výrazně zvýšila, ve 3. čtvrtletí 2025 činila 113 400 Kč za m². Nejvyšší cenová hladina je v Praze, kde dosáhla průměrná transakční cena bytu úroveň 150 200 Kč za m² ve 3. čtvrtletí 2025. Průměrná cena v Praze 1 byla ve třetím čtvrtletí 219 500 Kč za m² a 172 100 Kč za m² v Praze 2. Naopak nejnižší cena během 3. čtvrtletí 2025 byla v Praze 4, 8, 9 a 10 s průměrem transakční ceny pod 141 000 Kč za m². Na konci roku dosáhla průměrná nabídková cena rekordních 175 400 Kč za m². Růst cen bytů v Praze v roce 2025 ovlivnil nedostatek prémiových nemovitostí v centrech, zdražení rekonstruovaných i stávajících objektů a přetrvávající vysoké náklady na stavební práce a materiál. Hlavní příčinou růstu cen bytových jednotek v Praze zůstává dlouhodobě zdlouhavý a komplikovaný proces schvalování nové výstavby i povolování rekonstrukcí.

Průměrné nájemné v roce 2025 mírně rostlo ve všech krajích. V nájemních bytech i domech zůstali všichni, kteří nedosáhli na drahé hypotéky. Ceny pronájmů jsou úzce provázané s dostupností vlastního bydlení. Nejvyšší nájemy jsou v Praze, kde se průměr vyšplhal ve druhém čtvrtletí roku 2025 na 393 Kč za m². To odpovídá u šedesátimetrového bytu měsíčnímu nájmu ve výši 23 580 Kč. Meziročně se cena nájmu za m² navýšila o 11 %.

Procento rezervy na stavební náklady použité v metodě zbytkového ocenění je 5–12 %. Snížení hodnoty z profitu developerského projektu v % v metodě zbytkového ocenění je 15–30 %. Kapitalizační sazba použitá při ocenění nájemních domů v Praze je 5,45–7,8 % a diskonty za umístění a likviditu použité při ocenění nájemních domů jsou 5–12 %.

Srovnání trhů bylo provedeno pomocí Transakční cenové mapy, databáze zahrnující transakční ceny transakcí rezidenčních nemovitostí v Praze.

Skupina nemá žádná omezení týkající se realizovatelnosti svých investic do nemovitostí a žádné smluvní závazky k nákupu, výstavbě nebo rozvoji investic do nemovitostí nebo k opravám, údržbě a vylepšením.

Ocenění reálnou hodnotou pro všechny investice do nemovitostí bylo kategorizováno jako reálná hodnota 3. úrovně.

Kategorie	Podkategorie	Metoda oceňování	Popis ocenění
DEVELOPERSKÉ PROJEKTY	Obytné jednotky a parkovací místa	Zůstatkové ocenění s tržním přístupem k výpočtu GDV	Výpočet zůstatkové hodnoty funguje zpětně tak, že se předpokládá dokončená výstavba a přisuzuje se jí kapitálová hodnota, která se označuje jako hrubá hodnota výstavby (GDV – gross development value). Hodnota GDV je vypočtena na základě tržního přístupu založeného na srovnatelných projektech
	Komerční jednotky	Zůstatkové ocenění s tržním přístupem k výpočtu GDV	GDV pro komerční jednotky je vypočtena na základě výnosové metody, konkrétně metody přímé kapitalizace, která vycházela ze srovnatelných důkazů o výpisech pronájmů, které jsme vyhodnotili jako čistý provozní výnos (NOI – Net Operating Income) z odhadované tržní hodnoty nájemného (EMRV – Estimated Market Rental Value) jednotky, kterou jsme kapitalizovali na dobu neurčitou
	Obytné jednotky	Tržní přístup	Pro ocenění bytových jednotek jsme použili tržní přístup s využitím modelu tržní transakční ceny upraveného o charakteristiky specifické pro jednotku pomocí hedonického cenového modelu.
	Parkovací místa	Tržní přístup	Parkovací místa byla oceněna na základě srovnatelných podkladů z nabídkových listů
NÁJEMNÍ DOMY	Komerční jednotky	Výnosová metoda	Komerční jednotky se oceňují výnosovou metodou, konkrétně metodou přímé kapitalizace, která vycházela z porovnatelných nabídek pronájmu, u kterých jsme vyhodnotili čistý provozní výnos (net operating income, NOI) z odhadované tržní hodnoty pronájmu (estimated market rental value, EMRV) dané jednotky, který jsme kapitalizovali na dobu neurčitou.
	Půdní prostory	Reziduální metoda s metodou tržního porovnání	Výpočet zůstatkové hodnoty funguje zpětně tak, že se předpokládá dokončená výstavba a přisuzuje se jí kapitálová hodnota, která se označuje jako hrubá hodnota výstavby (GDV – gross development value). Hodnota GDV byla vypočtena na základě tržního přístupu s použitím modelu tržní transakční ceny upraveného o specifické charakteristiky jednotky pomocí hedonického cenového modelu.
	Bytové jednotky	Metoda tržního porovnání	Pro ocenění bytových jednotek jsme použili tržní přístup s využitím modelu tržní transakční ceny upraveného o charakteristiky specifické pro jednotku pomocí hedonického cenového modelu.
PODÍLY V NÁJEMNÍCH DOMECH	Parkovací místa	Metoda tržního porovnání	Parkovací místa byla oceněna na základě porovnatelných nabídek.
	Komerční jednotky	Výnosová metoda	Komerční jednotky se oceňují výnosovou metodou, konkrétně metodou přímé kapitalizace, která vycházela z porovnatelných nabídek pronájmu, u kterých jsme vyhodnotili čistý provozní výnos (net operating income, NOI) z odhadované tržní hodnoty pronájmu (estimated market rental value, EMRV) dané jednotky, který jsme kapitalizovali na dobu neurčitou.
	Půdní prostory	Reziduální metoda s metodou tržního porovnání	Výpočet zůstatkové hodnoty funguje zpětně tak, že se předpokládá dokončená výstavba a přisuzuje se jí kapitálová hodnota, která se označuje jako hrubá hodnota výstavby (GDV – gross development value). Hodnota GDV byla vypočtena na základě tržního přístupu s použitím modelu tržní transakční ceny upraveného o specifické charakteristiky jednotky pomocí hedonického cenového modelu.
		Zůstatkové ocenění tržním přístupem	Výpočet zůstatkové hodnoty funguje zpětně tak, že se předpokládá dokončená výstavba a přisuzuje se jí kapitálová hodnota, která se označuje jako hrubá hodnota výstavby (GDV – gross development value). Hodnota GDV byla vypočtena na základě tržního přístupu s využitím srovnatelných podkladů z nabídkových listin.
POZEMKY PRO DEVELOPERSKÉ PROJEKTY		Tržní přístup	Tržní přístup využívá srovnatelné transakce z posledních let z katastru nemovitostí.
		Nákladový přístup	Nákladový přístup využívá český oceňovací standard s využitím zákona 441/2013 Sb. a specifických příloh vztahujících se k oceňování rodinných domů a rekreačních objektů.
SATPO PRONÁJEM		Výnosový přístup	Použili jsme výnosovou metodu, konkrétně metodu termínu/reverze. Termínová hodnota vychází ze současných nájemních smluv a pro stanovení reverzní hodnoty jsme použili odhadované tržní hodnoty nájemného (EMRV). Pro výpočet reálné hodnoty nemovitosti jsme kapitalizovali vytvořený čistý příjem.

V rámci bankovních úvěrů na refinancování akvizice či financování zhodnocení nemovitostí byly tyto nemovitosti zastaveny ve prospěch banky.

14. Pozemky, budovy a zařízení

	Budovy	Pozemky	Zařízení	Celkem
K 31. PROSINCI 2024	79 137	2 686	12 533	94 356
Přírůstky	12 382	0	92	12 474
Převod z investičního majetku	0	319	0	319
K 31. PROSINCI 2025	91 520	3 005	12 625	107 150

Kumulované odpisy/oprávky	Budovy	Pozemky	Zařízení	Celkem
K 31. PROSINCI 2024	11 999	0	9 130	21 129
Roční změna	3 029	0	1 602	4 631
K 31. PROSINCI 2025	15 028	0	10 732	25 760

Zůstatková účetní hodnota	Budovy	Pozemky	Zařízení	Celkem
K 31. PROSINCI 2024	67 138	2 686	3 403	73 227
K 31. PROSINCI 2025	76 492	3 005	1 893	81 389

	Budovy	Pozemky	Zařízení	Celkem
K 1. LEDNU 2024	79 416	3 141	12 432	94 989
Přírůstky	117	0	101	218
Převod z investičního majetku	-396	-455	0	-851
K 31. PROSINCI 2024	79 137	2 686	12 533	94 356

Kumulované odpisy/oprávky	Budovy	Pozemky	Zařízení	Celkem
K 1. LEDNU 2024	11 189	0	7 366	18 555
Roční změna	810	0	1 764	2 574
K 31. PROSINCI 2024	11 999	0	9 130	21 129

Zůstatková účetní hodnota	Budovy	Pozemky	Zařízení	Celkem
K 1. LEDNU 2024	68 227	3 141	5 066	76 434
K 31. PROSINCI 2024	67 138	2 686	3 403	73 227

15. Nehmotný majetek

	Software	Celkem
K 31. PROSINCI 2024	27 518	27 518
Přírůstky	2 891	2 891
K 31. PROSINCI 2025	30 409	30 409

Kumulované odpisy/oprávky	Software	Celkem
K 31. PROSINCI 2024	23 771	23 771
Roční změna	951	951
K 31. PROSINCI 2025	24 722	24 722

Zůstatková účetní hodnota	Software	Celkem
K 31. PROSINCI 2024	3 747	3 747
K 31. PROSINCI 2025	5 687	5 687

	Software	Celkem
K 1. LEDNU 2024	23 685	23 685
Přírůstky	3 833	3 833
K 31. PROSINCI 2024	27 518	27 518

Kumulované odpisy/oprávky	Software	Celkem
K 1. LEDNU 2024	22 622	22 622
Roční změna	1 149	1 149
K 31. PROSINCI 2024	23 771	23 771

Zůstatková účetní hodnota	Software	Celkem
K 1. LEDNU 2024	1 063	1 063
K 31. PROSINCI 2024	3 747	3 747

16. Investice do přidružených společností

Skupina nemá ke konci účetního období žádné významné přidružené společnosti.

17. Odložená daň

Níže jsou uvedeny nejvýznamnější odložené daňové závazky a pohledávky vykázané Skupinou a pohyby těchto položek během běžného a předchozího účetního období.

	Přecenění inv. majetku tis. Kč	Rezervy tis. Kč	Daňové ztráty tis. Kč	Celkem tis. Kč
K 31. PROSINCI 2024	-249 987	2 176	9 232	-238 580
Vykázané v hospodářském výsledku	-43 637	707	25 948	-16 983
K 31. PROSINCI 2025	-293 624	2 882	35 180	-255 562

	Přecenění inv. majetku tis. Kč	Rezervy tis. Kč	Daňové ztráty tis. Kč	Celkem tis. Kč
K 1. LEDNU 2024	-196 107	1 161	1 966	-192 981
Vykázané v hospodářském výsledku	-53 880	1 015	7 266	-45 599
K 31. PROSINCI 2024	-249 987	2 176	9 232	-238 580

K datu účetní závěrky eviduje Skupina neuplatněné daňové ztráty ve výši 413 986 tis. Kč, které lze odečíst od budoucích zisků. Byla zaúčtována odložená daňová pohledávka z daňových ztrát ve výši 167 523 tis. Kč. Ze zbývajících 246 463 tis. Kč nebyla zaúčtována žádná odložená daňová pohledávka, protože se nepovažuje za zcela jisté, že by v budoucnu byly k dispozici zdanitelné zisky.

Možnost uplatnit neuplatněné daňové ztráty vyprší v roce:

V ROCE	2026	2027	2028	2029	2030	CELKEM
neuplatněné daňové ztráty	8 994	18 782	95 709	23 058	99 920	246 463

18. Zásoby

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Dokončené stavby	0	0
Probíhající stavby	197 195	101 635
Opravné položky	-5 695	-5 035
CELKEM	191 500	96 600

19. Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Pohledávky z obchodního styku	33 735	37 412
Opravná položka	-3 207	-3 143
Pohledávky z obchodního styku netto	30 528	34 269
Poskytnuté půjčky	52 300	115
Zaplacené zálohy	11 706	8 712
Časové rozlišení	6 335	7 587
Ostatní pohledávky	69 605	1 055
Pohledávky z emitovaných dluhopisů	48 598	0
CELKEM	219 072	51 738

Poskytnuté půjčky představují poskytnutou půjčku mateřské společnosti.

Ostatní pohledávky jsou zejména pohledávky z titulu prodejů uskutečněných na konci roku.

Pohledávky z emitovaných dluhopisů představují nevyplacené prostředky z účtu manažera emise evidované na konci roku.

Skupina vždy oceňuje opravnou položku k pohledávkám z obchodního styku ve výši, která se rovná očekávané úvěrové ztrátě (ECL) za dobu trvání. Očekávané úvěrové ztráty z pohledávek z obchodního styku jsou odhadnuty pomocí matice tvorby opravných položek s odkazem na předchozích zkušenostích s neplněním platebních závazků v minulosti. Následující tabulka podrobně popisuje rizikový profil pohledávek z obchodního styku na základě matice tvorby opravných položek Skupiny.

Pohledávky z obchodního styku – počet dnů po datu splatnosti

31. 12. 2025	PŘED SPLATNOSTÍ	<30	31–60	61–90	91–180	181–360	>360	CELKEM
v tis. Kč								
Míra očekávané úvěrové ztráty	0%	2%	5%	10%	25%	50%	100%	
Účetní hodnota brutto	30 394	75	15	6	41	20	3 184	33 735
Očekávaná úvěrová ztráta za dobu trvání	0	-1	-1	-1	-10	-30	-3 184	-3 207
Účetní hodnota netto	30 394	73	14	6	31	10	0	30 528

Pohledávky z obchodního styku – počet dnů po datu splatnosti

31. 12. 2024	PŘED SPLATNOSTÍ	<30	31–60	61–90	91–180	181–360	>360	CELKEM
v tis. Kč								
Míra očekávané úvěrové ztráty	0%	2%	5%	10%	25%	50%	100%	
Účetní hodnota brutto	34 205	0	0	0	45	60	3 102	37 412
Očekávaná úvěrová ztráta za dobu trvání	0	0	0	0	-11	-30	-3 102	-3 143
Účetní hodnota netto	34 205	0	0	0	34	30	0	34 269

Ostatní pohledávky jsou evidovány všechny ve splatnosti a není nutné tvořit opravné položky.

20. Peníze a peněžní ekvivalenty

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Pokladna	45	37
Zůstatky na bankovních účtech	153 240	88 506
CELKEM	153 285	88 543

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty jsou krátkodobá aktiva a jsou vykázány bez jakýchkoli nezbytných úprav ocenění a z tohoto důvodu odráží účetní hodnota reálnou hodnotu.

21. Vlastní kapitál

Struktura vlastního kapitálu je k 31. 12. 2025 následující:

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Základní kapitál	10 000	10 000
Ostatní fondy	290 100	361 965
Nerozdělené zisky	47 384	3 489
Nekontrolní podíly	702 156	330 568
CELKEM	1 049 640	706 022

Rezerva na přepočtení cizích měn

Funkční měnou Skupiny je česká koruna a všechny dceřiné podniky sestavují své účetní závěrky v českých korunách, rezerva na přepočtení cizích měn tak není identifikována.

Dividendy

Rozhodnutí o výplatě dividend za rok 2025 podléhá schválení společníků na valné hromadě a nebylo do této účetní závěrky zahrnuto jako závazek.

22. Nekomolní podíly

Níže uvedená tabulka ukazuje složení nekontrolního podílu skupiny SATPO.

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
City Home Invest III, a.s.	274 883	253 427
SATPO Invest III, s.r.o.	61 911	38 929
SATPO Invest IV, s.r.o.	38 687	38 212
SATPO Invest V, a.s.	83 563	
SATPO Project VIII, s. r. o.	157 083	
SATPO Project XXII, s.r.o.	83 494	
SATPO Project XXVII, s.r.o.	2 535	
NEKONTROLNÍ PODÍLY CELKEM	702 156	330 568

Společnost SATPO uzavřela s akcionáři společnostmi SATPO Invest III, s.r.o., SATPO Invest V, a.s., a SATPO Project VIII, s. r. o., SATPO Project XXII, s.r.o. NCI dohody, podle které jsou definovány druhy akcií a zvláštní práva vyplývající z držení akcií.

Zvláštní práva jsou práva spojená s jednotlivými akciemi, kde každý z vybraných akcionářů má nárok na stanovené procento ze zbytkového zisku společnosti. Dále má každý z akcionářů nárok na přednostní zisk, který je určen procentuálním podílem na zisku z výše kapitálových vkladů společníků (plus kapitalizace v případě, že na přednostní zisk vznikl nárok, ale nebyl v daném roce vyplacen).

23. Přijaté úvěry a půjčky

Půjčky Skupiny jsou denominovány v Kč.

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Bankovní úvěry	417 538	350 369
Vydané dluhopisy	1 453 663	889 360
PŮJČKY CELKEM	1 871 201	1 239 729
DLOUHODOBÉ	1 815 908	731 397
KRÁTKODOBÉ	55 293	508 332

Vydané dluhopisy k 31.12.2025:

Dlužník	Věřitel	Datum splatnosti	Kupón p.a.	Jmenovitá hodnota dluhopisů celkem k 31. 12. 2025
SATPO finance, s.r.o.	majitelé dluhopisů	04. 12. 2030	7,45 %	600 000
City Home Finance III, s.r.o.	majitelé dluhopisů	19. 06. 2029	6,90%	500 000
City Home Finance III, s.r.o.	majitelé dluhopisů	20. 07. 2027	6M PRIBOR+4,00 %	500 000

Vykázané závazky z dluhopisu jsou sníženy o časové rozlišení spojené s náklady na emisi dluhopisů. Tyto jsou postupně rozpouštěny po dobu trvání dluhopisů.

Bankovní úvěry s pevnou úrokovou sazbou k 31. 12. 2025

Dlužník	Věřitel	Datum splatnosti	Účel úvěru	Úroková sazba	Jistina úvěru v tis. Kč
SATPO Project II, s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	31. 07. 2031	refinancování vlastního kapitálu projektu	6,97 % p.a.	36 156

Bankovní úvěry s pohyblivou úrokovou sazbou k 31.12.2025

Dlužník	Věřitel	Datum splatnosti	Účel úvěru	Úroková sazba	Jistina úvěru v tis. Kč
SATPO Project VI, s.r.o.	Fio banka, a.s.	01.12.2026	refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + 2,00 % p.a	21 636
SATPO Project IX, s.r.o.	Fio banka, a.s.	01.04.2027	refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + 2,00 % p.a	26 349
City Home Project II, s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	31.07.2027	refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + 2,30 % p.a	109 248
City Home Project XII, s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	31.10.2027	refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + 2,30 % p.a	41 549
City Home Project XXV, s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	31.12.2027	refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + 2,50 % p.a	127 319
City Home Project XXIII, s.r.o.	Fio banka, a.s.	21.07.2028	refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + 2,40 % p.a	31 592
SATPO Project III, s.r.o.	Fio banka, a.s.	30.07.2029	refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + 2,00 % p.a	23 686

V roce 2023 společnost City Home Finance III, s.r.o. patřící do City Home Invest III, připravila dluhopisový program pro účely emise dluhopisů v celkové výši 1 000 000 tis. Kč (schváleno Českou národní bankou dne 17. června 2023). V rámci tohoto dluhopisového programu byla vydána emise dluhopisů se splatností v červenci 2027 v celkové jmenovité hodnotě 500 000 tis. Kč pro účely splacení dluhopisů Společnosti v celkové jmenovité hodnotě 210 000 tis. Kč. splatné v říjnu 2023 a pro další rozvoj obchodních aktivit. Nové dluhopisy jsou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou 6M PRIBOR + 4 % p.a. V 2025 došlo ke splacení dluhopisů Společnosti ve výši 420 000 tis. Kč se splatností v roce 2025 z nové emise dluhopisů dceřiné společnosti City Home Finance III, s.r.o. v celkové jmenovité hodnotě 500 000 tis. vydávané v rámci výše uvedeného dluhopisového programu (Prospekt byl aktualizovaný v roce 2024 a schválený Českou národní bankou dne 5. prosince 2024). Dluhopisy emitované v roce 2025 jsou úročeny fixní úrokovou sazbou 6,90% p.a.

V roce 2022 společnost SATPO finance, s.r.o. připravila dluhopisový program pro účely emise dluhopisů v celkové výši 300 000 tis. Kč s možností navýšení až do 400 000 tis. Kč. V rámci tohoto dluhopisového programu byla vydána emise dluhopisů se splatností v únoru 2026 v celkové jmenovité hodnotě 400 000 tis. Kč. Společnost tyto dluhopisy plně předčasně splatila v prosinci 2025. V roce 2025 společnost SATPO finance, s.r.o. připravila dluhopisový program pro účely emise dluhopisů v celkové výši 1 000 000 tis. Kč, schváleno Českou národní bankou v září 2025. V rámci tohoto dluhopisového programu byla v prosinci 2025 vydána emise dluhopisů se splatností v prosinci 2030 v celkové jmenovité hodnotě 600 000 tis. Dluhopisy emitované v roce 2025 jsou úročeny fixní úrokovou sazbou 7,45% p.a.

Půjčky Skupiny jsou denominovány v Kč. Bankovní úvěry a vydané dluhopisy jsou spojeny s určitými finančními závazky. Porušení těchto dohod může vést k okamžité splatnosti dluhu. K 31. prosinci 2023 byla Skupina v souladu s těmito ujednáními. Na základě úsudku vedení se reálná hodnota finančních závazků blíží jejich vykazované hodnotě.

Zajištění

Skupina evidovala ke konci roku 2025 8 bankovních úvěrů. Banka standardně používá k zajištění svých pohledávek z bankovních úvěrů tyto nástroje: zástavní právo k nemovitostem, zástavní právo k pohledávkám z vkladů, zástavní právo k pohledávkám, zástavní právo k obchodnímu podílu, záruka poskytnutá třetí osobou, směnka, aval, podřízení dluhu (podřízení jiných závazků závazkům vůči bance) smlouva o podřízení dluhu, dohoda o uznání dluhu ve formě notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti.

Ke konci roku 2025 existovaly tři nesplacené emise dluhopisů. Dluhopisy jsou zajištěny prostřednictvím agenta pro zajištění zástavním právem k akciím Společnosti a vybraným ideálním podílům na nemovitostech.

Zástavní práva

Skupina zastavila svůj majetek ve prospěch držitelů dluhopisů Společnosti za účelem pokrytí jistiny dluhu, úroků a dalších případných souvisejících pohledávek. Emise dluhopisů Společnosti je zajištěna zástavním právem k akciím Společnosti a dceřinými společnostmi a postavení držitelů dluhopisů je posíleno existencí zajišťovacího agenta.

Emise dluhopisů City Home Finance III je zajištěna zástavním právem k podílu emitenta, ručitelem prohlášením Společnosti, akciemi Společnosti do výše až 2 miliard Kč. Emise dluhopisů SATPO finance je zajištěna zástavním právem k podílu emitenta, ručitelem prohlášením Společnosti, akciemi Společnosti do výše až 2 miliard Kč.

Skupina zastavila svůj majetek (investice do nemovitostí, podíly v dceřiných společnostech, pohledávky, zůstatky peněžních prostředků) ve prospěch bank jako zástavu bankovního úvěru na krytí jistiny dluhu, úroků a dalších případných souvisejících pohledávek ve výši až 797 737 tis. Kč.

Vážený průměr úrokových sazeb placených v průběhu účetního období byl následující:

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Vydané dluhopisy	7,31 %	7,17 %
Bankovní úvěry	5,95 %	6,32 %

24. Ostatní finanční závazky

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	v tis. Kč	v tis. Kč
Závazky vůči minoritním akcionářům	0	45 827
Nebankovní úvěry	374 976	493 917
Ostatní	214	255
CELKEM	375 191	539 999
DLOUHODOBÉ	214	46 082
KRÁTKODOBÉ	374 976	493 917

Nebankovní úvěry představují přijaté půjčky od externích subjektů, případně minoritních akcionářů. Ostatní finanční závazky považujeme za aktuální a jejich účetní hodnota vyjadřuje reálnou hodnotu.

25. Rezervy

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	v tis. Kč	v tis. Kč
Rezervy na záruky	4 983	4 888
Ostatní rezervy	8 742	6 722
CELKEM	13 725	11 610
DLOUHODOBÉ	2 451	2 478
KRÁTKODOBÉ	11 275	9 132

Rezerva na záruky představuje nejlepší odhad vedení Skupiny týkající se závazků z 60 měsíčních záruk poskytnutých na rezidenční nemovitosti, který vychází z minulých zkušeností a průměrných hodnot v odvětví. Ostatní rezervy tvoří zejména rezerva na manažerské odměny a nevyčerpanou placenou dovolenou v běžném roce.

26. Závazky ze smluv

Závazky ze smluv se vztahují ke smlouvám o prodeji nemovitostí. Vznikají na základě zálohových plateb od zákazníků.

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Závazky ze smluv	64 788	2 055

27. Závazky z obchodního styku a jiné závazky

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Závazky z obchodního styku	73 184	116 074
Závazky vůči zaměstnancům	4 870	4 013
Ostatní daně a sociální pojištění	13 680	2 790
Jiné závazky – neuhrazené úroky z dluhopisů	20 785	20 887
Jiné závazky – ostatní	18 946	44 149
Časové rozlišení	1 994	12 939
CELKEM	133 459	200 852

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky považujeme za aktuální a jejich účetní hodnota vyjadřuje reálnou hodnotu.

28. Řízení finančního rizika

(a) Cíle řízení finančního rizika

Vedení Skupiny koordinuje přístup k financování, monitoruje a řídí finanční rizika související s činností Skupiny a analyzuje míru rizika podle stupně a velikosti rizik. Tato rizika zahrnují tržní riziko (včetně kurzového rizika, úrokového rizika a cenového rizika), úvěrové riziko a riziko likvidity.

Skupina se snaží dopady těchto rizik minimalizovat.

(b) Tržní riziko

S ohledem na svou činnost je Skupina vystavena především finančními riziku vyplývajícím ze změn cen rezidenčních nemovitostí v Praze.

(b)(I) Cena rezidenčních nemovitostí

Poptávka po nemovitostech pro bydlení a investičních nemovitostech přetrvává i nadále. Lze předpokládat, že ceny rozhodně neklesnou. Naopak lze očekávat další, i když méně dynamický růst. Skupina působí především v Praze, kde je velmi silný realitní trh. Podle analýzy realitního trhu se předpokládá, že ceny bytů v Praze budou dlouhodobě růst. Skupina je vystavena riziku náhlého poklesu cen nemovitostí.

(b)(II) Řízení úrokového rizika

Riziko externího financování znamená, že úspěch budoucích aktivit Skupiny bude záviset na zajištění dostatečného financování projektových společností Skupiny pro účely výstavby a celkové realizace realitních projektů. Zdrojem financování projektových společností skupiny je a nadále bude především financování prostřednictvím dluhopisů a také externí bankovní úvěrové financování. Změny podmínek financování jednotlivých projektů ze strany komerčních bank (změny marží, změny parametrů zadluženosti, změny požadovaného zajištění úvěrů) mohou rovněž významně ovlivnit ziskovost projektových společností.

Skupina zmírňovala riziko změn úrokových sazeb sjednáváním především fixních úrokových sazeb na dluhové financování, a to jak v případě dluhopisového financování, tak v případě bankovního financování. Ale kvůli ruské invazi na Ukrajinu a souvisejícímu zvýšení úrokových sazeb mají nové bankovní úvěry a nově vydané dluhopisy od roku 2023 pohyblivé úrokové sazby.

Vývoj pohyblivých úrokových sazeb je implementován v našich rozpočtech a prognózách projektů. Při zjištění jakéhokoli významného dopadu jsou přijata příslušná opatření.

Dluhopisy Skupiny k 31. prosinci 2025 s pevnou úrokovou sazbou jsou ve výši 1 100 000 tis. Kč. (2024: 420 000 tis. Kč) dluhopisy, které mají pohyblivou úrokovou sazbu, jsou ve výši 500 000 tis. Kč. (2024: 500 000 tis. Kč)

Jistina bankovního úvěru k 31. 12. 2025 s pevnou úrokovou sazbou činí 36 156 tis. Kč. (2024: 38 220 tis. Kč), jistina bankovního úvěru, která má pohyblivou úrokovou sazbu činí 381 382 tis. Kč. (2024: 312 149 tis. Kč).

(c) Řízení úvěrového rizika

Za účelem minimalizace úvěrového rizika zavedla Skupina zásadu, že bude obchodovat pouze s důvěryhodnými protistranami a zákazníky a že podle potřeby musí získat dostatečné zajištění, resp. zálohy, jako nástroj ke zmírnění rizika finanční ztráty v důsledku neplnění závazků.

(d) Řízení rizika likvidity

Konečnou odpovědnost za řízení rizika likvidity nese statutární orgán, který vytvořil adekvátní rámec k řízení rizika likvidity a operativnímu řízení peněžních toků a požadavků na krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé financování a řízení likvidity. Skupina řídí riziko likvidity zachováním odpovídající výše bankovních zdrojů, průběžným sledováním předpokládaných a skutečných peněžních toků a přizpůsobováním doby splatnosti finančních aktiv a závazků.

31. PROSINCE 2025	Vážená průměrná efektivní úroková sazba	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	Od 1 do 5 let	Více než 5 let	Celkem
	%	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Vydané dluhopisy	7,31	0	0	1 453 663	0	1 453 663
Bankovní úvěry	5,95	0	55 293	362 244	0	417 538
Závazky ze smluv		0	64 788	0	0	64 788
Závazky k akcionářům		0	0	0	0	0
Nekontrolní podíly		0	0	41 663	0	41 663
31. PROSINCE 2024	%	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Vydané dluhopisy	7,17	0	417 072	472 288	0	889 360
Bankovní úvěry	6,32	0	91 260	259 109	0	350 369
Závazky ze smluv		0	2 055	0	0	2 055
Závazky k akcionářům		800	0	0	0	800
Nekontrolní podíly		0	0	45 827	0	45 827

(e) Řízení kapitálového rizika

Skupina řídí svůj kapitál tak, aby zajistila, že subjekty ve Skupině budou schopny pokračovat v činnosti jako zdravě fungující podniky (anglicky going concern) při maximalizaci výnosů pro společníky či akcionáře pomocí optimalizace poměru mezi cizími a vlastními zdroji. Celková strategie Skupiny se od roku 2019 nezměnila.

Strukturu kapitálu Skupiny tvoří čistý dluh (úvěry a půjčky popsané v bodě 19 po odečtení hotovosti a zůstatků na účtech v bankách) a vlastní kapitál Skupiny (zahrnující základní kapitál a fondy).

Na Skupinu se nevztahují žádné kapitálové požadavky stanovené externími subjekty.

29. Podmíněné závazky

Skupina si není vědoma, že by k 31. prosinci 2025 existoval jakýkoli závazek neuvedený v účetnictví.

30. Transakce se spřízněnými stranami

Zůstatky a transakce mezi Společností a jejími dceřinými podniky, které jsou jejími spřízněnými stranami, byly při konsolidaci vyloučeny a nejsou v tomto bodě uvedeny. Transakce mezi Skupinou a jejími přidruženými podniky jsou uvedeny níže.

	Prodej spřízněným stranám		Nákup od spřízněných stran		Částky splatné spřízněnými stranami*		Částky splatné spřízněným stranám*	
Přidružené podniky:	31. 12. 2025 v tis. Kč	31. 12. 2024 v tis. Kč	31. 12. 2025 v tis. Kč	31. 12. 2024 v tis. Kč	31. 12. 2025 v tis. Kč	31. 12. 2024 v tis. Kč	31. 12. 2025 v tis. Kč	31. 12. 2024 v tis. Kč
SATPO Group B.V.	24 048	12 492	27 274	35 029	53 840	240 360	7 622	250 444

* Částky jsou klasifikovány jako dlouhodobé půjčky a závazky z obchodního styku.

31. Poplatky za audit

Poplatky zaplacené auditorovi Skupiny za účetní období 2025 jsou následující:

TPA Audit s.r.o. 240 000 Kč

Poplatky za audit účetní závěrky zahrnují poplatky za odborné služby poskytnuté společností TPA Audit s.r.o. a týkají se auditu konsolidované i individuální účetní závěrky Společnosti.

32. Události, které nastaly po skončení účetního období

S účinností od 1. ledna 2026 došlo ke změně systému vnitřního uspořádání společnosti z dualistického na monistický. V souvislosti s touto změnou zanikly funkce členů představenstva a dozorčí rady a byla zvolena správní rada ve složení Jiří Pokorný (předseda správní rady), Ing. Dagmar Pokorná, MBA (člen správní rady) a Ing. Dana Knížková (člen správní rady). Tato skutečnost neměla vliv na ocenění aktiv a závazků ani na výsledky hospodaření Skupiny k 31. prosinci 2025.

PODPIS ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

V Praze dne 30. 6. 2026

Statutární orgán:



Jiří Pokorný
předseda správní rady



Dagmar Pokorná
člen správní rady

INFORMACE O SPOLEČNOSTI

PŘEDSTAVENSTVO

Jiří Pokorný, předseda správní rady
Dagmar Pokorná, člen správní rady
Dana Knížková, člen správní rady

OBCHODNÍ NÁZEV

SATPO, a.s.

Akciová společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 28251.

IDENTIFIKAČNÍ ČÍSLO

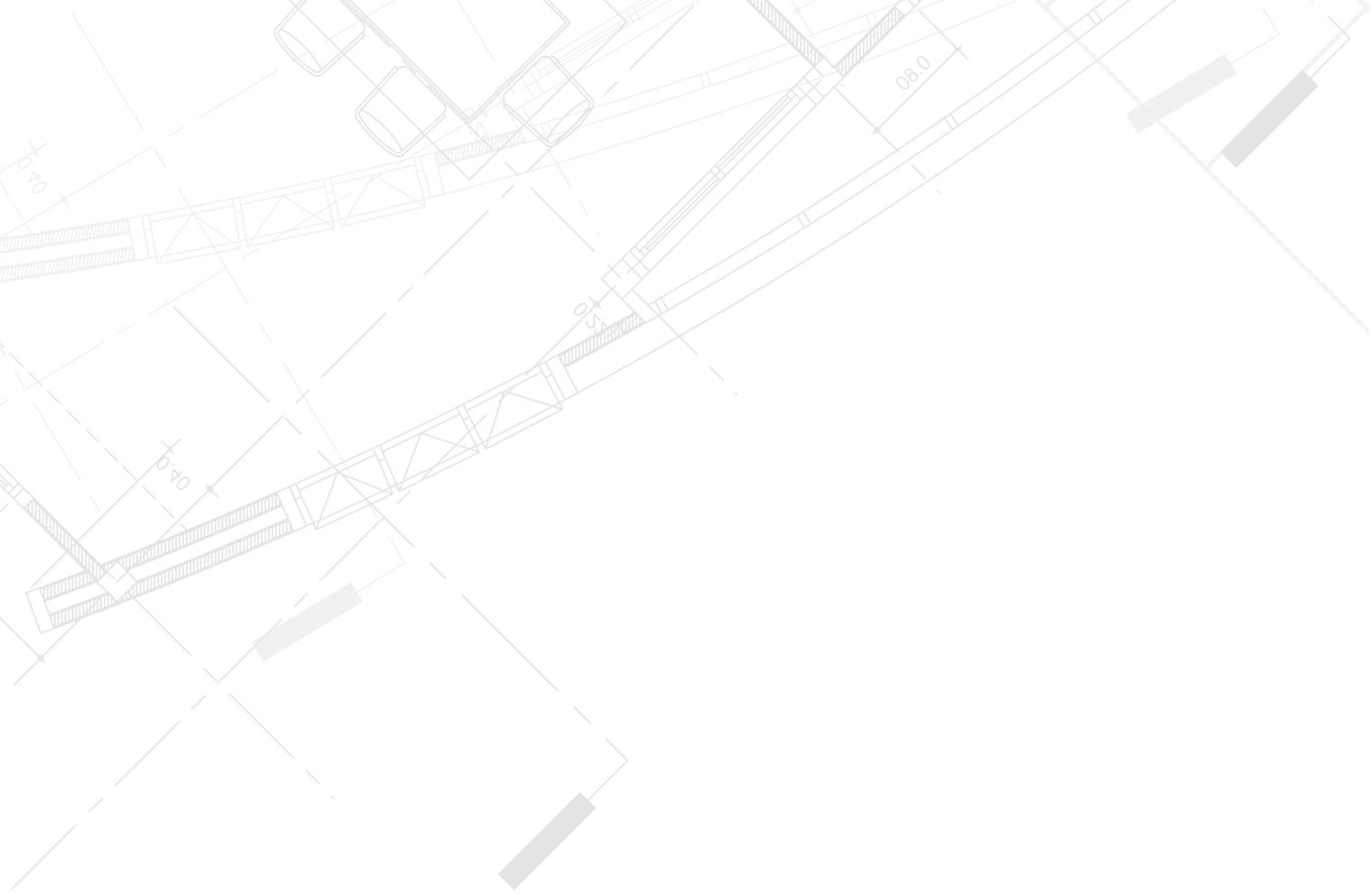
IČO: 013 84 147

ADRESA SPOLEČNOSTI

SATPO, a.s.

Holečkova 3331/35, 150 00 Praha 5 – Smíchov, Česká republika







Zpráva nezávislého auditora

SATPO, a.s.

za ověřované období
od 1.1.2025 do 31.12.2025

Identifikace účetní jednotky

Firma: **SATPO, a.s.**
IČ: 013 84 147
Sídlo: Holečkova 3331/35, 150 00 Praha 5 Smíchov
Právní forma: Akciová společnost
Spisová značka: B 28251, rejstříkový soud v Praze

TPA Audit s.r.o.
140 00 Praha 4, Antala Staška 2027/79
Tel.: +420 222 826 311, E-mail: audit@tpa-group.cz, www.tpa-group.cz
Pobočky: 746 01 Opava, Velešlavínova 240/8, Tel.: +420 553 622 565
IČO: 60203480, Městský soud v Praze, spisová zn. C.25463
Číslo oprávnění 80 Komory auditorů ČR

Albánie | Bulharsko | Černá Hora | Česká republika | Chorvatsko | Maďarsko
Polsko | Rakousko | Rumunsko | Slovensko | Slovinsko | Srbsko



SATPO, a.s.

Zpráva je určena akcionářům společnosti

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti SATPO, a.s. a jejich dceřiných společností ("Skupina") sestavené v souladu s principy Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, které se skládají z výkazu finanční pozice k 31.12.2025, výkazu o souhrnném výsledku hospodaření, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu, konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2025, a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o skupině SATPO, a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Skupiny k 31.12.2025 a nákladů a výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2025 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií ("IFRS EU").

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo konsolidovanou 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 auditem konsolidované účetní závěrky seznámit se s ostatními informacemi a posoudit, zda nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu nebo zda se jinak nejeví jako významné (materiální) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v 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 poznatku a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.



SATPO, a.s.

Odpovědnost představenstva společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s principy Mezinárodních standardů účetního výkaznictví 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 povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání 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.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná 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 pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na získané důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně příloh, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.



SATPO, a.s.


- 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 a dozorčí radu společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 30.6.2026



Auditor:
Ing. Pavel Pražák
číslo oprávnění 1968 KAČR



TPA Audit s.r.o.
Antala Staška 2027/79, Praha 4
číslo oprávnění 080 KAČR

