

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK 2025

Českomoravské nemovitosti, a.s.

duben 2026

Vážení akcionáři,
jménem statutárního orgánu společnosti Vám předkládám výroční zprávu za rok 2025 s přehledem výsledků dosažených společností Českomoravské nemovitosti, a.s. Tato zpráva je také podkladem pro jednání valné hromady v rozsahu obvyklém s lety minulými.


předseda představenstva

I. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

- I.1. Identifikační údaje
- I.2. Údaje o majetkových účastech
 - I.2.1 Účast na podnikání společnosti nad 20% základního kapitálu
 - I.2.2 Účast na podnikání jiných osob nad 20% jejich základního kapitálu
- I.3. Údaje o orgánech správy a organizační struktura

II. ÚDAJE O FINANČNÍ SITUACI

- II.1. Zveřejňované údaje z roční účetní závěrky
 - II.1.1 Rozvaha
 - II.1.2 Výsledovka
 - II.1.3 Vybrané ukazatele
- II.2. Komentář k výsledkům hospodaření
 - II.2.1 Majetek společnosti
 - II.2.2 Výsledek hospodaření
 - II.2.3 Návrh na vypořádání hospodářského výsledku k 31.12.2025
 - II.2.4 Nezbytné, finanční a nefinanční informace

III. PŘÍLOHY:

Rozvaha k 31.12.2025
Výkaz zisků a ztrát k 31.12.2025
Příloha k účetní závěrce k 31.12.2025
Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami
Zpráva za účetní období k 31.12.2025

I. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

I.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název obchodní firmy : **Českomoravské nemovitosti, a.s.**
Sídlo : Letenské náměstí 157/4, Bubeneč, 170 00 Praha 7
IČ : 490 96 427
Právní forma : akciová společnost
Předmět podnikání :
- koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a jeho prodej
- pronájem věcí movitých a nemovitých

Emitované akcie :	Počet	Druh akcií	Nominál
	1 000 000	listinné na jméno	38

Kod ISIN : negativní
Obchodovatelnost : Akcie nejsou registrované.

I.2. ÚDAJE O MAJETKOVÝCH ÚČASTECH

I.2.1 Osoby podílející se 20% a více na základním kapitálu

Thor Holding, a.s.	69,20
--------------------	-------

I.2.2 Podíl v jiných podnicích, v nichž má účetní jednotka podstatný nebo rozhodující vliv (v %)

MONDARA a.s.	100,00
--------------	--------

I.3. ÚDAJE O ORGÁNECH SPRÁVY A ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

I.3.1 Údaje o orgánech správy

Nejvyšším orgánem je valná hromada. Její zasedání se koná nejméně jednou za kalendářní rok. Svolává ji představenstvo a to tak, aby se konala nejpozději do šesti měsíců od konce posledního účetního období.

I.3.2 Prezentace statutárních členů

Představenstvo:
Ing. Jaroslav Grafek člen představenstva
PhDr. Roman Doleček člen představenstva

Dozorčí rada:
Věra Bednaříková člen dozorčí rady

II. ÚDAJE O FINANČNÍ SITUACI

II.1. Zveřejňované údaje z roční účetní závěrky

II.1.1 Rozvaha (tis.Kč)

	běžný rok	minulý rok	předminulý rok
AKTIVA CELKEM	73 565	71 737	71 154
Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0	0
Dlouhodobý majetek	1 160	38 836	67 487
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0
Dlouhodobý finanční majetek	1 160	38 836	67 487
Oběžná aktiva	72 405	32 901	3 667
Zásoby	0	0	0
Pohledávky	72 341	32 876	3 664
Dlouhodobé pohledávky	0	0	0
Krátkodobé pohledávky	72 341	32 876	3 664
Krátkodobý finanční majetek	0	0	0
Peněžní prostředky	64	25	3
Časové rozlišení aktiv	0	0	0
PASIVA CELKEM	73 565	71 737	71 154
Vlastní kapitál	61 010	59 177	58 171
Základní kapitál	38 000	38 000	38 000
Ážio a kapitálové fondy	-2 105	-1 662	37
Fondy ze zisku	880	880	880
Výsledek hospodaření minulých let	21 959	19 254	76 235
Výsledek hospod.běžného účet.období	2 276	2 705	-56 981
Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku (-)	0	0	0
Cizí zdroje	12 550	12 555	12 978
Rezervy	0	0	0
Závazky	12 550	12 555	12 978
Dlouhodobé závazky	12 533	12 533	12 533
Dlouhodobé úvěry	0	0	0
Krátkodobé závazky	17	22	445
Krátkodobé úvěry	0	0	0
Časové rozlišení pasiv	5	5	5

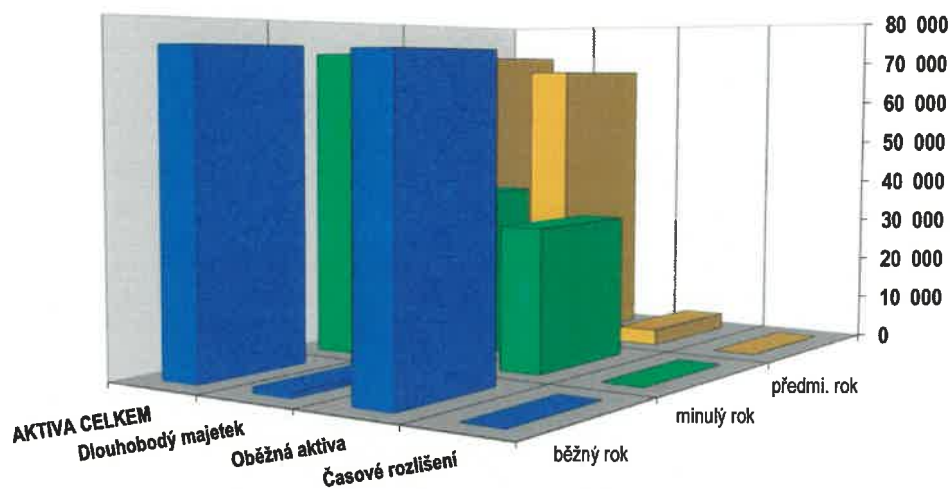
II.1.2 Výsledovka (tis.Kč)

	běžný rok	minulý rok	předminulý rok
Tržby z prodeje výrobků a služeb	0	0	0
Tržby za prodej zboží	0	0	0
Změna stavu zásob vlastní činnosti	0	0	0
Aktivace	0	0	0
Výkonová spotřeba	126	125	144
Osobní náklady	171	143	165
Úprava hodnot v provozní oblasti	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	0	0	0
Ostatní provozní náklady	2	0	0
Provozní výsledek hospodaření	-299	-268	-309
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	0	0	0
Náklady vynaložené na prodané podíly	0	0	0
Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	0	0
Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	0	0	0
Výnosové úroky a podobné výnosy	3 183	3 695	5 151
Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0	0
Nákladové úroky a podobné náklady	0	0	0
Ostatní finanční výnosy	0	0	0
Ostatní finanční náklady	3	3	60 904
Finanční výsledek hospodaření	3 180	3 692	-55 753
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	2 881	3 424	-56 062
Daň z příjmů za běžnou činnost	605	719	919
Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	2 276	2 705	-56 981
Převod podílu na výsl. hospodaření společníkům (+/-)	0	0	0
Výsledek hospodaření za účetní období	2 276	2 705	-56 981
Čistý obrát za účetní období	3 183	3 695	5 151

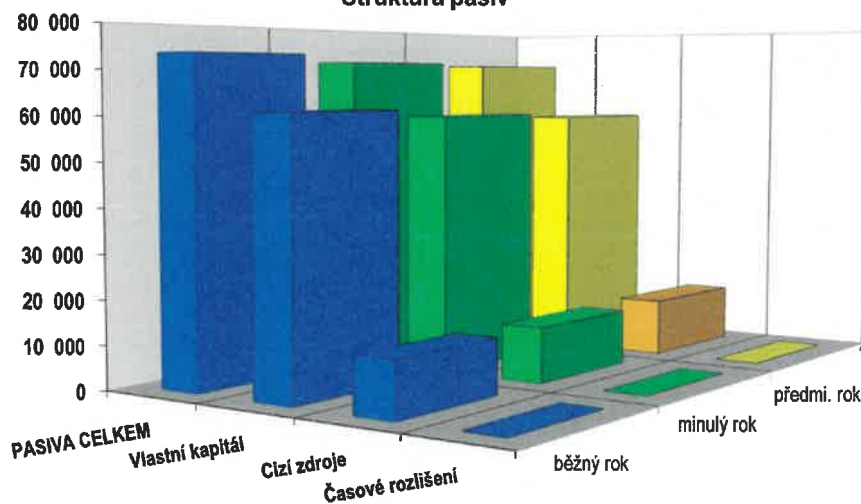
II.1.3 Vybrané ukazatele

	běžný rok	minulý rok	předminulý rok
Vlastní kapitál a ostatní pasiva v tis. Kč	61 015	59 182	58 176
V.kapitál + cizí pasiva na 1000 Kč ZK v Kč	1 936	1 888	1 872
Likvidita běžná	4 259	1 496	8
Likvidita okamžitá (peněžní)	3,76	1,14	0,01
Obrat finančních investic			
Výnosy z dlouhod. finan. majetku	0	0	0
Přijaté úroky (v tis. Kč)	3 183	3 695	5 151
VI. kapitál na 1000,- Kč zákl. kapitálu v Kč	1 606	1 557	1 531
Vyplacené dividendy			
- celkem (tis.Kč)	0	0	0
- na 1 dividendu /tis. Kč ZK (Kč)	0,000	0,000	0,000
Skladba majetku v % z aktiv celkem			
- cenné papíry	1,58	54,14	94,85
- nemovitosti	0,00	0,00	0,00
- termínované vklady	0,00	0,00	0,00
- ostatní	98,42	45,86	5,15

Struktura aktiv



Struktura pasiv



II.2. Komentář k výsledkům hospodaření

II.2.1 Majetek společnosti

Celkový nárůst bilanční sumy majetku o	1 828 tis.Kč se promítl v aktivech :
* poklesem stavu dlouhodobého finančního majetku ve stavu netto o	-37 676 tis.Kč
* nárůstem stavu pohledávek ve stavu netto o	39 465 tis.Kč
* nárůstem stavu peněžních prostředků ve stavu netto o	39 tis.Kč

II.2.2 Výsledek hospodaření

V účetním období za rok 2025 společnost vytvořila zisk/ztrátu v celkové hodnotě 2276 tis.Kč.

Z celkových nákladů 907 tis.Kč měly na konečný výsledek hospodaření vliv zejména:

Služby	126 tis.Kč
Osobní náklady	171 tis.Kč
Daně a poplatky	2 tis.Kč
Ostatní finanční náklady	3 tis.Kč
Daň z příjmu za běžnou činnost	605 tis.Kč

Rozhodujícími položkami celkových výnosů 3183 tis. Kč byly:

Výnosové úroky a podobné výnosy	3 183 tis.Kč
---------------------------------	--------------

II.2.3 Návrh na vypořádání zisku/ztráty období roku 2025

Dle dosavadních závěrů bude statutární orgán společnosti valné hromadě společnosti navrhnout vypořádání hospodářského výsledku za rok 2025

v konečné částce 2 276 016,77 Kč takto:

* ponechat jako nerozdělený zisk do příštích období	2 276 016,77 Kč
---	-----------------

II.2.4 Nezbytné, finanční a nefinanční informace

Informace o předpokládaném vývoji činnosti účetní jednotky

Účetní jednotka předpokládá pokračování plánovaného vývoje bez dalších investičních záměrů

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost nevyvíjí aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Společnost nemá aktivity v oblastech ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů.

Informace, zda má úč.jednotka organizační složku podniku v zahraničí

Účetní jednotka nemá organizační jednotku v zahraničí.

Informace požadované podle zvláštních právních předpisů

např. dle §161 odst.5 Obchz. - informace o vlastních akcích

Společnost nemá vlastní akcie.

Informace o cílech a metodách řízení rizik a o zajištění všech hlavních

typů plánovaných transakcí, při kterých se použijí zajišťovací deriváty

Společnost nemá investiční instrumenty (deriváty).

Informace o cenových, úvěrových a likvidních rizicích a rizicích

souvisejících s tokem hotovosti, kterým je účetní jednotka vystavena

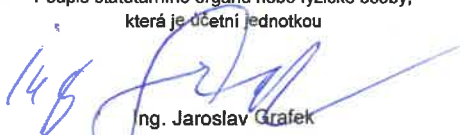
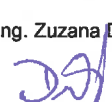
Společnost nemá investiční instrumenty (deriváty).

k **31.12.2025**

jednotky: 1000 Kč

Označ.	A K T I V A	řád.	Běžné účetní období			Minulé úč.období
			Brutto	Korekce	Netto	
	AKTIVA CELKEM	001	73 565		73 565	71 737
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek	003	1 160		1 160	38 836
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004				
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva	006				
B.I.2.1.	Software	007				
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
B.I.3.	Goodwill	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dl. nehm. maj. a nedokončený dl. nehm. maj.	011				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dl. nehmotný majetek	012				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014				
B.II.1.	Pozemky a stavby	015				
B.II.1.1.	Pozemky	016				
B.II.1.2.	Stavby	017				
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018				
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020				
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hm. maj.	024				
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek	025				
B.II.5.2.	Nedokončený dl. hmotný majetek	026				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	1 160		1 160	38 836
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028				443
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				36 183
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	1 160		1 160	2 210
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				
C.	Oběžná aktiva	037	72 405		72 405	32 901
C.I.	Zásoby	038				
C.I.1.	Materiál	039				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
C.I.3.	Výrobky a zboží	041				
C.I.3.1.	Výrobky	042				
C.I.3.2.	Zboží	043				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky	046	72 341		72 341	32 876
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047				
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052				
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	053				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	056				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	72 341		72 341	32 876
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058				
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	43 870		43 870	5 835
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	28 471		28 471	27 041
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	062				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	064	214		214	115
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065				
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066				
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	28 257		28 257	26 926
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	068				
C.II.3.1.	Náklady příštích období	069				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	070				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	071				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	072				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074				
C.IV.	Peněžní prostředky	075	64		64	25
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076				
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	64		64	25
D.	Časové rozlišení aktiv	078				
D.1.	Náklady příštích období	079				
D.2.	Komplexní náklady příštích období	080				
D.3.	Příjmy příštích období	081				
			395 072		395 072	346 865

Českomoravské nemovitosti, a.s. Letenské náměstí 157/4, Bubeneč, 170 00 Praha 7 IČ: 490 96 427			ROZVAHA v plném rozsahu	
			k	31.12.2025
			jednotky: 1000 Kč	
Označ.	P A S I V A	řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
	PASIVA CELKEM	082	73 565	71 737
A.	Vlastní kapitál	083	61 010	59 177
A.I.	Základní kapitál	084	38 000	38 000
A.I.1.	Základní kapitál	085	38 000	38 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	086		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	087		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	088	-2 105	-1 662
A.II.1.	Ážio	089		
A.II.2.	Kapitálové fondy	090	-2 105	-1 662
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	091		
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092	-2 105	-1 662
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	093		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	094		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	095		
A.III.	Fondy ze zisku	096	880	880
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	097	880	880
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	098		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	099	21 959	19 254
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	-117 501	-120 206
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření z minulých let (+/-)	101	139 460	139 460
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	102	2 276	2 705
A.VI.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku (-)	103		
B. + C.	Cizí zdroje	104	12 550	12 555
B.	Rezervy	105		
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	107		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108		
B.4.	Ostatní rezervy	109		
C.	Závazky	110	12 550	12 555
C.I.	Dlouhodobé závazky	111	12 533	12 533
C.I.1.	Vydané dluhopisy	112		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	114		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	115		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	117		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	120		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	121		
C.I.9.	Závazky - ostatní	122	12533	12533
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	123		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	124		
C.I.9.3.	Jiné závazky	125	12 533	12 533
C.II.	Krátkodobé závazky	126	17	22
C.II.1.	Vydané dluhopisy	127		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	128		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	129		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	130		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131		
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	132	2	9
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	135		
C.II.8.	Závazky - ostatní	136	15	13
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	137		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	10	9
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	3	2
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	141	2	2
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	142		
C.II.8.7.	Jiné závazky	143		
C.III.	Časové rozlišení pasiv	144		
C.3.1.	Výdaje příštích období	145		
C.3.2.	Výnosy příštích období	146		
D.	Časové rozlišení pasiv	147	5	5
D.1.	Výdaje příštích období	148	5	5
D.2.	Výnosy příštích období	149		
			314 972	307 677
Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou  Ing. Jaroslav Grafek člen představenstva			Osoba odpovědná za účetnictví Ing. Zuzana Duchoňová 	Osoba odpovědná za účetní závěrku Ing. Jitka Stejskalová
V Českých Budějovicích, dne 10.4.2026				

Českomoravské nemovitosti, a.s. Letenské náměstí 157/4, Bubeneč, 170 00 Praha 7			VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT v plném rozsahu		IČ: 490 96 427 jednotky: 1000 Kč
			k	31.12.2025	
Označ.	T E X T	řad.	skutečnost za sled.úč.období	skutečnost za min.úč.období	
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1			
II.	Tržby za prodej zboží	2			
A.	Výkonová spotřeba	3	126	125	
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4			
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5			
A.3.	Služby	6	126	125	
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7			
C.	Aktivace (-)	8			
D.	Osobní náklady	9	171	143	
D.1.	Mzdové náklady	10	151	124	
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	20	19	
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	20	19	
D.2.2.	Ostatní náklady	13			
E.	Úprava a hodnot v provozní oblasti	14	0	0	
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	0	0	
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16			
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17			
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18			
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19			
III.	Ostatní provozní výnosy	20	0	0	
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21			
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22			
III.3.	Jiné provozní výnosy	23			
F.	Ostatní provozní náklady	24	2	0	
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25			
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26			
F.3.	Darů a poplatků v provozní oblasti	27	2		
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28			
F.5.	Jiné provozní náklady	29			
*	Provozní výsledek hospodaření	30	-299	-268	
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	0	0	
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32			
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33			
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34			
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35	0	0	
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36			
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37			
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38			
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	3 183	3695	
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40			
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	3 183	3 695	
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42			
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	0	0	
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44			
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45			
VII.	Ostatní finanční výnosy	46			
K.	Ostatní finanční náklady	47	3	3	
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	3 180	3 692	
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	2 881	3 424	
L.	Daň z příjmů	50	605	719	
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	605	719	
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52			
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	2 276	2 705	
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54			
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	2 276	2 705	
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	3 183	3 695	
Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou			Osoba odpovědná za účetnictví	Osoba odpovědná za účetní závěrku	
 Ing. Jaroslav Grafek člen představenstva			Ing. Zuzana Duchoňová 	Ing. Jitka Stejskalová	
V Českých Budějovicích, dne 10.4.2026					

PŘÍLOHA

účetní závěrky k 31. 12. 2025

dle vyhlášky č. 500/2002 Sb., Hlava IV, ze dne 6.11.2002 v aktuálním znění

Pozn.: v případě, že údaje v tabulkách jsou rozděleny horizontálně na 2 poloviny, pak vždy platí, že v levé polovině jsou údaje k rozvahovému dni běžného období a v pravé polovině údaje k rozvahovému dni minulého období.

ČI.I Obecné informace

- Obchodní firma : **Českomoravské nemovitosti, a.s.**
Sídlo : **Letenské náměstí 157/4, Bubeneč, 170 00 Praha 7**
IČ: **490 96 427**
Právní forma : **akciová společnost**
Předmět podnikání : **- koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a jeho prodej**
- pronájem věcí movitých a nemovitých

Kategorie účetní jednotky: **MIKRO**

Datum vzniku : **4. srpna 1993**

Osoby podílející se 20% a více na základním kapitálu :

k rozvahovému dni běžného období		k rozvahovému dni minulého období	
název	%	název	%
Thor Holding, a.s.	69,20	Thor Holding, a.s.	69,20

Změny provedené v obchodním rejstříku :

Výpis z OR - příloha č.1

Změna v orgánech společnosti: vymazán předseda představenstva Ing. Luboš Šalát, zapsán Roman Doleček jako člen představenstva	Změna v orgánech společnosti: vymazán člen představenstva RSDr. Jaroslav Šlézar, zapsán Ing. Jaroslav Grafek. Vymazán člen Dozorčí rady Milan Meduna, zapsána Věra Bednaříková.
--	--

Organizační struktura a její změny :

společnost nemá zpracovanou organizační strukturu

Orgány společnosti

Představenstvo:

Jméno a příjmení	Funkce
Ing. Jaroslav Grafek	člen představenstva
PhDr. Roman Doleček	člen představenstva

Dozorčí rada:

Jméno a příjmení	Funkce
Věra Bednaříková	člen dozorčí rady

- Podíl v jiných podnicích, v nichž má účetní jednotka podstatný nebo rozhodující vliv (ZK a výsl.hosp. v tis.Kč) :

k rozvahovému dni běžného období				k rozvahovému dni minulého období			
název a sídlo	VK	ZK	Výsl.hosp.	název a sídlo	VK	ZK	Výsl.hosp.
MONDARA, a.s. Letenské náměstí 157/4, Bubeneč, 170 00 Praha 7, 100%	-1 018	2 000	-1 461	MONDARA, a.s. Letenské náměstí 157/4, Bubeneč, 170 00 Praha 7, 100%	443	2 000	-1 699

Smluvní dohody mezi společníky, které zakládají rozhodovací právo bez ohledu na výši podílu na ZK těchto společností :

nebyly uzavřeny	nebyly uzavřeny
-----------------	-----------------

Ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodu zisku a povinnosti z nich vyplývající :

nebyly uzavřeny	nebyly uzavřeny
-----------------	-----------------

- Průměrný přepočtený počet zaměstnanců :

počet		tis.Kč		počet		tis.Kč	
zaměstnanci	z toho řídící prac.	os.nákl.	z toho řídící prac.	zaměstnanci	z toho řídící prac.	os.nákl.	z toho řídící prac.
0	0	171	0	0	0	143	0

Odměny statutárních orgánů :	104	tis.Kč	Odměny statutárních orgánů :	78	tis.Kč
Odměny dozorčích orgánů :	47	tis.Kč	Odměny dozorčích orgánů :	47	tis.Kč
Penzijní záv.k bývalým členům orgánů	nebyly	tis.Kč	Penzijní záv.k bývalým členům orgánů	nebyly	tis.Kč

- Půjčky, úvěry, s uvedením úrokové sazby a hlavních podmínek, poskytnutá zajištění a ostatní plnění v peněžní a naturální formě akcionářům, společníkům, družstevníkům a členům statutárních, dozorčích a řídících orgánů (v tis.Kč) :

statutární orgán : nebyly poskytnuty	statutární orgán : nebyly poskytnuty
dozorčí orgán : nebyly poskytnuty	dozorčí orgán : nebyly poskytnuty
řídící orgán : nebyly poskytnuty	řídící orgán : nebyly poskytnuty

ČI.II Informace o použitých účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování

1. Informace o použitých účetních metodách, zásadách a odchylkách od nich, jejichž znalost je významná pro posouzení finanční a majetkové pozice a výsledku hospodaření :

Informace o odchylkách od metod podle § 7 odst. 5 zákona o účetnictví s uvedením jejich vlivu na majetek a závazky, na finanční situaci a výsledek hospodaření účetní jednotky :

nebyly	nebyly
--------	--------

- 2.1. Způsob ocenění :

- a) zásob nakoupených a vytvořených vlastní činností

Nakoupené zásoby se oceňují pořizovací cenou, zásoby vytvořené vl. činností se oceňují vlastními náklady. Vlastními náklady se rozumí přímé náklady zjištěné podle operativních kalkulací.	Nakoupené zásoby se oceňují pořizovací cenou, zásoby vytvořené vl. činností se oceňují vlastními náklady. Vlastními náklady se rozumí přímé náklady zjištěné podle operativních kalkulací.
--	--

- b) dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku vytvořeného vlastní činností

U dlouhodobého hmotného majetku vytvořeného vlastní činností oceňování se provádí na základě zjištěných přímých nákladů.	U dlouhodobého hmotného majetku vytvořeného vlastní činností oceňování se provádí na základě zjištěných přímých nákladů.
--	--

- c) cenných papírů a podílů, derivátů a části majetku a závazků zajištěné deriváty

CP v pořizovací ceně, oceňování váženým aritmet. průměrem. Majetkové účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem oceňovány ekvivalencí k rozvahovému dni.	CP v pořizovací ceně, oceňování váženým aritmet. průměrem. Majetkové účasti s rozhodujícím vlivem oceňovány ekvivalencí k rozvahovému dni.
---	--

- d) příchovek a přírůstky zvířat

nejsou vykazovány	nejsou vykazovány
-------------------	-------------------

- 2.2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny u majetku oceněného v této ceně a pořízeného v průběhu úč.období :

není vykazován	není vykazován
----------------	----------------

- 2.3. Druhy nákladů souvisejících s pořízením, které se zahrnují do pořizovacích cen nakupovaných zásob, a druhy nákladů zahrnované do cen zásob stanovených na úrovni vlastních nákladů :

Náklady na dopravu (dopravné, poštovné, balné apod.)	Náklady na dopravu (dopravné, poštovné, balné apod.)
--	--

- 2.4. Podstatné změny způsobu oceňování, postupů odepisování a postupů účtování s uvedením důvodů těchto změn :

K žádným podstatným změnám v oceňování nedošlo.	K žádným podstatným změnám v oceňování nedošlo.
---	---

- 2.5. Způsob stanovení opravných položek k majetku, s uvedením zdroje informací pro stanovení výše opravných položek :

způsob stanovení opravných položek :	kvalifikovaným odhadem.	způsob stanovení opravných položek :	kvalifikovaným odhadem.
k dlouhodobému majetku	tis.Kč	k dlouhodobému majetku	tis.Kč
ostatní dlouh.fin.majetek -podíly ovl. os.	tis.Kč	ostatní dlouh.fin.majetek -podíly ovl. os.	tis.Kč
zásoby zboží	tis.Kč	zásoby zboží	tis.Kč
jiné pohledávky	tis.Kč	jiné pohledávky	tis.Kč

- 2.6. Způsob sestavení odpisových plánů pro dlouhodobý majetek a použité odpisové metody při stanovení odpisů :

odpisy nebyly uplatněny	odpisy nebyly uplatněny
-------------------------	-------------------------

- 2.7. Způsob uplatnění při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu :

směnné kurzy ČNB	směnné kurzy ČNB
------------------	------------------

- 2.8. Způsob stanovení reálné hodnoty u majetku a závazků, které se v souladu se zákonem oceňují reálnou hodnotou :

negativní	negativní
-----------	-----------

ČI.III Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

1. Významné položky neuvedené v rozvaze nebo výkazu zisku a ztráty, jež jsou podstatné pro hodnocení finanční a majetkové pozice a výsledku hospodaření (tis.Kč) :

nejsou vykazovány	nejsou vykazovány
-------------------	-------------------

2. Významné události:

nejsou známy	nejsou známy
--------------	--------------

3.1. Hmotný a nehmotný majetek kromě pohledávek (tis.Kč) :

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek	k rozvahovému dni běžného období				k rozvahovému dni minulého období			
	poř. cena	oprávky	zůst. cena	přecenění	poř. cena	oprávky	zůst. cena	přecenění
Nehm.výsl.výzk.a vývoj.								
Software								
Ostatní ocenitelná práva								
Goodwill								
Jiný DNHM								
Poskyt.zál.na DNHM								
Nedok.dl.nehm.majet.								
Celkem								

b) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek	k rozvahovému dni běžného období				k rozvahovému dni minulého období			
	poř. cena	oprávky	zůst. cena	přecenění	poř. cena	oprávky	zůst. cena	přecenění
Pozemky								
Stavby								
Hmotné movité věci a jejich s								
Oceň.rozdíly k nabyt.maj.								
Pěstít.cel.trval.porostů								
Dospělá zvířata,jejich sk.								
Jiný dl.hmot.majetek								
Poskyt.zál.na DHM								
Nedokončený DHM								
Celkem								

Dlouhodobý finanční majetek	k rozvahovému dni běžného období		k rozvahovému dni minulého období	
	poř. cena	přecenění	poř. cena	přecenění
Podíly v ovládaných a řízených osobách	2 105	-2 105	2 105	-1 662
Podíly v úč.jednotkách pod podstatným vlivem				
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly				
Půj.a úvěry ovlád.a říz.os.a úč.jed.pod podst.vliv.				
Jiný dlouhodobý finanční majetek				
Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek				
Poskytnuté zálohy na dlouh.finanční majetek				
Celkem	2 105	-2 105	2 105	-1 662

Dlouhodobý hmotný majetek pořízený finančním leasingem bez DPH (v tis.Kč) :	k rozvahovému dni běžného období				k rozvahovému dni minulého období			
	součet splátek za celou dobu leasingu	uhrazené splátky k rozvahovému dni	zbývající splátky	z toho splatné do jednoho roku	součet splátek za celou dobu leasingu	uhrazené splátky k rozvahovému dni	zbývající splátky	z toho splatné do jednoho roku
Pozemky, Stavby								
Stavby								
Samostat.movité věci								
Pěstít.celky trval.poros.								
Dospělá zvířata, jejich sk.								
Jiný dl.hmotný majetek								

d) Hlavní přírůstky a úbytky dlouhodobého majetku (v tis.Kč) :

Změny v dlouhodobém majetku	k rozvahovému dni běžného období				k rozvahovému dni minulého období			
	přírůstky	úbytky v ZC	odpisy	přecenění	přírůstky	úbytky v ZC	odpisy	přecenění
Zřizovací výdaje								
Nehm.výsl.výzk.a vývoj.								
Software								
Ocenitelná práva								
Goodwill								
Jiný DNHM								
Nedok.dl.nehm.majet.								
Poskyt.zál.na DNHM								
Pozemky								
Stavby								
Samostat.movité věci								
Pěstít.cel.trval.porostů								
Dospělá zvířata,jejich sk.								
Jiný dl.hmot.majetek								
Nedokončený DHM								
Poskyt.zál.na fin.maj								
Oceň.rozdíly k nabyt.maj.								
Dlouh.finanční majetek								
Celkem								

e) Souhrná výše majetku neuvedeného v rozvaze (tis.Kč) :

Souhrná výše majetku neuvedeného v rozvaze	k rozvahovému dni běžného období	k rozvahovému dni minulého období
Nehmotný majetek	není vykazováno	není vykazováno
Hmotný majetek	není vykazováno	není vykazováno
celkem		

Cizí majetek uvedený v rozvaze :

není vykazováno	není vykazováno
-----------------	-----------------

Doměrky splatné daně z příjmů za minulá účetní období

není vykazováno	není vykazováno
-----------------	-----------------

Rozpis dlouhodobých bankovních úvěrů včetně úrokových sazeb a popisu zajištění úvěrů

není vykazováno	není vykazováno
-----------------	-----------------

Přijaté dotace na investiční a provozní účely

nebyly přijaty	nebyly přijaty
----------------	----------------

f) Zastavený hmotný majetek s uvedením povahy a formy zajištění :

není vykazováno	není vykazováno
-----------------	-----------------

g) Tržní a účetní rozdíly majetku :

viz.hodnoty přecenění v tab.a) b) c) d)	viz.hodnoty přecenění v tab.a) b) c) d)
---	---

h) Počet a jmenovitá hodnota dlouhodobých CP a majetkových účastí k rozvahovému dni běžného období:

tuzemské finanční investice	k rozvahovému dni běžného období			k rozvahovému dni minulého období		
	Počet	Nom. hodnota (tis. Kč)	Výnos	Počet	Nom. hodnota (tis. Kč)	Výnos
Vklady a účasti						
Zaknihované cen.papíry						
Listinné cenné papíry	20	2 000		20	2 000	
Celkem	20	2 000		20	2 000	

zahraniční finanční investice	k rozvahovému dni běžného období			k rozvahovému dni minulého období		
	Počet	Nom. hodnota (tis. Kč)	Výnos	Počet	Nom. hodnota (tis. Kč)	Výnos
Vklady a účasti						
Zaknihované cen.papíry						
Listinné cenné papíry						
Celkem						

3.2. Pohledávky :

	k rozvahovému dni běžného období		k rozvahovému dni minulého období	
a) Po lhůtě splatnosti nad 180 dnů		tis.Kč	Po lhůtě splatnosti nad 180 dnů	tis.Kč
S dobou splatnosti nad 5 let		tis.Kč	S dobou splatnosti nad 5 let	tis.Kč
b) K podnikům ve skupině	43 870	tis.Kč	K podnikům ve skupině	42 018 tis.Kč
c) Kryté zástavním právem		tis.Kč	Kryté zástavním právem	tis.Kč
Rozpis odložené daňové pohledávky		tis.Kč	Rozpis odložené daňové pohledávky	tis.Kč

3.3. Vlastní kapitál k rozvahovému dni běžného období (v tis.Kč) :

a) Popis změn vlastního kapitálu :

b) Rozdělení zisku, způsob úhrady ztráty :

Položky	Základní kapitál	Emisní ážio	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Rezervní fond	Ostatní fondy	Výsl.hosp. min.let	Výsl.hosp. běž.obd.
stav k 1.1.2025	38 000		-1 662			880	19 254	2 705
Vypořádání VH min.obd.							2 705	-2 705
Navýšení zákl. kapitálu								
Snížení zákl. kapitálu								
Vlastní akcie a podíly								
Změny zákl. kapitálu								
Úhrada ztrát min.obd.								
Výsl.hosp. běžn.obd.								2 276
Jiný výsledek hospod.								
Změna oc. kap. fondů			-443					
Výplata dividend								
stav k 31.12.2025	38 000		-2 105			880	21 959	2 276

b) Základní kapitál (v tis.Kč):

Společník	počet akcií	JH/kus	jm.hodnota	nespl.vklad	Lhůta splatnosti
Listinné na jméno	1 000 000	0,038	38 000		Negativní
Celkem ZK v tis.Kč			38 000		

3.4. Závazky:

k rozvahovému dni běžného období				k rozvahovému dni minulého období			
a)	Po lhůtě splatnosti nad 180 dnů		tis.Kč	Po lhůtě splatnosti nad 180 dnů		tis.Kč	
	S dobou splatnosti nad 5 let		tis.Kč	S dobou splatnosti nad 5 let		tis.Kč	
b)	K podnikům ve skupině		tis.Kč	K podnikům ve skupině		tis.Kč	
c)	Kryté zástavním právem		tis.Kč	Kryté zástavním právem		tis.Kč	
d)	Neuvedené v rozvaze		tis.Kč	Neuvedené v rozvaze		tis.Kč	
e)	Splatné závazky soc.a zdrav.poj.		tis.Kč	Splatné závazky soc.a zdrav.poj.		tis.Kč	
	Významné potencionální ztráty		viz.opravné položky	Významné potencionální ztráty		viz.opravné položky	
	Rozpis odloženého daňového závazku		tis.Kč	Rozpis odloženého daňového závazku		tis.Kč	

3.5. Zákonné a ostatní (účetní) rezervy (tis.Kč):

k rozvahovému dni běžného období				k rozvahovému dni minulého období			
	rezerva	poč.stav	tvorba	čerpaní		rezerva	poč.stav
	nebyla tvořena					nebyla tvořena	

3.6. Výnosy z běžné činnosti:

k rozvahovému dni běžného období		k rozvahovému dni minulého období	
Výnosy	podíl v %	Výnosy	podíl v %
tuzemsko	100	tuzemsko	100
zahraničí		zahraničí	
celkem	100	celkem	100

3.7. Informace o odměnách za audit:

k rozvahovému dni běžného období		k rozvahovému dni minulého období	
povinný audit	0 tis.Kč	povinný audit	0 tis.Kč

Auditorská společnost (jméno auditora): není

3.8. Údaje o přeměnách :
negativní

- | | |
|---|-----------------|
| a) Struktura vlastního kapitálu po přeměně společnosti a její vznik | viz bod 3.3.a |
| b) Fond z přecenění | negativní |
| c) Další významné údaje ve vztahu k přeměnám společnosti | viz. Čl.I, bod1 |

V Českých Budějovicích, dne 10.4.2026

Zpracoval : Wotan Invest, a.s., Ing. Jitka Stejskalová

Schválil: Ing. Jaroslav Grafek
člen představenstva

 podpis

Přílohy: příloha č.1 - výpis z OR platný ke dni účetní závěrky

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními ovládanými osobami stejnou ovládající osobou dle ust. § 82 ZOK za účetní období roku 2025

Ovládající osoba:

Obchodní jméno: **Thor Holding, a.s.**
Právní forma: akciová společnost
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 20919.
Sídlo: Letenské náměstí 157/4, Bubeneč, 170 00 Praha 7
IČ: 252 91 548

Ovládaná osoba:

Obchodní jméno: **Českomoravské nemovitosti, a.s.**
Právní forma: akciová společnost
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 4606.
Sídlo: Letenské náměstí 157/4, Bubeneč, 170 00 Praha 7
IČ: 490 96 427

Ostatní ovládané osoby: negativní

Struktura vztahů mezi výše uvedenými osobami:

V orgánech propojených společností byli v r. 2025 v Českomoravské nemovitosti, a.s., tito členové statutárního orgánu:

Ing. Jaroslav Grafek (člen představenstva)
Roman Doleček (předseda představenstva)

V orgánech propojených společností byli v Českomoravské nemovitosti, a.s., tito členové dozorčí rady:
Věra Bednaříková (člen dozorčí rady)

Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů:

Českomoravské nemovitosti, a.s., zajišťuje pro osobu ovládající činnosti, které tvoří předmět podnikání Českomoravské nemovitosti, a.s.

Způsob a prostředky ovládání:

Thor Holding, a.s., je většinovým společníkem společnosti Českomoravské nemovitosti, a.s. Postavení společnosti Thor Holding, a.s., jako osoby ovládající vyplývá také z postavení většinového společníka v působnosti řádné valné hromady společnosti. Při výkonu působnosti valné hromady zastupuje Thor Holding, a.s., představenstvo společnosti.

Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládaající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby:

V posledním účetním období nebyla učiněna žádná jednání na popud nebo v zájmu ovládaající osoby nebo jí ovládaných osob, která by se týkala majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky.

Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládaající a mezi osobami ovládanými:

V roce 2025 nebyly mezi osobou ovládanou a osobou ovládaající uzavřeny žádné nové smlouvy.

V roce 2025 nebyly mezi osobou ovládanou a osobami ovládanými uzavřeny žádné nové smlouvy.

Posouzení skutečnosti, zda vznikla ovládané osobě újma a posouzení jejího vyrovnání podle §§ 71 a 72 ZOK:

Ze strany ovládaající osoby a ostatních ovládaných osob nedošlo za účetní období roku 2025 ke vzniku újmy vůči Českomoravské nemovitosti, a.s., jako ovládané osobě. Protiplnění poskytovaných plnění bylo prováděno výhradně finančním vypořádáním bez zvýhodnění či znevýhodnění jakékoliv strany.

Zhodnocení výhod a nevýhod vyplývajících ze vztahů mezi ovládaající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními ovládanými osobami stejnou ovládaající osobou:

Statutární orgán ovládané osoby konstatuje, že ve vztazích převládají pro ovládanou osobu výhody, neplynou z nich žádná relevantní rizika. Ke vzniku újmy k tíži ovládané osoby v účetním období nedošlo, proto nebude aplikován § 71, případně § 72 ZOK, o vyrovnání újmy.

V Praze dne 31. 3. 2026


Předseda představenstva společnosti