

Progresus Group a.s. - IFRS konsolidovaná účetní závěrka k 30.06.2025

ROZVAHA

vtis. Kč

text	Bod přílohy	30.6.2025	31.12.2024
		Běžné obd.	Min.obd.
Investiční nemovitý majetek	13	3 192 995	2 939 716
Hmotný majetek	12	60 213	73 118
Nehmotný majetek (vč.Goodwillu)	12	127 722	127 362
Investice přeceněné ekvivalencí		62	0
Ostatní dlouhodobý finanční majetek	14	57 311	19 373
Dlouhodobé pohledávky	17	606 167	615 789
Odložená daňová pohledávka		49 029	49 336
DLOUHODOBÁ AKTIVA CELKEM		4 093 499	3 824 694
Zásoby	15	327 523	250 491
Pohledávky a ostatní aktiva	17	364 142	250 924
Peníze a peněžní ekvivalenty	18	106 744	23 110
KRÁTKODOBÁ AKTIVA CELKEM		798 409	524 525
AKTIVA CELKEM		4 891 908	4 349 219
VLASTNÍ KAPITÁL (bez menšinových podílů)		174 144	356 597
Základní kapitál		2 000	2 000
Kapitálové fondy		0	0
Výsledek hospodaření minulých let (včetně běžného období)		172 144	354 597
Menšinový vlastní kapitál		37 791	38 435
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM (vč. menšinových podílů)		211 935	395 032
Vydané dluhopisy	19	1 745 393	1 312 840
Bankovní úvěry	20	390 766	396 495
Jiné dlouhodobé finanční závazky	20	1 023 711	1 254 492
Odložený daňový závazek	16	0	0
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM		3 159 870	2 963 827
Vydané dluhopisy	19	0	73 137
Krátkodobé úvěry a půjčky	21	1 259 483	686 215
Obchodní závazky	21	66 340	69 396
Ostatní krátkodobé závazky	22	194 280	161 612
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM		1 520 103	990 360
ZÁVAZKY CELKEM		4 679 973	3 954 187
VLASTNÍ KAPITÁL, MENŠINOVÝ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		4 891 908	4 349 219

Kontrola bilance

0

0

Progresus Group a.s. - IFRS konsolidovaná účetní závěrka k 30.06.2025

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY A ÚPLNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

v tis. Kč

text	Bod přílohy	1-6 / 2025	1-6 / 2024
		Běžné obd.	Min.obd.
Tržby	6	36 455	30 069
Náklady na prodané služby	7	134 172	117 816
Hrubý zisk		-97 717	-87 747
Osobní náklady		19 370	15 113
Odpisy		29 099	21 091
Změna hodnoty investičního nemovitého majetku	13	-219 376	2 751
Ostatní provozní výnosy		7 873	0
Ostatní provozní náklady	8	32 355	6 576
PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ		48 708	-133 278
Finanční výnosy	9	44 907	10 543
Finanční náklady	10	276 308	220 237
FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ		-231 401	-209 694
Výsledek hospodaření před zdaněním		-182 693	-342 971
Daň z příjmů		314	-85
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ CELKEM		-183 007	-342 886
Z toho Menšinový výsledek hospodaření		-831	0
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ CELKEM (bez Menšinových podílů)		-182 176	-342 886
úplný výsledek hospodaření			
ÚPLNÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ CELKEM (bez Menšinových podílů)		-182 176	-342 886

Progresus Group a.s. - IFRS konsolidovaná účetní závěrka k 30.06.2025

Konsolidovaný výkaz peněžních toků za období 6 měsíců končící 30. června 2025

v tis. Kč

	1-6 / 2025	1-6 / 2024
text	Běžné obd.	Min.obd.
ZISK (+) / ZTRÁTA (-) ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	-182 176	-342 886
Odpisy	29 099	21 091
Přecenění investičního nemovitého majetku	-219 376	2 751
Snížení/(zvýšení) pohledávek	-113 218	-100 756
Zvýšení/(snížení) závazků	123 810	49 843
Zvýšení/(snížení) zásob	-77 032	-45 066
Zaplacená (vrácená) daň z příjmů	205	85
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI	-438 688	-414 938
Investiční činnost		
Pořízení investičního nehmotného majetku	-12 150	-66 400
Pořízení dlouhodobého majetku	-49 312	-77 585
Poskytnuté půjčky	9 622	-200 908
Přijaté úroky	0	230
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI	-51 840	-344 663
Finanční činnost		
Úroky placené	-122 012	-62 340
Přijaté úvěry, půjčky a vydané dluhopisy	696 174	812 084
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK Z FINANČNÍ ČINNOSTI	574 162	749 744
CELKEM	83 634	-9 857
Čistý přírůstek/úbytek (-) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	83 634	-9 857
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	23 110	64 773
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	106 744	54 916

control check

0

0

Progresus Group a.s.
Praha

Konsolidovaná účetní závěrka k 30.6.2025

Obsah

	Strana
Příloha v konsolidované účetní závěrce	4
1. Všeobecné informace	4
2. Aplikace nových a novelizovaných standardů	4
3. Významná účetní pravidla	5
3.1 Východiska sestavování účetní závěrky	5
3.2 Schopnost účetní jednotky pokračovat ve své činnosti	5
3.3 Východiska pro konsolidaci	5
3.4 Vykazování výnosů	7
3.5 Nájemní smlouvy (leasingy)	7
3.6 Cizí měny	7
3.7 Výpůjční náklady	7
3.8 Zaměstnanecké požitky	8
3.9 Daně	8
3.10 Investiční nemovitý majetek	9
3.11 Finanční nástroje	9
3.12 Rezervy	10
3.13 Podmíněné závazky	11
4. Rozhodující účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty odhadů	11
5. Složení Skupiny	13
6. Výnosy	22
7. Náklady na prodané služby	22
8. Ostatní provozní náklady	23
9. Finanční výnosy	23
10. Finanční náklady	23
11. Daň z příjmů	23
12. Hmotný a nehmotný dlouhodobý majetek	24
13. Investiční nemovitý majetek	25
14. Dlouhodobý finanční majetek	26
15. Zásoby	26
16. Odložená daň	26
17. Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	27
18. Peníze a peněžní ekvivalenty	27
19. Dluhopisy	28
20. Jiné dlouhodobé finanční závazky	28
21. Jiné krátkodobé finanční závazky	29
22. Závazky z obchodního styku a jiné závazky	29
23. Řízení finančního rizika	30
24. Podmíněné závazky	31
25. Transakce se spřízněnými stranami	31
26. Poplatky za audit	31
27. Události, které nastaly po skončení účetního období	31

Progresus Group a.s.
Praha

Progresus Group a.s.

Konsolidovaná účetní závěrka k 30.6. 2025

Příloha v konsolidované účetní závěrce

Za období od 1.1.2025 do 30.06.2025

1. Všeobecné informace

Společnost PROGRESUS Group a.s. ("Společnost") je investiční skupina, která byla založena a je zapsána v obchodním rejstříku v České republice 24. června 2021. Jejími skutečnými vlastníky jsou Lukáš Zrůst a Lukáš Foral. Adresa sídla Společnosti je Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1. Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spis. zn. B 26471 a její identifikační číslo je 109 78 216.

Společnost a její dceřiné společnosti se zabývají zejména investiční činností do různých oborů, zejména developerské projekty a nových technologií.

Tato účetní závěrka je sestavena v tisících českých korun (Kč), přičemž česká koruna představuje funkční i vykazovací měnu.

2. Aplikace nových a novelizovaných standardů

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

K datu schválení této účetní závěrky Skupina neaplikovala níže uvedené nové a novelizované standardy, které byly vydány Radou pro mezinárodní účetní standardy, avšak dosud nenabýly účinnosti:

- IAS 21 Dopady změn měnových kurzů: Nedostatečná směnitelnost (novela),
- IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování (novely),
- IFRS 1 První přijetí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (novela),
- IAS 7 Výkaz o peněžních tocích (novela),
- IFRS 18 Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce (nový standard),
- IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: zveřejňování (nový standard),
- IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků: Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým nebo společným podnikem (novely).

Skupina posuzuje dopad vlivu novel IFRS 10 a IAS 28 a nového standardu IFRS 18 na účetní závěrku. Skupina nepředpokládá, že některé z ostatních výše uvedených nových nebo novelizovaných standardů uplatní před termínem jejich závazné platnosti a neočekává jejich významný vliv na účetní závěrku Skupiny.

Vedení neočekává, že by přijetí výše uvedených nových a novelizovaných standardů mělo významný dopad na účetní závěrku Skupiny v budoucích obdobích.

3. Významná účetní pravidla

3.1 Východiska sestavování účetní závěrky

Účetní závěrka je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (standards 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

V době schválení účetní závěrky vedení Společnosti přiměřeně očekávalo, že Skupina bude mít v dohledné budoucnosti potřebné zdroje pro další provozní činnosti. Proto vedení Společnosti při přípravě účetní závěrky uplatnilo účetní předpoklad, že účetní jednotka bude schopna pokračovat ve své činnosti.

I přes nejistoty související s ruskou invazí na Ukrajinu se Společnost na základě posouzení všech aktuálně dostupných informací domnívá, že předpoklad ohledně schopnosti Společnosti pokračovat ve své činnosti není ohrožen, a proto je uplatnění tohoto předpokladu pro sestavení účetní závěrky vhodné a v současné době neexistuje žádná významná nejistota ohledně tohoto předpokladu.

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 držena 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 kapitále 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 Vykazování výnosů

Výnosy pocházejí především z prodeje služeb (pronájem investičního majetku).

Výnosy z pronájmu investičního majetku se vykazují po poskytnutí služby a oceňují se částkou nárokové protihodnoty s případným časovým rozlišením poskytovaných obchodních slev.

3.5 Nájemní smlouvy (leasingy)

Skupina jako nájemce

Skupina eviduje smlouvy, kde je v pozici nájemce, zejména na pronájem kancelářských prostor a osobních automobilů. Tyto smlouvy jsou vykazovány v souladu s IFRS 16, kde na straně aktiv vykázáno právo z užívání a v pasivech závazky z leasingů.

Skupina jako pronajímatel

Skupina eviduje smlouvy, kde je v pozici pronajímatele, zejména na pronájem logistických prostor se souvisejícími kancelářskými prostorami. Tyto smlouvy jsou vykazovány v souladu s IFRS 16, kde na straně pronajímatele je v aktivech vykázán dlouhodobý investiční majetek.

Skupina uzavírá nájemní smlouvy jako pronajímatel ve vztahu ke svým investicím do nemovitostí. Nájem jsou klasifikovány jako operativní nájem, protože podmínky nájemní smlouvy nepřevádějí v zásadě všechna rizika a přínosy plynoucí z vlastnictví.

Výnosy z operativního nájmu se vykazují rovnoměrně po dobu trvání příslušného nájmu. Pokud Skupina poskytuje pobídky svým nájemcům komerčních prostor, jsou náklady na pobídky vykazovány po dobu trvání nájmu rovnoměrně jako snížení výnosů z nájemného.

3.6 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 měnou 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.

3.7 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.

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.

3.8 Zaměstnanecké požitky

Skupina měla v roce 2025 průměrně 127 zaměstnanců (2024: 114 zaměstnanců).

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.

3.9 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.

3.10 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 nákladů. 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.

3.11 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 vykazování 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 vykazování 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 vykázaná 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 a poskytnutých půjček. 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 užítka plynoucí z jeho vlastnictví převede na jiný subjekt. Pokud Skupina nepřevéde podstatnou část všech rizik a užitků plynoucích z vlastnictví aktiva, ani si je neponechá, 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.

3.12 Rezervy

Rezervy se vykáží 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.

3.13 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.

Ocenění 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, případně na základě odborného odhadu vedení. Vedení Skupiny přezkoumává ocenění investic do nemovitostí ke každému rozvahovému dni a ujistí se, že výsledky ocenění k 31.12.2024, 31.12.2023 a 31.12.2022 jsou konzistentní a srovnatelné. Vedení Skupiny navíc porovnává tato externí ocenění s interními a v případě potřeby je upravuje s ohledem na 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 to bez vykázání goodwillu. Stejné pravidlo platí i pro odprodeje. Každou transakci však vedení Skupiny 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 jsou drženy podle obchodního modelu, jehož cílem je spotřebovat v podstatě veškeré ekonomické užitky z těchto investic do nemovitostí prodejem, a to prostřednictvím příslušných SPV. Vedení Skupiny očekává, že tyto prodeje budou osvobozeny od daně z příjmů právnických osob a z toho důvodu je rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou investičního majetku považován za trvalý rozdíl a související odložená daň není vykázána.

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. Vedení Skupiny zřídilo výbor pro oceňování, 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 dostupné. 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 zjištěních výboru pro oceňování a vysvětluje příčiny kolísání reálné hodnoty aktiv.

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 vstupů jsou uvedeny v bodě 13.

5. Složení Skupiny

Níže uvedené společnosti byly konsolidované v konsolidované účetní závěrce za rok 2025

Název subjektu	IČO	Země registrace	% podíl	od:	do:	Pozn.
Aquaarietis Gama s.r.o.	14149346	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
CZ2-IH Logimac s.r.o.	09763261	Česká republika	90	01.01.2025	30.06.2025	
Inženýrské a technické služby Mstětice s.r.o.	10745246	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
Mykilio s.r.o.	14387841	Česká republika	75	01.01.2025	30.06.2025	
Nový Zeleneč a.s.	27825981	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
OOTB a.s.	11857722	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
Pohořelice Logistics HoldCo s.r.o.	17873398	Česká republika	90	01.01.2025	30.06.2025	
Pohořelice Logistics s.r.o.	07555300	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Architects and design interior a.s.	10977040	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Bonds s.r.o.	14066661	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Construction a.s.	10978101	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Developments Delta I s.r.o.	14295521	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Developments Epsilon s.r.o.	14257289	Česká republika	50	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Doors a.s.	10978691	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS EA s.r.o.	14066289	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Fund SICAV a.s.	19662831	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Funds Beta s.r.o.	14259893	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Furniture a.s.	10978542	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Gardens a.s.	10977414	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Group a.s.	10978216	Česká republika	Mateřská spol.	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Individual houses a.s.	10978640	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Industrial Alfa s.r.o.	14261332	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
Progresus invest holding core a.s.	13995758	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS invest holding s.r.o.	09932836	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	

Název subjektu	IČO	Země registrace	% podíl	od:	do:	Pozn.
PROGRESUS Invest Unique P s.r.o.	13994859	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS IRE Delta s.r.o.	19375000	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS IRE Epsilon s.r.o.	19375158	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS IRE Gamma s.r.o.	17873355	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS IRE s.r.o.	17532281	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Medical Alpha s.r.o.	14245221	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS NZ Invest s.r.o.	19375875	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Pool and wellness a.s.	10977775	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS R & D a.s.	10978330	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS RD Rýmařov a.s.	17053161	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS RD Rýmařov II a.s.	19287518	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
RD Rýmařov Invest Develop a.s.	10722696	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
RD Rýmařov Invest Holding a.s.	09963758	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
RD Rýmařov Invest II. alpha s.r.o.	10798307	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o.	10800123	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
SC Czech AGD, s.r.o.	17874807	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
VERNE Logistics s.r.o.	07217030	Česká republika	90	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Development Services s.r.o.	26861054	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Financials s.r.o.	13957171	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS RD Rýmařov III a.s.	21515841	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Developments Alfa s.r.o.	14250047	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Funds s.r.o.	14066475	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Funds Alfa s.r.o.	14259613	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS IRE alfa s.r.o.	17232601	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Financial division s.r.o.	14370778	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Real estate s.r.o.	14066076	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Medical s.r.o.	14066181	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Developments s.r.o.	14148978	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	

Níže uvedené společnosti byly k 30.6.2025 součástí Skupiny, avšak nebyly v konsolidované účetní závěrce za rok 2025 zahrnuty do konsolidačního celku z důvodů nevýznamnosti

Název subjektu	IČO	Země registrace	% podíl	od:	do:	Pozn.
SC Czech AHB, s.r.o.	19431597	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Business develop a.s.	14102731	Česká republika	50	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Bonds Alfa s.r.o.	14260344	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Bonds Beta s.r.o.	14260409	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Bonds Gama s.r.o.	14260743	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Developments Alfa I s.r.o.	14294087	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Developments Beta I s.r.o.	14295466	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Developments Epsilon I s.r.o.	14295636	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Developments Do Oblak s.r.o.	17291054	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
RD Rýmařov Invest Malachitové město s.r.o.	14068338	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Developments Gamma s.r.o.	14293641	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
RD Rýmařov Invest Terrace and golf s.r.o.	14068435	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
RD Rýmařov Invest Křížovnické sady s.r.o.	11845066	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS ER s.r.o.	07692765	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS IT Acquisitions s.r.o.	14066882	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Funds Gama s.r.o.	14260018	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS IRE Beta s.r.o.	19374933	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS IRE Zéta s.r.o.	19375450	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS IRE Éta s.r.o.	19375298	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS IRE Théta s.r.o.	19375590	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS IRE Ióta s.r.o.	19375701	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS IRE Kappa s.r.o.	19375271	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS IRE Mí s.r.o.	19376138	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS M&A s.r.o.	13994956	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Factories Acquisitions s.r.o.	14065606	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	

Název subjektu	IČO	Země registrace	% podíl	od:	do:	Pozn.
PROGRESUS ENG a.s.	14144085	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
Nadace Progresus spolu	14166682	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Factories Acquisitions Alfa s.r.o.	18031862	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Development Acquisitions s.r.o.	18031919	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Unique s.r.o.	14245183	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Medical Beta s.r.o.	14270391	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS R & D Alpha s.r.o.	14270447	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Real estate Hold Beta I s.r.o.	14295164	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Real estate Hold Delta I s.r.o.	14295407	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Real estate Hold Epsilon I s.r.o.	14295423	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Real estate Hold Alfa I s.r.o.	14294613	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Real estate Hold Alfa s.r.o.	14245159	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Real estate Hold Beta s.r.o.	14267241	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Real estate Hold Delta s.r.o.	14262061	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Real estate Hold Epsilon s.r.o.	14261821	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Real estate Hold Gama s.r.o.	14267365	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Real estate Hold s.r.o.	14149320	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Real estate Products and services s.r.o.	14149397	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Unique Beta s.r.o.	14370697	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Unique Delta s.r.o.	14370751	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Unique Alfa s.r.o.	14370646	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS Unique Gama s.r.o.	14370701	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
RDR Project Development s.r.o.	13956612	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
RD Rýmařov Invest II. beta s.r.o.	10798790	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
RD Rýmařov Invest II. delta s.r.o.	10799761	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
RD Rýmařov Invest II. gama s.r.o.	10798986	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
RD Rýmařov Invest III. beta s.r.o.	10800271	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	

Název subjektu	IČO	Země registrace	% podíl	od:	do:	Pozn.
RD Rýmařov Invest III. delta s.r.o.	13957473	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
RD Rýmařov Invest III. gama s.r.o.	10800476	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
PROGRESUS R & D Beta s.r.o.	14153513	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	
Křížovnické sady 1253 bytové družstvo	17364345	Česká republika	100	01.01.2025	30.06.2025	

Níže uvedené společnosti byly konsolidované v konsolidované účetní závěrce za rok 2024

Název subjektu	IČO	Země registrace	% podíl	od:	do:	Pozn.
Aquaarietis Gama s.r.o.	14149346	Česká republika	100	02.09.2024	31.12.2024	
CZ2-IH Logimac s.r.o.	09763261	Česká republika	90	01.01.2024	31.12.2024	
Inženýrské a technické služby Mstětice s.r.o.	10745246	Česká republika	100	30.10.2024	31.12.2024	
Mykilio s.r.o.	14387841	Česká republika	50	01.01.2024	31.12.2024	
Nový Zeleneč a.s.	27825981	Česká republika	100	06.09.2024	31.12.2024	
OOTB a.s.	11857722	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
Pohořelice Logistics HoldCo s.r.o.	17873398	Česká republika	90	01.01.2024	31.12.2024	
Pohořelice Logistics s.r.o.	07555300	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Architects and design interior a.s.	10977040	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Bonds s.r.o.	14066661	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Construction a.s.	10978101	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Developments Delta I s.r.o.	14295521	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Developments Epsilon s.r.o.	14257289	Česká republika	50	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Doors a.s.	10978691	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS EA s.r.o.	14066289	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Fund SICAV a.s.	19662831	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Funds Beta s.r.o.	14259893	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Furniture a.s.	10978542	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Gardens a.s.	10977414	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	

Název subjektu	IČO	Země registrace	% podíl	od:	do:	Pozn.
PROGRESUS Group a.s.	10978216	Česká republika	Mateřská spol.	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Individual houses a.s.	10978640	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Industrial Alfa s.r.o.	14261332	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
Progresus invest holding core a.s.	13995758	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS invest holding s.r.o.	09932836	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Invest Unique P s.r.o.	13994859	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS IRE Delta s.r.o.	19375000	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS IRE Epsilon s.r.o.	19375158	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS IRE Gamma s.r.o.	17873355	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS IRE s.r.o.	17532281	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Medical Alpha s.r.o.	14245221	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS NZ Invest s.r.o.	19375875	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Pool and wellness a.s.	10977775	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS R & D a.s.	10978330	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS RD Rýmařov a.s.	17053161	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS RD Rýmařov II a.s.	19287518	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
RD Rýmařov Invest Develop a.s.	10722696	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
RD Rýmařov Invest Holding a.s.	09963758	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
RD Rýmařov Invest II. alpha s.r.o.	10798307	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o.	10800123	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
SC Czech AGD, s.r.o.	17874807	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
SC Czech AHB, s.r.o.	19431597	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
VERNE Logistics s.r.o.	07217030	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Development Services s.r.o.	26861054	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Financials s.r.o.	13957171	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Developments Alfa s.r.o.	14250047	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Funds s.r.o.	14066475	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Funds Alfa s.r.o.	14259613	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	

Název subjektu	IČO	Země registrace	% podíl	od:	do:	Pozn.
PROGRESUS IRE alfa s.r.o.	17232601	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Financial division s.r.o.	14370778	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Real estate s.r.o.	14066076	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Medical s.r.o.	14066181	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Developments s.r.o.	14148978	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	

Níže uvedené společnosti byly k 31.12.2024 součástí Skupiny, avšak nebyly v konsolidované účetní závěrce za rok 2024 zahrnuty do konsolidačního celku z důvodů nevýznamnosti

Název subjektu	IČO	Země registrace	% podíl	od:	do:	Pozn.
PROGRESUS RD Rýmařov III a.s.	21515841	Česká republika	100	27.04.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Business develop a.s.	14102731	Česká republika	50	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Bonds Alfa s.r.o.	14260344	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Bonds Beta s.r.o.	14260409	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Bonds Gama s.r.o.	14260743	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Developments Alfa I s.r.o.	14294087	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Developments Beta I s.r.o.	14295466	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Developments Epsilon I s.r.o.	14295636	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Developments Do Oblak s.r.o.	17291054	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
RD Rýmařov Invest Malachitové město s.r.o.	14068338	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Developments Gamma s.r.o.	14293641	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
RD Rýmařov Invest Terrace and golf s.r.o.	14068435	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
RD Rýmařov Invest Křížovnické sady s.r.o.	11845066	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS ER s.r.o.	07692765	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS IT Acquisitions s.r.o.	14066882	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Funds Gama s.r.o.	14260018	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS IRE Beta s.r.o.	19374933	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS IRE Zéta s.r.o.	19375450	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	

Název subjektu	IČO	Země registrace	% podíl	od:	do:	Pozn.
PROGRESUS IRE Éta s.r.o.	19375298	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS IRE Théta s.r.o.	19375590	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS IRE Ióta s.r.o.	19375701	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS IRE Kappa s.r.o.	19375271	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS IRE Mí s.r.o.	19376138	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS M&A s.r.o.	13994956	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Factories Acquisitions s.r.o.	14065606	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS ENG a.s.	14144085	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
Nadace Progresus spolu	14166682	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Factories Acquisitions Alfa s.r.o.	18031862	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Development Acquisitions s.r.o.	18031919	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Unique s.r.o.	14245183	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Medical Beta s.r.o.	14270391	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS R & D Alpha s.r.o.	14270447	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Real estate Hold Beta I s.r.o.	14295164	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Real estate Hold Delta I s.r.o.	14295407	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Real estate Hold Epsilon I s.r.o.	14295423	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Real estate Hold Alfa I s.r.o.	14294613	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Real estate Hold Alfa s.r.o.	14245159	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Real estate Hold Beta s.r.o.	14267241	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Real estate Hold Delta s.r.o.	14262061	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Real estate Hold Epsilon s.r.o.	14261821	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Real estate Hold Gama s.r.o.	14267365	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Real estate Hold s.r.o.	14149320	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Real estate Products and services s.r.o.	14149397	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Unique Beta s.r.o.	14370697	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Unique Delta s.r.o.	14370751	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	

Progresus Group a.s.
Praha

Název subjektu	IČO	Země registrace	% podíl	od:	do:	Pozn.
PROGRESUS Unique Alfa s.r.o.	14370646	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Unique Gama s.r.o.	14370701	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
RDR Project Development s.r.o.	13956612	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
RD Rýmařov Invest II. beta s.r.o.	10798790	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
RD Rýmařov Invest II. delta s.r.o.	10799761	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
RD Rýmařov Invest II. gama s.r.o.	10798986	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
RD Rýmařov Invest III. beta s.r.o.	10800271	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
RD Rýmařov Invest III. delta s.r.o.	13957473	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
RD Rýmařov Invest III. gama s.r.o.	10800476	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS R & D Beta s.r.o.	14153513	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
Křížovnické sady 1253 bytové družstvo	17364345	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	

6. Výnosy

Skupina odvozuje své výnosy ze smluv se zákazníky týkajících se prodeje služeb jednorázově.

	1-6 / 2025	1-6 / 2024
Výnosy z prodeje služeb (nájemné)	21 467	21 471
Služby k nájmu	11 392	6 242
Ostatní výnosy	3 596	2 356
Celkem	36 455	30 069

7. Náklady na prodané služby

	1-6 / 2025	1-6 / 2024
Právní služby a poradenství	43 693	39 063
Náklady spojené s projekty	47 157	23 636
Reklama a propagace	16 400	19 431
Účetnictví a financování	17 676	13 279
Spotřeba energie	10 873	6 229
Nájemné	9 079	6 230
Provize	20 256	12 056
Náklady na reprezentaci	6 240	5 607
Spotřeba materiálu	3 122	3 106
Změna stavu nedokončené výroby	-76 843	-45 066
Ostatní náklady	39 519	32 245
Celkem	134 172	117 816

8. Ostatní provozní náklady

	1-6 / 2025	1-6 / 2024
Ztráta z prodeje majetku	25 738	1 022
Dary	1 420	4 621
Ostatní	4 963	933
Celkem	32 355	6 576

9. Finanční výnosy

Finanční výnosy představují zejména úroky z půjček poskytnutých spřízněným stranám, které jsou mimo konsolidační celek Skupiny.

10. Finanční náklady

	1-6 / 2025	1-6 / 2024
Úrokové náklady vztahující se k emitovaným dluhopisům	44 393	41 855
Úrokové náklady vztahující se k bankovním úvěrům	8 616	9 738
Úrokové náklady vztahující se k jiným finančním závazkům a půjčkám	181 420	161 843
Ostatní finanční náklady (kurzové rozdíly, poplatky)	41 879	6 801
Celkem	276 308	220 237

11. Daň z příjmů

Daňový náklad (+) / výnos (-) za účetní období se skládá z následujících položek:

	1-6 / 2025	1-6 / 2024
Splatná daň	7	-85
Odložená daň	307	0
Daňový náklad (+) / výnos (-) celkem	314	-85

Za období od 1.1.2025 do 30.6.2025 Skupina neuplatnila žádné daňové ztráty k částečnému zápočtu oproti splatné dani z příjmů.

Skupina disponuje daňovými ztrátami v celkové výši 575 milionů Kč k 30.06.2025, z toho u daňových ztrát ve výši 230 milionů Kč se očekává jejich využití v příštích pěti letech, a proto byly zohledněny ve vykázané odložené daňové pohledávce – viz bod 16 Odložená daň.

12. Hmotný a nehmotný dlouhodobý majetek

Pořizovací cena	Osobní auta	Software	Právo z užívání	Nedokončený majetek	Celkem
K 1. lednu 2024	49 433	565	122 427	14 438	186 863
Přírůstky	77 022	20 209	15 321	10 604	123 156
Úbytky	27 995	0	0	19 991	47 986
K 31. prosinci 2024	98 460	20 774	137 748	5 051	262 033
Přírůstky	0	3 976	7 336	0	11 312
Úbytky	9 749	0	0	292	10 041
K 30. červnu 2025	88 711	24 750	145 084	4 759	263 304
Oprávky a opravné položky	Osobní auta	Software	Právo z užívání	Nedokončený majetek	Celkem
K 1. lednu 2024	8 130	158	17 627	0	25 915
Přírůstky	21 283	2 867	14 794	0	38 944
Úbytky	3 306		0	0	3 306
K 31. prosinci 2024	26 107	3 025	32 421	0	61 553
Přírůstky	5 710	2 373	8 281	0	16 364
Úbytky	2 548	0	0	0	2 548
K 30. červnu 2025	29 269	5 398	40 702	0	75 369
Zůstatková hodnota k 31.12.2024	72 353	17 749	105 327	5 051	200 480
Zůstatková hodnota k 30.06.2025	59 442	19 352	104 382	4 759	187 935

13. Investiční nemovitý majetek

Reálná hodnota	Pozemky na rezidenční a smíšenou výstavbu	Pozemky a haly na pronájem	Pozemky na logistickou výstavbu	Celkem
K 1. lednu 2024	0	584 210	230 606	814 816
Přírůstky	813 180	24 151	0	837 331
Zvýšení reálné hodnoty během účetního období	1 252 820	-34 645	69 394	1 287 569
K 31. prosinci 2024	2 066 000	573 716	300 000	2 939 716
Přírůstky	67 124	0	0	67 124
Zvýšení reálné hodnoty během účetního období	176 876	-721	10 000	186 155
K 30. červnu 2025	2 310 000	572 995	310 000	3 192 995

Reálná hodnota investic do nemovitostí Skupiny k 30. červnu 2025 byla stanovena na základě ocenění provedeného k tomuto datu nezávislými znalci, 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 30. červnu 2025 jsou následující:

Srovnání trhů bylo provedeno pomocí Transakční cenové mapy, databáze zahrnující transakční ceny transakcí rezidenčních a komerčních nemovitostí v České republice.

Skupina nemá žádná omezení týkající se realizovatelnosti svých investic do nemovitostí a žádné významné 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 2. úrovně.

Skupina zastavila některé své investice do nemovitostí za účelem zajištění obecných bankovních úvěrů poskytnutých Skupině.

14. Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek obsahuje pouze podíly u společností, které jsou vyhodnoceny jako nevýznamné.

15. Zásoby

Nedokončená výroba zahrnuje jednotlivé zakázky, které jsou vedeny jako samostatné projekty. Každý projekt je sledován individuálně a jeho ocenění vychází z průběžně evidovaných nákladů. K rozvahovému dni jsou tyto projekty vykázány jako nedokončená výroba, dokud nedojde k jejich dokončení.

16. Odložená daň

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

	Daňové ztráty	Ostatní dočasné rozdíly	Celkem
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
K 1. lednu 2024	0	-1 395	-1 395
Vykázané v hospodářském výsledku	48 400	2 331	50 731
K 31. prosinci 2024	48 400	936	49 336
Vykázané v hospodářském výsledku	0	-307	307
K 30. červnu 2025	48 400	629	49 029

Kumulované daňové ztráty k 30. červnu 2025 ve výši 230,5 milionu Kč, u kterých vedení Skupiny předpokládá, že bude možné je odečíst od budoucích zisků, byly zohledněny ve výpočtu odložené daně. Ostatní daňové ztráty (viz bod 11 Daň z příjmů) nebyly do výpočtu odložené daně z důvodu opatrnosti zahrnuty.

Možnost uplatnit neuplatněné daňové ztráty vyprší v roce:

Rok	2025	2026	2027	2028	2029	Celkem
Neuplatněné daňové ztráty	6 722	23 143	27 986	75 920	96 776	230 547

17. Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky

	30.06.2025	31.12.2024
Pohledávky z obchodního styku	23 184	17 332
Poskytnuté půjčky – dlouhodobé	604 058	613 778
Poskytnuté půjčky – krátkodobé	103 699	108 907
Zaplacené zálohy – dlouhodobé	2 109	2 011
Zaplacené zálohy – krátkodobé	34 526	28 994
Dohadné účty aktivní	38 216	5 518
Předplacené nájemné	152 846	79 541
Daňové pohledávky	11 671	10 632
Pohledávky celkem	970 309	866 713
Celkem dlouhodobé	606 167	615 789
Celkem krátkodobé	364 142	250 924

K 30. červnu 2025 neeviduje Skupina žádné pohledávky po datu splatnosti. Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky jsou krátkodobá aktiva a jsou vykázány bez jakýchkoli nezbytných úprav ocenění a z tohoto důvodu odráží účetní hodnota reálnou hodnotu.

18. Peníze a peněžní ekvivalenty

	30.06.2025	31.12.2024
Pokladna	159	152
Zůstatky na bankovních účtech	106 585	22 958
Celkem	106 744	23 110

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.

19. Vydané dluhopisy

	30.06.2025	31.12.2024
Dlouhodobé dluhopisy	1 745 393	1 312 840
Krátkodobé dluhopisy	0	73 137
Vydané dluhopisy celkem	1 745 393	1 385 977

Dluhopisy byly emitovány v průběhu let 2021 až 2024, mají pevnou úrokovou sazbu a lze konstatovat, že jejich nominální hodnota odráží reálnou hodnotu.

20. Jiné dlouhodobé finanční závazky

	30.06.2025	31.12.2024
Závazky z titulu pořízení investičního majetku	281 035	282 288
Zápůjčky ostatní	648 975	882 127
Závazky z leasingů	93 701	90 077
Závazky k úvěrovým institucím	390 766	396 495
Jiné dlouhodobé finanční závazky celkem	1 414 477	1 650 987

Půjčky Skupiny jsou denominovány převážně v Kč. S výjimkou bankovního úvěru mají jiné finanční závazky převážně pevnou úrokovou sazbu a lze konstatovat, že jejich nominální hodnota odráží reálnou hodnotu.

Bankovní úvěr k 30.06.2025:

Dlužník	Věřitel	Datum splatnosti	Účel úvěru	Úroková sazba	Jistina úvěru v tis. Kč
VERNE Logistics s.r.o.	Československá obchodní banka, a.s.	31.12.2028	Výstavba a rozvoj nemovitostí (logistická hala)	EURIBOR + margin	368 904

Zajištění

Skupina evidovala ke 30.6.2025 bankovní úvěr ve výši 368 904 tis. Kč (31.12.2024: 368 904 tis. Kč). 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.

Zástavní práva

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 37 000 tis. EUR.

21. Jiné krátkodobé finanční závazky

	30.06.2025	31.12.2024
Zápůjčky ostatní	141 641	141 641
Závazky z leasingů	14 302	18 285
Závazky k úvěrovým institucím	7 917	7 958
Přijaté půjčky	1 095 623	518 331
Jiné krátkodobé finanční závazky celkem	1 259 483	686 215

Půjčky Skupiny jsou denominovány převážně v Kč. Jiné krátkodobé finanční závazky jsou krátkodobé závazky a jsou vykázány bez jakýchkoli nezbytných úprav ocenění a z tohoto důvodu odráží účetní hodnota reálnou hodnotu.

22. Závazky z obchodního styku a jiné závazky

	30.06.2025	31.12.2024
Závazky z obchodního styku	68 087	69 396
Závazky k zaměstnancům a závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	12 078	10 137
Časové rozlišení	76 996	79 476
Dohadné účty pasivní	102 446	70 744
Ostatní závazky	1 013	1 255
Závazky z obch.styku a jiné závazky celkem	260 620	231 008

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

23. 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 především financování prostřednictvím externího bankovního úvěrového 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. Ale kvůli ruské invazi na Ukrajinu a souvisejícímu zvýšení úrokových sazeb mají nové bankovní úvěry a nově vydané dluhopisy od roku 2024 pohyblivé úrokové sazby.

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

(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.

(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.

Strukturu pasiv Skupiny tvoří čistý dluh (úvěry a půjčky popsané v bodech 19 až 21 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.

24. Podmíněné závazky

Vedení Skupiny si není vědomo, že by k 30.06.2025 existoval jakýkoli závazek neuvedený v účetnictví.

25. Transakce se spřízněnými stranami

Zůstatky a transakce mezi Společností a jejími dceřinými společnostmi byly při konsolidaci vyloučeny a nejsou v tomto bodě uvedeny. Transakce mezi Skupinou a jejími ostatními spřízněnými stranami jsou uvedeny níže.

Prodej spřízněným stranám		Nákup od spřízněných stran		Pohledávky za spřízněnými stranami		Závazky vůči spřízněným stranám	
30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
34 604	5 644	8 936	6 111	681 157	649 218	82 271	89 162
tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč

26. Události, které nastaly po skončení účetního období

Dne 14. listopadu 2025 došlo k prodeji 100% podílu v dceřiné společnosti VERNE Logistics s.r.o., která vlastní logistický areál pronajímáný externím subjektům. Tato společnost v sobě dále měla načerpaný i bankovní úvěr od ČSOB (viz bod 20 přílohy), který tímto rovněž přešel na kupujícího. Dopad této transakce na výsledek hospodaření roku 2025 je nevýznamný.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku Skupiny k 30. červnu 2025, a které by měly být uvedeny v příloze účetní závěrky nebo zohledněny.

Podpis účetní závěrky:

V Praze dne 28. listopadu 2025.

Statutární orgán:

