

Myslбек s.r.o.

Výroční zpráva za rok 2025

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

Obchodní firma:	Myslбек s.r.o.
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Sídlo:	Ovocný trh 1096/8, Staré Město, 110 00 Praha 1
IČO:	22280162
Obchodní rejstřík:	Městský soud v Praze, oddíl C, vložka 428835
Den zápisu:	20. listopadu 2024

Předmět podnikání:

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- správa vlastního majetku
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona:
 - nakládání s odpady (vyjma nebezpečných)
 - skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě
 - poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
 - zprostředkování obchodu a služeb
 - pronájem a půjčování věcí movitých
 - reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
 - nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
 - služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy

ZPRÁVA O UPLYNULÉM A PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI SPOLEČNOSTI

Společnost Myslбек s.r.o. vlastní budovu Myslбек v Praze, kterou nabízí k pronájmu. Hlavním cílem společnosti je provozování tohoto objektu k plné spokojenosti nájemníků. Stejně významným cílem je i zajištění maximálně odborné a profesionální úrovně vztahů s dodavateli, obchodními partnery, úřady a veřejností.

Výsledky hospodaření

Společnost za účetní období 2025 vykázala ztrátu ve výši 117 011 tis. Kč. Společnost nemá srovnatelné období, jelikož k 1. 1. 2025 došlo k fúzi sloučením společností Myslбек Investment, s.r.o. (nástupnická společnost) a MYSLBEK, akciová společnost (zanikající společnost), a následně došlo ke změně jména nástupnické společnosti na Myslбек, s.r.o.

Financování

V roce 2025 došlo ke změnám v oblasti externího financování společnosti. Společnost uzavřela nové úvěrové financování s J&T BANKA, a.s.

Předpokládaný budoucí vývoj

S ohledem na uzavřené nájemní smlouvy a existující financování úvěrem je společnost schopna plnit veškeré smluvní závazky. Společnost dosahuje provozních zisků a získává dostatečné finanční prostředky ke splácení svých závazků. Společnost se v rámci své pravidelné činnosti zaměřuje i na údržbu a technické úpravy stávajícího objektu, tak aby vyhovoval současným požadavkům na pronájem. Pro další období je cílem společnosti dosáhnout maximální obsazenosti nemovitosti a poskytovat veškeré služby k plné spokojenosti stávajících i budoucích nájemců.

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE NEUVEDENÉ V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Události nastalé po rozvahovém dni

Kromě událostí uvedených v účetní závěrce k 31. prosinci 2025 nedošlo v období od rozvahového dne do data schválení této výroční zprávy statutárním orgánem k žádné další události, která by zásadním způsobem ovlivnila finanční pozici společnosti.

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost neprovádí žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí

Činnost společnosti nemá zvláštní dopady na životní prostředí. Z tohoto důvodu společnost nevyvíjí v této oblasti žádné zvláštní aktivity.

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Nedošlo k nabytí žádných vlastních akcií nebo vlastních podílů.

Aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů

Společnost neviduje žádné zaměstnance, a proto nevyvíjí žádné aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů.

Informace o pobočkách nebo jiných částech závodu v zahraničí

Společnost v uvedeném období neměla pobočku nebo jinou část závodu v zahraničí.

Řízení finančních rizik

Společnost řídí svá finanční rizika s primárním cílem nastavit limity rizik a poté zajistit, aby se expozice vůči rizikům pohybovala v rámci těchto limitů. Dohled nad riziky provádí výkonné vedení a Jednatelé.

ZPRÁVA JEDNATELŮ O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU V ROCE 2025

Společnost Myslbek s.r.o. pokračovala v roce 2025 ve své hlavní činnosti, kterou je pronájem a správa nemovitosti Myslbek v Praze.

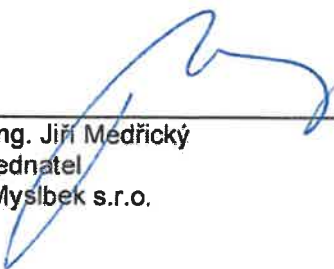
Mezi nejvýznamnější nájemce patří v Office části Plzeňský Prazdroj a. s., Kinstellar S.à r.l. organizační složka, IO Partners Czechia s.r.o., Mint Investments a.s. a v Retail části H & M Hennes & Mauritz CZ s.r.o., GANT Central Europe s.r.o.

Hlavním cílem společnosti je provozování objektu k plné spokojenosti nájemníků. V budoucím období se činnost společnosti Myslbek s.r.o. bude také zaměřovat na údržbu a technické úpravy stávajícího objektu, tak aby vyhovoval současným požadavkům na pronájem.

V Praze dne 1. června 2026



Ing. František Jíša
jednatel
Myslbek s.r.o.



Ing. Jiří Medřický
jednatel
Myslbek s.r.o.

Z P R Á V A O V Z T A Z Í C H

**vypracovaná podle ust. § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích),
v platném znění**

ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

společnosti

Myslbek s.r.o.

IČ: 222 80 162

Jednatelé společnosti Myslbek s.r.o.

se sídlem: Ovocný trh 1096/8, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČ: 222 80 162, zapsaná v obchodním rejstříku vedená u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 42835 („Společnost“)

předkládají

Zprávu o vztazích mezi propojenými osobami

vypracovanou podle § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) (dále jen „zpráva o vztazích“) pro účetní období končící 31. 12. 2025 („Rozhodné období“).

Ovládanou osobou se pro účely zprávy o vztazích rozumí **Společnost**.

Ovládajícími osobami společnosti **Myslbek s.r.o.** jsou:

- A. **Myslbek Holding, s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČ: 222 75 533 s vlastnickým podílem 100 %, která má pak dále ovládající osobu:
- B. **MAX Realitní Holding s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČ: 222 70 272 s vlastnickým podílem 100 %, která má pak dále ovládající osobu:
- C. **SERTENA INVESTMENT II LTD**, se sídlem Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, Nikósie, Kyperská republika s vlastnickým podílem 50 %, která má pak dále ovládající osobu:
- D. **SERTENA INVESTMENT LTD**, se sídlem Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, Nikósie, Kyperská republika s vlastnickým podílem 100 %;
- E. **MAX HoldCo s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČ: 222 70 272 s vlastnickým podílem 50 %, která má pak dále ovládající osobu:
- F. **Max Realitní Fond SICAV a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČ: 191 69 442 s vlastnickým podílem 100 %.

2. Úloha Společnosti v rámci Skupiny

Společnost plní funkci majetkové společnosti, jejímž hlavním účelem je držba, správa a případné komerční využití nemovitého majetku.

3. Způsob a prostředky ovládnání

Ovládnání Společnosti je prováděno zejména prostřednictvím rozhodnutí a usnesení přijímaných valnými hromadami Společnosti a vychází z účelu zřízení Společnosti.

4. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, týkající se majetku, které přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle účetní závěrky za účetní období bezprostředně předcházející účetnímu období, za něž se zpracovává zpráva o vztazích:

Společnost Myslbek Holding, s.r.o. poskytla společnosti Myslbek, s.r.o. na tvorbu vlastního kapitálu příplatek mimo základní kapitál ve výši 1 273 747 298 Kč na základě Smlouvy o poskytnutí dobrovolného peněžitého příplatku mimo základní kapitál společností Myslbek Holding, s.r.o. viz smlouvy v odstavci 5.

5. Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny

V Rozhodném období byly platné následující smlouvy s osobami ze Skupiny nebo s Ovládající osobou:

Smlouva o poskytnutí dobrovolného peněžitého příplatku mimo základní kapitál společnosti Myslbek Holding, s.r.o. ze dne 17. ledna 2025.

Smlouva o poskytnutí dobrovolného peněžitého příplatku mimo základní kapitál společnosti Myslbek Holding, s.r.o. ze dne 15. ledna 2025.

Smlouva o poskytnutí dobrovolného peněžitého příplatku mimo základní kapitál společnosti Myslbek Holding, s.r.o. ze dne 17. ledna 2025.

Smlouva o poskytnutí dobrovolného peněžitého příplatku mimo základní kapitál společnosti Myslbek Holding, s.r.o. ze dne 20. ledna 2025.

Smlouva o poskytnutí dobrovolného peněžitého příplatku mimo základní kapitál společnosti Myslbek Holding, s.r.o. ze dne 26. března 2025.

Smlouva o poskytnutí dobrovolného peněžitého příplatku mimo základní kapitál společnosti Myslbek Holding, s.r.o. ze dne 25. dubna 2025.

6. Vyhodnocení újmy a jejího vyrovnání

Během Rozhodného období nevznikla Společnosti žádná újma, a to ani ze smluv uzavřených během tohoto Rozhodného období mezi Společností a dalšími osobami v rámci Skupiny, ani na základě jiných úkonů nebo opatření provedených v zájmu nebo z iniciativy těchto osob.

7. Vyhodnocení výhod a nevýhod vztahů v rámci Skupiny

Účast ve Skupině je pro Společnost především výhodou, neboť:

- Společnost může využívat obecné poznatky a zkušenosti (know-how) v rámci Skupiny a
- Společnost si v rámci Skupiny zajišťuje financování podnikatelských aktivit.

Účast ve Skupině nepředstavuje pro Společnost žádné nevýhody a nevyplývají z ní pro Společnost žádná rizika.

Dne 31. března 2026


.....
Ing. František Jiša, jednatel


.....
Ing. Jiří Medřický, jednatel



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora

pro společníka společnosti Myslbek s.r.o.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Myslbek s.r.o. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2025, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2025 a přílohy v účetní závěrce, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosincem 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.



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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze v účetní závěrce záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze v účetní závěrce.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze



v účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Veronika Strolená je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti Myslbek s.r.o. k 31. prosinci 2025, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 1. června 2026

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Evidenční číslo 71

Ing. Veronika Strolená
Partner
Evidenční číslo 2195

Jméno účetní jednotky: **Myslбек s.r.o.**
 IČO: 22280162
 Rozvahový den: 31. prosinec 2025
 Datum sestavení účetní závěrky: 26. leden 2026

ROZVAHA
 v plném rozsahu
 (v celých tisících Kč)

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 37 + 78)	001	3 647 430	-166 021	3 481 409	3 565 099
B.	Stálá aktiva (ř. 04 + 14 + 27)	003	3 535 372	-165 318	3 370 054	3 502 505
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 15 + 18 až 20 +24)	014	3 533 206	-163 152	3 370 054	3 502 505
B. II. 1	Pozemky a stavby (ř. 16 + 17)	015	3 499 203	-163 152	3 336 051	3 487 298
1.1	Pozemky	016	798 863	0	798 863	798 863
1.2	Stavby	017	2 700 340	-163 152	2 537 188	2 688 435
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (ř. 25 + 26)	024	34 003	0	34 003	15 207
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	0	0	0	1 860
5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	34 003	0	34 003	13 347
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)	027	2 166	-2 166	0	0
4	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031	2 166	-2 166	0	0
C.	Oběžná aktiva (ř. 38 + 46 + 72 + 75)	037	32 754	-703	32 051	26 781
C. II.	Pohledávky (ř. 47 + 57 + 68)	046	16 274	-703	15 571	16 501
C. II. 2	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	057	16 274	-703	15 571	16 501
2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	3 298	-703	2 595	2 283
2.4	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061	12 976	0	12 976	14 218
2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064	7 809	0	7 809	5 166
2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	3 050	0	3 050	2 403
2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	2 117	0	2 117	6 649
C. IV.	Peněžní prostředky (ř. 76 +77)	075	16 480	0	16 480	10 280
C. IV. 1	Peněžní prostředky v pokladně	076	22	0	22	22
2	Peněžní prostředky na účtech	077	16 458	0	16 458	10 258
D.	Časové rozlišení aktiv (ř. 79 až 81)	078	79 304	0	79 304	35 813
D. 1	Náklady příštích období	079	53 523	0	53 523	23 770
3	Příjmy příštích období	081	25 781	0	25 781	12 043

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období	Minulé účetní období
			5	6
	PASIVA CELKEM (ř. 83 + 104 + 147)	082	3 481 409	3 565 099
A.	Vlastní kapitál (ř. 84 + 88 + 96 + 99 + 102 - 103)	083	1 019 872	3 043 590
A. I.	Základní kapitál (ř. 85 až 87)	084	20	20
1	Základní kapitál	085	20	20
A. II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 89 + 90)	088	501 727	2 408 434
2	Kapitálové fondy (ř. 91 až 95)	090	501 727	2 408 434
2.1	Ostatní kapitálové fondy	091	3 735 368	2 408 434
2.2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092	59 936	0
2.3	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	093	-3 293 577	0
A. IV.	Výsledek hospodáření minulých let (+/-) (ř. 100 + 101)	099	635 136	635 136
A. IV. 1	Nerozdělený zisk minulých let nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	635 136	635 136
A. V.	Výsledek hospodáření běžného účetního období (+/-) /ř.01 - (+ 84 + 88 + 96 + 99 - 103 + 104 + 144)/	102	-117 011	0
B. + C.	Cizí zdroje (ř. 105 + 110)	104	2 461 437	521 357
C.	Závazky (ř. 111 + 126 + 144)	110	2 461 437	521 357
C. I.	Dlouhodobé závazky (ř. 112 + 115 až 122)	111	2 396 279	504 992
2	Závazky k úvěrovým institucím	115	1 888 200	0
3	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	22 207	21 967
8	Odložený daňový závazek	121	485 252	482 674
9	Závazky - ostatní (ř. 123 až 125)	122	620	351
9.3	Jiné závazky	125	620	351
C. II.	Krátkodobé závazky (ř. 127 + 130 až 136)	126	65 158	16 365
2	Závazky k úvěrovým institucím	130	27 882	0
3	Krátkodobé přijaté zálohy	131	2 331	2 331
4	Závazky z obchodních vztahů	132	25 259	342
8	Závazky - ostatní (ř. 137 až 143)	136	9 686	13 692
8.6	Dohadné účty pasivní	142	9 683	13 689
8.7	Jiné závazky	143	3	3
D.	Časové rozlišení pasiv (ř. 148 + 149)	147	100	152
2	Výnosy příštích období	149	100	152

Jméno účetní jednotky: **Myslбек s.r.o.**
 IČO: 22280162
 Rozvahový den: 31. prosinec 2025
 Datum sestavení účetní závěrky: 26. leden 2026

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu
 (v celých tisících Kč)

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Běžné účetní období	Minulé účetní období
			1	2
I.	Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb	01	227 820	0
A.	Výkonová spotřeba (ř. 04 + 05 + 06)	03	83 071	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	23 618	0
3.	Služby	06	59 453	0
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř. 15 + 18 + 19)	14	157 816	0
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16 + 17)	15	163 152	0
1. 1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	53 821	0
1. 2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	109 331	0
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	-5 336	0
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 + 22 + 23)	20	59	0
3	Jiné provozní výnosy	23	59	0
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	3 154	0
3.	Daně a poplatky	27	390	0
5.	Jiné provozní náklady	29	2 764	0
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01 + 02 - 03 - 07 - 08 - 09 - 14 + 20 - 24)	30	-16 162	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 + 41)	39	512	0
2	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	512	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 + 45)	43	111 149	0
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	111 149	0
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	1 071	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	10 338	0
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31 - 34 + 35 - 38 + 39 - 42 - 43 + 46 - 47)	48	-119 904	0
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48)	49	-136 066	0
L.	Daň z příjmů (ř. 51 + 52)	50	-19 055	0
1.	Daň z příjmů splatná	51	-5 700	0
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	-13 355	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 49 - 50)	53	-117 011	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54)	55	-117 011	0
*	Čistý obrat za účetní období	56	227 819	0

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK 2025

Název společnosti: Myslpek s.r.o.
Sídlo: Ovocný trh 1096/8, Staré Město, 110 00 Praha 1
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČO: 222 80 162

OBSAH

1.	OBECNÉ ÚDAJE.....	3
1.1.	Popis účetní jednotky.....	3
1.2.	Změny a dodatky provedené v účetním období v obchodním rejstříku	4
1.3.	Organizační struktura podniku a její zásadní změny v účetním období.....	5
1.4.	Obchodní společnosti a družstva, v nichž má účetní jednotka podstatný nebo rozhodující vliv	5
2.	ÚČETNÍ METODY A ZÁSADY	6
3.	PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH PRAVIDEL A POSTUPŮ	6
3.1.	Dlouhodobý hmotný majetek	6
3.2.	Snížení hodnoty.....	7
3.3.	Závazky z obchodních vztahů.....	7
3.4.	Pohledávky z obchodních vztahů	7
3.5.	Úvěry a zápůjčky	7
3.6.	Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu.....	8
3.7.	Úprava srovnávacích údajů	8
3.8.	Daně.....	8
3.8.1.	<i>Splatná daň</i>	<i>8</i>
3.8.2.	<i>Odložená daň</i>	<i>8</i>
3.9.	Výnosy a náklady.....	9
3.10.	Použití odhadů	9
3.11.	Změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období.....	9
3.12.	Deriváty	9
3.13.	Zajišťovací účetnictví.....	10
3.14.	Přehled o peněžních tocích	10
3.15.	Změny uspořádání a označování položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty a jejich obsahového vymezení oproti předcházejícímu účetnímu období.....	10
4.	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	11
4.1.	Dlouhodobý hmotný majetek	11
4.2.	Vlastní kapitál.....	12
4.2.1.	<i>Změny vlastního kapitálu</i>	<i>12</i>
4.3.	Závazky.....	12
4.3.1.	<i>Dlouhodobé závazky.....</i>	<i>12</i>
4.3.2.	<i>Dlouhodobé závazky se spřízněnými osobami</i>	<i>12</i>
4.3.3.	<i>Krátkodobé závazky</i>	<i>12</i>
4.3.4.	<i>Krátkodobé závazky se spřízněnými osobami</i>	<i>13</i>
4.4.	Pohledávky.....	13
4.4.1.	<i>Dlouhodobé pohledávky.....</i>	<i>13</i>
4.4.2.	<i>Krátkodobé pohledávky.....</i>	<i>13</i>
4.5.	Příjmy příštích období	13
4.6.	Splatná daň	13
4.7.	Odložená daň	14
4.8.	Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností	14
4.9.	Operativní náklady	14
4.10.	Nákladové úroky	15
5.	ZAMĚSTNANCI, VEDENÍ SPOLEČNOSTI A STATUTÁRNÍ ORGÁNY	15
5.1.	Osobní náklady a počet zaměstnanců.....	15
5.2.	Poskytnuté zápůjčky, úvěry či ostatní plnění členům statutárních orgánů	15
6.	ZÁVAZKY NEUVEDENÉ V ÚČETNICTVÍ	15
7.	SOUDNÍ SPORY	15
8.	DALŠÍ INFORMACE	15
9.	UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	15

1. OBECNÉ ÚDAJE

1.1. Popis účetní jednotky

Firma: Myslбек s.r.o.

Sídlo: Ovocný trh 1096/8, Staré Město, 110 00 Praha 1

IČO: 222 80 162

Právní forma: společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání:

Správa vlastního majetku

Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona v oborech činnosti:

- Skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě
- Nakládání s odpady (vyjma nebezpečných)
- Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
- Zprostředkování obchodu a služeb
- Pronájem a půjčování věcí movitých
- Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
- Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
- Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy

Datum vzniku: 20. listopadu 2024

Společník: Myslбек Holding s.r.o.

Statutární orgán k rozvahovému dni:

Jednatel:

Ing. FRANTIŠEK JÍŠA , dat. nar. 1. ledna 1984

Studentská 896, Horní Litvínov, 436 01 Litvínov

Den vzniku funkce: 3. prosince 2025

Jednatel:

Ing. JIŘÍ MEDŘICKÝ , dat. nar. 25. prosince 1974

Libická 1918/6, Vinohrady, 130 00 Praha 3

Den vzniku funkce: 3. prosince 2025

Účetním obdobím je období od 1.1.2025 do 31.12.2025, tedy 12 měsíců.

Srovnatelným účetním obdobím v rozvaze jsou údaje ze zahajovací rozvahy společnosti k 1.1.2025.

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

Změna spisové značky:

C 97852 vedená u Krajského soudu v Ostravě
zapsáno 20. listopadu 2024
vymazáno 29. července 2025

C 428835 vedená u Městského soudu v Praze
zapsáno 29. července 2025

Změna názvu:

Myslбек Investment s.r.o.
zapsáno 20. listopadu 2024
vymazáno 1. července 2025

Myslбек s.r.o.
zapsáno 1. července 2025

Změna sídla:

tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc
zapsáno 20. listopadu 2024
vymazáno 1. července 2025

Ovocný trh 1096/8, Staré Město, 110 00 Praha 1
zapsáno 1. července 2025

Rozšíření předmětu podnikání:

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona v oborech činnosti:

Nakládání s odpady (vyjma nebezpečných)

Skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě

Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků

Zprostředkování obchodu a služeb

Pronájem a půjčování věcí movitých

Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení

Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí

Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy

zapsáno 1. července 2025

Změna na pozicích jednatelů:

Jednatel:

MARKÉTA ŠEVČÍKOVÁ , dat. nar. 10. listopadu 1974
Šantova 657/8, 779 00 Olomouc
Den vzniku funkce: 20. listopadu 2024
Den zániku funkce: 3. prosince 2025
zapsáno 20. listopadu 2024
vymazáno 3. prosince 2025

IVAN GERŠI , dat. nar. 8. prosince 1954
Pod Kopečkem 347/27, 779 00 Samotičky
Den vzniku funkce: 20. listopadu 2024
Den zániku funkce: 3. prosince 2025
zapsáno 20. listopadu 2024
vymazáno 3. prosince 2025

Ing. FRANTIŠEK JÍŠA , dat. nar. 1. ledna 1984
Studentská 896, Horní Litvínov, 436 01 Litvínov
Den vzniku funkce: 3. prosince 2025
zapsáno 3. prosince 2025

Ing. JIŘÍ MEDŘICKÝ , dat. nar. 25. prosince 1974
Libická 1918/6, Vinohrady, 130 00 Praha 3
Den vzniku funkce: 3. prosince 2025

Zástavní právo:

K podílu ve společnosti bylo zřízeno zástavní právo ve prospěch společnosti J&T BANKA, a.s.. Zástavní právo souvisí s poskytnutým financováním.
Datum zápisu zástavního práva: 30. ledna 2025

1.3. Organizační struktura podniku a její zásadní změny v účetním období

Společnost nemá organizační strukturu.

1.4. Obchodní společnosti a družstva, v nichž má účetní jednotka podstatný nebo rozhodující vliv

Účetní jednotka nevlastní podíl v jiné obchodní společnosti.

2. ÚČETNÍ METODY A ZÁSADY

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

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami (až na dopad přecenění z důvodu fúze), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korun českých (Kč).

3. PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH PRAVIDEL A POSTUPŮ

3.1. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je vyšší než 80 tis. Kč v jednotlivém případě s výjimkou nemovitostí, kde ocenění může být nižší.

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o oprávkou a zaúčtovanou ztrátu ze snížení hodnoty. Hodnota budovy a pozemku byla přeceněna na reálnou hodnotu pro účely fúze ke dni 1. ledna 2020.

Ocenění dlouhodobého hmotného majetku vytvořeného vlastní činností zahrnuje přímé náklady, nepřímé náklady bezprostředně související s vytvořením majetku vlastní činností (výrobní režie), popřípadě nepřímé náklady správního charakteru, pokud vytvoření majetku přesahuje období jednoho účetního období.

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

Požizovací cena dlouhodobého hmotného majetku, s výjimkou pozemků a nedokončených investic, je odpisována po dobu odhadované životnosti majetku následujícím způsobem:

Druh majetku	Metoda odepisování	Doba odepisování
Budovy, haly, stavby	Lineární	50 let
Inženýrské sítě	Lineární	20 let
Vnitřní vybavení	Lineární	3-10 let

Společnost nemá žádný majetek pořízený formou finančního pronájmu.

Zisky či ztráty z prodeje nebo vyřazení majetku jsou určeny jako rozdíl mezi výnosy z prodeje a účetní zůstatkovou hodnotou majetku k datu prodeje a jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

3.2. Snížení hodnoty

Ke každému rozvahovému dni společnost prověřuje účetní hodnotu svého majetku, aby objevila náznaky toho, zda nedošlo ke ztrátě ze snížení hodnoty majetku. Existují-li takové signály, je odhadnuta realizovatelná hodnota majetku a určen případný rozsah ztráty ze snížení hodnoty. Není-li možno realizovatelnou hodnotu jednotlivých položek majetku odhadnout, určí společnost realizovatelnou hodnotu výnosové jednotky, ke které majetek patří.

Realizovatelná hodnota představuje vyšší z hodnot čisté prodejní ceny a hodnoty z užívání. Při posuzování hodnoty z užívání jsou odhadované budoucí peněžní toky diskontovány na svou současnou hodnotu prostřednictvím diskontní sazby před zdaněním, která zohledňuje současný tržní odhad časové hodnoty peněz a rizik konkrétně souvisejících s daným aktivem.

Pokud je podle odhadu realizovatelná hodnota majetku (nebo výnosové jednotky) nižší než jeho účetní hodnota, je účetní hodnota majetku (výnosové jednotky) snížena na hodnotu realizovatelnou.

3.3. Závazky z obchodních vztahů

Závazky z obchodních vztahů jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

3.4. Pohledávky z obchodních vztahů

Pohledávky se účtují ve své nominální hodnotě. Opravné položky k pohledávkám vytváří společnost dle vlastní analýzy platební schopnosti dlužníků.

Způsob tvorby opravných položek

Společnost stanovuje opravné položky k pochybným pohledávkám na základě vlastní analýzy platební schopnosti svých zákazníků a věkové struktury pohledávek. Metodika stanovení opravných položek je následující:

- 0 % k pohledávkám ve lhůtě splatnosti, nebo do 180 dnů po splatnosti,
- 50 % k pohledávkám, které jsou po lhůtě splatností více, než 180 dnů a méně nebo rovno 360 dnů,
- 100 % k pohledávkám, které jsou po lhůtě splatnosti více, než 360 dnů, nebo k pohledávkám za nájemci, kteří předčasně ukončili nájemní smlouvu.

3.5. Úvěry a zápůjčky

Úvěry a zápůjčky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od data účetní závěrky.

3.6. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány kurzem České národní banky platným ke dni uskutečnění účetního případu.

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

3.7. Úprava srovnávacích údajů

K úpravě srovnávacích údajů nedošlo.

3.8. Daně

3.8.1. Splatná daň

Kalkulace splatné daně vychází z daňových zákonů platných v České republice, Společnosti k datu sestavení účetní závěrky vzniká daňový závazek, případně daňová pohledávka, a náklad. Společnost účtuje o splatné dani formou rezervy na daň z příjmu.

3.8.2. Odložená daň

Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu.

Závazkovou metodou se rozumí postup, kdy při výpočtu bude použita sazba daně z příjmů platná v období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny.

Rozvahový přístup znamená, že závazková metoda vychází z přechodných rozdílů, jimiž jsou rozdíly mezi daňovou základnou aktiv, popřípadě pasiv a výší aktiv, popřípadě pasiv uvedených v rozvaze. Daňovou základnou aktiv, popřípadě pasiv je hodnota těchto aktiv, popřípadě pasiv uplatnitelná v budoucnosti pro daňové účely.

Účetní hodnota odložené daňové pohledávky je ke každému rozvahovému dni posuzována a snížena v rozsahu, v jakém již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk, proti němuž by bylo možno tuto pohledávku nebo její část uplatnit.

Odložená daň je zaúčtována do výsledovky s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám účtovaným přímo do vlastního kapitálu a kdy je také související odložená daň zahrnuta do vlastního kapitálu.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně započítány a v rozvaze vykázány v celkové netto hodnotě s výjimkou případů, kdy nelze některé dílčí daňové pohledávky započítávat proti dílčím daňovým závazkům.

3.9. Výnosy a náklady

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

Výnosy společnosti jsou tvořeny především tržbami z pronájmu prostor obchodního centra.

Náklady jsou tvořeny především úrokovými náklady, odpisy majetku a službami.

3.10. Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje používání odhadů a předpokladů, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Tyto odhady a předpoklady se stanovují na základě všech dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

3.11. Změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období

V porovnání s minulým účetním obdobím nedošlo k žádným změnám ve způsobu oceňování, postupů odpisování nebo účtování.

3.12. Deriváty

Společnost člení deriváty na deriváty k obchodování a deriváty zajišťovací. Za zajišťovací deriváty jsou, pokud jde o Společnost, považovány deriváty, u nichž jsou splněny následující podmínky:

- Na počátku zajištění bylo rozhodnuto o zajišťovaných položkách, nástrojích použitých k zajištění, rizicích, která jsou předmětem zajištění a o způsobu výpočtu a doložení efektivnosti zajištění, zajišťovací vztah je formálně zdokumentován,
- zajištění je vysoce účinné (tj. v rozmezí od 80 % do 125 %),
- efektivita zajištění je spolehlivě měřitelná a je průběžně posuzována.

Deriváty, které výše uvedené podmínky pro zajišťovací deriváty nesplňují, jsou, pokud jde o Společnost, klasifikovány jako deriváty k obchodování.

K datu účetní závěrky jsou deriváty k obchodování oceněny v reálné hodnotě. Jako reálná hodnota je použito ocenění banky.

Reálná hodnota finančních derivátů se stanovuje jako současná hodnota očekávaných peněžních toků plynoucích z těchto transakcí. Pro stanovení současné hodnoty se používají obvyklé na trhu akceptované modely. Do těchto oceňovacích modelů jsou pak dosazeny parametry zjištěné na aktivním trhu jako devizové kursy, výnosové křivky, volatility příslušných finančních nástrojů atd. Všechny finanční deriváty jsou vykazovány v případě kladné reálné hodnoty jako aktiva a v případě záporné reálné hodnoty jako pasiva.

Změna v reálné hodnotě u derivátů k obchodování je účtována jako náklad, příp. výnos z derivátových operací. Změna v reálné hodnotě u derivátů k zajištění je účtována do vlastního kapitálu.

3.13. Zajišťovací účetnictví

Společnost přijala dlouhodobé úvěry/půjčky denominované v EUR, které použila na financování svého dlouhodobého majetku. Společnost uzavřela nájemní smlouvy převážně nominované v EUR, které se váží k financovanému dlouhodobému majetku. Výdaje na splácení úvěrů/půjček navazují na příjmy z nájemného. V souladu s účetními předpisy jsou všechny pohledávky a závazky Společnosti, které znějí na cizí měnu, přečeňovány k rozvahovému dni aktuálním kurzem.

Vzhledem k existenci zajišťovacího vztahu mezi úhradami z úvěrů/půjček a přijatým nájemným z dlouhodobého majetku, společnost aplikuje zajišťovací účetnictví. V případě Společnosti se jedná o zajištění změn peněžních toků z nájemného, resp. úvěru, které jsou důsledkem měnového rizika. V souladu s účetními předpisy jsou při zajištění peněžních toků zisky nebo ztráty vzniklé ze změn reálných hodnot zajišťovacích nástrojů (změny reálné hodnoty úvěrů/půjček v důsledku změny měnových kurzů), které odpovídají zajišťovaným rizikům, ponechány v rozvaze, ve vlastním kapitálu po zohlednění daňového efektu. Následně jsou do nákladů nebo výnosů zúčtovány ve stejných obdobích, kdy jsou zúčtovávány výnosy z nájemných smluv.

3.14. Přehled o peněžních tocích

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

	(údaje v tis. Kč)	
	31.12.2025	1.1.2025
Pokladní hotovost a peníze na cestě	22	22
Účty v bankách	16 458	10 258
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	16 480	10 280

Peněžní toky z provozních, investičních nebo finančních činností jsou uvedeny v přehledu o peněžních tocích nekompenzovaně.

3.15. Změny uspořádání a označování položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty a jejich obsahového vymezení oproti předcházejícímu účetnímu období

V roce 2025 nedošlo ke změně účetních metod a postupů.

4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY**4.1. Dlouhodobý hmotný majetek**Pořizovací cena

	Stav k 1.1.2025	Přírůstky	Úbytky	Převody	(údaje v tis. Kč) Stav k 31.12.2025
Pozemky	798 863	0	0	0	798 863
Nedokončený DHM a zálohy	15 207	32 152	0	13 356	34 003
Stavby	2 688 435	11 905	0	0	2 700 340
Celkem	3 502 505	44 057	0	13 356	3 533 206

Opravné položky a oprávky

	Stav k 1.1. 2025	Odpisy	Úbytky	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0	0	0	0	0	798 863
Stavby	0	53 821	0	0	53 821	109 331	2 537 189
Celkem	0	53 821	0	0	53 821	109 331	3 336 052

Účetní hodnota dlouhodobého hmotného majetku k 1.1.2025 byla stanovena v rámci fúze na základě ocenění reálnou hodnotou přecenění reálnou hodnotou.

Nový dlouhodobý hmotný majetek vykazovaný v rozvaze představuje investiční náklady spojené s technickým zhodnocením budovy Myslbek v Praze.

V roce 2025 byl realizován projekty spjatý s fit-outy nájemních jednotek, dále došlo k rekonstrukci 4. patra a výměně přístupového systému.

Odpisy dlouhodobého hmotného majetku za rok 2025 činily 53 821 tis. Kč.

K dlouhodobému hmotnému majetku (DHM) byla zaúčtována opravná položka vyplývající z porovnání tržní hodnoty majetku dle oceňovacího posudku 31.12.2025 a jeho účetní hodnoty. Důvodem zaúčtování opravné položky není pokles hodnoty majetku jako takového – naopak, tržní ocenění majetku meziročně vzrostlo. Vznik rozdílu byl způsoben výhradně zhoršením pozice CZK vůči EUR, kdy došlo k posílení CZK oproti kurzu použitému při původním ocenění, čímž korunová protihodnota tržního ocenění klesla pod účetní hodnotu DHM vedenou v CZK. V souladu se zásadou opatrnosti byl vzniklý rozdíl zaúčtován jako opravná položka k DHM v hodnotě 109 331 tis. Kč.

4.2. Vlastní kapitál

4.2.1. Změny vlastního kapitálu

Společnost Myslbek Holding, s.r.o. poskytla společnosti Myslbek, s.r.o. na tvorbu vlastního kapitálu příplatek mimo základní kapitál ve výši 1 273 947 tis. Kč na základě Smlouvy o poskytnutí dobrovolného peněžitého příplatku mimo základní kapitál společností Myslbek Holding, s.r.o.

Společnost v průběhu účetního období implementovala zajištění bankovního úvěru založené na principu přirozeného hedgingu za účelem omezení rizik vyplývajících z vývoje měnových kurzů. V souvislosti s přeceněním zajišťovacích instrumentů na reálnou hodnotu byla ve vlastním kapitálu v položce „Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků“ k rozvahovému dni vykázána hodnota ve výši 59 936 tis. Kč.

V rámci fúze realizované k 1. 1. 2025 provedla Společnost přecenění vybraných aktiv a závazků na reálnou hodnotu v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o přeměnách obchodních společností a družstev a účetními předpisy. Vzniklý oceňovací rozdíl z přecenění při přeměnách obchodních korporací byl vykázán ve vlastním kapitálu Společnosti ve výši 3 293 577 tis. Kč.

K 31.12.2025 byl Výsledek hospodaření minulých let ve výši 635 136 tis. Kč (zisk).

4.3. Závazky

4.3.1. Dlouhodobé závazky

Celková výše dlouhodobých závazků k 31.12.2025 činí 2 396 279 tis. Kč (k 1.1.2025 ve výši 504 992 tis. Kč).

Dlouhodobé závazky jsou tvořeny zejména bankovním úvěrem poskytnutým J&T Banka, a.s. na základě úvěrové smlouvy ze dne 15. ledna 2025 se splatností 31. ledna 2030. Zůstatek úvěru k 31.12.2025 činí 1 888 200 tis. Kč (k 1.1.2025: 0 tis. Kč). Úroková sazba je stanovena jako 1Y EURIBOR navýšený o marži ve výši 3,00 % p.a.

Dlouhodobé závazky jsou dále tvořeny Odloženým daňovým závazkem ve výši 485 252 tis. Kč (k 1.1.2025 ve výši 482 674 tis. Kč) a dlouhodobými kaucemi ve výši 22 207 tis. Kč (k 1.1.2025 ve výši 21 967 tis. Kč) přijatými na základě podmínek nájemních smluv.

4.3.2. Dlouhodobé závazky se spřízněnými osobami

Společnost neeviduje dlouhodobé závazky se spřízněnými osobami.

4.3.3. Krátkodobé závazky

	(údaje v tis. Kč)	
	Stav k 31.12.2025	Stav k 1.1.2025
Závazky k úvěrovým institucím	27 882	0
Závazky z obchodních vztahů a krátkodobé přijaté zálohy	27 590	2 673
Závazky ostatní	9 686	13 692
Krátkodobé závazky celkem	65 157	16 365

Závazky ostatní tvoří dohadné účty pasivní 9 683 tis. Kč k 31.12.2025 (k 1.1.2025 ve výši 13 689 tis. Kč).

Závazky k úvěrovým institucím jsou tvořeny krátkodobou částí bankovních úvěrů, které jsou splatné do 1 roku.

Závazky z obchodních vztahů po lhůtě splatnosti činí 19 079 tis. Kč.

4.3.4. Krátkodobé závazky se spřízněnými osobami

Společnost eviduje krátkodobé závazky se spřízněnými osobami ve výši 18 774 tis. Kč.

4.4. Pohledávky

4.4.1. Dlouhodobé pohledávky

Společnost neevidovala k 31.12.2025 dlouhodobé pohledávky, k 1.1.2025 taktéž neevidovala.

4.4.2. Krátkodobé pohledávky

Společnost evidovala k 31.12.2025 pohledávky ve výši 15 571 tis. Kč (k 1.1.2025 ve výši 16 501 tis. Kč).

Pohledávky primárně tvoří pohledávky z obchodních vztahů, které společnost evidovala k 31.12.2025 ve výši 2 595 tis. Kč (k 1.1.2025 ve výši 2 283 tis. Kč) z toho 2 904 tis. Kč po splatnosti (ve lhůtě po splatnosti od 4 do 831 dnů). K těmto pohledávkám tvořila společnost opravné položky ve výši 703 tis. Kč (k 1.1.2025 ve výši 6 040 tis. Kč).

Dále jsou pohledávky tvořeny ostatními pohledávkami a to ve formě daňových pohledávek k 31.12.2025 ve výši 7 809 tis. Kč (k 1.1.2025 ve výši 5 166 tis. Kč), krátkodobých poskytnutých záloh k 31.12.2025 ve výši 3 050 tis. Kč (k 1.1.2025 ve výši 2 403 tis. Kč) a dohadných účtů aktivních k 31.12.2025 ve výši 2 117 tis. Kč (k 1.1.2025 ve výši 6 649 tis. Kč).

4.5. Příjmy příštích období

Příjmy příštích období ve výši 25 781 tis. Kč (k 1.1.2025 ve výši 12 043 tis. Kč) představují časové rozlišení nájemného z titulu rovnoměrného rozpouštění bezplatných období (rent-free) poskytnutých nájemcům po dobu trvání nájemních smluv. Výnos z nájmu je vykazován rovnoměrně po celou dobu nájmu, zatímco fakturace v běžném období je o hodnotu rent-free nižší; vzniklý rozdíl je vykázán jako pohledávka z titulu příjmů příštích období a bude vyfakturován v následujících obdobích.

4.6. Splatná daň

Společnost vykázala ke dni sestavení účetní závěrky daňovou ztrátu, proto netvořila rezervu na splatnou daň. Daň ve výši - 5 700 tis. Kč tvoří oprava daně roku 2021.

4.7. Odložená daň

Společnost vykázala odložený daňový závazek ve výši 485 252 tis. Kč (k 1.1.2025 ve výši 482 674 tis. Kč) plynoucí především z titulu rozdílu mezi účetní a daňovou hodnotou majetku (k 31.12.2025 ve výši 756 720 tis. Kč), opravných položek a zajišťovacích instrumentů (k 2025 ve výši 17 970 tis. Kč). Meziroční dopad je způsoben především z titulu zvýšení odloženého daňového závazku z přecenění derivátů, rozdílu mezi účetní a daňovou hodnotou dlouhodobého majetku a z opravné položky vytvořené k budově Galerie Myslbek.

	Stav k 31.12.2025	Stav k 1.1.2025
Odložený daňový závazek z titulu rozdílu mezi účetní a daňovou hodnotou dlouhodobého majetku	492 828	482 674
Odložený daňový závazek z titulu přecenění derivátů	15 932	0
Odložená daňová pohledávka z OP k budově Galerie Myslbek	22 959	0
Odložená daňová pohledávka z daňové ztráty z minulého období	549	0
Odložený daňový závazek celkem	485 252	482 674

4.8. Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činnostíVýnosy z běžné činnosti podle hlavních činností

(údaje v tis. Kč)

	Běžné účetní období 2025		
	Tuzem.	Zahr.	Celkem
Tržby z nájmu a prodeje služeb	184 483	0	184 483
Tržby z poplatku za služby	31 951	0	31 951
Tržby z marketingových poplatků	769	0	769
Tržby za přefakturace energií a ostatních služeb	10 617	0	10 617
Tržby za prodej zboží a služeb celkem	227 820	0	227 820

Hlavním předmětem činnosti společnosti je pronajímání administrativních prostor a nebytových prostor v nákupní galerii Myslbek.

4.9. Operativní náklady

Operativní náklady za účetní období končící 31. 12. 2025 jsou tvořeny spotřebou materiálu a energie ve výši 23 618 tis. Kč a náklady na služby ve výši 59 453 tis. Kč.

Spotřeba materiálu a energie představuje zejména náklady na elektřinu, plyn a vodu v celkové výši 21 983 tis. Kč.

Náklady na služby jsou tvořeny především náklady na opravy a údržbu ve výši 19 115 tis. Kč a ostatními provozními a administrativními náklady ve výši 40 338 tis. Kč.

4.10. Nákladové úroky

(údaje v tis. Kč)

	Stav k 31.12.2025
Úroky z bankovního úvěru	111 149
Nákladové úroky	111 149

5. ZAMĚSTNANCI, VEDENÍ SPOLEČNOSTI A STATUTÁRNÍ ORGÁNY**5.1. Osobní náklady a počet zaměstnanců**

Společnost nemá žádné zaměstnance.

5.2. Poskytnuté zápůjčky, úvěry či ostatní plnění členům statutárních orgánů

V období do 1.1.2025 do 31.12.2025 neobdrželi členové statutárních orgánů žádné zápůjčky, úvěry ani ostatní plnění. K 31.12.2025 společnost neeviduje žádné zápůjčky, úvěry či ostatní plnění členům statutárních orgánů.

6. ZÁVAZKY NEUVEDENÉ V ÚČETNICTVÍ

Společnost nemá žádné potencionální závazky neuvedené v účetnictví.

7. SOUDNÍ SPORY

K 31.12.2025 se společnost neúčastnila soudních sporů, ve kterých by byla v pozici žalované strany.

Společnost eviduje několik insolvenčních řízení s nájemci a bývalými nájemci za účelem vymožení dlužných pohledávek po splatnosti.

8. DALŠÍ INFORMACE

Společnost neeviduje žádné pohledávky se splatností delší než 5 let.

9. UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné významné události, které by měly vliv na účetní závěrku k 31.12.2025.

V Praze dne 1. června 2026



Ing. Jiří Medřický
Jednatel



Ing. František Jíša
Jednatel