



Pardubická Rozvojová, a.s.

**Účetní závěrka
za rok končící 31. prosince 2025**

Obsah

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025	3
VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. PROSINCI 2025.....	3
PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	4
1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI.....	4
2. ÚČETNÍ POSTUPY	5
3. DLOUHODOBÝ MAJETEK.....	7
4. VLASTNÍ KAPITÁL	7
5. ZÁKLADNÍ KAPITÁL	7
6. ZÁVAZKY	7
7. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY	8
8. DAŇ Z PŘÍJMŮ.....	8
9. ZŮSTATKY SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI.....	8
10. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	9

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

v tis. Kč	2025	2024
Výkonová spotřeba	534	534
Spotřeba materiálu a energie	6	6
Služby	529	529
Jiné provozní výnosy	0	0
Daně a poplatky v provozní oblasti	967	971
Jiné provozní náklady	0	0
Provozní výsledek hospodaření	-1 501	-1 505
Ostatní finanční výnosy	563	666
Ostatní finanční náklady	566	669
Finanční výsledek hospodaření	-3	-2
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-1 504	-1 507
Daň z příjmů	0	0
Daň z příjmů odložená (+/-)	0	0
Výsledek hospodaření po zdanění	-1 504	-1 507

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. PROSINCI 2025

v tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
AKTIVA CELKEM	318 408	285 395
Pozemky	147 000	147 000
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	150 554	133 692
Stát – daňové pohledávky	2 808	201
Krátkodobé poskytnuté zálohy	0	0
Peněžní prostředky na účtech	18 046	4 502
PASIVA CELKEM	318 408	285 395
Vlastní kapitál	295 326	271 830
Základní kapitál	2 000	2 000
Ostatní kapitálové fondy	341 981	316 981
Ostatní rezervní fondy	400	400
Neuhrazená ztráta minulých let	-47 551	-46 044
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-1 504	-1 507
Závazky	23 082	13 565
Odložený daňový závazek	13 535	13 535
Krátkodobé závazky	9 546	30

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI

Pardubická Rozvojová, a.s. (dále „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 3536 dne 16. února 2017 a její sídlo je Masarykovo náměstí 1458, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice. Hlavním předmětem podnikání Společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Identifikační číslo Společnosti je 058 15 614.

Jediným akcionářem Společnosti je společnost ČSOB Pojišťovna, a. s., člen holdingu ČSOB, se sídlem Masarykovo náměstí 1458, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice, identifikační číslo 455 34 306, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 567 (dále „ČSOB Pojišťovna“).

Akcionáři ČSOB Pojišťovny jsou společnosti:

KBC Verzekeringen NV se sídlem Professor Roger Van Overstraetenplein 2, BE – 3000, Leuven, Belgické království, s podílem 99,755 % a

Československá obchodní banka, a. s., (dále „ČSOB“) se sídlem Radlická 333/150, Praha 5, PSČ 150 57, Česká republika, s podílem 0,245 %.

Mezi akcionáři ČSOB Pojišťovny existuje dohoda o výkonu akcionářských práv směrem k ČSOB Pojišťovny, která stanovuje podíl Československé obchodní banky na hlasovacích právech na 40,000 %, KBC Verzekeringen NV disponuje 60,000 %.

Jediným akcionářem obou společností je KBC Group NV se sídlem Havenlaan 2, BE - 1080 Brusel, Belgické království.

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2025

Představenstvo

Jméno	Pozice
Ing. Tomáš Lain	předseda představenstva
Ing. Richard Motlíček	člen představenstva
Ing. Josef Šedivý	člen představenstva

V průběhu roku 2025 nedošlo ve složení představenstva Společnosti k žádným změnám.

Dozorčí rada

Jméno	Pozice
Ing. Marek Loula	člen dozorčí rady
Ing. Michal Jouda	člen dozorčí rady
Mgr. Karel Cvachovec	člen dozorčí rady

V průběhu roku 2025 nedošlo ve složení dozorčí rady Společnosti k žádným změnám.

Organizační struktura

Společnost není členěna na nižší stupně a je řízena přímo představenstvem.

Společnost neměla v období 2025 žádné zaměstnance.

2. ÚČETNÍ POSTUPY

2.1. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Účetní závěrka byla připravena a schválena Představenstvem Společnosti, a je dále předmětem schválení valnou hromadou akcionářů.

Účetní závěrka Společnosti byla sestavena na základě historických cen kromě těch finančních aktiv a finančních závazků, jež jsou vykazovány v reálných hodnotách (finanční deriváty, finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku atd.). Aktiva určená k prodeji jsou oceněna reálnou hodnotou poníženou o náklady k prodeji, pokud je tato hodnota nižší než jejich účetní hodnota (např. pořizovací cena ponížená o odpisy a ztráty ze znehodnocení).

Účetní závěrka je sestavená v českých korunách (CZK) a zůstatky jsou zaokrouhleny na nejbližší tisíce. Česká koruna je funkční i prezentační měnou Společnosti. Česká koruna je měnou primárního ekonomického prostředí, v němž Společnost působí.

2.2. Základní zásady zpracování účetní závěrky

Účetní závěrka je sestavena v souladu s účetními předpisy platnými v České republice pro mikro účetní jednotky, je sestavena v historických cenách.

2.3. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Společnost neevidovala v roce 2025 žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

Dlouhodobý hmotný majetek zahrnuje pozemek a nedokončené investice.

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, úroky z přijatého úvěru, clo, projektové řízení, expertní posudky, architektonické a designové práce, demoliční práce a další náklady s pořízením související.

Pozemky se vykazují v pořizovací ceně.

Zisky a ztráty plynoucí z úbytků dlouhodobého hmotného majetku se určí jako rozdíl mezi prodejní cenou a jejich účetní zůstatkovou hodnotou. Jsou vykazovány ve Výkazu zisků a ztrát brutto metodou.

K majetku, jehož účetní hodnota převyšuje na základě odhadu vedení Společnosti jeho zpětně získatelnou hodnotu, je tvořena opravná položka snižující jeho účetní hodnotu na úroveň zpětně získatelné hodnoty.

Pokud zůstatková hodnota aktiva přesahuje jeho odhadovanou zpětně získatelnou částku, je jeho zůstatková hodnota snížena na tuto částku prostřednictvím opravné položky.

2.4. Pohledávky

Pohledávky jsou vykázány v nominální hodnotě snížené o případnou opravnou položku k pochybným pohledávkám. Opravná položka k pochybným pohledávkám bude vytvořena na základě věkové struktury pohledávek a individuálního posouzení bonity dlužníků. Společnost nevytváří opravné položky k pohledávkám za spřízněnými stranami.

2.5. Přepočet cizích měn

Transakce prováděné v cizích měnách jsou přepočteny a zaúčtovány devizovým kurzem platným v den transakce. Zůstatky peněžních aktiv, pohledávek a závazků vedených v cizích měnách byly přepočteny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou k rozvahovému dni. Všechny kurzové zisky a ztráty z přepočtu peněžních aktiv, pohledávek a závazků jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

2.6. Vlastní kapitál

Základní kapitál Společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující registrovaný základní kapitál se vykazují jako emisní ážio.

2.7. Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky a dlouhodobé i krátkodobé úvěry se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

2.8. Rezervy

Rezervy jsou vykázány v případě, že Společnost má současné smluvní nebo mimosmluvní závazky vyplývající z minulých událostí, je vysoce pravděpodobné, že dojde k odtoku ekonomických prostředků za účelem vypořádání závazku a může být proveden spolehlivý odhad výše závazku.

2.9. Daň z příjmů

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu v odložené dani. Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v poslední den účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulá období. Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro období odhadované realizace rozdílu. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze tehdy, je-li pravděpodobné, že bude v následujících účetních obdobích uplatněna.

2.10. Klasifikace závazků

Společnost klasifikuje svoje závazky jako krátkodobé.

2.11. Výnosy a náklady

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

Společnost účtuje na vrub nákladů tvorbu rezerv a opravných položek na krytí všech rizik, ztrát a znehodnocení, které jsou ke dni sestavení účetní závěrky známy.

2.12. Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení Společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

2.13. Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- akcionáři, kteří přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný nebo rozhodující vlivu Společnosti, a společností, kde tito akcionáři mají rozhodující vliv;
- členové statutárních, dozorčích a řídících orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv.

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v bodě 9.

2.14. Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetní závěrce v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni. V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetní závěrce.

3. DLOUHODOBÝ MAJETEK

31.12.2025

(tis. Kč)	Pozemky	Nedokončené investice	Celkem
Počáteční účetní hodnota	147 000	133 692	280 692
Oprávky a opravné položky	0	0	0
Přírůstky	0	16 862	16 862
Účetní zůstatková hodnota	147 000	150 554	297 554

31.12.2024

(tis. Kč)	Pozemky	Nedokončené investice	Celkem
Počáteční účetní hodnota	147 000	129 757	276 757
Oprávky a opravné položky	0	0	0
Přírůstky	0	3 935	3 935
Účetní zůstatková hodnota	147 000	133 692	280 692

Nedokončené investice představují zejména kapitalizované náklady na demoliční práce, na architektonické studie a designové práce, projektovou dokumentaci pro účely stavebního řízení, náklady na řízení projektu a další s pořízením související.

4. VLASTNÍ KAPITÁL

Pohyb na účtech vlastního kapitálu byl v roce 2025 pouze z titulu výsledku hospodaření běžného roku, který představoval ztrátu 1 504 tis. Kč a navýšení ostatních kapitálových fondů o 25 000 tis. Kč.

Zůstatek k 31. 12. 2024	2000	310 981	-46 043	400	267 338
Navýšení ostatních kapitálových fondů	0	6000	0	0	6000
Výsledek hospodaření minulých let	0	0	-1507	0	-1507
Výsledek hospodaření za běžný rok	0	0	0	0	0
Zůstatek k 1. 1. 2025	2 000	316 981	-47 551	400	271 830
Navýšení ostatních kapitálových fondů	0	25 000	0	0	25 000
Výsledek hospodaření minulých let	0	0	-1 504	0	-1 504
Výsledek hospodaření za běžný rok	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2025	2 000	341 981	-49 055	400	295 326

5. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Základní kapitál Společnosti k 31. prosinci 2025 činil 2 000 tis. Kč, je tvořen 4 ks kmenových akcií ve jmenovité hodnotě 500 tis. Kč a je plně splacen.

6. ZÁVAZKY

Společnost eviduje krátkodobé závazky z obchodních vztahů k 31. prosinci 2025 ve výši 9 546 tis. Kč. Zůstatek dohadných účtů pasivních k 31. prosinci 2025 činí 0 tis. Kč. Společnost neposkytla žádné věcné záruky, které by nebyly vykázány v rozvaze.

7. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

Společnost vykazuje daňovou pohledávku za státem k 31. prosinci 2025 ve výši 2 808 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 201 tis. Kč), která je tvořena z titulu DPH. Společnost vykazuje daňový závazek za státem k 31. prosinci 2025 ve výši 0 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 0 tis. Kč), který je také tvořen z titulu DPH.

8. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Splatná daň z příjmů za období 2025 a 2024 je nulová vzhledem k zápornému daňovému základu. Společnost vykazuje převzatý odložený daňový závazek z rozdílu mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku v celkové výši 13 535 tis. Kč.

9. ZŮSTATKY SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

V následující tabulce jsou zobrazeny významné zůstatky z transakcí Společnosti se spřízněnými stranami.

31.12.2025

v tis. Kč	ČSOB Poj	ČSOB	Celkem
Peněžní prostředky na účtech	0	18 046	18 046
Dohadné účty pasivní	0	0	0

2025

v tis. Kč	ČSOB Poj	ČSOB	Celkem
Služby*	5	505	510
Nájemné	18	0	18
Bankovní poplatky	0	3	3

31.12.2024

v tis. Kč	ČSOB Poj	ČSOB	Celkem
Peněžní prostředky na účtech	0	4 502	4 502
Dohadné účty pasivní	0	0	0

2024

v tis. Kč	ČSOB Poj	ČSOB	Celkem
Služby*	5	505	510
Nájemné	18	0	18
Bankovní poplatky	0	2	2

* Účetnictví, výkaznictví, daně, technicko-inženýrské a další činnosti jsou zajišťovány na základě Smlouvy o zajišťování služeb prostřednictvím Československé obchodní banky, a. s. ČSOB jiné služby v roce 2025 (resp. 2024) společností neposkytl.

Odměny a půjčky členům statutárních a dozorčích orgánů v roce 2025 (resp. 2024) nebyly poskytnuty.

10. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2025.

Pardubice, dne 4. března 2026



Ing. Tomáš Lain
předseda představenstva



Ing. Richard Motlíček
člen představenstva