

AB Modřice, a.s.

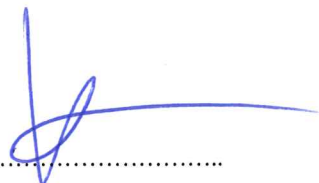
VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK KONČÍCÍ
31. 12. 2025

Předkládá představenstvo společnosti
AB Modřice, a.s.



.....
Ing. Mgr. Judita Říhová
předsedkyně představenstva



.....
JUDr. Michal Kalvoda
člen představenstva

V Praze dne 27. února 2026

OBSAH

- I. OBECNÁ ČÁST**
- II. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**
- III. ZPRÁVA O VZTAZÍCH**

I. OBECNÁ ČÁST

Základní údaje o společnosti

Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti

Předkládá představenstvo společnosti
AB Modřice, a.s.



.....
Ing. Mgr. Judita Říhová
předsedkyně představenstva



.....
JUDr. Michal Kalvoda
člen představenstva

V Praze dne 27. února 2026

Základní údaje o společnosti

AB Modřice, a.s.

se sídlem: Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8

IČ: 06689299

DIČ: CZ 06689299

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn.: B 23074

Předmět činnosti společnosti:

- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Předmět podnikání společnosti je:

- Zprostředkování obchodu a služeb
- Velkoobchod a maloobchod
- Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály
- Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
- Pronájem a půjčování věcí movitých
- Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
- Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy
- Mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti

Společnost nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

Společnost nemá žádné zaměstnance.

Společnost dále nemá aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Orgány společnosti

Představenstvo

Předseda: Ing. Mgr. Judita Říhová

Člen: JUDr. Michal Kalvoda

Člen: Ing. Pavel Kuropata

Dozorčí rada

Předseda Ing. Martin Diviš, MBA

Člen: Mag. Nicolas Mucherl

Člen: Ing. Petr Matlach

**Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti
společnosti AB Modřice, a.s.
a o stavu jejího majetku za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025**

Společnost AB Modřice, a.s. (dále jen „společnost“) vznikla dne 20. 12. 2017 zápisem do Obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, pod spisovou značkou B 23074.

Společnost od roku 2022 vlastní budovu Celetná 25, Praha 1. Hlavní podnikatelskou činností společnosti je tuto budovu zrekonstruovat a pronajímat. Již v roce 2022 byla podepsána nájemní smlouva s hotelovým operátorem a zahájeny veškeré potřebné kroky k rekonstrukci budovy pro hotelové účely. V roce 2024 projekt získal pravomocné stavební povolení.

V roce 2025 byla dokončena dokumentace pro provedení stavby, proběhlo výběrové řízení na generálního dodavatele stavby a došlo k zahájení rekonstrukce objektu. Celkové náklady na daný projekt jsou k 31.12.2025 ve výši 40 057 tis. Kč.

Po celý rok 2026 bude probíhat rekonstrukce objektu s plánovaným uvedením objektu do provozu v roce 2027.

Společnost vykázala k 31. 12. 2025 ztrátu ve výši 4 131 tis. Kč.

II. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

ROZVAHA

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Předkládá představenstvo společnosti
AB Modřice, a.s.



.....
Ing. Mgr. Judita Říhová
předsedkyně představenstva



.....
JUDr. Michal Kalvoda
člen představenstva

V Praze dne 27. února 2026

Zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

ROZVAHA
v plném rozsahu
ke dni **31. 12. 2025**
(v celých tisících Kč)

IČ 06689299

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

AB Modřice, a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Pobřeží 665/21

Karlín

186 00 Praha 8

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč.ob. 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	001	241 512	-8 195	233 317	228 762
B.	Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)	003	205 926	-8 195	197 731	177 855
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.2.)	014	205 926	-8 195	197 731	177 855
1.	Pozemky a stavby	015	165 800	-8 139	157 661	160 043
1.1.	Pozemky	016	46 700	0	46 700	46 700
1.2.	Stavby	017	119 100	-8 139	110 961	113 343
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	69	-56	13	36
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	40 057	0	40 057	17 776
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	40 057	0	40 057	17 776
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	037	35 520	0	35 520	50 840
C.II.	Pohledávky (C.II.1 + C.II.2)	046	1 034	0	1 034	707
2.	Krátkodobé pohledávky	057	1 034	0	1 034	707
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	370	0	370	125
2.4.	Pohledávky ostatní	061	664	0	664	582
4.3.	Stát – daňové pohledávky	064	664	0	664	91
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	0	0	0	471
4.5.	Dohadné účty aktivní	066	0	0	0	20
C.IV.	Peněžní prostředky	071	34 486	0	34 486	50 133
2.	Peněžní prostředky na účtech	073	34 486	0	34 486	50 133
D.	Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2.+ D.3.)	074	66	0	66	67
1.	Náklady příštích období	075	66	0	66	67

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	078	233 317	228 762
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.V.I.)	079	218 949	223 080
A.I.	Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)	080	10 000	10 000
1.	Základní kapitál	081	10 000	10 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (součet A.II.1. + A.II.2.)	084	215 800	215 800
2.	Kapitálové fondy	086	215 800	215 800
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	087	215 800	215 800
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (-) (A.IV.1. + A.IV.2. + A.IV.3.)	095	-2 720	-845
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	096	-2 720	-845
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	098	-4 131	-1 875
B. + C.	Cizí zdroje (součet B. + C.)	100	14 368	5 682
C.	Závazky (C.I. + C.II.)	107	14 368	5 682
C.I.	Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)	108	3 315	3 538
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113	3 315	3 538
C.II.	Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)	123	11 053	2 144
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	0	32
4.	Závazky z obchodních vztahů	129	10 635	609
8.	Závazky ostatní	133	418	1 503
8.6.	Dohadné účty pasivní	139	418	1 503

Zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu

ke dni 31. 12. 2025

(v celých tisících Kč)

IC 06689299

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

AB Modřice, a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Pobřežní 665/21

Karlín

186 00 Praha 8

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
1.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	1 238	4 551
A.	Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)	03	4 720	6 313
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	1 013	2 439
3.	Služby	06	3 707	3 874
C.	Aktivace (-)	08	-1 120	-567
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)	14	2 405	2 405
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	2 405	2 405
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	2 405	2 405
III.	Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)	20	12	95
3.	Jiné provozní výnosy	23	12	95
F.	Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)	24	785	1 000
3.	Daně a poplatky	27	66	83
5.	Jiné provozní náklady	29	719	917
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-5 540	-4 505
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (součet VI.1 + VI.2.)	39	1 415	2 584
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	1 415	2 584
K.	Ostatní finanční náklady	47	6	5
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	1 409	2 579
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	-4 131	-1 926
L.	Daň z příjmů	50	0	-51
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	0	-51
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	-4 131	-1 875
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	-4 131	-1 875
	Čistý obrát za účetní období	56	1 238	4 551

AB Modřice, a.s.

Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok 2025

(V tisících Kč)
Sídlo společnosti: Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO: 06689299

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
ZÚSTATEK K 1. 1. 2024	10 000	215 800	-744	-101	224 955
Převod výsledku hospodaření			-101	101	
Výsledek hospodaření za běžný rok				-1 875	-1 875
ZÚSTATEK K 31. 12. 2024	10 000	215 800	-845	-1 875	223 080
ZÚSTATEK K 1. 1. 2025	10 000	215 800	-845	-1 875	223 080
Převod výsledku hospodaření			-1 875	1 875	
Výsledek hospodaření za běžný rok				-4 131	-4 131
ZÚSTATEK K 31. 12. 2025	10 000	215 800	-2 720	-4 131	218 949

Příloha
v účetní závěrce
k 31. prosinci 2025

AB Modřice, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2025

(v tisících Kč)

1. OBECNÝ OBSAH	3
1.1. Založení a charakteristika společnosti.....	3
1.2. Východiska pro přípravu účetní závěrky.....	4
1.3. Důležité účetní metody	4
(a) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek	4
(b) Přepočty cizích měn	4
(c) Účtování výnosů a nákladů.....	5
(d) Daň z příjmů	5
1.4. Konsolidace	5
1.5. Změna účetních metod a postupů	5
2. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE	6
2.1. Dlouhodobý majetek	6
(a) Dlouhodobý hmotný majetek.....	6
2.2. Pohledávky z obchodních vztahů	7
2.3. Stát – daňové pohledávky.....	7
2.4. Náklady příštích období	7
2.5. Vlastní kapitál.....	7
(a) Základní kapitál	7
(b) Ostatní kapitálové fondy	7
2.6. Dlouhodobé a krátkodobé závazky	7
2.7. Dohadné účty pasivní	8
3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	9
3.1. Výnosy z běžné činnosti.....	9
3.2. Náklady na služby	9
3.3. Aktivace.....	9
3.4. Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy.....	9
3.5. Zaměstnanci a vedoucí pracovníci	9
(a) Odměňování členů statutárních, řídících a dozorčích orgánů.....	9
(b) Půjčky, ostatní pohledávky a zálohy poskytnuté současným členům správních, řídících a dozorčích orgánů.....	9
3.6. Daň z příjmů	10
(a) Splatná.....	10
(b) Odložená	10
(c) Dorovnávací.....	10
4. OSTATNÍ ÚDAJE.....	11
4.1. Následné události	11

AB Modřice, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2025

(v tisících Kč)

1. OBECNÝ OBSAH

1.1. Založení a charakteristika společnosti

AB Modřice, a.s. (dále jen „společnost“) vznikla dne 20. 12. 2017 zápisem do Obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, pod spisovou značkou B 23074. Předmětem činnosti společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Identifikační číslo: 066 89 299

Vlastníky společnosti jsou:

Vlastník	% podíl na ZK k 31. 12. 2025	% podíl na ZK k 31. 12. 2024
Kooperativa pojišťovna, a.s. Vienna Insurance Group	100 %	100 %
Celkem	100 %	100 %

Předmětem podnikání společnosti je:

- Zprostředkování obchodu a služeb
- Velkoobchod a maloobchod
- Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály
- Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
- Pronájem a půjčování věcí movitých
- Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
- Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy
- Mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti

Základní kapitál: 10 000 000,- Kč

Sídlo společnosti

Pobřežní 665/21

186 00 Praha 8

Česká republika

Statutární orgán a členové dozorčí rady k 31. prosinci 2025:

Představenstvo

Předseda: Ing. Mgr. Judita Říhová

Člen: JUDr. Michal Kalvoda

Člen: Ing. Pavel Kuropata

AB Modřice, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2025

(v tisících Kč)

Za společnost jednají vždy dva členové představenstva společně.

Členové dozorčí rady

Předseda: Ing. Martin Diviš, MBA

Člen: Mag. Nicolas Mucherl

Člen: Ing. Petr Matlach

Organizační struktura společnosti

Společnost není vnitřně členěna a nemá žádné zaměstnance.

1.2. Výchozí podmínky pro přípravu účetní závěrky

Při vedení účetnictví a sestavování účetní závěrky společnost postupovala v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví a Českými účetními standardy pro podnikatele.

Účetnictví společnosti je vedeno tak, aby účetní závěrka sestavená na jeho základě podávala věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace společnosti.

Účetní závěrka společnosti je sestavena za období kalendářního roku.

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

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti.

1.3. Důležité účetní metody

(a) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je k okamžiku pořízení účtován v pořizovací ceně. Pořizovací cena majetku s výjimkou pozemků a nedokončených investic je odepisována lineární metodou po dobu odhadované životnosti majetku nebo doby nájmu, je-li doba odhadované životnosti majetku delší než doba nájmu.

Majetek	Metoda	Doba odpisování
Stavby – budovy	Lineární	50 let
Inventář	Lineární	5–10 let

Nedokončený dlouhodobý majetek obsahuje pořizovaný majetek po dobu jeho pořizování do uvedení do stavu způsobilého k užívání.

(b) Přepočty cizích měn

Společnost používá pro přepočet transakcí v cizí měně denní kurz ČNB. V průběhu roku účtuje společnost pouze o realizovaných kurzových ziscích a ztrátách.

AB Modřice, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2025

(v tisících Kč)

Aktiva a pasiva v zahraniční měně jsou k rozvahovému dni přepočítávána podle kurzu devizového trhu vyhlášeného ČNB. Nerealizované kurzové zisky a ztráty jsou zachyceny ve výsledku hospodaření.

(c) Účtování výnosů a nákladů

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

(d) 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 první 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 pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze tehdy, je-li pravděpodobné, že bude v následujících účetních obdobích uplatněna.

1.4. Konsolidace

Konsolidovanou účetní závěrku nejužší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe se sídlem v Rakousku podle Mezinárodních standardů finančního výkaznictví. Její konsolidovaná účetní závěrka bude zveřejněna v souladu s ustanovením § 22aa odst. 2c a podle § 21a zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

1.5. Změna účetních metod a postupů

Ve sledovaném období nedošlo k žádným významným změnám účetních metod a postupů.

AB Modřice, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2025

(v tisících Kč)

2. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE

2.1. Dlouhodobý majetek

(a) Dlouhodobý hmotný majetek

2025	Pozemky	Stavby	Sam. movité věci	Nedo- končený majetek	Celkem
Pořizovací cena k 1. 1. 2025	46 700	119 100	69	17 776	183 645
Přírůstky	--	--	--	22 281	22 281
Přeúčtování	--	--	--	--	--
Úbytky	--	--	--	--	--
Pořizovací cena, k 31. 12. 2025	46 700	119 100	69	40 057	205 926
Oprávky k 1. 1. 2025	--	5 757	33	--	5 790
Odpisy	--	2 382	23	--	2 405
Oprávky k úbytkům	--	--	--	--	--
Oprávky k 31. 12. 2025	--	8 139	56	--	8 194
Zůstatková hodnota 1. 1. 2025	46 700	113 343	36	17 776	177 856
Zůstatková hodnota 31. 12. 2025	46 700	110 961	13	40 057	197 731

2024	Pozemky	Stavby	Sam. movité věci	Nedo- končený majetek	Celkem
Pořizovací cena k 1. 1. 2024	46 700	119 100	69	10 610	176 479
Přírůstky	--	--	--	7 166	7 166
Přeúčtování	--	--	--	--	--
Úbytky	--	--	--	--	--
Pořizovací cena, k 31. 12. 2024	46 700	119 100	69	17 776	183 645
Oprávky k 1. 1. 2024	--	3 375	10	--	3 385
Odpisy	--	2 382	23	--	2 405
Oprávky k úbytkům	--	--	--	--	--
Oprávky k 31. 12. 2024	--	5 757	33	--	5 790
Zůstatková hodnota 1. 1. 2024	46 700	115 725	59	10 610	173 094
Zůstatková hodnota 31. 12. 2024	46 700	113 343	36	17 776	177 855

Na nedokončeném majetku jsou evidovány výdaje související s plánovanou přestavbou budovy na hotel.

AB Modřice, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2025

(v tisících Kč)

2.2. Pohledávky z obchodních vztahů

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů činí 370 tis. Kč (2024: 125 tis. Kč), z nichž žádné nejsou po lhůtě splatnosti delší než 365 dní.

2.3. Stát – daňové pohledávky

Daňové pohledávky ve výši 664 tis. Kč (2024: 91 tis. Kč) jsou tvořeny pohledávkami z titulu daně z přidané hodnoty.

2.4. Náklady příštích období

Náklady příštích období ve výši 66 tis. Kč (2024: 67 tis. Kč) zahrnují zejména časové rozlišení nákladů na pojištění.

2.5. Vlastní kapitál

(a) Základní kapitál

Základní kapitál společnosti činí 10 000 tis. Kč (2024: 10 000 tis. Kč) a je tvořen 100 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 tis. Kč. Struktura akcionářů je uvedena v bodě 1.1.

(b) Ostatní kapitálové fondy

Na základě smluv o poskytnutí dobrovolného peněžitého příplatku mimo základní kapitál poskytla společnost Kooperativa pojišťovna, a.s. Vienna Insurance Group příplatky mimo základní kapitál za účelem posílení vlastního kapitálu společnosti a zajištění zdrojů společnosti na financování nákupu nemovitostí a jejich konverze na hotel.

Poskytovatel příplatku	Příplatek poskytnut v roce	Částka
Kooperativa pojišťovna, a.s., VIG	2022	215 800
Celkem		215 800

2.6. Dlouhodobé a krátkodobé závazky

Dlouhodobé přijaté zálohy ve výši 3 315 tis. Kč (2024: 3 538 tis. Kč) představují depozita složená nájemci budovy, sloužící pro případ neplnění povinností plynoucích z uzavřených smluv.

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí 10 635 tis. Kč (2024: 609 tis. Kč), z nichž žádné nejsou po lhůtě splatnosti.

AB Modřice, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2025

(v tisících Kč)

2.7. Dohadné účty pasivní

Zůstatek na dohadných účtech pasivních je tvořen převážně nevyfakturovanými dodávkami za poskytnuté služby a za odběr energií.

AB Modřice, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2025

(v tisících Kč)

3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

3.1. Výnosy z běžné činnosti

	2025	2024
Výnosy z nájemného	1 238	4 551
Tržby z prodeje výrobků a služeb	1 238	4 551

3.2. Náklady na služby

	2025	2024
Servis a opravy	2 310	2 864
Sdílení nákladů	1 375	946
Právní poradenství	11	--
Náklady na ostatní služby	11	64
Služby	3 707	3 874

3.3. Aktivace

Společnost ve sledovaném období aktivovala náklady ve výši 1 120 tis. Kč (2024: 567 tis. Kč) vztahující se k přestavbě budovy na hotel.

3.4. Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy

Výnosové úroky představují především úroky z termínovaných vkladů a běžného účtu ve výši 1 415 tis. Kč (2024: 2 584 tis. Kč).

3.5. Zaměstnanci a vedoucí pracovníci

Společnost neměla v roce 2025 ani 2024 žádné zaměstnance.

(a) Odměňování členů statutárních, řídících a dozorčích orgánů

Za účetní období 2025 a 2024 nebyly vyplaceny žádné peněžní a nepeněžní odměny členům statutárních, řídících a dozorčích orgánů.

(b) Půjčky, ostatní pohledávky a zálohy poskytnuté současným členům správních, řídících a dozorčích orgánů

Členům statutárních orgánů nebyly poskytnuty žádné půjčky, úvěry, záruky a ostatní plnění peněžní i nepeněžní.

AB Modřice, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2025

(v tisících Kč)

3.6. Daň z příjmů

(a) Splatná

Vzhledem k daňové ztrátě společnosti nevzniká povinnost z titulu splatné daně.

(b) Odložená

Z důvodu opatrnosti nebyly v rozvaze společnosti vykázány tyto odložené daňové pohledávky:

	2025	2024
Stavby	949	448
Daňová ztráta	458	93
Odložená daňová pohledávka	1 407	541

V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 1.3. (h) byla pro výpočet odložené daně použita daňová sazba 21 % (2024: 21 %).

(c) Dorovnávací

Společnost se v souladu se zákonem č. 416/2024 Sb., o dorovnávacích daních pro velké nadnárodní skupiny a velké vnitrostátní skupiny stala poplatníkem dorovnávací daně. Společnost předpokládá, že dopad této skutečnosti na celkovou daňovou povinnost nebude za rok 2025 významný.

AB Modřice, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2025

(v tisících Kč)

4. OSTATNÍ ÚDAJE

4.1. Následné události

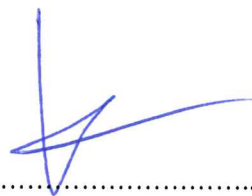
K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2025.

III. ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Předkládá představenstvo společnosti
AB Modřice, a.s.



.....
Ing. Mgr. Judita Říhová
předsedkyně představenstva



.....
JUDr. Michal Kalvoda
člen představenstva

V Praze dne 27. února 2026

Z P R Á V A

představenstva společnosti AB Modřice, a. s. o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a osobami ovládanými stejnou ovládanou osobou za účetní období ode dne 1. ledna 2025 do dne 31. prosince 2025 (dále jen „Relevantní období“)

zpracovaná podle ustanovení § 82 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOK“)

PREAMBULE

Představenstvo společnosti AB Modřice, a. s., IČO: 066 89 299, se sídlem Templová 747/5, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 23074 v souladu s ustanovením § 82 a násl. zákona ZOK, vypracovalo jako statutární orgán ovládané osoby na základě své povinnosti zprávu, která popisuje vztahy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou a vztahy mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „zpráva o vztazích“) a to od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025. Společnost AB Modřice, a.s. patří do koncernu VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe, reg. číslo: FN 75687 F, se sídlem Schottenring 30, A-1010 Vídeň, která je řídící osobou koncernu Vienna Insurance Group dle ustanovení § 79 a násl. ZOK. Vztahy, uvedené ve zprávě o vztazích, jsou popsány v souladu s ustanovením § 82 odst. 6 způsobem, který respektuje obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

I. Propojené osoby

1. Ovládaná osoba a zpracovatel zprávy o vztazích

AB Modřice, a. s. se sídlem Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 066 89 299, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 23074 (dále jen „Ovládaná osoba“).

2. Ovládající osoba – přímé ovládání

Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, se sídlem Praha 8, Pobřežní 665/21, PSČ 186 00, IČO: 471 16 617, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1897 (dále jen „Ovládající osoba“).

3. Ovládající osoba – nepřímé ovládání (řídící osoba)

VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe, se sídlem Vídeň, Schottenring 30, A-1010, reg číslo: FN 75687 F (dále jen „Řídící osoba“).

4. Další osoby řízené Řídící osobou (tj. další dceřiné společnosti společnosti Vienna Insurance Group AG Wiener Versicherung Gruppe)

S ohledem na účel a smysl zprávy o vztazích dle ZOK nedochází k detailnímu seznamu a rozpisu těchto společností.

5. *Propojené osoby – společnosti přímo ovládané Ovládající osobou (tj. sesterské společnosti společnosti AB Modřice, a.s.)*

AIS Servis, s.r.o., se sídlem Okružní 732/5, Lesná, 638 00 Brno, IČO: 262 64 315, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 40812.

CP Solutions a.s., se sídlem Templová 747/5, Staré Město, 110 00 Praha, IČO: 278 19 744, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B 22832.

Driving Camp Autodrom Sosnová a.s., se sídlem Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 254 71 244, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16840.

GLOBAL ASSISTANCE a.s., se sídlem Praha 8, Dopraváků 749/3, PSČ 184 00, IČO: 271 81 898, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9573.

Global Expert, s.r.o., se sídlem Palackého třída 1908, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice, IČO: 274 72 850, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 21073.

Global Partner, a.s., se sídlem Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 097 44 665, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 25904.

HOTELY SRNÍ, a.s., se sídlem Praha 1 – Staré Město, Celetná 590, PSČ 110 00, IČO: 286 66 712, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9573.

Chrášťany komerční areál a.s., se sídlem Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 141 88 872, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 27029.

KAPITOL, a.s., se sídlem Vlněna 526/3, Trnitá, 602 00 Brno, IČO: 607 51 070, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 1604.

Main Point Karlín II., a.s. se sídlem Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 066 89 515, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 23075.

Rezidence Opatov, s.r.o. se sídlem Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 223 38 365, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 414241.

S – budovy, a.s., se sídlem Opletalova 1626/36, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 018 08 036, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19208.

SURPMO, a.s., se sídlem Opletalova 1626/36, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 018 07 935, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19207.

VIG FUND, a.s. se sídlem Templová 747/5, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 242 20 809, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17896.

VIG ND, a.s., se sídlem Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 247 25 960, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16429.

VIG RE zajišťovna, a.s., se sídlem Praha 1, Templová 747/5, PSČ 110 01, IČO: 284 45 589, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14560.

6. *Úloha ovládané osoby a způsob a prostředky ovládání*

Ovládaná osoba je objektem přímého ovládání Ovládající osoby, která ji ovládá přes rozhodnutí valné hromady (prostřednictvím výkonu hlasovacích práv), zejména volbou statutárních orgánů a přijetím

zásadních rozhodnutí týkajících se otázky existence společnosti, jejího směřování či schvalování právních jednání s významným dopadem na provoz společnosti.

II. Vztahy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou

1. Způsob ovládání

Ovládající osoba má akcie Ovládané osoby, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota činí 100 % základního kapitálu ovládané osoby.

2. Struktura propojení – vztahy mezi Ovládající osobou a ovládanými osobami dle oddílu I. odst. 5 této zprávy o vztazích

a) Ovládající osoba je výlučným vlastníkem akcií propojených osob uvedených v oddílu I. odst. 5 této zprávy o vztazích a její akciové podíly činí u příslušné akciové společnosti:

CP Solutions a.s.	100,00 %
Driving Camp Autodrom Sosnová a.s.	100,00 %
GLOBAL ASSISTANCE, a.s.	40,00 %
Global Partner, a.s.	65,00 %
HOTELY SRNÍ, a.s.	100,00 %
Chrášťany komerční areál a.s.	100,00%
KAPITOL, a.s.	100,00 %
Main Point Karlín II., a.s.	100,00 %
S – budovy, a.s.	100,00 %
SURPMO, a.s.	100,00 %
VIG FUND, a.s.	11,44 %
VIG ND, a.s.	88,29 %
VIG RE zajišťovna, a.s.	10,00 % základního kapitálu.

Ovládající osoba je výlučným vlastníkem podílů propojených osob uvedených v oddílu I. odst. 5 této zprávy o vztazích ve výši u příslušné společnosti s ručením omezeným:

AIS Servis, s.r.o.	70,00 %
Global Expert, s.r.o.	70,00 %
Rezidence Opatov, s.r.o.	100,00 % základního kapitálu.

Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group v roce 2013 založila nadaci Nadace pojišťovny Kooperativa. V roce 2018 založila Nadace ústav Platforma VIZE 0, z.ú.

III. Rozhodné období

Účetním obdobím je období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025.

IV. Smlouvy mezi Ovládanou osobou a Ovládající osobou platné a uzavřené v rozhodném období

Smlouvy se společností Kooperativa pojišťovna, a. s., Vienna Insurance Group:

Smlouva o sdílení nákladů ze dne 25.9.2023, ve znění dodatku č.1 ze dne 28.5.2024 a dodatku č. 2 ze dne 2.10.2025.

Smlouva o poskytnutí dobrovolného peněžitého příplatku mimo základní kapitál ze dne 11.7.2022.

Pojistná smlouva č.860357189 ze dne 30.8.2022.

Smlouva o poskytnutí dobrovolného peněžitého příplatku mimo základní kapitál ze dne 20.9.2022.

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání na adrese Celetná 590/25, Praha 1 – Staré Město, PSČ 110 00 ze dne 21.12.2022, ve znění dodatku č.1 ze dne 12.6.2023.

V. Smlouvy mezi Ovládanou osobou a propojenými osobami

Smlouvy se společností SURPMO, a.s.:

Smlouva o zajištění správy budov ze dne 2.11.2022, ve znění dodatku č.1 ze dne 17.5.2023.

Smlouva o dílo ze dne 9.8.2022, ve znění dodatku č.1 ze dne 28.2.2024 a dodatku č.2 ze dne 1.12.2024.

Smlouvy se společností VIG ND, a.s.:

Smlouva o umístění sídla společnosti na adrese Pobřežní 665/21, Praha 8 ze dne 11.4.2022.

V Relevantním období nebyly uzavřeny žádné další smlouvy či dohody mezi Ovládanou osobou a propojenými osobami.

VI. Přehled jednání uzavřených mezi Ovládanou osobou a Ovládající osobou či jakoukoli společností ovládanou Řídící osobou dle ustanovení § 82 odst.2 písm. d) ZOK

V Relevantním období neproběhla mezi Ovládanou osobou a Ovládající osobou či některou z jiných dceřiných společností Řídící osoby žádná další právní jednání a ani nebyly uzavřeny žádné další smlouvy či dohody uskutečněné na popud nebo v zájmu této Ovládající osoby týkající se majetku, který přesahuje 10% vlastního kapitálu Ovládané osoby, vyjma těch právních jednání, která byla uzavřena v rámci běžného styku mezi Ovládanou osobou a Ovládající osobou a která jsou již v této zprávě o vztazích uvedena.

VII. Jiná právní jednání mezi propojenými osobami

V Relevantním období nebyla učiněna žádná právní jednání na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob či Řídící osoby, s výjimkou uzavření smluv uvedených v oddíle IV. této zprávy o vztazích.

VIII. Opatření mezi propojenými osobami

Představenstvo Ovládané osoby prohlašuje, že společnost neposkytla ostatním propojeným osobám jiná plnění, nepřijala žádná opatření v zájmu nebo na popud propojených osob než ta, která jsou uvedena v této zprávě o vztazích.

Představenstvo Ovládané osoby prohlašuje, že ze vztahů mezi Ovládanou a Ovládající osobou, Ovládanou osobou a Řídící osobou ani ze vztahů mezi propojenými osobami nevznikla Ovládané osobě žádná újma. Představenstvo dále prohlašuje, že údaje uvedené v této zprávě o vztazích jsou správné a úplné a že při vypracování této zprávy bylo postupováno v rozsahu informací a údajů, které má představenstvo k dispozici.

Představenstvo společnosti Ovládané osoby na základě zhodnocení vztahů mezi shora uvedenými osobami prohlašuje, že žádné nevýhody z těchto vztahů neplynou a z tohoto důvodu neplynou ani žádná rizika pro Ovládanou osobu. Protože žádné nevýhody ani rizika nevyplynuly ze shora uvedených vztahů, nebylo třeba vyrovnávat újmu.

Tato zpráva o vztazích byla zpracována představenstvem Ovládané osoby dne 27. února 2026.