

Zpráva nezávislého auditora

k ověření účetní závěrky

roku 2025

Účetní jednotka: ***Stachonie Investment s.r.o.***

Sídlo: ***Na strži 1702/65, Nusle, 140 00 Praha 4***

IČ: ***17812895***

Zápis do OR: ***Městský soud v Praze, oddíl C, vložka 377164***

Příjemce zprávy: ***Společníci s.r.o.***

Auditor: ***Ing. Josef Špeta, č. osvědčení 0062***

Auditorská společnost: ***AUDISA SERVICE, s.r.o., licence č. 486***

OBSAH

Zpráva auditora

Rozvaha

Výkaz zisků a ztrát

Příloha k účetní závěrce

Přehled o peněžních tocích

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Pro společníky společnosti Stachonie Investment s.r.o.

Výrok s výhradou

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Stachonie Investment s.r.o. („Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se zakládá z rozvahy k 31. 12. 2025 a výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2025, a přílohu této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru, s výhradou vlivů skutečnosti popsané v oddílu Základ pro výrok s výhradou, přiložená účetní závěrka ve všech významných ohledech podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace Společnosti k 31. 12. 2025 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok s výhradou

Společnost ve sledovaném účetním období eviduje celkovou výši kumulovaných ztrát ve výši 9 984 tis. Kč a vlastní kapitál k rozvahovému dni dosahuje záporných hodnot ve výši 9 974 tis. Kč. Zjištěné skutečnosti zakládají pochybnosti o předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KAČR) pro audit, kterými jsou mezinárodními standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. 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 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.

Odpovědnost jednatele společnosti Stachonie Investment s.r.o. za účetní závěrku

Jednatel 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 jednatel Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy jednatel 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 nejistoty je velká míra nejistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu se standardy KAČR 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 uživatele účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu se standardy KAČR je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovat 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, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol jednatel.
- 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 vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti jednatel Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavování účetní závěrky jednatel, a zda s ohledem na shromáždění 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

účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společností 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 představuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat jednatele 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.

Datum: 30. 7. 2026

Za společnost: AUDISA SERVICE s.r.o.

licence KA ČR: 486

Ing. Josef Špeta

Číslo osvědčení 0062





ROZVAHA
v plném rozsahu
k 31. prosinci 2025
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

Stachonie Investment s.r.o.

Silurská 1175/8, Hlubočepy

150 00 Praha 5

Česká republika

Identifikační číslo

17812895

Označ. a	AKTIVA b	řad. c	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	1	29257	0	29257	14947
B.	Dlouhodobý majetek	2	27972	0	27972	9799
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	3	27972	0	27972	9799
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	4	10	0	10	10
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	5	15959	0	15959	4054
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	6	12003	0	12003	5735
C.	Oběžná aktiva	7	1285	0	1285	5148
C.IV.	Peněžní prostředky	8	1285	0	1285	5148
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	9	1285	0	1285	5148

Stachonie Investment s.r.o.**Rozvaha**

k 31. prosinci 2025



Označ.	P A S I V A	řad.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	10	29 257	14 947
A.	Vlastní kapitál	11	-9974	-3069
A.I.	Základní kapitál	12	10	10
A.I.1.	Základní kapitál	13	10	10
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	14	-3079	-169
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	15	-3059	-149
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	16	-20	-20
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	17	-6905	-2910
B. + C.	Cizí zdroje	18	39231	18016
C.	Závazky	19	39231	18016
C.I.	Dlouhodobé závazky	20	39231	18016
C.I.1.	Vydané dluhopisy	21	39231	18016
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	22	39231	18016



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
druhové členění
za rok končící 31. prosincem 2025
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

Stachonie Investment s.r.o.

Silurská 1175/8, Hlubočepy

150 00 Praha 5

Česká republika

Identifikační číslo

17812895

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	1	2
A.	Výkonová spotřeba	1	506	137
A.3.	Služby	2	506	137
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	3	-506	-137
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	4	3069	1235
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	5	3069	1235
K.	Ostatní finanční náklady	6	3330	1538
*	Finanční výsledek hospodaření	7	-6399	-2773
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	8	-6905	-2910
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	9	-6905	-2910
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	10	-6905	-2910

Stachonie Investment s.r.o.

Příloha tvořící součást účetní závěrky
k 31. prosinci 2025

Sestaveno dne:		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou:	
11.06.2026		Josef Musil jednatel	
Právní forma účetní jednotky:	Předmět podnikání:		Pozn.:
s.r.o.	Správa vlastního majetku		



1) CHARAKTERISTIKY SPOLEČNOSTI A HLAVNÍ AKTIVITY

Stachonie Investment s.r.o. je zapsaná do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, spisová značka C 377164 ze dne 7. prosince 2022. Sídlo Společnosti je Silurská 1175/8, Hlubočepy, 152 00 Praha 5, IČ 178 12 895.

Hlavním předmětem činnosti je správa vlastního majetku.

Účetní závěrka je sestavená k 31. prosinci 2025 (rozvahový den).

Účetní období:	1. ledna 2025 - 31. prosince 2025
Srovnatelné účetní období:	1. ledna 2024 - 31. prosince 2024

Jediný společník k 31. prosinci 2025

Bursa Holdings Limited
se sídlem 2007 Nicosia, Ifigeneias 17, Kyprská republika

Statutární orgán:

jednatel:
Josef Musil, bytem Dolní Libchavy 77, 561 16 Libchavy

2) ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená účetní závěrka byla připravena podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, a navazujících předpisů pro účetnictví podnikatelů platných v České republice.

a) *Dlouhodobý finanční majetek*

Dlouhodobý finanční majetek představuje majetkové účasti v ovládaných osobách a osobách pod podstatným vlivem a dluhové cenné papíry, u nichž má společnost záměr a schopnost držet je do splatnosti, a ostatní dlouhodobé cenné papíry, u nichž zpravidla v okamžiku pořízení není znám záměr společnosti. Dlouhodobý finanční majetek dále zahrnuje poskytnuté dlouhodobé zápůjčky a úvěry mezi ovládanými a ovládajícími osobami a účetními jednotkami pod podstatným vlivem a jiné poskytnuté dlouhodobé zápůjčky.

Dlouhodobý finanční majetek je účtován v pořizovací ceně. Pořizovací cena zahrnuje přímé náklady související s pořízením, například poplatky a provize makléřům, poradcům, burzám.

b) *Stanovení opravných položek*

Společnost tvoří opravné položky (s výjimkou opravné položky k nabytému majetku) netto způsobem, tj. ve prospěch nebo na vrub nákladů se účtuje částka ve výši rozdílu stavu opravných položek na počátku a konci účetního období.

c) *Přepočty cizích měn*

V okamžiku pořízení majetku či vzniku závazku Společnost používá pro přepočet majetku a závazků v cizí měně na Kč denní kurzy ČNB. Realizované kurzové zisky a ztráty se v průběhu účetního období účtují do finančních výnosů resp. nákladů běžného roku.

K rozvahovému dni se majetek a závazky v cizí měně přepočítávají aktuálním kurzem ČNB a vzniklé kurzové rozdíly se rovněž účtují na vrub příslušných účtů finančních nákladů nebo ve prospěch finančních výnosů.

d) *Pronájmy*

Společnost nemá pronajatý žádný majetek na operativní ani finanční pronájem.

3) ZMĚNA ÚČETNÍCH METOD A POSTUPŮ A OPRAVY MINULÝCH LET

V roce 2025 žádné nenastaly.

4) DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Společnost neeviduje k rozvahovému dni dlouhodobý nehmotný majetek.

5) DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Společnost neeviduje k rozvahovému dni dlouhodobý hmotný majetek.

6) DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

K 31. prosinci 2025 vykázala Společnost finanční investici odpovídající výši splaceného základního kapitálu ve výši 10 tis. Kč (2024 – 10 tis. Kč) ve společnosti Stachonie I. s.r.o. (viz. bod 8.4.1).

ZATÍŽENÍ MAJETKU ZÁSTAVNÍM PRÁVEM NEBO VĚCNÝM BŘEMENEM, CIZÍ MAJETEK

Společnost nemá k rozvahovému dni majetek zastaven zástavním právem.

7) ZAMĚŠTNANCI A VEDOUCÍ PRACOVNÍCI

Společnost nemá k rozvahovému dni žádné zaměstnance.

8) POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

8.1. Krátkodobé pohledávky

Společnost neeviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky.

8.2. Dlouhodobé pohledávky

8.2.1. Zápůjčky a úvěry – Ovládaná nebo ovládající osoba

K 31. prosinci 2025 Společnost eviduje pohledávku z bezúročné půjčky za dceřinou společností Stachonie I. ve výši 15 959 tis. Kč (2024 – 4 054 tis. Kč)

8.2.2. Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv

K 31. prosinci 2025 Společnost eviduje pohledávku z bezúročné půjčky za společností Pewitt sp. z o.o. 9 828 tis. Kč (2024 – 5 336 tis. Kč) a dále pohledávku ve výši 2 175 tis. Kč ze sesterskou společností Stachonie Finance s.r.o. (2024 – 399 tis. Kč)

8.3. Krátkodobé závazky

Společnost neeviduje k rozvahovému dni závazky z obchodních vztahů.

8.4. Dlouhodobé závazky

8.4. 1 Ostatní dluhopisy

Společnost („Emitent“) v průběhu roku 2025 vykázala závazek z emitovaných a zaplacených dluhopisů v celkové diskontované výši 35 594 tis. Kč (2024 – 16 875 tis. Kč) a neuhrazeného úroku ve výši 3 637 tis. Kč (2024 – 1 141 tis. Kč). Úrokový náklad v roce 2025 činil 3 069 tis. Kč (2024 – 1 235 tis. Kč).

Emitentovou hlavní činností je realizace tohoto Dluhopisového programu a následné financování Projektu Stachonie. Prostředky získané z Dluhopisového programu budou za tímto účelem formou zápůjčky poskytnuty společnosti Stachonie I. s.r.o. za účelem splacení akvizičního úvěru či též formou zápůjčky společnosti Pewitt sp. z o. o. za účelem nesení nákladů spojených se samotnou realizací Projektu Stachonie (tedy na jednotlivé tzv. soft costs jako např. náklady na architektonické a projekční služby, právní poradenství apod.), jakož i na samotné stavební náklady.

Společnost Stachonie I. s.r.o. je pak vlastníkem 88,75 % podílu na společnosti Pewitt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, se sídlem ul. Konstancińska, 3B/49, 02-942, Varšava, Polská republika, zapsaná v registru podnikatelů vedeném Obvodním soudem pro hlavní město Varšavu, XIII obchodní oddělení Národního soudního

registru, pod číslem KRS 0000243374, s čísly NIP: 5272522488 a REGON: 140395694, se základním kapitálem ve výši PLN 1,176,000.00 (dále jen „Pewitt sp. z o.o.“).

Společnost Pewitt sp. z. o.o. je vlastníkem pozemků o celkové výměře cca 11.300 m² v obci Zakopane, části obce Stachonie, na nichž realizuje projekt v oblasti rezidenčního developmentu zahrnující výstavbu cca 220 bytů, a to včetně souvisejících nebytových prostor, zejména garážových stání (dále jen „Projekt Stachonie“).

8.5. Daňové pohledávky / závazky

Společnost neeviduje k rozvahovému dni daňové pohledávky ani závazky.

8.6. Dohadné účty pasivní

Společnost neeviduje k rozvahovému dni dohadné položky.

9) OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost neeviduje k rozvahovému dni opravné položky k pohledávkám ani k majetku.

10) REZERVY

Společnost netvořila k rozvahovému dni žádné rezervy.

11) DLOUHODOBÉ BANKOVNÍ ÚVĚRY

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádné dlouhodobé bankovní úvěry.

12) INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Viz. bod 8.2 a 8.4 výše.

14) TRŽBY

Společnost nemá k rozvahovému dni žádné tržby.

15) PŘIJATÉ DOTACE NA INVESTIČNÍ A PROVOZNÍ ÚČELY

Společnost neobdržela k rozvahovému dni žádnou dotaci na investiční ani provozní účely.

16) DAŇ Z PŘÍJMŮ

a) Splatná daň a doměrky splatné daně za minulá účetní období

Společnost vykázala za běžné účetní období nulovou daňovou povinnost.

b) Odložená daň

Společnost nevykazuje žádné dočasné rozdíly mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasív.

17) ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost nemá k rozvahovému dni žádné závazky nevykázané v rozvaze.

18) LEASING

Společnost nepořídila v běžném účetním období formou finančního leasingu žádný hmotný ani nehmotný majetek.

19) MAJETEK S TRŽNÍ HODNOTOU VÝRAZNĚ PŘEVYŠUJÍCÍ ÚČETNÍ HODNOTU

Společnost nemá k rozvahovému dni žádný majetek s tržní hodnotou výrazně převyšující účetní hodnotu.

20) VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO ROZVAHOVÉM DNI

Společnost v roce 2026 změnila sídlo na Na strži 1702/65, Nusle, 140 00 Praha 4.

Vedení Společnosti si není vědomo žádných jiných významných následných událostí, které by měly vliv na tuto účetní závěrku.



Přehled o peněžních tocích

Stachonie Investment s.r.o.

k Příloze k účetní závěrce k 31. 12. 2025

2025

P	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	5 148
Z	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	-6 905
A	Úpravy o nepeněžní operace	3 069
A	Čistý peněžní tok z provoz. činnosti před zdaněním a změnami prac. kapitálu	-3 836
A	Čistý peněžní tok z provoz. činnosti před zdaněním	-3 836
A	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dl.majettku	-3 069
A	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-6 905
B	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-18 174
B	Peněžní toky z investiční činnosti	-18 174
C	Dopady změn dlouhodobých závazků	21 216
C	Čistý peněžní tok z finanční činnosti	21 216
F	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-3 863
R	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	1 285

2024

P	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	289
Z	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	-2 910
A	Úpravy o nepeněžní operace	1 235
A	Čistý peněžní tok z provoz. činnosti před zdaněním a změnami prac. kapitálu	-1 675
A	Čistý peněžní tok z provoz. činnosti před zdaněním	-1 675
A	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dl.majettku	-1 235
A	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-2 910
B	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-9 075
B	Peněžní toky z investiční činnosti	-9 075
C	Dopady změn dlouhodobých závazků	16 864
C	Jiný výsledek hospodaření	-20
C	Čistý peněžní tok z finanční činnosti	16 844
F	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	4 859
R	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	5 148