

PRAHA 10 – Majetková, a.s.

Výroční zpráva

2025



Obsah

| | |
|---|----|
| Úvodní slovo | 2 |
| Vlastnická struktura | 3 |
| Organizační struktura Společnosti | 3 |
| Změny ve statutárních orgánech společnosti..... | 4 |
| Údaje o činnosti Společnosti v roce 2025 a stavu jejího majetku | 5 |
| Informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy | 10 |
| Předpokládaný budoucí vývoj činnosti Společnosti..... | 10 |
| Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou..... | 14 |
| Účetní závěrka | 15 |
| Zpráva nezávislého auditora P10M | 16 |

Úvodní slovo

Vážený akcionáři, vážení zaměstnanci, vážení zákazníci, vážení občané, předkládáme Vám výroční zprávu společnosti PRAHA 10 – Majetková, a. s. (dále též jen „Společnost“) za rok 2025.

Rok 2025 byl pro Společnost rokem především stabilizace stávajících činností a rozvoje nových aktivit zahájených v roce 2024. Prioritami roku 2025 bylo dokončení projektu podnájmu bytových jednotek, rozvoj aktivit v rámci energetického managementu a řešení otázky dalšího nakládání s objektem Horského hotelu na Černé hoře.

U projekt podnájmu bytových jednotek (dále jen „Projekt BYTY“) byla v roce 2025 plně dokončena 1. fáze projektu a všech 18 bytových jednotek bylo opraveno a následně podnájato novým uživatelům. Od 1.1.2026 jsou všechny poskytnuté byty užívány a generují pro Společnost pravidelný významný příjem.

V rámci energetického managementu byl v roce 2025 opětovně proveden úspěšný centrální nákup elektrické energie a plynu pro období 2026 a 2027 pro městskou část Praha 10 i všechny zřízené organizace a byly zahájeny další činnosti v rámci zavádění systému energetického managementu ISO 50001 či souvisejících oblastech energetiky.

Po fúzi provedené v roce 2024 se management Společnosti soustředil rovněž na řešení otázky Horského hotelu na Černé hoře a jeho efektivnějšímu využití bez garantovaného přísunu klientely ze základních škol městské části Praha 10. Snaha managementu za podpory vedení městské části Praha 10 byla završena uzavřením smlouvy o nájmu Horského hotelu se sportovním klubem SK Slavia Praha.

I v ostatních činnostech Společnost pokračovala v poskytování svých služeb akcionáři i veřejnosti se snahou o jejich zlepšování – blíže dále ve Výroční zprávě.

Celkové hospodaření Společnosti za rok 2025 skončilo ztrátou ve výši 10.231.745,02 Kč. Ztráta byla předpokládána a byla způsobena zejména náklady na opravy bytových jednotek a ztrátovým hospodařením Horského hotelu. Při odečtení výsledků těchto dvou středisek by hospodaření společnosti skončilo hrubým ziskem 2.912.932 Kč

Závěrem bychom touto cestou rádi vyjádřili díky všem zaměstnancům, dozorčí radě, akcionáři i odborům ÚMČ Praha 10, kteří společnost ve svých činnostech podporovali a podíleli se tak zásadní měrou na úspěšném fungování společnosti v roce 2025.

V Praze dne 10. 5. 2026



Mgr. Petr Janů
předseda představenstva a
generální ředitel

Mgr. Petr Scholz
místopředseda
představenstva



Mgr. Tomáš Staněk
člen představenstva

Vlastnická struktura



100%



Organizační struktura Společnosti

Mgr. PETR JANŮ
(AN PEDLANA 11)
(předseda představenstva)

Mgr. MAREK REJBEK
(místopředseda představenstva)

Mgr. ONDŘEJ EBTL
(člen představenstva)



Představenstvo PRAHA 10 – Majetková, a. s.
Mgr. PETR JANŮ
(předseda představenstva a generální ředitel)

Mgr. PETR SCHOLZ
(místopředseda představenstva)

Mgr. TOMÁŠ STANĚK
(člen představenstva)

Změny ve statutárních orgánech společnosti

Za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 nedošlo v rámci orgánů Společnosti v roce 2025 k žádné změně.

Údaje o činnosti Společnosti v roce 2025 a stavu jejího majetku

Společnost v průběhu roku 2025 zajišťovala zejména následující činnosti:

- Správa bytového a nebytového fondu MČ Praha 10
- Správa bytových domů a ubytoven
- Správa budov školských zařízení a dalších objektů
- Správa budovy bývalé radnice městské části Praha 10 (Vršovická 1429/68)
- Údržba nového sídla radnice městské části Praha 10 a prostor obřadní síně
- Správa a údržba Areálu Gutovka
- Správa a údržba Malešického parku
- Operativní úklid
- Provozování parkovacích ploch
- Pseudonymizace dokumentů městské části Praha 10
- Správa reklamních ploch
- Energetický management
- Projekt BYTY
- Horský Hotel

Správa nemovitostí svěřených městské části Praha 10

Správa nemovitostí svěřených městské části Praha 10 je zásadní a klíčovou činností Společnosti vykonávanou pro městskou část Praha 10. Správa je vykonávána na základě několika příkazních smluv, resp. objednávek.

Správa domovního fondu

K 31.12.2025 Společnost zajišťovala správu 404 bytových domů s 2879 byty a 308 nebytovými prostory a dalších 181 bytových a 221 nebytových jednotek v SVJ. Společnost dále pracuje na zlepšování služeb poskytovaných městské části Praha 10 a zejména nájemcům bytů a nebytových prostor. Ve spolupráci s Odborem bytů a nebytových prostor (dále jen „OBN“) pracuje také na odstranění historických nesrovnalostí v evidenci, např. v oblasti pohledávek. V technické správě vyřizuje požadavky nájemců a OBN a zajišťuje opravy a údržbu spravovaných bytových domů.

Správa školských zařízení a ostatních nemovitostí

Další významnou skupinou spravovaných nemovitostí jsou budovy základních a mateřských škol MČ Praha 10. Celkem se jedná o 14 základních škol a 28 mateřských škol. V roce 2025 byla do správy převzata budova nové ZŠ V Olšínách po dokončené kompletní rekonstrukci a ze správy byla naopak vyňata budova bývalé MŠ Hradešinská. K 1.1.2026 byla uzavřena nová příkazní smlouva na správu školských zařízení, která nahradila původní smlouvu z roku 2016. Správy školských zařízení se blíže dotýká energetický

management, neboť úspory dosažené na těchto objektech mohou snížit požadavky na rozpočet MČ Praha 10 v následujících letech.

Příkazní smlouva z roku 2016 zahrnovala i správu dalších nemovitostí, např. Strašnického divadla, KD Barikádníků, Trmalovy vily a dalších. Od 1.1.2026 byla tato smlouva nahrazena novou smlouvou na správu specifických objektů, která aktuálně zahrnuje 15 objektů.

Správa budovy bývalé radnice městské části Praha 10 (Vršovická 1429/68)

V roce 2025 pokračovala správa budovy bývalé radnice ÚMČ v režimu prázdné budovy do rozhodnutí MČ Praha 10 o dalším nakládáním s tímto objektem. V objektu byly provedeny dílčí zásahy, aby se minimalizovaly náklady městské části Praha 10 a současně byla budova zajištěna.

Správa ubytovacích zařízení

Správa ubytovacích zařízení, která zahrnuje objekty Sedmidomky, ubytovna Brigádníků a bytový dům Malešice (dále též „BDM“) zajišťuje ubytování občanů, a to i ve spolupráci s MČ Praha 10. U objektu Sedmidomky provedená kompletní oprava střechy zvýšila užitnou hodnotu ubytovacích jednotek a umožnilo zvýšení plateb za ubytování. Ze zvýšených cen za ubytování profituje především MČ Praha 10, neboť u Sedmidomků je 100 % výnosů převáděno MČ Praha 10, u BDM pak 50%. Do hospodaření těchto provozů se negativně promítají zvýšené ceny bezpečnostních služeb, které jsou velmi citlivé na zvyšování minimálních mezd. Na objektu Sedmidomky byl osazen nový moderní kamerový systém, který nahradil již nevyhovující starý systém.

Horský hotel

Ukončení finanční podpory pobytů žáků základních škol zřízených MČ Praha 10 v objektu Horského hotelu na Černé hoře ze strany MČ Praha 10 ke dni 1. 9. 2023 se následně citelně od roku 2024 projevilo na hospodaření dceřiné společnosti PRAHA 10 – Rekreace, a. s., protože zájem základních škol zřízených MČ Praha 10 o pobyt na Horském hotelu skokově poklesl a došlo tím k zásadnímu poklesu výnosů PRAHA 10 – Rekreace, a. s. V reakci na tuto skutečnost PRAHA 10 – Rekreace, a. s. nechala zpracovat analýzu dopadů tohoto rozhodnutí MČ Praha 10 a zda lze Horský hotel provozovat dále v běžném komerčním režimu a za jakých podmínek, resp. jak dále naložit s nemovitostí či celou společností. Na základě této analýzy si Společnost dne 20.2.2024 vyžádala pokyn nejvyššího orgánu společnosti PRAHA 10 – Majetková, a. s. dle § 51 odst. 2 ZOK, jak dále postupovat ve vztahu k Horskému hotelu.

Na základě pokynu jediného akcionáře ze dne 8.8.2024 bylo vyhlášeno výběrové řízení na nájemce Horského hotelu, které i přes zájem nevedlo k pozitivnímu výsledku. Jako dočasné řešení zajištění provozu objektu byla prodloužena Smlouva o provozování Horského hotelu na Černé Hoře s původním provozovatelem objektu do 30.4.2025. Souběžně byla provedena možná úsporná opatření v PRAHA 10 – Rekreace, a. s., ale po zvážení právních i ekonomických možností byla jako nejvhodnější řešení se souhlasem jediného akcionáře provedena fúze obou společností sloučením ve smyslu § 61 zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, a to k datu 1.1.2024.

Rok 2025 byl tak prvním uceleným rokem, kdy Horský hotel spadl do přímé řídicí působnosti vedení Společnosti. Fúze umožnila snížení nákladů vynakládaných na chod Horského hotelu a jeho udržitelnost i v nejbližších letech.

Po dokončení fúze byla rovněž zahájena revize podmínek výběrového řízení tak, aby mohlo být v roce 2025 vyhlášeno opětovně. Na základě iniciativy SK Slavia Praha, z.s. byla následně zahájena jednání o možné dlouhodobé spolupráci Společnosti a SK Slavia Praha při provozu Horského hotelu. Společný záměr obou stran zachovat a naplnit původní veřejný účel Horského hotelu (pořádání škol v přírodě a lyžařských kurzů pro děti ze škol zřízených MČ Praha 10) a současně umožnit zvýšení potenciálu jeho využití byl oběma stranami stvrzen v Dohodě o společném záměru ohledně hotelu Desítka, která byla uzavřena dne 27.2.2025 (dále jen „Dohoda o společném záměru“).

Tato Dohoda o společném záměru založila právní rámec pro další jednání a výměnu nezbytných informací mezi smluvními stranami. Během následujících měsíců proběhla řada jednání mezi smluvními stranami, která byla dne 26.6.2025 završena uzavřením smlouvy o nájmu, kdy předmětem nájmu je celý soubor nemovitostí a movitých věcí, tvoří Horský hotel (dále jen „Smlouva o nájmu“). Smlouvu o nájmu je uzavřena na dobu určitou od 1.9.2025 do 31.05.2027, s ročním nájemným ve výši 2.000.000,- Kč bez DPH, čímž se v zásadě podařilo naplnit Pokyn 1A ze dne ze dne 7.8.2024. SK Slavia Praha 10 si Horský hotel v souladu se Smlouvou o nájmu v první polovině září 2025 převzala. Navázáním spolupráce s SK Slavia Praha 10 jako důvěryhodným a respektovaným partnerem, který je historicky silně spjat s městskou částí Praha 10 a prací s dětmi a mládeží, se podařilo vytvořit časový prostor pro hledání dlouhodobého řešení využití a provozu Horského hotelu.

V létě 2025 zajistila Společnost na základě požadavku MČ Praha 10 čtyři turnusy pobytů pro seniory.

Jedná se ale řešení dočasné, nikoliv dlouhodobé. Společnost do objektu Horského hotelu vkládá finanční prostředky pouze v nezbytném rozsahu, aby byl Horský hotel schopen provozu aspoň ve stávajícím standardu. I tak je Horský hotel pro Společnost významnou zátěží. Proběhlé výběrové řízení na nájem Horského hotelu ukázalo, že nelze v současném stavu Horského hotelu očekávat zásadně lepšího výnosu Horského hotelu, než se Společnosti podařilo uzavřením Smlouvy o nájmu. Možnosti Společnosti neumožňují vynaložit na zásadní zvýšení kvality Horského hotelu potřebné finanční prostředky přesahující 100 mil. Kč dle „Ekonomická analýza dopadů ukončení projektu škol v přírodě na Horském Hotelu Černá hora finančně podporovaných městskou částí Praha 10 na PRAHA 10 - Majetková, a.s.“ z roku 2024. Časový prostor poskytnutý Smlouvou o nájmu je nezbytné využít pro nové projednání variant dlouhodobého řešení Horského hotelu, které byly orgány Společnosti i PRAHA 10 Rekreační, a.s. diskutovány již na přelomu let 2023 a 2024 a byly navrženy v žádosti o udělení pokynu nejvyššího orgánu společnosti PRAHA 10 - Majetková, a.s. z února 2024. Jedna z variant dlouhodobého řešení využití a provozu Horského hotelu je i možný prodej Horského hotelu. V této souvislosti Společnost nechala vypracovat nové znalecké posudky na stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí a movitého majetku, tvořících areál a vybavení Horského hotelu a dne 3.12.2025 zaslala MČ Praha 10 jako jedinému akcionáři žádost o projednání záměru prodeje Horského hotelu a vydání příslušného pokynu. Tento pokyn jediného akcionáře v působnosti valné hromady Společnost obdržela dne 15.1.2026 a následně zahájilo přípravu výběrového

řízení na prodej Horského hotelu ve stávajícím technickém stavu, a to bez zbytečného odkladu a s péčí řádného hospodáře.

V rámci fúze Společnost vstoupila i do dvou soudních sporů původně vedených společnostmi PRAHA 10 – Rekreace, a.s. proti Gastro servis Zemánek s.r.o. a České republice – Ministerstvu vnitra. Oba tyto spory i nadále běží a dosud nebyly pravomocně ukončeny. Z důvodu výše zmíněného soudního sporu proti Gastro servis Zemánek s.r.o. je i nadále vytvořena rezerva ve výši 2 mil. Kč.

Projekt BYTY

V roce 2024 Společnost obdržela od MČ Praha 10 kupní cenu za postoupení práv a povinností vyplývajících z platného stavebního povolení ze dne 9.7.2001 pod č.j. OST 4003/01/Jan vztahující se k pozemku p. č. 1121/1 v katastrálním území Vršovice, k výstavbě integrovaného obchodního a bytového domu DELVITA. ve výši 18,891 mil. Kč bez DPH. Po dohodě s MČ Praha 10 vložila Společnost tyto prostředky do nového společného projektu, v jehož rámci si Společnost od MČ Praha 10 pronajala 18 volných neopravených bytových jednotek, tyto na své náklady opravila a následně podnajala konečným uživatelům. V roce 2025 byla kompletně dokončena první fáze projektu a bylo opraveno zbývajících 10 bytů a k 31.12.2025 byly všechny takto získané byty podnajaty konečným uživatelům a projekt úspěšně přešel do druhé fáze, kdy bude Společnosti generovat významný pravidelný příjem až do roku 2035.

Energetický management

Další novou činností Společnosti zahájenou v roce 2024 byl energetický management. V roce 2025 byl pilotní provoz EM převeden pod dlouhodobou smlouvu a stal se stálou činností Společnosti vykonávanou pro MČ Praha 10 i její zřízené organizace. I v roce 2025 provedla Společnost nákup energií na komoditní burze POWER EXCHANGE CENTRAL EUROPE, a.s. pro období let 2026 a 2027.

Ve spolupráci s Odborem majetkoprávním a společností Porsenna bylo v roce 2025 spuštěno zavádění systému EnMS dle normy ISO 50001, která by měla vyvrcholit v roce 2026 získáním příslušného certifikátu pro MČ Praha 10.

Mimo tyto hlavní činnosti se Společnost podílí na dalších činnostech a opatřeních v oblasti hospodaření s energiemi. Pomáhá OMP se spuštěním provozu instalovaných FV panelů, snaží se vhodně optimalizovat odběrná místa tak, aby nebyly zbytečně placeny vysoké paušální platby distributorům, analyzuje získaná data apod.

Touto činností Společnost ušetřila MČ Praha 10 i zřízeným organizacím nemalé finanční prostředky na jejich provoz v řádech milionů Kč.

Správa Areálu Gutovka

Z dalších významných činností, které Společnost vykonává pro jediného akcionáře a naplňuje potřeby občanů je správa volnočasového areálu Gutovka. U Areálu Gutovka tvoří spotřeba energií a médií významnou část nákladů, proto Společnost uvítala že po celý rok

2025 již bylo možno využívat vodu z vodního vrtu ve vodním světě a pro zavlažování, což snížilo spotřebu vody z vodovodního řadu a ušetřilo část provozních nákladů. V posledním čtvrtletí roku 2025 provedlo OŽP ve spolupráci se Společností částečnou rekonstrukci šaten pro beach volejbal, čímž se zvýšil komfort návštěvníků. Stav zázemí pro návštěvníky Areálu bývá častým předmětem připomínek ze strany uživatelů sportovišť.

Ke konci roku 2025 MČ Praha 10 rozhodla o zřízení nové příspěvkové organizace Praha 10 – Gutovka, příspěvková organizace, která by v roce 2026 měla převzít kompletní péči o tento areál.

Správa Malešického parku, Operativní úklid

Správa Malešického parku zajišťuje údržbu parku dle požadavků MČ Praha 10. V průběhu roku 2025 došlo k mírnému zlepšení kvality péče o park, ale Společnost si je vědoma potřeby dalšího zvyšování kvality i efektivity služby.

V rámci tohoto střediska je provozována i služba operativního úklidu, která každý pracovní den dle zadání Odboru životního prostředí ÚMČ odstraňuje odložený odpad z veřejných prostranství na MČ Praha 10. Jenom během roku 2025 bylo takto z ulic odvezeno více než 45 tun odpadu.

V roce 2025 pokračovaly na náklady Společnosti další opravy objektu v zázemí údržby parku, který má Společnost pronajatý od MČ Praha 10. Společnosti se v roce 2025 podařilo dotáhnout do konce kolaudaci tohoto objektu, a to po více než 10 letech od zahájení řízení (tehdy na základě návrhu hl .m. Prahy). Objekt nyní poskytuje zázemí pro údržbu parku.

Parkoviště

Provoz obou parkovišť ve Vršovicích v roce 2025 pokračoval a obě parkoviště jsou plně využita. V roce 2024 bylo zahájeno stavební řízení na parkovací plochu v ul. Dřevčická, ale stále není dokončeno.

Další aktivity

Ke své činnosti Společnost využívá zejména majetek na základě uzavřených nájemních smluv, především s městskou částí Praha 10.

Společnost vlastní vozový park v počtu 7 automobilů využívaných zaměstnanci pro zajištění poskytovaných služeb a dvou menších užitkových vozidel pro potřeby údržby Malešického parku. Ostatní movitý majetek slouží k zajištění provozu Společnosti.

Majetek Společnosti není ke dni 31.12.2025 zatížen žádným zástavním právem. Pozemky parc. č. 41, 271/3, a 272/1, k. ú. Černá Hora v Krkonoších, byly k 31.12.2025 zatíženy věcným břemenem ve prospěch společnosti MEGA Plus, s.r.o.

Informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

Dne 15.1.2026 Společnost obdržela pokyn jediného akcionáře v působnosti valné hromady na základě žádosti o projednání záměru prodeje Horského hotelu ze dne 3.12.2025. Následně byla v souladu s tímto pokynem zahájena příprava výběrového řízení na prodej Horského hotelu ve stávajícím technickém stavu, a to bez zbytečného odkladu a s péčí řádného hospodáře. Dne 2.4.2026 pak Společnost zaslala MČ Praha 10 žádost o projednání návrhu na prodej areálu a vybavení Horského Hotelu formou veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku dle § 1772 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, za minimální nabídkovou cenu 97.071.000, - Kč, v Radě městské části Praha 10, a následně udělení pokynu dle § 51 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb. Ke dni vyhotovení této Výroční zprávy Společnost neobdržela výsledek projednání.

Předpokládaný budoucí vývoj činnosti Společnosti

V roce 2026 Společnost neplánuje zásadní rozšíření svých aktivit, ale chce se zaměřit na udržení a stabilizaci jednotlivých činností s důrazem na zvyšování kvality poskytovaných služeb a jejich další rozvoj. Snahou Společnosti je navázat na stávající spolupráci s jediným akcionářem, prohlubovat a zdokonalovat nastavenou komunikaci, procesy fungování, napomáhat v dosažení úspor a být stále hlavním partnerem pro městskou část Praha 10 ve správě jí svěřeného majetku.

I nadále bude narůstat význam energetického managementu a efektivního hospodaření s energiemi, protože ceny energií i nadále zůstávají poměrně vysoké a ani turbulentní vývoj začátku roku 2026 v důsledku konfliktu USA a Íránu a stále pokračujícího konfliktu na Ukrajině nedává příliš optimistické vyhlídky. Hlavním cílem pro rok 2026 je získání certifikace ČSN EN ISO 50001 pro MČ Praha 10. Společnost se dále zaměří na modernizaci a automatizaci získávání dat o spotřebách v jednotlivých objektech.

Ve správě nemovitého majetku MČ Praha 10 nepředpokládáme zásadní změny s výjimkou správy objektu bývalého sídla ÚMČ Praha 10 na Vršovické ulici a objektu bývalého kina EDEN. Za předpokladu, že MČ Praha 10 dokončí prodej těchto nemovitostí, by objekty měly být do konce roku předány novému vlastníkovi.

V roce 2026 již naplno poběží projekt BYTY. Všechny pronajaté byty jsou opraveny a k 1.1.2026 dále podnajaty. Předpokládaný výnos z této činnosti postupně umožní náklady na opravu těchto bytů a posílí výnosy Společnosti. Záměrem Společnosti je minimalizovat fluktuaci podnájemců a spolehlivým podnájemcům smlouvy prodlužovat, budou-li mít sami zájem.

U správy ubytovacích zařízení bude kladen důraz na maximální obsazenost ubytovacích kapacit. Důležitým cílem u objektu Sedmidomky je uzavřít na správu tohoto objektu

dlouhodobou příkazní smlouvu, která narovná vzájemný vztah MČ Praha 10 a Společnosti a umožní efektivnější správu objektu.

U Areálu Gutovka se v roce 2026 předpokládá jeho předání do péče nové příspěvkové organizace Praha 10 – Gutovka, příspěvková organizace. Společnost samozřejmě poskytne MČ Praha 10 i příspěvkové organizaci plnou součinnost, ale současně bude klást důraz na ochranu oprávněných zájmů Společnosti, zejména finančních.

Ve vedení údržby Malešického parku byla od 1.1.2026 provedena změna, která se již pozitivně projevuje na kvalitě i organizaci služby, rozsahu služeb i stavu areálu zázemí údržby. Zlepšení je vnímáno i ze strany MČ Praha 10. Bude rozšířeno technické vybavení údržby pořízením nové výkonné sekačky. Společnost bude nadále zvelebovat areál zázemí. Operativní úklid byl od března 2026 rozšířen o další vozidlo pro pravidelné úklidové trasy.


Nejnáročnějším úkolem pro Společnost zůstává i nadále Horský hotel. V roce 2025 se podařilo navázat spolupráci se silným partnerem (byť dočasnou do jara 2027), ale je nutno řešit otázku dlouhodobého řešení. Jak je uvedeno výše, se souhlasem jediného akcionáře Společnost byla zahájena příprava prodeje Horského hotelu, ale je nutno vyčkat vyjádření a souhlasu jediného akcionáře. Od toho se budou odvíjet další kroky Společnosti. Ve spolupráci s nájemcem Horského hotelu proběhnou v létě 2026 tři pobyty seniorů.

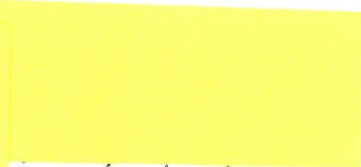
V dubnu 2026 končí po 30 letech nájemní smlouva k pozemku 1121/1, k.ú. Vršovice, na kterém je provozováno parkoviště Petrohradská. Pozemek je nyní ve vlastnictví hlavního města Prahy. Společnost obdržela od nového Odboru majetkových agend MHMP vyjádření, že je HMP je připravenou uzavřít novou nájemní smlouvu, již dle podmínek aplikovaných HMP na obdobné nájemní vztahy. Ve spolupráci s MČ Praha 10 bude nutno hledat cesty dohody s HMP v kontextu Memoranda o vzájemné spolupráci mezi městskou částí Praha 10 a hlavním městem Prahou ze dne 2.12.2016, ve znění Dodatku č. 1. Do doby, než Společnost obdrží návrh nových podmínek, nelze předjímat další postup, ale je nutno počítat s tím, že stávající ceny pro rezidenty nebudou nejspíše udržitelné. U připravované plochy Dřevčická doufáme, že v roce 2026 bude konečně vydáno stavební povolení.


Naše Společnost i nadále hledá cesty, jak poskytovat městské části Praha 10 a občanům spolehlivé a kvalitní služby.

Pro rok 2026 předpokládám návrat hospodaření Společnosti do zisku.

V Praze dne 10.05. 2026


Mgr. Petr Janů
předseda představenstva a
generální ředitel


Mgr. Petr Scholz
místopředseda
představenstva


Mgr. Tomáš Staněk
člen představenstva


Výroční zpráva za období roku 2025 společnosti PRAHA 10 – Majetková, a. s.

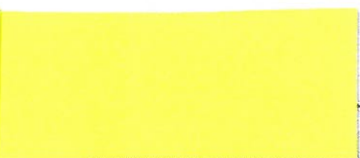


Výroční zpráva za období roku 2025 společnosti PRAHA 10 – Majetková, a.s.
o činnosti v oblasti poskytování informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu
k informacím.

- a) počet podaných žádostí o informace a počet vydaných rozhodnutí o odmítnutí žádosti:
- Podané žádosti o informace: **8x**
 - Rozhodnutí o odmítnutí žádosti: **2x**
 - Rozhodnutí o částečném odmítnutí žádosti: **2x**
- b) počet podaných odvolání proti rozhodnutí: **2x**
- c) opis podstatných částí každého rozsudku soudu ve věci přezkoumání zákonnosti rozhodnutí povinného subjektu o odmítnutí žádosti o poskytnutí informace a řízeními o právech a povinnostech podle tohoto zákona, a to včetně nákladů na své vlastní zaměstnance a nákladů na právní zastoupení: **žádné**
- d) výčet poskytnutých výhradních licencí, včetně odůvodnění nezbytnosti poskytnutí výhradní licence: **žádné**
- e) počet stížností podaných podle § 16a, důvody jejich podání a stručný popis způsobu jejich vyřízení: **žádné**
- f) další informace vztahující se k uplatňování tohoto zákona: **žádné**

V Praze dne 4.2.2026


Mgr. Petr Janů
předseda představenstva
a generální ředitel


Mgr. Petr Scholz
místopředseda
představenstva


Mgr. Tomáš Staněk
člen představenstva

**Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou
a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními
osobami ovládanými stejnou ovládající osobou**

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou.

PRAHA 10 - Majetková, a.s.

se sídlem Vinohradská 3216/163, Praha 10 Strašnice, PSČ 100 00

IČO: 272 05 703

zapsaná v obchodním rejstříku uvedeným u Městského soudu v Praze oddíl B, vložka 9712

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou za účetní období 2025

podle ustanovení § 82–88 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích

Rozhodné období

Tato zpráva o vztazích je zpracována za poslední účetní období, tj. za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025.

Struktura vztahů

Podnikatelské seskupení je tvořeno ovládající osobou (jediným akcionářem):

Městská část Praha 10

se sídlem Vinohradská 3218/169, Praha 10 Strašnice, PSČ: 100 00

IČO: 00063941

a ovládanou osobou – dceřinou společností:

PRAHA 10 - Majetková, a.s.

se sídlem Vinohradská 3216/163, Praha 10 Strašnice, PSČ: 100 00

IČO: 272 05 703

zapsaná v obchodním rejstříku vedeným u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 9712

Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů

Společnost PRAHA 10 - Majetková, a.s. ve struktuře vztahů ovládané osoby popsané výše plní především úlohu správce majetku ovládající osoby, tj. městské části Praha 10 (dále též jen „MČ

Praha 10"), kdy společnost PRAHA 10 - Majetková, a.s. zejména disponuje administrativním aparátem a dostatečným know-how k hospodaření s majetkem ovládající osoby, který jí byl svěřen na základě smluvního pověření.

Právní forma ovládané osoby pak umožňuje ovládající osobě flexibilnější a efektivnější hospodaření se svěřeným majetkem.

Způsob a prostředky ovládání

Společnost PRAHA 10 – Majetková, a.s. je ovládána ovládající osobou, tj. městskou částí Praha 10 z pozice jediného akcionáře, který zejména volí členy dozorčí rady ovládané osoby.

Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby

V minulém účetní období nebyla na popud a v zájmu ovládající osoby, tj. městské části Praha 10 nebo v zájmu jí ovládaných osob učiněna právní jednání, která přesahují 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby, tj. společnosti PRAHA 10 – Majetková, a.s. zjištěného podle účetní závěrky za účetní období bezprostředně předcházející účetnímu období, za něž se zpracovává zpráva o vztazích.

Smlouvy a dohody uzavřené mezi propojenými osobami

Ve vztahu ovládající osoby městská část Praha 10 a ovládané osoby společnosti PRAHA 10 - Majetková, a.s. v účetním období roku 2025 především zůstaly v platnosti smlouvy uzavřené v předchozích letech, které byly případně doplněny příslušnými dodatky. Dále došlo k uzavření některých nových smluv, které obsahově nahradily smlouvy dříve uzavřené. Níže je seznam aktuálně platných uzavřených smluv mezi městskou částí Praha 10 a společností PRAHA – 10 Majetková, a.s.:

- **Nájemní smlouvy na pronájem kancelářských prostor -**
 - BD Malešice – v roce 2025 nedošlo ke změně předmětu nájmu.
- **Kancelářské prostory Vinohradská 3216/163 -**
 - Darovací smlouva – na základě uvedené smlouvy došlo k darování nábytku Městskou částí Prahy 10 do kancelářských prostor na Vinohradské.
- **Správa bytového domu Malešice -**
 - Správa objektu – i nadále je v účinnosti uzavřený smluvní vztah z roku 2017 na správu objektu BD Malešice. Smlouva byla i nadále v roce 2025 řádně plněna.
 - Nájem ubytovacích jednotek – uzavřený smluvní vztah k nájmu ubytovacích jednotek v BDM z roku 2019 byl rozšířen dodatkem uzavřeném v roce 2023. Tento smluvní vztah trvá bez změn v roce 2025.
- **Areál Sedmidomky – i nadále trvá uzavřený smluvní vztah z předchozích let a správa je zajišťována na základě objednávek. V roce 2025 je smlouva řádně plněna.**

- **Ubytovna Brigádníků** – společnost PRAHA 10 – Majetková, a.s. na základě smluv a dodatků uzavřených v minulých obdobích i nadále zajišťuje správu tohoto objektu.
- **Pronájem pozemků**
 - Pozemek v ulici Sportovní – smlouvy o pronájmu pozemku parc. č. 1124 a 1958/6 v k. ú. Vršovice – veškeré uzavřené smlouvy včetně dodatků jsou i nadále v platnosti.
 - Dřevčická – smlouva o nájmu pozemku parc. č. 2628/1 a parc. č. 2631/1, vše k. ú. Strašnice, na dobu neurčitou za účelem kultivace a následného užívání pro potřeby obyvatel a návštěvníků ze dne 1.5.2021 je i nadále v platnosti a v roce 2025 trvá bez změn.
- **Reklamní plochy** – i nadále jsou v platnosti uzavřené smlouvy z minulých let.
- **Areál volného času Gutova** – i nadále je v platnosti uzavřený smluvní vztah na správu volnočasového areálu Gutovka včetně dodatků.
- **Správa budov městské části Praha 10**
 - **Bytové domy** – příkazní smlouva na správu bytových a nebytových jednotek ve svěřené správě MČ Praha 10 č. 2022/OBN/0153 byla uzavřena dne 02.02.2022. Dne 15.8.2023 byl uzavřen dodatek č. 1. ke smlouvě a dne 22.10.2025 byl uzavřen dodatek č. 2, kterým byly rozšířeny okruh činností správce. Smlouva byla v roce 2025 řádně plněna.
 - **Mateřské/Základní školy** – společnost PRAHA 10 – Majetková, a.s. v roce 2025 i nadále pokračovala v plnění Příkazní smlouvy na správu objektů základních a mateřských škol a dalších objektů a zařízení. Ke smlouvě byl dne 22.10.2025 uzavřen dodatek č.1 – rozšíření povinností správce a aktualizace objektů a osob. S účinností od 1.1.2026 je tato smlouva nahrazena dvěma novými smlouvami na správu a) objektů základních a mateřských škol a b) ostatních objektů.
 - **Objekt Vršovická 1429/68 (bývalé sídlo ÚMČ Praha 10)** - příkazní smlouva na správu objektu Vršovická 1429/68 č. 2023/OBN/1982 – dne 19.12.2023 byla uzavřena nová smlouva na správu objektu s ohledem na omezení funkčnosti budovy úřadu MČ Praha 10 s účinností od 1.1.2024 a v roce 2025 byla řádně plněna.
 - **Stávající sídlo ÚMČ Praha 10 Vinohradská 3218/169** - smlouva na zajištění údržby objektu byla uzavřena dnem 21.12.2023 s účinností od 1.1.2024, předmětem smlouvy je zajištění drobné údržby objektu „nové“ radnice MČ Praha 10 na adrese Vinohradská 3218/169 a dalších souvisejících služeb. Smlouva byla v roce 2025 řádně plněna.
 - **Obřadní síň** – smlouva na správu prostor Obřadní síně a Informační kanceláře byla uzavřena dne 21.12.2023 s účinností od 1.1.2024 a jejím předmětem je zajištění správy prostor Obřadní síně ve Vršovickém zámečku a prostor Informační kanceláře v Bytovém domě Malešice. V roce 2024 došlo k uzavření dodatku č. 1 ke smlouvě na správu prostor obřadní síně a informační kanceláře č. 2023/OHS/2045, kterým došlo k ukončení správy prostor informační kanceláře. Smlouva byla ve zbývajícím rozsahu v roce 2025 řádně plněna.
- **Anonymizace** – smlouva na poskytování služby anonymizace smluv a objednávek MČ Praha 10 a příspěvkových organizací MČ Praha 10 je i nadále v platnosti a v roce 2025 byla řádně plněna.

- **Vzlet** – příkazní smlouva uzavřená v roce 2021 na správu produkčního domu VZLET je i nadále v platnosti a v roce 2025 byla řádně plněna.
- **Komunitní centrum 30/30** - příkazní smlouva na správu komunitního centra je i v roce 2025 nadále v platnosti. Dodatek č. 1, uzavřený dne 19. 12. 2023 s účinností od 1. 1. 2024, upravil předmět smlouvy v souvislosti se zrušením recepce. Smlouva byla v roce 2025 řádně plněna.
- **Malešický park** – společnost zajišťuje správu a údržbu Malešického parku na základě smlouvy na zajišťování provozu a údržby Malešického parku na území MČ Praha 10, ve znění dodatku č. 1 ze dne 14.12.2021. Dne 20.4.2023 byla k dodatku č. 1 uzavřena dohoda o vypořádání závazků s ohledem na registr smluv. V roce 2025 byla smlouva řádně plněna.
- **Nájem částí pozemků v k. ú. Malešice** – při správě a údržbě Malešického parku Společnost využívala areál zázemí, a to na základě smlouvy o nájmu ze dne 11.2.2021, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 13.10.2022 a Dodatku č. 2 ze dne 29.12.2023. V roce 2025 byla tato smlouva nahrazena novou smlouvou o nájmu pozemků č. 2025/OMP/1561. Smlouva byla v roce 2025 řádně plněna.
- **Areál Litevská** – dne 29.7.2021 byla uzavřena smlouva o pronájmu pozemků v k. ú. Vršovice (Areál Litevská), dne 27.4.2022 byl uzavřen dodatek č. 1 ke smlouvě o nájmu části pozemků, kterým došlo k úpravě účelu nájmu a mimo jiné byl samostatným souhlasem ze dne 16.5.2022 odsouhlasen podnájem předmětu nájmu pro komunitní a vzdělávací centrum. Smlouva je i v roce 2025 nadále v platnosti.
- **Energetický management** -
 - smlouva o společném postupu při centralizovaném zadávání pro zajištění dodávek energie č. 2024/OMP/1021 - smlouva byla v roce 2025 řádně plněna.
 - smlouva o centralizovaném zadávání veřejných zakázek 2024/OMP/1022 – v roce 2025 byla smlouva plněna.
 - smlouva o zajištění služeb energetického managementu 2025/OMP/0304 – k uzavření smlouvy došlo dne 21.3.2025 a nahradila dosavadní pilotní provoz. Smlouva byla řádně plněna.
- **Nájem bytových jednotek** – smlouva o nájmu č. 2024/OBN/1261 byla uzavřena v roce 2024. V roce 2025 byla smlouva ze strany Společnosti řádně plněna a všechny poskytnuté bytové jednotky byly opraveny a podnajaty.
- **Operativní úklid** – dne 31.7.2024 byla uzavřena Smlouva o poskytování služeb č. 2024/OŽP/1162 - na základě této smlouvy zajišťuje Společnost úklid na území MČ Praha 10 dle požadavků MČ Praha 10. Smlouva je uzavřena na dobu určitou do 31.7.2028. V roce 2025 byla smlouva řádně plněna.

Mimo výše uvedených vztahů uzavřených na základě smlouvy, došlo k dalším finančním tokům prostřednictvím objednávek mezi městskou částí Praha 10 a společností PRAHA 10 – Majetková, a.s. Na základě těchto objednávek byly městské části Praha 10 poskytnuty doplňkové služby navazující nejen na hlavní služby poskytované na základě výše uvedených smluv.

Uzavřenými smlouvami mezi městskou částí Praha 10 a Společností je zajištěna ekonomická stabilita Společnosti a Společnost zefektivňuje výkon činností svého akcionáře, z čehož na druhou stranu vyplývají i případná rizika, neboť ukončením některých klíčových smluv by Společnost byla vystavena riziku významného poklesu svých obchodních aktiv.

Žádné z propojených osob nevznikla z uvedených smluv, právních jednání či opatření jakákoliv nevýhoda nebo újma. Vztahy mezi těmito společnostmi lze charakterizovat jako vztahy oboustranné výhodnosti, a to i s ohledem na možnost využití tzv. vertikální spolupráce ve smyslu zákona č. 134/2016, o zadávání veřejných zakázek.

V uvedeném období byla poskytnuta následující plnění na základě řádných obchodních vztahů.

Za společnost PRAHA 10 – Majetková, a.s.

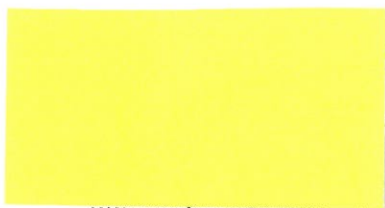
Tabulka č. 1 faktury přijaté

| | Obchodní partner | Počet přijatých faktur | Celková částka s DPH |
|----|------------------|------------------------|----------------------|
| 1. | MČ Praha 10 | 15 | 121.081,55 Kč |

Tabulka č. 2 faktury vydané

| | Obchodní partner | Počet vydaných faktur | Celková částka s DPH |
|----|------------------|-----------------------|----------------------|
| 1. | MČ Praha 10 | 327 | 72.833.840,13 Kč |

V Praze dne 31.3.2026



Mgr. Petr Janů
předseda představenstva a
generální ředitel



Mgr. Tomáš Staněk
člen představenstva

Účetní závěrka

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.



Rozvaha v plném rozsahu

ke dni **31.12.2025**
(v celých tisících Kč)

IČO

27205703

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

PRAHA 10 - Majetková, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Vinohradská 3216/163

Praha

101 00

Česká republika

| Označení a | TEXT b | Číslo řádku c | Běžné účetní období | | | Minulé úč. období |
|---------------|--|---------------------|---------------------|----------------|----------------|-------------------|
| | | | Brutto 1 | Korekce 2 | Netto 3 | Netto 4 |
| | AKTIVA CELKEM | 001 | 170 491 | -38 732 | 131 759 | 146 222 |
| A. | Pohledávky za upsaný základní kapitál | 002 | | | | |
| B. | Stálá aktiva | 003 | 131 427 | -38 061 | 93 366 | 95 354 |
| B.I. | Dlouhodobý nehmotný majetek | 004 | 1 072 | -1 072 | | |
| B.I.1. | Nehmotné výsledky vývoje | 005 | | | | |
| B.I.2. | Ocenitelná práva | 006 | 861 | -861 | | |
| B.I.2.1. | Software | 007 | 861 | -861 | | |
| B.I.2.2. | Ostatní ocenitelná práva | 008 | | | | |
| B.I.3. | Goodwill | 009 | | | | |
| B.I.4. | Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek | 010 | 211 | -211 | | |
| B.I.5. | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek | 011 | | | | |
| B.I.5.1. | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek | 012 | | | | |
| B.I.5.2. | Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek | 013 | | | | |
| B.II. | Dlouhodobý hmotný majetek | 014 | 130 355 | -36 989 | 93 366 | 95 354 |
| B.II.1. | Pozemky a stavby | 015 | 110 762 | -19 606 | 91 156 | 90 567 |
| B.II.1.1. | Pozemky | 016 | 1 080 | | 1 080 | 1 080 |
| B.II.1.2. | Stavby | 017 | 109 682 | -19 606 | 90 076 | 89 487 |
| B.II.2. | Hmotné movité věci a jejich soubory | 018 | 18 718 | -17 091 | 1 627 | 2 620 |
| B.II.3. | Oceňovací rozdíl k nabytému majetku | 019 | | | | |
| B.II.4. | Ostatní dlouhodobý hmotný majetek | 020 | 292 | -292 | | |
| B.II.4.1. | Pěstitelské celky trvalých porostů | 021 | | | | |
| B.II.4.2. | Dospělá zvířata a jejich skupiny | 022 | | | | |
| B.II.4.3. | Jiný dlouhodobý hmotný majetek | 023 | 292 | -292 | | |
| B.II.5. | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek | 024 | 583 | | 583 | 2 167 |
| B.II.5.1. | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek | 025 | | | | |
| B.II.5.2. | Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek | 026 | 583 | | 583 | 2 167 |
| B.III. | Dlouhodobý finanční majetek | 027 | | | | |
| B.III.1. | Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba | 028 | | | | |
| B.III.2. | Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba | 029 | | | | |
| B.III.3. | Podíly - podstatný vliv | 030 | | | | |
| B.III.4. | Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv | 031 | | | | |
| B.III.5. | Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly | 032 | | | | |
| B.III.6. | Zápůjčky a úvěry - ostatní | 033 | | | | |
| B.III.7. | Ostatní dlouhodobý finanční majetek | 034 | | | | |
| B.III.7.1. | Jiný dlouhodobý finanční majetek | 035 | | | | |
| B.III.7.2. | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek | 036 | | | | |

| Označení a | TEXT b | Číslo řádku c | Běžné účetní období | | | Minulé úč. období |
|---------------|---|---------------------|---------------------|--------------|------------|-------------------|
| | | | Brutto 1 | Korekce 2 | Netto 3 | Netto 4 |
| c. | Oběžná aktiva | 037 | 38 389 | -671 | 37 718 | 50 473 |
| c.I. | Zásoby | 038 | | | | |
| c.I.1. | Materiál | 039 | | | | |
| c.I.2. | Nedokončená výroba a polotovary | 040 | | | | |
| c.I.3. | Výrobky a zboží | 041 | | | | |
| c.I.3.1. | Výrobky | 042 | | | | |
| c.I.3.2. | Zboží | 043 | | | | |
| c.I.4. | Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny | 044 | | | | |
| c.I.5. | Poskytnuté zálohy na zásoby | 045 | | | | |
| c.II. | Pohledávky | 046 | 19 190 | -671 | 18 519 | 13 338 |
| c.II.1. | Dlouhodobé pohledávky | 047 | | | | |
| c.II.1.1. | Pohledávky z obchodních vztahů | 048 | | | | |
| c.II.1.2. | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba | 049 | | | | |
| c.II.1.3. | Pohledávky - podstatný vliv | 050 | | | | |
| c.II.1.4. | Odložená daňová pohledávka | 051 | | | | |
| c.II.1.5. | Pohledávky - ostatní | 052 | | | | |
| c.II.1.5.1 | Pohledávky za společnosti | 053 | | | | |
| c.II.1.5.2 | Dlouhodobé poskytnuté zálohy | 054 | | | | |
| c.II.1.5.3 | Dohadné účty aktivní | 055 | | | | |
| c.II.1.5.4 | Jiné pohledávky | 056 | | | | |
| c.II.2. | Krátkodobé pohledávky | 057 | 19 190 | -671 | 18 519 | 13 338 |
| c.II.2.1. | Pohledávky z obchodních vztahů | 058 | 11 190 | -671 | 10 519 | 5 645 |
| c.II.2.2. | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba | 059 | 512 | | 512 | |
| c.II.2.3. | Pohledávky - podstatný vliv | 060 | | | | |
| c.II.2.4. | Pohledávky - ostatní | 061 | 7 488 | | 7 488 | 7 693 |
| c.II.2.4.1 | Pohledávky za společnosti | 062 | | | | |
| c.II.2.4.2 | Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění | 063 | | | | |
| c.II.2.4.3 | Stát - daňové pohledávky | 064 | | | | |
| c.II.2.4.4 | Krátkodobé poskytnuté zálohy | 065 | 6 610 | | 6 610 | 6 784 |
| c.II.2.4.5 | Dohadné účty aktivní | 066 | 864 | | 864 | 849 |
| c.II.2.4.6 | Jiné pohledávky | 067 | 14 | | 14 | 60 |
| c.III. | Krátkodobý finanční majetek | 072 | | | | |
| c.III.1. | Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba | 073 | | | | |
| c.III.2. | Ostatní krátkodobý finanční majetek | 074 | | | | |
| c.IV. | Peněžní prostředky | 075 | 19 199 | | 19 199 | 37 135 |
| c.IV.1. | Peněžní prostředky v pokladně | 076 | 272 | | 272 | 532 |
| c.IV.2. | Peněžní prostředky na účtech | 077 | 18 927 | | 18 927 | 36 603 |
| d. | Časové rozlišení aktiv | 078 | 675 | | 675 | 395 |
| d.1. | Náklady příštích období | 079 | 581 | | 581 | 395 |
| d.2. | Komplexní náklady příštích období | 080 | 94 | | 94 | |
| d.3. | Příjmy příštích období | 081 | | | | |



| Označení a | Číslo řádku c | Stav v běžném účetním období 5 | Stav v minulém účetním období 6 |
|--|---------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| PASIVA CELKEM | 082 | 131 759 | 146 222 |
| A. Vlastní kapitál | 083 | 110 262 | 120 494 |
| A.I. Základní kapitál | 084 | 170 000 | 170 000 |
| A.I.1. Základní kapitál | 085 | 170 000 | 170 000 |
| A.I.2. Vlastní podíly (-) | 086 | | |
| A.I.3. Změny základního kapitálu | 087 | | |
| A.II. Ážio a kapitálové fondy | 088 | 3 530 | 3 530 |
| A.II.1. Ážio | 089 | | |
| A.II.2. Kapitálové fondy | 090 | 3 530 | 3 530 |
| A.II.2.1. Ostatní kapitálové fondy | 091 | 3 530 | 3 530 |
| A.II.2.2. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-) | 092 | | |
| A.II.2.3. Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-) | 093 | | |
| A.II.2.4. Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-) | 094 | | |
| A.II.2.5. Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-) | 095 | | |
| A.III. Fondy ze zisku | 096 | | |
| A.III.1. Ostatní rezervní fondy | 097 | | |
| A.III.2. Statutární a ostatní fondy | 098 | | |
| A.IV. Výsledek hospodaření minulých let (+/-) | 099 | -53 036 | -56 619 |
| A.IV.1. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-) | 100 | -51 486 | -55 069 |
| A.IV.2. Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-) | 101 | -1 550 | -1 550 |
| A.V. Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) | 102 | -10 232 | 3 583 |
| A.VI. Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-) | 103 | | |
| B.+C. Cizí zdroje | 104 | 18 708 | 23 105 |
| B. Rezervy | 105 | 2 000 | 2 687 |
| B.1. Rezerva na důchody a podobné závazky | 106 | | |
| B.2. Rezerva na daň z příjmů | 107 | | 187 |
| B.3. Rezervy podle zvláštních právních předpisů | 108 | | |
| B.4. Ostatní rezervy | 109 | 2 000 | 2 500 |
| C. Závazky | 110 | 16 708 | 20 418 |
| C.I. Dlouhodobé závazky | 111 | 182 | 375 |
| C.I.1. Vydané dluhopisy | 112 | | |
| C.I.1.1. Vyměnitelné dluhopisy | 113 | | |
| C.I.1.2. Ostatní dluhopisy | 114 | | |
| C.I.2. Závazky k úvěrovým institucím | 115 | | |
| C.I.3. Dlouhodobé přijaté zálohy | 116 | | |
| C.I.4. Závazky z obchodních vztahů | 117 | | |
| C.I.5. Dlouhodobé směnky k úhradě | 118 | | |
| C.I.6. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba | 119 | | |
| C.I.7. Závazky - podstatný vliv | 120 | | |
| C.I.8. Odložený daňový závazek | 121 | 182 | 375 |



| Označení a | TEXT b | Číslo řádku c | Stav v běžném účetním období 5 | Stav v minulém účetním období 6 |
|---------------|---|---------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| C.I.9. | Závazky - ostatní | 122 | | |
| C.I.9.1. | Závazky ke společníkům | 123 | | |
| C.I.9.2. | Dohadné účty pasivní | 124 | | |
| C.I.9.3. | Jiné závazky | 125 | | |
| C.II. | Krátkodobé závazky | 126 | 16 526 | 20 043 |
| C.II.1. | Vydané dluhopisy | 127 | | |
| C.II.1.1. | Vyměnitelné dluhopisy | 128 | | |
| C.II.1.2. | Ostatní dluhopisy | 129 | | |
| C.II.2. | Závazky k úvěrovým institucím | 130 | | |
| C.II.3. | Krátkodobé přijaté zálohy | 131 | 3 218 | 1 458 |
| C.II.4. | Závazky z obchodních vztahů | 132 | 6 966 | 11 214 |
| C.II.5. | Krátkodobé směnky k úhradě | 133 | | |
| C.II.6. | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba | 134 | | |
| C.II.7. | Závazky - podstatný vliv | 135 | | |
| C.II.8. | Závazky ostatní | 136 | 6 342 | 7 371 |
| C.II.8.1. | Závazky ke společníkům | 137 | | |
| C.II.8.2. | Krátkodobé finanční výpomoci | 138 | | |
| C.II.8.3. | Závazky k zaměstnancům | 139 | 2 023 | 2 085 |
| C.II.8.4. | Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění | 140 | 1 144 | 1 127 |
| C.II.8.5. | Stát - daňové závazky a dotace | 141 | 136 | 1 164 |
| C.II.8.6. | Dohadné účty pasivní | 142 | 2 810 | 2 757 |
| C.II.8.7. | Jiné závazky | 143 | 229 | 238 |
| D. | Časové rozlišení pasiv | 147 | 2 789 | 2 623 |
| D.1. | Výdaje příštích období | 148 | 1 578 | 1 911 |
| D.2. | Výnosy příštích období | 149 | 1 211 | 712 |

| | |
|--------------------------------------|--|
| Sestaveno dne: 10.5.2026 | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou |
| Právní forma účetní jednotky a.s. | Předmět podnikání |



Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.



Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu

ke dni **31.12.2025**
(v celých tisících Kč)

IČ

27205703

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

PRAHA 10 - Majetková, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Vinohradská 3216/163

Praha

101 00

Česká republika

| Označení a | TEXT b | Číslo řádku c | Skutečnost v účetním období | |
|---------------|--|---------------------|-----------------------------|--------------|
| | | | běžném 1 | minulém 2 |
| I. | Tržby z prodeje výrobků a služeb | 01 | 84 681 | 74 048 |
| II. | Tržby za prodej zboží | 02 | 30 | 197 |
| A. | Výkonová spotřeba | 03 | 51 344 | 42 377 |
| A.1. | Náklady vynaložené na prodané zboží | 04 | 21 | 100 |
| A.2. | Spotřeba materiálu a energie | 05 | 10 904 | 10 587 |
| A.3. | Služby | 06 | 40 419 | 31 690 |
| B. | Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-) | 07 | | |
| C. | Aktivace (-) | 08 | | |
| D. | Osobní náklady | 09 | 42 143 | 40 327 |
| D.1. | Mzdové náklady | 10 | 30 436 | 29 219 |
| D.2. | Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady | 11 | 11 707 | 11 108 |
| D.2.1. | Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění | 12 | 9 878 | 9 431 |
| D.2.2. | Ostatní náklady | 13 | 1 829 | 1 677 |
| E. | Úpravy hodnot v provozní oblasti | 14 | 2 399 | 2 860 |
| E.1. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku | 15 | 2 399 | 2 860 |
| E.1.1. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé | 16 | 2 399 | 2 860 |
| E.1.2. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné | 17 | | |
| E.2. | Úpravy hodnot zásob | 18 | | |
| E.3. | Úpravy hodnot pohledávek | 19 | | |
| III. | Ostatní provozní výnosy | 20 | 781 | 18 944 |
| III.1. | Tržby z prodaného dlouhodobého majetku | 21 | | |
| III.2. | Tržby z prodaného materiálu | 22 | 11 | 1 |
| III.3. | Jiné provozní výnosy | 23 | 770 | 18 943 |
| F. | Ostatní provozní náklady | 24 | 614 | 3 512 |
| F.1. | Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku | 25 | | |
| F.2. | Prodaný materiál | 26 | | |
| F.3. | Daně a poplatky | 27 | 335 | 312 |
| F.4. | Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období | 28 | -500 | 2 354 |
| F.5. | Jiné provozní náklady | 29 | 779 | 846 |
| * | Provozní výsledek hospodaření (+/-) | 30 | -11 008 | 4 113 |

| Označení a | TEXT b | Číslo řádku c | Skutečnost v účetním období | |
|---------------|---|---------------------|-----------------------------|--------------|
| | | | běžném 1 | minulém 2 |
| IV. | Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly | 31 | | |
| IV.1. | Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba | 32 | | |
| IV.2. | Ostatní výnosy z podílů | 33 | | |
| G. | Náklady vynaložené na prodané podíly | 34 | | |
| V. | Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku | 35 | | |
| V.1. | Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovláda | 36 | | |
| V.2. | Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku | 37 | | |
| H. | Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem | 38 | | |
| VI. | Výnosové úroky a podobné výnosy | 39 | 519 | 1 007 |
| VI.1. | Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba | 40 | 519 | 1 007 |
| VI.2. | Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy | 41 | | |
| I. | Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti | 42 | | |
| J. | Nákladové úroky a podobné náklady | 43 | | |
| J.1. | Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba | 44 | | |
| J.2. | Ostatní nákladové úroky a podobné náklady | 45 | | |
| VII. | Ostatní finanční výnosy | 46 | | |
| K. | Ostatní finanční náklady | 47 | 151 | 132 |
| * | Finanční výsledek hospodaření (+/-) | 48 | 368 | 875 |
| ** | Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) | 49 | -10 640 | 4 988 |
| L. | Daň z příjmů | 50 | -408 | 1 405 |
| L.1. | Daň z příjmů splatná | 51 | -215 | 1 493 |
| L.2. | Daň z příjmů odložená (+/-) | 52 | -193 | -88 |
| ** | Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) | 53 | -10 232 | 3 583 |
| M. | Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-) | 54 | | |
| *** | Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) | 55 | -10 232 | 3 583 |
| * | Čistý obrát za účetní období | 56 | 84 711 | |

Pozn:



| | |
|--------------------------------------|--|
| Sestaveno dne: 10.5.2026 | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která účetní jednotku zastupuje |
| Právní forma účetní jednotky a.s. | Předmět podnikání |

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2025

OBEČNÉ ÚDAJE

Název účetní jednotky: PRAHA 10 - Majetková, a.s.
Sídlo: Praha 10, Vinohradská 3216/163
Právní forma: akciová společnost
IČ: 27205703
Zápis v obchodním rejstříku – spisová značka: B 9712
Datum vzniku společnosti: 20.12.2004
Hlavní předmět podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1-3 ŽZ; pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy

Vlastnická struktura společnosti k datu 31.12.2025:

Jediný akcionář: Městská část Praha 10, IČ 000 63 941
Se sídlem 100 00 Praha 10, Vinohradská 3218/169

Statutární orgán/y společnosti k 31.12.2025:Představenstvo:

Předseda představenstva: Mgr. Petr Janů, předseda představenstva, den vzniku členství 1.5.2023
Místopředseda představenstva: Mgr. Petr Scholz, den vzniku členství 1.5.2023
Člen představenstva: Mgr. Tomáš Staněk, den vzniku členství 20.11.2023

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady: Jan Podlaha, den vzniku funkce 11.listopadu 2024
Místopředseda dozorčí rady: Ing. Marek Reimer, den vzniku funkce 12.prosince 2022
Člen dozorčí rady: JUDr. Ondřej Ertl, den vzniku funkce 1.prosince 2022

Významné události ke dni sestavení účetní závěrky 10.05.2026

Žádné významné události nenastaly.

ÚČETNÍ METODY A OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, Vyhláškou č.500/2002 Sb., kterou se stanoví účtová osnova, postupy účtování pro podnikatele a obsah účetní závěrky pro podnikatele.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu oceňování majetku historickými cenami, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat v činnosti v dohledné budoucnosti.

Společnost účtuje v programu Helios iNuvio

**Způsoby ocenění a odepisování
Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek**

Dlouhodobým hmotným, resp. nehmotným majetkem, se rozumí majetek, jehož ocenění je vyšší než 80 000 Kč, resp. 60 000 Kč, v jednotlivém případě a doba použitelnosti je delší než jeden rok.

Nakoupený dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je oceněn pořizovacími cenami.

Dlouhodobý hmotný majetek do 80 000 Kč je účtován přímo do nákladů.

Dlouhodobý hmotný majetek od 80.000 Kč je evidován samostatně jako dlouhodobý hmotný majetek a je odepisován s ohledem na dobu použitelnosti.

Dlouhodobý nehmotný majetek s cenou do 60 000 Kč je účtován přímo do nákladů.

Odpisy dlouhodobého majetkuÚčetní odpisy

Účetní odpisy stanoveny v závislosti na předpokládané době použitelnosti majetku. Účetní a daňové odpisy se nerovnají.

Daňové odpisy

Pro účely výpočtu daňových odpisů je použita metoda lineárních odpisů. Jednotlivé skupiny dlouhodobého majetku jsou odepisovány v souladu s platnými ustanoveními zákona o dani z příjmů. V roce 2021, 2022, 2023 využila účetní jednotka mimořádných odpisů.

Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Pohyby v cizí měně účtuje účetní jednotka v Kč aktuálním denním kurzem ČNB. K rozvahovému dni se finanční majetek, pohledávky a závazky vyjádřené v cizí měně přepočítávají na českou měnu kurzem ČNB platným k rozvahovému dni. Kurzové rozdíly z tohoto ocenění jsou účtovány na vrub či ve prospěch příslušných účtů finančních nákladů, resp. výnosů.

Změny způsobu oceňování, postupů odepisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období

V průběhu roku 2025 nedošlo ke změně zatřídění a odepisování dlouhodobého majetku, ani k významným změnám v účtování.

DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁT**Dlouhodobý majetek****Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek**Pořizovací cena

(údaje v tis. Kč)

| | Stav k 1.1.2025 | Přírůstky | Úbytky | Přeúčtování | Stav k 31.12.2025 |
|-----------------------------------|-----------------|--------------|--------------|-------------|-------------------|
| Nehmotný majetek | 1 072 | 0 | 0 | 0 | 1 072 |
| Budovy a stavby | 107 802 | 1 879 | 0 | 0 | 109 681 |
| Samostatné movité věci | 18 602 | 116 | | 0 | 18 718 |
| Ostatní dlouhodobý hmotný majetek | 292 | 0 | 0 | 0 | 292 |
| Pozemky | 1 080 | 0 | 0 | 0 | 1 080 |
| Nedokončený DHM | 2 167 | 0 | 1 584 | 0 | 583 |
| Celkem | 131 015 | 1 995 | 1 584 | 0 | 131 426 |

Oprávký

(údaje v tis. Kč)

| | Stav k 01.01.2025 | Přírůstky | Úbytky | Přeúčtování | Stav k 31.12.2025 |
|----------------------------|-------------------|--------------|----------|-------------|-------------------|
| Nehmotný majetek | 1 072 | 0 | 0 | 0 | 1 072 |
| Budovy a stavby | 18 314 | 1 290 | 0 | 0 | 19 604 |
| Samostatné movité věci | 15 984 | 1 108 | 0 | 0 | 17 092 |
| Ostatní dlouhodobý majetek | 292 | 0 | 0 | 0 | 292 |
| Celkem | 35 661 | 2 398 | 0 | 0 | 38 060 |

Dlouhodobý finanční majetek
(údaje v tis. Kč)

| | Stav k 01.01.2025 | Přírůstek | Stav k 31.12.2025 |
|---------------------------------------|-------------------|-----------|-------------------|
| Podíl v ovládaných a řídicích osobách | 0 | 0 | 0 |
| Celkem | 0 | 0 | 0 |

Pohledávky z půjček
(údaje v tis. Kč)

| | Stav k 1.1.2025 | Přírůstek | Stav k 31.12.2025 |
|---|-----------------|-----------|-------------------|
| Pohledávky k podnikům ve skupině | 0 | 0 | 0 |
| Pohledávky kryté podle zástavního práva nebo jištěné jiným způsobem | 0 | 0 | 0 |
| Celkem | 0 | 0 | 0 |

Věková struktura krátkodobých pohledávek z obchodních vztahů po lhůtě splatnosti
(údaje v tis. Kč)

| Období | Po splatnosti | | |
|------------|---------------|--------------|------------------|
| | 0 – 90 dní | 91 – 180 dní | více než 181 dní |
| 31.12.2025 | 394 | 0 | 701 |

Základní kapitál

Registrovaný základní kapitál k 31.12.2025 činil: 170.000.000 Kč

Závazky z půjček
(údaje v tis. Kč)

| | Stav k 01.01.2025 | Stav k 31.12.2025 |
|--|-------------------|-------------------|
| Závazky k podnikům ve skupině | 0 | 0 |
| Závazky kryté podle zástavního práva nebo jištěné jiným způsobem | 0 | 0 |
| Celkem | 0 | 0 |

Věková struktura závazků
(údaje v tis. Kč)

| Rok | Po splatnosti | | |
|------------|---------------|--------------|------------------|
| | 0 – 90 dní | 91 – 180 dní | více než 181 dní |
| 31.12.2025 | 11 | 610 | 0 |

Účetní jednotka nemá žádné závazky nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze.

Zaměstnanci, vedení společnosti a statutární orgány
 (údaje v tis. Kč)

| | Počet zaměstnanců na hlavní pracovní poměr | Osobní náklady |
|--------------------------|--|----------------|
| Celkem | 53 | 42 143 |
| Z toho řídicí pracovníci | 2 | 2 042 |

ROZDĚLENÍ ZISKU ZA ROK 2024: zisk byl převeden na účet neuhrazené ztráty.

ROZDĚLENÍ ZISKU ZA ROK 2025 – návrh na převedení ztráty za rok 2025 je převedení na účet neuhrazené ztráty.

Další informace, jejíž uvedení je podstatné pro analýzu výkazu účetní jednotky:

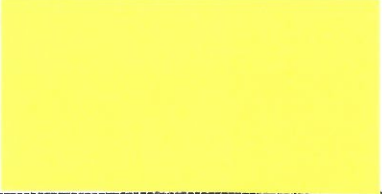



Společnost se dostala v roce 2021 do provozního zisku, stejně tak v roce 202, 2023 a 2024. V roce 2025 společnost vytvořila ztrátu, která vznikla díky nové aktivitě – pronájmu bytových jednotek, kdy v roce 2025 došlo k opravě nově pronajímaných bytů. Dle finančního plánu společnost odhaduje opět pozitivní výsledek hospodaření v roce 2026.

Výzkum a vývoj

Žádné výdaje na výzkum a vývoj nebyly vynaloženy.

Potenciální budoucí závazky

Účetní jednotka neví o žádných hrozbách budoucích závazků.

| | | |
|----------------|---|--|
| Sestaveno dne: | Sestavil: | Podpis statutárního zástupce: |
| 10.05.2026 | Daniela Beranová |  |
| |  | Mgr. Petr Janů, předseda představenstva |
| | |  |
| | | Mgr. Petr Scholz, místopředseda představenstva |
| | |  |
| | | Mgr. Tomáš Stánek, člen představenstva |

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

PRAHA 10 - Majetková, a.s.

ke dni **31.12.2025**
(v celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Vinohradská 3216/163

Praha

101 00

Česká republika

| |
|----------|
| IČO |
| 27205703 |

| Označení a | T E X T b | Číslo řádku c | Počáteční stav 1 | Přírůstky 2 | Úbytky 3 | Koncový stav 4 |
|---------------|--|---------------------|---------------------|----------------|-------------|-------------------|
| A. | Vlastní kapitál | 11 | 120 494 | 3 584 | 13 815 | 110 263 |
| A.I. | Základní kapitál celkem | 12 | 170 000 | | | 170 000 |
| A.I.1. | Základní kapitál | 13 | 170 000 | | | 170 000 |
| A.I.1.1. | Základní kapitál zapsaný v OR | 14 | 170 000 | | | 170 000 |
| A.I.1.2. | Základní kapitál nezapsaný v OR | 15 | | | | |
| A.I.2. | Vlastní podíly (-) | 16 | | | | |
| A.I.3. | Změny základního kapitálu | 17 | | | | |
| A.II. | Ážio a kapitálové fondy | 18 | 3 530 | | | 3 530 |
| A.II.1. | Ážio | 19 | | | | |
| A.II.2. | Kapitálové fondy | 20 | 3 530 | | | 3 530 |
| A.II.2.1. | Ostatní kapitálové fondy | 21 | 3 530 | | | 3 530 |
| A.II.2.2. | Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-) | 22 | | | | |
| A.II.2.3. | Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-) | 23 | | | | |
| A.II.2.4. | Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-) | 24 | | | | |
| A.II.2.5. | Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-) | 25 | | | | |
| A.III. | Fondy ze zisku | 26 | | | | |
| A.III.1. | Ostatní rezervní fondy | 27 | | | | |
| A.III.2. | Statutární a ostatní fondy | 28 | | | | |
| A.IV. | Výsledek hospodaření minulých let (+/-) | 29 | -53 036 | 3 584 | 3 583 | -53 035 |
| A.IV.1. | Nerozdělený zisk minulých let | 30 | 9 270 | 3 584 | 3 583 | 9 271 |
| A.IV.2. | Neuhrazená ztráta minulých let (-) | 31 | -60 756 | | | -60 756 |
| A.IV.3. | Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-) | 32 | -1 550 | | | -1 550 |
| A.V. | Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) | 33 | | | 10 232 | -10 232 |
| A.VI. | Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-) | 34 | | | | |

Sestaveno dne:

10.5.2026

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky
nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní je

Právní forma účetní jednotky
a.s.

Předmět podnikání

**PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH
(CASH FLOW)**

ke dni 31.12.2025
(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

PRAHA 10 - Majetková, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Vinohradská 3216/163

Praha
101 00

| Rok | Měsíc | IČ |
|------|-------|----------|
| 2025 | | 27205703 |

| Označ. | TEXT | Stav v běžném účetním období | Stav v minulém účetním období |
|--------|---|---------------------------------|----------------------------------|
| P. | Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období | 37 135 | 23 032 |
| | Peněžní toky z hlavních výdělečných činností (provozní činnost) | | |
| Z. | Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním (do ukazatele nejsou zahrnuty příslušné účty účtové skupiny 59) | -10 232 | 4 988 |
| A.1. | Úpravy o nepeněžní operace | 1 193 | 3 041 |
| A.1.1. | Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu (+/-) | 2 399 | 2 860 |
| A.1.2. | Změna stavu opravných položek, rezerv | -687 | 1 188 |
| A.1.3. | Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+) (vyúčtování do výnosů "-", do nákladů "+") | | |
| A.1.4. | Výnosy z podílů na zisku (-) | | |
| A.1.5. | Vyúčtované nákladové úroky (+) s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku, a vyúčtované výnosové úroky (-) | -519 | -1 007 |
| A.1.6. | Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace | | |
| A.* | Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu | -9 039 | 8 029 |
| A.2. | Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu | -8 178 | 6 854 |
| A.2.1. | Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních | -4 374 | 1 705 |
| A.2.2. | Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních | -3 804 | 5 149 |
| A.2.3. | Změna stavu zásob (+/-) | | |
| A.2.4. | Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespadajícího do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů | | |
| A.** | Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním | -17 217 | 14 883 |
| A.3. | Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-) | | |
| A.4. | Přijaté úroky (+) | 519 | 1 007 |
| A.5. | Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-) | -264 | -100 |
| A.7. | Přijaté podíly na zisku (+) | | |
| A.*** | Čistý peněžní tok z provozní činnosti | -16 962 | 15 790 |

| Označ. | TEXT | Stav v běžném účetním období | Stav v minulém účetním období |
|--------|--|---------------------------------|----------------------------------|
| | Peněžní toky z investiční činnosti | | |
| B.1. | Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv | -1 995 | -192 |
| B.2. | Příjmy z prodeje stálých aktiv | | |
| B.3. | Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám | | |
| B.*** | Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti | -1 995 | -192 |
| | Peněžní toky z finančních činností | | |
| C.1. | Dopady změn dlouhodobých závazků, popřípadě takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | -2 562 | -6 235 |
| C.2. | Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 3 583 | 4 740 |
| C.2.1. | Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, ážia, popřípadě fondů ze zisku včetně složených záloh na toto zvýšení (+) | | |
| C.2.2. | Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-) | | |
| C.2.3. | Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+) | 3 583 | |
| C.2.4. | Úhrada ztráty společníky (+) | | 5 864 |
| C.2.5. | Přímé platby na vrub fondů (-) | | -1 124 |
| C.2.6. | Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v.o.s. a komplementáři u k.s. (-) | | |
| C.*** | Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti | 1 021 | -1 495 |
| F. | Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků | -17 936 | 14 103 |
| R. | Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období | 19 199 | 37 135 |

Sestaveno dne:

10.05.2026

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky
nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou

Právní forma účetní jednotky:

Předmět podnikání:

Zpráva nezávislého auditora P10M

**Souhrnná zpráva nezávislého
auditora o ověření
roční účetní závěrky,
o ověření výroční zprávy a prověrka
zprávy o vztazích
za rok 2025
společnosti**

PRAHA 10 – Majetková, a.s.

**Ing. Irena Titěrová
auditorka č. 1665**

Souhrnná zpráva nezávislého auditora
o ověření roční účetní závěrky , o ověření výroční zprávy a prověrka zprávy o
vztazích za rok 2025

Zpráva je zpracována podle zákona č. 93/2009 Sb. o auditorech a v souladu s Mezinárodními účetními standardy – ISA .

Klient a druh jeho činnosti:

| | |
|--------------------------|--|
| Obchodní firma: | Praha 10 - Majetková, a.s.. |
| IČ: | 27205703 |
| Sídlo: | Vinohradská 3216/163 101 00 Praha 10 |
| Datum zahájení činnosti: | 20.12.2004 |
| Předmět činnosti: | výroba obchod a služby neuvedené v přílohách 1-3 Živ. zák. pronájem nemovitostí činnost účetních poradců hostinská činnost prodej kvasného lihu montáž a opravy elektrických zařízení ostraha realitní činnost provádění staveb |
| Ověřované období: | rok 2025 |
| Datum vyhotovení zprávy: | 18.5.2026 |
| Příjemce zprávy: | akcionáři |
| Zprávu objednal: | představenstvo |
| Auditorka: | Ing. Irena Titěrová Branická 32 147 00 Praha 4 Osvědčení č. 1665 |
| Přílohy: | výkaz zisku a ztráty rozvaha (balance) příloha v účetní závěrce včetně cash flow výroční zpráva zpráva o vztazích |

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům společnosti PRAHA 10 - Majetková, a.s.

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti PRAHA 10 - Majetková, a.s. sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy za rok 2025, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období končící 31.12.2025 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti PRAHA 10 - Majetková, a.s. jsou uvedeny v úvodu této zprávy.

Podle našeho názoru účetní závěrka za rok 2025 podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 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 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 uvedené ve výroční zprávě

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 představenstvo.

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 provádění auditu 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 představenstva Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo 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 představenstvo Společnosti povinno 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 se plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

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 skepticizmus. 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 pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem 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 účetní závěrky, 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 představenstvo 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.

Ing. Irena Titěrová
Kancelář: Praha 4 Pod Terebkou 3
Sídlo a korespondenční adresa:
Branická 1242/32 Praha 4 147 00



V Praze, dne 18.5.2026

