



VÝROČNÍ ZPRÁVA

2025

Pivovarský holding, a.s.
IČO 45193355

OBSAH:

- úvodní slovo předsedy představenstva – zpráva o podnikatelské činnosti společnosti v roce 2025 a stavu jejího majetku
- základní údaje o společnosti
- údaje o předmětu podnikání
- charakteristika podnikání společnosti v roce 2025
- zpráva o vztazích mezi propojenými osobami
- zpráva auditora k účetní závěrce a výroční zprávě za rok 2025
- finanční výkazy společnosti za účetní období roku 2025 a předcházející účetní období
- příloha účetní závěrky za účetní období roku 2025

Úvodní slovo předsedy představenstva Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti v roce 2025 a o stavu jejího majetku

Vážení akcionáři, vážení obchodní partneři,

předkládám Vám výroční zprávu akciové společnosti Pivovarský holding, a.s., která Vás seznamuje s ekonomickými výsledky společnosti v roce 2025 a stavem jejího majetku.

Za účetní období roku 2025 dosáhly celkové výnosy hodnoty 67 019 tis. Kč, přičemž rozhodující výnosy jsou tvořeny výnosy z dlouhodobého finančního majetku, výnosovými úroky, výnosy z nájemného a kurzovými zisky, celkové náklady představují 25 595 tis. Kč a celkové hospodaření společnosti za uplynulý rok skončilo ziskem po zdanění ve výši 41 424 tis. Kč.

Vlastní kapitál k 31.12.2025 dosáhl hodnoty 695 748 tis. Kč. Ke konci roku 2025 tak činila hodnota vlastního kapitálu na jednu akcii 2 439,09 Kč.

Aktiva dosáhla k 31.12.2025 hodnoty 719 663 tis. Kč (netto) a jsou převážně tvořena:

<i>- dlouhodobým hmotným a nehmotným majetkem</i>	<i>56 490 tis. Kč,</i>
<i>- dlouhodobým finančním majetkem</i>	<i>273 505 tis. Kč,</i>
<i>- pohledávkami</i>	<i>43 529 tis. Kč,</i>
<i>- peněžními prostředky</i>	<i>345 109 tis. Kč,</i>
<i>- časovým rozlišením aktiv</i>	<i>1 030 tis. Kč.</i>

Dlouhodobý hmotný majetek představuje administrativní budovu na ulici Gorkého 2 v Moravské Ostravě a bytový dům na ulici Syllabova v Ostravě – Vítkovicích, dovolu k těmto budovám sdělit několik charakteristik:

Ve věci administrativní budovy na ulici Gorkého 2 v Moravské Ostravě uvádím, že oproti roku 2024 nedošlo v roce 2025 k významnějším změnám jak ve struktuře nájemců, tak i v obsazenosti budovy, k 31.12.2025 činila obsazenost budovy 66,23 %. Pokud se týká výměny oken v této budově, ke které došlo v průběhu roku 2023 a 1. poloviny roku 2024 zejména v pronajatých prostorách budovy, oproti předpokladům realizace výměny oken ve zbývajících prostorách budovy nebyla dosud uskutečněna.

Bytový dům na ulici Syllabova v Ostravě – Vítkovicích celkově představuje 40 bytů s celkovou plochou 1 921,25 m². V bytovém domě naše společnost vlastní k 30.4.2026 40 bytů, tedy 100 % jak co do počtu bytů, tak co do plochy bytů. Z uvedeného počtu bytů bylo k 30.4.2026 pronajato 36 bytů, což představuje 89,85 % celkové plochy. V souvislosti s potřebami hlavního nájemce zabezpečujícímu sociální služby byla v 1. čtvrtletí roku 2025 realizována investice: únikové schodiště k zajištění požární bezpečnosti objektu v souladu s platnými předpisy, která byla následně i kolaudována.

Dovolte mi nyní několik slov k dlouhodobému finančnímu majetku:

K 31. prosinci 2025 společnost Pivovarský holding, a.s., vlastnila (a dosud vlastní) šest dceřiných společností, v nichž držela nadpoloviční podíl a jednu dceřinou společnost, v níž držela 50% podíl.

K vybraným dceřiným společnostem poskytují následující informace:

Dceřiná společnost AquaKlim, s.r.o., jež provozuje nestátní zdravotnické zařízení Sanatoria Klimkovice, které je moderním lázeňským a neurorehabilitačním zařízením s více než

trřicetiletou tradici, dosáhla v roce 2025 následujících předběžných hospodářských výsledků: tržby z prodeje výrobků a služeb ve výši 451 221 tis. Kč (v předcházejícím období 445 281 tis. Kč po auditu) a docílila předběžný zisk ve výši 57 747 Kč (oproti auditovanému zisku 66 674 tis. Kč za rok 2024). Podle předběžných výsledků byl docílen vlastní kapitál k 31.12.2025 ve výši 549 360 tis. Kč, což předběžně představuje nárůst o 27 746 tis. Kč oproti auditovaným výsledkům k 31.12.2024 ve výši 521 614 tis. Kč

Dceřiná společnost Union Invest Holding, a.s., která se zabývá obchodem s pohledávkami, ukončila v průběhu roku 2024 správu cizích pohledávek. Za rok 2025 dosáhla hospodářský výsledek před zdaněním ve výši 905 tis. Kč.

Dceřiná společnost Union Trading Ostrava s.r.o., která postupně utlumuje původní podnikání, předběžně dosáhla za období roku 2025 mírnou ztrátu.

Dceřiná společnost Omnia Real, a.s., která má v majetku administrativní budovu v Bratislavě a zabývá se pronájmem kancelářských prostor, vykázala za rok 2025 zisk po zdanění ve výši 79 629 EUR.

Dceřiná společnost Na Luhu s.r.o. vznikla dnem 6.10.2022 a ve svém majetku eviduje zejména pozemky (k 31.12.2025 stejně jako v předcházejícím období tvoří pozemky částku ve výši 34 688 tis. Kč) s cílem jejich zhodnocení v následujících letech. Jde tedy o společnost zvláštního určení, jež byla založena za účelem developerského projektu, jímž je výstavba inženýrských sítí na předmětných pozemcích a následný prodej parcel pro individuální výstavbu rodinných domů. V současnosti se zpracovává projektová dokumentace k zasiťování porřizených pozemků.

Dovolte mi dále, abych uvedl alespoň několik slov k aktivitám na Slovensku, které se týkají v podstatné míře dříve zmíněných dceřiných společností AquaKlim, s.r.o., a Union Invest Holding, a.s. – neboť tyto prostřednictvím svých dceřiných společností v uplynulých letech participovaly na výstavbě specializované nemocnice SANOM v Bratislavě a v současné době usilují o refinancování a dofinancování.

Pokud jde o vnukovskou společnost Sanom s.r.o., která poskytuje specializovanou léčebnou péči v oboru fyziatrie, balneologie a léčebné rehabilitace (FBLR) a neurorehabilitace, ačkoliv došlo podle stavu k 31.12.2024 ve srovnání se stejným obdobím roku 2023 k dokapitalizaci vlastního imania společnosti o 370 000 EUR a stav vlastního imania po dokapitalizaci představoval k 31.12.2024 hodnotu minus 1 374 062 EUR, vykázala společnost Sanom s.r.o. k 31.12.2025 stav vlastního imania minus 1 432 103 EUR, tzn. došlo ke zhoršení hodnoty vlastního imania o 58 041 EUR v porovnání s předcházejícím obdobím, což představuje hodnotu ztráty dosažené za účetní období roku 2025.

V případě vnukovské společnosti Sanom Real, s.r.o., která vlastní příslušný hmotný majetek nemocnice SANOM, k 31.12.2025 ve srovnání se stejným obdobím roku 2024 došlo k poklesu vlastního imania o 7 298 EUR zejména vlivem dosažení nižší ztráty za období roku 2025 v porovnání s rokem 2024.

Ekonomické prostředí v roce 2025

Zatímco v roce 2024 hrubý domácí produkt (HDP) vzrostl meziročně pouze o 1,3 %, v roce 2025 došlo k meziročnímu zrychlení o 2,6 %. Ekonomické prostředí České republiky tak přes nepříznivé vnější vlivy prokázalo zvýšenou odolnost, připomínáme zejména, že vlivem amerických cel průmysl nevykazoval výrazně negativní dopady, naopak využití výrobních kapacit v tuzemském automobilovém i celkovém průmyslu významně převyšovalo zahraniční konkurenci. Avšak na celkovém meziročním růstu se také podílela „nová“ odvětví, zejména

obranný průmysl, ale i oblast informačních a komunikačních technologií, pročež docházelo nejenom ke zvyšování přidané hodnoty v tomto sektoru, ale také k významnému růstu vývozu služeb. Česká ekonomika se tak po poklesu v předchozím roce vrátila k růstu, a v rámci EU patřila k nadprůměrným. Podle Českého statistického úřadu patřila mezi hlavní faktory ovlivňující růst HDP spotřeba domácností (zejména vlivem výrazného zvýšení výdajů domácností na konečnou spotřebu, což bylo umožněno růstem reálných mezd, které se za rok 2025 přiblížily k 5 %, a mírným poklesem inflace), a dále výrazně nad spotřebou domácností se v loňském roce pohybovaly investice, přestože investice v soukromém sektoru vykazovaly utlumenou dynamiku.

V průběhu roku 2025 se inflace v České republice držela v rozmezí 2–3 % (s výjimkou dubna 2025, kdy se inflace držela na nižší úrovni 1,8 %). Průměrná míra inflace za rok 2025 činila 2,5 %, což v porovnání s celkovou inflací za rok 2024 ve výši 2,4 % představuje mírný nárůst o 0,1 %. Pokud jde o očekávanou průměrnou inflaci roku 2026, ta se podle pohybuje mezi 2,2 % (prognóza ČNB) a 2,9 % (odhad Deloitte).

Předpokládáme, že v budoucím období část finančních zdrojů společnosti využijeme na investice do stávajícího hmotného majetku za předpokladu přiměřených nákladů na jeho pořízení, dále na případné refinancování úvěrových zdrojů dceřiných společností a dokapitalizaci společností Sanom s.r.o. a Sanom Real s.r.o., a na rozvojové projekty dceřiných společností v oblasti developmentu.

Podle našeho nejlepšího vědomí podává výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti Pivovarský holding, a.s., za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.



Ing. Vladimír Vlček,
předseda představenstva

Základní údaje**1. Základní údaje**

Obchodní firma	Pivovarský holding, a.s.
Sídlo	Ostrava, ul. Gorkého 3037/2, PSČ 702 00
Založení	Společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ostravě dne 16. ledna 1992.
Právní forma	akciová společnost
Obchodní rejstřík	vedený Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, číslo vložky 294
IČO	45 19 33 55
Základní kapitál	570 496 000 Kč 285 248 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 2 000 Kč každá, listinné
Orgány společnosti	valná hromada dozorčí rada představenstvo

Údaje o předmětu podnikání**1. Historie společnosti**

Společnost byla založena pod názvem Pivovarský investiční fond Radegast, a.s., Pivovarem Radegast, a.s., s cílem uplatnit investiční body v rámci první vlny kupónové privatizace. Po ukončení první vlny privatizace patřil mezi největší investiční fondy na Moravě.

2. Předmět podnikání

Původním předmětem podnikání společnosti bylo shromažďování peněžních prostředků od právnických a fyzických osob za účelem jejich použití na účasti na podnikání podle zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

Na mimořádné valné hromadě dne 23.12.1997 byla schválena transformace investičního fondu na běžnou akciovou společnost holdingového typu.

Na základě této skutečnosti Komise pro cenné papíry svým rozhodnutím ze dne 25.6.1998, čj.: 105/11347a/1998, které nabylo právní moci dne 29.6.1998 odejmula povolení ke

vzniku investičního fondu. Změna předmětu podnikání byla zapsána do obchodního rejstříku dne 29.10.1998.

Předmět podnikání společnosti k 31.12.2025:

Hlavním předmětem činnosti jsou veškeré činnosti související se správou, údržbou, pronájmem nemovitostí.

3. Charakteristika podnikání společnosti v roce 2025

V roce 2025 významnou část výnosů společnosti tvoří výnosy z dlouhodobého finančního majetku, z výnosových úroků, z nájemného a z kurzových zisků.

Struktura výnosů

	v tis. Kč	v %
Tržby za vlastní výkony a zboží	23 389	34,90
<i>v tom: Tržby z prodeje zboží</i>	0	0,00
Jiné provozní výnosy	848	1,26
Finanční výnosy	42 782	63,84
<i>v tom: výnosové úroky</i>	12 165	18,15
<i>výnosy z dlouhodobého finančního majetku</i>	30 000	44,77
<i>kurzové zisky</i>	617	0,92
Výnosy celkem	67 019	100,00

4. Základní kapitál

Základní kapitál společnosti k 31.12.2025 je v souladu se zápisem v obchodním rejstříku a činí 570 496 000 Kč.

V roce 2025 nebylo učiněno žádné rozhodnutí, týkající se vydání nových akcií.

Právo rozhodovat o snížení nebo zvýšení základního kapitálu přísluší valné hromadě společnosti a toto právo nebylo přeneseno na jiný statutární orgán společnosti.

5. Rezervní fond

Zůstatek rezervního fondu k 31.12.2014 byl v roce 2015 zúčtován s neuhrazenou ztrátou minulých let. V následujícím období není společnost k jeho vytvoření povinována.

Obchodní rejstřík, Krajský soud Ostrava, B 294

Zpráva o vztazích

mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen Zpráva o vztazích)
zpracována podle § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech
(zákon o obchodních korporacích) za účetní období 1. ledna až 31. prosince 2025

Název společnosti: Pivovarský holding, a.s.
Sídlo: Gorkého 3037/2, Ostrava - Moravská Ostrava, PSČ 702 00

Právní forma: akciová společnost
IČO: 45193355

Společnost Pivovarský holding, a.s., se sídlem Ostrava – Moravská Ostrava, Gorkého 3037/2, PSČ 702 00, IČ: 45193355, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě v oddíle B, vložka 294, (dále též jen „**zpracovatel**“), je součástí podnikatelského seskupení, ve kterém existují následující vztahy mezi zpracovatelem a ovládající osobou a dále mezi zpracovatelem a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále též jen „**propojené osoby**“).

Tato zpráva o vztazích mezi níže uvedenými osobami byla vypracována podle § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) za účetní období 1. ledna až 31. prosince 2025 (dále jen „**účetní období**“ nebo „**rozhodné období**“).

1. Struktura vztahů

Ovládající osoba:

Všeobecná obchodní společnost, spol. s r.o., se sídlem Ostrava – Moravská Ostrava, Gorkého 3037/2, PSČ 702 00, IČO: 60468785, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě v oddíle C, vložka 17631.

Ovládaná osoba:

Pivovarský holding, a.s., se sídlem Ostrava – Moravská Ostrava, Gorkého 3037/2, PSČ 702 00, IČO: 45193355, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě v oddíle B, vložka 294.

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou:

EAST TRADING, s.r.o., se sídlem Ostrava – Moravská Ostrava, Gorkého 3037/2, PSČ 702 00, IČO: 62241052, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě v oddíle C, vložka 9556.

Hutní obchodní společnost, s.r.o., se sídlem Ostrava – Moravská Ostrava, Gorkého 3037/2, PSČ 702 00, IČO: 61946842, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě v oddíle C, vložka 12926.

2. Úloha ovládané osoby

Společnost Pivovarský holding, a.s., je holdingovou společností, vlastníci podíly v šesti společnostech. V této souvislosti vykonává standardní správu těchto podílů a standardní práva a povinnosti akcionáře v každé jednotlivé společnosti, kromě toho realizuje podnikatelské aktivity, které nejsou závislé na Ovládající osobě a Osobách ovládaných stejnou ovládající osobou.

3. Způsob a prostředky ovládnání

Ovládající společnost ovládá společnost Pivovarský holding, a.s., přičemž k ovládnání společnosti Pivovarský holding, a.s., dochází na valné hromadě společnosti Pivovarský holding, a.s.

4. Přehled jednání učiněných na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

Během rozhodného období neučinila společnost Pivovarský holding, a.s., na popud ovládající osoby nebo na popud jí ovládaných osob žádná jednání, která se týkala majetku přesahujícího 10% vlastního kapitálu společnosti Pivovarský holding, a.s., zjištěného podle účetní závěrky za rozhodné období.

5. Přehled vzájemných smluv (případně dodatků ke smlouvám) uzavřených v rozhodném období mezi ovládanou osobou a ovládající osobou, a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou k poslednímu datu rozhodného období

K 31. 12. 2025 měla společnost Pivovarský holding, a.s., uzavřeny níže uvedené smlouvy, případně dodatky ke smlouvám:

Uzavřené s ovládající osobou:

- Dohoda o zápočtu vzájemných pohledávek ze dne 10.7.2000 ve znění dodatků.
- Smlouva o zřízení a umístění sídla firmy ze dne 29.2.2008.
- Dohoda o úhradě poštovného ze dne 2.1.2009.
- Dohoda o zpracování účetnictví za běžných obchodních podmínek.

Uzavřené s osobami ovládanými stejnou ovládající osobou:

Uzavřené se společností Hutní obchodní společnost, s.r.o.

- Smlouva o zřízení a umístění sídla firmy ze dne 29.2.2008.
- Dohoda o úhradě poštovného ze dne 2.1.2009.
- Dohoda o zpracování účetnictví za běžných obchodních podmínek.

Uzavřené se společností EAST TRADING, s.r.o.

- Umístění sídla: Gorkého 3037/2, Ostrava, Moravská Ostrava, ze dne 10.2.2025.
- Dohoda o zpracování účetnictví za běžných obchodních podmínek.

6. Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle §§ 71 a 72

Na základě smluv uvedených v odst. 5. shora nevznikla společnosti Pivovarský holding, a.s., žádná újma.

7. Hodnocení vztahů a rizik

S ohledem na prověřené právní vztahy mezi ovládanou osobou, ovládající osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou je zřejmé, že v důsledku smluv, uzavřených v rozhodném období, nevznikla ovládané osobě žádná újma. V rozhodném období ze vztahů mezi ovládanou osobou, ovládající osobou a osobami ovládajícími stejnou ovládající osobou nevznikly výhody nebo nevýhody a neplynou pro ovládanou osobu rizika.

V Ostravě dne 3. 3. 2026

Pivovarský holding, a.s.



Ing. Vladimír Vlček
předseda představenstva



Ing. Hana Spurná
člen představenstva



Ing. Kateřina Klimšová
člen představenstva

**Stanovisko dozorčí rady společnosti Pivovarský holding, a.s.
k přezkoumání zprávy o vztazích mezi propojenými osobami dle ust. § 83 a násl. zákona
č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstev, v platném znění („zákon
o obchodních korporacích“), ze dne 23. 3. 2026, pro jednání valné hromady**

Dozorčí rada konstatuje, že představenstvu akciové společnosti **Pivovarský holding, a.s.**, se sídlem Ostrava – Moravská Ostrava, Gorkého 3037/2, PSČ 702 00, IČ: 45193355, zapsané v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě v oddíle B, vložka 294, (dále jen „Společnost“), vznikla ve smyslu ust. § 82 zákona o obchodních korporacích zákonná povinnost ve lhůtě tří (3) měsíců od skončení účetního období zpracovat písemnou zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami za uplynulé účetní období (dále jen „zpráva o vztazích“).

Představenstvo Společnosti tuto zákonnou povinnost splnilo a vypracovalo předmětnou zprávu o vztazích za účetní období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025, která byla schválena představenstvem dne 3. března 2026. Dozorčí rada se zabírala přezkoumáním zprávy o vztazích Společnosti. Dozorčí rada jako kontrolní orgán Společnosti tuto zprávu přezkoumala v souladu s ustanovením § 83 a násl. zákona o obchodních korporacích. Dozorčí rada zkonstatovala v rámci svého přezkumu, že představenstvo Společnosti splnilo zákonnou lhůtu tří (3) měsíců od skončení účetního období pro vypracování této zprávy o vztazích.

Představenstvo Společnosti předložilo tuto zprávu o vztazích k přezkoumání dozorčí radě Společnosti. Při své kontrolní činnosti se dozorčí rada zaměřila i na přezkum skutečností ve zprávě o vztazích uvedených, a to konkrétně na strukturu vztahů ve skupině, jejíž součástí Společnost je, na úlohu Společnosti ve skupině, na způsob a prostředky ovládnání. Kontrolovala přehled vzájemných smluv ve skupině a jednání učiněných na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, dále posuzovala újmu a její vyrovnání a hodnotila vztahy a rizika v rámci skupiny.

Dozorčí rada se ztotožnila se závěrem představenstva Společnosti, že na základě smluv uzavřených v dotčeném období mezi Společností a ostatními osobami ze skupiny, které zmiňuje představenstvo společnosti ve zprávě o vztazích, jiných jednání ani opatření, která byla v zájmu nebo na popud těchto osob uskutečněna Společností v dotčeném období, Společnosti nevznikla žádná újma a že Společnosti z účasti ve skupině nevyplývají nevýhody. Dozorčí rada potvrdila též závěr, že ze vztahů v rámci skupiny neplynou pro Společnost žádná rizika.

Dozorčí rada považuje představenstvem vypracovanou zprávu o vztazích za dokument poskytující pravdivý obraz o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami za účetní období roku 2025. Dozorčí radě nejsou známy žádné jiné ve zprávě o vztazích neuvedené skutečnosti.

V Ostravě dne 23. března 2026

Ing. Jozef Dejčík

předseda dozorčí rady

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

pro akcionáře společnosti Pivovarský holding, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Pivovarský holding, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2025, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2025, a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny na stránce 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Pivovarský holding, a.s. 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

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky 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 statutární orgán Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během 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 obdržných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

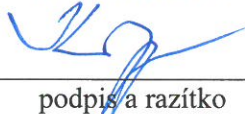
Naší povinností je informovat statutární orgán mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

FINECO audit spol. s r.o.
Ke Kamenině 453/18, Ostrava-Hrušov
evidenční číslo 243

Ing. Ivo Knopp
statutární auditor a jednatel společnosti
evidenční číslo 1537

Ostrava, 22. května 2026

FINECO audit spol. s r.o.
Ke Kamenině 18/453
711 00 Ostrava-Hrušov
DIČ: CZ25366092



podpis a razítko

Pivovarský holding, a.s.

**Účetní závěrka
za rok končící 31. 12. 2025**

ROZVAHA v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Pivovarský holding, a.s.

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání
za daň z příjmů

ke dni 31.12.2025
(v celých tisících Kč)

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

ul.Gorkého 3037/2
Ostrava
702 00

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2025		45193355

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	849 829	130 166	719 663	722 128
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	450 558	120 563	329 995	329 026
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1. až I.5.	4	27	27		
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	5				
B.I.2.	Ocenitelná práva	6	27	27		
B.I.2.1.	Software	7	27	27		
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	8				
B.I.3.	Goodwill	9				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dl. nehmotný majetek a nedokončený dl. nehmotný majetek	11				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	132 336	75 846	56 490	55 766
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	112 988	61 154	51 834	52 983
B.II.1.1.	Pozemky	16	3 058		3 058	3 039
B.II.1.2.	Stavby	17	109 930	61 154	48 776	49 944
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	16 025	14 692	1 333	1 154
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	55		55	55
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	21				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	55		55	55
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24	3 268		3 268	1 574
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	3 268		3 268	1 574
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	27	318 195	44 690	273 505	273 260
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	268 864	2 236	266 628	267 119
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	29				
B.III.3.	Podíly – podstatný vliv	30	49 331	42 454	6 877	6 141

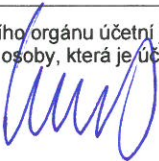
Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	31				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry – ostatní	33				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36				
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	398 241	9 603	388 638	386 186
C.I.	Zásoby Součet I.1. až I.5.	38				
C.I.1.	Materiál	39				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	40				
C.I.3.	Výrobky a zboží	41				
C.I.3.1.	Výrobky	42				
C.I.3.2.	Zboží	43				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45				
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	53 132	9 603	43 529	58 389
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	39 185		39 185	49 789
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48				
C.II.1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	49	37 769		37 769	39 481
C.II.1.3.	Pohledávky – podstatný vliv	50				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	51				
C.II.1.5.	Pohledávky – ostatní	52	1 416		1 416	10 308
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společnosti	53				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54	1 416		1 416	1 493
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	55				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56				8 815
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	13 947	9 603	4 344	8 600
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	10 834	9 603	1 231	4 972
C.II.2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	59	938		938	1 482
C.II.2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	60				
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	61	2 175		2 175	2 146
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společnosti	62				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63				
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	64	1 048		1 048	417
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	88		88	439
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66	1 038		1 038	1 290
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	1		1	
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	144				

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.II.3.1.	Náklady příštích období	145				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	146				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	147				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek Součet III.1. až III.2.	68				
C.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	69				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	70				
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	345 109		345 109	327 797
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	50		50	95
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	345 059		345 059	327 702
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	1 030		1 030	6 916
D.1.	Náklady příštích období	75	80		80	40
D.2.	Komplexní náklady příštích období	76				
D.3.	Příjmy příštích období	77	950		950	6 876

Označení	PASIVA		čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b		c	5	6
	PASIVA CELKEM	Součet A. až D.	78	719 663	722 128
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79	695 748	689 445
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	80	570 496	570 496
A.I.1.	Základní kapitál		81	570 496	570 496
A.I.2.	Vlastní podíly (-)		82		
A.I.3.	Změny základního kapitálu		83		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	Součet II.1. až II.2.	84		
A.II.1.	Ážio		85		
A.II.2.	Kapitálové fondy		86		
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		87		
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		88		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		89		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		90		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		91		
A.III.	Fondy ze zisku	Součet III.1. až III.2.	92		
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy		93		
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy		94		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1. až IV.2.	95	83 828	72 894
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		96	83 828	72 894
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		98		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99	41 424	46 055
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		100		
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	23 870	32 064
B.	Rezervy	Součet B.1. až B.4.	102		
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		103		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů		104		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		105		
B.4.	Ostatní rezervy		106		

Označení	PASIVA		čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b		c	5	6
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	107	23 870	32 064
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	108	11 564	18 847
C.I.1.	Vydané dluhopisy		109		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		110		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy		111		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím		112		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		113		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů		114		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		115		
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		116		
C.I.7.	Závazky – podstatný vliv		117	9 101	16 435
C.I.8.	Odložený daňový závazek		118	2 463	2 412
C.I.9.	Závazky – ostatní		119		
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům		120		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní		121		
C.I.9.3.	Jiné závazky		122		
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123	12 306	13 217
C.II.1.	Vydané dluhopisy		124		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		125		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy		126		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím		127		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy		128	1 436	1 363
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů		129	373	1 333
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě		130		
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		131		
C.II.7.	Závazky – podstatný vliv		132		
C.II.8.	Závazky ostatní		133	10 497	10 521
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům		134		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci		135		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům		136	244	185
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		137	153	126
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace		138	199	265
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní		139		43
C.II.8.7.	Jiné závazky		140	9 901	9 902

Označení a	PASIVA b		čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C.III.	Časové rozlišení pasiv	Součet III.1. až III.2.	148		
C.III.1.	Výdaje příštích období		149		
C.III.2.	Výnosy příštích období		150		
D.	Časové rozlišení pasiv	Součet D.1. až D.2.	141	45	619
D.1.	Výdaje příštích období		142	30	604
D.2.	Výnosy příštích období		143	15	15

Sestaveno dne: 12.05.2026		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou 
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání finanční činnosti, pronájem nebytových prostor	Pozn.:

FINECO audit spol. s r.o.
Ke Kamenině 18/453
711 00 Ostrava-Hrušov
DIČ: CZ25366092

Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.12.2025
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2025		45193355

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Pivovarský holding, a.s.

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

ul.Gorkého 3037/2
Ostrava
702 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	23 389	19 735
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba	Součet A.1. až A.3. 3	9 018	7 946
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	3 435	3 318
A. 3.	Služby	6	5 583	4 628
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady	Součet D.1. až D.2. 9	6 083	5 878
D. 1.	Mzdové náklady	10	4 350	4 289
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	1 733	1 589
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	1 407	1 290
D. 2.2.	Ostatní náklady	13	326	299
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	Součet E.1. až E.3. 14	3 538	3 401
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	3 538	3 401
E. 1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	3 538	3 401
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	Součet III.1. až III.3. 20	848	512
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	33	33
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	815	479
F.	Ostatní provozní náklady	Součet F.1. až F.5. 24	1 142	949
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F. 2.	Prodaný materiál	26		
F. 3.	Daně a poplatky	27	107	96
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	1 035	853
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F. 30	4 456	2 073

FINECO audit spol. s r.o.
Ke Kamenině 18/453
711 00 Ostrava-Hrušov
DIČ: CZ25366092

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období		
			běžném 1	minulém 2	
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	Součet IV.1. až IV.2.	31	30 000	30 000
IV. 1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba		32	30 000	30 000
IV. 2.	Ostatní výnosy z podílů		33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	Součet V.1. až V.2.	35		
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládaná nebo ovládající osoba		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	Součet VI.1. až VI.2.	39	12 165	17 725
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba		40	1 179	3 984
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		41	10 986	13 741
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		42	-244	-891
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	Součet J.1. až J.2.	43	554	702
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba		44	554	702
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45		
VII.	Ostatní finanční výnosy		46	617	1 004
K.	Ostatní finanční náklady		47	2 465	831
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	40 007	48 087
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	* (ř. 30) + * (ř. 48)	49	44 463	50 160
L.	Daň z příjmů	Součet L.1. až L.2.	50	3 039	4 105
L. 1.	Daň z příjmů splatná		51	2 989	3 934
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		52	50	171
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	** (ř. 49) - L.	53	41 424	46 055
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	** (ř. 53) - M.	55	41 424	46 055
*	Čistý obrát za účetní období		56	23 389	19 735

Sestaveno dne: 12.05.2026	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání finanční činnosti, pronájem nebytových prostor
	Pozn.:

FINECO audit spol. s r.o
 Ke Kamenině 18/453
 711 00 Ostrava-Hrušov
 DIČ: CZ25366092



Pivovarský holding, a.s.
IČ 45193355

**Příloha v účetní závěrce
k 31.12.2025**

Za statutární orgán společnosti:

**Ing. Vladimír Vlček
předseda představenstva**

FINECO audit spol. s r.o.
Ke Kamenině 18/453
711 00 Ostrava-Hrušov
DIČ: CZ25366092

Příloha je zpracována v souladu s Vyhláškou 500/2002 Sb., v platném znění, kterou se stanoví obsah účetní závěrky pro podnikatele. Údaje přílohy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici. Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

Účetní závěrka je sestavena k datu 31. 12. 2025.

Čl. I **Obecné údaje**

1. Popis účetní jednotky

Obchodní firma: Pivovarský holding, a.s.
Sídlo: ul. Gorkého 3037/2, Ostrava, PSČ 702 00
Právní forma: akciová společnost
IČ: 45193355

Pivovarský holding, a.s. zahájil svoji činnost dne 16.1.1992 zápisem v obchodním rejstříku, vedeném Krajským obchodním soudem v Ostravě - oddíl B, číslo vložky 294 na základě schválení Ministerstvem pro správu národního majetku a jeho privatizaci dne 19.12.1991 č. j. 20/121/91 pod názvem společností Pivovarský investiční fond Radegast, a.s., s předmětem podnikání společnosti shromažďování peněžních prostředků, včetně investičních bodů od právnických a fyzických osob, za účelem jejich použití na účasti podnikání podle zákona č.248/1992 Sb. ze dne 28.4.1992 o investičních společnostech a investičních fondech.

Rozhodnutím valné hromady ze dne 26.6.1998 došlo k transformaci investičního fondu na akciovou společnost a ke změně názvu společnosti na Pivovarský holding, a.s.. Tato změna byla zapsána do obchodního rejstříku dne 29.10.1998.

Na základě této skutečnosti Komise pro cenné papíry svým rozhodnutím ze dne 25.6.1998, č.j.: 105/11347a/1998, které nabylo právní moci dne 29.6.1998 odejmula povolení ke vzniku investičního fondu. Tato změna byla zapsána do obchodního rejstříku 29.10.1998.

Hlavním předmětem činnosti jsou veškeré činnosti související se správou, údržbou, pronájemem nemovitostí a půjčováním finančních prostředků, vedení účetnictví.

2. Orgány společnosti k 31.12.2025 a ke dni zpracování přílohy k účetní závěrce

Nejvyšším orgánem společnosti je valná hromada. Statutárním orgánem společnosti, který řídí činnost společnosti je představenstvo. Kontrolním orgánem je dozorčí rada. Ve sledovaném období došlo ke změně ve složení představenstva, po odstoupení člena představenstva byl zvolen nový člen. Ve sledovaném období také došlo ke změnám na pozici kontrolních orgánů, po odvolání člena dozorčí rady byl valnou hromadou zvolen nový člen. K žádným jiným změnám, které by podléhaly zápisu do obchodního rejstříku nedošlo.

Představenstvo společnosti je tříčlenné :

Složení představenstva ke dni 31.12.2025 a ke dni zpracování účetní závěrky	Den vzniku členství	Den vzniku funkce
Ing. Vladimír Vlček, předseda představenstva	25.6.2013	25.6.2013
Ing. Hana Spurná, člen představenstva	25.11.2011	-
Ing. Kateřina Klimšová, člen představenstva	27.06.2025	-

Kontrolním orgánem společnosti je dozorčí rada, která je rovněž tříčlenná :

Složení dozorčí rady ke dni 31.12.2025 a ke dni zpracování účetní závěrky	Den vzniku členství	Den vzniku funkce
Ing. Jozef Dejčík, předseda dozorčí rady	25.06.2013	25.6.2013
Marie Muroňová, člen dozorčí rady	27.06.2025	-
Prof. Ing. Jiří Kern, CSc., člen dozorčí rady	30.06.2012	-

3. Identifikace skupiny

Společnost Pivovarský holding, a.s. je součástí konsolidovaného celku. Konsolidovanou účetní závěrku sestavuje Všeobecná obchodní společnost, spol. s r.o., IČ 60468785, se sídlem Gorkého 3037/2, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava.

Čl. II

Informace o účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu s českým zákonem o účetnictví a navazujícími předpisy pro vedení účetnictví podnikatelů.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

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

V průběhu roku 2025 nedošlo ke změně způsobu účtování oproti účtování v předcházejícím období. Nebyly použity reprodukční pořizovací ceny.

2. Zásadní účetní postupy používané ve společnosti

2.1 Zásoby

Společnost účtuje přímo do spotřeby materiál drobného charakteru (kancelářské potřeby, tiskopisy, čisticí prostředky apod.) a drobný dlouhodobý hmotný majetek, o kterém rozhodla, že bude o něm účtovat jako o zásobách. Pořizuje pouze materiál drobného charakteru určený pro spotřebu. K 31.12.2025 neměla společnost žádný materiál, který by překračoval množství určující běžnou spotřebu. Ke dni 31.12.2025 společnost nevlastní žádné zboží určené k prodeji.

2.2 Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Veškerý nakupovaný majetek během účetního období 2025 byl oceňován pořizovacími náklady.

Odpisování majetku

Dlouhodobým hmotným majetkem je majetek, jehož ocenění je vyšší než 80 000 Kč v jednotlivém případě a doba použitelnosti je delší než jeden rok. Věci nabyté finančním leasingem bez ohledu na jejich ocenění a dobu použitelnosti jsou také dlouhodobým hmotným majetkem.

Dlouhodobý nehmotný majetek tvoří majetkové položky, jejichž ocenění je vyšší než 80 000 Kč a doba použitelnosti delší než jeden rok.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za účetní období částku 80 000 Kč a je v tomto účetním období uvedeno do užívání, zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého majetku.

Metody odpisování pro dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek :

- pořízený majetek se odepisuje v souladu s odpisovým plánem počínaje měsícem zařazení do používání,
- odpisy se počítají z ceny, ve které je majetek oceněn v účetnictví, a to do její výše,
- odpisy se účtují do nákladů společnosti měsíčně. Měsíční odpis se rovna jedné dvanáctině ročního stanoveného odpisu,
- majetek se přestává odpisovat a případná zůstatková hodnota je zúčtována do nákladů v měsíci vyřazení,
- o případném přerušení odpisování z důvodu nevyužití majetku rozhodne výkonný ředitel společnosti.

Dlouhodobý hmotný majetek je účetně odpisován rovnoměrně, přičemž pro zařazení majetku se použije odpisových skupin, které stanoví pro jednotlivé druhy majetku § 30, odst. 1 zákona o daních z příjmu č. 586/1992 Sb. v platném znění :

Odpisová skupina	Doba odpisování v letech/měsících
1	3 / 36
2	5 / 60
3	10 / 120
4	20 / 240
5	30 / 360
6	50 / 600

Drobný hmotný majetek v ceně pořízení do 80 000 Kč s dobou použitelnosti delší než jeden rok není účtován na účtech dlouhodobého majetku, ale je o něm účtováno jako o zásobách. Při zařazení do užívání je zúčtován do spotřeby na účet 501 – s analytikou, přičemž majetek v ocenění od 3 001 Kč do 80 000 Kč včetně je sledován v mimoúčetní evidenci a to po celou dobu užívání ve společnosti. V mimoúčetní evidenci je sledována bez ohledu na pořizovací cenu výpočetní technika, kopírky, tiskárny, nábytek.

Dlouhodobý nehmotný majetek (mimo dlouhodobého drobného nehmotného majetku) je účetně odpisován rovnoměrně, a to v délce předpokládané doby používání.

Drobný nehmotný majetek v ceně pořízení do 80 000 Kč s dobou použitelnosti delší než jeden rok není účtován na účtech dlouhodobého majetku, ale při pořízení se zúčtuje do nákladů na účet 518 – s analytikou. Přičemž majetek v ocenění od 5 001 Kč do 80 000 Kč včetně je sledován v mimoúčetní evidenci a to po celou dobu užívání ve společnosti.

2.3 Cenné papíry a majetkové účasti

Cenné papíry a podíly se oceňují

- a) k okamžiku pořízení pořizovacími cenami.
- b) při prodeji či jiném úbytku cenou zjištěnou váženým aritmetickým průměrem

- c) k okamžiku účetní závěrky reálnou hodnotou s výjimkou
- cenných papírů držených do splatnosti,
 - dluhopisů pořízených v primárních emisích neurčených účetní jednotkou k obchodování
 - cenných papírů emitovaných účetní jednotkou
 - cenných papírů představujících účast v ovládané osobě s rozhodujícím nebo podstatným vlivem.

Cenné papíry přeceňované na reálnou hodnotu:

- a) ostatní cenné papíry, u kterých účetní jednotka není ovládající osobou ani osobou s podstatným vlivem (< 20 % podíl), účetní jednotce není známo, jak dlouho bude cenné papíry tohoto typu držet, a přecenění je tedy účtováno rozvahově prostřednictvím účtu 414 na základě kvalifikovaného odhadu nebo posudku znalce. Lze použít rovněž opravnou položku, a to u ocenění směrem dolů.
- b) cenné papíry k obchodování, které jsou obchodovány na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničním obdobném trhu a jsou pořízeny účetní jednotkou k obchodování, přecenění je k datu účetní závěrky prováděno výsledkově. Tento typ cenných papírů účetní jednotka k 31.12.2025 nevlastnila.

Není-li objektivně možné stanovit reálnou hodnotu nebo pokud náklady na získání informace o reálném ocenění převyšují přínosy plynoucí z těchto informací, pak účetní jednotka o reálné hodnotě neúčtuje.

Majetkové účasti (podíly, cenné papíry) představující účast v ovládané osobě nebo v osobě pod podstatným vlivem

Tyto cenné papíry jsou oceňovány v souladu s § 25 zákona o účetnictví pořizovací cenou. V případě, že účetní jednotka zjistí snížení hodnoty, použije opravnou položku.

Dlužné cenné papíry a cenné papíry držené do splatnosti

U dlužných cenných papírů se účtuje o **úrokovém výnosu** na vrub analytického účtu k příslušnému účtu cenných papírů a ve prospěch účtu v účtové skupině 66 a to ve věcné a časové souvislosti.

Při nákupu u dlužných cenných papírů držených do splatnosti – plášt dluhopisu se nepřeceňuje podle trhu na reálnou hodnotu, neboť není určen k obchodování, nýbrž ke splatnosti (výplátě jmenovité hodnoty). Časově se rozlišuje diskont/prémie.

2.4 Stanovení opravných položek k majetku

2.4.1. Opravné položky k cenným papírům a účastem

Opravné položky stanovuje účetní jednotka k cenným papírům, které se nepřeceňují na reálnou hodnotu nebo u nich reálnou hodnotu nelze stanovit a to v případech, kdy na základě inventarizace bylo zjištěno snížení hodnoty těchto cenných papírů z relevantních informací, které jsou v daném okamžiku k dispozici.

2.4.2. Opravné položky k pohledávkám

U pohledávek, které jsou po splatnosti déle než rok, jsou opravné položky vytvářeny zpravidla ve výši 100 % nominální hodnoty, respektive pořizovací ceny. Jednotlivé pohledávky jsou dále bez ohledu na dobu splatnosti individuálně posuzovány při inventarizaci a v závislosti na zjištěných informacích jsou opravné položky korigovány, případně vytvářeny i u pohledávek s dobou po splatnosti do jednoho roku. V tomto posuzování je zahrnuto také zohlednění případných výsledků konkurzních řízení.

2.5 Způsob uplatněný při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu

Pro přepočet cizí měny na českou měnu společnost používá denní směnný kurz stanovený ČNB vyhlášený ke dni vzniku účetního případu.

Čl. III
Doplňující údaje k rozvaze a výkazu zisků a ztrát

1. Hmotný, nehmotný majetek a finanční majetek kromě pohledávek

1.1. Hmotný a nehmotný majetek kromě pohledávek – doplňující informace

Majetek neuvedený v rozvaze v tis. Kč

Název majetku	Pořizovací cena
Drobný hmotný majetek	1 737
Drobný nehmotný majetek	69
Celkem	1 808

Tento majetek tvoří předměty dlouhodobé spotřeby - dlouhodobý drobný hmotný majetek a dlouhodobý drobný nehmotný majetek – v pořizovacích cenách do hranice pro odpisování. Majetek je sledován v mimoúčetní evidenci.

1.2 Dlouhodobý majetek pořízený formou finančního pronájmu

V roce 2025 ani v minulém účetním období společnost neměla majetek pořízený formou finančního leasingu.

2. Pohledávky a závazky

2.1 Pohledávky se splatností delší než 5 let

Společnost uzavřela smlouvy o úvěru se svou dceřinou společností Union Invest Holding, a.s. se splatností 31.12.2033.

2.2 Závazky se splatností delší než 5 let

Společnost uzavřela smlouvu o úvěru se svou dceřinou společností OMNIA Real, s.r.o. se splatností 31.12.2030.

2.3 Pohledávky kryté podle zástavního práva nebo jištěné jiným způsobem

Společnost nemá pohledávky kryté podle zástavního práva.

2.4 Závazky kryté podle zástavního práva nebo jištěné jiným způsobem

Společnost uzavřela smlouvu o úvěru se svou dceřinou společností OMNIA Real, s.r.o., tento úvěr je zajištěn blankosměnkou.

2.5 Pohledávky za členy orgánů společnosti

Společnost neposkytla ani nesjednala v účetním období roku 2025 žádné zálohy, závdavky, zápůjčky nebo úvěry ani ostatní plnění jak v peněžní, tak bezplatné či naturální formě současným ani bývalým členům orgánů společnosti nebo řídicích orgánů.

2.6 Pohledávky neuvedené v rozvaze – sledované v podrozvahové evidenci

Společnost neměla v minulém účetním období ani k 31.12.2025 žádné pohledávky nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze.

2.7 Závazky neuvedené v rozvaze

Společnost neměla v minulém účetním období ani k 31.12.2025 žádné závazky nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze.

Společnost nemá žádné závazky po splatnosti z pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, ani veřejného zdravotního pojištění. Rovněž nemá žádné daňové nedoplatky k místně příslušným finančním orgánům.

3. Informace o položkách dlouhodobých aktiv

v tis. Kč

Dlouhodobá aktiva	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Konečný stav	Opravné položky a oprávky			Úroky
					Počátek	Změna	Konec	
Dlouhodobý nehmotný majetek	27	0	0	27	27	0	27	---
Dlouhodobý hmotný majetek	128 540	6 861	3 065	132 336	72 774	3 072	75 846	---
Dlouhodobý finanční majetek	318 195	0	0	318 195	44 935	-245	44 690	---
Dlouhodobé pohledávky vč. záloh	49 789	5 097	15 701	39 185	0	0	0	---

4. Zaměstnanci v účetním období

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v roce 2025: 5

5. Vlastní kapitál

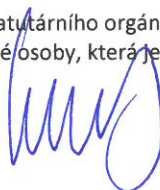
v tis. Kč

	Stav k 31.12.2023	Zvýšení	Snížení	Stav k 31.12.2024	Zvýšení	Snížení	Stav k 31.12.2025
Základní kapitál	570 496	0	0	570 496	0	0	570 496
Fondy ze zisku	0	0	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	0	0	0	0	0	0	0
HV minulých let	53 472	19 423	0	72 894	10 934	0	83 828
HV běžného účetního období	19 423	46 055	19 423	46 055	41 424	46 055	41 424
Vlastní kapitál celkem	643 391			689 445			695 748

Čl. III

Události po datu účetní závěrky

Vedení Společnosti zvážilo současnou politicko-ekonomickou situaci v České republice a dospělo k závěru, že nemá významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2025 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

Sestaveno dne:	12.5.2026	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou:  Ing. Vladimír Vlček, předseda představenstva
----------------	-----------	---