



VÝROČNÍ ZPRÁVA

2024

Pivovarský holding, a.s.
IČO 45193355

OBSAH :

- úvodní slovo předsedy představenstva – zpráva o podnikatelské činnosti společnosti v roce 2024 a stavu jejího majetku
 - základní údaje o společnosti
 - údaje o předmětu podnikání
 - charakteristika podnikání společnosti v roce 2024
 - zpráva o vztazích mezi propojenými osobami
 - zpráva auditora k účetní závěrce a výroční zprávě za rok 2024
 - finanční výkazy společnosti za účetní období roku 2024 a předcházející účetní období
 - příloha účetní závěrky za účetní období roku 2024
-

Úvodní slovo předsedy představenstva

Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti v roce 2024 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 2024 a stavem jejího majetku.

Za účetní období roku 2024 dosáhly celkové výnosy hodnoty 68 976 tis. Kč, přičemž rozhodující výnosy jsou tvořeny výnosy z dlouhodobého finančního majetku, výnosovými úroky, výnosy z nájemného a kurzovými zisky, celkové náklady představují 22 921 tis. Kč a celkové hospodaření společnosti za uplynulý rok skončilo ziskem po zdanění ve výši 46 055 tis. Kč.

Vlastní kapitál k 31.12.2024 dosáhl hodnoty 689 445 tis. Kč. Ke konci roku 2024 tak činila hodnota vlastního kapitálu na jednu akcii 2 417 Kč.

Aktiva dosáhla k 31.12.2024 hodnoty 722 128 tis. Kč (netto) a jsou převážně tvořena:

<i>- dlouhodobým hmotným a nehmotným majetkem</i>	<i>55 766 tis. Kč,</i>
<i>- dlouhodobým finančním majetkem</i>	<i>273 260 tis. Kč,</i>
<i>- pohledávkami</i>	<i>58 389 tis. Kč,</i>
<i>- peněžními prostředky</i>	<i>327 797 tis. Kč,</i>
<i>- časovým rozlišením aktiv</i>	<i>6 916 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, dovoluť k těmto budovám sdělit několik charakteristik:

Ve věci administrativní budovy na ulici Gorkého 2 v Moravské Ostravě uvádím, že oproti roku 2023 nedošlo v roce 2024 k významnějším změnám jak ve struktuře nájemců tak i v obsazenosti budovy, přičemž k 31.12.2024 činila obsazenost budovy 67,53 %. V průběhu 1. poloviny roku 2024 jsme pokračovali v realizaci výměny oken zejména v pronajatých prostorách budovy, a oproti předpokladům realizace výměny oken ve zbývajících prostorách budovy v následujícím období roku 2024 a v 1. pololetí roku 2025, nebyla tato investice dosud uskutečněna s ohledem na zvažovanou budoucí přestavbu budovy. Vzhledem ke zvažované přestavbě budovy společnost Pivovarský holding, a.s., akumuluje a bude i v nadcházejícím období akumulovat zdroje.

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 38 bytů a 1/5 z dalšího bytu jak k 30.4.2024, tak i ke stejnému období letošního roku, což z uvedené celkové plochy představuje 1 835,40 m², a z čehož bylo k 30.4.2024 pronajato 83,21 %, oproti téměř 84 % stejného období letošního roku. V souvislosti s potřebami hlavního nájemce zabezpečujícím sociální služby byla v 1. čtvrtletí roku 2025 realizována investice – únikové schodiště – k zajištění požární bezpečnosti objektu v souladu s aktuálně platnými předpisy, jejíž kolaudace je v současnosti v řešení.

Dovolte mi nyní několik slov k dlouhodobému finančnímu majetku:

K 31. prosinci 2024 společnost Pivovarský holding, a.s., vlastnila (a dosud vlastní) pět dceřiných společností, v nichž držela nadpoloviční podíl a jednu dceřinou společnost, v níž držela 50% podíl; tato aktiva se oproti konci roku 2023 změnila, neboť v závěru roku 2024 došlo k pořízení 100% podílu ve společnosti Na Luhu s.r.o.

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 třicetiletou tradicí, dosáhla v roce 2024 následujících auditovaných hospodářských výsledků: tržby z prodeje výrobků a služeb ve výši 445 281 tis. Kč a docílila zisk ve výši 66 674 tis. Kč.

Dceřiná společnost Union Invest Holding, a.s., která se zabývá obchodem s pohledávkami, ukončila v průběhu roku 2024 správu cizích pohledávek, a za rok 2024 dosáhla hospodářský zisk před zdaněním ve výši 5 856 tis. Kč.

Dceřiná společnost Union Trading Ostrava s.r.o., která postupně utlumuje původní podnikání, dosáhla za období roku 2024 předběžný kladný hospodářský výsledek.

Dceřiná společnost Omnia Real, a.s., která má v majetku administrativní budovu v Bratislavě a zabývá se pronájmem kancelářských prostor, vykázala za rok 2024 zisk po zdanění ve výši 88 598 EUR, po ztrátě za rok 2023 ve výši -15 392 EUR se tedy společnosti podařilo pokračovat v kladném trendu z roku 2022 (kdy byl dosažen zisk ve výši 291 323 EUR).

Dceřiná společnost Na Luhu s.r.o. vznikla dnem 6.10.2022. Ve svém majetku eviduje zejména pozemky (k 31.12.2024 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 závěru roku 2024 došlo k rozšíření území o cca 4 500 m² odkoupením rodinného domu včetně přilehlých pozemků. V současnosti se zpracovává projektová dokumentace k zasíťování 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 participují na 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, došlo podle stavu k 31.12.2024 ve srovnání se stejným obdobím roku 2023 k dokapitalizaci vlastního imania společnosti o 370 000 EUR (stav vlastního imania po dokapitalizaci představuje hodnotu minus 1 374 062 EUR, proto bude k dokapitalizaci společnosti docházet ještě v následujícím období). V případě vnukovské společnosti Sanom Real, s.r.o., která vlastní příslušný hmotný majetek nemocnice SANOM, k 31.12.2024 ve srovnání s rokem 2023 zatím nedošlo k dokapitalizaci vlastního imania zejména vlivem dosaženého kladného hospodářského výsledku za období roku 2024, přesto s ohledem na velikost vlastního imania a přes jeho kladnou výši k 31.12.2024 bude muset k dokapitalizaci vlastního imania v následujícím období dojít.

Ekonomické prostředí v roce 2024

Za celý rok 2024 hrubý domácí produkt vzrostl meziročně o 1,0 %. Tento celoroční růst podpořily jak vyšší výdaje na konečnou spotřebu domácností, tak i výdaje vládních institucí. Přesto však spotřeba domácností zůstala významně za svou předpandemickou úroveň, stejně jako reálné mzdy. I přes skutečnost, že domácnosti nadále disponovaly velkým objemem nahromaděných úspor, a míra úspor byla ve srovnání s obdobím předcovidovou pandemií téměř dvojnásobná, obavy z dalšího ekonomického vývoje brzdily útraty spotřebitelů. Negativní vliv na vývoj HDP v roce 2024 měla především tvorba hrubého kapitálu, kterou brzdily nízká podnikatelská důvěra, jakož i špatná situace v tuzemském průmyslu. Avšak na rozdíl od zaostávající spotřebou domácností byly v roce 2024 investice výrazně nad předpandemickou úroveň.

V průběhu roku 2024 se inflace držela v rozmezí 2–3 %. Průměrná míra inflace za rok 2024 činila 2,4 %, což v porovnání s celkovou inflací za rok 2023 ve výši 10,7 % představuje výrazný pokles. Podle údajů Českého statistického úřadu měl na vývoj celkové inflace v roce 2024 vliv především růst cen bydlení, v menší míře pak růst cen v oblastech stravování a ubytování, a naopak ke snižování

cenové hladiny nejvíce přispíval vývoj cen potravin a nealkoholických nápojů vlivem jejich pomalejšího tempa růstu. Za rok 2024 se ceny zboží zvýšily o 0,9 % a ceny služeb o více než 5 %.

Vzhledem k aktuálnímu ekonomickému prostředí a nejistotám na trzích nadále zůstává ekonomická aktivita v eurozóně utlumená - způsobená v současné době zejména obchodní válkou, nejistotami pramenícími z neočekávané či spíše neočekávatelné celní politiky USA, když i velké evropské ekonomiky řeší obtíže v řadě sektorů, a členské země Evropské unie vykazují známky závažné nejednoty a útlumu v době, kdy je nezbytné zvyšovat konkurenceschopnost.

Považujeme proto tvorbu finančních rezerv za nezbytnou pro investice, rozvoj a budoucí růst společnosti. Finanční zdroje společnosti budou použity na investice do stávajícího hmotného majetku, na případné refinancování úvěrových zdrojů dceřiných společností, na další potřebnou 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
IČ	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 31.12.2024:

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

3. Charakteristika podnikání společnosti v roce 2024

V roce 2024 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	19 735	28,61
<i>v tom: Tržby z prodeje zboží</i>	0	0,00
Tržby z prodeje DNHM a DHM	33	0,05
Ostatní provozní výnosy	479	0,69
Finanční výnosy	48 729	70,65
<i>v tom: výnosové úroky</i>	17 725	25,70
<i>výnosy z dlouhodobého finančního majetku</i>	30 000	43,49
<i>kurzové zisky</i>	1 004	1,46
Výnosy celkem	68 976	100,00

4. Základní kapitál

Základní kapitál společnosti k 31.12.2024 je v souladu se zápisem v obchodním rejstříku a činí 570 496 000 Kč.

V roce 2024 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 2024

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 2024 (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:

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.

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.

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 ovládní

Ovládající společnost ovládá společnost Pivovarský holding, a.s., přičemž k ovládní 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. 2024 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.

- K poslednímu datu rozhodného období neměla společnost Pivovarský holding, a.s., uzavřenu žádnou smlouvu.
- Umístění sídla: Gorkého 3037/2, Ostrava, Moravská Ostrava – až od 02/2025.

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

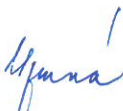
S ohledem na prověřené právní vztahy mezi ovládanou osobou, ovládající osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou je zřejmé, že v důsledku smluv, uzavřených v rozhodném období, nevznikla ovládané osobě žádná újma. V rozhodném období ze vztahů mezi ovládanou osobou, ovládající osobou a osobami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

V Ostravě dne 18. 3. 2025

Pivovarský holding, a.s.



Ing. Vladimír Vlček
předseda představenstva



Ing. Hana Spurná
člen představenstva



Marie Muroňová
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 24. 3. 2025, 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. 2024 do 31. 12. 2024, která byla schválena představenstvem dne 18. března 2025. Dozorčí rada se zaobírala 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 ovládnutí. 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 vyrovnaní 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 nevyplynou 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 2024. Dozorčí radě nejsou známy žádné jiné ve zprávě o vztazích neuvedené skutečnosti.

V Ostravě dne 24. března 2025

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. 2024, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2024, 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. 2024 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2024 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.

Naš 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 nejví 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 obdržení ostatních informací 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, 23. května 2025

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. 2024**

ROZVAHA v plném rozsahu

ke dni **31.12.2024**
(v celých tisících Kč)

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

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

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

ul. Gorkého 3037/2
Ostrava
702 00

Rok	Měsíc	IČ
2024		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	849 467	127 339	722 128	678 994
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	446 762	117 736	329 026	291 129
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1. až I.5.	4	27	27		0
B.I. 1.	Nehmotné výsledky vývoje	5				
B.I. 2.	Ocenitelná práva	6	27	27		0
B.I. 2.1.	Software	7	27	27		0
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	128 540	72 774	55 766	57 609
B.II. 1.	Pozemky a stavby	15	111 219	58 236	52 983	55 896
B.II. 1.1.	Pozemky	16	3 039		3 039	3 039
B.II. 1.2.	Stavby	17	108 180	58 236	49 944	52 857
B.II. 2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	15 692	14 538	1 154	1 643
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	1 574		1 574	15
B.II. 5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25				
B.II. 5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	1 574		1 574	15
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	27	318 195	44 935	273 260	233 520
B.III. 1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	268 864	1 745	267 119	228 586
B.III. 2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	29				
B.III. 3.	Podíly – podstatný vliv	30	49 331	43 190	6 141	4 934

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	395 789	9 603	386 186	383 494
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	67 992	9 603	58 389	222 142
C.II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	47	49 789		49 789	107 474
C.II. 1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48				
C.II. 1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	49	39 481		39 481	97 572
C.II. 1.3.	Pohledávky – podstatný vliv	50				
C.II. 1.4.	Odložená daňová pohledávka	51				
C.II. 1.5.	Pohledávky – ostatní	52	10 308		10 308	9 902
C.II. 1.5.1.	Pohledávky za společníky	53				
C.II. 1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54	1 493		1 493	1 248
C.II. 1.5.3.	Dohadné účty aktivní	55				
C.II. 1.5.4.	Jiné pohledávky	56	8 815		8 815	8 654
C.II. 2.	Krátkodobé pohledávky	57	18 203	9 603	8 600	114 668
C.II. 2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	14 575	9 603	4 972	593
C.II. 2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	59	1 482		1 482	2 157
C.II. 2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	60				
C.II. 2.4.	Pohledávky – ostatní	61	2 146		2 146	111 918
C.II. 2.4.1.	Pohledávky za společníky	62				
C.II. 2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63				
C.II. 2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	64	417		417	0
C.II. 2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	439		439	176
C.II. 2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66	1 290		1 290	738
C.II. 2.4.6.	Jiné pohledávky	67				111 004
C.II. 3.	Časové rozlišení aktiv	144				
C.II. 3.1.	Náklady příštích období	145				
C.II. 3.2.	Komplexní náklady příštích období	146				

FINECO audit spol. s r.o.

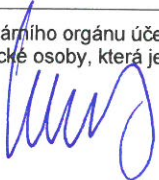
Ke Kamenině 18/453
711 00 Ostrava-Hrušov
DIČ: CZ25366092

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
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	327 797		327 797	161 352
C.IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	95		95	37
C.IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	73	327 702		327 702	161 315
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	6 916		6 916	4 371
D. 1.	Náklady příštích období	75	40		40	20
D. 2.	Komplexní náklady příštích období	76				
D. 3.	Příjmy příštích období	77	6 876		6 876	4 351

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM Součet A. až D.	78	722 128	678 994
A.	Vlastní kapitál Součet A.I. až A.VI.	79	689 445	643 390
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	72 894	53 471
A.IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	96	72 894	53 471
A.IV. 2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	98		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	99	46 055	19 423
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	100		
B. + C.	Cizí zdroje Součet B. + C.	101	32 064	35 444
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 a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C.	Závazky Součet C.I. až C.III.	107	32 064	35 444
C.I.	Dlouhodobé závazky Součet I.1. až I.9.	108	18 847	21 891
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	16 435	19 650
C.I. 8.	Odložený daňový závazek	118	2 412	2 241
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	13 217	13 553
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	1 363	1 103
C.II. 4.	Závazky z obchodních vztahů	129	1 333	181
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	10 521	12 269
C.II. 8.1.	Závazky ke společníkům	134		
C.II. 8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	135		
C.II. 8.3.	Závazky k zaměstnancům	136	185	265
C.II. 8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137	126	147
C.II. 8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	138	265	1 954
C.II. 8.6.	Dohadné účty pasivní	139	43	
C.II. 8.7.	Jiné závazky	140	9 902	9 903

Označení a	PASIVA b	čís. řad. 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	619	160
D. 1.	Výdaje příštích období	142	604	160
D. 2.	Výnosy příštích období	143	15	

Sestaveno dne: 20.05.2025		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou: 
Právní forma účetní jednotky: a.s.	Předmět podnikání: pronájem nebytových prostor a finanční činnosti	Pozn.:

FINECO audit spol. s r.o.
Ke Kamenině 18/453
711 00 Ostrava-Hrušov
DIČ: CZ25365092

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 **31.12.2024**
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2024		45193355

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

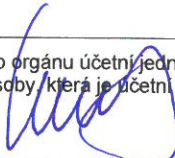
Pivovarský holding a.s.

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	19 735	17 418
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba	3	7 946	7 367
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	3 318	3 144
A. 3.	Služby	6	4 628	4 223
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady	9	5 878	5 831
D. 1.	Mzdové náklady	10	4 289	4 207
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	1 589	1 624
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	1 290	1 330
D. 2.2.	Ostatní náklady	13	299	294
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	3 401	3 495
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	3 401	3 495
E. 1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	3 401	3 495
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	512	411
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	33	
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	479	411
F.	Ostatní provozní náklady	24	949	813
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F. 2.	Prodaný materiál	26		
F. 3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	96	59
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	853	754
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	2 073	323

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	
IV. 1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32	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	17 725	22 499
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	3 984	5 389
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	13 741	17 110
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	-891	-1 501
J.	Nákladové úroky a podobné náklady Součet J.1. až J.2.	43	702	735
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44	702	735
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45		
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	1 004	2 037
K.	Ostatní finanční náklady	47	831	1 717
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	48 087	23 585
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	50 160	23 908
L.	Daň z příjmů Součet L.1. až L.2.	50	4 105	4 485
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	3 934	4 142
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	171	343
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.	53	46 055	19 423
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	46 055	19 423
*	Čistý obrát za účetní období	56	19 735	

Sestaveno dne: 20.05.2025		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou: 
Právní forma účetní jednotky: a.s.	Předmět podnikání: pronájem nebytových prostor a finanční činnosti	Pozn.:



Pivovarský holding, a.s.
IČ 45193355

**Příloha v účetní závěrce
k 31.12.2024**

Za statutární orgán společnosti:

**Ing. Vladimír Vlček
předseda představenstva**

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. 2024.

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 společnosti 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, pronájmem nemovitostí a půjčování finančních prostředků, vedení účetnictví.

2. Orgány společnosti k 31.12.2024 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 nedošlo ke změně ve složení představenstva. Ve sledovaném období nedošlo ke změnám na pozici kontrolních orgánů. K žádným jiným změnám, které by podléhaly zápisu do obchodního rejstříku nedošlo.

Představenstvo společnosti je tříčlenné :

Složení představenstva ke dni 31.12.2024 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	-
Marie Muroňová, člen představenstva	29.06.2002	-

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

Složení dozorčí rady ke dni 31.12.2024 a ke dni zpracování účetní závěrky	Den vzniku členství	Den vzniku funkce
Ing. Jozef Dejčík, předseda dozorčí rady	25.6.2013	25.6.2013
Ing. Jaroslav Lapčík, člen dozorčí rady	30.6.2010	-
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 2024 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, čistící 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 31.12.2024 neměla společnost žádný materiál, který by překračoval množství určující běžnou spotřebu. Ke dni 31.12.2024 společnost nevlastní žádné zboží určené k prodeji.

2.2 Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Veškerý nakupovaný majetek během účetního období 2024 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 31.12.2024 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 – plášť dluhopisu se nepřeceňuje podle trhu na reálnou hodnotu, neboť není určen k obchodování, nýbrž ke splatnosti (výplatě 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 uplatnění 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	1 764
Drobný nehmotný majetek	53
Celkem	1 817

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 2024 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 uzavřela smlouvu o úvěru se společností TECHTEAM CZ s.r.o., tento úvěr je zajištěn blankosměnkou.

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 nesjedнала v účetním období roku 2024 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 31.12.2024 žádné pohledávky nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze.

2.7 Závazky neuvedené v rozvaze

Společnost neměla v minulém účetním období ani k 31.12.2024 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	128 658	1 559	1 677	128 540	71 049	1 725	72 774	---
Dlouhodobý finanční majetek	279 345	38 850	0	318 195	45 825	-890	44 935	---
Dlouhodobé pohledávky vč. záloh	107 474	48 563	106 248	49 789	0	0	0	---

4. Zaměstnanci v účetním období

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v roce 2024: 8

5. Vlastní kapitál

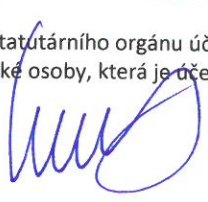
v tis. Kč

	Stav k 31.12.2022	Zvýšení	Snížení	Stav k 31.12.2023	Zvýšení	Snížení	Stav k 31.12.2023
Základní kapitál	570 496	0	0	570 496	0	0	570 496
Zákonný rezervní fond	0	0	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	0	0	0	0	0	0	0
HV minulých let	-19 072	72 544	0	53 471	19 423	0	72 894
HV běžného účetního období	72 544	19 423	72 544	19 423	46 055	19 423	46 055
Vlastní kapitál celkem	623 968			643 390			689 445

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. 2024 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

Sestaveno dne:	20.5.2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou:
		
		Ing. Vladimír Vlček, předseda představenstva