

Radlice Rozvojová, a.s.

Výroční zpráva

31. prosince 2025

Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a majetku společnosti Radlice Rozvojová, a.s. za rok končící 31. prosince 2025 a výhled činnosti pro další období

Shrnutí činnosti za rok 2025

Společnost Radlice Rozvojová, a. s. (dále také „Společnost“) pokračovala v roce 2025 v činnostech spojených s vlastnictvím a pronajímáním budovy v Praze 5 – Radlicích (dále „SHQ“) a v Hradci Králové (dále „HHQ“). Obě budovy jsou užívány na základě nájemních smluv společnostmi skupiny ČSOB, Společnost je investorem staveb a jejich pronajímatelem. Dále pokračovala příprava a realizace nových investičních záměrů v Radlicích.

SHQ

Budova byla uvedena do provozu v roce 2019 a pronajata společností ze Skupiny ČSOB, se kterými byly uzavřeny dlouhodobé nájemní smlouvy.

Kromě zajištění běžného provozu probíhalo odstraňování závad převážně spadajících pod záruční opravy, a to jak u budovy, tak u lávky spojující budovu SHQ s druhou budovou Kampusu. Největší záruční opravou byla výměna lamel všech venkovních žaluzií.

V budově proběhly pouze drobnější investiční akce.

HHQ

Budova byla uvedena do provozu v roce 2021 a pronajata společností ze Skupiny ČSOB, se kterými byly uzavřeny dlouhodobé nájemní smlouvy. Hlavním nájemcem je ČSOB, která v budově otevřela i svou RET pobočku. Obchodní prostory jsou dále pronajaty České poště, s.p. a DentOff Collinova s.r.o.

I v roce 2025 pokračovalo odstraňování vad spojených zejména s úkapy střechou, kdy pozastávka na tuto vadu byla nahrazena bankovní zárukou. Vadu se zatím nepodařilo plně odstranit.

Mezi významnější investiční akce roku 2025 patřila instalace fotovoltaických panelů, instalace parkovacího systému pro organizaci venkovního parkování a nabíjecí stanice pro elektroauta.

Pasáž Radlická-Výmolova

U projektu Pasáž Radlická-Výmolova (jižní vstup do metra) byly na jaře zahájeny zemní a stavební práce. Generální dodavatel, spol. Syner, s.r.o. na přelomu roku indikoval zpoždění posledních fází stavby z důvodů kombinace vlivů, jak vnějších, tak technologických. Jednání o změně harmonogramu nebyla dosud ukončena.

Centrum Radlic

Pro projekt Centrum Radlic připravil AP ateliér arch. Pleskota hrubopis dokumentace pro povolení záměru a byl zahájen proces projednávání dokumentace a získávání stanovisek dotčených úřadů a správců sítí. Pokračovala komplikovaná jednání

projektové dokumentace s DPP a jeho „svodnou“ komisí. Pro realizaci Centra Radlic bude nutné přesunout stávající podatelnu v budově ČSOB - NHQ, z tohoto důvodu byla pro nové prostory vypracována architektonická studie.

Radlické stráně

Na základě vyhodnocení architektonických koncepcí pro jednotlivé lokality byla na jaře 2025 pro každou lokalitu uzavřena smlouva o dílo s jiným ateliérem. Lokalitu BAU zpracovává re:architekti studio s.r.o., Apropos Architects s.r.o. pracuje na ZEN a spol. A69 – architekti s.r.o. byla vybrána pro ROE. Všechna architektonická studia dokončila projektovou dokumentaci ve fázi studie daných lokalit.

Další projekty

S Hl. m. Prahou stále probíhala jednání o předání infrastrukturních projektů navazujících na SHQ z roku 2023 - křižovatky ulic Radlická/Výmolova a propojky ulic Výmolova/Kutvirtova - formou daru do jejího vlastnictví.

Ani v roce 2025 Radlice Rozvojová, a.s. neměla zaměstnance a byla řízena přímo představenstvem. Služby související s realizací projektů a služby podpůrné a pomocné povahy jsou zajišťovány částečně prostřednictvím ČSOB na základě rámcové smlouvy o poskytování služeb a částečně prostřednictvím jiných externích dodavatelů.

V srpnu 2025 přijala Společnost dobrovolný nepeněžitý příspěvek mimo základní kapitál v částce 143.537.440,- Kč, který je tvořen pozemky parcelní číslo: 110/5, 110/7, 110/18, 110/22 vč. stavby č.p. 109, 115. 116/2, 311/49 a 22/3, vše v k.ú. Radlice.

Společnost vykázala za rok 2025 ztrátu po zdanění ve výši 52,26 mil. Kč. Představenstvo navrhuje zúčtovat ztrátu na účet neuhrazených ztrát minulých let.

Přehled o stavu majetku Společnosti, jeho struktuře a zdrojích jeho krytí popisují výkazy rozvahy a přílohy účetní závěrky.

Největšími položkami v rozvaze Společnosti jsou budovy SHQ a HHQ v celkové zůstatkové hodnotě 2,69 miliardy Kč.

Společnost má uzavřenou úvěrovou smlouvu s ČSOB sloužící k refinancování vlastních zdrojů vynaložených na stavbu SHQ. Ke konci roku 2025 činil zůstatek úvěru 1,18 miliardy Kč. Úvěr je pravidelně splácen.

Společnost neeviduje žádné soudní spory, nemá pohledávky a závazky po splatnosti.

Představenstvo Společnosti pracovalo v roce 2025 jako tříčlenné ve složení: Josef Šedivý, Daniel Rubricius a Stanislav Mojžíš.

Výhled pro další období

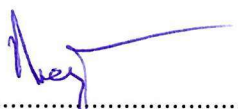
V roce 2026 budou pokračovat práce na stavbě Pasáže Radlická-Výmolova, u Centra Radlic bude zahájeno řízení na získání povolení záměru a u Radlických strání pokračují práce na dalších stupních projektové dokumentace a budou zahájeny povolovací procesy.

U pronájmu budov SHQ a HHQ nejsou předpokládány zásadní změny.

Praha, dne 21. července 2026



Daniel Rubricius
člen představenstva



Stanislav Mojžíš
člen představenstva



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 1a

186 00 Praha 8

Česká republika

+420 222 123 111

www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora

pro akcionáře společnosti Radlice Rozvojová, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Radlice Rozvojová, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2025, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2025 a přílohy v účetní závěrce, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 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, včetně jeho požadavků vztahujících se k auditům účetních závěrek v České republice, 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.

Jiné skutečnosti

Účetní závěrka k 31. prosinci 2024 byla ověřena jiným auditorem, který ve své zprávě ze dne 19. června 2025 vydal k této účetní závěrce výrok bez výhrad.

Ostatní informace

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 auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto

posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady 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 v účetní závěrce 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.

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní 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 metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze v účetní závěrce.



- 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 v účetní závěrce, 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 osoby pověřené správou a řízením 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.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Veronika Strolená je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti Radlice Rozvojová, a.s. k 31. prosinci 2025, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 21. července 2026

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Evidenční číslo 71

Ing. Veronika Strolená
Partner
Evidenční číslo 2195

Radlice Rozvojová, a.s.

Účetní závěrka

31. prosince 2025

Radlice Rozvojová, a.s. k 31.12.2025

Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

ROZVAHA

		Stav v běžném účetní období			Stav v minulém účetním období - opraveno
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	5 387 000	-1 203 625	4 183 375	4 094 801
B.	STÁLÁ AKTIVA	5 255 836	-1 203 625	4 052 212	3 918 301
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	5 255 836	-1 203 625	4 052 212	3 918 301
B. II. 1.	Pozemky a stavby	4 415 579	-819 412	3 596 167	3 573 464
1.	Pozemky	904 366	0	904 366	762 743
2.	Stavby	3 511 213	-819 412	2 691 801	2 810 721
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	568 153	-384 213	183 940	236 491
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	272 105	0	272 105	108 346
1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	39 305	0	39 305	0
2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	232 800	0	232 800	108 346
C.	OBĚŽNÁ AKTIVA	131 092	0	131 091	176 408
C. II.	Pohledávky	67 600	0	67 601	51 051
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	14 945	0	14 945	19 301
4.	Odložená daňová pohledávka	14 945		14 945	19 301
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	52 656	0	52 656	31 750
1.	Pohledávky z obchodních vztahů	440	0	440	301
4.	Pohledávky - ostatní	52 216	0	52 216	31 449
4.3.	Stát - daňové pohledávky	8 505	0	8 505	19 288
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	31 515	0	31 515	444
4.5.	Dohadné účty aktivní	12 196	0	12 196	11 717
C. IV.	Peněžní prostředky	63 490	0	63 490	125 357
2.	Peněžní prostředky na účtech	63 490	0	63 490	125 357
D.	Časové rozlišení aktiv	72	0	72	92
D. 1.	Náklady příštích období	72	0	72	92

Radlice Rozvojová, a.s. k 31.12.2025

Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

ROZVAHA

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období - opraveno
	PASIVA CELKEM	4 183 375	4 094 802
A.	VLASTNÍ KAPITÁL	2 839 954	2 766 032
A. I.	Základní kapitál	186 000	186 000
A. I. 1.	Základní kapitál	186 000	186 000
A. II.	Ážio a kapitálové fondy	3 075 690	2 949 506
2.	Kapitálové fondy	3 075 690	2 949 506
1.	Ostatní kapitálové fondy	3 075 690	2 949 506
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-369 474	-297 317
IV. 1.	Nerozdělený zisk a neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	-369 474	-297 317
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-52 262	-72 157
B. + C.	CIZÍ ZDROJE	1 343 355	1 328 708
C.	Závazky	1 343 355	1 328 708
C. I.	Dlouhodobé závazky	1 133 600	1 179 600
2.	Závazky k úvěrovým institucím	1 133 600	1 179 600
C. II.	Krátkodobé závazky	209 755	149 108
2.	Závazky k úvěrovým institucím	46 000	44 000
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	11 969	12 287
4.	Závazky z obchodních vztahů	14 589	58 564
8.	Závazky - ostatní	137 197	34 257
6.	Dohadné účty pasivní	137 019	34 135
7.	Jiné závazky	178	122
D.	Časové rozlišení pasiv	65	62
2.	Výnosy příštích období	65	62

Radlice Rozvojová, a.s. k 31.12.2025

Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	361 088	346 720
A.	Výkonová spotřeba	177 432	172 680
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	26 025	30 482
A.3.	Služby	151 407	142 198
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	208 074	220 947
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	208 074	220 947
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	208 074	220 947
III.	Ostatní provozní výnosy	483	758
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	0	213
III.3.	Jiné provozní výnosy	483	545
F.	Ostatní provozní náklady	4 676	4 411
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	122	0
F.3.	Daně a poplatky	1 763	1 741
F.5.	Jiné provozní náklady	2 792	2 670
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-28 611	-50 560
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	36 922	38 548
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	36 922	38 548
VII.	Ostatní finanční výnosy	3 657	3 857
K.	Ostatní finanční náklady	3 767	3 919
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-37 032	-38 610
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-65 643	-89 170
L.	Daň z příjmu	-13 381	-17 013
L.1.	Daň z příjmu splatná	0	437
L.2.	Daň z příjmu odložená (+/-)	-13 381	-17 450
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-52 262	-72 157
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-52 262	-72 157
*	Čistý obrat za účetní období	361 088	346 720

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

(v celých tisících Kč)

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta (+/-)	Výsledek hospodaření za účetní období	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2023	186 000	2 520 000	-231 038	-66 279	2 408 683
Příplatek mimo základní kapitál	0	506 923	0	0	506 923
Převod výsledku hospodaření	0	0	-66 279	66 279	0
Výsledek hospodaření za účetní období	0	0	0	-72 157	-72 157
Zůstatek k 31. prosinci 2024	186 000	3 026 923	-297 317	-72 157	2 843 449
Odložený daňový závazek	0	-77 417	0	0	-77 417
Zůstatek k 31. prosinci 2024 - opraveno	186 000	2 949 506	-297 317	-72 157	2 766 032
Příplatek mimo základní kapitál	0	143 921	0	0	143 921
Odložený daňový závazek	0	-17 737	0	0	-17 737
Převod výsledku hospodaření	0	0	-72 157	72 157	0
Výsledek hospodaření za účetní období	0	0	0	-52 262	-52 262
Zůstatek k 31. prosinci 2025	186 000	3 075 690	-369 474	-52 262	2 839 954

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

			Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
<i>Peněžní toky z provozní činnosti</i>				
Z.	Výsledek hospodaření za běžnou činnost bez zdanění (+/-)		-65 643	-89 169
A.	1.		Úpravy o nepeněžní operace	245 118
A.	1.	1.	Odpisy stálých aktiv a pohledávek	208 074
A.	1.	5.	(Zisk) / ztráta z prodeje stálých aktiv	122
A.	1.	6.	Úrokové náklady a výnosy	36 922
A	*		Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, placenými úroky a mimořádnými položkami	179 475
A.	2.		Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	37 763
A.	2.	2.	Změna stavu obchodních pohledávek	-139
A.	2.	3.	Změna stavu ostatních pohledávek a přechodných účtů aktiv	-20 747
A.	2.	4.	Změna stavu obchodních závazků	-43 975
A.	2.	5.	Změna stavu ostatních závazků a přechodných účtů pasiv	102 624
A	**		Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, placenými úroky a mimořádnými položkami	217 238
A.	3.		Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	-36 922
A.	4.	1.	Zaplacená daň z příjmů	-0
A	***		Čistý peněžní tok z provozní činnosti	180 316
<i>Peněžní toky z investiční činnosti</i>				
B.	1.	1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-198 183
B.	2.	1.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	213
B	***		Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-198 183
<i>Peněžní toky z finanční činnosti</i>				
C.	1.		Změna stavu dlouhodobých závazků a dlouhodobých, příp. krátkodobých, úvěrů	-44 000
C	***		Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-44 000
F.			Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	47 383
P.			Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	125 357
R.			Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	63 490
				125 357

1. Všeobecné informace

1.1. Základní informace o Společnosti

Radlice Rozvojová, a.s. (dále „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19532 dne 18. prosince 2013 se sídlem Výmolova 353/3, Radlice, 150 00 Praha 5. Hlavním předmětem podnikání Společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Identifikační číslo Společnosti je 024 51 221.

Společnost není společníkem s neomezeným ručením v žádné společnosti.

Společnost nemá aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Společnost nenabyla vlastní akcie nebo vlastní podíly.

Společnost nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

Společnost nemá žádné zaměstnance, proto nemá přímé aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů.

Společnost je součástí skupiny ČSOB, kde společensky odpovědné chování a trvalá udržitelnost jsou základními pilíři firemní filozofie.

Společnost neevduje žádné operace, které nejsou k 31. prosinci 2025 ani k 31. prosinci 2024 zahrnuty v rozvaze.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Členové představenstva a dozorčí rady

Představenstvo

Jméno	Pozice
Daniel Rubricius	člen představenstva
Stanislav Mojžíš	člen představenstva
Josef Šedivý	předseda představenstva

Dozorčí rada

Jméno	Pozice
Marek Loula (od 1. září 2024 do 31. prosince 2025), poté členem dozorčí rady	předseda dozorčí rady
Petr Nečesal (od 1. září 2024)	člen dozorčí rady
Blanka Horáková (od 19. února 2024 do 31. prosince 2025)	členka dozorčí rady
Milan Zrcek (do 31. srpna 2024)	člen dozorčí rady
Petr Hutla (do 31. srpna 2024)	předseda dozorčí rady
Jiří Vévoda (od 1. ledna 2026)	předseda dozorčí rady

Organizační struktura

Společnost není členěna na nižší stupně a je řízena přímo představenstvem.

Společnost neměla v roce 2025 a 2024 žádné zaměstnance.

1.2. Současná ekonomická situace

Současná ekonomická situace zůstává nadále citlivá na geopolitický vývoj ve světě. Vliv na finanční a komoditní trhy, dodavatelské řetězce a klíčové makroekonomické ukazatele s dopadem na podnikání, jako jsou míra inflace, výše úrokových sazeb, volatilita měnových kurzů a další, je stále významný.

Vysoká míra inflace se neprojevila do výrazného růstu nákladů na energie díky včasnému nákupu dané komodity. Negativní dopad inflace se propsal do provozních nákladů společnosti.

2. Účetní postupy

2.1. Základní zásady zpracování účetní závěrky

Účetní závěrka je sestavena v souladu s účetními předpisy platnými v České republice pro střední účetní jednotky s povinností auditu a je sestavena v historických cenách.

2.2. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Nehmotný (a hmotný) majetek, jehož doba použitelnosti je delší než 1 rok a pořizovací cena převyšuje 80 tis. Kč za položku, je považován za dlouhodobý nehmotný (a hmotný) majetek.

Dlouhodobý hmotný majetek zahrnuje pozemky, budovy, IT techniku, jiné stroje a zařízení.

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo, projektové řízení, expertní posudky, architektonické a designové práce a další náklady s pořízením související.

Pozemky se vykazují v pořizovací ceně. Budovy a zařízení jsou vykazovány v pořizovací ceně snížené o oprávků. Zůstatková hodnota aktiv a jejich životnost jsou kontrolovány k datu účetní závěrky a případně upraveny.

Budovy ve výstavbě jsou vykazovány v pořizovací ceně jako nedokončený dlouhodobý hmotný majetek v částce snížené o uhrazené zálohy, které jsou vykázány jako poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek.

Nábytek nad 10 tis. Kč a ostatní dlouhodobý hmotný majetek v pořizovací ceně nad 7 tis. Kč se odepisuje. Odpisy jsou počítány lineární metodou a budova je odepisována metodou využívající komponentní řešení tak, aby byla odepsána pořizovací cena každého aktiva na jeho zůstatkovou hodnotu po dobu jeho předpokládané ekonomické životnosti.

Komponenta je definována jako část samostatně fungující movité věci nebo stavby, která má dobu životnosti výrazně odlišnou od ostatních komponent uvedeného majetku.

Komponenta se odpisuje v průběhu používání samostatně od ostatních komponent. Při vyřazení komponenty se sníží hodnota majetku o její zůstatkovou hodnotu a následně navýší o pořizovací hodnotu nově zařazované komponenty, včetně náhradních dílů spotřebovaných na její výměnu a nákladů souvisejících s touto výměnou.

Předpokládaná životnost je stanovena takto:

Dlouhodobý hmotný majetek	Předpokládaná doba životnosti
Budova	33 let
Stroje a zařízení	6 let
Inventář	6-10 let
IT technika	3 roky
Účelová zařízení a technologie budovy	5 – 33 let

Pokud zůstatková hodnota aktiva přesahuje jeho odhadovanou zpětně získatelnou částku, je jeho zůstatková hodnota snížena na tuto částku prostřednictvím opravné položky. Zpětně získatelná částka je stanovena na základě očekávaných budoucích peněžních toků generovaných daným aktivem.

Náklady na opravy a údržbu dlouhodobého hmotného majetku se účtují přímo do nákladů. Technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku je aktivováno.

2.3. Pohledávky

Pohledávky jsou vykázány v nominální hodnotě snížené o opravnou položku k pochybným pohledávkám. Opravná položka k pochybným pohledávkám je vytvořena na základě věkové struktury pohledávek a individuálního posouzení bonity dlužníků. Společnost nevytváří opravné položky k pohledávkám za spřízněnými stranami.

2.4. Přepočet cizích měn

Transakce prováděné v cizích měnách jsou přepočteny a zaúčtovány devizovým kurzem platným v den transakce.

Zůstatky peněžních aktiv, pohledávek a závazků vedených v cizích měnách byly přepočteny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou k rozvahovému dni. Všechny kurzové zisky a ztráty z přepočtu peněžních aktiv, pohledávek a závazků jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

2.5. Vlastní kapitál

Základní kapitál Společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující registrovaný základní kapitál se vykazují jako emisní ážio.

2.6. Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky a dlouhodobé i krátkodobé úvěry se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

2.7. Rozdíly ze změn účetních metod a opravy chyb let minulých

Rozdíly ze změn účetních metod (včetně dopadu odložené daně) a opravy v důsledku nesprávného účtování nebo neúčtování o nákladech a výnosech v minulých účetních obdobích, pokud jsou významné, se vykazují v položce Jiný výsledek hospodaření minulých let.

2.8. Rezervy

Rezervy jsou vykázány v případě, že Společnost má současné smluvní nebo mimosmluvní závazky vyplývající z minulých událostí, je vysoce pravděpodobné, že dojde k odtoku ekonomických prostředků za účelem vypořádání závazku a může být proveden spolehlivý odhad výše závazku.

2.9. Tržby

Tržby jsou zaúčtovány k datu poskytnutí služeb a jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty.

2.10. Klasifikace závazků

Společnost klasifikuje část dlouhodobých závazků, bankovních úvěrů a finančních výpomocí, jejichž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k datu účetní závěrky jako krátkodobé.

2.11. Výnosy a náklady

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

Společnost účtuje na vrub nákladů tvorbu rezerv a opravných položek na krytí všech rizik, ztrát a znehodnocení, které jsou ke dni sestavení účetní závěrky známy.

2.12. Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení Společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

2.13. Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat rozhodující vliv u Společnosti, a společnosti, kde tyto strany mají rozhodující nebo podstatný vliv,
- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný vliv u Společnosti,
- členové statutárních, dozorčích a řídicích orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv.

Významné transakce a zůstatky se spřízněnými stranami, jsou uvedeny v poznámce 10.

2.14. Úrokové náklady

Veškeré úrokové náklady jsou účtovány do nákladů.

2.15. Daň z příjmů a odložená daň

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu v odložené dani.

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v poslední den účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro období odhadované realizace rozdílů.

Odložená daňová pohledávka je zaúčtována, pokud je pravděpodobné, že ji bude možné daňově uplatnit v budoucnosti.

2.16. Přehled o peněžních tocích

Společnost sestavila přehled o peněžních tocích s využitím nepřímé metody.

Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku hotovosti.

2.17. Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

2.18. Čistý obrat

Čistý obrat se používá pro potřeby kategorizace účetní jednotky a pro určení povinnosti auditu.

Pro účetní období začínající 1. ledna 2024 a později došlo v českých účetních předpisech ke změně definice čistého obratu vykázaného ve výkazu zisku a ztráty. Hodnota čistého obratu Společnosti vykázaného v běžném účetním období nově odpovídá výnosům z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb, na kterých je založen obchodní model Společnosti.

3. Oprava chyb minulých let

3.1. Oprava odložené daně

V roce 2025 Společnost zjistila a opravila chybu týkající se roku 2024, která spočívala v nevykázání odloženého daňového závazku ve výši 77 417 tis. Kč vyplývající z rozdílu mezi účetní a daňovou hodnotou vložených pozemků. Z tohoto důvodu byly odpovídajícím způsobem opraveny srovnávací údaje za rok 2024, které se díky této opravě liší od údajů vykázaných v běžném období v účetní závěrce sestavené za rok 2024. V důsledku opravy se v minulém období snížil vlastní kapitál v řádku rozvahy „Ostatní kapitálové fondy“ o 77 417 tis. Kč a o stejnou částku byla snížena odložená daňová pohledávka.

4. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

(tis. Kč)	1. ledna 2025	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	31. prosince 2025
Pořizovací cena				
Pozemky	762 743	142 005	-382	904 366
Nehmotný majetek	0	0	0	0
Budovy a stavby	3 483 760	27 453	0	3 511 213
Hmotný majetek	560 008	9 179	-1 034	568 153
Nedokončené investice	108 346	179 830	-55 376	232 800
Poskytnuté zálohy	0	39 305	0	39 305
Celkem	4 914 857	397 771	-56 792	5 255 837
Oprávký				
Pozemky	0	0	0	0
Nehmotný majetek	0	0	0	0
Budovy a stavby	-673 039	-146 373	0	-819 412
Hmotný majetek	-323 517	-62 982	2 286	-384 213
Nedokončené investice	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy	0	0	0	0
Celkem	-996 556	-209 355	2 286	-1 203 625
Zůstatková hodnota	3 918 301	188 416	-54 506	4 052 212

(tis. Kč)	1. ledna 2024	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	31. prosince 2024
Pořizovací cena				
Pozemky	254 635	508 108	0	762 743
Nehmotný majetek	1 487	-1 487	0	0
Budovy a stavby	3 444 054	39 706	0	3 483 760
Hmotný majetek	560 018	27	-37	560 008
Nedokončené investice	87 332	78 937	-57 890	108 346
Poskytnuté zálohy	0	0	0	0
Celkem	4 347 526	625 291	-57 927	4 914 857
Oprávký				
Pozemky	0	0	0	0
Nehmotný majetek	0	0	0	0
Budovy a stavby	- 522 872	-150 167	0	-673 039
Hmotný majetek	- 252 758	-70 758	0	-323 517
Nedokončené investice	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy	0	0	0	0
Celkem	- 775 630	-220 925	0	-996 556
Zůstatková hodnota	3 571 896	404 366	-57 927	3 918 301

Společnost zajišťuje výstavbu a následný provoz dvou budov pro potřebu skupiny ČSOB:

i/ rozšíření centrály ČSOB v Praze 5 (SHQ) – budova byla dokončena v květnu 2019. V červnu 2019 pak byla uvedena do provozu a pronajata společností ze skupiny ČSOB. V průběhu roku 2021 byly odstraněny zbývající nedodělky, budova je v plném provozu a celá pronajata.

ii/ administrativní budova v Hradci Králové (HHQ) – budova byla dokončena v červnu 2021 a následně pronajata společností ze skupiny ČSOB.

Moneta Money Bank, a.s. vystavila 3.6. 2025 bankovní záruku ve prospěch Společnosti na částku 13.000 tis. Kč na základě smlouvy o dílo se společností Syner.

5. Pohledávky

Pohledávky po splatnosti činily o tis. Kč k 31. prosinci 2025 (k 31. prosinci 2024: 0 tis Kč). Společnost netvořila opravnou položku k pohledávkám.

Pohledávky nejsou kryty věcnými zárukami a žádná z nich nemá splatnost delší než 5 let.

Společnost neeviduje žádné pohledávky a podmíněné pohledávky, které nejsou vykázány v rozvaze.

6. Vlastní kapitál

Společnost je plně vlastněna společností Československá obchodní banka, a.s. se sídlem na adrese Radlická 333/150, Praha 5, zapsanou v České republice a mateřskou společností celé skupiny je KBC Group NV.

Společnost Československá obchodní banka, a.s. se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5 sestavuje konsolidovanou účetní závěrku nejuzší skupiny účetních jednotek, ke které Společnost patří.

Společnost KBC Group NV se sídlem Havenlaan 2, B-1080 Brusel, Belgické království sestavuje konsolidovanou účetní závěrku nejširší skupiny účetních jednotek, ke které Společnost patří.

Společnost je součástí konsolidačního celku, jehož mateřskou společností je Československá obchodní banka, a.s. se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5.

Konsolidovanou účetní závěrku sestavenou za nejuzší skupinu je možné získat na webových stránkách mateřské společnosti www.csob.cz.

Konsolidovanou účetní závěrku sestavenou za nejširší skupinu je možné získat na webových stránkách společnosti www.kbc.com.

Společnost neovládá žádné další společnosti a přiložená účetní závěrka je připravena jako samostatná.

Na základě rozhodnutí jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady Společnosti bylo dne 27.6. 2025 schváleno převedení ztráty za rok 2024 ve výši 72 157 tis. Kč do neuhrazené ztráty minulých let.

Společnost navrhuje vypořádání ztráty za rok 2025 jejím převedením do neuhrazené ztráty minulých let.

Jediný akcionář rozhodl na svém představenstvu konaném 13.8.2025 o poskytnutí nepeněžního příplatku mimo základní kapitál Společnosti v hodnotě 143 537 tis Kč. (2024: 506 923 tis. Kč).

7. Závazky, budoucí závazky a podmíněné závazky

Společnost uzavřela 16. prosince 2019 s ČSOB Smlouvu o poskytnutí úvěru na refinancování vlastních zdrojů vynaložených na výstavbu administrativního komplexu ČSOB SHQ společností Syner v Radlicích ve výši 1 413 600 tis. Kč se splatností 20. prosince 2032 a fixní úrokovou sazbou. Úvěr je zajištěn zástavním právem banky k nemovitému majetku Společnosti. Zůstatek jistiny úvěru k 31. prosinci 2025 činí 1 179 600 (31. prosince 2024: 1 223 600 tis. Kč).

Žádné další závazky nejsou kryty věcnými zárukami a nemají splatnost delší než 5 let.

Společnost neeviduje žádné další závazky, které by nebyly vykázány v rozvaze.

Vedení Společnosti si není vědomo žádných podmíněných závazků Společnosti k 31. prosinci 2025.

8. Dohadné účty

Zůstatek dohadných účtů pasivních k 31. prosinci 2025 činí 137 019 tis. Kč (31. prosince 2024: 34 135 tis. Kč) a vztahuje se zejména k dodavatelským fakturám souvisejícím s pořízením hmotného majetku v roce 2024. Dohadné účty aktivní ve výši 12 196 tis. Kč (31. prosince 2024: 11 717 tis. Kč) se vztahují k výnosům z nájemného.

9. Přijaté zálohy

Krátkodobé přijaté zálohy ve výši 11 969 tis. Kč (2024: 12 287 tis. Kč) se vztahují k nájemnému. Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 31 515 tis. Kč (2024: 444 tis. Kč) se vztahují převážně ke stavebním pracím souvisejícím s výstavbou pasáže Radlická-Výmolova.

10. Transakce se spřízněnými stranami

V následující tabulce jsou zobrazeny významné zůstatky z transakcí společnosti se spřízněnými stranami.

Účty v bankách – krátkodobé:

(tis. Kč)	2025	2024
ČSOB	63 490	125 357
Poplatky za vedení účtu	29	25

Úvěry přijaté

(tis. Kč)	2025	2024
Úvěr ČSOB	1 179 600	1 223 600
Nákladové úroky	36 922	38 548

Krátkodobé závazky

(tis. Kč)	2025	2024
Přijaté zálohy na nájemné	11 737	11 655
Závazky z obchodních vztahů	1 782	34 393

Výnosy

(tis. Kč)	2025	2024
Výnosy z pronájmu	352 433	338 557
Pojistné náhrady	0	16

Outsourcing

(tis. Kč)	2025	2023
Služby IT	12 061	9 487
Účetnictví, výkaznictví, daně, technicko-inženýrské a další činnosti	10 143	9 152
Pojištění	2 334	2 295

Výše nájemného je v současné době stanovena na úrovni obvyklého nájemného na trhu. Pro tyto účely má Společnost zpracované odborné vyjádření od třetí strany z ledna 2024, které výši nájmu potvrzuje. Společnost pravidelně monitoruje situaci na realitním trhu. V případě, že by došlo k zásadnější změně ve výši nájemného na trhu, byla by vyžádána aktualizace vyjádření ke stanovení obvyklého nájemného na trhu.

Členům statutárních a dozorčích orgánů v roce 2025 a 2024 nebyly poskytnuty odměny ani půjčky, žádná zajištění ani jiná plnění.

11. Daň z příjmů

Daňový náklad (-) / výnos (+) zahrnuje:

(tis. Kč)	2025	2024
Splatnou daň (21 %)	0	-437
Odloženou daň	13 381	17 450
Celkem daňový náklad	13 381	17 013

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby daně 21 % (daňová sazba pro účetní období započaté 1. ledna 2025 a později) (k 31. prosinci 2024: 21 %).

Na základě předběžné kalkulace Společnost vyčíslila splatnou daň následovně:

(tis. Kč)	2025	2024
Zisk/Ztráta před zdaněním	-65 643	-89 170
Částky zvyšující základ daně	84 803	80 316
Částky snižující základ daně	100	0
Zdanitelný příjem	19 060	-8 854
Sazba daně z příjmu	21 %	21 %
Splatná daň	0	0

Společnost v roce 2025 zaplatila na zálohách na daň z příjmu právnických osob o tis. Kč (2024: 0 tis. Kč).

Společnost v roce 2025 obdržela vrácení přeplatků na dani z příjmu právnických osob ve výši o tis. Kč (2024: 0 tis. Kč).

Společnost v roce 2025 zpětně doúčtovala do roku 2024 odložený daňový závazek vyplývající z rozdílu mezi účetní a daňovou hodnotou vložených pozemků ve výši 77 417 tis. Kč.

Byla zaúčtována odložená daňová pohledávka ve výš 14 945 tis. Kč k 31. prosinci 2025 (k 31. prosinci 2024: 19 301 tis. Kč). Při jejím výpočtu k 31. prosinci 2025 byla použita sazba daně z příjmů 21 % (k 31. prosinci 2024: 21 %).

Odloženou daňovou pohledávku (+) / závazek (-) lze analyzovat následovně:

(tis. Kč)	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Odložený daňový závazek (-) / pohledávka (+) z titulu:		
rozdílu účetní a daňové zůstatkové hodnoty majetku	-8 013	-8 164
rezerv a opravných položek	25	0
daňové ztráty minulých let	22 933	27 465
Čistá odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)	14 945	19 301

Vedení Společnosti plánuje realizaci daňové odložené pohledávky v návaznosti na plánovaný residenční projekt Hillside nejpozději do roku 2029. Část odložené daňové pohledávky bude postupně realizována již v roce 2026, kdy dojde k pozastavení daňových odpisů majetku. Část daňové odložené pohledávky z rozdílu účetní a daňové zůstatkové hodnoty majetku vedení Společnosti plánuje realizovat v dlouhodobějším časovém horizontu tak, jak budou postupně uplatněny účetní i daňové odpisy majetku.

Dorovnávací daň

Na základě směrnice Rady EU 2022/2523 o zajištění globální minimální úrovně efektivního zdanění nadnárodních skupin podniků a velkých vnitrostátních skupin byl přijat zákon č. 416/2023 Sb., o dorovnávacích daních pro velké nadnárodní skupiny a velké vnitrostátní skupiny, a to s účinností od roku 2024. V souladu s globálními pravidly zavedla Česká republika tímto zákonem také domácí (českou) dorovnávací daň. Jelikož Skupina KBC podléhá novým pravidlům, jsou společnosti ze skupiny KBC v České republice poplatníky domácí dorovnávací daně. Ačkoli je zákonná sazba daně z příjmů právnických osob v České republice od roku 2024 ve výši 21 %, očekává se, že výsledná efektivní sazba daně za společnosti ze Skupiny KBC v ČR bude za rok 2025 pod požadovaným limitem 15 %.

S ohledem na efektivní sazbu daně Radlice Rozvojové se neočekává přímý dopad domácí dorovnávací daně na Radlici Rozvojovou a nebyla v této souvislosti zaúčtována žádná rezerva.

12. Čistý obrat

V souladu s platnými účetními předpisy a se zohledněním svého obchodního modelu Společnost určila, že čistý obrat za rok končící 31. prosince 2025 tvoří následující výnosy z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb:

(tis. Kč)	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Výnosy z prodeje výrobků a služeb	361 088	346 720
Čistý obrat za období celkem	361 088	346 720

13. Následné události

V březnu 2026 Společnost obdržela na základě rozhodnutí jediného akcionáře peněžitý příspěvek mimo základní kapitál ve výši 140 000 tis Kč., který byl zaúčtován do Ostatních kapitálových fondů.

V Praze 21. července 2026



Ing. Daniel Rubricius, MBA
člen představenstva



Ing. Stanislav Mojžíš
člen představenstva

Zpráva dozorčí rady společnosti Radlice Rozvojová, a.s.

za rok končící 31. prosince 2025

Dozorčí rada v průběhu roku 2025 vykonávala své kontrolní funkce na základě práv stanovených v právních předpisech a ve stanovách společnosti. Členové dozorčí rady přistupovali k plnění svých povinností s péčí řádného hospodáře. Dozorčí rada v roce 2025 pracovala ve složení: Marek Loula, Petr Nečesal a Blanka Horáková, jejíž členství v dozorčí radě zaniklo k 31. 12. 2025. Od 1. 1. 2026 se členem stal Jiří Vévoda.

Činnost společnosti sledovali členové dozorčí rady zejména v rámci jednání probíhajících za účasti členů představenstva, na základě průběžných informací podávaných představenstvem a informací, které si dozorčí rada sama vyžádala.

Dozorčí rada tak byla dostatečně informována o strategických záměrech a nejvýznamnějších opatřeních, k nimž společnost přistoupila, stejně tak jako o ekonomických výsledcích společnosti. Představenstvo společnosti pravidelně informovalo o správě budov SHQ a HHQ a o dalších probíhajících projektech (Pasáž Radlická-Výmolova, Centrum Radlic, Radlické stráně).

V rámci své kontrolní činnosti dozorčí rada neshledala žádné porušení právních předpisů a stanov společnosti. Rovněž v plnění opatření vycházejících z rizikových analýz neshledala dozorčí rada nedostatky.

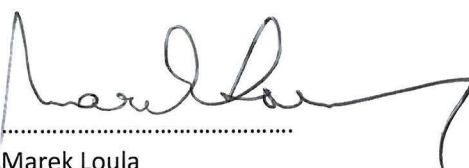
Dozorčí rada přezkoumala řádnou účetní závěrku společnosti sestavenou k 31. prosinci 2025 a zprávu představenstva o vztazích mezi propojenými osobami zpracovanou za účetní období roku 2025.

Na základě předložených dokumentů a informací a vlastní kontrolní činnosti dozorčí rada nemá k řádné účetní závěrce společnosti a ke zprávě o vztazích mezi propojenými osobami žádné výhrady nebo připomínky. Dozorčí rada doporučuje jedinému akcionáři schválit řádnou účetní závěrku společnosti i návrh na vypořádání ztráty za rok 2025.

Praha, dne 21. července 2026



.....
Jiří Vévoda
předseda dozorčí rady



.....
Marek Loula
člen dozorčí rady

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Zpráva představenstva společnosti Radlice Rozvojová, a.s. o vztazích mezi propojenými osobami

1. Ovládaná osoba

Radlice Rozvojová, a.s., se sídlem Výmolova 353/3, Radlice, 150 00 Praha 5, identifikační číslo 024 51 221, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 19532 (dále jen „**Společnost**“).

2. Ovládající osoba

Jediným akcionářem Společnosti je společnost **Československá obchodní banka, a. s.**, se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57, identifikační číslo 000 01 350, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou BXXXVI 46 (dále jen „**Ovládající osoba**“ nebo „**ČSOB**“).

Jediným akcionářem Ovládající osoby je společnost **KBC Bank NV**, se sídlem Havenlaan 2, B - 1080 Brusel, Belgické království.

Všechny akcie emitované společností KBC Bank NV jsou vlastněny (přímo nebo nepřímo) společností KBC Group NV (právní osoba).

3. Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „**Propojené osoby**“)

Ovládající osoba je bankou ve smyslu příslušných ustanovení Zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, která poskytuje své služby všem klientským segmentům, tj. fyzickým osobám, malým a středním podnikům, korporátním a institucionálním klientům.

KBC Bank NV je bankou regulovanou Belgickou národní bankou a je součástí bankopojišťovací finanční skupiny KBC Group. KBC Group působí především na trhu v Belgickém království, České republice, Slovenské republice, Bulharské republice a Maďarské republice. V omezené míře působí i v dalších zemích světa.

Přehled společností skupiny ČSOB a KBC naleznete v příloze č. 1 této zprávy, anebo na webových stránkách www.kbc.com, případně na <https://www.csob.cz/portal/csob/o-csob-a-skupine> (česká část nadnárodní skupiny KBC).

Společnost má vztahy především s následujícími Propojenými osobami:

Obchodní jméno	Adresa sídla společnosti
Bankovní informační technologie, s.r.o.	Radlická 333/150, Radlice, 150 00 Praha 5
Československá obchodní banka, a. s.	Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057
ČSOB Advisory, a.s.	Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057
ČSOB Factoring, a.s.	Výmolova 353/3, Radlice, 150 00 Praha 5
ČSOB Leasing, a.s.	Výmolova 353/3, Radlice, 150 00 Praha 5
ČSOB Pojišťovací makléř, s.r.o.	Výmolova 353/3, Radlice, 150 00 Praha 5
ČSOB Pojišťovna, a. s., člen holdingu ČSOB	Masarykovo náměstí 1458, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice
ČSOB Hypoteční banka, a.s.	Radlická 333/150, Radlice, 150 00 Praha 5
Patria Corporate Finance, a.s.	Výmolova 353/3, Radlice, 150 00 Praha 5
Patria Finance, a.s.	Výmolova 353/3, Radlice, 150 00 Praha 5
Patria investiční společnost, a.s.	Výmolova 353/3, Radlice, 150 00 Praha 5
Patria Na Poříčí s.r.o.	Výmolova 353/3, Radlice, 150 00 Praha 5
Patria Office Center Gama s.r.o.	Výmolova 353/3, Radlice, 150 00 Praha 5
Patria Offices Karlín s.r.o.	Výmolova 353/3, Radlice, 150 00 Praha 5
Patria Park Chomutov s.r.o.	Výmolova 353/3, Radlice, 150 00 Praha 5
Patria Park Planá s.r.o.	Výmolova 353/3, Radlice, 150 00 Praha 5
Patria RP Humpolec, s.r.o.	Výmolova 353/3, Radlice, 150 00 Praha 5
Patria RP Lipník, s.r.o.	Výmolova 353/3, Radlice, 150 00 Praha 5
Patria RP Mohelnice, s.r.o.	Výmolova 353/3, Radlice, 150 00 Praha 5
Patria RP Ovčáry, s.r.o.	Výmolova 353/3, Radlice, 150 00 Praha 5
Skip Pay s.r.o.	Výmolova 353/3, Radlice, 150 00 Praha 5

4. Úloha ovládané osoby, způsob a prostředky ovládní

ČSOB ovládá Společnost prostřednictvím rozhodování jediného akcionáře v působnosti valné hromady ve smyslu § 12 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, dále jen „ZOK“).

Ovládající Osoba vykonává svůj vliv rovněž prostřednictvím svých zástupců v orgánech Společnosti, zejména v dozorčí radě a v představenstvu. Jedná se zejména o kooperaci a koordinaci v oblasti konsolidovaného řízení rizik, výkonu auditu aj.

Společnost Radlice Rozvojová, a.s. je zejména investorem a pronajímatelem staveb ve vlastnictví Společnosti, které jsou na základě nájemních smluv užívány společnostmi ze skupiny ČSOB. Současně je investorem staveb, které přispívají k rozvoji prostředí, ve kterém se nacházejí budovy SHQ – Praha, Radlice, Výmolova 353/3 a HHQ – Hradec Králové, Věkoše, Collinova 573.

5. Přehled jednání učiněných v účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob

Není-li dále uvedeno jinak, v účetním období nebylo učiněno žádné jednání, které bylo učiněno na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob a které by se týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Společnosti, a to ani v rámci běžného obchodního styku.

6. Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými

Společnost byla ve sledovaném účetním období účastníkem níže uvedených smluvních vztahů s Ovládající osobou nebo jí ovládanými osobami, a to na obvyklé obchodní bázi.

Šlo o smluvní vztahy v těchto oblastech:

BANKOVNÍ SLUŽBY

Účty, depozitní produkty, tuzemský a zahraniční platební styk, domácí a mezinárodní cash management

Společnost v účetním období uzavřela, resp. z předchozích účetních období měla uzavřeny, smlouvy s Ovládající osobou, jejichž předmětem byly služby spojené s vedením běžného účtu, pronájmem bezpečnostní schránky a vydáním platební karty.

Úvěrové produkty a záruky

Společnost v účetním období uzavřela, resp. z předchozích účetních období měla uzavřeny, smlouvy s Ovládající osobou na základě nichž Ovládající osoba Společnosti poskytla úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitostem ve vlastnictví Společnosti. Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek a žádné smluvní straně z nich neplynou žádné nestandardní výhody, nevýhody ani dodatečná rizika.

OSTATNÍ SMLOUVY

Pojistné smlouvy

Společnost v účetním období uzavřela, resp. z předchozích účetních období měla uzavřeny, pojistné smlouvy. Protiplnění spočívalo v pojištění a v pojistném plnění. Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek a Společnosti z nich neplynou žádné nestandardní výhody, nevýhody ani dodatečná rizika.

Smlouvy o nájmu

Společnost v účetním období uzavřela, resp. z předchozích účetních období měla uzavřeny, smlouvy o nájmu nebytových prostor, parkovacích míst, movitých věcí nebo jejich souborů, příp. smlouvy o poskytnutí sídla. Protiplnění spočívalo ve smluvních cenách, nebo v pronájmu věcí nebo jejich souborů. Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek a Společnosti z nich neplynou žádné nestandardní výhody, nevýhody ani dodatečná rizika.

Smlouvy o poskytování služeb – správa a údržba (facility management), právní služby a ICT služby

Společnost v účetním období uzavřela, resp. z předchozích účetních období měla uzavřeny, smlouvy o poskytování služeb v oblasti facility managementu, jako jsou např. účtování, správa a pronájem majetku, stravování, ubytování, poštovní služby a správa infrastruktury k provozování vozového parku, dále pak smlouvy o poskytování právních služeb a služeb ICT. Protiplnění spočívalo ve smluvních odměnách. Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek a Společnosti z nich neplynou žádné nestandardní výhody, nevýhody ani dodatečná rizika.

Smlouvy související se stavební činností – zřízení věcného břemene, provedení stavby

Společnost v účetním období uzavřela, resp. z předchozích účetních období měla uzavřeny, smlouvy související se stavební činností, např. smlouvy o zřízení věcného břemene, dohody o provedení stavby nebo smlouvy na převod pozemků. Protiplnění spočívala ve smluvních odměnách. Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek a Společnosti z nich neplynou žádné nestandardní výhody, nevýhody ani dodatečná rizika.

Smlouvy související s řízením majetkové účasti – dobrovolné peněžitě příplatky mimo základní kapitál

Společnost v účetním období uzavřela v srpnu 2025 s Ovládající osobou Smlouvu o poskytnutí nepeněžitě příplatku mimo základní kapitál Společnosti v podobě pozemků v k.ú. Radlice v hodnotě 143.537.440,- Kč. Další smlouvy byly uzavřeny v předchozích účetních obdobích. Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek a Společnosti z nich neplynou žádné nestandardní výhody, nevýhody ani dodatečná rizika.

Koncernová smlouva

Společnost během předchozích účetních období uzavřela s Ovládající osobou a ostatními společnostmi spadajícími do Koncernu ČSOB (jejich aktuální přehled je k dispozici na: <https://www.csob.cz/portal/csob/o-csob-a-skupine/koncern-csob>) Koncernovou smlouvu, která stanoví koncernový zájem a vymezuje některá práva a povinnosti řízených osob v rámci předmětného podnikatelského seskupení. Dílčí oblasti jednotného řízení jsou pak vymezeny zvláštními koncernovými politikami, které jsou základními nástroji k realizaci koncernového zájmu, a které jsou vydávány představenstvem Ovládající osoby a akceptovány ze strany řízených osob.

PODÍLY NA ZISKU A OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

Ovládající osoba jako jediný akcionář Společnosti rozhodla dne 27. 6. 2025, v působnosti valné hromady, o vypořádání ztráty Společnosti za účetní rok 2024 ve výši 72,16 mil. Kč tak, že tato ztráta bude v plné výši převedena na účet Neuhrazená ztráta z minulých let.

7. Zhodnocení vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládanou osobou

Společná synergie v rámci řízení finanční skupiny Ovládající osoby, resp. skupiny KBC, přináší pozitivní efekty v oblastech řízení nákladů, lidských zdrojů a napomáhá nastavit procesy tak, aby byly v souladu s firemní strategií. Zároveň tato spolupráce napomáhá omezovat určitá transakční rizika, jako jsou např. rizika spojená s poskytováním citlivých informací a dat třetím stranám, a rizika spojená s netransparentností finančních výsledků Ovládající osoby. Nevyčlenění realizace investičních projektů mimo Ovládající osobu by mohlo negativně ovlivnit hodnocení hospodářského výsledků Ovládající osoby.

Společnost je příjemcem bankovních služeb Ovládající osoby, které zahrnují zejména úvěry a běžný účet. Zároveň Společnosti Ovládající osoba poskytuje řadu podpůrných činností, které vedou k efektivnímu řízení a fungování celé skupiny ČSOB.

Vzájemná spolupráce společností v rámci skupiny ČSOB, resp. dalších společností, které jsou ovládány stejnou Ovládající osobou, umožňuje věnovat se realizaci investičních projektů, které přinášejí vyšší komfort zaměstnancům skupiny Ovládající osoby a zvyšují kvalitu prostředí

v okolí budov ve vlastnictví Společnosti užívaných zaměstnanci společností ze skupiny Ovládající osoby.

Podle názoru představenstva Společnosti jsou výše uvedené výhody reálné a rozumně očekávatelné, zatímco nevýhody a rizika jsou pouze teoretická, anebo řádně identifikovatelná a v případě potřeby je lze standardním způsobem minimalizovat. Představenstvo Společnosti je přesvědčeno, že výše uvedené výhody převládají nad nevýhodami, případně riziky.

Ze smluvních a jiných vztahů mezi Společností a Ovládající osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou Ovládající osobou nevznikla společnosti žádná újma.

8. Účetní období

Tato zpráva popisuje vztahy za účetní období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025.

9. Závěr

Představenstvo Společnosti konstatuje, že tato zpráva byla zpracována v zákonné lhůtě a v souladu s § 82 zákona o obchodních společnostech a družstvech. Při sestavení zprávy představenstvo postupovalo s odbornou péčí a její rozsah reflektuje účel zákonné úpravy zprávy podle zákona o obchodních společnostech a družstvech ve vztahu k vlastnické struktuře Společnosti.

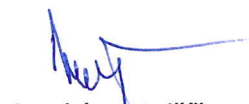
Zpráva bude předložena k přezkoumání dozorčí radě Společnosti.

V Praze dne 31. března 2026

Radlice Rozvojová, a.s.

Za představenstvo


Josef Šedivý
předseda představenstva


Stanislav Mojžíš
člen představenstva