

PRAHA 10 – Majetková, a.s.

Výroční zpráva

2025



Obsah

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

Úvodní slovo

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

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

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

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

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

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

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

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

V Praze dne 10. 5. 2026



Mgr. Petr Janů
předseda představenstva a
generální ředitel

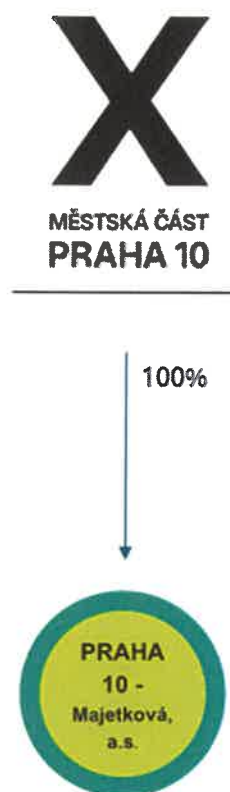


Mgr. Petr Scholz
místopředseda
představenstva



Mgr. Tomáš Staněk
člen představenstva

Vlastnická struktura



Organizační struktura Společnosti

Dozorčí rada PRAHA 10 - Majetková, a.s.
JAN PODLAHA (1)
(předseda dozorčí rady)

Ing. MAREK REIMER
(místo předseda dozorčí rady)

JUDr. ONDŘEJ ERTL
(člen dozorčí rady)



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

Mgr. PETR SCHOLZ
(místopředseda představenstva)

Mgr. TOMÁŠ STANĚK
(člen představenstva)

Změny ve statutárních orgánech společnosti

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

Údaje o činnosti Společnosti v roce 2025 a stavu jejího majetku

Společnost v průběhu roku 2025 zajišťovala zejména následující činnosti:

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

Správa nemovitostí svěřených městské části Praha 10

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

Správa domovního fondu

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

Správa školských zařízení a ostatních nemovitostí

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

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

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

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

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

Správa ubytovacích zařízení

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

Horský hotel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Projekt BYTY

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

Energetický management

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

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

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

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

Správa Areálu Gutovka

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

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

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

Správa Malešického parku, Operativní úklid

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

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

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

Parkoviště

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

Další aktivity

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

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

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

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

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

Předpokládaný budoucí vývoj činnosti Společnosti

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pro rok 2026 předpokládám návrat hospodaření Společnosti do zisku.

V Praze dne 10.05. 2026



Mgr. Petr Janů
předseda představenstva a
generální ředitel



Mgr. Petr Scholz
místopředseda
představenstva



Mgr. Tomáš Staněk
člen představenstva

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



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

a) počet podaných žádostí o informace a počet vydaných rozhodnutí o odmítnutí žádosti:

- | | |
|---|----|
| • Podané žádosti o informace: | 8x |
| • Rozhodnutí o odmítnutí žádosti: | 2x |
| • Rozhodnutí o částečném odmítnutí žádosti: | 2x |

b) počet podaných odvolání proti rozhodnutí: 2x

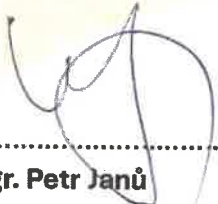
c) opis podstatných částí každého rozsudku soudu ve věci přezkoumání zákonnosti rozhodnutí povinného subjektu o odmítnutí žádosti o poskytnutí informace a řízeními o právech a povinnostech podle tohoto zákona, a to včetně nákladů na své vlastní zaměstnance a nákladů na právní zastoupení: **žádné**

d) výčet poskytnutých výhradních licencí, včetně odůvodnění nezbytnosti poskytnutí výhradní licence: **žádné**

e) počet stížností podaných podle § 16a, důvody jejich podání a stručný popis způsobu jejich vyřízení: **žádné**

f) další informace vztahující se k uplatňování tohoto zákona: **žádné**

V Praze dne 4.2.2026


.....
Mgr. Petr Janů
předseda představenstva
a generální ředitel


.....
Mgr. Petr Scholz
místopředseda
představenstva


.....
Mgr. Tomáš Staněk
člen představenstva

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

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

PRAHA 10 - Majetková, a.s.

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

IČO: 272 05 703

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

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

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

Rozhodné období

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

Struktura vztahů

Podnikatelské seskupení je tvořeno ovládající osobou (jediným akcionářem):

Městská část Praha 10

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

IČO: 00063941

a ovládanou osobou – dceřinou společností:

PRAHA 10 - Majetková, a.s.

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

IČO: 272 05 703

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

Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů

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

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

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

Způsob a prostředky ovládání

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

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

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

Smlouvy a dohody uzavřené mezi propojenými osobami

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

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

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

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

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

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

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

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

Za společnost PRAHA 10 – Majetková, a.s.

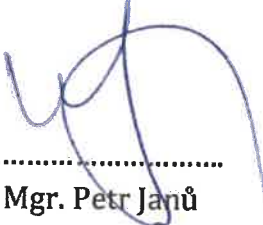
Tabulka č. 1 faktury přijaté

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

Tabulka č. 2 faktury vydané

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

V Praze dne 31.3.2026


.....
Mgr. Petr Janů
předseda představenstva a
generální ředitel


.....
Mgr. Tomáš Staněk
člen představenstva

Účetní závěrka

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



Rozvaha v plném rozsahu

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

IČO
27205703

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

PRAHA 10 - Majetková, a.s.

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

Vinohradská 3216/163

Praha

101 00

Česká republika

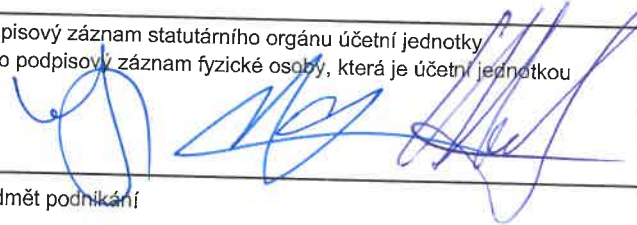
Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	170 491	-38 732	131 759	146 222
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva	003	131 427	-38 061	93 366	95 354
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	1 072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

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



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

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

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



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



Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu

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

IČ

27205703

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

PRAHA 10 - Majetková, a.s.

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

Vinohradská 3216/163

Praha

101 00

Česká republika

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

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

Pozn:



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

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2025

OBEČNÉ ÚDAJE

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

Vlastnická struktura společnosti k datu 31.12.2025:

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

Statutární orgán/y společnosti k 31.12.2025:Představenstvo:

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

Dozorčí rada:

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

Významné události ke dni sestavení účetní závěrky 10.05.2026

Žádné významné události nenastaly.

ÚČETNÍ METODY A OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY

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

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

Společnost účtuje v programu Helios iNuvio

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

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

Nakoupený dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je oceněn pořizovacími cenami.

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

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

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

Odpisy dlouhodobého majetkuÚčetní odpisy

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

Daňové odpisy

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

Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

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

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

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

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

Pořizovací cena
(údaje v tis. Kč)

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

Oprávký
(údaje v tis. Kč)

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

Dlouhodobý finanční majetek

(údaje v tis. Kč)

	Stav k 01.01.2025	Přírůstek	Stav k 31.12.2025
Podíl v ovládaných a řídících osobách	0	0	0
Celkem	0	0	0

Pohledávky z půjček

(údaje v tis. Kč)

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

Věková struktura krátkodobých pohledávek z obchodních vztahů po lhůtě splatnosti

(údaje v tis. Kč)

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

Základní kapitál

Registrovaný základní kapitál k 31.12.2025 činil: 170.000.000 Kč

Závazky z půjček

(údaje v tis. Kč)

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

Věková struktura závazků

(údaje v tis. Kč)

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

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

Zaměstnanci, vedení společnosti a statutární orgány

(údaje v tis. Kč)

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

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

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

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

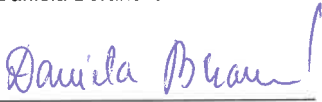
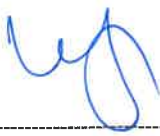
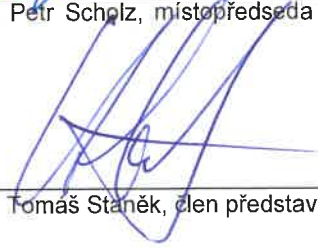
Společnost se dostala v roce 2021 do provozního zisku, stejně tak v roce 202, 2023 a 2024. V roce 2025 společnost vytvořila ztrátu, která vznikla díky nové aktivitě – pronájmu bytových jednotek, kdy v roce 2025 došlo k opravě nově pronajímaných bytů. Dle finančního plánu společnost odhaduje opět pozitivní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

Výzkum a vývoj

Žádné výdaje na výzkum a vývoj nebyly vynaloženy.

Potenciální budoucí závazky

Účetní jednotka neví o žádných hrozbách budoucích závazků.

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

Přehled o změnách vlastního kapitálu

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

IČO
27205703

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

PRAHA 10 - Majetková, a.s.

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

Vinohradská 3216/163

Praha

101 00

Česká republika

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

Sestaveno dne:

10.5.2026

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

Právní forma účetní jednotky
a.s.

Předmět podnikání

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)

ke dni **31.12.2025**

(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2025		27205703

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

PRAHA 10 - Majetková, a.s.

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

Vinohradská 3216/163

Praha
101 00

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

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

Sestaveno dne:

10.05.2026

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

Právní forma účetní jednotky:

Předmět podnikání:

Pozn.:

Zpráva nezávislého auditora P10M

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

PRAHA 10 – Majetková, a.s.

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

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

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

Klient a druh jeho činnosti:

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

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům společnosti PRAHA 10 - Majetková, a.s.

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

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

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

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně)

nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost představenstva Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní 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 představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

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



V Praze, dne 18.5.2026