

ROZVAHA v plném rozsahu

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

ke dni 30.06.2025
(v celých tisících Kč)

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


Přemyslovská 2845/43
Praha
130 00

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2025		08131341

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	354 372	397	353 975	325 324
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	239 990	397	239 593	220 828
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1. až I.5.	4	764	238	526	99
B.I. 2.	Ocenitelná práva	6	238	238		0
B.I. 2.1.	Software	7	238	238		0
B.I. 5.	Poskytnuté zálohy na dl. nehmotný majetek a nedokončený dl. nehmotný majetek	11	526		526	99
B.I. 5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13	526		526	99
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	582	159	423	423
B.II. 2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	386	159	227	227
B.II. 4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	196		196	196
B.II. 4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	196		196	196
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	27	238 644		238 644	220 306
B.III. 1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	20		20	0
B.III. 2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	29	238 624		238 624	220 306
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	107 062		107 062	92 358
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	106 785		106 785	81 390
C.II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	47	91 662		91 662	68 688
C.II. 1.5.	Pohledávky – ostatní	52	91 662		91 662	68 688
C.II. 1.5.4.	Jiné pohledávky	56	91 662		91 662	68 688
C.II. 2.	Krátkodobé pohledávky	57	15 123		15 123	12 702
C.II. 2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	12 380		12 380	10 982
C.II. 2.4.	Pohledávky – ostatní	61	2 743		2 743	1 720
C.II. 2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	2 743		2 743	1 720
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	277		277	10 968
C.IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	102		102	109
C.IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	73	175		175	10 859
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	7 320		7 320	12 138
D. 1.	Náklady příštích období	75	7 320		7 320	12 138

Označení a	PASIVA b		čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	Součet A. až D.	78	353 975	325 324
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79	89 048	73 829
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	80	2 000	2 000
A.I. 1.	Základní kapitál		81	2 000	2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	Součet II.1. až II.2.	84	834	-166
A.II. 2.	Kapitálové fondy		86	834	-166
A.II. 2.1.	Ostatní kapitálové fondy		87	1 864	1 864
A.II. 2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		88	-1 030	-2 030
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1. až IV.2.	95	71 995	66 416
A.IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		96	71 995	66 416
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99	14 219	5 579
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	264 927	251 495
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	107	264 927	251 495
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	108	126 681	187 851
C.I. 1.	Vydané dluhopisy		109	96 612	99 110
C.I. 1.2.	Ostatní dluhopisy		111	96 612	99 110
C.I. 6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		116	20 613	
C.I. 9.	Závazky – ostatní		119	9 456	88 741
C.I. 9.1.	Závazky ke společníkům		120	6	6
C.I. 9.3.	Jiné závazky		122	9 450	88 735
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123	138 246	63 644
C.II. 1.	Vydané dluhopisy		124	27 308	24 500
C.II. 1.2.	Ostatní dluhopisy		126	27 308	24 500
C.II. 4.	Závazky z obchodních vztahů		129	1 275	835
C.II. 8.	Závazky ostatní		133	109 663	38 309
C.II. 8.3.	Závazky k zaměstnancům		136	49	30
C.II. 8.5.	Stát – daňové závazky a dotace		138	189	2 905
C.II. 8.7.	Jiné závazky		140	109 425	35 374

Sestaveno dne: 15.07.2025		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou 	
Právní forma účetní jednotky: a.s.	Předmět podnikání: pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí	Pozn.:	

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

1 x příslušnému finančnímu úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni **30.06.2025**
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2025		08131341

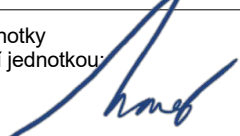
Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

SMV INVEST a.s.

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

Přemyslovská 2845/43
Praha
130 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	39 726	26 566
A.	Výkonová spotřeba	3	37 548	25 909
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	457	503
A. 3.	Služby	6	37 091	25 406
D.	Osobní náklady	9	346	210
D. 1.	Mzdové náklady	10	346	210
III.	Ostatní provozní výnosy	20	2	
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	2	
F.	Ostatní provozní náklady	24		11
F. 3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27		3
F. 5.	Jiné provozní náklady	29		8
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	1 834	436
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	31	25 980	
IV. 1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32	25 980	
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	14 753	
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	12 541	11 067
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	12 541	11 067
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	11 382	10 970
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44	853	1 743
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	10 529	9 227
K.	Ostatní finanční náklady	47	1	2
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	12 385	95
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	14 219	531
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.	53	14 219	531
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	14 219	531
*	Čistý obrát za účetní období	56	39 726	26 566

Sestaveno dne: 15.07.2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou: 	
Právní forma účetní jednotky: a.s.	Předmět podnikání: pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí	Pozn.:

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)

ke dni 30.06.2025

(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2025		08131341

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

SMV INVEST a.s.

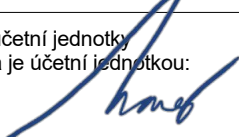
Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Přemyslovská 2845/43

Praha
130 00

Označ.	TEXT	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	10 968	5 210
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním (do ukazatele nejsou zahrnuty příslušné účty účtové skupiny 59)	14 219	531
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	-7 569	2 724
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu (+/-)		
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	4 818	2 821
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+) (vyúčtování do výnosů "-", do nákladů "+")	-11 227	
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 (-)	-1 160	-97
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace		
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	6 650	3 255
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-11 274	27 666
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-24 396	7 293
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	13 122	20 373
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	-4 624	30 921
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-11 382	-10 970
A.4.	Přijaté úroky (+)	12 541	11 066
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)		
A.7.	Přijaté podíly na zisku (+)		
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-3 465	31 017

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	-32 518	-38 541
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	25 980	
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám		
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-6 538	-38 541
	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	-688	6 950
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		
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 (+)		
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)		
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	-688	6 950
F.	Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	-10 691	-574
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	277	4 636

Sestaveno dne: 15.07.2025		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou: 
Právní forma účetní jednotky: a.s.	Předmět podnikání: pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí	Pozn.:

Příloha v účetní závěrce v plném rozsahu

Korporace SMV INVEST a.s.

ke dni 30.6.2025

Obsah přílohy

Podle § 39 a § 39a vyhlášky č. 500/2002 Sb.:

1. Popis účetní jednotky
2. Použité obecné účetní zásady, účetní metody a odchylky od těchto metod
3. Informace k položkám závazkových vztahů
4. Výše a povaha jednotlivých položek výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem
5. Průměrný počet zaměstnanců v průběhu účetního období
6. Informace o položkách dlouhodobých aktiv
7. Účetní jednotka, která sestavuje konsolidovanou účetní závěrku nejužší skupiny účetních jednotek
8. Povaha a obchodní účel operací účetní jednotky, které nejsou zahrnuty v rozvaze
9. Informace o transakcích uzavřených se spřízněnou stranou
10. Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

1. Popis účetní jednotky

Název:	SMV INVEST a.s.
Sídlo:	Přemyslovská 2845/43, PSČ 130 00, Praha
Právní forma:	a.s.
IČ:	08131341
Předmět podnikání:	pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí
Den vzniku účetní jednotky:	30.4.2019
Zdaňovací období:	od 1.1.2025 do 31.12.2025
Rozvahový den:	30.6.2025
Okamžik sestavení účetní závěrky:	15.7.2025

2. Použité obecné účetní zásady, účetní metody a odchylky od těchto metod

2.1. Použité obecné účetní zásady

Účetní jednotka postupuje v souladu s platnými účetními zásadami dle zákona o účetnictví a příslušných prováděcích předpisů – Vyhláška č. 500/2002 Sb., a české účetní standardy pro podnikatele.

2.2. Použité účetní metody

Účetní jednotka postupuje v souladu s platnými účetními metodami dle zákona o účetnictví a příslušných prováděcích předpisů – Vyhláška č. 500/2002 Sb., a české účetní standardy pro podnikatele.

2.3. Informace o odchylkách od metod podle § 7 odst. 5 zákona o účetnictví s uvedením jejich vlivu na majetek a závazky, na finanční situaci a výsledek hospodaření účetní jednotky

Není náplň

2.4. Způsob oceňování majetku a závazků

Peněžní prostředky – jmenovitou hodnotou.

Pohledávky při vzniku – jmenovitou hodnotou.

Zásoby – pořizovací cenou (cena pořízení a vedlejší pořizovací náklady); účtováno způsobem B.

Dlouhodobý majetek (nad 80 tis. Kč) - pořizovací cenou (cena pořízení a vedlejší pořizovací náklady).

Drobný majetek (0-80 tis. Kč) je účtován přímo do nákladů – veden pouze v operativní evidenci.

2.5. Způsob stanovení úprav hodnot majetku (odpisy a opravné položky)

Dlouhodobý majetek - rovnoměrný odpis dle doby použitelnosti.
Společnost v roce 2025 netvořila žádné opravné položky.

2.6. Způsob přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu

Denním kurzem dle ČNB.

2.7. Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků

Není náplň

2.8. Použitý oceňovací model a technika při ocenění reálnou hodnotou

Není náplň

3. Informace k položkám závazkových vztahů

3.1. Závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než 5 let

Není náplň

3.2. Závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), které jsou kryty věcnými zárukami

Není náplň

3.3. Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry poskytnuté členům řídicích, kontrolních a případně správních orgánů

Není náplň

3.4. Závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), podmíněné závazkové vztahy a poskytnuté věcné záruky, které nejsou vykázány v rozvaze

Závazky z titulu přijatých úvěrů ve výši 19 385 tis. Kč zajištěny zástavním právem na nemovitost dceřiné společnosti.

3.5. Penzijní závazky a závazky vůči účetním jednotkám v konsolidačním celku a přidruženým účetním jednotkám

Není náplň

4. Výše a povaha jednotlivých položek výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem

Není náplň

5. Průměrný počet zaměstnanců v průběhu účetního období

Není náplň

6. Informace o položkách dlouhodobých aktiv

Dlouhodobá aktiva	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Konečný stav	Opravné položky a oprávky			Úroky
					Počátek	Změna	Konec	
Software	238	0	0	238	158	0	238	0
Dlouhodobý hmotný majetek	386	0	0	386	80	0	159	0
Ostatní dlouhodobý majetek	196	0	0	196	0	0	0	0
Podíly v ovládaných osobách	2 030	20	1 000	1 050	2030	0	2 030	0
Zápůjčky spojeným osobám	220 306	58 803	40 484	238 624	0	0	0	8 768

7. Účetní jednotka, která sestavuje konsolidovanou účetní závěrku nejužší skupiny účetních jednotek

Není náplň

8. Povaha a obchodní účel operací účetní jednotky, které nejsou zahrnuty v rozvaze

Není náplň

9. Informace o transakcích uzavřených se spřízněnou stranou

Upraveny zvlášť ve zprávě o vztazích za rok 2025.

10. Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

Nenastaly žádné významné události mezi rozvahovým dnem a datem účetní závěrky

Sestaveno dne: 15.7.2025

Sestavil: Petr Mareš

Handwritten signature of Petr Mareš in blue ink.