



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

společnosti

Apartmania Holding a.s.

k 31. 12.2024

Přílohy: Rozvaha ve zkráceném rozsahu
 Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu
 Příloha v účetní závěrce

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Příjemce zprávy: akcionáři společnosti Apartmania Holding a.s.

Obchodní firma účetní jednotky: Apartmania Holding a.s.
Trnitá 500/9, 602 00 Brno
(dále jen společnost)

Právní forma: Akciová společnost

Identifikační číslo: 117 58 414

Předmět činnosti: Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Zahájení činnosti: 18. srpna 2021

Ověřované období úč. závěrky: 1. 1. 2024 – 31. 12. 2024

Odpovědný auditor: Ing. Ivana Brázdová, Robertova 850, Židlochovice
Evidenční číslo auditora: 2382

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA AKCIONÁŘŮM SPOLEČNOSTI

Apartmania Holding a.s.

Výrok auditora

Provedla jsem audit přiložené účetní závěrky společnosti Apartmania Holding a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2024, výkazu zisku a ztráty, za rok končící 31. 12. 2024, a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Apartmania Holding a.s. k 31. 12. 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsem provedla 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. Moje 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 jsem na Společnosti nezávislá a splnila jsem i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domnívám se, že důkazní informace, které jsem shromáždila, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady 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 představenstvo 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

Mým cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující můj 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.

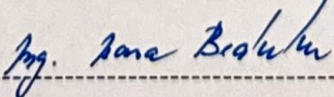
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je mojí povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je mojí povinností:

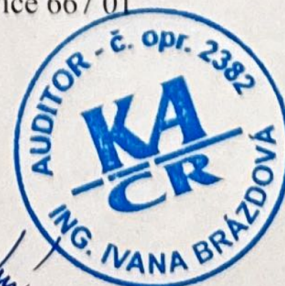
- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abych na jejich základě mohla vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalím významnou (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, abych mohla navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abych mohla 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 dojde k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je mojí povinností upozornit v mojí zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Moje závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsem získala do data mojí 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.

Mojí povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsem v jeho průběhu učinila, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Jméno auditora:	Ing. Ivana Brázdová
Adresa sídla:	Robertova 850, Židlochovice 667 01
Evidenční číslo auditora:	2382
Datum zprávy auditora:	12. 9. 2025

Podpis auditora:





ROZVAHA

ve zkráceném rozsahu (základní)

ke dni: 31.12.2024

(v celých tisících Kč)

IČ: 11758414

Název a sídlo účetní jednotky

Apartmania Holding a.s.

Trnitá 500/9

Brno

60200

Sestaveno dne: 30.6.2025

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

Předmět podnikání účetní jednotky: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemov

Spisová značka: B26583

V likvidaci: Ne

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	01	84 140	955	83 185	74 408
B.	Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)	03	49 530	955	48 575	42 974
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	37	34 496	0	34 496	31 434
D.	Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2. + D.3.)	78	114	0	114	0

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účetním období
			5	6
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	01	83 185	74 408
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)	02	64 360	63 572
B + C.	Cizí zdroje (součet B. + C.)	23	18 654	10 607
C.	Závazky (součet C.I. + C.II. + C.III.)	29	18 654	10 607
D.	Časové rozlišení pasiv (D.1. + D.2.)	66	171	229

Podpisový záznam



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu

ke dni: 31.12.2024

(v celých tisících Kč)

IČ: 11758414

Název a sídlo účetní jednotky

Apartmania Holding a.s.

Trnitá 500/9

Brno

@TPsc

Sestaveno dne: 30.6.2025

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

Předmět podnikání účetní jednotky: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemov

Spisová značka: B26583

V likvidaci: Ne

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	2 422	2 031
II.	Tržby za prodej zboží	02	0	10
A.	Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)	03	3 697	3 434
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	3
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	349	341
3.	Služby	06	3 348	3 090
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	0	0
C.	Aktivace (-)	08	0	0
D.	Osobní náklady (součet D.1. až D.2.)	09	1 388	612
D.1.	Mzdové náklady	10	977	457
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	411	155
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	330	154
2.2.	Ostatní náklady	13	81	1
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)	14	623	387
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	623	387
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	623	387
1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	0	0
2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	0	0
III.	Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)	20	4 311	235
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	3 942	0
2.	Tržby z prodaného materiálu	22	0	0
3.	Jiné provozní výnosy	23	369	235
F.	Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)	24	4 786	594
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	3 974	0
2.	Prodaný materiál	26	0	0
3.	Daně a poplatky	27	23	13
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
5.	Jiné provozní náklady	29	789	581
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-3 761	-2 751

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly (součet IV. 1 + IV.2.)	31	0	0
1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	0
2.	Ostatní výnosy z podílů	33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (souč. V. 1 + V.2.)	35	5 050	10 873
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládající nebo ovládaná osoba	36	5 050	10 873
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	1 245	480
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (součet VI. 1 + VI.2.)	39	2 676	4 913
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	2 676	4 913
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	0	0
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (součet J.1 + J..2.)	43	1 853	3 260
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	1 853	3 260
2.	Ostatní nákladové úroky podobné náklady	45	0	0
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	5	351
K.	Ostatní finanční náklady	47	35	604
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	4 598	11 793
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	837	9 042
L.	Daň z příjmů (součet L. 1 + L.2.)	50	49	33
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	49	33
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	788	9 009
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	788	9 009
	Čistý obrat za účetní období	56	2 422	0

Podpisový záznam



Příloha v účetní závěrce § 39 vyhl. č. 500/2002 Sb.

Název a sídlo účetní jednotky

Apartmania Holding a.s.
Trnitá 500/9, 60200 Brno

Údaje o účetní jednotce

IČ: 11758414

Zapsána u: Městský soud v Praze

Zapsána do OR dne: 18.8.2021

Právní forma: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

V likvidaci: Ne

Předmět podnikání: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemov

Rozvahový den: 31.12.2024

Okamžik sestavení účetní závěrky: 30.6.2025

Spisová značka: B26583

Použité obecné účetní zásady a metody

Účetní zásady

účetní jednotka plně aplikuje obecné účetní zásady.

Účetní metody

účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění platném pro rok 2024

Použité oceňovací modely

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení a náklady s pořízením související.

Dlouhodobý hmotný majetek nad 80 tis.Kč se odepisuje do nákladů po dobu ekonomické životnosti.

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Pohledávky po splatnosti se oceňují pomocí opravných položek na vrub nákladů na základě věkové struktury pohledávek.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách kurzem ČNB platným k prvnímu dni v měsíci.

Kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí, opakující se částky nevýznamné hodnoty se účtují ke dni vzniku.

Informace doplňující a rozvádějící položky v účetních výkazech

účetní jednotka neeviduje žádné dlouhodobé pohledávky či závazky, u nichž by byla doba splatnosti delší než 5 let.

Podpisový záznam statutárního orgánu

.....


Podpisový záznam účetní jednotky

.....

