

DOMOPLAN

TVOŘÍME VÝJIMEČNÁ MÍSTA
PRO ŽIVOT I RELAXACI

Výroční zpráva 2025

Obsah

Základní informace o společnosti

- 3 Použité zkratky**
- 4 Prohlášení statutárního orgánu**
- 4 Slovo člena správní rady
- 5 Obecné údaje o společnosti**
- 5 Orgány společnosti
- 5 Vlastnická struktura
- 5 Předmět činnosti
- 5 Předmět podnikání
- 6 Představení společnosti**
- 7 Organigram společnosti k 31. 12. 2025
- 8 Dceřiné společnosti DOMOPLAN a.s.
- 10 DOMOPLAN v roce 2025**

Projekty

- 11 Projekty Společnosti**
- 11 Projekty ve výstavbě**
- 12 Rezidence Žižkova
- 13 Bytový dům Příční 14
- 14 Bytový dům Příční 12
- 15 Rezidence Botanica
- 16 II. etapa Rezidence Na Mariánské cestě
- 17 III. etapa PD: Rezidence B80
- 18 Horské apartmány Lesní stráně

19 Projekty v procesu přípravy

- 19 BRIXX Brno – I. etapa
- 20 Rezidence Zanzara
- 21 Rezidence Starý pivovar II. etapa
- 22 Viladomy Na Luční cestě
- 23 Horské apartmány Bukovka
- 24 Aparthotel Stará pošta
- 25 RIVA Rezidence
- 26 Rezidence Arboleda | Srbsko
- 27 Dokončené projekty**
- 27 I. etapa PD: Rezidence Pekárenský dvůr
- 28 II. etapa PD: Rezidence Block A[rt]
- 29 I. etapa Rezidence Na Mariánské cestě
- 30 Rezidence Nová Líšeň
- 31 Rezidence Starý pivovar

32 Ocenění staveb DOMOPLAN

33 Finanční přehled

- 38 Textová část výroční zprávy
- 39 Přílohy

Použité zkratky

Společnost	DOMOPLAN a.s., IČ: 05101077, se sídlem na adrese Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno
Mateřská společnost	FIPOX a.s.
NMC	Projekt Rezidence Na Mariánské cestě
PD	Projekt Rezidence Pekárenský dvůr
SPV	Společnosti, které jsou zakládány za účelem provedení konkrétního projektu.
Účetní období	období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán obchodní společnosti DOMOPLAN a.s., IČ: 05101077, se sídlem na adrese Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno vedené u Krajského soudu v Brně, pod sp. zn. B 7544, tímto vydává výroční zprávu zachycující obraz o finanční situaci, podnikatelské

činnosti a výsledcích hospodaření Společnosti za účetní období roku 2025 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a jejich výsledků hospodaření.

Slovo člena správní rady



Naším cílem v oblasti prémiového developmentu je tvořit mnohem více než jen špičkové stavby. Chceme našim klientům přinášet neopakovatelný prvek: pocit absolutní výjimečnosti a skutečnou přidanou hodnotu. Striktní dodržování těch nejpřísnějších standardů pro nás nepředstavuje pouhé heslo, nýbrž pevný závazek, na kterém stojí každý projekt značky DOMOPLAN. Naší filozofií je nestavět pouhé budovy, ale utvářet živý prostor, který naslouchá lidským potřebám a plně jim odpovídá – a to jak doma v České republice, tak za jejími hranicemi.

Luxusní bydlení v našem pojetí nedefinují pouze materiály nejvyšší kvality. Je to komplexní a promyšlený koncept, jenž v sobě snoubí nadstandardní služby, smysl pro detail a důraz na osobní komfort. Naší vizí je, aby se bydlení v našich projektech nestalo pouhou nutností, ale každodenním zážitkem plným radosti a pohody.

Uplynulý rok 2025 se pro nás nesl ve znamení dalšího růstu, upevňování naší tržní pozice a důležitých strategických milníků. Dovolte mi ohlédnout se za těmi nejzásadnějšími z nich:

- Úspěšně jsme dokončili a zkolaudovali stěžejní projekty, jako je Rezidence Pekárenský dvůr a I. etapa Rezidence Na Mariánské cestě, kde jsme také zahájili předávání bytů klientům.
- V zahraničí jsme spustili předprodej a pokročili v přípravách výstavby prémiových viladomů Rezidencija Ardea v chorvatském Samoboru.
- Navázali jsme strategické partnerství s největší českou realitní agenturou M&M reality holding a.s. pro prodej a financování našich projektů.
- Naše Rezidence Žižkova získala ocenění absolutního vítěze Ceny veřejnosti v prestižní soutěži Realitní projekt roku.
- V rámci společenské odpovědnosti jsme se stali generálním partnerem nadace Srdce na dlani a zapojili se do celosvětové platformy INSPIRELI pro podporu mladých talentů v architektuře

Na výzvy roku 2025 jsme reagovali strategicky. Optimalizace procesů, pečlivý výběr technologií a adaptace na nová pravidla byly středobodem našeho přístupu.

Rok 2026 pro nás znamená další kroky k vytyčeným cílům: dokončení rozestavěných projektů, zahájení nových a pokračování expanze na Balkán s ambicí přenést premisy prémiového bydlení i do nových geografických oblastí.

Děkuji všem našim partnerům, klientům i kolegům za důvěru a společnou energii, bez nichž by tento rok nepřinesl takové výsledky.

PhDr. Tomáš Vavřík
jednatel

V Brně dne 30. 6. 2026

Obecné údaje o společnosti

Obchodní firma

DOMOPLAN a.s.

Sídlo

Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno

Datum vzniku a zápisu do OR

23. května 2016

IČ

05101077

Zapsáno

Krajským soudem v Brně, sp. zn. B 7544

Právní forma

Akciová společnost

Základní kapitál

2 000 000 Kč

Orgány společnosti

Správní rada

Člen správní rady

- PhDr. TOMÁŠ VAVŘÍK, dat. nar. 8. června 1975

Vlastnická struktura

Jediný akcionář

- FIPOX a.s., IČ: 109 58 479, Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno

Akcie

20 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč, akcie kmenové

Jediný akcionář FIPOX a.s.

- PhDr. TOMÁŠ VAVŘÍK, dat. nar. 8. června 1975

Předmět činnosti

- Development
- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- Správa vlastních majetkových účastí v jiných právnických osobách

Předmět podnikání

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- Projektová činnost ve výstavbě
- Provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- Realitní zprostředkování

Představení společnosti

Stabilní růst, promyšlené projekty, silné zázemí

Společnost DOMOPLAN a.s. je brněnský developer, jehož základy sahají až do roku 2009. Od svého založení v roce 2016 se zaměřuje na rezidenční projekty, které vynikají promyšlenou architekturou, kvalitním zpracováním a důrazem na prostředí, ve kterém vznikají.

Každý projekt nese osobitý koncept bydlení a reflektuje snahu o harmonické propojení architektury, veřejného prostoru a zeleně. DOMOPLAN čerpá inspiraci z moderních přístupů k urbanismu a revitalizaci měst, jaké jsou běžné ve Francii či Velké Británii.

Od roku 2022 je společnost součástí investiční skupiny FIPOX, která jí poskytuje silné finanční i odborné zázemí.

Komplexní přístup k developmentu

DOMOPLAN zastřešuje celý životní cyklus developerského projektu – od vyhledání investiční příležitosti, akvizice pozemků nebo obchodních podílů, přes koordinaci projektové a architektonické přípravy, vyřízení všech povolení a realizaci staveb, až po prodej bytových jednotek a jejich následný servis.

Na všech etapách spolupracuje s prověřenými odborníky a specializovanými subdodavateli, díky nimž může garantovat vysoký standard kvality.

Vedle developerské činnosti působí DOMOPLAN také jako generální zhotovitel staveb pro projekty v rámci skupiny FIPOX.

Odpovědnost a udržitelnost

Trvalá udržitelnost a energetická efektivita patří mezi klíčové principy, které DOMOPLAN dlouhodobě uplatňuje. Cílem je vytvářet projekty šetrné k životnímu prostředí, které zároveň přinášejí dlouhodobou hodnotu jak pro investory, tak pro obyvatele a samotná města.

Realizované projekty

Pod značkou DOMOPLAN bylo v uplynulých letech dokončeno a úspěšně rozprodáno několik projektů, mimo jiné Bytový dům Domino, Horské apartmány

Filipovice, Rezidence Hvězdová, Rezidence Starý Pivovar a Rezidence Nová Líšeň. Mezi dříve realizované stavby patří také Vila Božetěchova, Rezidence Kopečná a Bytový dům Kadetka.

V roce 2025 se portfolio dokončených projektů významně rozšířilo. Úspěšně jsme zkolaudovali naše stěžejní projekty, konkrétně Rezidenci Pekárenský dvůr vč. Block A[rt] a I. etapu Rezidence Na Mariánské cestě.

Také jsme zahájili výstavbu II. etapy Rezidence Na Mariánské cestě, Rezidence B80 – poslední etapy Pekárenského dvora, Rezidence Botanica a Rezidence Příční 12. Dále plynule pokračuje výstavba prémiové Rezidence Žižkova, Bytových domů Příční 14 a horských apartmánů Lesní stráně.

Projekty v přípravě a mezinárodní expanze

Významných milníků jsme dosáhli také u připravovaných brněnských projektů – multifunkční čtvrt BRIXX a Rezidence Zanzara získaly stavební povolení. Dále v procesu přípravy pokročily také Horské apartmány Bukovka či Aparthotel Stará pošta. Nově jsme do připravovaných projektů zařadili také Rezidenci Starý Pivovar II. etapa nebo Viladomy Na Luční cestě.

Významnou součástí strategie je také mezinárodní expanze – aktuálně prostřednictvím projektů v chorvatském Samoboru, kde na konci roku 2025 začala výstavba, bělehradské Arboledě a nově také Holiday resortu Plava Uvala, které rozšiřují působnost DOMOPLANu do jižní Evropy.

Výhled a výsledky

K dnešnímu dni společnost aktivně pracuje na 14 developerských projektech s celkovým investičním objemem přes 11 miliard korun.

DOMOPLAN tak nadále posiluje své postavení významného rezidenčního developera v České republice a potvrzuje, že kvalitní architektura, odpovědný přístup a dlouhodobá strategie jsou základem trvalého růstu i důvěry investorů.

Organigram společnosti k 31. 12. 2025

DOMOPLAN a.s.
IČ: 051 01 077

100 % **DOMOPLAN PS a.s.** (IČ: 033 35 216)

100 % **DOMOPLAN - Rezidence Komárov s.r.o.** (IČ: 054 17 970)

100 % **DOMOPLAN - investiční 5, s.r.o.** IČ: 108 80 909

100 % **DOMOPLAN - investiční 9, s.r.o.** (IČ: 051 01 085)

100 % **DOMOPLAN - investiční 15, s.r.o.** (IČ: 175 74 684)

100 % **DOMOPLAN - investiční 16, s.r.o.** (IČ: 139 92 716)

100 % **DOMOPLAN - investiční 17, s.r.o.** (IČ: 108 80 895)

100 % **DOMOPLAN - Resort Drátovna s.r.o.** (IČ: 090 01 913)

100 % **Rezidence Pixel, s.r.o.** (IČ: 027 05 222)

100 % **DOMOPLAN SPV I. s.r.o.** (IČ: 210 27 811) dříve FIPOX Funding s.r.o.

100 % **DOMOPLAN SPV II. s.r.o.** (IČ: 176 34 768) dříve FINPLAN Group s.r.o.

100 % **DOMOPLAN SPV III. s.r.o.** (IČ: 139 92 724) dříve RAISINVEST s.r.o.

100 % **DOMOPLAN SPV V. s.r.o.** (IČ: 175 19 187) dříve THIERRA Infrastructure s.r.o.

100 % **DOMOPLAN SPV VI. s.r.o.** (IČ: 634 82 380) dříve SUPER WASH s.r.o.

100 % **DOMOPLAN SPV VII. s.r.o.** (IČ: 199 70 072) dříve THIERRA Facade s.r.o.

100 % **DOMOPLAN HR d.o.o.** (OIB: 21275834956)

100 % **DOMOPLAN d.o.o.** (MB: 21699268)

39,25 % **ARBOLEDA Beograd d.o.o.** (MB: 21815462)

Dceřiné společnosti DOMOPLAN a.s.

DOMOPLAN a.s. zastává roli mateřské firmy pro 15 tuzemských subjektů ve stoprocentním vlastnictví. Tyto dceřiné společnosti jsou připraveny realizovat své budoucí investiční projekty.

DOMOPLAN PS a.s., IČ: 033 35 216, byla začleněna pod strukturu DOMOPLANu na konci roku 2024. Jde o mateřskou společnost pro DOMOPLAN – Rezidence Komárov s.r.o., v níž se bude realizovat projekt v Brně–Komárově.

DOMOPLAN – Rezidence Komárov s.r.o., IČ: 054 17 970, dceřiná společnost společnosti DOMOPLAN PS a.s. V majetku společnosti je pozemek určený pro realizaci projektu, jehož pořízení bylo zafinancováno ze skupinových zdrojů. V roce 2025 projekt získal stavební povolení a probíhaly další aktivity směřující k započetí realizační fáze v roce 2026.

DOMOPLAN – investiční 5, s.r.o., IČ: 108 80 909, společnost byla založena v roce 2021 a aktuálně je připravena pro nový developerský projekt v Kuřimi u Brna, jenž bude v roce 2025 aktivován a započnou aktivity směřující k získání stavebního povolení nezbytného pro realizaci projektu.

DOMOPLAN – investiční 9, s.r.o., IČ: 051 01 085, společnost byla v říjnu roku 2024 zařazena pod strukturu DOMOPLANu. V majetku společnosti je pozemek ve spoluvlastnictví určený pro realizaci projektu, jehož pořízení bylo zafinancováno ze skupinových zdrojů. Současně společnost pokračuje v aktivitách směřujících k získání stavebního povolení nezbytného pro realizaci projektu.

DOMOPLAN – investiční 15, s.r.o., IČ: 175 74 684, společnost byla založena v roce 2022 pro realizování projektu Jezdecké stáje, tento záměr byl v roce 2023 převeden na jiný subjekt a k ultimu roku 2023 byla společnost převedena pod strukturu DOMOPLANu. Předmět činnosti Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a Správa vlastního majetku. Aktuálně čeká na svoji příležitost.

DOMOPLAN – investiční 16, s.r.o., IČ: 139 92 716, společnost založena v roce 2021. Tato společnost v minulých letech realizovala svůj investiční záměr

pod značkou SUPER WASH, který si našel nového investora. Aktivum bylo prodáno a v roce 2023 byla společnost přejmenována a převedena pod strukturu DOMOPLANu. Její předmět činnosti Správa vlastního majetku a Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Aktuálně čeká na svoji další příležitost.

DOMOPLAN – investiční 17, s.r.o., IČ: 108 80 895, společnost vznikla v roce 2021 a k závěru roku 2023 byla přejmenována a převedena z osobního vlastnictví konečného vlastníka pod strukturu DOMOPLANu. Její předmět činnosti je Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a Správa vlastního majetku. Aktuálně čeká na svoji příležitost.

DOMOPLAN – Resort Drátovna s.r.o., IČ: 090 01 913, společnost byla založena v roce 2020, původně nachystána pro projekt Apartmány Bukovka. Tento projekt byl nakonec převeden na jinou entitu a v půli roku 2023 byla společnost připravena na nově vznikající projekt v Jeseníkách

Rezidence Pixel, s.r.o., IČ: 027 05 222, jedná se o společnost založenou za účelem realizování developerského projektu v Brně–Žabovřeskách. V majetku společnosti je pozemek určený pro realizaci projektu, jehož pořízení bylo zafinancováno ze skupinových zdrojů. Aktuálně společnost pokračuje v aktivitách směřujících k získání stavebního povolení nezbytného pro realizaci projektu.

DOMOPLAN SPV I. s.r.o., IČ: 210 27 811, společnost byla založena v prosinci 2023 s předmětem činnosti Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a Správa vlastního majetku. Aktuálně čeká na svoji příležitost.

DOMOPLAN SPV II. s.r.o., IČ: 176 34 768, společnost byla začleněna do skupiny v červenci 2024 a je aktuálně bez ekonomické činnosti. Pod DOMOPLAN byla majetkově převedena s cílem jejího držení pro realizaci budoucího projektu.

DOMOPLAN SPV III. s.r.o., IČ: 139 92 724, ekonomická činnost, která byla vykonávána do července 2024 je nyní vykonávána jinou entitou ve skupině FIPOX a společnost byla majetkově převedena pod strukturu DOMOPLANu s cílem realizace nového podnikatelského záměru.

DOMOPLAN SPV V. s.r.o., IČ: 175 19 187, společnost v minulosti realizovala svůj investiční záměr pod jinou značkou ve skupině, na konci roku 2024 však byla zařazena pod strukturu DOMOPLANu, kde čeká na nový podnikatelský záměr.

DOMOPLAN SPV VI. s.r.o., IČ: 634 82 380, společnost byla zařazena do skupiny na konci roku 2020. Tato společnost v minulých letech realizovala svůj investiční záměr pod jinou značkou ve skupině. V roce 2024 byla společnost přejmenována a čeká na svoji další příležitost.

DOMOPLAN SPV VII. s.r.o., IČ: 199 70 072, společnost v minulosti realizovala svůj investiční záměr pod jinou značkou ve skupině, na konci roku 2024 však byla zařazena pod strukturu DOMOPLANu, kde čeká na nový podnikatelský záměr.

V zahraničí je DOMOPLAN matkou dvou společností a v jedné třetinovým podílníkem.

Srbská divize

DOMOPLAN d.o.o., IČ: MB: 21699268 – společnost byla založena 05.07.2021 a DOMOPLAN a.s. je jediným společníkem. Jedná se o servisní společnost pro developerské projekty v této oblasti a další činnosti je vyhledávání akvizičních příležitostí v Srbsku. O koordinaci projektu a společnost se stará country managerka Katarina Potparevic, která je zkušenou architektkou s magisterským titulem z univerzity v Bělehradu.

ARBOLEDA Beograd d.o.o., IČ: MB 21815462 – jedná se o první srbské developerské SPV DOMOPLANu a.s., které je ve spolupodílnictví s tuzemskými subjekty Ester Consulting d.o.o. (36,75 %), Zoran Milanović (15 %), Marko Markičević (8 %) a Borislav Vičentić (1 %). Společnost se v 02/2023 stala vlastníkem podílu ve výši 39,25 %. Bude se jednat o výstavbu bytového domu s 49 bytovými jednotkami v Bělehradě. Projekt je v počáteční fázi, získání stavebního povolení je očekáváno v roce 2026.

Chorvatská divize

DOMOPLAN HR d.o.o., IČ: 21275834956 – společnost byla založena 10.02.2022 pro realizaci a vyhledávání nových obchodních příležitostí v Chorvatsku. O chod společnosti a akviziční příležitosti se stará Michal Augustýn, který je country managerem chorvatské divize společnosti DOMOPLAN. Má na starosti rozvoj jednotlivých developerských projektů v Chorvatsku. V oblasti Balkánu, kde působí již desátým rokem, má bohaté zkušenosti.

DOMOPLAN v roce 2025

LEDEN

- Stáváme se generálním partnerem nadace Srdce na dlani.
- Rezidence Žižkova vítězí v soutěži Realitní projekt roku 2024.

ÚNOR

- Zahájení prodeje Rezidence Ardea v chorvatském Samoboru.

BŘEZEN

- Navázání strategické spolupráce s M&M reality holding.
- Podána žádost o kolaudaci Rezidence Pekárenský dvůr.
- Zahájen prodej Rezidence Botanica.

DUBEN

- Finalizujeme výstavbu první etapy Rezidence Na Mariánské cestě.
- Rezidence Na Mariánské cestě je úspěšně zkolaudována.
- Úspěšná kolaudace Rezidence Pekárenský dvůr.

KVĚTEN

- Vstoupili jsme na kapitálový trh s první veřejnou nabídkou vlastních dluhopisů.
- V žebříčku Hospodářských novin jsme opět mezi TOP realitními fondy.

ČERVEN

- Rezidence Starý Pivovar byla zařazena mezi TOP stavby České republiky ve sborníku ABS.
- Slavnostní otevření Rezidence Pekárenský dvůr.
- Slavnostní otevření Rezidence Na Mariánské cestě.

ČERVENEC

- Otevření kavárny a pekárny Paneolit v Rezidenci Pekárenský dvůr.
- Zahájení prodeje Rezidence B80.
- Doproděj posledních bytů v Rezidenci Pekárenský dvůr.

SRPEN

- Představujeme projekt Viladomy Na Luční cestě, Kuřim.
- Spuštění prodeje II.etapy Rezidence Na Mariánské cestě.

ZÁŘÍ

- Rezidence Starý Pivovar se dostává do short listu 50 nejlepších rezidencí v rámci GrandPrix Národní ceny za architekturu.

ŘÍJEN

- V rámci Rezidence Pekárenský dvůr startujeme lekce Jógy.

LISTOPAD

- Zahájení prodeje bytových jednotek v projektu BRIXX.
- BRIXX je nominován na Realitní projekt roku 2025.
- Tomáš Vavřík ve speciálu VOGUE leaders.
- Rezidence Na Mariánské cestě získává třetí místo na "Realitních Oscarech" v kategorii větších rezidenčních projektů.

PROSINEC

- Rezidence Pekárenský dvůr je nominována v soutěži ESTATE Awards v kategorii prémiového rezidenčního bydlení.
- Spouštíme prodej Apartmánů Lesní stráně.
- Navštěvujeme Dětský domov Holeje, který máme pod patronátem.

Projekty Společnosti

Mezi hlavní činnosti Společnosti patří developerské řízení projektů. V roce 2025 Společnost pracovala jako generální dodavatel na realizaci a přípravách sedmnácti developerských projektů napříč Českou republikou, včetně jednoho projektu v Chorvatsku a jednoho v Srbsku.

Projekty ve výstavbě

Právě stavíme

7 projektů

Počet jednotek rozestavěných projektů

492

Plánovaný investiční objem rozestavěných projektů v mld. Kč

4,1

Aktuálně vzniká m² nového bydlení

26 487

Aktuálně vzniká m² komerčních ploch

500

Rezidence Žižkova

Stav projektu	Ve výstavbě
Typ projektu	Prémiový bytový dům
Lokalita	Žižkova, Brno
Začátek realizace	2Q 2024
Architekt	Kuba & Pilař
Počet jednotek	76 + 1 retail
Předpokládané tržby z prodeje	781 mil. Kč bez DPH

Rezidence Žižkova se nachází v jedné z nejvyhledávanějších brněnských lokalit – v těsné blízkosti Kraví hory. Projekt je koncipován tak, aby sám vytvářel kvalitní prostor k životu. Díky promyšlené kompozici vzniká mezi trojicí domů klidný komunitní dvůr propojený s okolím, a přitom s velmi intimní atmosférou, kde lze nerušeně relaxovat i trávit čas s přáteli.

Kvalitní architektonické pojetí z dílny oceňovaného studia Kuba & Pilař se v Rezidenci Žižkova spojuje s moderními smart technologiemi. Jedinečnou

atmosféru interiéru tvoří kombinace velkorysého prostorového řešení, minimalistického designu, řady funkčních detailů a práce s prvotřídními pohledovými materiály.

Průběh projektu v roce 2025

V roce 2025 byla dokončena hrubá stavba a realizováno zdění vnitřních příček. Současně probíhaly práce na hlavních technických rozvodech, a to jak v rámci páteřních tras, tak uvnitř bytových jednotek. Probíhaly práce na omítkách. Dále byly zahájeny práce na kontaktním zateplovacím systému.



Bytový dům Příční 14

Stav projektu	Ve výstavbě
Typ projektu	Bytový dům
Lokalita	Příční, Brno
Začátek realizace	2Q 2024
Architekt	Atelier RAW
Počet jednotek	35
Předpokládané tržby z prodeje	263 mil. Kč bez DPH

Projekt se nachází v brněnské čtvrti Zábrdovice na ulici Příční. I. etapou projektu je výstavba bytového domu Příční 14, která nabídne 35 bytových jednotek. Projekt přinese do ulice kvalitní bytovou architekturu první republiky. Architektonický návrh zpracoval Atelier RAW.

Průběh projektu v roce 2025

V průběhu roku 2025 projekt výrazně pokročil jak v oblasti technických instalací, tak dokončovacích prací. Byly dokončeny páteřní rozvody VZT, ZTI a elektroinstalací, výtahové šachty včetně montáže výtahů a v interiérech proběhly omítky, instalace podlahového vytápění a litých podlah. Zahájena byla realizace koupelen a pokračují finální úpravy společných prostor. V suterénu nadále probíhá dokončování rozvodů a povrchů včetně montáže zakladačů. Na bloku A byla dokončena fasáda, na bloku B práce pokračují, současně byla zahájena montáž balkonových zábradlí a dokončena propojovací stříška mezi objekty. Na střeše byl realizován střešní plášť, zelená střecha i fotovoltaická elektrárna.

VE VÝSTAVBĚ



Bytový dům Příční 12

Stav projektu	Ve výstavbě
Typ projektu	Bytový dům
Lokalita	Příční, Brno
Začátek realizace	2Q 2025
Architekt	Atelier RAW
Počet jednotek	35
Předpokládané tržby z prodeje	292 mil. Kč bez DPH

Projekt se nachází v brněnské čtvrti Zábrdovice. Jedná se o II. etapu výstavby, která svým architektonickým řešením naváže na Příční 14. Spojovat je bude nejen pojetí fasády, ale také odkaz na architekturu první republiky.

Průběh projektu v roce 2025

V průběhu sledovaného období byly dokončeny zemní práce a založení stavby a projekt plynule přešel do fáze realizace nosného systému. Probíhá výstavba monolitických železobetonových konstrukcí včetně základových desek, svislých nosných prvků a stropních konstrukcí, přičemž na bloku A jsou tyto práce již dokončeny a na bloku B pokračují v úrovni 1. podzemního podlaží. S postupným dokončováním jednotlivých podlaží se připravují podmínky pro navazující etapy výstavby a zároveň byly zahájeny zdíci práce v podobě realizace vnitřních dělicích konstrukcí.

VE VÝSTAVBĚ



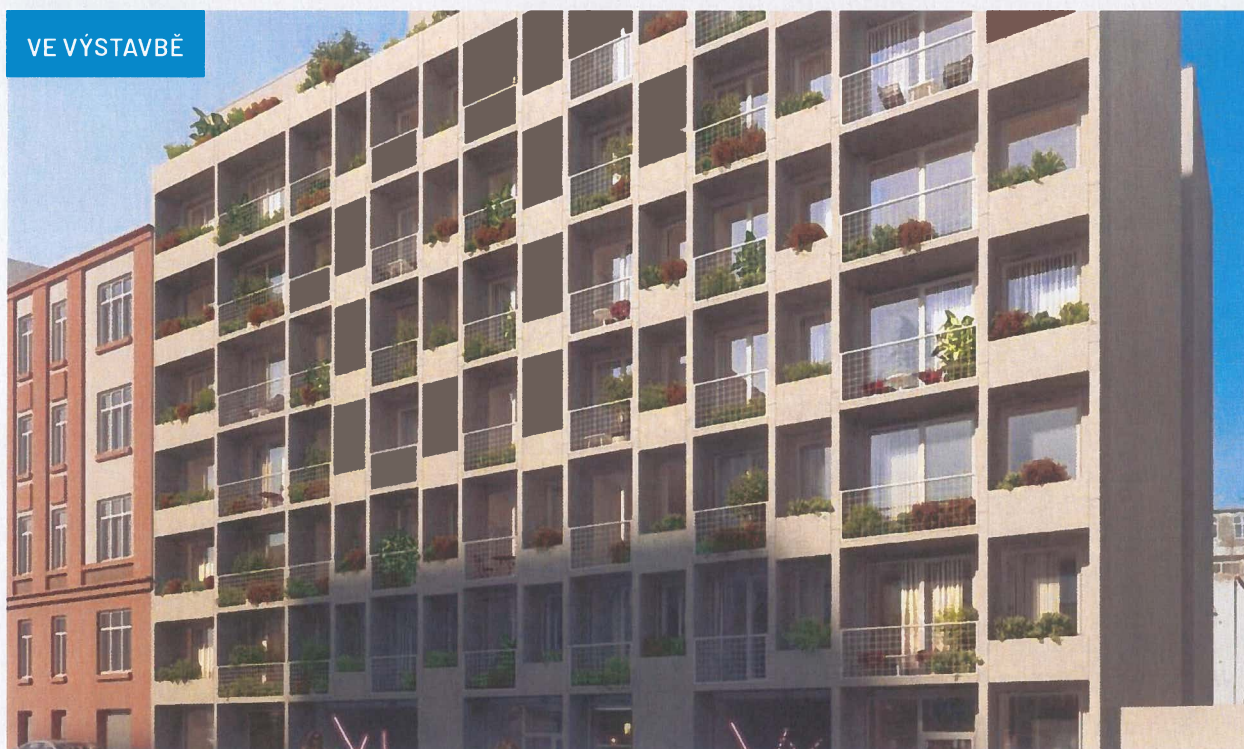
Rezidence Botanica

Stav projektu	Ve výstavbě
Typ projektu	Bytový dům
Lokalita	Stará, Brno-Zábrdovice
Začátek realizace	4Q 2025
Architekt	Ing. Arch. Roman Gale
Počet jednotek	84 byt. jednotek + 7 ubyt. jednotek + 2 retail
Předpokládané tržby z prodeje	694 mil. Kč bez DPH

Dvojice bytových domů s vynikající polohou v těsném sousedství historického centra bude mít netradičně řešenou fasádu. Součástí pláště domu budou velkoobjemové květníky určené k osázení květinami, nebo třeba i vlastní zeleninou. Bydlení příjemná společná terasa ve dvoře nacházející se nad podzemním parkovištěm. Projekt nabídne téměř stovku bytů v dispozicích od 1+kk až po luxusní střešní apartmány s vlastní rozsáhlou terasou.

Průběh projektu v roce 2025

Byla dokončena demolice původních staveb a kácení stromů. V říjnu bylo předáno staveniště zhotoviteli speciálního zakládání a byly zahájeny práce na založení stavby a provedení pažení stavební jámy. Probíhají tryskové injektáže, realizace pilotových stěn, hlubinné založení na pilotách, zemní práce a přesuny hmot.



II. etapa Rezidence Na Mariánské cestě

Stav projektu	Ve výstavbě
Typ projektu	Resort bytových domů
Lokalita	Brandýs nad Labem, Stará Boleslav
Začátek realizace	3Q 2025
Architekt	Studio Identity Design
Počet jednotek	169 jednotek
Předpokládané tržby z prodeje	1 425 mil. Kč bez DPH

Komplex Na Mariánské cestě přináší bydlení s akcentem nejen na kvalitu architektury, ale především na jedinečný charakter veřejného prostoru. Vznikne příjemné místo pro život s parkově připraveným vnitroblokem, inspirované skandinávským životním stylem. V lokalitě je výborná občanská vybavenost a projekt nabídne řadu možností a služeb pro aktivní trávení volného času. Stavba kvůli velikosti probíhá ve dvou etapách. První fáze byla dokončena v roce 2025 a zahrnuje 4 bytové domy, které nabízejí 168 jednotek. Spuštěním druhé etapy ve 3Q 2025 pak vznikne v místě dalších 169 jednotek.

Projekt získal ocenění v soutěži Realitní projekt roku 2023 – Cena architektů: Absolutní vítěz a vítěz Středočeského kraje.

Projekt získal ocenění v soutěži Realitní projekt roku 2023: Cena architektů: Absolutní vítěz a vítěz Středočeského kraje.

Průběh projektu v roce 2025

Výstavba projektu byla zahájena ve 3. čtvrtletí vybudováním zařízení staveniště a realizací přípravných prací, včetně hrubých terénních úprav a zakládání objektu. Proběhly výkopové práce stavební jámy, vrtání a betonáž pilot a následně také realizace základové desky. Ve 4. čtvrtletí navázaly práce na monolitických konstrukcích 1. podzemního podlaží, zejména na stěnách a stropěch.



III. etapa PD: Rezidence B80

Stav projektu	Ve výstavbě
Typ projektu	Polyfunkční dům
Lokalita	Bratislavská/Cejl Brno
Začátek realizace	2Q 2025
Architekt	Studio Identity Design
Počet jednotek	37 + 2 retail
Předpokládané tržby z prodeje	328 mil. Kč bez DPH

Rezidence B80 je třetí fází dostavby živého vnitrobloku Pekárenský dvůr, který svým rezidentům nabídne pestrou mozaiku benefitů a služeb. Každý byt bude mít vlastní lodžii nebo balkon. Velká francouzská okna na celou výšku místností pak dodají interiéřům šarm i maximální množství denního světla.

Průběh projektu v roce 2025

Na stavbě probíhá realizace monolitických železobetonových konstrukcí tvořících nosný systém objektu, zahrnující postupnou výstavbu základových desek, svislých konstrukcí a stropů v technologicky navazujících etapách. S postupem jednotlivých

podlaží se vytvářejí podmínky pro navazující práce, zejména zdění, instalace rozvodů a osazování výplní otvorů, přičemž již byly zahájeny práce na vnitřních dělicích konstrukcích.

VE VÝSTAVBĚ



Horské apartmány Lesní stráně

Stav projektu	Ve výstavbě
Typ projektu	Aparthotel
Lokalita	Ramzová/Ostružná, Jeseníky
Architekt	Colllab studio, Studio Identity Design, Ateliér Krejčířkovi
Počet jednotek	49
Předpokládané tržby z prodeje	366 mil. Kč bez DPH

Lesní stráně je projekt zasazený v blízkosti lyžařského střediska Ramzová, necelý kilometr od centra obce Ostružná. Aparthotel vzniká uprostřed Jeseníků na místě bývalého rekreačního zařízení SKI hotel Ostružná. V okolí je další výstavba silně regulována, což z tohoto projektu dělá naprosto ojedinělou a unikátní stavbu v celém okolí. Na architekturu aparthotelu se podílela studia Colllab studio, Studio Identity Design nebo Ateliér Krejčířkovi. Lesní stráně nabídnou širokou škálu služeb včetně restaurace, baru a bohatě vybaveného relaxačního centra, jehož součástí bude i lesní wellness. Projekt nenabízí jen úžasné bydlení a rekreaci, nýbrž i zajímavou investici.

Projekt získal ocenění v soutěži

Realitní projekt roku 2023:

Cena odborné poroty a Cena architektů:

Olomoucký kraj.

Průběh projektu v roce 2025

V průběhu období probíhala optimalizace stavebního a konstrukčního řešení projektu, včetně návrhu nového konceptu vytápění a jeho projednání s příslušnými úřady. Současně byl rozpracován upravený koncept v návaznosti na hotelový provoz, včetně řešení lesního wellness a společných venkovních prostor, přičemž byla dokončena studie s novým návrhem společných prostor a apartmánů. Paralelně probíhalo projektování změnové a prováděcí dokumentace, byla dokončena realizace opěrné stěny a zahájeno řízení včetně podání žádosti dotčeným orgánům státní správy k novému řešení.



BRIXX Brno – I. etapa

Stav projektu	Stavební povolení
Typ projektu	Multifunkční projekt
Lokalita	Starý Liskovec, Brno
Plánovaný začátek realizace	2Q 2026
Architekt	Pelčák a partner architekti
Počet jednotek	360 + 14 retail
Předpokládané tržby z prodeje	3,08 mld. Kč bez DPH (I. etapa)

Zcela nový městský blok BRIXX je jedním z nejvýznamnějších multifunkčních developmentů v Brně, a právě velikost projektu umožňuje přinést do města nový standard prémiového sdíleného bydlení, inspirovaný úspěšnými zahraničními trendy.

Nová městská čtvrť vznikne v těsné blízkosti kampusu Masarykovy univerzity a Fakultní nemocnice. Brnu přinese více než 500 nových bytů, studií a ubytovacích jednotek, dále kanceláře, kavárny, restaurace a řadu dalších obchodů a služeb.

Součástí projektu je také 11 jednotek typu „work & live“ a soukromá poliklinika pro specializované obory lékařství.

Průběh projektu v roce 2025

Ve 3. čtvrtletí roku 2025 bylo získáno stavební povolení a zároveň bylo zahájeno projektování Změny stavby před dokončením, která řeší především změnu odvodu dešťových vod, změnu způsobu vytápění, napojení na horkovod, zahrnuje změny komunikace, PS, venkovních ploch, změny dispozic.

PROJEKT V PROCESU PŘÍPRAVY



Rezidence Zanzara

Stav projektu	Stavební povolení
Typ projektu	Bytový dům
Lokalita	Komárov, Brno
Plánovaný začátek realizace	2Q 2026
Architekt	Atelier RAW
Počet jednotek	80
Předpokládané tržby z prodeje	843 mil. Kč bez DPH

Samostatně stojící jedenáctipodlažní dům zaujme svým eliptickým půdorysem i promyšleným funkčním a dispozičním řešením. Rozšířená podesta obsáhne kryté parkování se 80 místy, na její střeše pak vznikne příjemný parčík snadno přístupný pro všechny rezidenty. Vedle 80 bytů (převažují byty o dispozici 3+kk a 2+kk) nabídne také několik menších komerčních jednotek, společnou kočárkárnu/kolárnu a sklepní kóje ke každé jednotce.

Rezidence Zanzara vyrostе na brownfieldu v brněnské čtvrti Komárov, v místech, kde historicky stával nejprve vodní a později parní a elektrický mlýn. Výrazný dům doplní stávající sídlištní výstavbu jižně od centra metropole. Brněnská čtvrť Komárov je vyhledávaným místem k životu – k jejím přednostem patří množství zeleně, výborná občanská vybavenost a skvělé spojení do centra (10 minut tramvají). V budoucnosti ji navíc čeká výrazný rozvoj v souvislosti s realizací nového hlavního nádraží, které se bude nacházet jen cca 700 metrů od rezidence.

Průběh projektu v roce 2025

V prosinci 2025 bylo získáno stavební povolení, zároveň probíhají projektové práce na Změně stavby před dokončením, ve kterém dojde k úpravě řešení parkovacích stání, změnu technologií (topení, chlazení), změny materiálu nosných stěn a drobné dispoziční změny. Probíhá také finalizace standardů, vizualizací a příprava prodejního webu.

PROJEKT V PROCESU PŘÍPRAVY



Rezidence Starý pivovar – II. etapa

Stav projektu	V přípravě
Typ projektu	Bytový dům
Lokalita	Královo Pole, Brno
Plánovaný začátek realizace	2Q 2027
Architekt	Atelier RAW
Počet jednotek	33
Předpokládané tržby z prodeje	261 mld. Kč bez DPH

Druhá etapa výstavby navazuje na úspěšně dokončený projekt Rezidence Starý pivovar, který v roce 2021 uspěl v soutěži Realitní projekt roku jako absolutní vítěz. Díky citlivému urbanistickému řešení, doplňuje další část projektu okolní zástavbu a přináší do Králova Pole novou kapitolu moderního bydlení.

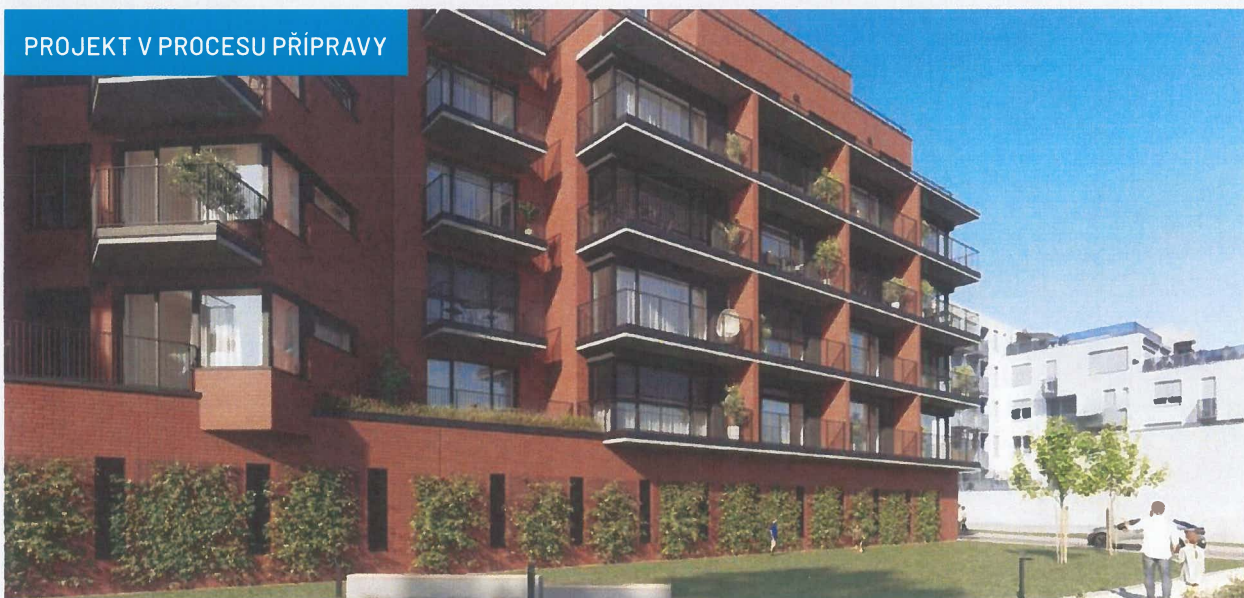
Projekt je situován v jedné z nejžádanějších lokalit města Brna – Králově Poli, které nabízí výbornou dostupnost do centra i bezprostřední kontakt s přírodou. Tato čtvrť je vyhledávaná pro svoji klidnou atmosférou, množství kaváren, menších obchodů a parků, které vytvářejí příjemné prostředí pro každodenní život. Lokalita je ideální kombinací městského komfortu a kvalitních, dostupných služeb s příjemnou sousedskou atmosférou a množstvím volnočasových aktivit v okolí.

Druhá etapa Rezidence Starý pivovar navazuje na typologii prvního objektu, zároveň však představuje vlastní výraz s důrazem na maximální prosvětlení interiéru. Fasáda z režného zdiva, vysoké okenní portály, balkon nebo terasa u každého bytu a komfortní dispozice – tentokrát v menších dispozicích 1+kk a 2+kk, nenechají nikoho na pochybách, že v Králově Poli roste nové prémiové rezidenční bydlení.

Průběh projektu v roce 2025

V průběhu období byla dokončena projektová dokumentace pro stavební povolení v rozsahu dle platných právních předpisů a následně podána žádost o jeho vydání příslušnému stavebnímu úřadu. Projekt se tak posunul do fáze správního řízení, přičemž byly splněny všechny podmínky nezbytné pro zahájení povolovacího procesu.

PROJEKT V PROCESU PŘÍPRAVY



Viladomy Na Luční cestě

Stav projektu	V přípravě
Typ projektu	Viladomy
Lokalita	Kuřim, Brno
Plánovaný začátek realizace	1Q 2027
Architekt	Knesl + Kynčl
Počet jednotek	129 byt. jednotek
Předpokládané tržby z prodeje	1,26 mld. Kč bez DPH (I. etapa)

Architektonicky jedinečná kaskáda domů je zasazená do oblíbené rekreační oblasti s dechberoucím panoramatem. Viladomy Na Luční cestě se nachází v těsné blízkosti potoka Luční, hned za dveřmi na vás čekají cyklostezky i nedaleké wellness. Najdete zde dokonalý únik do přírody, aniž byste museli slevit z nároků na komfort.

Viladomy Na Luční cestě vyrostou v klidné části Kuřimi. Z jedné strany na projekt navazuje sportovní areál, z druhé se otevírá do volné krajiny směrem k rybníku Srpek. Centrum města, stejně jako mateřská a základní škola, jsou pohodlně dostupné pěšky i autem během několika minut. Díky perfektní dopravní dostupnosti jste navíc za chvíli v Brně.

Opakováním dvou základních typů domu vzniká elegantní rytmus zástavby. Jednotlivé domy jsou čtyřpodlažní a nabízejí kombinaci lodžii, teras či předzahrádek, ve vyšších patrech se otevírají výhledy do krajiny. Kavárna a hřiště v severní části vytváří pomyslnou bránu do města a centrum veřejného života. Architektonické řešení klade důraz na nízké náklady na údržbu, promyšlené zázemí i dostatek parkovacích míst.

Průběh projektu v roce 2025

V roce 2025 byla finalizována dokumentace projektu pro stavební povolení a vyžádáno stanovisko od všech dotčených orgánů státní správy.

PROJEKT V PROCESU PŘÍPRAVY



Horské apartmány Bukovka

Stav projektu	V přípravě
Typ projektu	Aparthotel
Lokalita	Orlické hory
Plánovaný začátek realizace	1Q 2028
Architekt	Studio Identity Design
Předpokládané tržby z prodeje	316 mil. Kč bez DPH

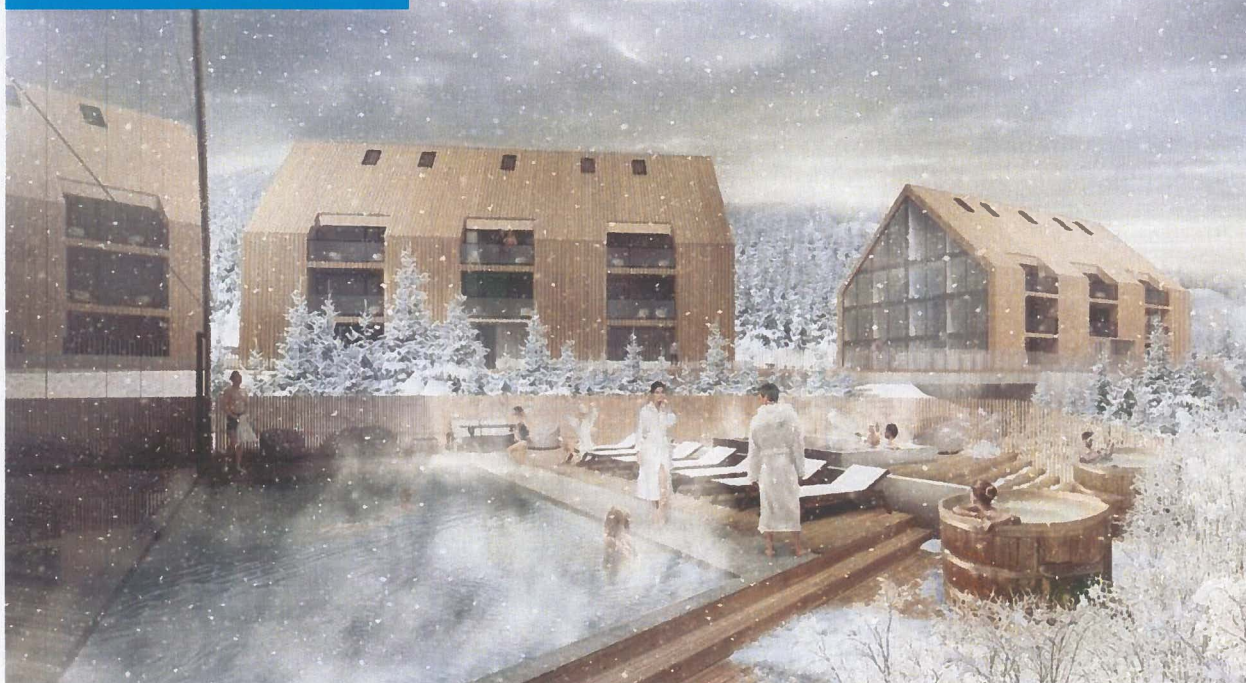
Na lukrativním pozemku přímo u sjezdovky Skiresortu Bukovka v Orlických horách je připravován projekt výstavby čtyřhvězdičkových apartmánů s prémiovým hotelovým servisem a wellness službami. Architektem je Studio Identity Design.

Průběh projektu v roce 2025

V průběhu období byly na základě stanoviska orgánu ochrany životního prostředí zpracovány podklady pro zjišťovací řízení EIA, které bylo následně zahájeno a aktuálně probíhá v zákonných lhůtách. V případě bezproblémového průběhu se předpokládá vydání stanoviska, na které naváže

podání žádosti o povolení záměru stavby. Současně probíhá průběžná komunikace se stavebním úřadem za účelem zajištění hladkého průběhu řízení. Paralelně byla konzultována druhá etapa projektu s odborem územního plánování, na základě čehož se rozpracovává její koncept, a pokračuje také projektování prováděcí dokumentace pro výběr generálního dodavatele stavby.

PROJEKT V PROCESU PŘÍPRAVY



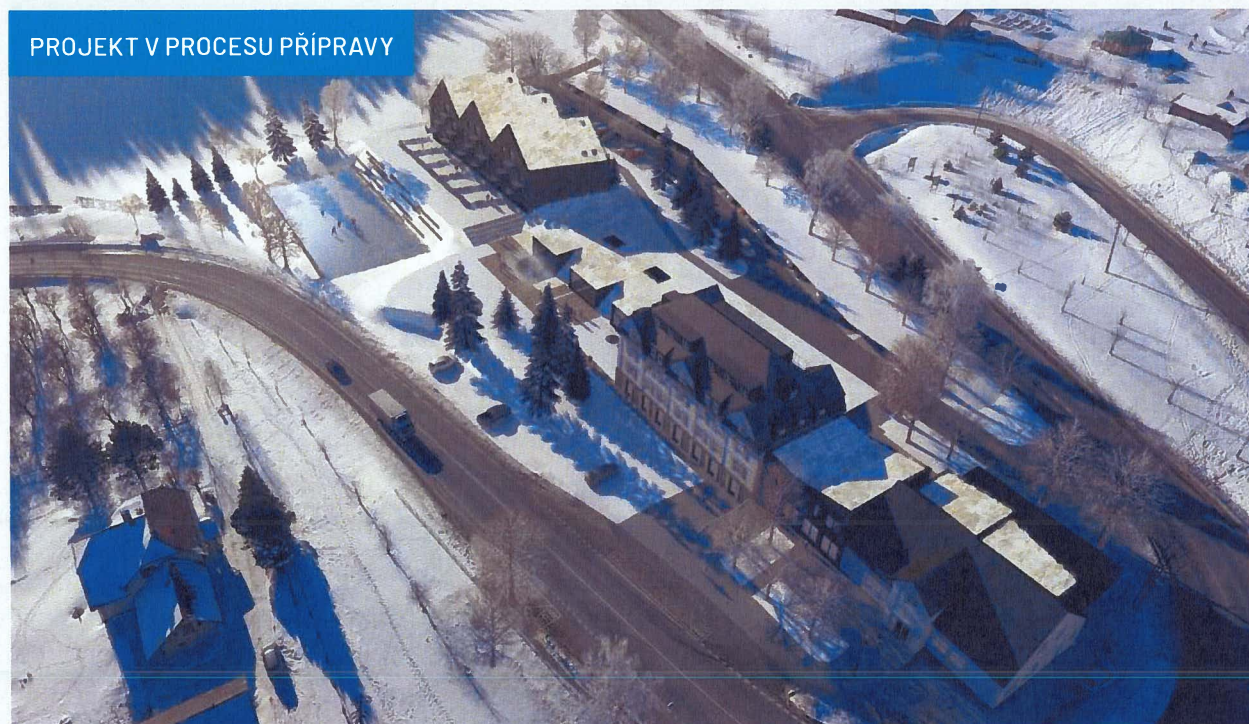
Aparthotel Stará pošta

Stav projektu	V přípravě
Typ projektu	Aparthotel
Lokalita	Filipovice, Jeseníky
Plánovaný začátek realizace	4Q 2027
Architekt	Collab studio, Studio Identity Design, Ateliér Krejčířkovi
Předpokládané tržby z prodeje	464 mil. Kč bez DPH

Prvorepublikový Hotel Stará Pošta v centru oblíbeného horského střediska skrývá obrovský potenciál budoucího rozvoje, který bude naplno využit během celkové rekonstrukce. Cílem je vybudování horského resortu s neopakovatelnou atmosférou a bohatou nabídkou služeb. V hotelové zahradě doplní historickou stavbu moderní dependance, jejich minimalistické tvarosloví je odvozeno z typologie tradičních jesenických stavení.

Průběh projektu v roce 2025

V průběhu sledovaného období pokračovaly práce na řešení navazujícího povolenáčního postupu projektu. V rámci přípravy byla rozpracována studie respektující povolenou kapacitu objektu a současně byl předložen návrh studie řešící zřízení místa pro přecházení od hotelu směrem ke sjezdovce.



RIVA Rezidence

Stav projektu	Územní rozhodnutí
Typ projektu	Rezidenční dům
Lokalita	Brno-Horní Heršpice
Plánovaný začátek realizace	1Q 2027
Architekt	Zlámal architekti & Identity Designers
Počet jednotek	195
Předpokládané tržby z prodeje	1,061 mld. Kč bez DPH

RIVA Rezidence se nachází jižně od centra Brna, kde meandry řeky Svatky vytváří přirozený prostor pro volnočasové aktivity. Zároveň projekt těží ze skvělé dostupnosti občanské vybavenosti i komerčních center.

Architektonické řešení projektu vychází z charakteru místa a krajinného kontextu – řeka, světlo a životní rytmus lokality se staly inspirací pro podobu celé stavby. Objekt je navržen tak, aby se interiéry maximálně otevíraly okolní přírodě a směrem k řece, čímž propojuje vnitřní prostory s venkovními výhledy a dynamikou toku řeky Svatky.

Dispozice a materiálové řešení reflektují rovnováhu mezi moderním designem a příjemným prostředím pro běžný každodenní život. Fasáda i společné prostory jsou řešeny s důrazem na estetickou čistotu a použití kvalitních, trvanlivých materiálů, které dobře zapadají do urbanistického i přírodního kontextu.

PROJEKT V PROCESU PŘÍPRAVY



Rezidence Arboleda | Srbsko

Stav projektu	Územní rozhodnutí
Typ projektu	Rezidenční dům
Lokalita	Zvezdara, Srbsko
Plánovaný začátek realizace	1Q 2027
Architekt	Talas
Předpokládané tržby z prodeje	17,5 mil. EUR

Rezidence Arboleda je naším prvním developerským projektem v Srbsku a hned se zařadí mezi nejluxusnější projekty Bělehradu. Nachází se v jihovýchodní části srbské metropole, v těsném sousedství lesoparku Zvezdara. Díky této skvělé lokalitě s kvalitním dopravním napojením do středu města budou mít obyvatelé na dosah veškeré služby a příležitosti, které Bělehrad nabízí. Zároveň si budou moci užívat klidné bydlení obklopené nádhernou přírodou. Arboleda je svou polohou unikátní, jelikož bude jediným rezidenčním projektem, který v této lokalitě vznikne. Klidná oblast, odkud budou mít obyvatelé panoramatický výhled na celé město, představuje ideální místo pro rodinný život.

Butiková rezidence rozprostírající se na ploše zhruba 7 000 metrů čtverečních nabídne 49 bytů o dispozicích 2+kk až 5+kk, které odpovídají nejvyšším standardům moderního bydlení. Samozřejmostí je také co největší možná míra energetické soběstačnosti rezidence díky využití obnovitelných zdrojů a chytrých technologií.

ZAHRANIČNÍ PROJEKTY



I. etapa PD: Rezidence Pekárenský dvůr

Stav projektu	Zkolaudováno 2Q 2025
Typ projektu	Polyfunkční areál bytových domů
Lokalita	Bratislavská/Cejl Brno
Architekt	Studio Identity Design, DIMENSE
Počet jednotek	239 + 9 retail
Předpokládané tržby z prodeje	1 272 mil. Kč bez DPH

Developerský projekt Pekárenský dvůr (vč. Block A[rt] a Bratislavské 80) představuje soubor domů na ulici Bratislavská, v Brně – Zábrdovicích. Základním konceptem projektu je uzavření uliční fronty domů tak, aby vzniklo klidné prostředí v těsné blízkosti centra.

Tento projekt přináší do Česka úspěšný koncept klubového bydlení s bohatou nabídkou služeb dostupných výhradně pro rezidenty. Součástí Pekárenského dvora je 239 jednotek včetně trojice townhousů.

Projekt získal ocenění Realitní projekt roku 2023 – Cena architektů: Jihomoravský kraj.



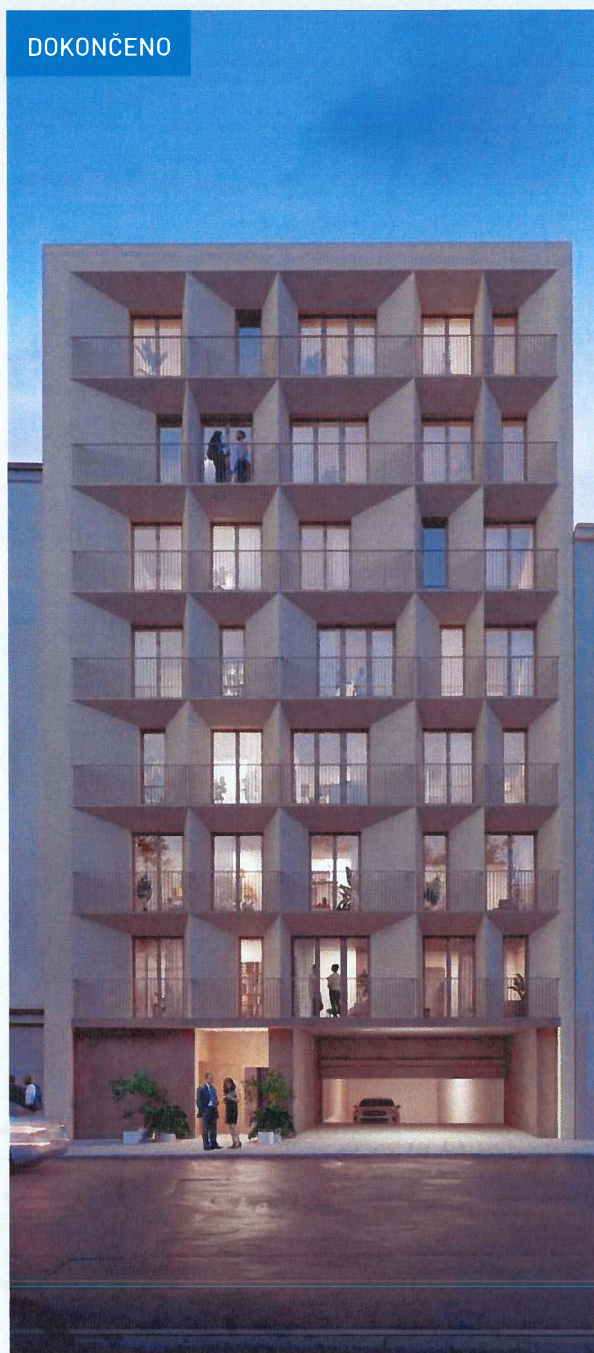
II. etapa PD: Rezidence Block A[rt]

Stav projektu	Zkolaudováno 2Q 2025
Typ projektu	Polyfunkční dům
Lokalita	Bratislavská/Cejl Brno
Architekt	Studio Identity Design
Počet jednotek	31
Předpokládané tržby z prodeje	119 mil. Kč bez DPH

Rezidence Block A[rt] zaujme na první pohled. Moderní prolamovaná fasáda ze sklobetonu podtrhuje záměr designérek ze Studia Identity Design přinést do brněnských Zábřevic nekompromisní architekturu kombinující soudobé tvarosloví s geometrickou estetikou kubismu. Kombinace pohledového betonu, tmavého kovu a hry světla a stínů se postará o svěží a neotřelý vzhled interiérů, které nikoho nenechají na pochybách o výjimečnosti zdejšího bydlení.

Několik brněnských umělců vdechlo Block A[rt]u život svým uměním. Společné prostory se tak staly galerií, kde je možné každý den objevovat nové detaily obrazů ztvárněných přímo na zdech.

DOKONČENO



I. etapa Rezidence Na Mariánské cestě

Stav projektu	Zkolaudována I. etapa 2Q 2025
Typ projektu	Resort bytových domů
Lokalita	Brandýs nad Labem, Stará Boleslav
Architekt	Studio Identity Design
Počet jednotek	168
Předpokládané tržby z prodeje	1 238 mil. Kč bez DPH

Komplex Na Mariánské cestě přináší bydlení s akcentem nejen na kvalitu architektury, ale především na jedinečný charakter veřejného prostoru. Vzniká příjemné místo pro život s parkově připraveným vnitroblokem, inspirované skandinávským životním stylem. V lokalitě je výborná občanská vybavenost a projekt nabídne řadu možností a služeb pro aktivní trávení volného času.

Stavba kvůli velikosti probíhá ve dvou etapách. První fáze byla dokončena v roce 2025 a zahrnuje 4 bytové domy, které nabízejí 168 jednotek. Díky spuštění druhé etapy ve 3Q 2025 pak vzniká v místě dalších 169 jednotek.

Projekt získal ocenění v soutěži Realitní projekt roku 2023 – Cena architektů: Absolutní vítěz a vítěz Středočeského kraje.



Rezidence Nová Líšeň

Stav projektu	Zkolaudováno 3Q 2024
Typ projektu	Bytový dům
Lokalita	Trnkova, Brno-Líšeň
Architekt	Knesl + Kynčl architekti
Počet jednotek	14
Předpokládané tržby z prodeje	91 mil. Kč bez DPH

Jedná se o nejmenší projekt bytového domu pod značkou DOMOPLAN. Bytový dům je umístěn v městské části Brno-Líšeň a svým budoucím obyvatelům nabízí bydlení v místě s vynikající dostupností služeb, a přitom jen kousek od přírodních zajímavostí Moravského krasu. V docházkové vzdálenosti se nachází mateřské i základní školy, několik obchodů, pošta a řada restaurací. Bytový dům nabízí 14 bytových jednotek. Za podobou tohoto projektu stojí architektonické studio Knesl + Kynčl architekti.



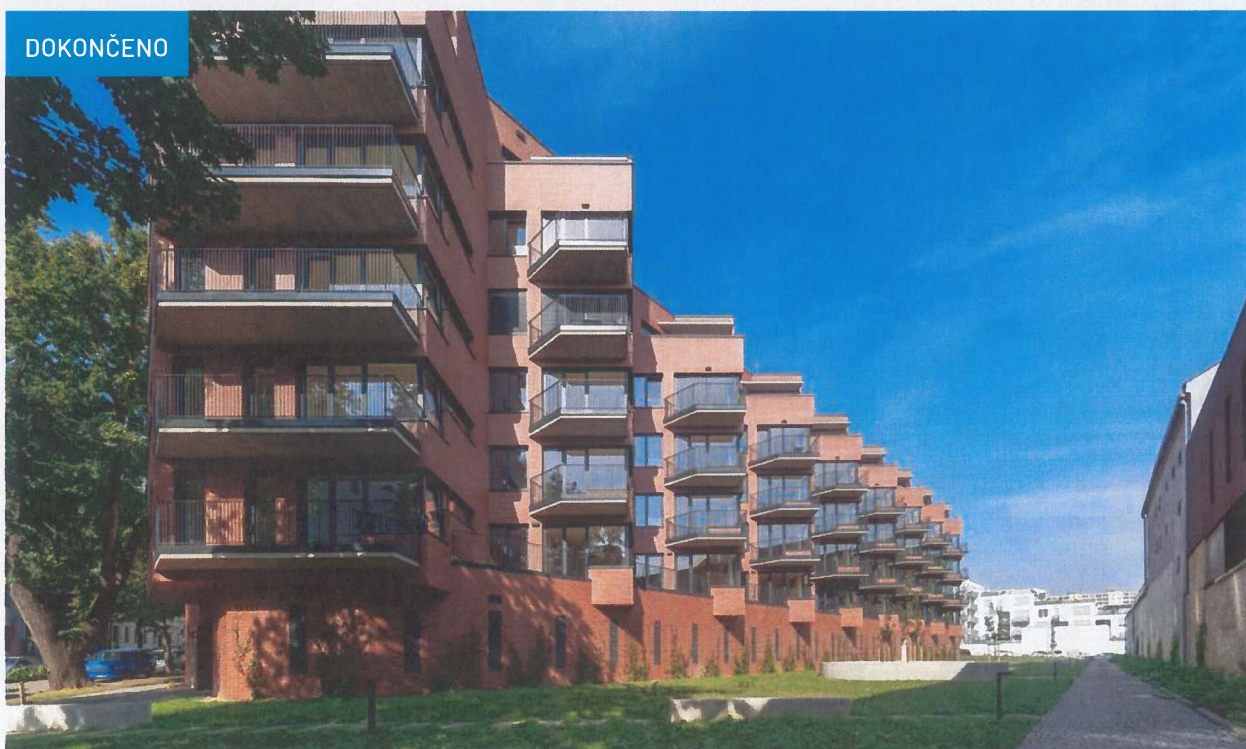
Rezidence Starý pivovar

Stav projektu	Zkolaudováno 2Q 2024
Typ projektu	Rezidenční dům
Lokalita	Kollárova, Brno
Architekt	Atelier RAW
Počet jednotek	46
Předpokládané tržby z prodeje	504 mil. Kč bez DPH

Starý pivovar je projekt rezidenčního bytového domu, situovaný do klidné městské části Brno – Královo Pole. Předností lokality je bohatá nabídka služeb od nákupních center po malé podniky s rodinnou atmosférou a snadná dostupnost městské hromadné dopravy. Na projektu se podíleli architekti z Atelieru RAW, jejichž hlavním cílem bylo citlivě navázat na architektonické pojetí budovy starého klášterního pivovaru.

Originální řešení architektonického návrhu orientovaného vůči světovým stranám tak, aby do interiérů pronikalo co nejvíce denního světla, dává rodinné Rezidenci Starý pivovar nečekaný rozměr.

20. ledna 2022 získal developerský projekt Rezidence Starý pivovar Cenu odborné poroty Realitní projekt roku 2021.



Ocenění staveb DOMOPLAN

Považujeme za samozřejmé, že nemovitost je krásná, kvalitní a udržitelná. Naším dlouhodobým cílem je hlavně přetvářet lokality, ve kterých stavíme, v jedinečná místa k životu pro obyvatele našich domů i jejich sousedy. Máme obrovskou radost, že naši snahu oceňují odborníci i veřejnost.



2025

Rezidence Žižkova

Absolutní vítěz v kategorii Cena veřejnosti a Cena veřejnosti Jihomoravského kraje v soutěži Realitní projekt roku 2024 (slavnostně vyhlášeno v lednu 2025)



Projekt Brixx

Cena architektů za Jihomoravský kraj v soutěži Realitní projekt roku 2025



Rezidence Na Mariánské cestě a Rezidence Pekárenský dvůr

Získání nominací v prestižní soutěži Best of Realty – Nejlepší z realit 2025



2024

Rezidence Žižkova

Cena veřejnosti Jihomoravského kraje v soutěži: Realitní projekt roku 2024

Absolutní vítěz v kategorii Cena veřejnosti v soutěži: Realitní projekt roku 2024



2023

Rezidence

Na Mariánské cestě

Realitní projekt roku 2023 – Cena architektů: Absolutní vítěz a vítěz střešedského kraje



Horský apartotel

Lesní stráně

Realitní projekt roku 2023 – Cena odborné poroty a Cena architektů: Olomoucký kraj



2023

Rezidence

Pekárenský dvůr

Realitní projekt roku 2023 Cena architektů: Jihomoravský kraj



2022

Rezidence Hvězdová

Vítězem šestého ročníku soutěže Chytrá města 2022



2021

Rezidence Starý pivovar

Realitní projekt roku 2021 – Cena odborné poroty: Absolutní vítěz

Rezidence

Pekárenský dvůr

Ocenění webové prezentace v soutěži Zlatý středník

2020

Rezidence Hvězdová

Realitní projekt roku 2020 Cena odborné poroty: Jihomoravský kraj



2019

Bytový dům Domino

Mies van der Rohe Award 2019 (nominace)

2018

Horské apartmány Filipovice

Realitní projekt roku 2018 v Olomouckém kraji

2013

Bytový dům Kadetka

Realitní projekt roku 2013 Cena veřejnosti: Jihomoravský kraj

Vyhodnocení finančních výsledků roku 2025

Rok 2025 pro nás představoval spíše stabilizační období. I když výsledky nedosáhly úrovně předchozích let, podařilo se nám udržet klíčové procesy, zachovat kontinuitu a zároveň se adaptovat na změny, které trh přinesl. Pozitivní je, že jsme si i v méně příznivém prostředí udrželi kvalitu práce, týmovou soudržnost a schopnost reagovat na nové výzvy.

Rok také ukázal, že máme prostor pro další zlepšení – ať už v efektivitě, plánování nebo v posílení některých interních procesů. Zároveň se potvrdilo, že naše strategie je dlouhodobě udržitelná a že i v období zpomalení dokážeme fungovat stabilně a bez zásadních výkyvů. Naším dlouhodobým cílem je dosahovat stabilně rostoucích finančních výsledků, avšak ekonomické prostředí přináší vlivy, které nelze vždy předvídat. V roce 2025 jsme dokončili dva v té době největší projekty společnosti, jejichž závěrečné

fáze byly mimořádně náročné z hlediska nákladové struktury. V souladu s naším principem férového podnikání jsme dodrželi sjednané ceny díla, i když to znamenalo nižší než plánované marže. Odpovědně jsme převzali i náklady spojené s prodloužením termínů dokončení a dopady růstu stavebních nákladů. Zatímco nejvýraznější růst cen se projevil u konstrukčních prací, dopad zdražování byl patrný i v samotném závěru projektů. Dokončovací profese zdražily meziročně o 6–10 %, což se významně promítlo do celkových nákladů finálních etap staveb.

Do dalších let tak vstupujeme s jasnou představou, kde máme rezervy, ale také s vědomím, že máme silný základ, na kterém lze stavět. Rok 2025 nám poskytl cenné zkušenosti a ukázal, že i mimořádně úspěšné roky je možné doplnit rokem, který nás posune spíše vnitřně – v přípravě, organizaci a odolnosti.

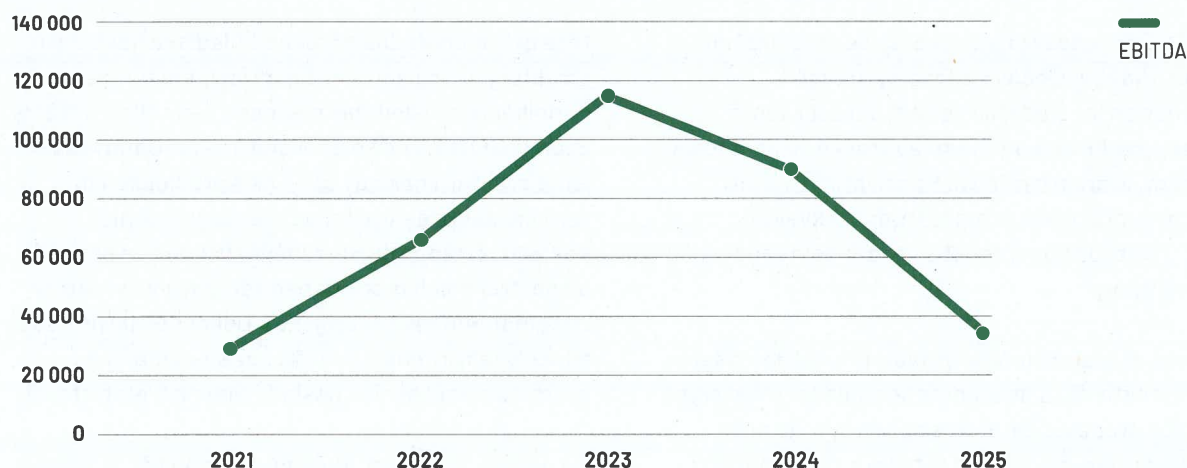
Hospodaření k 31.12. 2025 (v tis. Kč)

Tržby	2021	2022	2023	2024	2025
Tržby celkem	141 285	298 726	741 739	905 412	725 686
Výkonová spotřeba	102 264	242 611	653 336	825 390	693 253
Přidaná hodnota z tržeb	31,05 %	21,52 %	13,36 %	9,00 %	5,59 %
EBITDA	49 385	65 254	115 313	92 797	55 956
VH po zdanění	27 910	43 994	64 505	44 227	15 328
ROS (rentabilita tržeb)	19,75 %	14,73 %	8,70 %	4,88 %	2,11 %

Z hlediska hospodářských výsledků dosáhla společnost v roce 2025 výnosů ve výši 805,3 mil. Kč, přičemž tržby představovaly 90 % této částky. Ve srovnání s rokem 2024 to znamená pokles výkonu o 14,2 %, nicméně tento vývoj je však nutné posuzovat v kontextu developerského projektu, kde výše tržeb i zisku v jednotlivých letech přirozeně

kolísá v závislosti na fázi realizace projektů, harmonogramu prodejů, termínech předání jednotek a způsobu účetního zachycení výnosů. V tomto roce se naše kapacity cíleně soustředěny především na finalizaci klíčových projektů Na Mariánské cestě a Pekárenského dvora, což značně ovlivnilo trend růstu tržeb.

Vývoj tržeb



Členění tržeb

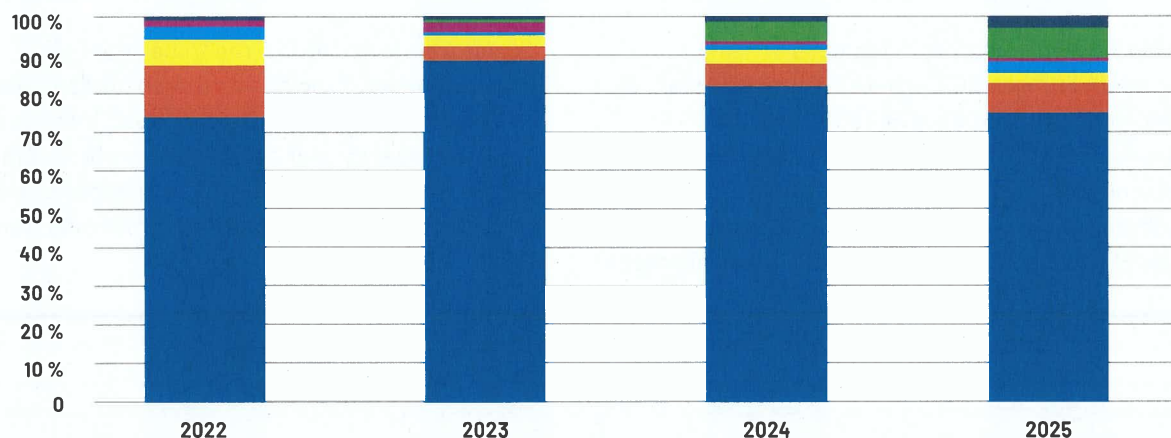
V roce 2025 zůstala developerská činnost hlavním zdrojem tržeb, když tvořila 75 % jejich celkového objemu. Oproti letům 2023 a 2024 jde o mírný pokles, který odpovídá fázi realizace klíčových projektů a přirozené cykličnosti developerské činnosti. Naopak projekční činnost a inženýrská činnost se stavebním managementem mírně posílily a společně dosáhly 11 %. V tomto období se projektovala zejména stavba BRIXX, která tvořila téměř polovinu těchto výnosů, dále pak II. etapa projektu Na Mariánské cestě a projekt Zanzara.

Výraznější růst zaznamenala také realitní činnost, jejíž podíl vzrostl na 8 %. Tento vývoj odráží úspěšnou

prodejnost dokončovaných projektů Pekárenského dvora a Na Mariánské cestě a zároveň potvrzuje, že realitní trh v roce 2025 vykazoval známky oživení. Pokles hypotečních sazeb, očekávání růstu cen nemovitostí a přetrvávající nedostatek kvalitního bydlení podpořily návrat poptávky. Tyto faktory vytvářely příznivé podmínky jak pro prodej rezidenčních jednotek, tak pro investiční produkty navázané na development

Celkově struktura tržeb v roce 2025 potvrzuje přirozenou dynamiku developerského cyklu a zároveň ukazuje na postupné posilování menších, avšak stabilních segmentů, které přispívají k diverzifikaci výnosů společnosti.

Členění tržeb



■ Developerská činnost
 ■ Projekční činnost
 ■ Projektový management
 ■ Inženýrská činnost a stavební management
 ■ Technický dozor
 ■ Zprostředkovatelská a realitní činnost
 ■ Ostatní činnosti

Výkonová spotřeba se v roce 2025 meziročně snížila z 825,4 mil. Kč na 693,3 mil. Kč, tedy o přibližně 16 %. Tento pokles nákladové základny významně přispěl ke zmírnění dopadu nižších výnosů z hlavní činnosti. Přidaná hodnota dosáhla 40,6 mil. Kč oproti 81,5 mil. Kč v roce 2024, což odráží především nižší objem realizovaných výkonů a pokračující tlak na ceny ve stavebnictví a v oblasti služeb. Navzdory méně příznivému tržnímu prostředí zůstala provozní část hospodaření zisková. Výsledky roku 2025 tak potvrzují schopnost společnosti udržet stabilitu i v období nižší aktivity a vytvářejí solidní základ pro návrat k vyšší rentabilitě v následujících letech.

EBITDA za posledních pět let dosáhla celkové výše 378 mil. Kč, což lze hodnotit jako velmi solidní výsledek, který potvrzuje dlouhodobou schopnost společnosti generovat stabilní provozní zisk. Vývoj EBITDA v jednotlivých letech sice odráží přirozenou

cykličnost developerského podnikání a rozdílnou intenzitu realizovaných projektů, nicméně celkový pětiletý objem ukazuje na silnou výkonnost společnosti v růstových obdobích a zároveň na její odolnost v letech s nižší aktivitou. Tento výsledek vytváří pevný základ pro další rozvoj a posilování ekonomické stability společnosti v následujících letech.

Finanční výsledek hospodaření byl v roce 2025 záporný ve výši -9,3 mil. Kč. Oproti roku 2024, kdy činil -13,3 mil. Kč, však došlo k jeho meziročnímu zlepšení. Tento posun odráží posilování tržní pozice společnosti a také lepší podmínky pro získávání externích zdrojů financování, které umožnily snížit nákladovost finančních operací. Celkově lze konstatovat, že i přes zápornou hodnotu se finanční výsledek vyvíjí příznivým směrem a potvrzuje postupné zvyšování finanční stability společnosti.

Majetková a kapitálová struktura společnosti

Aktiva	2021	2022	2023	2024	2025
Aktiva Celkem	115 551	319 534	578 602	729 857	675 121
ROA	35,65 %	18,59 %	18,78 %	11,96 %	7,66 %
Dl. finanční majetek	6 007	9 182	187 348	175 212	112 249
Oběžná aktiva	97 642	249 236	339 127	366 179	384 795
Kr. pohledávky	59 169	182 551	223 316	179 426	259 982
Běžná likvidita	1,45	1,75	2,70	1,70	1,35

Bilanční suma společnosti se meziročně snížila o 7,5 %. Struktura aktiv zůstává vyvážená: dlouhodobý majetek tvoří 28 % celkových aktiv, z čehož 40 % představuje dlouhodobý hmotný majetek a 59 % dlouhodobý finanční majetek. V rámci finančního majetku je 41 % tvořeno podíly v dceřiných společnostech a 58 % poskytnutými zápůjčkami těmto společnostem.

Meziročně došlo k poklesu dlouhodobého finančního majetku o 63 mil. Kč, a to zejména v důsledku snížení objemu poskytnutých zápůjček – jak jejich úhradou, tak přesunem části z nich do krátkodobých aktiv z důvodu blížící se splatnosti. Naopak dlouhodobý hmotný majetek vzrostl o 31 mil. Kč, což potvrzuje

pokračující investice do majetkové a projektové základny společnosti. Tento vývoj ukazuje na aktivní podporu budoucího růstu a posilování provozních kapacit. Významnějším přesunem finančního majetku byl zejména prodej chorvatského projektu SAMOBOR do fondové struktury, a to v návaznosti na připravenost tohoto projektu k realizaci. Tento krok představuje logické pokračování projektového cyklu a zároveň umožňuje efektivnější alokaci kapitálu v rámci skupiny.

Oběžná aktiva meziročně mírně posílila a zůstala na srovnatelné úrovni jako v předchozím roce. K ultimu tvořila 57 % celkových aktiv, přičemž významnou položkou zůstaly pohledávky, které představují 85 %

všech oběžných aktiv. Struktura pohledávek vykazuje zdravé složení – 68 % tvoří krátkodobé pohledávky z obchodního styku, jejichž doba obratu se pohybuje kolem 70 dní. Tento vývoj odpovídá obchodní a projektové aktivitě společnosti i charakteru vypořádání jednotlivých transakcí.

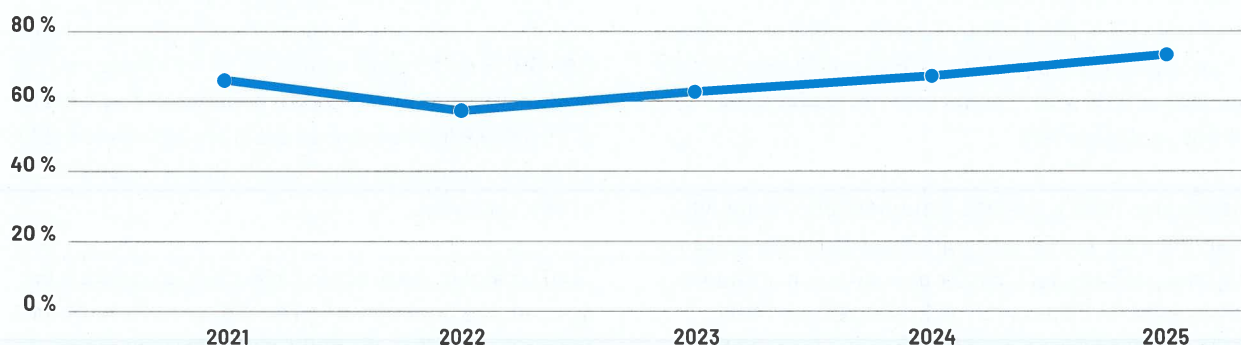
Běžná likvidita společnosti meziročně klesla z 1,7 na 1,35, nicméně i tato úroveň nadále odráží velmi silnou a stabilní likviditní pozici. Společnost tak disponuje dostatečnou schopností krýt své krátkodobé závazky a udržuje si bezpečnou finanční rezervu pro další rozvoj.

Pasiva	2021	2022	2023	2024	2025
Vlastní kapitál	33 948	55 942	115 447	159 674	174 930
ROE	82,21 %	78,64 %	55,87 %	27,70 %	8,76 %
Dlouhodobé závazky	12 135	41 410	240 791	273 489	203 755
Krátkodobé závazky	67 417	142 570	125 787	214 895	285 027
Vydané dluhopisy	10 024	63 914	46 536	58 044	272 306
Závazky k úvěrovým institucím	2 111	3 675	1 058	2 507	32 400
Úrokové pokrytí	7,16	11,8	3,89	2,84	1,46
Celková zadluženost (CZ/A)	68,85 %	57,58 %	63,36 %	66,92 %	72,40 %

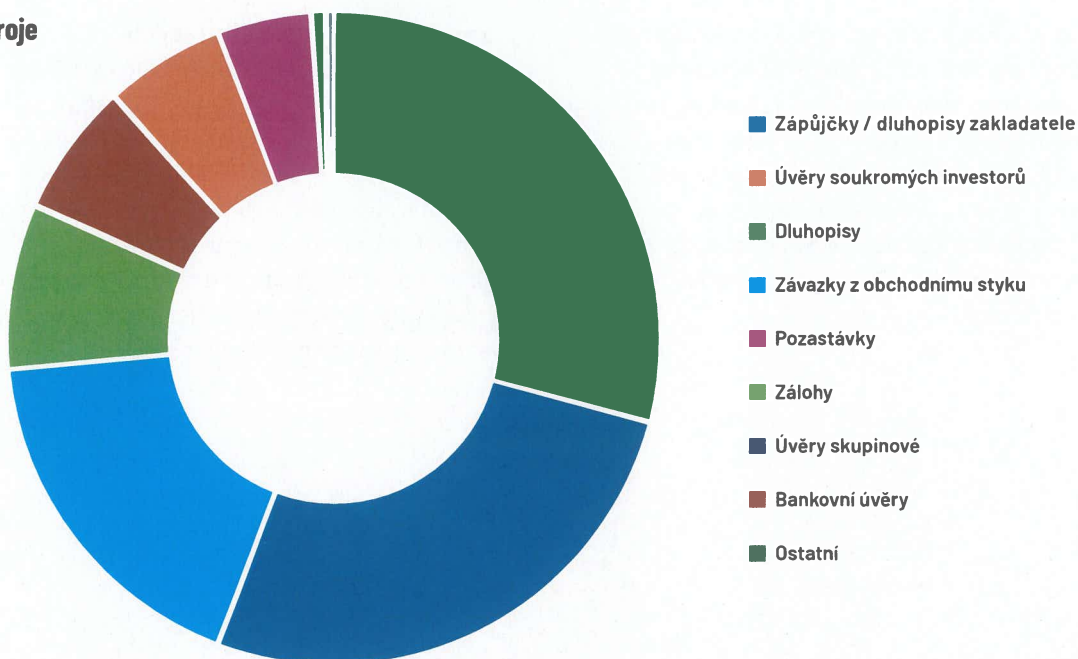
Vlastní kapitál společnosti se zvýšil ze 159,7 mil. Kč na 174,9 mil. Kč. Růst vlastního kapitálu byl tažen především ponecháním vytvořeného zisku ve společnosti. Podíl vlastního kapitálu na celkových aktivech se zvýšil z přibližně 21,9 % na 25,9 %, což představuje pozitivní posun v kapitálové struktuře. Cizí zdroje zůstaly meziročně prakticky stabilní, když dosáhly 488,8 mil. Kč oproti 488,4 mil. Kč v roce 2024. Došlo však ke změně jejich struktury: dlouhodobé závazky klesly o 25 %, zatímco krátkodobé závazky vzrostly o 33 %, to vzniklo v návaznosti

na blížící se splatnost cizích zdrojů, v roce 2025 jsou již kratší jak 12 měsíců, nicméně splatnost těchto závazků se projeví až v roce 2026. Celková zadluženost meziročně mírně vzrostla na 72 %, což stále představuje úroveň odpovídající zdravé kapitálové struktuře. Po očištění o angažovanost zakladatele však zadluženost výrazně klesá na 53,14 %. To ukazuje, že významná část cizího kapitálu pochází právě od zakladatele, což snižuje skutečnou externí zadluženost a zlepšuje celkový rizikový profil společnosti.

Celková zadluženost (CZ/A)



Cizí zdroje



Meziročně se struktura zdrojů výrazně proměnila, zejména v návaznosti na přesun financování ze zápůjček do dluhopisových programů. Cizí kapitál vložený zakladatelem skupiny činí 27 % a je převážně tvořen interními dluhopisy. Externí dluhopisy představují 29 % celkových zdrojů a 6 % tvoří zápůjčky od soukromých investorů. Nově se ve struktuře objevuje také investiční bankovní financování, které tvoří 7 % celkových cizích zdrojů. Závazky z obchodního styku představují 22 %, z čehož 21 % tvoří pozastávky.

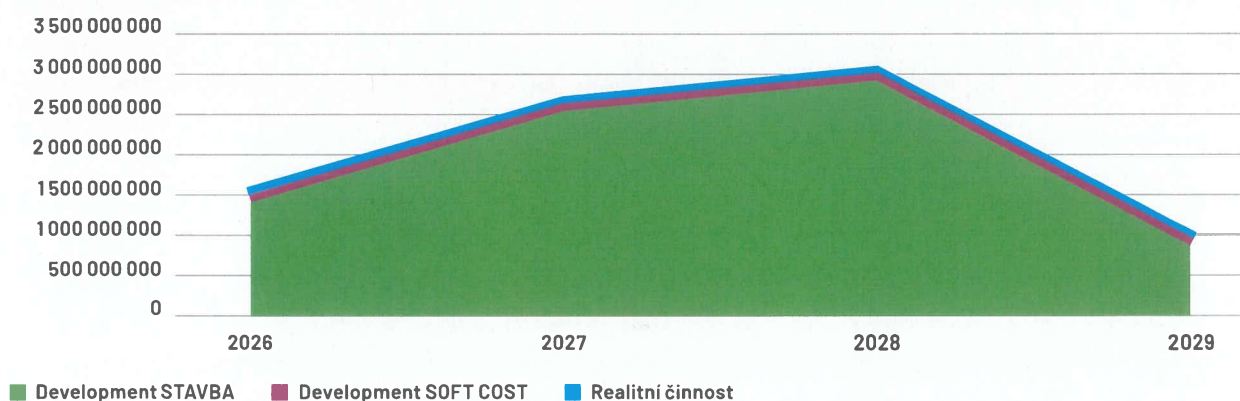
Společnost nabízí dluhopisy s délkou trvání 3 nebo 5 let, u tříletého je očekávaný výnos 8 % p.a. a u pětiletého 8,5 %. V roce 2025 bylo úspěšně

upsáno několik emisí dluhopisů a v době vydání výroční zprávy jsou v nabídce následující emise:

- DLUHOPISY DOMOPLAN 11/26 - 2029, 8,0 %
- DLUHOPISY DOMOPLAN 12/26 - 2031, 8,5 %

Z dlouhodobého pohledu zůstává hospodaření společnosti stabilní. Rok 2025 sice nepřinesl mimořádnou ziskovost srovnatelnou s rokem 2024, ale potvrdil schopnost společnosti udržet kladný hospodářský výsledek, posílit vlastní kapitál a pokračovat v přípravě i realizaci projektů. Výsledky roku 2025 je proto vhodné hodnotit jako přechodové období mezi silným výnosovým rokem 2024 a dalšími fázemi rozvoje projektového portfolia.

Predikce výkonů



Zakázková náplň společnosti, zejména díky výstavbě rezidenční čtvrti BRIXX a projektu RIVA, vytváří pro nadcházející období velmi silný základ pro růst. Tyto projekty představují klíčové milníky, které mají potenciál posunout výkony společnosti do miliardových obrátů. Jedná se o významný krok v historii firmy, plně v souladu s dlouhodobým plánem strategického rozvoje a postupného navyšování kapacit.

Plánované objemy výkonů na období 2026–2029 potvrzují, že společnost vstupuje do fáze intenzivní realizace, kdy budou stavební práce i související soft cost aktivity tvořit dominantní část produkce. Současně roste i význam realitní činnosti, která bude přispívat k celkové stabilitě a diverzifikaci výnosů. Tento výhled podtrhuje ambice společnosti dále posilovat svou pozici na trhu a potvrzuje, že nastavená strategie směřuje k dosažení nového, kvalitativně vyššího růstového stupně.

Textová část výroční zprávy

a) Popis všech významných událostí, které se týkají společnosti a k nimž došlo po skončení Účetního období vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví)

- Ve 2Q 2026 byl vydán kolaudační souhlas u projektu Příční 14 a následně započalo předávání prodaných bytů klientům.
- Ve 2Q 2026 započala výstavba projektu BRIXX.

b) Údaje o budoucím vývoji činnosti společnosti (§ 21 odst. 2 písm. b) zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví)

Společnost za rok 2025 dosáhla zisku po zdanění ve výši 15 mil. Kč. Vedení společnosti vyhodnotilo plánované hospodaření v následujících letech, potenciální rizika i jejich možné dopady na činnost a podnikání společnosti. Na základě této analýzy dospělo k závěru, že tyto skutečnosti nemají významný vliv na schopnost společnosti pokračovat ve své činnosti. Účetní závěrka za rok 2025 byla proto sestavena v souladu se zásadou nepřetržitého trvání podniku.

Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Příloha č. 2 – Účetní závěrka ověřená auditorem

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určená akcionářům společnosti
DOMOPLAN a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti

DOMOPLAN a.s.

se sídlem Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno; IČO: 051 01 077

společnost zapsaná do obchodního rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 7544
(dále též Společnost)

která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2025, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých významných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti DOMOPLAN a.s. jsou uvedeny v části 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti DOMOPLAN a.s. k 31. 12. 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) 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

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

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

V4 Audit s.r.o.

tel.: +420 596 785 668
e-mail: info@v4audit.cz
Jurečkova 643/20
702 00 Moravská Ostrava

tel.: +420 225 092 935
e-mail: info@v4audit.cz
Radlická 714/113A
158 00 Praha 5



na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

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

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

Odpovědnost auditora

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, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol statutárním orgánem Společnosti.

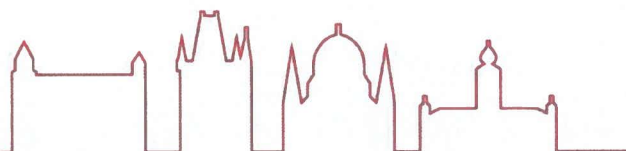
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. 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 trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

V Ostravě dne 30. června 2026

V4 Audit, s.r.o.
Jurečkova 643/20
Moravská Ostrava
702 00 Ostrava
oprávnění KA ČR č. 064

Ing. Michal Groborz
pověřený a odpovědný auditor
oprávnění KA ČR č. 2101



ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2025

Název společnosti: DOMOPLAN a.s.
Sídlo: Trnitá 543/16, 602 00 Brno
Právní forma: akciová společnost
IČO: 051 01 077

Součástí účetní závěrky:

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Přehled o peněžních tocích

Příloha k účetní závěrce

Účetní závěrka byla sestavena dne 22. červen 2026

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
PhDr. Tomáš Vavřík, člen správní rady	

ROZVAHA

v plném rozsahu
ke dni: 31.12.2025
(v celých tisících Kč)
IČ: 05101077

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.
Sestaveno dne: 22.6.2026
Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST
Předmět podnikání účetní jednotky: Developerská činnost
Spisová značka:
V likvidaci: Ne

Název a sídlo účetní jednotky
DOMOPLAN a.s.
Trnitá 543/16
Brno
60200

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	690 144	15 023	675 121	729 857
B.	Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)	03	203 782	15 023	188 759	220 417
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I.1. až B.I.5.2.)	04	633	408	225	0
2.	Ocenitelná práva	06	250	25	225	0
2.1.	Software	07	250	25	225	0
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10	383	383	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.2.)	14	90 900	14 615	76 285	45 205
1.	Pozemky a stavby	15	66 217	2 557	63 660	30 630
1.1.	Pozemky	16	21 541	0	21 541	16 527
1.2.	Stavby	17	44 676	2 557	42 119	14 103
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	10 394	6 523	3 871	4 272
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	14 289	5 535	8 754	10 303
4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22	11 118	5 252	5 866	7 303
4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	3 171	283	2 888	3 000
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (součet B.III.1. až B.III.7.2.)	27	112 249	0	112 249	175 212
1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	42 443	0	42 443	42 694
2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	29	22 235	0	22 235	65 747
3.	Podíly – podstatný vliv	30	3 743	0	3 743	3 743
4.	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	31	0	0	0	16 141
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	33	43 828	0	43 828	46 887
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	37	384 795	0	384 795	366 179
C.I.	Zásoby (součet C. I.1. až C.I.5.)	38	22 279	0	22 279	13 263
2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	17 421	0	17 421	10 952
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44	4 858	0	4 858	2 311
C.II.	Pohledávky (C.II.1 + C.II.2 + C.II.3)	46	325 964	0	325 964	254 178
1.	Dlouhodobé pohledávky	47	65 982	0	65 982	74 752
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48	34 515	0	34 515	41 922
1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	49	21 040	0	21 040	18 900
1.5.	Pohledávky - ostatní	52	10 427	0	10 427	13 930
5.3.	Dohadné účty aktivní	55	789	0	789	0
5.4.	Jiné pohledávky	56	9 638	0	9 638	13 930
2.	Krátkodobé pohledávky	57	259 982	0	259 982	179 426
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	147 752	0	147 752	91 021



Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	59	14 277	0	14 277	27 176
2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	60	17 708	0	17 708	0
2.4.	Pohledávky - ostatní	61	80 245	0	80 245	61 229
4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	20 228	0	20 228	2 745
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	34 240	0	34 240	6 809
4.5.	Dohadné účty aktivní	66	233	0	233	24 358
4.6.	Jiné pohledávky	67	25 544	0	25 544	27 317
C.IV.	Peněžní prostředky (C.IV.1. + C.IV.2.)	75	36 552	0	36 552	98 738
1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	2 437	0	2 437	927
2.	Peněžní prostředky na účtech	77	34 115	0	34 115	97 811
D.	Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2.+ D.3.)	78	101 567	0	101 567	143 261
1.	Náklady příštích období	79	2 536	0	2 536	2 174
2.	Komplexní náklady příštích období	80	2 018	0	2 018	0
3.	Příjmy příštích období	81	97 013	0	97 013	141 087



Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	01	675 121	729 857
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)	02	174 930	159 674
A.I.	Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)	03	2 000	2 000
1.	Základní kapitál	04	2 000	2 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (A.IV.1. + A.IV.2.)	18	157 602	113 447
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	19	157 602	113 447
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	21	15 328	44 227
B + C.	Cizí zdroje (součet B. + C.)	23	488 782	488 384
C.	Závazky (součet C.I. + C.II. + C.III.)	29	488 782	488 384
C.I.	Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)	30	203 755	273 489
1.	Vydané dluhopisy	31	128 500	13 906
1.2.	Ostatní dluhopisy	33	128 500	13 906
2.	Závazky k úvěrovým institucím	34	32 170	2 507
4.	Závazky z obchodních vztahů	36	22 594	32 877
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	38	0	180 110
8.	Odložený daňový závazek	40	716	0
9.	Závazky - ostatní	41	19 775	44 089
9.2.	Dohadné účty pasivní	43	519	0
9.3.	Jiné závazky	44	19 256	44 089
C.II.	Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)	45	285 027	214 895
1.	Vydané dluhopisy	46	143 806	44 138
1.2.	Ostatní dluhopisy	48	143 806	44 138
2.	Závazky k úvěrovým institucím	49	203	0
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	50	40 033	29 614
4.	Závazky z obchodních vztahů	51	86 614	107 292
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	53	27	1 761
8.	Závazky ostatní	55	14 344	32 090
8.3.	Závazky k zaměstnancům	58	633	487
8.4.	Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	59	347	269
8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	60	63	454
8.6.	Dohadné účty pasivní	61	1 032	2 100
8.7.	Jiné závazky	62	12 269	28 780
D.	Časové rozlišení pasiv (D.1. + D.2.)	66	11 409	81 799
1.	Výdaje příštích období	67	11 228	69 700
2.	Výnosy příštích období	68	181	12 099

Podpisový záznam





VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu

ke dni: 31.12.2025

(v celých tisících Kč)

IČ: 05101077

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Sestaveno dne: 22.6.2026

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

Předmět podnikání účetní jednotky: Developerská činnost

Spisová značka:

V likvidaci: Ne

Název a sídlo účetní jednotky

DOMOPLAN a.s.

Trnitá 543/16

Brno

60200

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	725 671	905 412
II.	Tržby za prodej zboží	02	15	0
A.	Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)	03	693 253	825 390
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	11	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	2 042	1 817
3.	Služby	06	691 200	823 573
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	-8 130	-1 506
D.	Osobní náklady (součet D.1. až D.2.)	09	11 024	9 935
D.1.	Mzdové náklady	10	8 312	7 453
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	2 712	2 482
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	2 657	2 461
2.2.	Ostatní náklady	13	55	21
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)	14	4 196	5 498
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	4 250	5 516
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	4 250	5 516
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	-54	-18
III.	Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)	20	51 170	15 574
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	768	6 884
2.	Tržby z prodaného materiálu	22	20	3
3.	Jiné provozní výnosy	23	50 382	8 687
F.	Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)	24	50 925	11 852
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	434	1 536
2.	Prodaný materiál	26	0	3
3.	Daně a poplatky	27	318	124
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	-2 018	0
5.	Jiné provozní náklady	29	52 191	10 189
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	25 588	69 817
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly (součet IV. 1 + IV.2.)	31	9 994	0
1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32	9 994	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	409	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (součet VI. 1 + VI.2.)	39	17 764	17 355
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	1 542	605
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	16 222	16 750
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (součet J.1 + J.2.)	43	35 372	30 757



Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	22 333	0
2.	Ostatní nákladové úroky podobné náklady	45	13 039	30 757
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	644	707
K.	Ostatní finanční náklady	47	1 875	598
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-9 254	-13 293
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	16 334	56 524
L.	Daň z příjmů (součet L. 1 + L.2.)	50	1 006	12 297
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	361	12 297
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	645	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	15 328	44 227
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	15 328	44 227
	Čistý obrát za účetní období	56	725 687	905 412

Podpisový záznam



PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

k datu
31.12.2025
(v tisících Kč)

DOMOPLAN a.s.
IČO 051 01 077

Tmítá 543/16
Tmítá
602 00 Brno

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Fondy ze zisku, rezervní fond	Statutární a ostatní fondy	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM
Stav k 31.12.2023	2 000				48 942	64 505	115 447
Rozdělení výsledku hospodaření					64 505	-64 505	
Změna základního kapitálu							
Oceňovací rozdíly							
Vyplacené podíly na zisku							
Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku							
Výdaje z kapitálových fondů							
Výsledek hospodaření za běžné období						44 227	44 227
Stav k 31.12.2024	2 000				113 447	44 227	159 674
Rozdělení výsledku hospodaření					44 227	-44 227	
Změna základního kapitálu							
Oceňovací rozdíly							
Vyplacené podíly na zisku							
Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku							
Výdaje z kapitálových fondů							
Výsledek hospodaření za běžné období					-72	15 328	15 256
Stav k 31.12.2025	2 000				157 602	15 328	174 930



PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)

DOMOPLAN a.s.

IČO 051 01 077

období končící k
31.12.2025
(v tisících Kč)

Trnitá 543/16
Trnitá
602 00 Brno

		Období do 31.12.2025	Období do 31.12.2024
P.	Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	98 738	28 546
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z.	Výsledek hospodaření před zdaněním	16 334	56 524
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	11 885	13 552
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv	4 250	5 516
A.1.2.	Změna stavu opravných položek a rezerv	-54	-18
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	-9 919	-5 348
A.1.4.	Výnosy z podílů na zisku		
A.1.5.	Nákladové a výnosové úroky	17 608	13 402
A.1.6.	Opravy o ostatní nepeněžní operace		
A.*	Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu	28 219	70 076
A.2.	Změna stavu pracovního kapitálu	-149 663	-10 116
A.2.1.	Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv	-30 038	-84 797
A.2.2.	Změna stavu závazků a časového rozlišení pasív	-110 609	74 330
A.2.3.	Změna stavu zásob	-9 016	351
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku		
A.**	Čistý provozní peněžní tok před zdaněním	-121 444	59 960
A.3.	Vyplacené úroky	-35 372	-30 757
A.4.	Přijaté úroky	17 764	17 355
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost	-361	-12 297
A.6.	Přijaté podíly na zisku		
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-139 413	34 261
	Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-33 089	-56 218
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	10 762	6 884
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	59 653	52 567
B.4.	Přijaté dotace na pořízení dlouhodobého hmotného majetku		
B.***	Čistý peněžní tok z investiční činnosti	37 326	3 233
	Peněžní toky z finančních činností		
C.1.	Změna stavu závazků z financování	39 901	32 698
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu		
C.2.1.	Peněžní zvýšení základního kapitálu		
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků		
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů		
C.2.6.	Vyplacené podíly na zisku		
C.***	Čistý peněžní tok z finanční činnosti	39 901	32 698
F.	Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-62 186	70 192
R.	Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	36 552	98 738



DOMOPLAN a.s.

IČ: 051 01 077

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2025

Obsah

1. POPIS SPOLEČNOSTI.....	2
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	2
3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY	2
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	2
b) Dlouhodobý hmotný majetek	3
c) Finanční majetek.....	4
d) Peněžní prostředky	4
e) Pohledávky	4
f) Vlastní kapitál.....	4
g) Cizí zdroje	5
h) Devizové operace	5
i) Použití odhadů	5
j) Účtování výnosů a nákladů.....	5
k) Daň z příjmů.....	5
l) Následné události	6
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK.....	6
a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	6
b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	6
c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	8
5. Zásoby.....	9
6. POHLEDÁVKY	9
7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY	10
8. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV.....	10
9. VLASTNÍ KAPITÁL	10
10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	10
11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	11
12. ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM	11
13. DAŇ Z PŘÍJMU	12
14. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ Pasiv	12
15. VÝNOSY	12
16. OSOBNÍ NÁKLADY	13
17. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI.....	13
18. POLOŽKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE	14
19. VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	15
20. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI	15
21. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	15

1. POPIS SPOLEČNOSTI

DOMOPLAN a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která sídlí v Brně, Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00, Česká republika, identifikační číslo 051 01 077. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou 7544, oddíl B dne 23.5.2016. Společnost byla založena za účelem Projektová činnost ve výstavbě a Provádění staveb, jejich změn a odstraňování. Hlavním předmětem její činnosti je development.

V roce 2025 nebyly provedeny žádné změny v zápisu do obchodního rejstříku.
Základní kapitál společnosti je 2 mil. Kč.

Jediný akcionář:
FIPOX a.s., IČ: 109 58 479
Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno.

Statutární orgán:
člen správní rady: PhDr. TOMÁŠ VAVŘÍK

Před podáním přiznání k dani z příjmů za zdaňovací období roku 2025 nebyly provedeny žádné změny v obchodním rejstříku.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená individuální účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2025 (dále jen „prováděcí vyhláška k zákonu o účetnictví“).

3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2025 jsou následující:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

Dlouhodobý nehmotný majetek vyrobený ve společnosti se oceňuje vlastními náklady, které zahrnují přímé materiálové a mzdové náklady a výrobní režijní náklady.

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 60 tis. Kč v roce 2025 je odepisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Drobný dlouhodobý nehmotný majetek nad 20 tis. Kč je účtován při pořízení, resp. při jeho zařazení do používání přímo do nákladů a je evidován v operativní evidenci.

Odpisy

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého nehmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od-do)
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	-
Software	3-6
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	3-6

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

b) Dlouhodobý hmotný majetek

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

Dlouhodobý hmotný majetek nad 80 tis. Kč v roce 2025, do roku 2021 nad 40 tis. Kč, se odepisuje do nákladů po dobu ekonomické životnosti. Drobný dlouhodobý majetek je účtován při pořízení, resp. při jeho zařazení do používání přímo do nákladů a je evidován v operativní evidenci.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku v pronájmu v příslušném roce je odepisován jako soubor technického zhodnocení – movitých věcí.

Odpisy

Odpisy (zrychlené i rovnoměrné) jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého hmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti a předpokládané zbytkové hodnoty majetku. Odpisový plán je stanovený pro každou položku majetku individuálně. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od-do)
Movitě věci	5-10
Dospělá zvířata	8
Stavby	40

c) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří cenné papíry k obchodování, ostatní krátkodobé cenné papíry a podíly, u nichž zpravidla v okamžiku pořízení není znám záměr účetní jednotky.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména majetkové účasti a poskytnuté půjčky.

Cenné papíry k obchodování jsou cenné papíry držené za účelem provádění transakcí na finančním trhu s cílem dosahovat zisk z cenových rozdílů v krátkodobém, maximálně ročním horizontu.

Podíly a cenné papíry se oceňují pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a přímé náklady s pořízením související, např. poplatky a provize makléřům a burzám. Půjčky jsou oceněny nominální hodnotou vč. naběhlého úroku.

K 31. 12. se jednotlivé složky finančního majetku přeceňují níže uvedeným způsobem:

- Cenné papíry k obchodování reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do nákladů nebo do výnosů.
- Majetkové účasti představující účast v ovládané osobě nebo v osobě pod podstatným vlivem se oceňují pořizovací cenou.
- Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtován jako opravná položka.

d) Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

e) Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Nakoupené pohledávky se oceňují pořizovací cenou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

f) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku krajského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu.

g) Cizí zdroje

Společnost vytváří zákonné rezervy ve smyslu zákona o rezervách a rezervy na ztráty a rizika v případech, kdy lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín plnění při dodržení věcné a časové souvislosti.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím a dluhopisy se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím se považuje i část krátkodobých závazků k úvěrovým institucím, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

Úroky ze závazků k úvěrovým institucím, ostatních finančních výpomocí a dluhopisů, pokud se jejich splatnost nepředpokládá do 12 měsíců od data rozvahy, jsou vykazovány jako dlouhodobé závazky.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů. Rozdělují se na krátkodobé a dlouhodobé.

h) Devizové operace

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách denním kurzem z aktuálního dne a k rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem platným k 31. 12. vyhlášeným Českou národní bankou.

Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

i) Použití odhadů

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

j) Účtování výnosů a nákladů

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

O zisku vyplývajícím z dlouhodobých obchodních smluv se účtuje až v okamžiku dokončení a vyfakturování zakázky a způsobem stanoveným v uzavřené smlouvě.

k) Daň z příjmů

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování

ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace.

V případě, že účetní závěrka předchází konečnému výpočtu daně z příjmů, vytváří účetní jednotka rezervu na daň z příjmů.

I) Následné události

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

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

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Převody	Konečný zůstatek
Software	0	250	0	0	250
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	383	0	0	0	383
Celkem 2025	383	250	0	0	633
Celkem 2024	383	0	0	0	383

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	16 527	5 014	0	0	21 541
Stavby	15 207	29 469	0	0	44 676
Hmotné movité věci a jejich soubory (TZ na pronajatém majetku)	10 688	1 255	1 549	0	10 394
Dospělá zvířata a jejich skupiny	15 178	0	4 060	0	11 118
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	2 901	0	0	0	2 901

Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Umělecká díla a sbírky	270	0	0	0	270
Celkem 2025	60 771	35 738	5 609	0	90 900
Celkem 2024	57 667	15 788	12 684	0	60 771

OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRÁVKY k majetku

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Úbytky	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky
Pozemky	0	0	0	0	0	0
Stavby	1 104	1 452	0	0	2 556	0
Hmotné movité věci a jejich soubory (TZ na pronajatém majetku)	6 416	1 657	1 549	0	6 524	0
Dospělá zvířata a jejich skupiny	7 874	1 438	4 060	0	5 253	0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	172	111	0	0	283	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0	0
Ocenitelná práva	0	0	0	0	0	0
Software	0	25			25	
Ostatní ocenitelná práva	383	0	0	0	383	0
Celkem 2025	15 949	4 683	5 609	0	15 023	0
Celkem 2024	21 581	7 053	12 684	0	15 949	0

Omezení nakládání s dlouhodobým majetkem:

- pozemky LV 392 (kat. území Kuřim) – zástavní právo pro Československá obchodní banka, a. s., až do výše 53,8 mil. Kč, sjednáno dne 15.5.2024
- pozemky a stavby LV 908 (kat. území Domašov u Jeseníka) – zástavní právo pro Československá obchodní banka, a. s., až do výše 53,8 mil. Kč, sjednáno dne 17.5.2024
- jednotka LV 1184 (kat. území Domašov u Jeseníka) + jednotky LV 12566 (kat. území Královo Pole) – zástavní právo pro MONETA Money Bank, a.s., až do výše 45 mil. Kč, sjednáno dne 14.3.2025

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku:

	Zůstatek k 31. 12. 2024	Přírůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstatek k 31. 12. 2025
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	42 693	158	408	0	42 443
Podíly – podstatný vliv	3 743	0	0	0	3 743
Opravná položka k obchodním podílům	0	0	0	0	0
Půjčky	128 775	34 703	97 415		66 063
Celkem	175 211	34 703	97 415		112 249

Pozn.: V hodnotě podílů za ovládanými nebo ovládajícími osobami jsou zahrnuty i poskytnuté příplatky mimo základní kapitál.

V součtu zápůjček jsou započítány i dlouhodobé úroky.

Ovládané osoby k 31. 12. 2025 (v tis. Kč):

Název i a právní forma společnosti	Podíl v %	Hodnota akcií/podílu (se zohledněním OP k podílu)	Vlastní kapitál	Zisk/ztráta běžného roku
Sídlo společnosti				
DOMOPLAN - Viladomy Na Luční cestě s.r.o., IČ: 10880909, Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	100	74	-769	-776
DOMOPLAN - investiční 17, s.r.o., IČ: 10880895, Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	100	79	11	-11
DOMOPLAN - Resort Drátovna s.r.o., IČ: 09001913, Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	100	10	157	-18
DOMOPLAN - investiční 15, s.r.o., IČ: 17574684, Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	100	70	-8	-21
DOMOPLAN - investiční 16, s.r.o., IČ: 13992716, Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	100	1 720	64	-32
DOMOPLAN SPV VI. s.r.o., IČ: 63482380, Kollárova 3150/2, Královo Pole, 612 00 Brno	100	932	-10	-31
Rezidence Pixel, s.r.o., IČ: 02705222, Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	100	13 001	39	-17

Účetní jednotka DOMOPLAN a.s.
Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2025

DOMOPLAN PS a.s., IČ: 03335216, Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	100	17 200	-7 384	-7 863
DOMOPLAN – Rezidence Wave s.r.o., IČ: 05101085, Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	100	9 000	2	-11
DOMOPLAN SPV III. s.r.o., IČ: 13992724, Trnitá 543/16, Trnitá, 60200 Brno	100	20	181	-15
DOMOPLAN SPV V. s.r.o., IČ: 17519187, Trnitá 491/3, Trnitá, 60 200 Brno	100	12	-15	-1
DOMOPLAN SPV II. s.r.o., IČ: 17634768, Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	100	61	9	-11
DOMOPLAN SPV VII. s.r.o., IČ: 19970072, Trnitá 491/3, Trnitá, 602 00 Brno	100	100	39	-1
DOMOPLAN SPV I. s.r.o., IČ: 21027811, Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno	100	70	31	-12
DOMOPLAN HR d.o.o., IČ: 21275834956, Matrix Office, Slavonska Avenija 1c, Zagreb, HR	100	69	1 529	1 935
DOMOPLAN doo, IČ: 21699268, MILUTINA MILANKOVIČA 11G, 11070, Beograd (Novi Beograd)	100	25	32	2

Pozn. Hodnoty podílů na společnostech v Chorvatsku jsou počítány kurzem vyhlášeným ČNB ke dni úhrad základního kapitálu. Hodnoty vlastního kapitálu a ztrát ze společností v Chorvatsku a Srbsku jsou uvedeny po přepočtu kurzem k 31.12.2025 vyhlášeného ČNB.

5. ZÁSoby

Společnost eviduje zásoby z titulu mladých zvířat ve výši 4 858 tis. Kč (k 31.12.2024 ve výši 2 311 tis. Kč) a nedokončenou výrobu na zakázkách ve výši 17 421 tis. Kč (k 31.12.2024 10 952 tis. Kč).

6. POHLEDÁVKY

Společnost k 31.12.2025 eviduje pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let ve výši 20 545 Kč (k 31.12.2024 58 142 Kč) z titulu dlouhodobých pozastávek.

K 31.12.2025 eviduje krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů ve výši 147 752 tis. Kč (k 31.12.2024 91 076 tis. Kč), z toho 111 794 tis. Kč pohledávky za spřízněnými stranami. Dále k 31.12.2025 eviduje společnost dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů ve výši 34 515 tis. Kč (k 31.12.2024 ve výši 41 922 Kč), z toho 18 620 tis. Kč za spřízněnými stranami.

Dlouhodobé pohledávky za spřízněnými stranami v detailu (viz bod 16).

Jiné pohledávky dlouhodobé ve výši 9 638 tis. (k 31.12.2024 13 930 tis. Kč) z titulu bankovních záruk a složených depozitů.

Krátkodobé pohledávky z titulu poskytnutých záloh k 31.12.2025 činily 34 240 tis. Kč (k 31.12.2024 6 809 tis. Kč), v roce 2026 by měly být všechny vyrovnány.

Daňové pohledávky vykazuje ve výši 20 228 tis. Kč (k 31.12.2024 2 745 tis. Kč) především z titulu záloh na dani z příjmů.

Jiné pohledávky krátkodobé ve výši 25 544 tis. Kč (k 31.12.2024 27 317 tis. Kč) tvoří zejména krátkodobé poskytnuté zápůjčky a poskytnutá kauce za Brněnskými komunikacemi.

Dohadné účty aktivní tvoří dohad na provize a nevyfakturované položky za právní služby vztahující se výnosově do roku 2025.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

K 31. 12. 2025 byly peněžní prostředky v hotovosti v hodnotě 2 437 tis. Kč (k 31. 12. 2024 927 tis. Kč). Peněžní prostředky vedené na bankovních účtech 34 115 tis. Kč (k 31.12.2024 97 811 tis. Kč).

8. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV

Náklady příštích období jsou k 31.12.2025 evidovány ve výši 2 536 tis. Kč (k 31.12.2024 2 174 tis. Kč). Zahrnují především zůstatkovou hodnotu ze zvýšení na nominální hodnotu bezkuponových dluhopisů a náklady na činnosti, které budou předmětem výnosové fakturace v následujícím období a jsou účtovány do nákladů v období, do kterého věcně a časově přísluší.

Příjmy příštích období ve výši 97 013 tis. Kč (k 31.12.2024 141 087 tis. Kč) zahrnují zejména lednové fakturace za období roku 2025.

9. VLASTNÍ KAPITÁL

V roce 2025 proběhlo na základě rozhodnutí valné hromady společnosti přeúčtování výsledku hospodaření za rok 2024 ve výši 44 227 tis. Kč do nerozděleného zisku minulých let.

10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost k 31.12.2025 eviduje dlouhodobé závazky s dobou splatnosti delší než 5 let ve výši 17 432 tis. Kč z titulu dlouhodobých pozastávek.

K 31.12.2025 eviduje společnost dlouhodobé závazky z obchodních vztahů ve výši 22 594 tis. Kč (k 31.12.2024 32 877 tis. Kč). Závazky za spřízněnými stranami v detailu (viz bod 16).

Společnost eviduje jiné dlouhodobé závazky ve výši 19 775 tis. Kč (k 31.12.2024 ve výši 44 089 tis. Kč) z titulu přijatých zápůjček od nespřízněných osob.

Společnost dále eviduje dlouhodobé závazky k 31.12.2025 ve výši 128 500 tis. Kč (k 31.12.2024 13 906 tis. Kč) tvořených vydanými dluhopisy se splatností nad 1 rok od rozvahového dne (nevyplacené úroky za část roku 2025 z těchto dluhopisů jsou evidovány na krátkodobých závazcích).

Závazky vůči úvěrovým institucím (viz bod 10).

11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost k 31.12.2025 eviduje krátkodobé přijaté zálohy ve výši 40 033 tis. Kč (k 31.12.2024 29 614 Kč), které by měly být v roce 2026 vyúčtovány v konečných fakturách.

K 31.12.2025 eviduje společnost krátkodobé závazky z obchodních vztahů ve výši 86 614 tis. Kč (k 31.12.2024 107 292 tis. Kč). Závazky za spřízněnými stranami v detailu (viz bod 16).

K 31.12.2025 eviduje společnost závazky za ovládající osobou ve výši 27 tis. Kč (k 31.12.2024 1 761 Kč), viz. detail v bodě 16.

Společnost dále eviduje krátkodobé závazky k 31.12.2025 ve výši 143 806 tis. Kč (k 31.12.2024 44 138 tis. Kč) z titulu vydaných dluhopisů se splatností do 1 roku od rozvahového dne a nevyplacených úroků vzniklých za rok 2025 z vydaných dluhopisů splatných v roce 2026.

Dále společnost eviduje jiné závazky ve výši 12 269 tis. Kč převážně z titulu přijatých zápůjček a úroků od třetích osob (k 31.12.2024 28 780 tis. Kč).

Závazky vůči úvěrovým institucím (viz bod 10).

12. ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM

Náklady na úroky vztahující se k závazkům k úvěrovým institucím za rok 2025 činily 1 348 tis. Kč (v roce 2024 174 tis. Kč).

Společnost k 31.12.2025 eviduje závazky k úvěrovým institucím v částce 32 373 tis. Kč (k 31.12.2024 2 507 tis. Kč).

Závazky k úvěrovým institucím ke 31.12.2025 z titulu splátkových úvěrových závazků od leasingových společností na základě uzavřených smluv na profinancování pořízení osobních automobilů s celkovou dlouhodobou splatností ve výši 2 435 tis. Kč (k 31.12.2024 13 906 tis. Kč), z toho splátky splatné v průběhu roku 2026 ve výši 1 080 tis. Kč a krátkodobou splatností ve výši 203 tis. Kč (k 31.12.2024 0 Kč).

Další část závazků k úvěrovým institucím tvoří úvěry závazky z úvěrů u banky v celkové výši 29 735 tis. Kč sjednané k financování pořízených nebytových prostor v Brně-Králově Poli, LV 12567, 12566 a 12593.

13. DAŇ Z PŘÍJMU

Výpočet efektivní daňové sazby za rok 2025 a 2024 (v tis. Kč):

	2025	2024
Zisk před zdaněním	16 334	56 524
Daň z příjmů splatná	361	12 297
Daň z příjmů odložená	645	0
Efektivní daňová sazba (%) *	6,16	21,76

*) Efektivní daňová sazba představuje podíl součtu daně z příjmu splatné a odložené a zisku před zdaněním

Společnost vyčíslila odloženou daň následovně (v tis. Kč):

Položky odložené daně	2025		2024	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	0	851	0	0
Ostatní přechodné rozdíly:	135	98	0	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0
Celkem	135	851	0	0

Společnosti k 31. 12. 2025 vyšel odložený daňový závazek 851 tis. Kč a odložená daňová pohledávka 135 tis. Kč (k 31. 12. 2024 odložený daňový závazek 0 tis. Kč).

14. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

Výnosy příštích období ve výši 181 tis. Kč (k 31.12.2024 12 099 tis. Kč) zahrnují především služby fakturované dopředu vztahující se k realizaci jednotlivých developerských projektů, které společnost obhospodařuje. Budou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Výdaje příštích období ve výši 11 227 tis. Kč (k 31.12.2024 69 700 tis. Kč) zahrnují zejména náklady na užívání ochranných známek, náklady na stavební činnost a ostatní realizační služby vztahující se k projektům spadajících nákladově do roku 2025 a které byly dodavatelem vyfakturovány až v roce 2026.

15. VÝNOSY

Rozpis tržeb společnosti (v tis. Kč):

Rok	2025	2024
Tržby za vlastní výkony a zboží	725 686	905 412
Jiné provozní výnosy	51 170	15 574

Finanční výnosy	28 402	18 062
Tržby celkem	805 258	939 048

16. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2025	
	Celkový počet zaměstnanců	Člen správního orgánu
Průměrný počet zaměstnanců	9	1
Mzdy	7 861	451
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	2 505	152
Ostatní	55	0
Osobní náklady celkem	10 421	603

Průměrný počet zaměstnanců v průběhu roku 2025 činil 9 osob (2024: 9 osob).

17. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

V roce 2025 došlo k přeměně závazků ze zápůjček poskytnutých členem řídicího orgánu na závazky z emitovaných dluhopisů.

Společnost za ním eviduje k 31.12.2025 krátkodobý závazek ve výši 130 339 tis. (130 312 tis. Kč z titulu vydaných dluhopisů a 27 tis. Kč z titulu závazku vzniklého úhradou nákladů soukromou platební kartou).

Dále za ním eviduje krátkodobou pohledávku ve výši 500 tis. Kč z titulu úroků z poskytnutých zápůjček.

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami činily k 31.12.2025 111 794 tis. Kč (k 31.12.2024 132 408 tis. Kč).

Dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami činily k 31.12.2025 18 620 tis. Kč (k 31.12.2024 41 922 tis. Kč).

Krátkodobé a dlouhodobé pohledávky z titulu zápůjček za podniky (vč. úroků) ve skupině činily k 31.12.2025 91 351 tis. Kč (k 31.12. 2024 156 805 tis. Kč).

Zápůjčky dlouhodobé (vč. úroků) – ve výši 63 652 tis. Kč
Zápůjčky krátkodobé (vč. úroků) – ve výši 27 699 tis. Kč

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami činily k 31.12.2025 64 335 tis. Kč (k 31.12.2024 102 064 tis. Kč).

Dlouhodobé závazky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami činily k 31.12.2025 21 111 tis. Kč (k 31.12.2024 32 877 tis. Kč).

Krátkodobé a dlouhodobé závazky z titulu zápůjček (vč. úroků) za podniky ve skupině činily k 31.12.2025 1 888 tis. Kč (k 31.12.2024 464 tis. Kč).

Zápůjčky krátkodobé – ve výši 1 888 tis. Kč.

18. POLOŽKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE

Společnost se dle Ručitelského prohlášení ze dne 3.6.2024 stala ručitelem za řádné a včasné splnění veškerých stávajících i budoucích peněžitých dluhů CEF EDS s.r.o. až do celkové výše 15 mil. Kč vůči věřiteli Clean Energy Fung SICAV, a.s.

Za Společnost ručí bance ČSOB spol. THIERRA Construction s.r.o. až do výše 58,3 mil. Kč.

Existující zástavní práva k 31.12.2025:

- pozemky LV 392 (kat. území Kuřim) – zástavní právo pro Československá obchodní banka, a. s., až do výše 53,8 mil. Kč, sjednáno dne 15.5.2024
- pozemky a stavby LV 908 (kat. území Domašov u Jeseníka) – zástavní právo pro Československá obchodní banka, a. s., až do výše 53,8 mil. Kč, sjednáno dne 17.5.2024
- jednotka LV 1184 (kat. území Domašov u Jeseníka) + jednotky LV 12566 (kat. území Královo Pole) – zástavní právo pro MONETA Money Bank, a.s., až do výše 45 mil. Kč, sjednáno dne 14.3.2025

19. VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

	2025	2024
Tržby z prodeje výrobků a služeb	725 671	905 412
Tržby za prodej zboží	15	0
Služby	691 200	823 573
Náklady vynaložené na prodané zboží	11	0
Spotřeba materiálu a energie	2 042	1 817
Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	768	6 884
Jiné provozní výnosy	50 382	8 687
Jiné provozní náklady	52 191	10 189

Společnost svou činností, kdy se specializuje především na zajišťování služeb, které vedou k realizaci vybraných developerských projektů, dosáhla v roce 2025 tržeb ve výši 725 671 tis. Kč (v roce 2024 to bylo 905 412 tis. Kč). Náklady na služby byly pak v roce 2025 ve výši 691 200 tis. Kč (v roce 2024 823 573 tis. Kč).

Výnosy z prodeje dlouhodobého hmotného majetku v roce 2025 jsou ve výši 768 tis. Kč (v roce 2024 6 884 tis. Kč).

Jiné provozní výnosy se v roce 2025 týkaly především výnosů z postoupených pohledávek ve výši 49 530 tis. Kč.

Jiné provozní náklady se z hlavní části vztahují k výši odepsaných pohledávek 49 530 tis. Kč z titulu prodeje, poskytnutých darů ve výši 1 060 tis. Kč a za pojistné ve výši 1 311 tis. Kč.

20. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI

Společnost v roce 2025 vykazuje zisk po zdanění ve výši 15 328 tis. Kč. Vedení Společnosti zvážilo plánované hospodaření v dalších letech případná rizika a jejich dopady na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Účetní závěrka k 31. prosinci 2025 byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

21. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

V roce 2026 nedošlo k žádným významným skutečnostem, které by měly vliv na účetní závěrku za rok 2025.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

mezi ovládající osobou a osobou ovládanou
a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

za účetní období roku **2025**

zpracovaná statutárním orgánem ovládané osoby
dle § 82 a násl. zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“),
(dále jen „zpráva o vztazích“)

Čl. I.

Obsahové náležitosti zprávy o vztazích

Ovládaná osoba:

společnost:	DOMOPLAN a.s.
sídlo:	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno
IČO:	051 01 077
registrace v obchodním rejstříku:	Krajský soud v Brně – sp. zn. B 7544

Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou

Struktura vztahů mezi ovládající osobou a ovládanou osobou je založena na uplatnění nepřímého rozhodujícího vlivu fyzické osoby, kterou je **PhDr. Tomáš Vavřík**, dat. nar. 8. června 1975, adresa místa pobytu Kopečná 999/33, Staré Brno, 602 00 Brno, který vlastní 100 % podíl na hlasovacích právech společnosti **FIPOX a.s., IČO 109 58 479**.

Ovládající fyzická osoba ovládá vztahově propojenou skupinu osob, ovládaných společnostmi **FIPOX, a.s.**, která dále ovládá společnosti ve vertikálně i horizontálně rozvětvené a vícestupňové struktuře – skupina **FIPOX**.

Ovládaná osoba je v rámci struktury začleněna do **skupiny FIPOX**, přičemž je podrobena řízení té společnosti, jejímž prostřednictvím je přímo ovládána. Přímo ovládající osobou ovládané osoby je společnost:

společnost:	FIPOX a.s.
sídlo:	Starobrněnská 337/8, 602 00 Brno
IČO:	109 58 479
ovládací podíl	100 %

Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů

Obecně lze konstatovat, že ovládaná osoba v souvislosti se svým začleněním do příslušné skupiny ovládaných osob a v souvislosti s ovládáním nepožívá zvláštních výhod ani nenese zvláštní povinnosti vůči ovládající osobě nebo osobám ovládaných stejnou ovládající osobou. Práva a povinnosti ovládané

osoby se řídí případnými smlouvami, pokud jsou takové uzavřeny s ovládající osobou nebo s osobami ovládanými ovládající osobou.

Způsob a prostředky ovládání

Ovládání ovládané osoby je vykonáváno prostřednictvím rozhodování nejvyššího orgánu ovládané osoby, který navrhuje a prosazuje své zástupce do orgánů ovládané osoby a současně může využít svého práva udělovat statutárním zástupcům ovládané osoby pokyny k obchodnímu vedení ovládané osoby.

Zástupci ovládající osoby, jsou-li statutárními orgány ovládané osoby, se podílí na plnění povinností stanovených právními předpisy pro obchodní korporace včetně obchodního vedení a kontrolní činnosti.

Díky stupňovité struktuře se v zásadních a strategických oblastech řízení ovládané osoby může uplatnit nepřímý vliv ovládajících fyzických osob, které v případě, že budou jednat ve shodě, mohou uplatnit svůj rozhodující vliv a prosadit obsazení statutárního orgánu ovládané osoby.

Struktura vztahů mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

a) Skupina FIPOX

Název společnosti	IČO	Sídlo	Přímý vlastník	Podíl v %
FIPOX a.s.	109 58 479	Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno	Tomáš Vavřík	100,00 %
FIPOX Capital s.r.o.	116 55 615	Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno	FIPOX a.s.	100,00 %
FIPOX Invest s.r.o.	217 87 352	Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno	FIPOX a.s.	100,00 %
DOMOPLAN SPV IV. s.r.o.	142 85 401	Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno	FIPOX a.s.	100,00 %
Quinta Invest a.s.	231 55 566	Na Vlečce 337, 252 18 Úhonice	FIPOX a.s.	50,00 %
Quinta Ventures s.r.o.	225 23 570	Na Vlečce 337, 252 18 Úhonice	Quinta Invest a.s.	100,00 %
STOIX s.r.o.	174 00 392	Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno	FIPOX a.s.	90,00 %
EDH SE	171 07 377	Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno	STOIX s.r.o.	100,00 %
STOIX Finance s.r.o.	177 50 458	Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno	STOIX s.r.o.	100,00 %
STOIX Consulting s.r.o.	177 50 440	Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno	STOIX s.r.o.	100,00 %
STOIX investiční zprostředkovatel s.r.o.	092 81 959	Třmitá 543/3, Třmitá, 602 00 Brno	STOIX s.r.o.	100,00 %
REFIC finance s.r.o.	191 34 967	Třmitá 543/16, Třmitá, 602 00 Brno	STOIX s.r.o.	65,00 %
DOMOPLAN – Karosa s.r.o.	116 55 593	Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno	FIPOX a.s.	100,00 %
INTERESTA CZ s.r.o.	260 12 642	Kollárova 3150/2, Královo Pole, 612 00 Brno	DOMOPLAN – Karosa s.r.o.	100,00 %
IDA International Dressage Company s.r.o.	069 21 060	Kollárova 3150/2, Královo Pole, 612 00 Brno	FIPOX a.s.	50,00 %
DOMOPLAN PS a.s.	033 35 216	Třmitá 543/16, Třmitá, 602 00 Brno	DOMOPLAN a.s.	100,00 %
DOMOPLAN – Rezidence Komárov s.r.o.	054 17 970	Třmitá 543/16, Třmitá, 602 00 Brno	DOMOPLAN PS a.s.	100,00 %
DOMOPLAN – investiční 5, s.r.o.	108 80 909	Třmitá 543/16, Třmitá, 602 00 Brno	DOMOPLAN a.s.	100,00 %
DOMOPLAN – investiční 9, s.r.o.	051 01 085	Třmitá 543/16, Třmitá, 602 00 Brno	DOMOPLAN a.s.	100,00 %
DOMOPLAN – investiční 15, s.r.o.	175 74 684	Třmitá 543/16, Třmitá, 602 00 Brno	DOMOPLAN a.s.	100,00 %
DOMOPLAN – investiční 16, s.r.o.	139 92 716	Třmitá 543/16, Třmitá, 602 00 Brno	DOMOPLAN a.s.	100,00 %
DOMOPLAN – investiční 17, s.r.o.	108 80 895	Třmitá 543/16, Třmitá, 602 00 Brno	DOMOPLAN a.s.	100,00 %
DOMOPLAN – Resort Drátovna s.r.o.	090 01 913	Třmitá 543/16, Třmitá, 602 00 Brno	DOMOPLAN a.s.	100,00 %
Rezidence Pixel, s.r.o.	027 05 222	Třmitá 543/16, Třmitá, 602 00 Brno	DOMOPLAN a.s.	100,00 %
DOMOPLAN SPV I. s.r.o.	210 27 811	Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno	DOMOPLAN a.s.	100,00 %
DOMOPLAN SPV II. s.r.o.	176 34 768	Třmitá 543/16, Třmitá, 602 00 Brno	DOMOPLAN a.s.	100,00 %
DOMOPLAN SPV III. s.r.o.	139 92 724	Třmitá 543/16, Třmitá, 602 00 Brno	DOMOPLAN a.s.	100,00 %
DOMOPLAN SPV V. s.r.o.	175 19 187	Třmitá 491/3, Třmitá, 602 00 Brno	DOMOPLAN a.s.	100,00 %
DOMOPLAN SPV VI. s.r.o.	634 82 380	Kollárova 3150/2, Královo Pole, 612 00 Brno	DOMOPLAN a.s.	100,00 %
DOMOPLAN SPV VII. s.r.o.	199 70 072	Třmitá 491/3, Třmitá, 602 00 Brno	DOMOPLAN a.s.	100,00 %

DOMOPLAN HR d.o.o.	21275834956	Slavonska avenija 1C, 10000, Zagreb, Hrvatska	DOMOPLAN a.s.	100,00 %
DOMOPLAN d.o.o.	21699268	MILUTINA MILANKOVIĆA 11G, 11070, Beograd (Novi Beograd), Srbija	DOMOPLAN a.s.	100,00 %
ARBOLEDA d.o.o.	21815462	BIRČANINOVA 4A, 11000, Beograd (Savski Venac), Srbija	DOMOPLAN a.s.	39,25 %
MyResorts a.s.	190 88 621	Kollárova 3150/2, Královo Pole, 612 00 Brno	FIPOX a.s.	100,00 %
MyResorts (BALI) s.r.o.	108 80 879	Kollárova 3150/2, Královo Pole, 612 00 Brno	MyResorts a.s.	90,00 %
MyResorts Bali Group	4025122051106930	Komplek, Pertokoan Nakula Plaza, Jl. Nakula No. B8, 80361, BADUNG, Bali	MyResorts (BALI) s.r.o.	99,50 %
Apartmány Filipovice, s.r.o.	086 78 910	Kollárova 3150/2, Královo Pole, 612 00 Brno	FIPOX a.s.	100,00 %
SUPER WASH II., s.r.o.	038 78 830	Tmítá 543/16, Tmítá, 602 00 Brno	FIPOX a.s.	100,00 %
WOHO s.r.o.	142 85 525	Kollárova 3150/2, Královo Pole, 612 00 Brno	FIPOX a.s.	100,00 %
THIERRA a.s.	171 42 539	Tmítá 491/3, Tmítá, 602 00 Brno	FIPOX a.s.	100,00 %
THIERRA Construction s.r.o.	173 99 629	Tmítá 491/3, Tmítá, 602 00 Brno	THIERRA a.s.	100,00 %
THIERRA Assets s.r.o.	173 99 599	Tmítá 491/3, Tmítá, 602 00 Brno	THIERRA a.s.	100,00 %
THIERRA SPV I. s.r.o.	175 19 195	Tmítá 491/3, Tmítá, 602 00 Brno	THIERRA a.s.	100,00 %
THIERRA SPV II. s.r.o.	199 70 331	Tmítá 491/3, Tmítá, 602 00 Brno	THIERRA a.s.	100,00 %
ALGLAS s.r.o.	049 29 292	Jahodová 572/31, Brněnské Ivanovice, 620 00 Brno	THIERRA a.s.	100,00 %
ALGLAS SK s.r.o.	529 33 971	Lermontovova 911/3, Bratislava – Staré Město 811 05	ALGLAS s.r.o.	100,00 %
THIERRA SPV III. s.r.o.	196 28 757	Jahodová 572/31, Brněnské Ivanovice, 620 00 Brno	THIERRA a.s.	100,00 %
QPD s.r.o.	193 00 948	Tmítá 491/3, Tmítá, 602 00 Brno	FIPOX a.s.	80,00 %
SENFIELD a.s.	197 98 091	Kollárova 3150/2, Královo Pole, 612 00 Brno	FIPOX a.s.	100,00 %

b) Skupina investičních Fondů

Název společnosti	IČO	Sídlo	Vlastníci zakladatelských akcií / Přímý vlastník	Podíl v %
DOMOPLAN SICAV, a.s.	056 70 047	Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1	Tomáš Vavřík	100,00 %
DPD Komerce I. s.r.o.	191 34 975	Tmítá 543/16, Tmítá, 602 00 Brno	DOMOPLAN SICAV, a.s.	100,00 %
DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o.	043 03 202	Tmítá 543/16, Tmítá, 602 00 Brno	DOMOPLAN SICAV, a.s.	100,00 %
DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	028 90 763	Tmítá 543/16, Tmítá, 602 00 Brno	DOMOPLAN SICAV, a.s.	100,00 %
DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.	155 46 071	Tmítá 543/16, Tmítá, 602 00 Brno	DOMOPLAN SICAV, a.s.	100,00 %
DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	015 92 653	Tmítá 543/16, Tmítá, 602 00 Brno	DOMOPLAN SICAV, a.s.	100,00 %
DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.	276 66 999	Tmítá 543/16, Tmítá, 602 00 Brno	DOMOPLAN SICAV, a.s.	100,00 %
DOMOPLAN – Rezidence Botanica, s.r.o.	108 80 887	Tmítá 543/16, Tmítá, 602 00 Brno	DOMOPLAN SICAV, a.s.	100,00 %
Hotel Stará Pošta, s.r.o.	038 56 658	Tmítá 543/16, Tmítá, 602 00 Brno	DOMOPLAN SICAV, a.s.	100,00 %
DOMOPLAN AP s.r.o.	236 15 567	Kollárova 3150/2a, Královo Pole, 612 00 Brno	DOMOPLAN SICAV, a.s.	100,00 %
DOMOPLAN BP s.r.o.	236 15 851	Kollárova 3150/2a, Královo Pole, 612 00 Brno	DOMOPLAN SICAV, a.s.	100,00 %
ENERGO SPV VI. s.r.o.	212 29 422	Kollárova 3150/2a, Královo Pole, 612 00 Brno	DOMOPLAN SICAV, a.s.	100,00 %
ENERGO SPV VII. s.r.o.	212 29 759	Kollárova 3150/2a, Královo Pole, 612 00 Brno	DOMOPLAN SICAV, a.s.	100,00 %
DOMOPLAN – SAMOBOR d.o.o.	31626486021	Slavonska avenija 1C, 10000, Zagreb, Hrvatska	DOMOPLAN SICAV, a.s.	100,00 %
BRIXX SICAV, a.s.	099 63 596	Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1	Tomáš Vavřík	100,00 %
DOMOPLAN – investiční 10, s.r.o.	075 45 762	Tmítá 543/16, Tmítá, 602 00 Brno	BRIXX SICAV, a.s.	100,00 %
T.E Bohunická brána s.r.o.	042 96 486	Tmítá 543/16, Tmítá, 602 00 Brno	DOMOPLAN – investiční 10, s.r.o.	100,00 %
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	077 42 797	Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1	Tomáš Vavřík	100,00 %
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	090 88 431	Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1	Tomáš Vavřík	100,00 %
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	092 54 081	Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1	Tomáš Vavřík	100,00 %

DOMOPLAN – Bratislavská 80, s.r.o.	176 13 221	Tmitá 543/16, Tmitá, 602 00 Brno	DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	100,00 %
Clean Energy Fund, a.s.	176 86 571	Kollárova 3150/2, Královo Pole, 612 00 Brno	FIPOX a.s.	10,00 %
CEF NA MARIÁNSKÉ CESTĚ s.r.o.	178 65 930	Kollárova 3150/2, Královo Pole, 612 00 Brno	Clean Energy Fund, a.s.	100,00 %
CEF PEKÁRENSKÝ DVŮR s.r.o.	178 65 956	Kollárova 3150/2, Královo Pole, 612 00 Brno	Clean Energy Fund, a.s.	100,00 %
CEF LESNÍ STRÁNĚ s.r.o.	191 41 351	Kollárova 3150/2, Královo Pole, 612 00 Brno	Clean Energy Fund, a.s.	100,00 %
CEF BRIXX s.r.o.	191 66 061	Kollárova 3150/2, Královo Pole, 612 00 Brno	Clean Energy Fund, a.s.	100,00 %
CEF ZBROVIA s.r.o.	192 68 335	Kollárova 3150/2, Královo Pole, 612 00 Brno	Clean Energy Fund, a.s.	100,00 %

c) Osoby mimo skupinu FIPOX

Název společnosti	IČO	Sídlo	Přímý vlastník	Podíl v %
PT MyResorts Bali One	0807250027541	Komplek, Pertokoan Nakula Plaza, Jl. Nakula No.B8, 80361, BADUNG, Bali	Tomáš Vavřík	84,00 %
Resort Plava Uvala d.o.o.	77086971106	Slavonska avenija 1C, 10000, Zagreb, Hrvatska	Tomáš Vavřík	67,00 %
SKIPARK Filipovice, s.r.o.	278 12 677	Kollárova 3150/2, Královo Pole, 612 00 Brno	Tomáš Vavřík	67,00 %
DOMOPLAN – investiční 11, s.r.o.	085 62 491	Tmitá 543/16, Tmitá, 602 00 Brno	Tomáš Vavřík	100,00 %
Pozemky Stará 9 s.r.o.	095 92 717	Tmitá 543/16, Tmitá, 602 00 Brno	Tomáš Vavřík	100,00 %

Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládajících osob nebo jimi ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle účetní závěrky za účetní období bezprostředně předcházející účetnímu období, za něž se zpracovává zpráva o vztazích

Smluvní partner ovládané osoby	Smluvní typ	Datum uzavření
DOMOPLAN PS a.s.	Smlouva o zápůjčce	15.01.2025
DOMOPLAN SPV VI. s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	21.01.2025
DOMOPLAN – investiční 5, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	15.05.2025
DOMOPLAN – investiční 5, s.r.o.	Smlouva o úvěru	15.05.2025
SENFIELD a.s.	Smlouva o zápůjčce	22.05.2025
QPD s.r.o.	Příkazní smlouva	25.06.2025
IDA International Dressage Academy s.r.o.	Dohoda o vzájemném započtení závazků a pohledávek	29.07.2025
DOMOPLAN-HR d.o.o.	Smlouva o zajištění realizačních služeb	31.07.2025
QPD s.r.o.	Příkazní smlouva	15.08.2025
QPD s.r.o.	Příkazní smlouva	29.09.2025
DOMOPLAN-HR d.o.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o zajištění realizačních služeb	20.11.2025
DOMOPLAN – investiční 9, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	25.11.2025
DOMOPLAN – investiční 15, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	25.11.2025
DOMOPLAN – investiční 17, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	25.11.2025
Rezidence Pixel, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	25.11.2025
DOMOPLAN SPV II. s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	28.11.2025
THIERRA a.s.	Dodatek č.2 k uznání dluhu a dohodě o splatnosti dluhu	28.11.2025
DOMOPLAN SPV I. s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o zápůjčce	01.12.2025

DOMOPLAN SPV I. s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti	09.12.2025
DOMOPLAN SPV I. s.r.o.	Smlouva o započtení pohledávek	09.12.2025

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

V rozhodném období byly uzavřeny standardní smlouvy:

Smluvní partner ovládané osoby	Smluvní typ	Datum uzavření
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o zápůjčce	02.01.2025
DOMOPLAN – Rezidence Botanica, s.r.o.	Smlouva o zajištění realizačních služeb	07.01.2025
DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	10.01.2025
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Smlouva č. 2B1/2025 o převodu vlastnictví jednotky	13.01.2025
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Smlouva č. 2B2/2025 o převodu vlastnictví jednotky	13.01.2025
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Smlouva č. 2C1/2025 o převodu vlastnictví jednotky	13.01.2025
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Smlouva č. 2D1/2025 o převodu vlastnictví jednotky	13.01.2025
DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.	Smlouva o realitním zprostředkování	15.01.2025
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o úpisu listinných cenných papírů	20.01.2025
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	20.01.2025
THIERRA Construction s.r.o.	Dodatek č. 3 ke smlouvě o dílo	21.01.2025
THIERRA Construction s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o dílo	28.01.2025
T.E Bohunická brána s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o zajištění realizačních služeb	01.02.2025
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	01.02.2025
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o úpisu listinných cenných papírů	01.02.2025
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o úpisu listinných cenných papírů	01.02.2025
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	01.02.2025
DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o realitním zprostředkování	01.03.2025
DOMOPLAN – Rezidence Botanica, s.r.o.	Smlouva o realitním zprostředkování	01.03.2025
DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.	Smlouva o dílo	07.03.2025
THIERRA Construction s.r.o.	Smlouva o dílo	07.03.2025
THIERRA Construction s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o dílo	07.03.2025
THIERRA Assets s.r.o.	Smlouva o nájmu osobního motorového vozidla	26.03.2025
DOMOPLAN SICAV a.s.	Smlouva o postoupení pohledávky	31.03.2025
DOMOPLAN SICAV a.s.	Dohoda o ceně za převod obchodního podílu	31.03.2025
DOMOPLAN – Rezidence Botanica, s.r.o.	Smlouva o dílo	02.04.2025
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	Smlouva o dílo	10.04.2025
MyResorts a.s.	Smlouva o zápůjčce	16.04.2025
STOIX Consulting s.r.o.	Smlouva o postoupení smlouvy	22.04.2025
IDA International Dressage Academy s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	30.04.2025
DOMOPLAN SICAV a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o postoupení pohledávky	30.04.2025
DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o dílo	30.05.2025
FIPOX Capital s.r.o.	Smlouva o nájmu osobního motorového vozidla	01.06.2025
THIERRA Assets s.r.o.	Smlouva o nájmu osobního motorového vozidla	02.06.2025
DOMOPLAN – Rezidence Příční s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o dílo na zhotovení stavby	03.06.2025
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o dílo na zhotovení stavby	10.06.2025
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	Dodatek č. 5 ke smlouvě o dílo na zhotovení stavby	10.06.2025
MyResorts (BALI) s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	16.06.2025
MyResorts a.s.	Smlouva o převodu podílu	24.06.2025
FIPOX Capital s.r.o.	Podnájemní smlouva	01.07.2025

DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	Dodatek č. 3 ke smlouvě o dílo na zhotovení stavby	01.07.2025
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	Smlouva o dílo	01.07.2025
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	Smlouva o zajištění služeb souvisejících s vyřizováním reklamací	07.07.2025
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	Smlouva o zajištění služeb souvisejících s vyřizováním reklamací	07.07.2025
THIERRA Construction s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o zápůjčce	04.08.2025
FIPOX Capital s.r.o.	Smlouva o nájmu osobního motorového vozidla	28.08.2025
THIERRA Construction s.r.o.	Dodatek č. 3 ke smlouvě o dílo	01.09.2025
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o zápůjčce	08.09.2025
DOMOPLAN – Rezidence Příční s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o dílo na zhotovení stavby	30.09.2025
DOMOPLAN – Rezidence Botanica, s.r.o.	Smlouva o dílo	30.09.2025
THIERRA Construction s.r.o.	Smlouva o dílo	01.10.2025
DPD Komerce I. s.r.o.	Smlouva o nájmu nebytových prostor	23.10.2025
DPD Komerce I. s.r.o.	Smlouva o nájmu nebytových prostor	31.10.2025
THIERRA Construction s.r.o.	Podnájemní smlouva	31.10.2025
FIPOX a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o postoupení pohledávky	30.11.2025
DPD Komerce I. s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	08.12.2025
DOMOPLAN – investiční 16, s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o zápůjčce	15.12.2025
DOMOPLAN – investiční 16, s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o zápůjčce	15.12.2025
DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	18.12.2025
DOMOPLAN – Karosa s.r.o.	Dodatek č. 3 ke smlouvě o úplatě za převzetí dluhu	30.12.2025

Ovládaná osoba nemá uzavřenou ovládací smlouvu o převodu zisku.

Jiná právní jednání a opatření v zájmu nebo na popud propojených osob

Jiná právní jednání mezi propojenými osobami měla charakter běžných úkonů, vyplývající ze vzájemné spolupráce, bez výhod či nevýhod pro propojené osoby. V zájmu nebo na popud propojených osob nebyla ovládanou osobou přijata nebo uskutečněna žádná mimořádná či nestandardní opatření.

Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání

Ovládané osobě nevznikla v rozhodném období žádná újma ze vztahů s propojenými osobami, z jiných právních úkonů učiněných v zájmu propojených osob ani z opatření uskutečněných v zájmu nebo na popud propojených osob, jejichž uzavření nebo přijetí se uskutečnilo v posledním či předcházejících účetních obdobích. Z tohoto důvodu nedochází ani k posouzení vyrovnání újmy.

Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů propojených osob, související rizika

Ze vztahů uzavřených mezi propojenými osobami nemá ovládaná osoba žádné výhody ani nevýhody. Vztahy jsou uzavřeny za stejných podmínek jako s ostatními partnery, pro žádnou stranu neznamenaají neoprávněnou výhodu či nevýhodu. Vztahy jsou z hlediska výhod neutrální a z uzavřených vztahů pro ovládanou osobu neplynou žádná rizika.

Čl. II. Rozhodné období

Tato zpráva je zpracována za účetní období od **1. ledna 2025** do **31. prosince 2025**, přičemž obsahuje údaje ke dni **31. prosince 2025**.

Čl. III. Závěr

Zprávu o vztazích zpracoval statutární orgán ovládané osoby v souladu s § 82 a násl. ZOK, s péčí řádného hospodáře na základě dostupných informací. Statutární orgán ovládané osoby seznamuje se zprávou o vztazích a se stanoviskem případného kontrolního orgánu ovládané osoby nejvyšší orgán ovládané osoby ve stejné lhůtě a za stejných podmínek jako s účetní závěrkou ovládané osoby v souladu s § 84 odst. 1 ZOK.

V Brně dne 30.03.2026

Statutární orgán ovládané osoby:



PhDr. Tomáš Vavřík