

DOMOPLAN

TVOŘÍME VÝJIMEČNÁ MÍSTA
PRO ŽIVOT I RELAXACI

Výroční zpráva 2024

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. 2024
- 8 Dceřiné společnosti DOMOPLAN a.s.
- 10 DOMOPLAN v roce 2024**

Projekty

- 11 Projekty Společnosti**
- 11 Projekty ve výstavbě**
- 12 I. etapa PD: Rezidence Pekárenský dvůr
- 13 II. etapa PD: Rezidence Block A[rt]
- 14 I. etapa Rezidence Na Mariánské cestě
- 15 Rezidence Žižkova
- 16 Bytový dům Příční 14
- 17 Aparthotel Lesní stráně

18 Projekty v procesu přípravy

- 18 Bytový dům Příční 12
- 19 BRIXX Brno
- 20 Rezidence Botanica
- 21 II. etapa Rezidence Na Mariánské cestě
- 22 III. etapa PD: Rezidence B80
- 23 Horské apartmány Bukovka
- 24 Aparthotel Stará pošta

25 Zahraniční projekty

- 25 Rezidence Arboleda | Srbsko
- 26 Rezidencija Ardea Samobor | Chorvatsko

27 Dokončené projekty

- 27 Rezidence Starý pivovar
- 28 Rezidence Nová Líšeň

30 Ocenění staveb DOMOPLAN

31 Finanční přehled

- 37 Textová část výroční zprávy
- 38 Přílohy
- 39 Zpráva nezávislého auditora
- 42 Účetní uzávěrka k 31. 12. 2024
- 49 Příloha k účetní uzávěrce k 31. 12. 2024
- 65 Zpráva o vztazích

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. 2024 do 31. 12. 2024
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 2024 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a jejich výsledků hospodaření.

Slovo člena správní rady



V prémiovém developmentu usilujeme o víc než jen kvalitní budovy – chceme nabídnout klientům prvek, který jinde nenajdou: pocit výjimečnosti a skutečnou přidanou hodnotu. Dodržování těch nejvyšších standardů pro nás není slogan, ale základní závazek, který utváří každý projekt pod hlavičkou DOMOPLAN. Naše filozofie nás vede k tomu, že nevytváříme pouhé stavby, ale živá místa, jež rezonují s lidskými potřebami – nejen v Česku, ale i v zahraničí.

Prémiové bydlení podle nás neznamená jen materiály vyšší třídy; znamená promyšlený koncept, který zahrnuje nadstandardní služby, cit pro detail a péči o každodenní prožitek. V našich projektech chceme, aby lidé nepociťovali bydlení jako nutnost, ale jako radostný každodenní zážitek.

Rok 2024 byl pro nás obdobím rozvoje, konsolidace a významných kroků vpřed. Dovolte mi stručně zreflektovat některé z nejdůležitějších momentů:

- úspěšně jsme dokončili a otevřeli projekty v Brně – Nová Líšeň a Starý Pivovar,

- Brně jsme posunuli projekty Pekárenský dvůr a Rezidence Žižkova dále směrem k dokončení,
- projekt Na Mariánské cestě v Brandýse n. Labem jsme uvedli do prvních fází dokončování,
- v zahraničí jsme pokročili v přípravách viladomů v chorvatském Samoboru a luxusní rezidence Arboleda v Bělehradu,
- stali jsme se generálním partnerem nadace Srdce na dlani, čímž jsme posílili naše sociální angažmá.

Na výzvy roku 2024 – fiskální turbulence, tlak na náklady stavebních materiálů, regulační změny či složitější povolená procesy – jsme reagovali strategicky. Optimalizace procesů, pečlivý výběr technologií a adaptace na nová pravidla byly středobodem našeho přístupu. Vývoj na realitním trhu vnímáme jako renesanci, zároveň nás žene k efektivitě a odpovědnému řízení.

Rok 2025 pro nás znamená další kroky k vytyčeným cílům: dokončení projektů – Rezidence Pekárenský dvůr a I. etapa Rezidence Na Mariánské cestě a samozřejmě zahájení nových – zejména multifunkční čtvrti BRIXX, Rezidence Botanica, Rezidence Příční 12, Rezidence B80 či II. etapa Rezidence Na Mariánské cestě – a pokračování expanze na Balkán s ambicí přenést prvky 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. 9. 2025

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 a Rezidence Hvězdová. Mezi dříve realizované stavby patří také Vila Božetěchova, Rezidence Kopečná a Bytový dům Kadetka.

V roce 2024 byla zkolaudována Rezidence Starý pivovar a do užívání byla předána také Rezidence Nová Líšeň, dokončená ve 3Q 2024. Do závěrečné fáze vstoupila Rezidence Na Mariánské cestě (I. etapa) a intenzivně pokračuje výstavba Pekárenského dvora, který ve svých prvních dvou etapách nabídne 270 bytových jednotek a širokou škálu nadstandardních služeb.

Ve výstavbě jsou dále Rezidence Žižkova, Bytový dům Příční 14 a horské apartmány Lesní stráně.

Projekty v přípravě a mezinárodní expanze

DOMOPLAN pokračuje v rozvoji nových klíčových projektů, mezi které patří multifunkční čtvrť BRİXX Brno, Rezidence Botanica, II. etapa Na Mariánské cestě, aparthotely Bukovka a Stará pošta či III. etapa Pekárenského dvora.

Významnou součástí strategie je také mezinárodní expanze – aktuálně prostřednictvím projektů v chorvatském Samoboru a bělehradské Arboledě, které rozšiřují působnost DOMOPLANu do jižní Evropy.

Výhled a výsledky

K dnešnímu dni společnost aktivně pracuje na 17 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. 2024

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 8, s.r.o.** (IČ: 108 80 879)
- 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-SAMOBOR d.o.o.** (OIB: 31626486021)
- 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 skrutkturu 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. Současně společnost pokračuje v aktivitách směřujících k získání stavebního povolení nezbytného pro realizaci projektu.

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 8, s.r.o., IČ: 108 80 879, společnost založena v roce 2021 s předmětem podnikání Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Aktuálně čeká na svoji příležitost.

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 tří společností a v jedné třetinovém 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 2025.

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 devátým rokem, má bohaté zkušenosti.

DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o., IČ: 31626486021, společnost byla založena v roce 2022 pro realizaci chorvatského developerského projektu, výstavby 6-ti vila domů v SAMOBORU. Projekt na konci roku 2024 získal stavební povolení, v roce 2025 pak proběhne výběrové řízení na generálního dodavatele stavby a započne výstavba.

DOMOPLAN v roce 2024

LEDEN

- Představení projektu v chorvatském Samoboru široké veřejnosti.
- Zahájení výstavby Rezidence Žižkova.
- Naše projekty získaly 5 ocenění v soutěži Realitní projekt roku 2023.

ÚNOR

- Rezidence Žižkova získává ocenění „Realitní projekt roku 2024 Cena veřejnosti / absolutní vítěz“.
- Zahájení prodeje bytů na projektu Příční 14.

BŘEZEN

- Pokračující stavební práce na Rezidenci Na Mariánské cestě (I. etapa) a Pekárenském dvoře.

DUBEN

- Zahájení výstavby projektu Příční 14.

KVĚTEN

- Slavnostní otevření Rezidence Starý pivovar s doprovodnými kulturními akcemi.
- Vyhlášení soutěže „Největší KrPolák“ v rámci komunity Starého pivovaru.

•

ČERVEN

- Kolaudace a uvedení do provozu Rezidence Starý pivovar.

ČERVENEC

- Tomáš Vavřík vystupuje na konferenci REBEC 2024 v Bělehradě.

SRPEN

- Veřejná komunikace expanze na Balkán a posílení projektů v Chorvatsku a Srbsku.

ZÁŘÍ

- Závěrečná kolaudační prohlídka na projektu Nová Líšeň proběhla úspěšně.

ŘÍJEN

- Mediální výstupy Tomáše Vavříka k aktuálnímu vývoji trhu.
- Zahájení předávek bytů klientům na projektu Nová Líšeň.
- Botanica získala stavební povolení.

LISTOPAD

- Rezidence Zanzara: nový projekt v brněnském Komárově získal územní povolení.
- Zahájení prodeje bytů na projektu Příční 12.

PROSINEC

- Plánování nové fáze expanze a představení vybraných projektů pro rok 2025.
- Generální partnerství s nadací Srdce na dlani.

Projekty Společnosti

Mezi hlavní činnosti Společnosti patří developerské řízení projektů. V roce 2024 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

8 projektů

Počet jednotek rozestavěných projektů

650

Předpokládané tržby z prodeje rozestavěných projektů v mld. Kč

4,6

Aktuálně vzniká m² nového bydlení

35 744

Aktuálně vzniká m² komerčních ploch

900

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	1272 mil. Kč bez DPH

Developerský projekt Pekárenský dvůr (vč. Block A[rt] a Bratislavské 80) představuje soubor domů na ulici Bratislavská, v Brně-Zábrdovicích, který nabídne koncept klubového bydlení s bohatou nabídkou služeb pro rezidenty. 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.

Průběh projektu v roce 2024

V roce 2024 probíhala montáž sádkartonových konstrukcí, páteřních rozvodů vzduchotechniky a elektroinstalací, stejně jako realizace vnitřních omítek, dřevěných podlah a osazování interiérových dveří. V koupelnách byly prováděny obkladačské práce a instalace van či sprchových koutů. Zateplení fasády dospělo do finální fáze, pokračovaly práce na lepení travertinového obkladu, úpravy ve vnitrobloku a pokládka venkovní dlažby na balkonech a terasách.

Ve 2Q 2025 byla stavba úspěšně zkolaudována a začalo postupné předávání jednotek klientům.



VE VÝSTAVBĚ

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	118 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.

Průběh projektu v roce 2024

V roce 2024 byla dokončena hrubá stavba a postupně se navazovalo na práce I. etapy tak, aby mohly být obě etapy ukončeny zároveň.

Ve 2Q 2025 byla stavba úspěšně zkolaudována a začalo postupné předávání jednotek klientům.

VE VÝSTAVBĚ



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	1 216 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.

Průběh projektu v roce 2024

V roce 2024 byly dokončeny práce na střešních konstrukcích, vnitřních instalacích a omítkách. Současně probíhala realizace zateplovacího systému včetně finální úpravy fasády, dokončení podlah, koupelen a dalších interiérových prvků. Dokončena byla rovněž vnitroareálová kanalizace, komunikace v okolí objektu a úpravy jezírka.

Ve 3Q 2025 byla stavba úspěšně zkolaudována a začalo postupné předávání jednotek klientům.

VE VÝSTAVBĚ



Rezidence Žižkova

Stav projektu	Ve výstavbě
Typ projektu	Prémiový bytový dům
Lokalita	Žižkova, Brno
Začátek realizace	1Q 2024
Architekt	Kuba & Pilař
Počet jednotek	76 + 1 retail
Předpokládané tržby z prodeje	812 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 2024

Demolice stávající stavby proběhla na přelomu roku 2023/2024. Bylo vybudováno zařízení staveniště, vytyčeny inženýrské sítě a zahájeny práce spojené se zakládáním stavby. Do konce roku 2024 pak byly dokončeny základové desky a probíhaly práce na konstrukcích suterénu 2. PP a 1. PP.

VE VÝSTAVBĚ



Bytový dům Příční 14

Stav projektu	Ve výstavbě
Typ projektu	Bytový dům
Lokalita	Příční, Brno
Začátek realizace	1Q 2024
Architekt	Atelier RAW
Počet jednotek	35
Předpokládané tržby z prodeje	262 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 2024

Probíhaly práce na hlubinném založení stavby a zemní úpravě do úrovně základové spáry. Následně byla realizována železobetonová konstrukce prvního podzemního podlaží včetně stropní desky.



Aparthotel Lesní stráně

Stav projektu	Ve výstavbě
Typ projektu	Aparthotel
Lokalita	Ramzová/Ostružná, Jeseníky
Architekt	Colllab studio, Studio Identity Design, Ateliér Krejčířikovi
Počet jednotek	49
Předpokládané tržby z prodeje	438 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 Krejčířikovi. Lesní stráně nabídne 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 2024

Optimalizace stavebního a konstrukčního řešení.
Řešení nového konceptu vytápění, následné povolení
na úřadech. Projednávání nového konceptu řešení.



Bytový dům Příční 12

Stav projektu	V přípravě
Typ projektu	Bytový dům
Lokalita	Příční, Brno
Plánovaný začátek realizace	1Q 2025
Architekt	Atelier RAW
Počet jednotek	35
Předpokládané tržby z prodeje	287 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 2024

V roce 2024 probíhaly přípravné práce pro hladký start stavby začátkem roku 2025, dále probíhaly projektové práce na změnách standardů, či elektroinstalacích.

PROJEKT V PROCESU PŘÍPRAVY



BRIXX Brno

Stav projektu	Územní rozhodnutí
Typ projektu	Multifunkční projekt
Lokalita	Starý Lískovec, Brno
Plánovaný začátek realizace	1Q 2026
Architekt	Pelčák a partner architekti
Počet jednotek	328 byt. jednotek + 81 studií + 94 ubyt. jednotek
Předpokládané tržby z prodeje	3,86 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 2024

V roce 2024 proběhla oprava dešťové kanalizace a je zahájen administrativní převod kanalizace ve správě BKOM na Brněnské vodárny a kanalizace. Byly zjištěny nové skutečnosti, které se promítaly do změn projektové dokumentace. Pokračovaly práce na dokončení projektové dokumentace k povolení záměru stavby, kdy cílem je získání stavebního povolení v 09/2025.

PROJEKT V PROCESU PŘÍPRAVY



Rezidence Botanica

Stav projektu	Stavební povolení
Typ projektu	Bytový dům
Lokalita	Stará, Brno-Zábrdovice
Plánovaný začátek realizace	2Q 2025
Architekt	Ing. Arch. Roman Gale
Počet jednotek	84 byt. jednotek + 7 ubyt. jednotek + 2 retail
Předpokládané tržby z prodeje	668 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 zpříjemní 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 2024

Začátkem roku 2024 bylo vydáno povolení k odstranění stávající stavby. Následně byly doplněny požadavky stavebního úřadu a vypořádány připomínky ve věci získání stavebního povolení, které bylo ve druhé polovině roku pravomocně vydáno.

PROJEKT V PROCESU PŘÍPRAVY



II. etapa Rezidence Na Mariánské cestě

Stav projektu	Stavební povolení
Typ projektu	Resort bytových domů
Lokalita	Brandýs nad Labem, Stará Boleslav
Plánovaný začátek realizace	3Q 2025
Architekt	Studio Identity Design
Počet jednotek	169 jednotek
Předpokládané tržby z prodeje	1 398 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 nabízí 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.

Průběh projektu v roce 2024

V roce 2024 probíhaly práce na přípravě a rozpracování projektové dokumentace, zahrnující koordinaci jednotlivých profesí, projednání technických řešení a zajištění veškerých podkladů potřebných pro následnou realizaci. Tyto aktivity představovaly klíčovou fázi přípravy projektu a vytvořily podmínky pro zahájení samotné výstavby v roce 2025.

PROJEKT V PROCESU PŘÍPRAVY



III. etapa PD: Rezidence B80

Stav projektu	V přípravě
Typ projektu	Polyfunkční dům
Lokalita	Bratislavská/Cejl Brno
Plánovaný začátek realizace	3Q 2025
Architekt	Studio Identity Design
Počet jednotek	37 + 2 retail
Předpokládané tržby z prodeje	295 mil. Kč bez DPH

Rezidence B80 je třetí fází dostavby živého vnitrobloku Pekárenský dvůr, který svým rezidentům nabídne pestré 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 2024

V roce 2024 bylo získáno povolení pro odstranění stávající stavby, následně byla podána žádost o změnu stavby před dokončením v návaznosti na areál Pekárenského dvora. Ke konci roku započaly bourací práce.

PROJEKT V PROCESU PŘÍPRAVY



Horské apartmány Bukovka

Stav projektu	V přípravě
Typ projektu	Aparthotel
Lokalita	Orlické hory
Plánovaný začátek realizace	2Q 2026
Architekt	Studio Identity Design
Předpokládané tržby z prodeje	668 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 2024

V roce 2024 probíhaly projekční práce dle nového stavebního zákona v souladu s platným územním plánem – bylo získáno závazné stanovisko odboru územního plánování. Vzhledem k umístění stavby a okolní přírodě se na stanovisko odboru životního prostředí čeká delší dobu.

PROJEKT V PROCESU PŘÍPRAVY



Aparthotel Stará pošta

Stav projektu	Architektonická studie
Typ projektu	Aparthotel
Lokalita	Filipovice, Jeseníky
Plánovaný začátek realizace	1Q 2027
Architekt	Collab studio, Studio Identity Design, Ateliér Krejčířikovi
Předpokládané tržby z prodeje	412 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 jeseníckých stavení.

Průběh projektu v roce 2024

V roce 2024 bylo v řešení povolení stávajících objektů a jejich passportizace. V rámci platného územního plánu probíhala úprava projektové dokumentace. Probíhaly konzultace s obcí a stavebním úřadem. Bylo získáno pravomocné povolení záměru čištění odpadních vod.

PROJEKT V PROCESU PŘÍPRAVY



Rezidence Arboleda | Srbsko

Stav projektu	Územní rozhodnutí
Typ projektu	Rezidenční dům
Lokalita	Zvezdara, Srbsko
Plánovaný začátek realizace	1Q 2026
Architekt	Talas
Předpokládané tržby z prodeje	17 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



Rezidencija Ardea Samobor | Chorvatsko

Stav projektu	Stavební povolení před schválením
Typ projektu	Viladomy
Lokalita	Samobor, Chorvatsko
Plánovaný začátek realizace	4Q 2025
Architekt	Atelier RAW
Předpokládané tržby z prodeje	22 mil. EUR

Jedná se o projekt šesti viladomů se 74 bytovými jednotkami na okraji chorvatského města Samobor a plně odráží pilíře přístupu DOMOPLANu k developmentu. Jedna z prvních vlašovek rezidenční výstavby v Chorvatsku přinese prvotřídní rodinné bydlení na místě s vynikající dostupností služeb a zajímavou perspektivou dalšího rozvoje. Lokalita se nachází pouhých 10 minut jízdy autem od Záhřebu. Celý projekt je koncipovaný s ohledem na maximální udržitelnost a šetrnost vůči svému okolí. Třípodlažní viladomy s podzemními garážemi nabídnou variabilní skladbu bytů od menších do 50 m², po velké rodinné byty. Samozřejmostí je balkon nebo

terasa ke každé jednotce. Autorem konceptu projektu je brněnské architektonické studio RAW a hlavním projektantem je chorvatský ING3 Construction.

Průběh projektu v roce 2024

Na konci roku 2024 bylo získáno pravomocné stavební povolení.

ZAHRAŇIČNÍ PROJEKTY



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

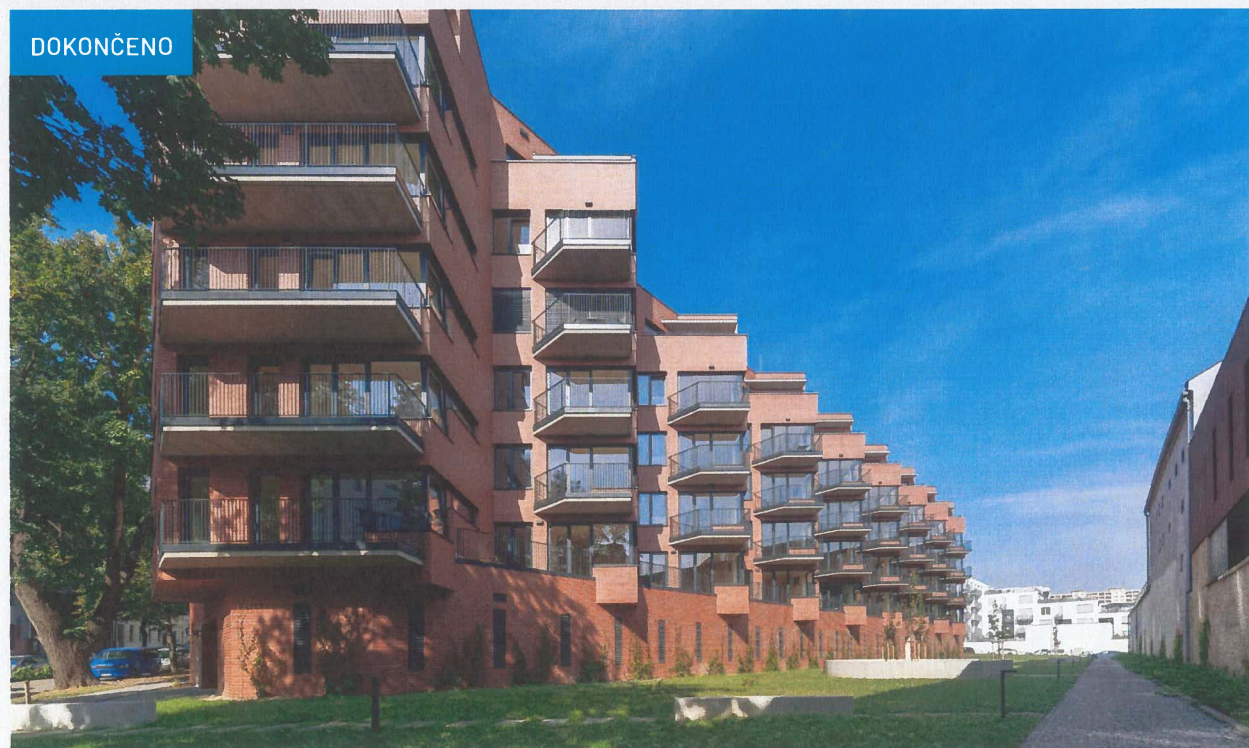
Starý pivovar je projekt rezidenčního bytového domu, situovaný do klidné městské části Brno-Královo Pole. Předností lokality je bohatá nabídka služeb od nákupních center po malé podniky s rodinnou atmosférou a snadná dostupnost městské hromadné dopravy. Na projektu se podíleli architekti z Atelieru RAW, 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.

Průběh projektu v roce 2024

V roce 2024 byly dokončeny finální povrchové úpravy, ve 2Q 2024 byl vydán kolaudační souhlas a následně započalo předávání bytů klientům.



Rezidence Nová Líšeň

Stav projektu	Zkolaudováno 30 2024
Typ projektu	Bytový dům
Lokalita	Trnkova, Brno-Líšeň
Architekt	Knesl + Kynčl architekti
Počet jednotek	14
Předpokládané tržby z prodeje	93 mil. Kč bez DPH

Jedná se o nejmenší projekt bytového domu pod značkou DOMOPLAN. Bytový dům je umístěný v městské části Brno-Líšeň a svým budoucím obyvatelům nabídne 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.

Průběh projektu v roce 2024

V roce 2024 byly dokončeny práce na hrubé stavbě, technických rozvodech, výplních otvorů a střešní konstrukci. Dokončen byl také vnější zateplovací systém včetně finální úpravy fasády. Ve třetím čtvrtletí roku 2024 byla úspěšně završena celá výstavba a vydán kolaudační souhlas. Do konce roku byla většina jednotek předána klientům.



Rezidence Hvězdová

Realizováno	2020–2022
Lokalita	Hvězdová, Brno
Počet jednotek	53
Tržby z prodeje	261,4 mil. Kč bez DPH



Apartmánový dům DOMINO

Realizováno	2015–2017
Lokalita	Francouzská, Brno
Počet jednotek	26 (+2)
Tržby z prodeje	89,2 mil. Kč bez DPH



Apartmány Filipovice

Realizováno	2018–2020
Lokalita	Filipovice, Jeseníky
Počet jednotek	24
Tržby z prodeje	91 mil. Kč bez DPH



Rezidence Kopečná

Realizováno	2012–2014
Lokalita	Kopečná, Brno
Počet jednotek	12 (+1)
Tržby z prodeje	90 mil. Kč bez DPH



Ocenění staveb DOMOPLAN



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



2021

Rezidence Starý pivovar

Realitní projekt roku 2021 – Cena
odborné poroty:
Absolutní vítěz

Rezidence

Pekárenský dvůr

Ocenění webové prezentace
v soutěži Zlatý středník



2023

Rezidence

Na Mariánské cestě

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



Horský aparthotel

Lesní stráně

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



Rezidence

Pekárenský dvůr

Realitní projekt roku 2023 Cena
architektů:
Jihomoravský kraj



2022

Rezidence Hvězdová

Vítězem šestého ročníku
soutěže Chytrá města 2022



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

Finanční přehled

Společnost DOMOPLAN a.s. v roce 2024 úspěšně dokončila svou třetí auditovanou účetní závěrku. Tímto krokem nejen splnila zákonnou povinnost, ale především poskytla svým investorům, obchodním partnerům, věřitelům a klientům transparentní a věrný obraz o svém hospodaření.

Věříme, že otevřenost a důsledná prezentace finančních dat přispívá k posilování důvěry všech zainteresovaných stran a podporuje zájem o další spolupráci a společné projekty. Transparentnost zůstává jedním z klíčových pilířů naší firemní kultury a dlouhodobé strategie.

Hospodaření k 31.12. 2024 (v tis. Kč)

Tržby	2021	2022	2023	2024
Tržby celkem	141 285	298 726	741 739	905 412
Výkonová spotřeba	102 264	242 611	653 336	825 390
Přidaná hodnota z tržeb	31,05 %	21,52 %	13,36 %	9,00%
EBITDA	49 385	65 254	115 313	87 281
VH po zdanění	27 910	43 994	64 505	44 227
ROS (rentabilita tržeb)	19,75 %	14,73 %	8,70 %	4,88%

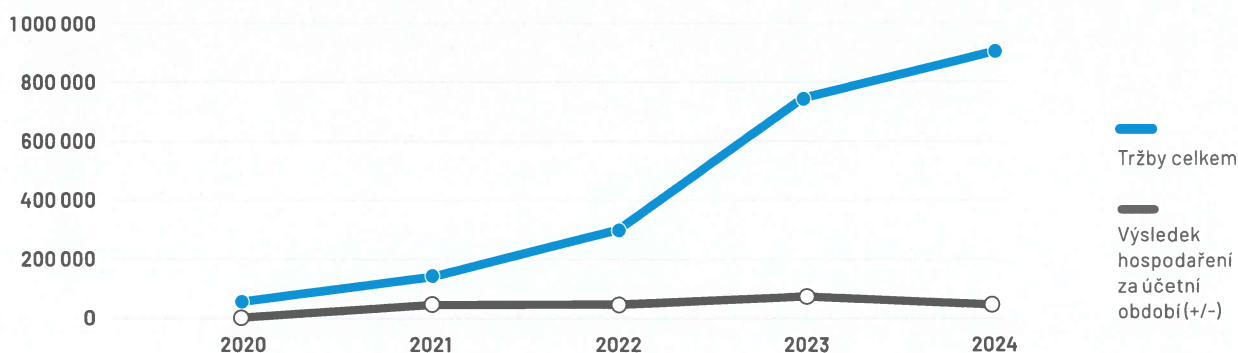
Rok 2024 byl pro společnost obdobím významného růstu, kdy tržby opět výrazně vzrostly. Tento vývoj potvrzuje silnou pozici firmy na trhu a zároveň reflektuje úspěšné dokončení dvou dosud největších developerských projektů – PD a NMC.

Navzdory vyšším provozním nákladům si společnost dokázala udržet solidní úroveň ziskovosti, přičemž EBITDA zůstává silná a stabilní. I přes mírný pokles některých ukazatelů je třeba ocenit schopnost společnosti růst v náročném tržním prostředí, pružně reagovat na změny a efektivně řídit své aktivity.

Rok 2024 lze vnímat jako přechodné období, kdy se většina produkce soustředila na dokončovací fáze projektů – fáze, které jsou přirozeně kapitálově náročnější a mohou dočasně ovlivnit maržovost. Tato investiční intenzita však vytváří pevný základ pro budoucí období.

S ohledem na dosažené výsledky a strategické směřování má společnost výbornou výchozí pozici pro další růst, zvyšování efektivity a posilování ziskovosti v následujících letech.

Vývoj tržeb vs VH



Účetní období	2024	2023	2022
Developerská činnost	83 %	87 %	70 %
Projekční činnost	6 %	4 %	13 %
Projektový management	3 %	2 %	6 %
Inženýrská činnost a stavební management	2 %	1 %	3 %
Technický dozor	0,5 %	3 %	2 %
Zprostředkovatelská a realitní činnost	5 %	1 %	×
Ostatní	1 %	×	×

Skladba našich tržeb se v čase přirozeně proměňuje v návaznosti na životní cyklus developerských projektů. Developerská činnost zůstává i nadále hlavním pilířem našeho podnikání – v roce 2024 tvořila více než 80 % celkových tržeb. Tento vývoj potvrzuje naši silnou pozici na trhu a schopnost úspěšně realizovat rozsáhlé projekty, jako byly PD a NMC.

Ostatní činnosti sice představují menší podíl na celkových tržbách, ale jejich dynamika odráží naši strategii diverzifikace portfolia služeb. Výraznější nárůst zaznamenala projekční činnost, která souvisí s přípravou nových projektů plánovaných k realizaci v nadcházejícím období. Největší podíl na této činnosti měly projekty BRIXX (53 %), Rezidence Zanzara (12 %) a závěrečná etapa Pekárenského dvora Rezidence B80 (13 %).

V roce 2024 jsme zaznamenali výrazný růst zprostředkovatelské a realitní činnosti, který přímo souvisí s oživením zájmu o investice do rezidenčního bydlení v České republice. Tento trend se pozitivně promítl do našich tržeb, zejména díky projektům NMC, PD a Rezidence Žižkova.

Podle aktuálních analýz České národní banky a dalších odborných zdrojů se rezidenční trh v ČR po útlumu v roce 2022 opět rozhýbal. Aktivita na trhu rostla a byla doprovázena zrychlující dynamikou cen nemovitostí. Přestože růst cen nebyl tak prudký jako v předchozích letech, zájem o investice do bydlení zůstává vysoký, zejména ve velkých městech jako Praha a Brno, kde je nedostatek dostupného bydlení stále výrazný.

Tento vývoj se odrazil i v našem portfoliu. Projekt NMC tvořil 38 % tržeb v oblasti realitní činnosti,

PD přispěl 32 % a Rezidence Žižkova 20 %. Tyto projekty oslovily jak koncové klienty, tak investory, kteří hledají stabilní a dlouhodobě výnosné uložení kapitálu. Zájem o rezidenční nemovitosti byl podpořen také stabilizací úrokových sazeb a mírnějším tempem inflace, což zlepšilo dostupnost financování.

Naše společnost vstupuje do dalšího období s jasnou vizí a stabilním základem pro udržitelný růst. Růst projekční činnosti potvrzuje naši připravenost na nové developerské záměry, které budou v příštích letech vstupovat do realizační fáze. Tím vytváříme prostor pro další expanzi a zároveň zajišťujeme efektivní plánování kapacit i optimalizaci nákladové struktury.

Predikce budoucího vývoje tržeb (v tis. Kč)

Věříme, že tento trend bude pokračovat i v následujících letech, a proto plánujeme další rozvoj našich realitních služeb a aktivní účast na nových rezidenčních projektech, které odpovídají aktuálním potřebám trhu.

Zvýšený zájem o realitní služby pak potvrzuje naši schopnost pružně reagovat na aktuální poptávku trhu a klientů. Věříme, že rozmanitost našich činností, silné projektové zázemí a důvěra našich partnerů nám umožní dále rozvíjet naši skupinu v souladu s dlouhodobou strategií a posilovat naši pozici na trhu.

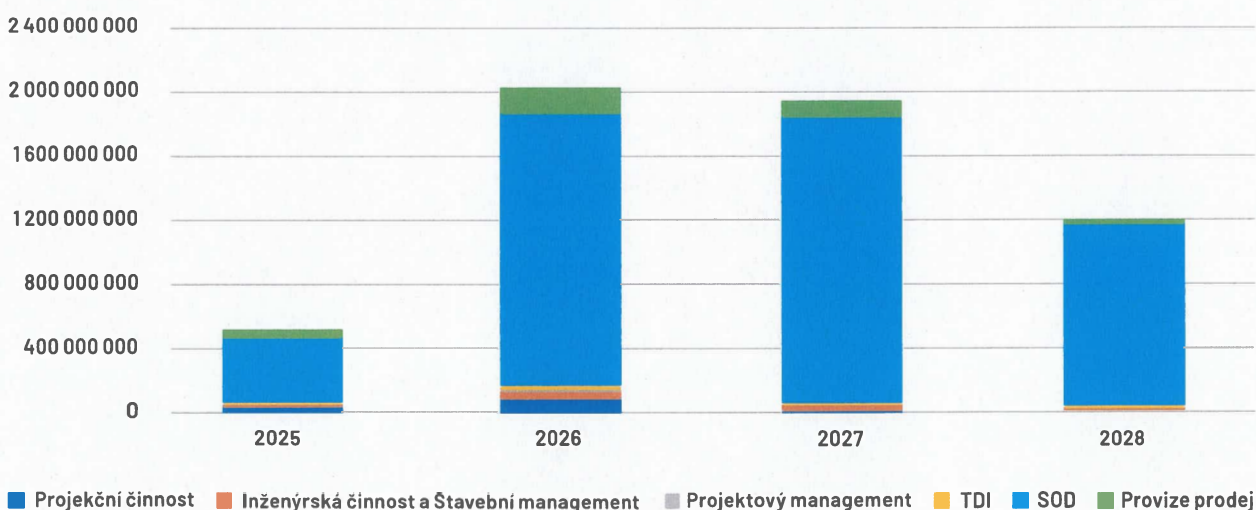
Predikce budoucího výkonu společnosti vychází primárně z plánované realizace developerských projektů aktuálně vlastněných skupinou, jakož i z pokračujících fází již zahájených investičních aktivit – konkrétně druhé etapy projektu NMC,

třetí etapy projektu Pekárenský dvůr a druhé etapy projektu Starý pivovar.

Součástí predikce jsou rovněž aktivně vyhledávané akviziční příležitosti, které významně rozšiřují produkční kapacitu společnosti a zajišťují kontinuitu výnosů minimálně na období následujících šesti let. Tím je vytvořen stabilní základ pro dlouhodobý růst, efektivní alokaci kapitálu a posílení finanční odolnosti skupiny.

V časovém horizontu let 2026 až 2030 se klíčovým generátorem tržeb stane projekt BRIXX, jehož plánovaný objem tržeb ve výši 4 miliardy Kč bude mít zásadní dopad na výkonnostní ukazatele společnosti, její bilanční strukturu a celkové potřeby financování. Realizace tohoto projektu představuje strategický milník, který umožní společnosti vstoupit do další fáze podnikatelského rozvoje, posílit její tržní postavení a rozšířit kapacity pro budoucí investiční aktivity.

Predikovaný vývoj tržeb



Majetková a kapitálová struktura společnosti

Rok 2024 byl ve znamení růstu aktiv a stabilizace provozního kapitálu, avšak s mírným poklesem efektivity a likvidity. Společnost investovala do rozvoje, což se projevilo v nižší rentabilitě,

ale zároveň vytvořila prostor pro budoucí výnosy. Pokles pohledávek a udržená likvidita naznačují zdravé řízení pracovního kapitálu.

Aktiva	2021	2022	2023	2024
Aktiva Celkem	115 551	319 534	578 602	729 857
ROA	35,65 %	18,59 %	18,78 %	11,96 %
Oběžná aktiva	97 642	249 236	339 127	366 179
Kr. pohledávky	59 169	182 551	223 316	179 426
Běžná likvidita	1,45	1,75	2,70	1,70

V roce 2024 jsme zaznamenali pokračující růst bilanční sumy, kdy celková aktiva dosáhla hodnoty 729,9 mil. Kč, což představuje meziroční nárůst o 26 %. Tento vývoj reflektuje naši aktivní investiční činnost, zejména v oblasti developerských projektů, které se nacházely ve fázi dokončení. Rentabilita aktiv (ROA) poklesla na 11,96 %, což naznačuje nižší efektivitu využití majetku pro tvorbu zisku. Tento pokles je přirozeným důsledkem vyšších investic do dlouhodobých projektů s delší návratností.

Ve struktuře aktiv došlo k dílčím posunům, které odrážejí naše strategické směřování. Podíl dlouhodobého hmotného majetku vzrostl z 16 % na 21 % celkových aktiv, především díky nákupu nových bytových jednotek pro pronájem a investičních koní, které rozšiřují naše portfolio a posilují dlouhodobou hodnotu majetku a diverzifikují aktivní portfolio.

Naopak podíl finančního majetku poklesl z 32 % na 24 % z celkových aktiv, což je výsledkem konsolidace dlouhodobého finančního majetku s důrazem na podporu vnitroskupinových vztahů. Výrazně jsme navýšili podíly a zápůjčky vůči ovládaným osobám, čímž jsme posílili naši investiční strukturu a podpořili rozvoj dceřiných společností a projektových entit. Celkový dlouhodobý finanční majetek poklesl o 6 %, zejména kvůli výraznému snížení zápůjček vůči subjektům mimo skupinu (-69 %). Naopak investice

do ovládaných osob vzrostly výrazně – podíly se meziročně navýšily osmnáctinásobně a zápůjčky vzrostly o 304 %. Tento posun potvrzuje naši strategii preferovat interní financování a mít větší kontrolu nad kapitálovým tokem v rámci skupiny. Oběžná aktiva tvoří 50 % celkových aktiv společnosti. Jejich mírný nárůst (+8 %) ukazuje na stabilizaci provozního kapitálu, i když tempo růstu je nižší než v předchozích letech. Dlouhodobé pohledávky představují 20 % celkových aktiv, z čehož 11 % tvoří pozastávky. Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů meziročně poklesly o 42 %, zejména díky využití bankovní záruky za zádržné a dokončení dvou projektů, které přešly do nové fáze realizace.

Běžná likvidita se po rekordní hodnotě v roce 2023 (2,70) vrátila na úroveň 1,70, což je stále nad bezpečnou hranicí. Tento pokles je pravděpodobně způsoben vyššími krátkodobými závazky a investicemi do dokončovacích fází projektů.

Růst aktiv v roce 2024 byl doprovázen odpovídajícím vývojem na straně pasiv. Vlastní kapitál společnosti vzrostl meziročně o 38 % na 159,7 mil. Kč, což potvrzuje naši schopnost generovat zisk a reinvestovat jej do dalšího rozvoje. Přesto rentabilita vlastního kapitálu (ROE) poklesla na 27,7 %, což je důsledkem nižšího zisku v poměru k rostoucímu objemu vlastních zdrojů.

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

* Ukazatel celkové zadluženosti vyjadřuje podíl cizích zdrojů na celkových aktivech společnosti. Vypočítává se jako poměr cizích zdrojů k aktivům celkem. Za cizí zdroje jsou považovány rezervy a závazky dle rozvahy. Časové rozlišení není zahrnuto.

Celková zadluženost vzrostla na 76,5 % z celkových aktiv, což odráží intenzivní investiční fázi, zejména v dokončovacích etapách developerských projektů. Výrazný nárůst krátkodobých závazků (+71 %) souvisí s přesunem z dlouhodobých závazků v návaznosti na jejich blížíce se splatnost a navyšováním zádržného v návaznosti na růst tržeb z developmentu. Dlouhodobé závazky vzrostly o 14 %, což potvrzuje stabilní financování strategických projektů.

V rámci externího financování jsme aktivně využívali kapitálový trh – objem vydaných dluhopisů se zvýšil o 25 % na 58 mil. Kč. Závazky vůči úvěrovým institucím zůstávají nízké, i když meziročně vzrostly o 137 %, což ukazuje na selektivní využívání bankovního financování. Úrokové pokrytí pokleslo na 2,84, což odpovídá vyššímu tlaku na provozní ziskovost. Přesto se stále pohybujeme nad bezpečnou hranicí, což potvrzuje naši schopnost obsluhovat závazky bez ohrožení finanční stability.

V uplynulém období vykázaly cizí zdroje společnosti meziroční růst, který převýšil tempo růstu vlastního kapitálu. Tento vývoj byl primárně ovlivněn významnou finanční podporou ze strany konečného vlastníka, jež přispěla k posílení likvidity a investiční kapacity skupiny.

Navzdory tomuto nárůstu zůstává celková zadluženost společnosti na velmi zdravé úrovni, aktuálně dosahující 65 %. Po očištění o angažovanost konečného vlastníka by se zadluženost pohybovala pod hranicí 42 %, což potvrzuje stabilní finanční pozici společnosti a její schopnost efektivně řídit kapitálovou strukturu.

Cizí zdroje

Zápůjčky zakladatele	40 %
Úvěry soukromých investorů	18 %
Dluhopisy	13 %
Závazky z os	13 %
Pozastávky	7 %
Zálohy	4 %
Úvěry skupinové	x %
Bankovní úvěry	x %
Ostatní	x %

Celková zadluženost



Úvěrové zatížení společnosti vůči bankovním institucím zůstává na minimální úrovni, aktuálně představuje pouze 0,28 % z celkových tržeb. Bankovní úvěry jsou využívány výhradně k financování nákupu a obměny vozového parku, přičemž provozní a investiční potřeby jsou primárně kryty prostřednictvím mimobankovního financování. Společnost aktivně využívá kapitálový trh formou emisí podnikových dluhopisů. Mezi dluhopisy, které

jsou aktuálně před splatností, patří dvě emise realizované v roce 2023:

- **DOMOPLAN II.23 EUR – 2023–2026**, emitovaná dne 8. 7. 2023 v měně EUR s ročním výnosem 6 % a splatností k 31. 7. 2026.
- **DOMOPLAN III.23 – 2023–2025**, emitovaná ve dvou tranších dne 16. 10. 2023 a 8. 11. 2023 v měně CZK s výnosem 7 % a splatností k 15. 4. 2025. Tato emise již byla řádně splacena.

V roce 2024 byly úspěšně upsány další dvě emise:

- **DOMOPLAN ZERO BOND I.2024**, s výnosem 9 % a splatností k 21. 8. 2027.
- **DOMOPLAN EUR BOND III.2024**, emitovaná v měně EUR s výnosem 7 % a splatností k 11. 12. 2026.

Tato diverzifikovaná strategie financování umožňuje společnosti flexibilně řídit své kapitálové potřeby a zároveň minimalizovat závislost na tradičních bankovních úvěrových nástrojích.

Shrnutí

Společnost v poledních 4 letech dosáhla výrazného růstu tržeb i kapitálové síly, přičemž si zachovala zdravou úroveň zadluženosti. Významná podpora vlastníka a aktivní využití mimobankovního financování umožnily realizaci rozsáhlých investic. Navzdory poklesu marží zůstává ziskovost stabilní a finanční pozice silná, což vytváří pevný základ pro další rozvoj v následujících letech.

PhDr. Tomáš Vavřík
člen správní rady

30. září 2025

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 2025 byl vydán kolaudační souhlas u projektů Rezidence Pekárenský dvůr a Block A[rt] a následně započalo předávání prodaných bytů klientům.
- Ve 3Q 2025 byl vydán kolaudační souhlas u projektu Na Mariánské cestě a následně započalo předávání prodaných bytů klientům.
- V průběhu roku byly nakoupeny investiční byty z projektu Starý Pivovar.
- V březnu byl prodán podíl na společnosti DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o. do DOMOPLAN SICAV a.s.

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

Společnost za rok 2024 dosáhla zisku po zdanění ve výši 44,2 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 2024 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 vedeným u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 7544
(dále též Společnost)

která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2024, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 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. 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 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

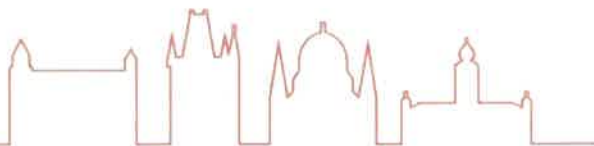
Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Společnosti.

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 způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost statutárního orgánu 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.

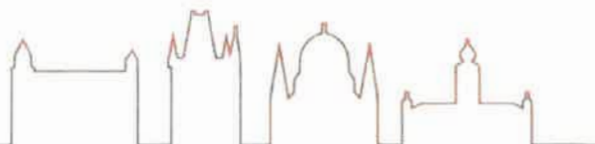
Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, 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 29. září 2025

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 2024

Název společnosti: DOMOPLAN a.s.
Sídlo: Trnitá 543/16
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 29. září 2025

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

ROZVAHA

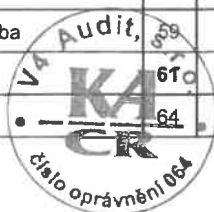
v plném rozsahu
ke dni: 31.12.2024
(v celých tisících Kč)
IČ: 05101077

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.
Sestaveno dne: 29.9.2025

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	745 859	16 002	729 857	578 602
B.	Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)	03	236 366	15 949	220 417	223 818
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I.1. až B.I.5.2.)	04	383	383	0	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	60 771	15 566	45 205	36 470
1.	Pozemky a stavby	15	31 734	1 104	30 630	26 889
1.1.	Pozemky	16	16 527		16 527	16 429
1.2.	Stavby	17	15 207	1 104	14 103	10 460
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	10 688	6 416	4 272	5 846
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	18 349	8 046	10 303	3 735
4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22	15 177	7 874	7 303	892
4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	3 172	172	3 000	2 843
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (součet B.III.1. až B.III.7.2.)	27	175 212		175 212	187 348
1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	42 694		42 694	2 263
2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	29	65 747		65 747	16 261
3.	Podíly – podstatný vliv	30	3 743		3 743	3 743
4.	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	31	16 141		16 141	13 709
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	33	46 887		46 887	151 372
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	37	366 232	53	366 179	339 127
C.I.	Zásoby (součet C. I.1. až C.I.5.)	38	13 263		13 263	13 614
2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	10 952		10 952	13 351
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44	2 311		2 311	263
C.II.	Pohledávky (C.II.1 + C.II.2 + C.II.3)	46	254 231	53	254 178	296 967
1.	Dlouhodobé pohledávky	47	74 752		74 752	73 651
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48	41 922		41 922	33 234
1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	49	18 900		18 900	40 337
1.5.	Pohledávky - ostatní	52	13 930		13 930	80
5.4.	Jiné pohledávky	56	13 930		13 930	80
2.	Krátkodobé pohledávky	57	179 479	53	179 426	223 316
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	91 074	53	91 021	158 015
2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	59	27 176		27 176	6 000
2.4.	Pohledávky - ostatní	61	61 229		61 229	59 301
4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	2 745		2 745	6 712



Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	6 809		6 809	34 085
4.5.	Dohadné účty aktivní	66	24 358		24 358	831
4.6.	Jiné pohledávky	67	27 317		27 317	17 673
C.IV.	Peněžní prostředky (C.IV.1. + C.IV.2.)	75	98 738		98 738	28 546
1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	927		927	1 385
2.	Peněžní prostředky na účtech	77	97 811		97 811	27 161
D.	Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2. + D.3.)	78	143 261		143 261	15 657
1.	Náklady příštích období	79	2 174		2 174	11 086
3.	Příjmy příštích období	81	141 087		141 087	4 571

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účetním období
			5	6
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	01	729 857	578 602
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)	02	159 674	115 447
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	113 447	48 942
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	19	113 447	48 942
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	21	44 227	64 505
B + C.	Cizí zdroje (součet B. + C.)	23	488 384	366 578
C.	Závazky (součet C.I. + C.II. + C.III.)	29	488 384	366 578
C.I.	Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)	30	273 489	240 791
1.	Vydané dluhopisy	31	13 906	45 511
1.2.	Ostatní dluhopisy	33	13 906	45 511
2.	Závazky k úvěrovým institucím	34	2 507	1 058
4.	Závazky z obchodních vztahů	36	32 877	3 645
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	38	180 110	145 204
9.	Závazky - ostatní	41	44 089	45 373
9.3.	Jiné závazky	44	44 089	45 373
C.II.	Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)	45	214 895	125 787
1.	Vydané dluhopisy	46	44 138	1 025
1.2.	Ostatní dluhopisy	48	44 138	1 025
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	50	29 614	16 290
4.	Závazky z obchodních vztahů	51	107 292	69 274
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	53	1 761	2 158
8.	Závazky ostatní	55	32 090	37 040
8.3.	Závazky k zaměstnancům	58	487	363
8.4.	Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	59	269	192
8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	60	454	7 988
8.6.	Dohadné účty pasivní	61	2 100	200
8.7.	Jiné závazky	62	28 780	28 297
D.	Časové rozlišení pasiv (D.1. + D.2.)	66	81 799	96 577
1.	Výdaje příštích období	67	69 700	65 653
2.	Výnosy příštích období	68	12 099	30 924



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu

ke dni: 31.12.2024

(v celých tisících Kč)

IČ: 05101077

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Sestaveno dne: 29.9.2025

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	905 412	732 148
II.	Tržby za prodej zboží	02	0	9 591
A.	Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)	03	825 390	653 336
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	9 591
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	1 817	5 128
3.	Služby	06	823 573	638 617
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	-1 506	-10 669
D.	Osobní náklady (součet D.1. až D.2.)	09	9 935	5 722
D.1.	Mzdové náklady	10	7 453	4 354
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	2 482	1 368
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	2 461	1 368
2.2.	Ostatní náklady	13	21	0
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)	14	5 498	6 649
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	5 516	6 649
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	5 516	6 649
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	-18	0
III.	Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)	20	15 574	5 498
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	6 884	5 029
2.	Tržby z prodaného materiálu	22	3	0
3.	Jiné provozní výnosy	23	8 687	469
F.	Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)	24	11 852	1 537
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	1 536	165
2.	Prodaný materiál	26	3	0
3.	Daně a poplatky	27	124	45
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	71
5.	Jiné provozní náklady	29	10 189	1 256
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	69 817	90 662
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly (součet IV. 1 + IV.2.)	31	0	86
1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	86
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	86
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (součet VI. 1 + VI.2.)	39	17 355	17 109
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	605	1 078
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	16 750	16 031
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (součet J. 1 + J. 2.)	43	30 757	27 958

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	0	2 086
2.	Ostatní nákladové úroky podobné náklady	45	30 757	25 872
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	707	1 683
K.	Ostatní finanční náklady	47	598	790
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-13 293	-9 956
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	56 524	80 706
L.	Daň z příjmů (součet L. 1 + L.2.)	50	12 297	16 201
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	12 297	16 201
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	44 227	64 505
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	44 227	64 505
	Čistý obrát za účetní období	56	905 412	

Podpisový záznam



PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU				DOMOPLAN a.s. IČO 051 01 077 Třetí 543/16 Třetí 602 00 Brno			
k datu 31.12.2024 (v tisících Kč)							
	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 31.12.2022	2 000				9 948	43 994	55 942
Rozdělení výsledku hospodaření					43 994	-43 994	
Změna základního kapitálu							
Oceňovací rozdíly							
Výplacené podíly na zisku					-5 000		-5 000
Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku							
Výdaje z kapitálových fondů							
Výsledek hospodaření za běžné období							
Stav k 31.12.2023	2 000				48 942	64 505	64 505
Rozdělení výsledku hospodaření					64 505	64 505	115 447
Změna základního kapitálu					64 505	-64 505	
Oceňovací rozdíly							
Výplacené 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



PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)

DOMOPLAN a.s.
IČO 051 01 077

období končící k
31.12.2024
(v tisících Kč)

Trnitá 543/16
Trnitá
602 00 Brno

		Období do 31.12.2024	Období do 31.12.2023
P.	Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	28 546	18 467
	<i>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</i>		
Z.	Výsledek hospodaření před zdaněním	56 524	80 706
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	13 552	12 705
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv	5 516	6 649
A.1.2.	Změna stavu opravných položek a rezerv	-18	71
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	-5 348	-4 864
A.1.4.	Výnosy z podílů na zisku		
A.1.5.	Nákladové a výnosové úroky	13 402	10 849
A.1.6.	Opravy o ostatní nepeněžní operace		
A.*	Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu	70 076	93 411
A.2.	Změna stavu pracovního kapitálu	-10 116	-43 461
A.2.1.	Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv	-84 797	-48 290
A.2.2.	Změna stavu závazků a časového rozlišení pasív	74 330	182
A.2.3.	Změna stavu zásob	351	4 647
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku		
A.**	Čistý provozní peněžní tok před zdaněním	59 960	49 950
A.3.	Vyplacené úroky	-30 757	-27 958
A.4.	Přijaté úroky	17 355	17 109
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost	-12 297	-16 201
A.6.	Přijaté podíly na zisku		
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	34 261	22 900
	<i>Peněžní toky z investiční činnosti</i>		
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-56 218	-182 425
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	6 884	5 115
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	52 567	-29 892
B.4.	Přijaté dotace na pořízení dlouhodobého hmotného majetku		
B.***	Čistý peněžní tok z investiční činnosti	3 233	-207 202
	<i>Peněžní toky z finančních činností</i>		
C.1.	Změna stavu závazků z financování	32 698	199 381
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu		-5 000
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		-5 000
C.***	Čistý peněžní tok z finanční činnosti	32 698	194 381
F.	Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	70 192	10 079
R.	Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	98 738	28 546



DOMOPLAN a.s.

IČ: 051 01 077

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2024

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)	7
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	11
14.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ Pasiv	12
15.	VÝNOSY	12
16.	INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI.....	12
17.	podrozvahová evidence	13
18.	VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	14
19.	PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI.....	14
20.	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 2024 nebyly provedeny žádné významné změny v zápisu do obchodního rejstříku. Základní kapitál společnosti je 2 mil. Kč.

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

Statutární orgán:
člen správní rady: PhDr. TOMÁŠ VAVŘÍK

Změny v obchodním rejstříku v roce 2024:
Změna sídla společnosti, původní sídlo do 3.1.2024 bylo na adrese třída Kpt. Jaroše 1936/19, 602 00 Brno.

Před podáním přiznání k dani z příjmů za zdaňovací období roku 2024 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 2024 (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 2024 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 2024 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 2024, 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)
Movité 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 nimž 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
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	383	0	0	0	383
Celkem 2024	383	0	0	0	383
Celkem 2023	383	0	0	0	383

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	16 429	98	0	0	16 527
Stavby	10 821	4 386	0	0	15 207
Hmotné movité věci a jejich soubory (TZ na pronajatém majetku)	14 359	2 434	6 104	0	10 688
Dospělá zvířata a jejich skupiny	13 157	8 600	6 579	0	15 178
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	0	270	0	0	270
Celkem 2024	57 667	15 788	12 684	0	60 771
Celkem 2023	24 634	34 064	1 030	0	57 668

OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRÁVKY k majetku

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Úbytky	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky
Pozemky	0	0	0	0	0	0
Stavby	361	743	0	0	1 104	0
Hmotné movité věci a jejich soubory (TZ na pronajatém majetku)	8 513	4 008	6 105	0	6 416	0
Dospělá zvířata a jejich skupiny	12 266	2 188	6 579	0	7 874	0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	58	114	0	0	172	
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0	0
Ocenitelná práva	0	0	0	0	0	0
Ostatní ocenitelná práva	383	0	0	0	383	0
Celkem 2024	21 581	7 053	12 684	0	15 949	0
Celkem 2023	15 797	6 814	1 030	0	21 581	0

Omezení nakládání s dlouhodobým majetkem: není.

Smlouvy o zřízení zástavního práva: nejsou.

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku:

	Zůstatek k 31. 12. 2023	Přírůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstatek k 31. 12. 2024
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	2 262	40 431	0	0	42 693
Podíly – podstatný vliv	3 743	0	0	0	3 743
Opravná položka k obchodním podílům	0	0	0	0	0
Půjčky	181 342	149 879	202 446		128 775
Celkem	187 347	190 310	202 446		175 211

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. 2024 (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 - investiční 5, s.r.o., IČ: 10880909, Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	100	74	6	-14
DOMOPLAN - investiční 17, s.r.o., IČ: 10880895, Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	100	64	8	-11
DOMOPLAN - Resort Drátovna s.r.o., IČ: 09001913, Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	100	10	175	-276
MyResorts (BALI) s.r.o., IČ: 10880879, Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	100	331	5	-28
DOMOPLAN - investiční 15, s.r.o., IČ: 17574684, Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	100	70	13	-21
DOMOPLAN - investiční 16, s.r.o., IČ: 13992716, Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	100	1 640	16	-41
DOMOPLAN SPV VI. s.r.o., IČ: 63482380, Kollárova 3150/2, Královo Pole, 612 00 Brno	100	932	21	-165
Rezidence Pixel, s.r.o., IČ: 02705222, Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	100	13 001	55	-141
DOMOPLAN PS a.s., IČ: 03335216, Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	100	17 200	480	-7 219
DOMOPLAN - investiční 9, s.r.o., IČ: 05101085, Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	100	9 000	13	-26
DOMOPLAN SPV III. s.r.o., IČ: 13992724, Trnitá 543/16, Trnitá, 60200 Brno	100	20	196	-17
DOMOPLAN SPV V. s.r.o., IČ: 17519187, Trnitá 491/3, Trnitá, 60 200 Brno	100	12	-14	-6
DOMOPLAN SPV II. s.r.o., IČ: 17634768, Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	100	41	1	-21
DOMOPLAN SPV VII. s.r.o., IČ: 19970072, Trnitá 491/3, Trnitá, 602 00 Brno	100	100	40	17
DOMOPLAN SPV I. s.r.o., IČ: 21027811, Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno	100	35	8	-27

DOMOPLAN HR d.o.o., IČ: 21275834956, Matrix Office, Slavonska Avenija 1c, Zagreb, HR	100	69	-442	-709
DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o., IČ: 31626486021, Matrix Office, Slavonska Avenija 1c, Zagreb, HR	100	69	-3 946	-3 479
DOMOPLAN doo, IČ: 21699268, MILUTINA MILANKOVIĆA 11G, 11070, Beograd (Novi Beograd)	100	25	31	66

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. 2024 vyhlášeného ČNB.

5. ZÁSoby

Společnost eviduje zásoby z titulu mladých zvířat ve výši 2 311 tis. Kč (k 31.12.2023 ve výši 263 tis. Kč) a nedokončenou výrobu na zakázkách ve výši 10 952 tis. Kč (k 31.12.2023 13 350 tis. Kč).

6. POHLEDÁVKY

Společnost k 31.12.2024 eviduje pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let ve výši 58 142 Kč, z toho 38 240 tis. Kč z titulu dlouhodobých pozastávek a 19 902 tis. Kč z titulu dlouhodobých poskytnutých zápůjček a úroků z nich plynoucích.

K 31.12.2024 eviduje krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů ve výši 91 076 tis. Kč (k 31.12.2023 158 087 tis. Kč), z toho 132 408 tis. Kč pohledávky za spřízněnými stranami. Dále k 31.12.2024 eviduje společnost dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů ve výši 41 922 tis. Kč, a to všechny za spřízněnými stranami (k 31.12.2023 ve výši 33 234 Kč).

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

Jiné pohledávky dlouhodobé ve výši 80 tis. (k 31.12.2023 80 tis. Kč), jedná se o poskytnutou dlouhodobou kauci za Brněnskými komunikacemi.

Krátkodobé pohledávky z titulu poskytnutých záloh k 31. 12. 2024 činily 6 809 tis. Kč (k 31.12.2023 34 085 tis. Kč), v roce 2024 by měly být všechny vyrovnány.

Daňové pohledávky vykazuje ve výši 2 745 tis. Kč (k 31.12.2023 6 712 tis. Kč) především z titulu přeplatku na dani z přidané hodnoty.

Jiné pohledávky krátkodobé tvoří zejména krátkodobé poskytnuté zápůjčky a kauce, které jsou průběžně v průběhu roku 2025 vráceny.

Dohadné účty aktivní tvoří dohad na slevu z díla jakožto snížení nákladu r. 2024, dále pak dohad na nevyfakturované položky vztahující se výnosově do roku 2024.

Opravné položky k nepromlčeným pohledávám dle § 8a ZoR byly v roce 2024 zúčtovány v částce 18 tis. Kč. Ke dni 31.12.2024 eviduje opravné položky ve výši 53 tis. Kč (k 31.12.2024 72 tis. Kč).

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

K 31. 12. 2024 byly peněžní prostředky v hotovosti v hodnotě 927 tis. Kč (k 31. 12. 2023 1 385 tis. Kč). Peněžní prostředky vedené na bankovních účtech 97 811 tis. Kč (k 31.12.2023 27 161 tis. Kč).

Společnost v roce 2024 využívala korunový a eurový termínovaný účet. Všechny vklad na tyto účet byly sjednány na dobu 1 až 2 týdnů. Průměrný úrok všech vkladů činil u CZK termínované účtu 3,70 % a u EUR termínovaného účtu 2,72 %.

8. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV

Náklady příštích období jsou k 31.12.2024 evidovány ve výši 2 174 tis. Kč (k 31.12.2023 11 086 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, konkrétně pojištění podnikatelských rizik a nemovitostí a jsou účtovány do nákladů v období, do kterého věcně a časově přísluší.

Příjmy příštích období ve výši 141 087 tis. Kč (k 31.12.2023 4 571 tis. Kč) zahrnují zejména lednové fakturace za období roku 2024.

9. VLASTNÍ KAPITÁL

V roce 2024 proběhlo na základě rozhodnutí valné hromady společnosti přeúčtování výsledku hospodaření za rok 2023 ve výši 64 505 tis. Kč do nerozděleného zisku minulých let.

10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost k 31.12.2024 eviduje dlouhodobé závazky s dobou splatnosti delší než 5 let ve výši 30 369 Kč, z toho 30 259 tis. Kč z titulu dlouhodobých pozastávek a 110 tis. Kč z titulu postoupené pohledávky.

K 31.12.2024 eviduje společnost dlouhodobé závazky z obchodních vztahů ve výši 32 877 tis. Kč (k 31.12.2023 3 645 tis. Kč). Závazky za spřízněnými stranami v detailu (viz bod 16).

K 31.12.2024 eviduje společnost závazky za ovládající osobou ve výši 180 110 tis. Kč (k 31.12.2023 145 204 tis. Kč), viz. detail v bodě 16.

Společnost eviduje jiné dlouhodobé závazky ve výši 44 089 tis. Kč (k 31.12.2023 ve výši 45 373 tis. Kč) z titulu přijatých zápujček od nespřízněných osob.

Společnost eviduje Závazky k úvěrovým institucím ke 31.12.2024 z titulu splátkových úvěrových závazků od leasingových společností na základě uzavřených smluv na profinancování pořízení osobních automobilů

s celkovou dlouhodobou splatností: ve výši 2 507 tis. Kč (k 31.12.2023 1 058 tis. Kč), z toho splátky splatné v průběhu roku 2025 ve výši 920 tis. Kč.

Společnost dále eviduje dlouhodobé závazky k 31. 12.2024 ve výši 13 906 tis. Kč (k 31.12.2023 45 511 tis. Kč) tvořených vydanými dluhopisy se splatností nad 1 rok od rozvahového dne (nevypáčené úroky za část roku 2024 z těchto dluhopisů jsou evidovány na krátkodobých závazcích).

11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost k 31.12.2024 eviduje krátkodobé přijaté zálohy ve výši 29 614 tis. Kč (k 31.12.2023 16 290 Kč), které by měly být v roce 2025 vyúčtovány v konečných fakturách.

K 31.12.2024 eviduje společnost krátkodobé závazky z obchodních vztahů ve výši 107 292 tis. Kč (k 31.12.2023 69 274 tis. Kč). Závazky za spřízněnými stranami v detailu (viz bod 16).

K 31.12.2024 eviduje společnost závazky za ovládající osobou ve výši 1 761 tis. Kč (k 31.12.2023 2 158 Kč), viz. detail v bodě 16.

Společnost dále eviduje krátkodobé závazky k 31.12.2024 ve výši 44 138 tis. Kč (k 31.12.2023 1 025 tis. Kč) z titulu vydaných dluhopisů se splatností do 1 roku od rozvahového dne a nevypáčených úroků vzniklých za rok 2024 z vydaných dluhopisů splatných v roce 2025.

Dále společnost eviduje jiné závazky ve výši 28 780 tis. Kč převážně z titulu přijatých zápůjček a úroků od třetích osob (k 31.12.2023 28 297 tis. Kč).

12. ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM

Závazky vůči úvěrovým institucím (viz bod 10).

Náklady na úroky vztahující se k závazkům k úvěrovým institucím za rok 2024 činily 174 tis. Kč (v roce 2023 257 tis. Kč).

Společnost neeviduje závazky k úvěrovým institucím z titulu bankovních úvěrů.

13. DAŇ Z PŘÍJMU

Výpočet efektivní daňové sazby za rok 2024 a 2023 (v tis. Kč):

	2024	2023
Zisk před zdaněním	56 524	80 706
Daň z příjmu splatná	12 297	16 201
Daň z příjmu odložená	0	0
Efektivní daňová sazba (%) *	21,76	20,07

*) 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	2024		2023	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	0	0	0	0
Ostatní přechodné rozdíly:	0	0	0	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0

Společnosti k 31. 12. 2024 vyšla odložená daňová pohledávka ve výši 6 tis. Kč (k 31. 12. 2023 odložený daňový závazek 0 tis. Kč). Z důvodu zásady opatrnosti společnost o této odložené daňové pohledávce neúčtovala.

14. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

Výnosy příštích období ve výši 12 099 tis. Kč (k 31.12.2023 30 924 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 69 700 tis. Kč (k 31.12.2023 65 653 tis. Kč) zahrnují zejména náklady na stavební činnost a ostatní realizační služby vztahující se k projektům spadajících nákladově do roku 2024 a které byly dodavatelem vyfakturovány až v roce 2025.

15. VÝNOSY

Rozpis tržeb společnosti (v tis. Kč):

Rok	2024	2023
Tržby za vlastní výkony a zboží	905 412	741 739
Jiné provozní výnosy	15 574	5 498
Finanční výnosy	18 062	18 878
Tržby celkem	939 048	766 115

16. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

V letech 2022, 2023 a 2024 poskytli člen řídícího orgánu společnosti úročené zápůjčky.

Společnost za ním eviduje k 31.12.2024 dlouhodobý závazek ve výši 180 110 tis. (180 mil. Kč z titulu jistin ze zápůjček a 110 tis. Kč z titulu závazku z postoupené pohledávky) a krátkodobý závazek z nevyplacených úroků z daných zápůjček ve výši 1 761 tis. Kč (k 31.12.2023 2 138 tis. Kč).

Dále za ním eviduje dlouhodobou pohledávku ve výši 1 900 tis. Kč a krátkodobou pohledávku (vč. úroků) ve výši 0 tis. Kč (k 31.12.2023 ve výši 20 tis. Kč).

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami činily k 31.12.2024 132 408 tis. Kč (k 31.12.2023 157 894 tis. Kč).

Dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami činily k 31.12.2024 41 922 tis. Kč (k 31.12.2023 33 234 tis. Kč).

Krátkodobé a dlouhodobé pohledávky z titulu zápůjček za podniky (vč. úroků) ve skupině činily k 31.12.2024 156 805 tis. Kč (k 31.12.2023 193 311 tis. Kč).

Zápůjčky dlouhodobé (vč. úroků) – ve výši 128 775 tis. Kč
Zápůjčky krátkodobé (vč. úroků) – ve výši 28 030 tis. Kč

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami činily k 31.12.2024 102 064 tis. Kč (k 31.12.2023 51 233 tis. Kč).

Dlouhodobé závazky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami činily k 31.12.2024 32 877 tis. Kč (k 31.12.2023 3 645 tis. Kč).

Krátkodobé a dlouhodobé závazky z titulu zápůjček (vč. úroků) za podniky ve skupině činily k 31.12.2024 464 tis. Kč (k 31.12.2023 388 tis. Kč).

Zápůjčky krátkodobé (resp. úroky z nich) – ve výši 464 tis. Kč.

17. PODROZVAHOVÁ EVIDENCE

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.

18. VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

	2024	2023
Tržby z prodeje výrobků a služeb	905 412	732 148
Tržby za prodej zboží	0	9 591
Služby	823 573	638 617
Náklady vynaložené na prodané zboží	0	9 591
Spotřeba materiálu a energie	1 817	5 128
Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	6 884	5 029
Jiné provozní výnosy	8 687	469
Jiné provozní náklady	10 189	1 256

Společnost svou činností, kdy se specializuje především na zajišťování služeb, které vedou k realizaci vybraných developerských projektů, dosáhla v roce 2024 tržeb ve výši 905 412 tis. Kč (v roce 2023 to bylo 732 148 tis. Kč). Náklady na služby byly pak v roce 2024 ve výši 823 573 tis. Kč (v roce 2023 638 617 tis. Kč).

Výnosy z prodeje dlouhodobého hmotného majetku v roce 2024 jsou ve výši 6 884 tis. Kč (v roce 2023 5 029 tis. Kč).

Jiné provozní výnosy se v roce 2024 týkaly především výnosů z postoupených pohledávek ve výši 7 878 tis. Kč, přijatých plnění z pojistných událostí (pojistné události na automobilech) ve výši 337 tis. Kč a z úroků z prodlení ve výši 200 tis. Kč.

Jiné provozní náklady se z hlavní části vztahují k výši odepsaných pohledávek 7 878 tis. Kč z titulu prodeje, poskytnutých darů ve výši 615 tis. Kč nadačnímu fondu Srdce na dlani a za pojistné ve výši 1 320 tis. Kč.

19. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI

Společnost v roce 2024 vykazuje zisk po zdanění ve výši 44 227 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 2024 byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti. Přiložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

20. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

V roce 2025 nedošlo k žádným významným skutečnostem, které by měly vliv na účetní závěrku za rok 2024.

Sestaveno dne: 29.9.2025

Jméno a podpis
statutárního orgánu společnosti:



PhDr. Tomáš Vavřík, člen správní rady

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

mezi ovládající osobou a osobou ovládanou
a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou
za účetní období roku 2024
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 společností **FIPOX a.s.**, která dále ovládá společnosti ve vertikálně i horizontálně rozvětvené a vicestupňové struktuře – skupina **FIPOX**.

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

společnost:	FIPOX a.s.
sídlo:	Starobrněnská 337/8, Brno-město, 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 Assets s.r.o.	172 12 766	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%
STOIX Financial Group s.r.o.	174 00 392	Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno	FIPOX a.s.	80,00%
STOIX SE	171 07 377	Tmitá 543/16, Tmitá, 602 00 Brno	STOIX Financial Group s.r.o.	100,00%
STOIX Investments s.r.o.	177 50 458	Tmitá 543/16, Tmitá, 602 00 Brno	STOIX SE	100,00%
STOIX Consulting s.r.o.	177 50 440	Tmitá 543/16, Tmitá, 602 00 Brno	STOIX SE	100,00%
STOIX investiční zprostředkovatel s.r.o.	092 81 959	Tmitá 543/16, Tmitá, 602 00 Brno	STOIX Financial Group s.r.o.	100,00%
REFIC finance s.r.o.	191 34 967	Tmitá 543/16, Tmitá, 602 00 Brno	STOIX Financial Group s.r.o.	65,00%
FIPOX Real Estate s.r.o.	116 55 593	Stará 854/9, Zábrdovice, 602 00 Brno	FIPOX a.s.	100,00%
INTERESTA CZ s.r.o.	260 12 642	Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno	FIPOX Real Estate s.r.o.	100,00%
IDA International Dressage Company s.r.o.	069 21 060	Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno	FIPOX a.s.	50,00%
DOMOPLAN a.s.	051 01 077	Tmitá 543/16, Tmitá, 602 00 Brno	FIPOX a.s.	100,00%
DOMOPLAN FS a.s.	033 35 216	Tmitá 543/16, Tmitá, 602 00 Brno	DOMOPLAN a.s.	100,00%
DOMOPLAN – Residence Komárov s.r.o.	054 17 970	Tmitá 543/16, Tmitá, 602 00 Brno	DOMOPLAN PS a.s.	100,00%
DOMOPLAN – investiční 5, s.r.o.	108 80 909	Tmitá 543/16, Tmitá, 602 00 Brno	DOMOPLAN a.s.	100,00%
DOMOPLAN – investiční 8, s.r.o.	108 80 879	Tmitá 543/16, Tmitá, 602 00 Brno	DOMOPLAN a.s.	100,00%
DOMOPLAN – investiční 9, s.r.o.	051 01 085	Tmitá 543/16, Tmitá, 602 00 Brno	DOMOPLAN a.s.	100,00%
DOMOPLAN – investiční 15, s.r.o.	175 74 684	Stará 854/9, Zábrdovice, 602 00 Brno	DOMOPLAN a.s.	100,00%
DOMOPLAN – investiční 16, s.r.o.	139 92 716	Stará 854/9, Zábrdovice, 602 00 Brno	DOMOPLAN a.s.	100,00%
DOMOPLAN – investiční 17, s.r.o.	108 80 895	Tmitá 543/16, Tmitá, 602 00 Brno	DOMOPLAN a.s.	100,00%
DOMOPLAN – Resort Drátovna s.r.o.	090 01 913	Tmitá 543/16, Tmitá, 602 00 Brno	DOMOPLAN a.s.	100,00%
Residence Pixel, s.r.o.	027 05 222	Tmitá 543/16, Tmitá, 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	Tmitá 543/16, Tmitá, 602 00 Brno	DOMOPLAN a.s.	100,00%

DOMOPLAN SPV III. s.r.o.	139 92 724	Tmitá 543/16, Tmitá, 602 00 Brno	DOMOPLAN a.s.	100,00%
DOMOPLAN SPV V. s.r.o.	175 19 187	Tmitá 491/3, Tmitá, 602 00 Brno	DOMOPLAN a.s.	100,00%
DOMOPLAN SPV VI. s.r.o.	634 82 380	Tmitá 543/16, Tmitá, 602 00 Brno	DOMOPLAN a.s.	100,00%
DOMOPLAN SPV VII. s.r.o.	199 70 072	Tmitá 491/3, Tmitá, 602 00 Brno	DOMOPLAN a.s.	100,00%
DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	31626486021	Slavonska avenija 1C, 10000, Zagreb, Chorvatsko	DOMOPLAN a.s.	100,00%
DOMOPLAN HR d.o.o.	21275834956	Slavonska avenija 1C, 10000, Zagreb, Chorvatsko	DOMOPLAN a.s.	100,00%
DOMOPLAN d.o.o.	21699268	MILUTINA MILANKOVIĆA 11G, 11070. Beograd, Serbia	DOMOPLAN a.s.	100,00%
ARBOLEDA d.o.o.	21815462	Birčaninova 4a, 11000, Belgrade, Serbia	DOMOPLAN a.s.	39,25%
MyResorts a.s.	190 88 621	Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno	FIPOX a.s.	100,00%
Apartmány Filpovice, s.r.o.	086 78 910	Tmitá 543/16, Tmitá, 602 00 Brno	FIPOX a.s.	100,00%
SUPER WASH II., s.r.o.	038 78 830	Stará 854/9, Zábrdovice, 602 00 Brno	FIPOX a.s.	100,00%
WOHO s.r.o.	142 85 525	Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno	FIPOX a.s.	100,00%
THIERRA a.s.	171 42 539	Tmitá 491/3, Tmitá, 602 00 Brno	FIPOX a.s.	100,00%
THIERRA Construction s.r.o.	173 99 629	Tmitá 491/3, Tmitá, 602 00 Brno	THIERRA a.s.	90,00%
THIERRA Assets s.r.o.	173 99 599	Tmitá 491/3, Tmitá, 602 00 Brno	THIERRA a.s.	100,00%
THIERRA Management s.r.o.	175 19 195	Tmitá 491/3, Tmitá, 602 00 Brno	THIERRA a.s.	100,00%
THIERRA Emergo s.r.o.	199 70 331	Tmitá 491/3, Tmitá, 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%
ALGLAS Europe 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	Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno	FIPOX a.s.	80,00%
SENFIELD a.s.	197 98 091	Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno	FIPOX a.s.	100,00%

b) Skupina investičních Fondů – DOMOPLAN

Název společnosti	IČO	Sídlo	Vlastníci zakladatelských akcií / Přímý vlastník	Podíl v %
DOMOPLAN SICAV, a.s.	056 70 047	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4	Tomáš Vavřík	100,00%
DOMOPLAN ASSETS, s.r.o.	191 34 975	Stará 854/9, Zábrdovice, 602 00 Brno	DOMOPLAN SICAV, a.s.	100,00%
DOMOPLAN - Apartmány Bukovka, s.r.o.	043 03 202	Tmitá 543/16, Tmitá, 602 00 Brno	DOMOPLAN SICAV, a.s.	100,00%
DOMOPLAN - Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	028 90 763	Tmitá 543/16, Tmitá, 602 00 Brno	DOMOPLAN SICAV, a.s.	100,00%
DOMOPLAN - Residence Přáči 12, s.r.o.	155 46 071	Tmitá 543/16, Tmitá, 602 00 Brno	DOMOPLAN SICAV, a.s.	100,00%
DOMOPLAN - Residence Přáči, s.r.o.	015 92 653	Tmitá 543/16, Tmitá, 602 00 Brno	DOMOPLAN SICAV, a.s.	100,00%
DOMOPLAN - Nová Lšeň, s.r.o.	276 66 999	Tmitá 543/16, Tmitá, 602 00 Brno	DOMOPLAN SICAV, a.s.	100,00%
DOMOPLAN - Residence Botanica, s.r.o.	108 80 887	Tmitá 543/16, Tmitá, 602 00 Brno	DOMOPLAN SICAV, a.s.	100,00%
Hotel Stará Pošta, s.r.o.	038 56 658	Tmitá 543/16, Tmitá, 602 00 Brno	DOMOPLAN SICAV, a.s.	100,00%
BRIXS SICAV, a.s.	099 63 596	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4	Tomáš Vavřík	100,00%
DOMOPLAN – investiční 10, s.r.o.	075 45 762	Stará 854/9, Zábrdovice, 602 00 Brno	BRIXS SICAV, a.s.	100,00%
T.F. Rohulická hrána s.r.o.	042 96 486	Stará 854/9, Zábrdovice, 602 00 Brno	DOMOPLAN – investiční 10, s.r.o.	100,00%
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	077 42 797	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4	Tomáš Vavřík	100,00%
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	090 88 431	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4	Tomáš Vavřík	100,00%
DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	026 79 663	Tmitá 543/16, Tmitá, 602 00 Brno	DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	100,00%
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	092 54 081	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4	Tomáš Vavřík	100,00%

DOMOPLAN – Bratislavská 80, s.r.o.	176 13 221	Třtítá 543/16, Třtítá, 602 00 Brno	DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	100,00%
Clean Energy Fund SICAV, a.s.	176 86 571	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4	FIPOX a.s.	80,00%
CEF NA MARIÁNSKÉ CESTĚ s.r.o.	178 65 930	Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno	Clean Energy Fund SICAV, a.s.	100,00%
CEF PEKÁRENSKÝ DVŮR s.r.o.	178 65 956	Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno	Clean Energy Fund SICAV, a.s.	100,00%
CEF LESNÍ STRÁNĚ s.r.o.	191 41 351	Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno	Clean Energy Fund SICAV, a.s.	100,00%
CEF BRIXX s.r.o.	191 66 061	Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno	Clean Energy Fund SICAV, a.s.	100,00%
CEF ZBIROVIA s.r.o.	192 68 335	Stará 854/9, Zábřovice, 602 00 Brno	Clean Energy Fund SICAV, a.s.	100,00%
CEFSVP VI. s.r.o.	212 29 422	Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno	Clean Energy Fund SICAV, a.s.	100,00%
CEFSVP VII. s.r.o.	212 29 759	Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno	Clean Energy Fund SICAV, a.s.	100,00%

c) Osoby mimo skupinu FIPOX

Název společnosti	IČO	Sídlo	Přímý vlastník	Podíl v %
Resort Plava Úvala d.o.o.	77086967106	Slavonska avenija 1C, 10000, Zagreb, Chorvatsko	Tomáš Vavřík	67,00%
SKIPARK Filipovice, s.r.o.	278 12 677	Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno	Tomáš Vavřík	67,00%
DOMOPLAN – investiční II, s.r.o.	085 62 491	Stará 854/9, Zábřovice, 602 00 Brno	Tomáš Vavřík	100,00%
Pozemky Stará 9 s.r.o.	095 92 717	Třtítá 543/16, Třtítá, 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
FIPOX Capital s.r.o.	Smlouva o zajištění marketingových služeb	02.01.2024
DOMOPLAN SPV VI. s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	05.01.2024
DOMOPLAN PS a.s.	Smlouva o zápůjčce	09.01.2024
DOMOPLAN - investiční 16, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	10.01.2024
FIPOX Capital s.r.o.	Kupní smlouva	25.01.2024
DOMOPLAN SPV VI. s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	30.01.2024
SUPER WASH II., s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	30.01.2024
DOMOPLAN SPV VI. s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	26.02.2024
Rezidence Pixel, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	29.02.2024
DOMOPLAN - investiční 5, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	19.03.2024
SUPER WASH II., s.r.o.	Smlouva o úvěru	21.03.2024
SUPER WASH II., s.r.o.	Uznání dluhu a dohoda o splatnosti dluhu	21.03.2024
DOMOPLAN SPV VI. s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	26.03.2024
DOMOPLAN - investiční 9, s.r.o.	Smlouva o započtení pohledávek	29.03.2024
DOMOPLAN - investiční 9, s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti	29.03.2024
DOMOPLAN SPV VI. s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	03.05.2024
Clean Energy Fund SICAV, a.s.	Dohoda o započtení pohledávek	04.06.2024

DOMOPLAN SPV I. s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	05.06.2024
DOMOPLAN SPV VI. s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	19.06.2024
Rezidence Pixel, s.r.o.	Dohoda o změně závazků plynoucích ze smluv o zápůjčce	31.07.2024
Rezidence Pixel, s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti	01.08.2024
Rezidence Pixel, s.r.o.	Smlouva o započtení pohledávek	01.08.2024
DOMOPLAN SPV II. s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	12.08.2024
DOMOPLAN - investiční 15, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	05.09.2024
DOMOPLAN - investiční 17, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	05.09.2024
DOMOPLAN - investiční 9, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	05.09.2024
DOMOPLAN - investiční 8, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	05.09.2024
Rezidence Pixel, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	05.09.2024
DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	15.10.2024
DOMOPLAN HR d.o.o.	Smlouva o zápůjčce	16.10.2024
DOMOPLAN - investiční 9, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	17.10.2024
DOMOPLAN - investiční 16, s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti	10.12.2024
DOMOPLAN - investiční 16, s.r.o.	Smlouva o započtení pohledávek	10.12.2024
DOMOPLAN SPV II. s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti	10.12.2024
DOMOPLAN SPV II. s.r.o.	Smlouva o započtení pohledávek	10.12.2024
DOMOPLAN - investiční 8, s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti	10.12.2024
DOMOPLAN - investiční 8, s.r.o.	Smlouva o započtení pohledávek	10.12.2024
DOMOPLAN - investiční 17, s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti	12.12.2024
DOMOPLAN - investiční 17, s.r.o.	Smlouva o započtení pohledávek	12.12.2024
DOMOPLAN PS a.s.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti	17.12.2024
DOMOPLAN SPV I. s.r.o.	Smlouva o započtení pohledávek	17.12.2024
Rezidence Pixel, s.r.o.	Smlouva o započtení pohledávek	18.12.2024
Rezidence Pixel, s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti	18.12.2024
DOMOPLAN SPV VI. s.r.o.	Smlouva o započtení pohledávek	20.12.2024
DOMOPLAN SPV VI. s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti	20.12.2024
Clean Energy Fund SICAV, a.s.	Smlouva o postoupení úvěrových smluv	03.06.2025
DOMOPLAN SPV I. s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti	17.12.2025

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 1	Smluvní partner ovládané osoby 2	Smluvní typ	Datum uzavření
FIPOX Capital s.r.o.		Dohoda o ukončení smlouvy o zajištění marketingových služeb	02.01.2024
PhDr. Tomáš Vavřík		Smlouva o zápůjčce	04.01.2024
PhDr. Tomáš Vavřík		Smlouva o zápůjčce	05.01.2024
PhDr. Tomáš Vavřík		Smlouva o zápůjčce	08.01.2024
PhDr. Tomáš Vavřík		Smlouva o zápůjčce	19.01.2024

THIERRA Construction s.r.o.		Smlouva o dílo (BD ŽIŽKOVA)	19.01.2024
FIPOX Capital s.r.o.		Dohoda o ukončení nájmu vozu	22.01.2024
PhDr. Tomáš Vavřík	DOMOPLAN - investiční 9, s.r.o.	Smlouva o postoupení pohledávek	21.03.2024
THIERRA Construction s.r.o.		Dodatek č. 5 ke Smlouvě o dílo č. 230002/INV/I (SP)	31.03.2024
PhDr. Tomáš Vavřík		Smlouva o zápůjčce	03.04.2024
THIERRA Construction s.r.o.		Smlouva o dílo (Příční 14)	30.04.2024
FIPOX a.s.		Smlouva o převodu podílu 100% ve společnosti FIPOX Funding s.r.o.	16.05.2024
STOIX Financial Group s.r.o.		Smlouva o převodu podílu 100% ve společnosti FINPLAN Group s.r.o.	20.06.2024
STOIX Financial Group s.r.o.		Smlouva o převodu podílu 100% ve společnosti RAISINVEST s.r.o.	20.06.2024
PhDr. Tomáš Vavřík		Smlouva o budoucí smlouvě o převodu podílu 100% ve spol. Rezidence Pixel s.r.o.	27.06.2024
PhDr. Tomáš Vavřík		Smlouva o převodu podílu 100% ve spol. Rezidence Pixel, s.r.o.	16.07.2024
THIERRA Energo s.r.o.		Smlouva o dílo č. 240061/INV/I	09.08.2024
THIERRA Construction s.r.o.		Smlouva o dílo (B80) - demolice objektu	30.09.2024
THIERRA Construction s.r.o.		Dodatek č. 1 k SOD ze dne 1.10.2023 (PD)	11.10.2024
PhDr. Tomáš Vavřík		Smlouva o převodu podílu 100% ve společnosti DOMOPLAN - investiční 9, s.r.o.	16.10.2024
PhDr. Tomáš Vavřík		Smlouva o zápůjčce	17.10.2024
THIERRA Assets s.r.o.		Smlouva o nájmu osobního motorového vozidla	01.11.2024
THIERRA Construction s.r.o.		Dodatek č. 2 k SOD ze dne 3.10.2022 (NL)	18.11.2024
THIERRA Construction s.r.o.		Dodatek č. 3 k SOD ze dne 3.10.2022 (NL)	19.11.2024
THIERRA Construction s.r.o.		Dodatek č. 2 k SOD ze dne 1.10.2023 (PD)	28.11.2024
THIERRA Construction s.r.o.		Smlouva o zápůjčce	29.11.2024
FIPOX a.s.	Apartmány Filipovice, s.r.o.	Smlouva o postoupení pohledávek	30.11.2024
THIERRA a.s.		Smlouva o převodu podílu 100% ve spol. THIERRA Infrastructure (nyní DOMOPLAN SPV V.)	03.12.2024
PhDr. Tomáš Vavřík		Smlouva o zápůjčce	16.12.2024
PhDr. Tomáš Vavřík		Smlouva o převodu akcií	17.12.2024
THIERRA Assets s.r.o.		Smlouva o nájmu osobního motorového vozidla	17.12.2024
CEF SPV VII., s.r.o.		Smlouva o zápůjčce	18.12.2024
FIPOX a.s.		Smlouva o převodu podílu 100% ve společnosti SUPERWASH, s.r.o.	19.12.2024
THIERRA a.s.		Smlouva o převodu podílu 100% ve spol. THIERRA Facade (nyní DOM. SPV VII.)	19.12.2024
PhDr. Tomáš Vavřík		Smlouva o zápůjčce	19.12.2024
DOMOPLAN - investiční 5, s.r.o.		Dodatek ke smlouvě o zápůjčce	20.12.2024

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, vyplývajících 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 újm.

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 2024** do **31. prosince 2024**, přičemž obsahuje údaje ke dni **31. prosince 2024**.

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 28.03.2025

Statutární orgán ovládané osoby:



PhDr. Tomáš Vavřík

An architectural rendering of a modern building courtyard at dusk. The building is a multi-story structure with a grid-like facade of windows and balconies. The courtyard is paved with light-colored tiles and features several circular green spaces with young trees. People are visible in the courtyard, including a couple standing near a tree, a person sitting on a low wall, and a child in the foreground. The sky is a deep blue, and the building's interior lights are visible through the windows.

DOMOPLAN

DOMOPLAN.EU