



LOGsympatia
HOLDING

**KONSOLIDOVANÁ
VÝROČNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA
SPOLEČNOSTI
LOG SYMPATIA HOLDING a.s.**

ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

Od 1. ledna 2025

Do 31. prosince 2025



Přehled společnosti

Název společnosti	Log Sympatia Holding a.s.
Sídlo společnosti	Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno
Právní forma	B 8260 vedená u Krajského soudu v Brně
Identifikační číslo	086 59 630
DIČ	CZ08659630
Předmět podnikání	Log Sympatia Holding a.s. je holdingová akciová společnost, která prostřednictvím svých dceřiných společností vlastní průmyslové budovy v Chorvatsku a ve Slovinsku. Její hlavní činností je management, financování, realizace a pronájem těchto nemovitostí.
Základní kapitál	2 000 000 Kč Základní kapitál je plně splacen

Obsah

1.	Obecné informace.....	4
2.	Správa a řízení společnosti	6
3.	Informace o podnikatelské činnosti a přehled za účetní období	9
4.	Očekávaný vývoj v následujícím období	15
5.	Následné události	16
6.	Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje.....	16
7.	Informace o nabývání vlastních akcií.....	16
8.	Informace o činnostech v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů ...	16
9.	Informace o tom, zda má společnost organizační složku v zahraničí	16
10.	Informace požadované podle zvláštního předpisu	17
11.	Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky	17
12.	Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2025 a zpráva auditora	18
13.	Samostatná účetní závěrka k 31. prosinci 2025 a zpráva auditora.....	18
14.	Zpráva o vztazích	18
15.	Ostatní skutečnosti	18
16.	Čestné prohlášení osob odpovědných za konsolidovanou výroční finanční zprávu společnosti Log Sympatia Holding a.s. obsahující konsolidovanou účetní závěrku a samostatnou účetní závěrku	19

1. OBECNÉ INFORMACE

1.1 VYKAZUJÍCÍ SUBJEKT

Struktura a identifikace společnosti

Log Sympatia Holding a.s. (dále jen "Společnost") je akciová společnost založená a registrovaná v České republice se sídlem Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno, Česká republika.

Společnost byla založena dne 4. listopadu 2019 a zapsána do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8260.

IČO: 086 59 630

Registrovaným předmětem podnikání společnosti je výroba, obchod a služby. V současné době společnost spravuje, financuje, realizuje výstavbu a pronájem nemovitostí ve formě logistických areálů v Chorvatsku a na Slovinsku.

Vlastnictví

K 31. prosinci 2025 byla vlastnická struktura Společnosti následující:

- Log Expert Development s.r.l. (se sídlem Lorena 23 Street, místnost 2, ap. 11, 300001 Temešvár, Rumunsko, IČO: J35/1135/2011, DIČ: 28470916) - 50 % podílu na vlastnictví Společnosti
- Sympatia Projects, s. r. o. (se sídlem Vajnorská 21 A, 831 03 Bratislava - Nové Mesto, Slovensko, IČO: 54 246 890) - 40 % podílu na vlastnictví Společnosti
- MB Cons Solutions s.r.l. (se sídlem 16 Fargas Street, Dumbravita Village, Timis Country, Rumunsko, IČO: J35/2279/2015, DIČ: 35220793) - 10 % podílu na vlastnictví Společnosti

Konečným skutečným vlastníkem zapsaným u Ministerstva spravedlnosti České republiky je:

- Ecaterina Onica (nepřímý skutečný vlastník)
- Branislav Habán (nepřímý skutečný vlastník).

Statutární orgán

Statutárním orgánem společnosti je představenstvo. Představenstvo je složeno ze dvou členů:

- Ing. Branislav Habán - předseda představenstva
- Adrian Stanisav - člen představenstva.

Za společnost jedná představenstvo, přičemž oba jeho členové jednají jménem společnosti společně.

Dozorčí rada a výbor pro audit

Dozorčí orgán společnosti je tvořen:

- Ing. Marek Laššák
- Bogdan Martin
- Třetí místo v dozorčí radě nebylo k 31. 12. 2025 obsazeno.

Počet členů dozorčí rady je 3. K 31. prosinci 2025 byl dozorčí rada obsazen pouze dvěma členy.

Výbor pro audit je zastoupen:

- Oana Alexandra Gaspar
- Michal Bañas
- Irenej Denkocy.

Počet členů výboru pro audit je 3. K 31. prosinci 2025 byl výbor pro audit obsazen třemi členy.

1.2 ZÁKLADNÍ KAPITÁL SPOLEČNOSTI LOG SYMPATIA HOLDING A.S.

Společností bylo vydáno 100 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 20 000 Kč za jednu akcii. Celková výše základního kapitálu činí 2 000 000 Kč a je plně splacen.

Ve vykazovaném období nedošlo k žádné změně v počtu či jmenovité hodnotě vydaných akcií.

Společnost ve vykazovaném období nenabyla žádné vlastní akcie.

1.3 REPORTUJÍCÍ SKUPINA ("LOG SYMPATIA HOLDING GROUP" NEBO "LSH GROUP" ČI „SKUPINA LSH“)

Základní informace

Charakter činnosti a hlavní aktivity skupiny LSH Group se zaměřují na investování vlastních i klientských finančních prostředků primárně do průmyslových a komerčních nemovitostních projektů.

Skupina LSH aktivně vyhledává, důkladně analyzuje a úspěšně realizuje vysoce kvalitní realitní projekty, které zaručují nejlepší poměr návratnosti a rizika. Investiční aktivity podléhají dohledu Národní banky Slovenska (NBS) a zahraničních regulačních orgánů.

Skupina LSH nabízí stabilní a dlouhodobě udržitelnou návratnost investic podpořenou viditelnými a hmatatelnými projekty v reálné ekonomice.

Struktura Skupiny LSH

Skupina LSH měla k 31. prosinci 2025 následující dceřiné společnosti:

Společnost	Sídlo společnosti	Od	Majetková účast	Stát
Log Sympatia Holding a.s.	Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno	4. 11. 2019	Mateřská společnost	Česká republika
LOG EXPERT ONE d.o.o.	Ilica 1, Záhřeb, 10000, Chorvatsko	1. 4. 2020	100 % dceřiná společnost	Chorvatsko
LOG EXPERT TWO d.o.o.	Ilica 1, Záhřeb, 10000, Chorvatsko	26. 3. 2021	100 % dceřiná společnost	Chorvatsko
LOG EXPERT THREE d.o.o.	Ilica 1, Záhřeb, 10000, Chorvatsko	10. 8. 2021	100 % dceřiná společnost	Chorvatsko
LOG EXPERT FOUR d.o.o.	Ilica 1, Záhřeb, 10000, Chorvatsko	14. 10. 2021	100 % dceřiná společnost	Chorvatsko
LOG EXPERT SEVEN d.o.o.	Ilica 1, Záhřeb, 10000, Chorvatsko	21. 10. 2023	100 % dceřiná společnost	Chorvatsko
LOG EXPERT EIGHT d.o.o.	Ilica 1, Záhřeb, 10000, Chorvatsko	14. 4. 2023	100 % dceřiná společnost	Chorvatsko
LOG EXPERT TEN d.o.o.	Ilica 1, Záhřeb, 10000, Chorvatsko	24. 1. 2024	100 % dceřiná společnost	Chorvatsko
LOG ONE d.o.o.	Pot za Brdom 102, Lublaň, 1000 Lublaň	22. 1. 2021	100 % dceřiná společnost	Slovinsko
LOG TWO d.o.o.	Pot za Brdom 102, Lublaň, 1000 Lublaň	27. 10. 2021	100 % dceřiná společnost	Slovinsko

2. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI

Kodex správy a řízení společnosti

Společnosti byly vydány dluhopisy obchodované na Burze cenných papírů v Bratislavě, a.s. (BSSE), a proto je povinna předložit prohlášení o kodexu správy a řízení společnosti. Avšak vzhledem k tomu, že v České republice neexistuje závazný režim správy a řízení společnosti, který by Společnost musela dodržovat, nezavázala se Společnost k datu sestavení konsolidované výroční finanční zprávy k dodržování žádného konkrétního režimu správy a řízení společnosti.

Společnost a Skupina LSH jsou nicméně pevně odhodlány udržovat účinný rámec pro kontrolu a řízení podnikání společnosti a skupiny. Společnost klade velký důraz na respektování všech zákonných práv akcionářů. Společnost striktně dodržuje zásadu zveřejňování a transparentnosti. Společnost se řídí zejména zákonem o obchodních korporacích, občanským zákoníkem, zákonem o trestní odpovědnosti právnických osob a zákonem o podnikání na kapitálovém trhu.

Společnost neuplatňuje dobrovolně zásady a postupy, vnitřní kontroly a pravidla rizik ve vztahu k účetnímu procesu nad rámec závazných požadavků zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

Orgány společnosti:

Společnost Log Sympatia Holding a.s. měla v roce 2025 následující subjekty:

- Valná hromada
- Představenstvo
- Dozorčí rada
- Výbor pro audit

Valná hromada

Valná hromada je nejvyšším orgánem společnosti. Valná hromada se musí konat nejméně jednou v účetním období, a to nejpozději do šesti měsíců od posledního dne předchozího účetního období na žádost statutárního orgánu.

V průběhu roku 2025 se ve Společnosti konaly dvě řádné valné hromady. Dne 23. června 2025 valná hromada schválila účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku Společnosti za rok 2024. Akcionáři schválili návrh statutárního orgánu na rozdělení zisku vytvořeného v roce 2024 na účet nerozděleného zisku minulých let. Dále valná hromada Společnosti jmenovala společnost BDO Audit s.r.o. statutárním auditorem individuálních a konsolidovaných účetních závěrek za rok 2025.

Dne 15. prosince 2025 se konala valná hromada, na které akcionáři schválili emisi dluhopisů Společností.

O vydání nových akcií Společnosti rozhoduje valná hromada, případně představenstvo, pokud k tomu bylo zmocněno v souladu se stanovami Společnosti. O nabytí vlastních akcií Společnosti rozhoduje valná hromada, která v souladu s příslušnými právními předpisy uděluje předchozí souhlas a stanoví základní podmínky jejich nabytí, zejména maximální počet akcií, dobu, po kterou mohou být akcie nabyvány, a cenové rozpětí. Na základě tohoto souhlasu zajišťuje samotnou realizaci zpětného odkupu představenstvo Společnosti.

Představenstvo

Představenstvo společnosti má 2 členy.

Představenstvo je odpovědné za každodenní řízení činnosti společnosti pod dohledem dozorčí rady. Postavení, pravomoci, složení, rozhodování a další základní práva a povinnosti, stejně jako pravidla jednání, jsou zahrnuty ve Stanovách společnosti. Představenstvo je povinno informovat dozorčí radu, konzultovat s ní důležité záležitosti a předkládat jí ke schválení určitá důležitá rozhodnutí, jak je podrobněji popsáno níže. Členy představenstva volí dozorčí rada. Člen představenstva je jmenován na dobu pěti let. Člen představenstva může být jmenován opětovně. Dozorčí rada může rovněž kdykoli odvolat kteréhokoli člena představenstva.

Představenstvo jmenuje ze svých členů předsedu.

Představenstvo je usnášení schopné, pokud je přítomna nebo se jinak účastní schůze většina jeho členů. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů přítomných nebo jinak účastnících se členů. V případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy. Usnesení představenstva vyžadují schválení valnou hromadou, pokud se týkají důležité změny identity nebo charakteru společnosti či jejího podnikání.

Představenstvo jedná jménem Společnosti vůči třetím osobám, přičemž v takovém případě jednájí předseda představenstva společně s členem představenstva.

Zasedání představenstva jsou svolávána podle potřeby.

Dozorčí rada

Dozorčí rada je odpovědná za dohled nad jednáním představenstva a za poskytování poradenství představenstvu a za dohled nad obchodní činností Společnosti obecně. Dozorčí rada je povinná při plnění svých povinností přihlížet k zájmům podnikání Společnosti. Postavení, působnost, složení, rozhodování a další základní práva a povinnosti, jakož i jednací řád jsou obsaženy ve stanovách společnosti. Členové dozorčí rady nejsou oprávněni zastupovat Společnost při jednání s třetími osobami. Členi dozorčí rady jsou voleni valnou hromadou.

Člen dozorčí rady je jmenován na dobu pěti let. Člen dozorčí rady může být jmenován opakovaně. Valná hromada může zvolit náhradníka/členy na obsazení volných míst členů dozorčí rady podle předem stanoveného pořadí. Nejsou-li náhradníci zvoleni, může dozorčí rada, v níž se počet členů zvolených valnou hromadou nesnížil o více než polovinu, jmenovat náhradního člena až do příští valné hromady. Funkční období náhradního člena dozorčí rady se do funkčního období člena dozorčí rady nezapočítává.

Dozorčí rada je složena ze dvou nebo ze tří členů. Dozorčí rada jmenuje ze svých členů předsedu. Valná hromada může kdykoli pozastavit nebo odvolat členy dozorčí rady. Dozorčí rada je usnášeníschopná, je-li přítomna nebo se jinak účastní schůze nadpoloviční většina členů. Rozhoduje se většinou hlasů přítomných nebo jinak zúčastněných členů. V případě rovnosti hlasů rozhoduje hlasování předsedy. Dozorčí rada může rovněž přijímat rozhodnutí per rollam.

Výbor pro audit

Působnost výboru pro audit je stanovena zákonem. Výbor pro audit je nápomocen při dohledu nad činností statutárního orgánu s ohledem na:

- doporučení vybraného auditora účetní závěrky Společnosti,
- monitorování auditu účetních závěrek Společnosti za předchozí finanční rok; seznámení se s podrobnostmi výsledků těchto auditů v různých fázích,
- předkládá statutárnímu orgánu svá zjištění a doporučení týkající se auditu a hodnocení účetní závěrky za uplynulé účetní období, jakož i návrh statutárního orgánu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty,
- předkládá statutárnímu orgánu svá zjištění a doporučení k udělení absolutoria členovi statutárního orgánu odpovědnému za výkon jeho funkce,
- plnění dalších úkolů stanovených statutárním orgánem v závislosti na potřebách vyplývajících z aktuální situace Společnosti,
- předkládání výročních zpráv o činnosti výboru pro audit statutárnímu orgánu

Společnost nemá žádného interního auditora.

Prohlášení o neexistenci střetů zájmů členů orgánů společnosti a vrcholového vedení

Společnost prohlašuje, že u členů představenstva, dozorčí rady, výboru pro audit ani u vrcholového vedení nedošlo v průběhu sledovaného období k žádným skutečnostem, které by zakládaly střet jejich osobních zájmů se zájmy společnosti. Členové těchto orgánů vykonávali své funkce s náležitou péčí, v dobré víře a v nejlepším zájmu společnosti, přičemž případné potenciální situace, které by mohly být jako střet zájmů vnímány, byly včas identifikovány a posouzeny v souladu s platnými právními předpisy a interními pravidly společnosti. Na základě dostupných informací tak společnost eviduje, že nedošlo ke vzniku žádného střetu zájmů, který by mohl ovlivnit nezávislost rozhodování či řádný výkon funkce uvedených osob.

Popis politiky rozmanitosti

Vzhledem k tomu, že v České republice neexistuje závazný režim politiky rozmanitosti, který by Společnost musela dodržovat, nezavázala se k datu vydání výroční finanční zprávy k dodržování žádné konkrétní politiky diverzity (jak je definována v § 118.4h zákona o kapitálových trzích). Bez ohledu na věk, pohlaví či jiné ukazatele klade Společnost hlavní důraz na vyhledávání a jmenování nejvhodnějších kandidátů do řídicích orgánů společnosti (statutárního orgánu nebo výboru pro audit), a to s přihlédnutím k jejich zázemí, zkušenostem a kvalifikaci pro výkon funkce člena příslušného řídicího orgánu společnosti. Společnost rovněž posuzuje znalosti uchazečů v oblasti podnikání Společnosti nebo povahu činnosti příslušného orgánu. Všichni lidé vhodní pro pozice ve správních orgánech společnosti jsou vybíráni nediskriminačním způsobem. Dlouhodobou snahou Společnosti je budovat kulturu, která je profesně otevřená všem, bez ohledu na pohlaví, rasu, barvu pleti, národnost, etnický původ, světonázor, náboženství, zdravotní stav, věk nebo sexuální orientaci.

Společnost není povinna vypracovat zprávu o udržitelném rozvoji podle § 32f odst. 1 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

Proces finančního výkaznictví

Subjekty ve Skupině LSH vedou své účetnictví především v souladu s místními účetními standardy. Pro účely konsolidace Skupiny LSH jsou zpracovávány paralelní hlavní knihy podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví v platném znění přijatém Evropskou unií (účetní standardy IFRS). Vedení skupiny pravidelně vyhodnocuje výsledky zpracované v souladu s účetními standardy IFRS.

Účetní, reportingové nebo jiné finanční procesy jsou řízeny centrálně externí servisní organizací skupiny v České republice.

Účetní informační systémy společností skupiny se liší, protože každý segment/země má svou vlastní externí servisní organizaci pro zajištění účetnictví. Ekonomický software Pohoda je využíván pro společnost Log Sympatia Holding a.s. Nástroj pro konsolidaci dat všech společností skupiny není v žádném účetním systému; Společnost LSH používá tabulkové procesory Excel vyvinuté společností Microsoft, jež je součástí sady Microsoft Office a používá se pro organizaci, analýzu a vizualizaci dat. Je široce používán v podnikání, financích a vzdělávání pro různé úkoly, jako je rozpočtování, prognózy a analýza dat. Společnost a Skupina LSH se řídí interními směrnici týkajícími se např. oběhu účetních dokladů, schvalovacích procesů atd. a pravidel konsolidačního účetnictví a výkaznictví. Ve schvalovacích procesech jsou specifikovány transakční limity nebo další podmínky, které mohou jednotliví zaměstnanci schválit. Platby jsou prováděny pouze v případě, že je schválí určený zaměstnanec, funkce treasury je personálně oddělena od funkce účetní. Přístupová práva do informačního systému jsou udělována po schválení osobami uvedenými v interních směrních pouze oprávněným zaměstnancům a pouze omezeným částem systému platným pro pracovní náplň zaměstnance.

Účetnictví je pod dohledem controllingového oddělení, které je odděleno od externích organizací poskytujících účetní služby využívaných Skupinou LSH. Proces je oddělen jak personálně, tak z hlediska organizační struktury. Představenstvo a dozorčí orgán pravidelně dohlížejí na výsledky Společnosti a Skupin.

Výsledky Společnosti a Skupiny LSH jsou pravidelně auditovány externím auditorem. Výbor pro audit dohlíží na proces auditu a zjištění společnosti.

Dividendová politika

Představenstvo Společnosti schválilo dividendovou politiku Společnosti pro dané období. Záměrem představenstva je udržet současný trend a nerozdělovat akcionářům zisk za každý finanční rok, dokud nebude splněna dlouhodobá strategie a Skupina LSH nebude bez externího financování. Za běžné a předchozí období nebyly vyplaceny žádné dividendy.

3. INFORMACE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A PŘEHLED ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

3.1 INFORMACE O PODNIKATELSKÝCH AKTIVITÁCH

Hlavní činností Společnosti je emise dluhopisů a následné poskytnutí vnitroskupinového financování Skupině LSH formou zápůjčky, úvěru nebo případně jiných forem financování z výnosů emise dluhových cenných papírů. Společnost v současné době nevykonává žádnou jinou podnikatelskou činnost.

Emise dluhopisů

V průběhu roku 2025 emitovala společnost Log Sympatia Holding a.s. dluhopisy na základě prospektů dluhopisu ze dne 26. dubna 2024 a ze dne 12. prosince 2025. Základní prospekty byly schváleny dne 13. května 2024, respektive 15. prosince 2025 Národní bankou Slovenské republiky, která je příslušným orgánem Slovenské republiky podle § 120 odst. 1 zákona č. 566/2001 Z. z., o cenných papírech a investičních službách a o změně a doplnění některých zákonů (zákon o cenných papírech), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o cenných papírech a investičních službách").

S vydanými dluhopisy se začalo obchodovat na regulovaném trhu v roce 2024, resp. v roce 2025 v případě dluhopisů emitovaných dle prospektu ze dne 15. prosince 2025.

Informace o obchodování s dluhopisy jsou k dispozici v odkazech na Bratislavskou burzu cenných papírů:

- LSH I.EUR 7 % 12/27 (ISIN: SK4000023255): [Detail CP - Burza cenných papierov](#)
- LSH II.EUR 8 % 12/27 (ISIN: SK4000023248): [Detail CP - Burza cenných papierov](#)
- LSH III.EUR 9% 12/27 (ISIN: SK4000023735): [Detail CP - Burza cenných papierov](#)
- LSH IV.EUR 9,5% 4/27 (ISIN: SK4000026530)
- LSH V.EUR 9,5% 12/27 (ISIN: SK4000026951)

V průběhu roku 2025 byly Společností Log Sympatia Holding a.s. připraveny k emisi nové dluhopisy:

- LSH 7 % 12/2029 (ISIN: SK4000028577)
- LSH 8 % 12/2029 (ISIN: SK4000028585)
- LSH 9 % 12/2029 (ISIN: SK4000028593)

3.2 NEJVÝZNAMNĚJŠÍ RIZIKA, KTERÁ JSOU SPECIFICKÁ PRO SPOLEČNOST JAKO EMITENTA DLUHOPISŮ

Nákup a vlastnictví dluhopisů s sebou nese řadu rizik, z nichž nejvýznamnější jsou uvedeny dále v této kapitole. Rizikové faktory uvedené jsou seřazeny podle jejich významnosti, pravděpodobnosti výskytu, závažnosti a předpokládaného rozsahu jejich nepříznivého dopadu na podnikání, resp. samostatnou a konsolidovanou účetní závěrku Společnosti. Nižší uvedené rizikové faktory jsou kategorizovány podle jejich povahy. V rámci každé kategorie jsou nejvýznamnější rizika uvedena jako první. Následující přehled rizikových faktorů není vyčerpávající a nenahrazuje odbornou analýzu.

3.2.1 Rizikové faktory související se Společností

Podnikání Společnosti je ovlivněno různými rizikovými faktory. Nižší uvedené rizikové faktory představují nejvýznamnější riziko, které může nepříznivě ovlivnit finanční a ekonomickou situaci Společnosti, její podnikání a schopnost dostát svým závazkům.

3.2.1.1 Rizika související s finanční situací Společnosti

Riziko závislosti Společnosti na podnikání dceřiných společností

Společnost je bez dlouhé obchodní historie. Společnost byla založena výhradně za účelem řízení a financování svého majetku, nad nímž má vlastnickou a/nebo manažerskou kontrolu. Dceřiné společnosti byly založeny za účelem vývoje, výstavby a pronájmu logistických hal v Chorvatsku a Slovinsku. Účelem Společnosti je tedy poskytovat financování těchto projektů, realizovaných především ve fázi přípravy a výstavby projektu. Hlavními zdroji příjmů Společnosti jsou v tomto období zejména příjmy z titulu výnosových úroků, které jsou odvozeny od zápůjček poskytnutých dceřiným společnostem. Po dokončení výstavby logistických areálů a úhradě externího financování se stanou hlavními zdroji příjmů Společnosti zejména: a) příjmy z dividend Společnosti, které jsou odvozeny ze zisku z pronájmu logistických center,

b) zdroje ze zvýšeného refinancování bankovních úvěrů (refinancování stavebního úvěru na investiční úvěr), c) příjmy z prodeje dceřiných společností po úspěšném dokončení projektů a příjmy z prodeje majetku dceřiných společností. Finanční situace Společnosti a její schopnost plnit své závazky vyplývající z dluhopisů závisí na schopnosti výše uvedených dceřiných společností generovat peněžní tok a zisk. Pokud tedy dané dceřiné společnosti nejsou schopny generovat očekávané výnosy, může být nepříznivě ovlivněna schopnost Společnosti plnit své závazky vyplývající z dluhopisů vůči držitelům dluhopisů. Poskytování financování ze strany Společnosti dceřiným společnostem proto podléhá řadě rizik a nelze zaručit, že dceřiné společnosti budou vždy schopny generovat dostatečné výnosy a že Společnost bude schopna včas získat prostředky, které jí umožní splatit své závazky vůči držitelům dluhopisů.

Z výše uvedeného důvodu se všechny okolnosti a rizikové faktory vztahují také na jednotlivé dotčené společnosti, což by mohlo nepříznivě ovlivnit podnikání Skupiny LSH, její výsledky hospodaření a finanční situaci a následně schopnost splácet své závazky vyplývající z dluhopisů.

Dceřiné společnosti jsou vystaveny rostoucím cenám stavebních materiálů

Dceřiné společnosti používají při realizaci svých projektů ve výstavbě různé druhy stavebních surovin a materiálů, jejichž ceny mohou být poměrně výrazné, což může mít negativní dopad na vývoj ziskových marží Společnosti a jejich provozních výsledků, přičemž náklady na zajištění fixace cen vstupů od dodavatelů mohou způsobit vznik dodatečných nákladů. Dceřiné společnosti působí v odvětví, které je přímo závislé na cenách stavebních surovin a dodávek, které jsou určovány mezinárodně, a jakékoli zvýšení cen těchto surovin a dodávek může mít vliv na finanční situaci. Obdobně může nedostatek jednoho nebo více materiálů nebo surovin, selhání jednotlivých dodavatelských řetězců nebo zvýšení cen nepříznivě ovlivnit finanční situaci a schopnost plnit své závazky vyplývající z dluhopisů.

Riziko růstu úrokových sazeb

Skupina je vystavena riziku růstu úrokových sazeb, neboť dceřiné společnosti využívají k realizaci svých projektů také bankovní financování. Úrokové sazby z bankovního financování jsou složeny ze základní sazby a marže banky. Dlouhodobý vývoj úrokových sazeb na trhu, na kterém dceřiné společnosti působí, závisí na politice Evropské centrální banky (dále jen "ECB").

Skupina očekávala změnu měnové politiky ze strany ECB a pokles úrokové sazby na finančních trzích, což se projevilo ve snížení úrokových sazeb, za které dceřiné společnosti získávají peněžní prostředky od komerčních bank na financování projektů. S ohledem na turbulentní změny a dopady světové ekonomiky je však další pokles či nárůst úrokových sazeb nejistý. Zajištění rizika proti růstu úrokových sazeb je realizováno finančními deriváty, které představují dodatečné finanční náklady.

Riziko spojené s obsazením komerčních prostor

Poptávka po komerčních prostorech je silně ovlivněna ekonomickými podmínkami jak lokálně, tak globálně (kvůli rostoucímu podílu mezinárodních nájemců). V souladu s tím by jakýkoli nepříznivý vývoj na makroekonomické úrovni nebo jakékoli jiné příčiny, které by mohly vést ke snížení ekonomické aktivity, mohly mít na Společnost podstatný nepříznivý dopad. Jedná se zejména o změny v nabídce a poptávce po nemovitostech nebo snížení aktivity na trhu nemovitostí v zemích, ve kterých dceřiné společnosti působí, což může nepříznivě ovlivnit obsazenost nebo výši nájemného. Podobně může dojít ke snížení poptávky po pronájmu prostor v nadcházejících projektech dceřiných společností emitenta v důsledku nepříznivých ekonomických podmínek nebo zvýšení nabídky dostupných prostor. To by mohlo vést k nižší obsazenosti, kapitálovým výdajům potřebným k přilákání nebo udržení nájemníků a nižším příjmům.

Riziko likvidity

Riziko likvidity je riziko krátkodobého nedostatku likvidních finančních prostředků k úhradě splatných závazků Společnosti, tj. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv emitenta. Likvidita, tj. snadný přístup k finančním prostředkům, je zásadní pro podnikání, zejména v souvislosti s financováním obchodních aktivit

dceřiných společností. Riziko likvidity zahrnuje zejména riziko, že nebude možné financovat aktiva nástroji s odpovídající splatností a úrokovou sazbou, riziko, že nebude možné získat likvidní aktiva dostatečně rychle nebo v dostatečném množství, a související riziko, že nebude možné splácet splatné závazky.

Vzhledem k tomu, že Společnost nebude mít žádné jiné zdroje finančních prostředků než pohledávky za dceřinými společnostmi vzniklé z poskytnutého financování z výnosů emisí dluhopisů, nelze vyloučit, že Společnost bude čelit nedostatku likvidity, který by mohl nepříznivě ovlivnit jeho podnikání, ekonomické výsledky a finanční situaci, a tím i jeho schopnost dostát svým závazkům vyplývajícím z dluhopisů.

Riziko úpadku (insolvence)

Neschopnost dceřiných společností splácet finanční prostředky Společnosti může vést k úpadku (platební neschopnosti) Společnosti, protože Společnost nemá jiné zdroje finančních prostředků potřebné k plnění svých závazků (včetně závazků z dluhopisů) kromě splatných pohledávek z dluhopisů. Pokud se Společnost dostane do platební neschopnosti, může být proti němu zahájeno konkurzní nebo restrukturalizační řízení.

Riziko podřízenosti pohledávek

Většina pohledávek Společnosti jsou pohledávky vůči osobám, které jsou spřízněnými osobami. V případě bankrotu, restrukturalizace nebo jiných podobných řízení týkajících se majetku těchto dlužníků Společnosti budou pohledávky Společnosti vůči těmto osobám podřízeny pohledávkám ostatních nespojených věřitelů těchto osob, což může vést k tomu, že pohledávky Společnosti budou uspokojeny jen v malé míře nebo vůbec. V takové nepříznivé situaci může být schopnost Společnosti splácet své závazky vyplývající z dluhopisů ohrožena.

Riziko dalšího zadlužení

Přijetí dalšího dluhového financování ze strany Společnosti může v konečném důsledku znamenat, že v případě konkurzu, restrukturalizace, likvidace nebo jiného obdobného řízení vůči Společnosti budou pohledávky z dluhopisů uspokojeny za nižší cenu, než kdyby takové jiné dluhové financování nebylo přijato.

Důvody současné zadluženosti dceřiných společností a Společnosti jsou založeny na objektivních důvodech, neboť Společnost získává peněžní prostředky pro Skupinu výhradně vydáním dluhopisů a následně poskytuje peněžní prostředky ve formě úvěrů dceřiným společnostem na realizaci projektů výstavby a pronájmu logistických hal.

3.2.1.2 Rizika spojená s podnikatelskou činností Společnosti

Měnové riziko

Dceřiné společnosti se nacházejí v zemích, kde je platební měnou euro (EUR) a jejich příjmy a výdaje jsou denominovány v eurech. Společnost vydává dluhopisy v EUR a je tak nepřímo vystavena měnovému riziku v případě výrazné volatility směnného kurzu EUR/CZK. Použití zajišťovacích nástrojů může zvýšit nebo snížit expozici vůči CZK, ale nemusí zcela eliminovat expozici vůči tomuto riziku.

Celková ekonomická situace v podnikatelském regionu

Regionem podnikání Skupiny je Česká republika, Slovensko, Chorvatsko a Slovinsko. Celková ekonomická situace ve výše uvedených regionech přímo ovlivňuje hospodářské výsledky dceřiných společností, které v něm mají sídlo nebo v něm podnikají, a tedy i Společnosti. Nelze vyloučit riziko, že se hospodářské výsledky ve větší či menší míře zhorší v důsledku významné negativní změny v ekonomickém vývoji zemí v tomto regionu.

Riziko ztráty klíčových osob

Riziko ztráty klíčových osob představuje riziko, že Společnost a Skupina nebudou schopny dostatečně motivovat a udržet si osoby, které jsou klíčové pro schopnost Skupiny rozvíjet a realizovat klíčové strategie. Mezi klíčové osoby Skupiny patří členové vrcholového vedení Společnosti:

- Gabriel Bitea - zodpovědný za strategii, komunikaci s klienty a řízení a realizaci staveb
- Branislav Habán - statutární orgán, zodpovědný za strategii, financování a komunikaci s investory
- Bogdan Martin - zodpovědný za řízení a realizaci staveb
- Adrian Stanisav - statutární orgán, zodpovědný za finanční řízení
- Marek Laššák - zodpovědný za strategii, finanční řízení a komunikaci s bankami a investory

Odchody manažerů nebo klíčových zaměstnanců by mohly nepříznivě ovlivnit podnikání, finanční situaci a výsledky hospodaření Společnosti, což by mohlo nepřímo nepříznivě ovlivnit schopnost Společnosti plnit své závazky vyplývající z dluhopisů. Růst poptávky nad nabídkou kvalifikované pracovní síly může způsobit hromadný odchod klíčových osob a Společnost může být nucena vynaložit větší částku, aby si udržela nebo přilákala zaměstnance. To může mít negativní dopad na zvýšené náklady, a tím i na ziskovost Společnosti.

Riziko změny strategie

Přestože Společnosti nejsou známy žádné plány na změnu investiční strategie, nelze vyloučit, že změna stávající vlastnické struktury bude mít za následek změnu budoucí celkové strategie Společnosti.

Riziko soudních sporů

V případě soudního nebo rozhodčího řízení se Společnost vystavuje potenciálnímu riziku, že by takové řízení mohlo vést ke změně finanční situace. V období 12 měsíců předcházejících datu vydání této Výroční zprávy si Společnost nebyla a není vědoma žádných soudních, správních nebo rozhodčích řízení, které by se jí dotýkaly, a Společnost si není vědoma žádné hrozby takového řízení.

3.2.2 Rizikové faktory týkající se dluhopisů

3.2.2.1 Rizika související s povahou cenných papírů

Inflační riziko

Obecně platí, že inflace znehodnocuje měnu, ve které je dluhopis denominován. Existuje zde riziko, že hodnota dluhopisu bude klesat v závislosti na úrovni inflace a době trvání dluhopisu, což je odrazem citlivosti dluhopisu na změny úrokových sazeb. Čím vyšší je doba trvání dluhopisu, tím více může hodnota

investice do takového nástroje s rostoucí inflací klesat. Pokud míra inflace překročí míru nominálních výnosů z dluhopisů, bude hodnota reálných výnosů z dluhopisů negativní.

Riziko neplnění závazků

Jako každá jiná půjčka, i dluhopisy podléhají riziku nesplacení. Za nepříznivých okolností nemusí být Společnost schopna splatit své závazky vyplývající z dluhopisů a hodnota dluhopisů při jejich prodeji může být nižší než částka původní investice. Krátkodobé závazky Společnosti jsou tvořeny téměř výhradně emisemi dluhopisů. Zdrojem příjmů pro splacení dluhopisů jsou téměř výhradně úvěry poskytnuté Společností dceřiným společnostem odpovídající výši emitovaných dluhopisů, včetně příslušných úroků. Následné splacení závazků vyplývajících z dluhopisů Společnosti je tedy závislé na splacení závazku dceřiných společností vůči Společnosti.

Riziko nízké likvidity trhu

Dluhopisy Společnosti jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, ale vzhledem k nejistotě, zda bude vytvořen dostatečně likvidní sekundární trh, může být obchodování s nimi obecně méně likvidní než obchodování s jinými cennými papíry. Nebo, i když bude vytvořen dostatečně likvidní sekundární trh, zda takový sekundární trh přetrvá. Na potenciálně nelikvidním trhu totiž nemusí být nikdy možné prodat dluhopisy za adekvátní (tj. na dotaz investorů) cenu, což může mít negativní dopad zejména na držitele dluhopisů, kteří investovali do dluhopisů za účelem obchodování s nimi na sekundárním trhu a za účelem dosažení zisku z tohoto obchodování, nebo také na ty, kteří jsou z jiných důvodů nuceni prodat dluhopisy před jejich splatností. Držitelé dluhopisů obecně drží dluhopisy zakoupené od až do jejich splatnosti nebo odkupu emitentem a nevystavují se riziku nízké likvidity. V případě, že je potřeba prodat dluhopisy předčasně, mohou investoři kontaktovat svého dealera, který může jménem svých klientů zajistit prodej dluhopisů. V tomto případě je klient vystaven výše uvedenému riziku, protože obchodník s cennými papíry nemusí být schopen najít klienta, který by měl zájem o koupi dluhopisů. Obchodník s cennými papíry ani banka nebudou tvůrci, a proto nemohou závazně uvádět ceny dluhopisů.

Riziko předčasného splacení

Vzhledem k tomu, že emisní podmínky dluhopisů umožňují jejich předčasné splacení v plné výši, pokud k takovému předčasnému splacení dluhopisů dojde před datem jejich splatnosti, je zde platné riziko nižšího než očekávaného celkového výnosu v důsledku takového předčasného vyplacení, jakož i reinvestiční riziko v případě, že předčasně splacenou částku jistiny nelze reinvestovat se srovnatelnou mírou výnosu za daných tržních podmínek.

Riziko zatížení daní a povinných odvodů

Při posuzování atraktivity investice do dluhopisů je třeba brát v úvahu daňové zákony země zdanění, země, ve které je obchod s dluhopisem vypořádán, nebo jakékoli jiné země, jejíž daňové zákony a obvyklá daňová zátěž mohou ovlivnit výkonnost samotné investice do dluhopisu nebo návratnost investice do dluhopisu. Potenciální kupující nebo prodávající dluhopisů by si měli být vědomi toho, že mohou být odpovědní za daně, odvody nebo jiné nároky nebo poplatky v souladu se zákony a zvyklostmi země, ve které se převod dluhopisů uskutečňuje, nebo jakýmkoli jiným relevantním pro danou situaci. Jakékoli změny v daňových předpisech mohou také způsobit, že výsledný výnos z dluhopisů bude nižší, než se původně očekávalo, a/nebo že může být vyplacena nižší částka při prodeji nebo splatnosti dluhopisů, než se původně očekávalo.

Riziko dluhopisů bez úroků

S dluhopisy je spojeno riziko, že cena těchto dluhopisů na sekundárním trhu klesne v důsledku změn úroků. Ceny těchto dluhopisů jsou volatilnější než ceny dluhopisů s pevnou sazbou a mohou výrazněji reagovat na změny tržních úrokových sazeb ve srovnání s dluhopisy s podobnou splatností.

Riziko poplatků a dalších výdajů

Výše výnosu z investice do dluhopisů může být nepříznivě ovlivněna poplatky, jako jsou poplatky splatné v souvislosti s nákupem, prodejem a účastí dluhopisu v systému vypořádání. Tyto poplatky mohou zahrnovat poplatky za otevření účtu, převody nebo převody finančních prostředků a týkají se především sekundárního obchodování. Výše výnosů (částka, která má být vyplacena) může být také ovlivněna jinými platbami provedenými v souvislosti s dluhopisy (jako jsou například daně a další výdaje).

3.2.2.2 Rizika související s bezpečností dluhopisů

Riziko přímého nároku výhradně vůči Společnosti

Dluhopisy jsou vydávány výhradně Společností, která je jediným dlužníkem za závazky vyplývající z dluhopisů. Žádná jiná osoba neposkytuje žádnou záruku nebo jiné zajištění ve vztahu k dluhopisům, které by držitelům dluhopisů umožňovaly uplatňovat jakýkoli přímý nárok z dluhopisů vůči jakékoli jiné osobě než Společnosti nebo vůči majetku jakékoli jiné osoby než Společnosti.

3.3 ZHODNOCENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025 bylo pro Skupinu LSH velmi úspěšným. V průběhu roku 2025 se Skupina LSH zaměřila na dokončování již zahájených developerských projektů, akviziční činnost a fundraisingovou činnost pro další plánované projekty.

V průběhu roku se Skupina LSH nerozšířila o nové subjekty, ale soustředila se na restrukturalizaci externího financování s cílem zajistit efektivní strukturu a poměr cizích zdrojů a úsporu nákladů z titulu externího financování. Skupina LSH plánuje další developerské projekty v Chorvatsku, Slovinsku a České republice.

Přehled klíčových projektů pro rok 2025:

- Dokončení výstavby projektů:
 - DC1 budova v Zdenčina pod společností Log Expert Two d.o.o.
 - DC5 budova v Záhřebu, Velika Gorica pod společností Log Expert Ten d.o.o.
 - DC6 budova v Záhřebu, Velika Gorica pod společností Log Expert Ten d.o.o.
- Získání dalších pozemků a zahájení povoloovacího procesu pro budovy DC7 + DC8 v Záhřebu, Velika Gorica.
- Pokročilý povolovací proces a rozvoj projektu na stávajícím půdním fondu.

3.4 ALTERNATIVNÍ VÝKONNOSTNÍ UKAZATELE

Přestože ESMA (Evropský orgán pro cenné papíry a trhy) nevyžaduje odsouhlasení alternativních výkonnostních ukazatelů (APM) s účetními výkazy, pokud lze APM definovat z finančních výkazů, přidáváme odsouhlasení pro lepší porozumění našemu výpočtu ukazatele krytí celkového zisku, dluhové služby (DSCR) a poměru úvěru k hodnotě, tzv. loan to value (LTV).

3.4.1 Celkový zisk

Společnost používá celkový zisk, protože je to důležitý ekonomický ukazatel ukazující provozní efektivitu podniku srovnatelnou s jinými společnostmi, a protože nesouvisí s politikou odpisů a amortizací společnosti (protože projekty jsou vykazovány v reálné hodnotě). Ukazatel celkového zisku je také považován za dobrou aproximaci zbytkového peněžního toku. Navíc je to jeden ze základních ukazatelů, který používají společnosti po celém světě ke stanovení svých klíčových finančních a strategických cílů. Společnost používá ukazatel celkového zisku také v procesu sestavování rozpočtu, ve srovnání se svými konkurenty a jako základ pro odměňování klíčových vedoucích pracovníků. Tento indikátor je také používán burzovními a bankovními analytiky.

3.4.2 Ukazatel krytí dluhové služby (DSCR)

Ukazatel krytí dluhové služby (Debt Service Coverage Ratio, DSCR) představuje alternativní výkonnostní ukazatel používaný Společností k posouzení schopnosti generovat dostatečné peněžní toky pro obsluhu

dluhového financování. Ukazatel vyjadřuje poměr mezi peněžními toky generovanými z provozní činnosti a celkovými peněžními výdaji na dluhovou službu v daném období.

Skupina LSH definuje ukazatel DSCR na bázi provozní výkonnosti následovně:

$$\text{DSCR} = \text{EBITDA} / \text{Dluhová služba}$$

Řádek výkazů	K 31.12.2025	K 31.12.2024
Hrubý zisk	17 655	8 224
Úpravy o:		
- ostatní provozní náklady	1 448	2 278
EBITDA	19 103	10 502
Dluhová služby		
- jistina	4 626	2 928
- úroky	7 696	5 639
DSCR	1,55	1,23

DSCR činil k 31. prosinci 2025 1,55 ve srovnání s 1,23 na konci roku 2024 oproti minimálnímu poměru 1,20.

3.4.3 Poměr úvěru k hodnotě (LTV)

Poměr úvěru k hodnotě (Loan to Value, LTV) představuje alternativní výkonnostní ukazatel používaný Společností k posouzení míry zadlužení ve vztahu k hodnotě jejích aktiv. Ukazatel poskytuje investorům informaci o finanční páce Společnosti a úrovni zajištění dluhového financování.

Společnost definuje ukazatel LTV následovně:

$$\text{LTV} = \text{Čistý úročený dluh} / \text{Hodnota aktiv}$$

Řádek výkazů	K 31.12.2025	K 31.12.2024
Investice do nemovitostí	363 406	256 000
Investiční nemovitosti ve výstavbě	7 879	56 512
Úvěry	227 338	157 875
Dluhopisy externí	9 843	3 589
LTV	63,9%	51,7%

LTV (poměr úvěru k hodnotě) finančních podmínek činil k 31. prosinci 2025 63,9 % ve srovnání s 51,7 % na konci roku 2024 oproti maximálnímu poměru 70 %.

4. OČEKÁVANÝ VÝVOJ V NÁSLEDUJÍCÍM OBDOBÍ

Pro rok 2026 Skupina LSH očekává dokončení probíhajících projektů v Záhřebu, Veliké Gorici a pokračování v práci na akvizici dalších nových projektů pro nadcházející roky. Současné budou částečně dokončeny povolovací a přípravné práce na stávajících projektech pozemkového fondu.

Cílem je překročit v roce 2026 celkovou pronajimatelnou plochu dokončených projektů ve výši 340 000 m² a dokončených a připravovaných projektů pozemkového fondu ve výši 550 000 m².

5. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Dne 9. ledna 2026 zrealizovala společnost Log Expert One d.o.o. navýšení bankovního úvěru na celkovou výši 59 893 tis. EUR. Dodatečné prostředky budou použity na splacení části korporátních dluhopisu, akvizici nových pozemku a realizaci nových projektů v Záhřebu, Velika Gorica.

Dne 2. dubna 2026 zrealizovala společnost Log Expert Ten d.o.o. navýšení bankovního úvěru na celkovou výši 58 400 tis. EUR. Dodatečné prostředky budou použity na akvizici nových pozemku a realizaci nových projektů v Chorvatsku.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším významným následným událostem, které by měly dopad na samostatnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, respektive konsolidovanou výroční finanční zprávu.

6. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

V oblasti výzkumu a vývoje Skupina LSH nevyvíjí žádnou činnost. Náklady vyplývající z této činnosti Společnosti ani Skupina LSH vykázala v nulové hodnotě.

7. INFORMACE O NABÝVÁNÍ VLASTNÍCH AKCIÍ ČI PODÍLŮ

Společnost ani jednotlivé společnosti v rámci Skupiny LSH nenabývaly žádné vlastní akcie ani podíly.

8. INFORMACE O ČINNOSTECH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAHŮ

Skupina LSH a její jednotlivé společnosti při své činnosti dodržují příslušné právní předpisy týkající se ochrany životního prostředí.

Skupina LSH nemá žádné zaměstnance.

9. INFORMACE O TOM, ZDA MÁ SPOLEČNOST ORGANIZAČNÍ SLOŽKU V ZAHRANIČÍ

Společnost nebo jednotlivé společnosti v rámci Skupiny LSH nemají žádnou organizační jednotku v zahraničí.

10. INFORMACE POŽADOVANÉ PODLE ZVLÁŠTNÍHO PŘEDPISU

Na základě slovenského zákona č. 429/2002 Z. z., o burze cenných papíerov, ve znění pozdějších předpisů, zveřejňujeme následující informace:

- Samotná Společnost Log Sympatia Holding a.s. nemá žádnou externí bankovní půjčku ani jiné významné zápůjčky přijaté od nefinančních institucí.
- Společnost při založení dne 4. listopadu 2019 vydala celkem 100 vlastních akcií s nominální hodnotou 20 000 CZK.
- Kmenové akcie Společnosti jsou vydávány na jméno v listinné podobě.
- Dne 6. 6. 2023 Společnost vydala diskontované dluhopisy (LSH I. EUR 7,0% 12/27, ISIN: SK4000023255) s emisním kurzem 73-90 % a nominální hodnotou 1 000 EUR splatné 1. 12. 2027.
Dne 6. 6. 2023 Společnost vydala diskontované dluhopisy (LSH II. EUR 8,0% 12/27, ISIN: SK4000023248) s emisním kurzem 70-89 % a nominální hodnotou 100 000 EUR splatné 1. 12. 2027.
- Dne 6. 6. 2023 Společnost vydala diskontované dluhopisy (LSH III. EUR 9,0% 12/27, ISIN: SK4000023735) s emisním kurzem 69-88 % a nominální hodnotou 100 000 EUR splatné 1. 12. 2027.
- Dne 28. 11. 2024 Společnost vydala diskontované dluhopisy (LSH IV. EUR 9,5% 4/27, ISIN: SK4000026530) s emisním kurzem 81 % a nominální hodnotou 10 000 EUR splatné 1. 4. 2027.
- Dne 5. 3. 2025 Společnost vydala diskontované dluhopisy (LSH CORPORATE 12/2027, ISIN: SK4000026951) s emisním kurzem 70-95 % a nominální hodnotou 10 000 EUR splatné 1. 12. 2027
- Dne 18. 12. 2025 Společnost vydala diskontované dluhopisy (LSH 7% 12/2029, ISIN: SK4000028577) s emisním kurzem 76-95 % a nominální hodnotou 1 000 EUR splatné 18. 12. 2029.
- Dne 18. 12. 2025 Společnost vydala diskontované dluhopisy (LSH 8% 12/2029, ISIN: SK4000028585) s emisním kurzem 73-95 % a nominální hodnotou 1 000 EUR splatné 18. 12. 2029.
- Dne 18. 12. 2025 Společnost vydala diskontované dluhopisy (LSH 9% 12/2029, ISIN: SK4000028593) s emisním kurzem 70-95 % a nominální hodnotou 1 000 EUR splatné 18. 12. 2029.
- Subjekt odpovědný za vedení záznamů: Centrální depozitář cenných papírů Slovenské republiky, a.s., se sídlem ul. 29. augusta 1/A, Bratislava 814 80, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem Bratislava III, oddíl Sa.
- Společnost nebo skupina LSH nevydala dluhopisy, s nimiž je spojeno právo vyzvat k vydání akcií v době v nich uvedené a postupy pro jejich výměnu za akcie.

11. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ

Konsolidovaná výroční finanční zpráva Společnosti za rok končící 31. prosince 2025 byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky a Skupiny LSH (going concern). Tento předpoklad vychází z posouzení vedení Společnosti, které zohlednilo zejména aktuální finanční pozici, výsledky hospodaření, očekávaný budoucí vývoj peněžních toků, jakož i dostupnost a strukturu externího financování.

V rámci tohoto posouzení vedení Společnosti rovněž zvažilo relevantní interní i externí faktory, které by mohly ovlivnit schopnost Společnosti a Skupiny LSH pokračovat ve své činnosti, včetně vývoje na trzích, na nichž Společnost a Skupina LSH působí, a její schopnosti plnit své splatné závazky.

Na základě provedeného vyhodnocení dospělo vedení Společnosti k závěru, že neexistují žádné významné nejistoty, které by zpochybňovaly schopnost Společnosti pokračovat ve své činnosti, a že předpoklad nepřetržitého trvání je proto nadále přiměřený. Společnost předpokládá, že bude schopna pokračovat ve své činnosti po dobu nejméně 12 měsíců od rozvahového dne.

12. KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2025 A ZPRÁVA AUDITORA

Společnost sestavila konsolidovanou účetní závěrku, jež tvoří nedílnou součást této konsolidované výroční finanční zprávy. Konsolidovaná účetní závěrka byla ověřena společností BDO Audit s.r.o. Zpráva auditora je nedílnou součástí této konsolidované výroční finanční zprávy.

13. SAMOSTATNÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2025 A ZPRÁVA AUDITORA

Společnost sestavila samostatnou účetní závěrku, jež tvoří nedílnou součást této konsolidované výroční finanční zprávy. Samostatná účetní závěrka byla ověřena společností BDO Audit s.r.o. Zpráva auditora je nedílnou součástí této konsolidované výroční finanční zprávy.

14. ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Součástí této výroční finanční zprávy je rovněž zpráva o vztazích mezi propojenými osobami, zpracovaná v souladu s příslušnými právními předpisy. Tato zpráva poskytuje přehled vztahů mezi Společností a jí ovládanými osobami, jakož i osobami ovládajícími a dalšími propojenými subjekty, a je nedílnou součástí této výroční zprávy.

15. NÁVRH NA ROZDĚLENÍ ZISKU NEBO VYROVNÁNÍ ZTRÁTY

Zisk Skupiny LSH za účetní období 1. ledna - 31. prosince 2025 činí 14 683 tis. EUR. V souladu se stanovami Společnosti předkládá statutární orgán Společnosti návrh na naložení s výsledkem hospodaření valné hromadě. Statutární orgán navrhuje, aby zisk za období roku 2025 nebyl rozdělen formou dividend a byl v plné výši převeden na účet nerozdělených zisků minulých let.

Ztráta Společnosti Log Sympatia Holding a.s. SH za účetní období 1. ledna - 31. prosince 2025 činí 44 tis. EUR. V souladu se stanovami Společnosti předkládá statutární orgán Společnosti návrh na vypořádání výsledku hospodaření valné hromadě. Statutární orgán navrhuje, aby ztráta za období roku 2025 byla převedena na účet neuhrazené ztráty minulých let.

16. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

Společnost prohlašuje, že v průběhu sledovaného období nebyla účastníkem žádných soudních, správních ani rozhodčích řízení, která by mohla mít významný vliv na její finanční situaci nebo výsledky hospodaření. Zároveň si není vědoma existence jakýchkoli probíhajících či hrozících sporů, které by svým charakterem či rozsahem mohly podstatně ovlivnit její činnost nebo postavení.

Společnost si není vědoma žádných dalších významných skutečností, které by nebyly uvedeny v této výroční finanční zprávě a které by mohly mít vliv na posouzení finanční situace, podnikatelské činnosti nebo výsledků hospodaření Společnosti.

Tato výroční finanční zpráva je sestavena v návaznosti na samostatnou i konsolidovanou účetní závěrku Společnosti a poskytuje dle nejlepšího vědomí vedení Společnosti věrný a ucelený obraz o finanční situaci, výkonnosti a vývoji hospodaření Společnosti za sledované období.


17. ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA KONSOLIDOVANOU VÝROČNÍ FINANČNÍ ZPRÁVU SPOLEČNOSTI LOG SYMPATIA HOLDING A.S. OBSAHUJÍCÍ KONSOLIDOVANOU ÚČETNÍ ZÁVĚRKU A SAMOSTATNOU ÚČETNÍ ZÁVĚRKU

Prohlašujeme, že podle našeho nejlepšího vědomí poskytuje konsolidovaná výroční finanční zpráva za rok končící 31. prosince 2025 věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv, finanční situace a výsledků hospodaření Společnosti a Skupiny LSH. Zpráva také obsahuje popis významných událostí, které nastaly v průběhu účetního roku 2025, a jejich dopad na účetní závěrky a popis hlavních rizik a nejistot pro následující období, jakož i popis transakcí se spřízněnými stranami, které významně ovlivňují výsledky hospodaření, a poskytuje věrný přehled těchto požadovaných informací.

Tato konsolidovaná výroční finanční zpráva byla připravena a schválena k vydání dne 13. května 2026.



.....
Branislav Habán
Předseda představenstva
Log Sympatia Holding a.s.



.....
Adrian Stanisav
Člen představenstva
Log Sympatia Holding a.s.

**KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2025
A ZPRÁVA AUDITORA**

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ VÝSLEDKU A ÚPLNÉHO VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

<i>V tisících EUR</i>	Poznámky	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Výnosy	8	22 022	13 299
Náklady na výnosy	8	-4 367	-5 075
Hrubý zisk		17 655	8 224
Režijní a administrativní výdaje	8	-1 307	-962
Odpisy a amortizace	12	-102	-21
Ostatní výnosy a ostatní náklady	8	-206	560
Čistý výsledek ocenění investic do nemovitostí	11	11 337	34 391
Zisk z provozu		27 377	42 192
Výnosové úroky	15	55	16
Nákladové úroky	19, 21	-11 780	-7 087
Finanční výnosy	8, 15	0	442
Finanční náklady	8	-799	-266
Kurzové zisky a ztráty		0	-14
Zisk před zdaněním		14 853	35 283
Daně z příjmů	9, 10	-170	-7 151
ZISK ZA DANÉ OBDOBÍ		14 683	28 132
OSTATNÍ ÚPLNÝ VÝSLEDEK			
Rozdíly v přepočtu cizích měn bez daně		0	0
OSTATNÍ ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA DANÝ ROK, BEZ DANĚ		0	0
CELKOVÝ ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA DANÉ OBDOBÍ		14 683	28 132

Nedílnou součástí této konsolidované účetní závěrky je příloha na stranách 26-70

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ FINANČNÍ SITUACE K 31. PROSINCI 2025

<i>V tisících EUR</i>	Poznámky	31. prosince 2025	31. prosince 2024
AKTIVA			
DLOUHODOBÁ AKTIVA			
Investice do nemovitostí	11	363 406	256 000
Investiční nemovitost ve výstavbě	11	7 879	56 512
Pozemky, budovy a zařízení	12	895	248
Obchodní a jiné pohledávky	15	899	575
Derivátová finanční aktiva	20	202	328
Odložená daň	10	116	36
DLOUHODOBÁ AKTIVA CELKEM		373 397	313 699
OBĚŽNÁ AKTIVA			
Obchodní a jiné pohledávky	15	2 999	1 063
Zálohy a ostatní oběžná aktiva	16	6 463	3 467
Poskytnuté půjčky		50	50
Daňové pohledávky	16	38	1 412
Derivátová finanční aktiva	20	46	357
Peníze a peněžní ekvivalenty	14	13 647	5 215
OBĚŽNÁ AKTIVA CELKEM		23 243	11 564
AKTIVA CELKEM		396 640	325 263

Nedílnou součástí této konsolidované účetní závěrky je příloha na stranách 26-70

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ FINANČNÍ SITUACE K 31. PROSINCI 2025 (pokračování)

<i>V tisících EUR</i>	Poznámky	31. prosince 2025	31. prosince 2024
VLASTNÍ KAPITÁL			
Základní kapitál	24	83	83
Kapitálové fondy	24	36 300	36 300
Fond z přepočtu cizích měn	24	-2	-2
Nerozdělený zisk	24	43 891	29 208
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		80 272	65 589
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY			
Obchodní a jiné závazky	18	0	1 077
Zálohy a ostatní dlouhodobé závazky	18	4 159	5 410
Úvěry	19	216 621	153 084
Dluhopisy	21	45 003	38 574
Přijaté půjčky	25	13 823	15 737
Odložená daňová povinnost	10	16 964	16 739
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM		296 570	230 621
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY			
Obchodní a jiné závazky	17	8 258	10 962
Zálohy a ostatní krátkodobé závazky	17	222	8 722
Úvěry	19	10 717	4 901
Dluhopisy	21	376	4 043
Přijaté zápůjčky	25	3	0
Daňová povinnost z příjmů	9	222	425
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM		19 798	29 053
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		396 640	325 263

Nedílnou součástí této konsolidované účetní závěrky je příloha na stranách 26-70

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

<i>V tisících EUR</i>	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Fond z přepočtu cizích měn	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2023	83	36 300	-2	1 076	37 457
Čistý zisk za období	0	0	0	28 132	28 132
Rozdíly v přepočtech cizích měn	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2024	83	36 300	-2	29 208	65 589
Čistý zisk za období	0	0	0	14 683	14 683
Zůstatek k 31. prosinci 2025	83	36 300	-2	43 891	80 272

Nedílnou součástí této konsolidované účetní závěrky je příloha na stranách 26-70

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

V tisících EUR	Poznámka	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Peněžní toky z provozní činnosti			
Zisk za rok		14 683	28 132
Úpravy pro:			
Amortizace a odpisy	12	102	21
Čistý výsledek ocenění investic do nemovitostí	11	-11 337	-34 391
Finanční výnosy	8	0	-442
Finanční náklady	8	799	280
Náklad na daň z příjmů	9, 10	170	7 151
Ostatní nepeněžní operace	20	-885	486
Provozní zisk před změnami pracovního kapitálu		3 532	1 237
Snížení/zvýšení obchodních a ostatních pohledávek	15	-4 103	-1 088
Změna derivátových finančních aktiv	20	438	-442
Zvýšení/(pokles) obchodních a jiných závazků	17	-13 510	22 751
Změny v čistém pracovním kapitálu		-17 175	21 221
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		-13 643	22 458
Investiční činnost			
Pořízení investic do nemovitostí	11	-47 435	-89 658
Pořízení pozemků, budov a zařízení	12	-749	-246
Přijaté úroky	25	55	16
Čisté peněžní prostředky použité na investiční činnosti		-48 129	-89 888
Financování činnosti			
Čerpání z úvěrů a půjček	19	79 906	90 937
Splácení úvěru a půjček	19	-4 901	-10 837
Úroky z úvěrů a půjček	8, 19, 25	-7 563	-14 244
Příjmy z dluhopisů	21	16 362	39 994
Splácení dluhopisů	21	-9 648	-34 183
Úroky z dluhopisů	8, 21	-3 952	-2 392
Čisté peněžní prostředky (použitá v)/z finančních činností		70 204	69 275
Čistý nárůst peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		8 432	1 845
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku		5 215	3 370
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ke konci roku		13 647	5 215

Neúplnou součástí této konsolidované účetní závěrky je příloha na stranách 26-70

PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Obsah

1.	OBECNÉ INFORMACE	28
2.	ZÁSADA NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ.....	30
3.	ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	30
4.	ZÁKLADNÍ POSTUPY SESTAVENÉ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	31
5.	VÝZNAMNÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA.....	33
6.	VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, ODHADY A PŘEDPOKLADY	42
7.	NOVÉ A NOVELIZOVANÉ NORMY PŘIJATÉ SPOLEČNOSTÍ.....	44
8.	ZVEŘEJNĚNÍ VÝSLEDKU A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU	47
9.	DAŇ Z PŘÍJMU	49
10.	ODLOŽENÁ DAŇ	50
11.	INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ.....	51
12.	OSTATNÍ POZEMKY, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ.....	53
13.	REÁLNÁ HODNOTA A HIERARCHIE REÁLNÝCH HODNOT FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ	54
14.	PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY	56
15.	FINANČNÍ AKTIVA V NABĚHLÉ HODNOTĚ	56
16.	ZÁLOHY A OSTATNÍ OBĚŽNÁ AKTIVA.....	57
17.	FINANČNÍ ZÁVAZKY - OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY	58
18.	LEASINGY	58
19.	PŮJČKY A ÚVĚRY	59
20.	DERIVÁTOVÉ FINANČNÍ NÁSTROJE	60
21.	EMITOVANÉ DLUHOPISY	61
22.	REZERVY	62
23.	STÁTNÍ GRANTY.....	62
24.	VLASTNÍ KAPITÁL.....	62
25.	ZVEŘEJNĚNÍ SPŘÍZNĚNÝCH STRAN.....	63

26.	VYDANÉ ZÁRUKY	65
27.	ZÁSTAVY	65
28.	ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK	66
29.	INFORMACE O ZAMĚSTNANCÍCH.....	69
30.	ODMĚNY AUDITORŮM	69
31.	NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	70
32.	PROHLÁŠENÍ MANAGEMENTU	70

1. OBECNÉ INFORMACE

Podnikání Společnosti

Hlavní činností společnosti Log Sympatia Holding a.s. (dále jen „Společnost“) a jejích dceřiných společností (dále jen „Skupina“ nebo „Skupina LSH“) jsou investice do výstavby, držby a pronájmu průmyslových a logistických nemovitostí ve střední a východní Evropě.

Skupina realizuje své developerské aktivity prostřednictvím účelově založených dceřiných společností, přičemž pro každý jednotlivý projekt je zpravidla zřízena samostatná plně vlastněná společnost. Tyto společnosti jsou zahrnuty do konsolidované účetní závěrky Skupiny.

V oblasti řízení lidských zdrojů a vybraných podpůrných činností Skupina využívá služeb společností spřízněných s konečnými vlastníky. Obdobně jsou některé finanční a treasury činnosti zajišťovány Společností a dalšími subjekty v rámci skupiny spojené s konečnými vlastníky.

Skupina působí v oblasti nemovitostí na území Evropské unie, zejména v Chorvatsku, Slovinsku a České republice. V rámci své činnosti se zaměřuje na výstavbu administrativních budov, skladových a logistických areálů a dalších typů komerčních nemovitostí, které jsou určeny primárně k dlouhodobému pronájmu.

Struktura a identifikace Společnosti

Log Sympatia Holding a.s. je akciová společnost založená a registrovaná v České republice se sídlem Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno, Česká republika. Společnost byla založena 4. 11. 2019.

Akcionáři

Akcionáři Společnosti k 31. prosinci 2025 a 31. prosinci 2024 byli následující:

Akcionář	31.12.2025	31.12.2024
Log Expert Development SRL (Rumunsko)	50,00%	50,00%
Sympatia Projects, s.r.o. (Slovensko)	40,00%	40,00%
MB Cons Solutions SRL (Rumunsko)	10,00%	10,00%

Výše uvedení akcionáři jednají ve shodě. Na základě této skutečnosti Společnost posuzuje, že je ovládána těmito akcionáři jednajícími ve shodě, přičemž žádný z jednotlivých akcionářů nemá samostatně kontrolu nad Společností.

Konečná ovládající osoba (ultimate controlling party) byla Společností identifikována na úrovni všech akcionářů jednajících ve shodě.

Konečným skutečným vlastníkem zapsaným u Ministerstva spravedlnosti České republiky je:

- Ecaterina Onica (nepřímý skutečný vlastník)
- Branislav Habán (nepřímý skutečný vlastník).

Statutární orgán

Statutárním orgánem společnosti je představenstvo. Představenstvo je složeno ze dvou členů:

- Ing. Branislav Habán
- Adrian Stanisav.

Za společnost jedná představenstvo, přičemž oba jeho členové jednají jménem společnosti společně.

Dozorčí rada a výbor pro audit

Dozorčí rada společnosti je tvořena:

- Ing. Marek Laššák
- Bogdan Martin
- Třetí místo v dozorčí radě nebylo k 31. 12. 2025 obsazeno.

Počet členů dozorčího orgánu je 3. K 31. prosinci 2025 byl dozorčí orgán obsazen pouze dvěma členy.

Výbor pro audit je zastoupen:

- Oana Alexandra Gaspar
- Michal Baňas
- Irenej Denkocy.

Počet členů výboru pro audit je 3. K 31. prosinci 2025 byl výbor pro audit obsazen třemi členy.

Základní kapitál

Společnosti bylo vydáno 100 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 20 000 Kč za jednu akcii. Celková výše základního kapitálu činí 2 000 000 Kč a je plně splacen.

Ve vykazovaném období nedošlo k žádné změně v počtu či jmenovité hodnotě vydaných akcií.

Společnost ve vykazovaném období nenabyla žádné vlastní akcie.

Společnost sestavuje konsolidovanou účetní závěrku v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) přijatými Evropskou unií.

Společnost přímo či nepřímo vlastnila následující dceřiné společnosti:

	Vlastnictví	Stát / měna	Vlastnictví k 31.12. 2025	Vlastnictví k 31.12. 2024
Log Expert One d.o.o.	Přímé	Chorvatsko/EUR	100%	100%
Log Expert Two d.o.o.	Přímé	Chorvatsko/EUR	100%	100%
Log Expert Three d.o.o.	Přímé	Chorvatsko/EUR	100%	100%
Log Expert Four d.o.o.	Přímé	Chorvatsko/EUR	100%	100%
Log Expert Seven d.o.o.	Přímé	Chorvatsko/EUR	100%	100%
Log Expert Eight d.o.o.	Přímé	Chorvatsko/EUR	100%	100%
Log Expert Ten d.o.o.	Přímé	Chorvatsko/EUR	100%	100%
Log One d.o.o.	Přímé	Slovinsko/EUR	100%	100%
Log Two d.o.o.	Přímé	Slovinsko/EUR	100%	100%

Mateřská společnost sestavující konsolidovanou účetní závěrku

Mateřskou společností, která sestavuje konsolidovanou účetní závěrku, je Log Sympatia Holding a.s. Konsolidovaná účetní závěrka zahrnuje všechny výše uvedené dceřiné společnosti a Společnost.

Informace o nezávislém auditorovi

Konsolidovaná účetní závěrka společnosti Log Sympatia Holding a.s. byla ověřena nezávislým auditorem BDO Audit s.r.o.

2. ZÁSADA NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ

K datu schválení této konsolidované účetní závěrky vedení Skupiny posoudilo schopnost Skupiny pokračovat ve své činnosti na základě principu nepřetržitého trvání podniku (going concern). Při tomto posouzení byly zohledněny zejména aktuální finanční situace Skupiny, její likvidní pozice, očekávaný vývoj hospodaření a peněžních toků, jakož i dostupnost externích zdrojů financování.

Na základě provedeného vyhodnocení vedení Skupiny dospělo k závěru, že k datu schválení konsolidované účetní závěrky neexistují žádné skutečnosti ani nejistoty, které by významným způsobem zpochybňovaly schopnost Skupiny pokračovat ve své činnosti po dobu nejméně 12 měsíců od tohoto data.

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla proto sestavena v souladu s předpokladem nepřetržitého trvání podniku, který představuje základní princip pro její sestavení v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS).

3. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

3.1 PROHLÁŠENÍ O SHODĚ

Konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (dále jen "Účetní standardy IFRS") přijatými Evropskou unií, zveřejněnými a účinnými k rozvahovému dni, tj. k 31. 12. 2025.

Konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena na základě dodržení principu nepřetržitého trvání účetní jednotky a v souladu s metodou stanovení historických nákladů, s výjimkou finančních aktiv a závazků oceněných reálnou hodnotou.

Konsolidovaná účetní závěrka zahrnuje:

- konsolidovaný výkaz finanční situace
- konsolidovaný výkaz výsledků a úplného výsledku
- konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu
- konsolidovaný výkaz peněžních toků
- přílohu ke konsolidované účetní závěrce.

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za rok končící 31. prosince 2025 a obsahuje srovnatelné údaje za rok končící 31. prosince 2024.

Konsolidovaná účetní závěrka je prezentována v eurech ("EUR") a všechny hodnoty, pokud není uvedeno jinak, jsou uvedeny v tisících EUR.

Sestavení konsolidované účetní závěrky v souladu s účetními standardy IFRS vyžaduje použití určitých kritických účetních odhadů. Vyžaduje také, aby vedení uplatňovalo svůj úsudek v procesu uplatňování účetních pravidel skupiny.

3.2 FUNKČNÍ MĚNA A MĚNA VYKAZOVÁNÍ

Konsolidovaná účetní závěrka Skupiny LSH je prezentována v eurech (EUR), která představují měnu vykazování Skupiny. Vedení Skupiny zvolilo euro jako měnu vykazování s ohledem na ekonomické prostředí, ve kterém Skupina působí, a skutečnost, že převážná část transakcí, financování a investičních aktivit je realizována v eurech.

Funkční měnou dceřiných společností je euro (EUR), které odpovídá primárnímu ekonomickému prostředí, ve kterém tyto společnosti působí.

Funkční měnou mateřské společnosti je česká koruna (CZK). Společnost pro účely řízení a konsolidace vede paralelní účetní evidenci v eurech.

V souvislosti s první aplikací IFRS Skupina přepočítala historické účetní údaje mateřské společnosti do eur, aby zajistila konzistentní prezentaci finančních informací v rámci Skupiny. Pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky jsou údaje mateřské společnosti následně přepočítávány z měny CZK do měny vykazování EUR v souladu s IAS 21 „Dopady změn měnových kurzů“, přičemž:

- aktiva a závazky jsou přepočítávány závěrečným kurzem k rozvahovému dni,
- výnosy a náklady jsou přepočítávány kurzem k datu transakce, případně průměrným kurzem za období,
- kurzové rozdíly vzniklé z přepočtu jsou vykázány v ostatním úplném výsledku.

Tento přístup zajišťuje věrné zobrazení finanční situace a výkonnosti Skupiny při současném zachování souladu s požadavky IFRS.

3.3 PŘEPOČET CIZÍ MĚNY

Účetní závěrky jednotlivých společností Skupiny jsou sestaveny ve funkční měně, která odpovídá primárnímu ekonomickému prostředí, ve kterém dané společnosti působí. Funkční měnou mateřské společnosti je česká koruna (CZK) a funkční měnou jejich dceřiných společností je euro (EUR).

Transakce v cizích měnách jsou při prvotním zaúčtování přepočítávány do funkční měny příslušné společnosti směnným kurzem platným k datu uskutečnění transakce. K rozvahovému dni jsou peněžní aktiva a závazky denominované v cizích měnách přepočítávány závěrečným směnným kurzem k tomuto datu.

Kurzové rozdíly vzniklé z přepočtu peněžních položek jsou vykazovány ve výkazu zisku a ztráty v období, ve kterém vznikají.

Nepeněžní aktiva a závazky vykazované v pořizovací hodnotě jsou přepočítávány historickým směnným kurzem platným k datu transakce. Nepeněžní položky oceňované reálnou hodnotou jsou přepočítávány směnným kurzem platným k datu stanovení reálné hodnoty, přičemž související kurzové rozdíly jsou vykazovány v souladu s vykázáním změny reálné hodnoty.

4. ZÁKLADNÍ POSTUPY SESTAVENÉ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Konsolidovaná účetní závěrka zahrnuje účetní závěrku Společnosti a všech dceřiných společností, které jsou Společností ovládány. Ovládání je dosaženo, pokud Společnost má moc nad druhou společností, je vystavena variabilní návratnosti ze své angažovanosti ve druhé společnosti a je schopna využít svoji moc k ovlivnění návratnosti své investice. Společnost průběžně přehodnocuje, zdali nedochází ke změnám, které by vedly k naplnění či naopak vyvrácení uvedené definice ovládání.

Všechny vnitroskupinové transakce, zůstatky, výnosy a náklady, včetně nerealizovaných zisků, jsou eliminovány v plném rozsahu při konsolidaci.

Všechny dceřiné společnosti používají jednotnou účetní politiku.

Dceřiné společnosti

Dceřiné společnosti jsou všechny subjekty (včetně strukturovaných subjektů), nad kterými má Společnost kontrolu. Společnost kontroluje subjekt, pokud je vystavena výnosům z účasti na tomto subjektu nebo má práva na tyto výnosy a má schopnost ovlivňovat tyto výnosy prostřednictvím své moci nad subjektem.

Dceřiné společnosti jsou plně konsolidovány ode dne, kdy je kontrola převedena na Společnost, a jsou dekonsolidovány ke dni, kdy tato kontrola zaniká.

Mezipodnikové zůstatky a veškeré zisky, ztráty, výnosy a náklady vyplývající z transakcí v rámci skupiny jsou při konsolidaci vyloučeny.

Metody konsolidace

Aktiva a pasiva dceřiných společností jsou vykazována v souladu s jednotnými účetními pravidly používanými v rámci skupiny.

V případě dceřiných společností nabytých formou obchodní kombinace se jejich identifikovatelná aktiva a závazky oceňují reálnou hodnotou k datu akvizice v souladu s IFRS 3. Goodwill vzniká, pokud kupní cena investice převyšuje reálnou hodnotu identifikovatelných čistých aktiv. Goodwill je testován na snížení hodnoty alespoň jednou ročně. Pokud je jeho účetní hodnota vyšší než zpětně ziskatelná částka, je vykázána ztráta ze snížení hodnoty.

Pokud je kupní cena nižší než reálná hodnota identifikovatelných čistých aktiv, rozdíl je vykázán ve výsledku hospodaření v období akvizice. Goodwill je účtován v dceřiných společnostech ve funkční měně těchto společností. Změny vlastnického podílu v již kontrolovaných dceřiných společnostech se účtují přímo do vlastního kapitálu.

Podmíněné protiplnění se oceňuje reálnou hodnotou k datu akvizice a následné změny reálné hodnoty se běžně vykazují ve výsledku hospodaření.

Do procesu konsolidace jsou zahrnuty úpravy položek individuálních účetních závěrek mateřské a dceřiných společností tak, aby byly prezentovány jako účetní závěrka jedné ekonomické jednotky. Vnitroskupinová aktiva, pasiva, vlastní kapitál, výnosy, náklady a peněžní toky jsou eliminovány.

Odložené daně jsou účtovány k příslušným konsolidačním úpravám. Odložené daňové pohledávky a závazky jsou kompenzovány, pokud je splněn požadavek na existenci právně vymahatelného nároku na započtení a pokud se vztahují k daním vybíraným stejným daňovým úřadem.

5. VÝZNAMNÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

5.1 INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Investice do nemovitostí - dokončené projekty

Investice do nemovitostí představují nemovitosti držené za účelem dosažení výnosů z nájemného a/nebo zhodnocení kapitálu. Dokončené investiční nemovitosti jsou při prvotním zaúčtování oceněny pořizovací cenou, která zahrnuje vedlejší pořizovací náklady přímo související s jejich pořízením.

Po prvotním zaúčtování jsou investice do nemovitostí oceňovány reálnou hodnotou v souladu s IAS 40 „Investice do nemovitostí“. Reálná hodnota je stanovována na základě ocenění prováděného nezávislým externím znalcem s odpovídající odbornou kvalifikací a zkušenostmi v daném segmentu a geografické oblasti. Ocenění je prováděno minimálně jednou ročně.

Reálná hodnota odpovídá odhadované částce, za kterou by mohla být nemovitost směněna mezi informovanými, ochotnými a nezávislými stranami v rámci transakce za obvyklých tržních podmínek ke dni ocenění.

Zisky nebo ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty investičních nemovitostí jsou vykazovány ve výkazu zisku a ztráty v období, ve kterém vznikají.

Investiční nemovitosti ve výstavbě

Investiční nemovitosti ve výstavbě představují nemovitosti pořizované nebo vyvíjené za účelem budoucího pronájmu a/nebo zhodnocení kapitálu.

Tyto nemovitosti jsou po prvotním zaúčtování oceňovány reálnou hodnotou v souladu s IAS 40 „Investice do nemovitostí“, pokud lze reálnou hodnotu spolehlivě určit. Reálná hodnota je stanovována na základě ocenění prováděného nezávislým externím znalcem s odpovídající odbornou kvalifikací a zkušenostmi v daném segmentu a geografické oblasti, a to minimálně jednou ročně.

Při stanovení reálné hodnoty investičních nemovitostí ve výstavbě se vychází z odhadované tržní hodnoty dokončeného projektu, od které jsou odečteny odhadované náklady nezbytné k jeho dokončení, včetně přiměřené marže a souvisejících rizik.

Zisky nebo ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty investičních nemovitostí ve výstavbě jsou vykazovány ve výkazu zisku a ztráty v období, ve kterém vznikají.

Veškeré náklady přímo související s pořízením a výstavbou nemovitostí, včetně následných kapitálových výdajů, které splňují kritéria pro aktivaci, jsou zahrnuty do ocenění těchto aktiv.

Zastavěné pozemky

Pozemky, u nichž Skupina dosud nezískala kontrolu, zejména na základě smluv o budoucí kupní smlouvě nebo opcí na koupi, nejsou vykázány jako aktiva v rozvaze. Poskytnuté zálohy v souvislosti s těmito transakcemi jsou vykazovány jako ostatní aktiva (pohledávky) do okamžiku, kdy Skupina získá kontrolu nad příslušným pozemkem.

Pozemky držené Skupinou za účelem budoucí výstavby investičních nemovitostí (dále jen „pozemky určené k výstavbě“) jsou klasifikovány jako investiční nemovitosti v souladu s IAS 40 „Investice do nemovitostí“, pokud jsou drženy za účelem budoucího zhodnocení kapitálu a/nebo budoucích výnosů z pronájmu.

Po prvotním zaúčtování jsou tyto pozemky oceňovány reálnou hodnotou. Reálná hodnota je stanovována na základě ocenění prováděného nezávislým externím znalcem s odpovídající odbornou kvalifikací a zkušenostmi v dané lokalitě, přičemž je zpravidla využívána metoda srovnatelných tržních transakcí v souladu s IFRS 13 „Oceňování reálnou hodnotou“. Zisky nebo ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou vykazovány ve výkazu zisku a ztráty v období, ve kterém vznikají.

Veškeré náklady přímo související s pořízením pozemků, včetně vedlejších pořizovacích nákladů, jsou kapitalizovány jako součást jejich ocenění. Náklady na infrastrukturu související s rozvojem

pozemků nejsou zahrnuty do reálné hodnoty těchto pozemků a jsou vykazovány odděleně jako dlouhodobý majetek, zpravidla v pořizovací ceně.

V případě, že reálnou hodnotu pozemků nelze spolehlivě určit, jsou tyto pozemky oceňovány pořizovací cenou sníženou o případné ztráty ze snížení hodnoty, a to do doby, než bude možné reálnou hodnotu spolehlivě stanovit.

5.2 POZEMKY, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ

Dlouhodobý hmotný majetek zahrnuje aktiva využívaná Skupinou pro její provozní účely, zejména drobné vybavení a technická zařízení, jako jsou regálové systémy, reklamní plochy (billboardy), kamerové systémy a další obdobná aktiva. Tato aktiva jsou vykazována v souladu s IAS 16 „Pozemky, budovy a zařízení“ v pořizovací ceně snížené o kumulované odpisy a případné ztráty ze snížení hodnoty.

Pořizovací cena zahrnuje veškeré náklady přímo přiřaditelné k pořízení aktiva a jeho uvedení do stavu způsobilého k zamýšlenému užívání. V případě majetku vytvořeného vlastní činností zahrnuje pořizovací cena zejména náklady na materiál, přímé mzdy a další náklady přímo související s uvedením majetku do provozuschopného stavu, včetně alokované části nepřímých výrobních nákladů.

Následné výdaje jsou kapitalizovány do účetní hodnoty aktiva nebo vykázány jako samostatné aktivum pouze v případě, že je pravděpodobné, že Skupině poplynou budoucí ekonomické užitky související s danou položkou a její pořizovací cenu lze spolehlivě ocenit. Výdaje, které tyto podmínky nesplňují, včetně běžné údržby a oprav, jsou účtovány do nákladů v období, ve kterém vznikají.

Technická zhodnocení a významné obnovy majetku, které vedou k prodloužení jeho životnosti nebo ke zvýšení jeho užitné hodnoty, jsou kapitalizovány.

Ztráty ze snížení hodnoty jsou posuzovány v souladu s IAS 36 „Snížení hodnoty aktiv“.

Odpisy se zaznamenávají rovnoměrně po odhadovanou dobu použitelnosti aktiva takto:

Aktivum	Životnost
Budovy	30 let
Motorová vozidla	6 let
Nábytek	6 let
Kancelářská technika	4 roky

Zisky nebo ztráty vyplývající z vyřazení aktiv se oceňují jako rozdíl mezi čistým výnosem z vyřazení a účetní hodnotou aktiva a jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty při vyřazení aktiva.

Zůstatkové hodnoty, doba použitelnosti a způsoby odpisování pozemků, budov a zařízení jsou přezkoumávány na konci každého účetního období a v případě potřeby výhledově upraveny.

Položky pozemků, budov a zařízení s dobou použitelnosti kratší než jeden rok a s náklady nepřesahujícími 3 tis. EUR jsou přímo účtovány do nákladů.

5.3 NÁJMY

Skupina nemá žádné leasingové smlouvy, ve kterých by vystupovala jako nájemce v souladu s IFRS 16.

5.3.1 Skupina jako pronajímatel

Pokud Skupina vystupuje jako pronajímatel, určuje na počátku leasingu, zda se jedná o finanční leasing nebo operativní leasing. Doposud byly všechny stávající pronájmy určeny jako operativní leasing. Při vzniku nebo změně smlouvy, která obsahuje leasingovou složku, skupina přiřadí protihodnotu uvedenou ve smlouvě každé složce leasingu na základě jejich relativních samostatných cen.

Při klasifikaci každého leasingu skupina provádí celkové posouzení toho, zda leasing převádí v podstatě všechna rizika a užitky související s vlastnictvím podkladového aktiva. Pokud tomu tak je, pak se jedná o finanční leasing; Pokud ne, jedná se o operativní leasing. V rámci tohoto hodnocení skupina bere v úvahu určité ukazatele, například zda se jedná o leasing po většinu ekonomické životnosti aktiva.

Skupina vykazuje leasingové platby přijaté v rámci operativního leasingu jako výnosy rovnoměrně po dobu trvání leasingu jako součást výnosů z pronájmu pod názvem "Průmyslový leasing". Nemovitosti pronajaté na operativní leasing jsou klasifikovány jako investiční nemovitý majetek a oceněny reálnou hodnotou.

Pronajímatelem je společnost skupiny - Poplatky hrazené v souvislosti s vyjednáváním nájemních smluv jsou účtovány do nákladů v období, ve kterém vzniknou.

Skupina provádí platby zástupcům za služby v souvislosti s vyjednáváním nájemních smluv s nájemci Skupiny. Poplatky za pronájem jsou aktivovány v rámci účetní hodnoty souvisejícího investičního nemovitého majetku a odepisovány po dobu trvání leasingu. Leasingové pobídky jsou vykazovány jako snížení výnosů z pronájmu rovnoměrně po dobu trvání leasingu.

5.4 FINANČNÍ AKTIVA OCEŇOVANÁ NABĚHLOU HODNOTOU

Finanční aktiva v naběhlé hodnotě zahrnují obchodní pohledávky, ostatní pohledávky a peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty a představují nederivatové finanční nástroje, které jsou drženy v rámci obchodního modelu za účelem získání smluvních peněžních toků (držených k inkasu) a smluvní podmínky finančního aktiva vedou k peněžním tokům k pevným datům, které představují pouze splátky jistiny a úroků (SPPI).

Taková finanční aktiva jsou vykázána v naběhlé hodnotě s případným rozdílem mezi pořizovací cenou a hodnotou zpětného odkupu vykázaným v konsolidované výsledovce za období trvání finančních aktiv na základě efektivní úrokové míry.

Pohledávky z obchodního styku

Pohledávky z obchodního styku nejsou úročeny a jsou vykazovány v zůstatkové hodnotě snížené o příslušné opravné položky k nedobytným pohledávkám. Tyto opravné položky jsou založeny na očekávaných úvěrových ztrátách vypočtených v souladu s IFRS 9. Pohledávky nejsou úročeny a jsou vykazovány v zůstatkové hodnotě snížené o opravné položky založené na očekávaných úvěrových ztrátách podle IFRS 9. Vzhledem k zanedbatelným historickým úvěrovým ztrátám Skupina používá individuální posouzení očekávaných úvěrových ztrát místo portfoliové matice. V případě, že od prvotního zaúčtování došlo k výraznému nárůstu úvěrového rizika, Skupina účtuje očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání. Tak je tomu v případě, kdy existuje objektivní důkaz, že společnost nebude schopna vymáhat všechny dlužné částky podle původních podmínek pohledávek. Za ukazatele toho, že se riziko nesplácení výrazně zvýšilo, se považují značné finanční potíže dlužníka, pravděpodobnost, že dlužník vstoupí do konkurzu nebo finanční reorganizace, prodlení nebo prodlení se splácením. Ztráta ze snížení hodnoty je vykázána ve výkazu zisků a ztrát, stejně jako následné úhrady předchozích opravných položek.

Ostatní finanční aktiva

Ostatní finanční aktiva v zůstatkové hodnotě zahrnují zejména úvěry spřízněným osobám. Tato finanční aktiva jsou účtována v naběhlé hodnotě a Skupina vykazuje opravnou položku ve výši očekávaných úvěrových ztrát v souladu s IFRS 9. Výše očekávaných úvěrových ztrát se aktualizuje ke každému datu vykazání tak, aby odrážela změny úvěrového rizika od prvotního zaúčtování příslušného finančního aktiva.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní zůstatky a vklady na požádání. Tyto peněžní zůstatky jsou drženy pouze u bank s vysokým úvěrovým ratingem, proto takové očekávané úvěrové ztráty nejsou považovány za významné. Kontokorentní úvěry, které jsou splatné na požádání a tvoří nedílnou součást řízení peněžních prostředků Skupiny, jsou pro účely konsolidovaného výkazu o peněžních tocích zahrnuty jako složka peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.

5.5 ZÁLOHY A OSTATNÍ OBĚŽNÁ AKTIVA

Skupina eviduje náklady příštích období, výnosy příštích období a odhadované příjmy za účelem alokace výnosů do správného účetního období. Náklady vztahující se k budoucím účetním obdobím jsou časově rozlišeny jako zálohy. Ostatní krátkodobá aktiva se skládají z aktiv, která jsou buď dlužena skupině do jednoho roku, nebo budou pravděpodobně použita do jednoho roku.

5.6 DERIVÁTOVÉ FINANČNÍ NÁSTROJE

Deriváty jsou Skupinou používány k zajištění proti potenciálním rizikům. Deriváty jsou při prvotním vykazání oceněny reálnou hodnotou k datu uzavření smlouvy a následně jsou přeceňovány na jejich reálnou hodnotu. Způsob vykazání zisku nebo ztráty závisí na tom, zda je derivát určen jako zajišťovací nástroj nebo je klasifikován jako držený k obchodování. Skupina označuje jako zajišťovací nástroje pouze ty deriváty, které splňují požadavky na zajišťovací účetnictví.

Deriváty jsou klasifikovány jako aktiva, pokud je jejich reálná hodnota kladná, nebo jako závazky, pokud je jejich reálná hodnota záporná. Zisky nebo ztráty z přecenění na reálnou hodnotu jsou vykazány ve výsledku hospodaření, s výjimkou derivátů určených k zajištění čisté investice do zahraniční jednotky, jejichž zisky a ztráty jsou vykazány v ostatním úplném výsledku v souladu s IFRS.

5.7 PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady u bank na požádání a jiné krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tři měsíce nebo méně. Pro účely sestavení výkazu peněžních toků zahrnují peníze a peněžní ekvivalenty také bankovní přečerpání ve výši jejich čistých nesplacených zůstatků. Skupina za prezentovaná období nevyužívala bankovní přečerpání, a proto pohled na peníze a peněžní ekvivalenty pro účely výkazu finanční situace a výkazu cash flow je stejný.

Výkaz peněžních toků, v části peněžního toku z provozních činností, byl sestaven za použití nepřímé metody, při níž je výsledek hospodaření upravován o dopady nepeněžních transakcí, o časové rozlišení minulých nebo budoucích provozních peněžních příjmů a výdajů a o položky výnosů a nákladů souvisejících s peněžními toky z investičních činností nebo financování.

Výkaz peněžních toků v části peněžního toku z investičních činností a financování byl sestaven za použití přímé metody, při níž jsou zveřejněny hlavní třídy hrubých peněžních příjmů a výdajů.

Placené úroky Skupina vykazuje v rámci peněžních toků z financování, zatímco přijaté úroky v rámci peněžních toků z investiční činnosti.

5.8 SNÍŽENÍ HODNOTY OSTATNÍCH NEFINANČNÍCH AKTIV

Účetní hodnoty aktiv Skupiny, jiných než investičních nemovitostí, investičních nemovitostí ve výstavbě a odložených daňových pohledávek, jsou ke každému datu vykázání posuzovány z hlediska indikací snížení hodnoty. Pokud taková indikace existuje, je odhadnuta zpětně získatelná částka aktiva. U goodwillu se zpětně získatelná částka testuje alespoň jednou ročně.

Ztráta ze snížení hodnoty je vykázána v případě, kdy účetní hodnota aktiva nebo peněžotvorné jednotky převyšuje jeho zpětně získatelnou částku. Zpětně získatelná částka je vyšší z reálné hodnoty snížené o náklady na prodej a hodnoty z užívání. Ztráty ze snížení hodnoty jsou vykázány ve výsledku hospodaření.

Ztráta ze snížení hodnoty týkající se aktiv, která jsou oceňována reálnou hodnotou, je zrušena v rozsahu, v jakém ruší dříve vykázanou ztrátu ze snížení hodnoty stejného aktiva. Ztráty vztahující se k peněžotvorným jednotkám jsou nejprve alokovány na snížení hodnoty goodwillu a následně poměrně na ostatní aktiva jednotky.

5.9 STÁTNÍ GRANTY

Státní granty jsou uznávány tehdy, pokud existuje přiměřená jistota, že grant bude přijat a že budou splněny všechny související podmínky. Pokud se grant vztahuje k nákladům, je vykázán jako snížení příslušných nákladů v období, ve kterém jsou tyto náklady účtovány. Pokud se grant vztahuje k pořízení aktiva, je vykázán jako snížení účetní hodnoty daného aktiva v období, kdy existuje přiměřená jistota o jeho přijetí.

5.10 VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál

Upsaný kapitál představuje výši základního kapitálu zapsaného v registru akcionářů a je klasifikován jako vlastní kapitál. Externí náklady přímo přiřaditelné k vydání základního kapitálu, jiné než v rámci podnikové kombinace, jsou vykázány jako snížení vlastního kapitálu (obvykle emisního ážia) po zohlednění daňového efektu.

Kapitálové fondy

Kapitálové fondy zahrnují kapitálový vklad vlastníků mimo základní kapitál.

Skupina dále eviduje rezervu z přepočtu cizích měn vzniklou při přepočtu samostatné účetní závěrky společnosti Log Sympatia Holding a.s. z CZK do EUR.

Nerozdělený zisk

Konsolidovaný nerozdělený zisk vzniká akumulací zisků a ztrát z konsolidovaných činností a je předmětem výplaty dividend.

5.11 REZERVY

Rezervy jsou vykázány, pokud má Skupina současný závazek (právní nebo konstruktivní) v důsledku minulé události, je pravděpodobné, že k vyrovnání závazku bude vyžadován odliv zdrojů představujících ekonomické užitky a lze provést spolehlivý odhad výše závazku. Náklad související s rezervami je vykázán ve výkazu zisku nebo ztráty.

Pokud je vliv časové hodnoty peněz významný, rezervy jsou diskontovány pomocí aktuální sazby před zdaněním, která případně odráží rizika specifická pro daný závazek. Při použití diskontování je zvýšení rezervy v důsledku plynutí času uznáno jako finanční náklad.

5.12 FINANČNÍ ZÁVAZKY OCEŇOVANÉ NABĚHLOU HODNOTOU

Finanční závazky jsou klasifikovány a oceněny při prvotním zaúčtování jako finanční závazky v naběhlé hodnotě. Finanční závazky jsou následně oceněny naběhlou hodnotou pomocí metody efektivní úrokové sazby. Úrokové náklady a kurzové zisky a ztráty jsou vykázány v hospodářském výsledku.

Jakýkoli zisk nebo ztráta z odúčtování je rovněž vykázána do výsledku hospodaření.

Skupina odúčtuje finanční závazek při splnění, zrušení nebo vypršení platnosti svých smluvních povinností. Skupina také odúčtuje finanční závazek, pokud jsou jeho podmínky změněny a peněžní toky modifikovaného závazku se podstatně liší, v takovém případě je nový finanční závazek založený na upravených podmínkách vykázán v naběhlé hodnotě a rozdíl z modifikace je vykázán do výsledku hospodaření.

Při odúčtování finančního závazku je rozdíl mezi účetní hodnotou a zaplacenou protihodnotou vykázán do výsledku hospodaření.

Finanční závazky skupiny zahrnují obchodní a jiné závazky, úvěry a půjčky.

Půjčky a úvěry

Po prvotním zaúčtování jsou úročené úvěry a výpůjčky následně oceněny naběhlou hodnotou pomocí metody efektivní úrokové sazby ("EIR"). Zisky a ztráty jsou vykázány v zisku nebo ztrátě při odúčtování závazků a také prostřednictvím procesu amortizace EIR.

Amortizovaná hodnota se vypočítá s ohledem na případnou slevu nebo příplatek za pořízení a poplatky nebo náklady, které jsou nedílnou součástí EIR. Odpisy EIR jsou zahrnuty jako finanční náklady do výkazu zisku a ztráty.

Obchodní a jiné závazky

Závazky z obchodního styku jsou vykazovány v amortizované hodnotě, která se obvykle rovná jejich nominální hodnotě, a dělí se na krátkodobé a dlouhodobé závazky.

5.13 KLASIFIKACE KRÁTKODOBÝCH VS. DLOUHODOBÝCH POLOŽEK

Skupina vykazuje aktiva a pasiva ve výkazu o finanční pozici na základě krátkodobé / dlouhodobé klasifikace.

Aktivum je krátkodobé, když:

- Je očekáváno, že budou realizovány nebo určeny k prodeji nebo spotřebě v normálním provozním cyklu.
- Je drženo primárně za účelem obchodování.
- Je očekáváno, že bude realizováno do dvanácti měsíců po skončení účetního období.
- Představuje peněžní prostředky nebo ekvivalenty, pokud jejich použití není omezeno alespoň na 12 měsíců od rozvahového dne.

Všechna ostatní aktiva jsou klasifikována jako dlouhodobá.

Závazek je krátkodobý, když:

- Je očekáváno, že bude vypořádán v normálním provozním cyklu.
- Je držěn především za účelem obchodování.
- Má být vypořádán do dvanácti měsíců po skončení účetního období.
- Skupina nemá bezpodmínečné právo odložit jeho úhradu alespoň o dvanáct měsíců od rozvahového dne.

Skupina rozděluje finanční závazky na krátkodobé a dlouhodobé podle jejich splatnosti.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou klasifikovány jako dlouhodobá aktiva a závazky.

5.14 PRÁVNÍ SPORY A OSTATNÍ PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

Skupina může být v průběhu své činnosti účastníkem právních sporů nebo jiných řízení. Vedení Skupiny průběžně vyhodnocuje pravděpodobnost vzniku závazků v souvislosti s těmito skutečnostmi na základě dostupných informací, včetně právních stanovisek externích poradců.

Pokud je pravděpodobné, že v důsledku minulých událostí vznikne závazek a jeho výši lze spolehlivě odhadnout, je vytvořena rezerva v souladu s IAS 37 „Rezervy, podmíněná aktiva a podmíněné závazky“. Výše rezervy je stanovena na základě nejlepšího odhadu výdajů, které budou nezbytné k vypořádání současného závazku k rozvahovému dni, včetně souvisejících nákladů na právní zastoupení a případná vyrovnání. V případech, kdy vznik závazku není pravděpodobný nebo jeho výši nelze spolehlivě určit, jsou tyto skutečnosti zveřejněny jako podmíněné závazky.

5.15 VÝNOSY, NÁKLADY

Výnosy jsou zvýšením ekonomického prospěchu, k němuž došlo za účetní období. Výnosy se vykazují v případě, že je pravděpodobné, že přinesou ekonomický prospěch, a lze je spolehlivě ocenit. Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a představují částky nárokované za služby poskytnuté v běžné podnikatelské činnosti. Výnosy jsou sníženy o odhadované slevy, daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně.

Náklady jsou snížením ekonomického prospěchu, k němuž došlo za účetní období.

Výnosy zahrnují příjmy z pronájmu, příjmy z obnovitelných zdrojů energie, příjmy ze správy nemovitostí a zařízení a příjmy z poplatků za služby.

Výnosy z pronájmu

Výnosy z pronájmu majetku klasifikovaného jako investice do nemovitostí jsou účtovány jako výnosy rovnoměrně po dobu trvání pronájmu. Poskytnuté pobídky týkající se pronájmu jsou účtovány jako nedílná součást celkových příjmů z pronájmu po dobu trvání pronájmu. Dobou trvání pronájmu se rozumí nezrušitelná doba pronájmu.

Jakákoliv další doba, po kterou má nájemce možnost pokračovat v nájmu, není zohledněna.

Výnosy z obnovitelných zdrojů energie

Výnosy z obnovitelných zdrojů energie zahrnují více toků, jako je prodej energie, pronájem zařízení a státní granty. Účtování solárních výnosů závisí na konkrétních smluvních podmínkách smlouvy mezi společností skupiny a jejími zákazníky (např. nájemci nebo dodavateli zelené energie). Pokud společnost skupiny uzavřela se svými zákazníky smlouvu o nákupu elektřiny (PPA), je vykázání výnosů založeno na dodávce elektřiny. Společnost skupiny vykazuje výnosy při dodání elektřiny, a to na základě smluvní ceny za kilowatthodinu (kWh). Vykázaný výnos je založen na množství dodané elektřiny a jakékoli úpravy smluvní ceny nebo uznání výnosů budou provedeny na základě podmínek PPA.

Pokud jsou uzavřeny se zákazníky leasingové smlouvy, tj. o pronájmu solárního zařízení, je vykázání výnosů založeno na leasingových platbách splatných podle leasingové smlouvy. Společnost skupiny vykazuje výnosy na základě leasingových splátek splatných po dobu trvání leasingové smlouvy a jakékoli úpravy leasingových plateb nebo uznání výnosů budou provedeny na základě podmínek leasingové smlouvy.

Státní granty jsou uznány, pokud existuje přiměřená jistota, že budou splněny podmínky a grant bude přijat, v souladu s IAS 20.

Poplatky za služby a náklady přeúčtované nájemcům

Poplatek za službu je smluvně stanoven na základě tržních cen relevantních pro region provozu. Výnosy z poplatků za službu jsou vykazovány rovnoměrně v čase poskytnuté služby, protože zákazník současně získává a spotřebovává výhody z poskytnuté služby. Poplatky za služby a správu jsou zahrnuty do čistého příjmu z pronájmu sníženého o související náklady. Skupinou bylo zjištěno, že

kontroluje služby před jejich převodem na nájemce, a proto Skupina v těchto dohodách vystupuje spíše jako příkazce.

Náklady na provoz nemovitostí

Náklady spojené s provozem nemovitostí (opravy a udržování, náklady na provoz a správu, daně z nemovitých věcí, pojištění aj.) jsou účtovány do nákladů v okamžiku jejich vzniku na základě obdržených faktur a odhadů.

Správní náklady

Mzdové náklady, sociální náklady (odvody Společnosti do státního systému důchodového pojištění, sociálního zabezpečení a do fondu nezaměstnanosti a odvody zdravotního pojištění za její zaměstnance) zaměstnanců nepřičítaných na jednotlivé investice, odměny statutárních orgánů, odměna depozitáři, nájemné kancelářských prostor, auditorské, poradenské a právní služby a další služby spojené se správou Společnosti jsou považovány za správní náklady.

Úrokové výnosy, úrokové náklady a ostatní čistý finanční výsledek

Úrokové výnosy zahrnují úrokové výnosy z poskytnutých zápůjček a úroky z dlouhodobých pohledávek.

Úrokové náklady zahrnují úrokové náklady na externí bankovní úvěry, emitované dluhopisy a přijaté zápůjčky.

Ostatní čistý finanční výsledek zahrnuje bankovní poplatky a kurzové zisky/ztráty, které jsou vykazovány v čisté výši buď jako finanční výnosy nebo finanční náklady podle toho, zda jsou pohyby cizí měny na pozici čistého zisku nebo čisté ztráty.

Úrokové výnosy a úrokové náklady jsou účtovány do výsledku hospodaření v okamžiku jejich vzniku s využitím metody efektivní úrokové míry.

5.16 DANĚ

Splatná daň z příjmů

Splatné pohledávky a závazky z příjmů za účetní období se oceňují částkou, u které se očekává, že bude vybrána nebo vyplacena daňovým úřadům. Daňové sazby a daňové zákony použité pro výpočet částky jsou ty, které jsou uzákoněny nebo věcně uzákoněny k datu vykazání v zemích, kde Skupina působí a vytváří zdanitelný příjem.

Splatná daň ze zisku vztahující se k položkám vykazovaným přímo ve vlastním kapitálu se účtuje do vlastního kapitálu a nikoli do výkazu zisků a ztrát. Vedení společnosti pravidelně vyhodnocuje pozice v daňových příznacích s ohledem na situace, ve kterých jsou příslušné daňové předpisy předmětem výkladu, a v případě potřeby je adekvátně koriguje.

Odložená daň

Odložené daňové pohledávky jsou účtovány za nevyužité daňové ztráty v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že bude k dispozici zdanitelný zisk, proti kterému mohou být ztráty použity. K určení částky odložených daňových pohledávek, které mohou být uznány, je vyžadován významný úsudek vedení na základě pravděpodobného načasování a úrovně budoucích zdanitelných zisků spolu s budoucími strategiemi daňového plánování.

Odložená daň se vypočítává závazkovou metodou z dočasných rozdílů mezi daňovou základnou aktiv a závazků a jejich účetní hodnotou pro účely účetního výkaznictví k datu vykazání.

Odložené daňové závazky jsou účtovány pro všechny zdanitelné dočasné rozdíly, s výjimkou:

- Pokud vznikají z prvotního uznání goodwillu nebo aktiva či závazku v transakci, která není podniková kombinace a neovlivňuje účetní ani daňový výsledek v době transakce.
- Pokud jde o dočasné rozdíly související s investicemi do dceřiných a přidružených podniků, kdy Skupina kontroluje načasování obrácení těchto rozdílů a je pravděpodobné, že se neobrátí v dohledné době.

Odložené daňové pohledávky jsou účtovány pro všechny odčitatelné přechodné rozdíly, převod nevyužitých daňových odpočtů a nevyužitých daňových ztrát v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že bude k dispozici zdanitelný zisk, proti kterému budou odčitatelné přechodné rozdíly a převod nevyužitých daňových odpočtů a nevyužitých daňových ztrát použity, s výjimkou:

- Když odložená daňová pohledávka vztahující se k odčitatelným dočasným rozdílům vzniká z prvotního uznání aktiva nebo závazku v transakci, která není podnikovou kombinací a v době transakce nemá vliv ani na účetní zisk, ani na zdanitelný výsledek nebo ztrátu.

Účetní hodnota odložených daňových pohledávek je přezkoumávána ke každému rozvahovému dni a snížena do té míry, že již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk, který umožní jejich využití. Neuznané odložené daňové pohledávky jsou následně přehodnocovány a uznány, pokud se stane pravděpodobným, že v budoucnu vzniknou dostatečné zdanitelné zisky.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou oceňovány daňovými sazbami, které se očekávají v roce, kdy bude pravděpodobně aktivum realizováno nebo závazek vyrovnán, na základě daňových sazeb (a daňových zákonů), které byly přijaty nebo věcně uzákoněny k datu vykázání.

Odložená daň vztahující se k položkám vykazaným mimo výsledek hospodaření se účtuje mimo výsledek hospodaření. Odložené daňové položky jsou vykazovány ve vztahu k podkladové transakci buď v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu. Odložené daňové pohledávky a odložené daňové závazky jsou započteny, pokud existuje právně vymahatelné právo na započtení splatných daňových pohledávek proti splatným závazkům k dani z příjmů a odložené daně se vztahují ke stejnému daňovému subjektu a stejnému daňovému úřadu.

5.17 TRANSAKCE V CIZÍ MĚNĚ

Funkční měna a měna vykazování

Funkční měnou každého subjektu Skupiny je měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém daný subjekt působí. Funkční měnou Společnosti je česká koruna. Funkční měnou dceřiných společností ve Skupině je euro.

Účetní závěrka je prezentována v eurech, což je měna vykazování Skupiny.

Transakce a zůstatky

Transakce v cizích měnách jsou přepočítávány na funkční měnu jednotlivých subjektů pomocí směnných kurzů platných k datu transakce. Peněžní aktiva a pasiva denominovaná v cizích měnách jsou přepočítávána závěrečným směnným kurzem k rozvahovému dni. Kurzové rozdíly jsou vykázány ve finančních výnosech nebo nákladech.

Společnosti ve skupině

Výsledky a finanční pozice subjektů Skupiny, jejichž funkční měna není euro, jsou přepočítávány následovně:

- Aktiva a pasiva za každou vykazovanou rozvahu se přepočítají podle závěrečných směnných kurzů k rozvahovému dni;
- Výnosy a náklady za každý prezentovaný výkaz zisků a ztrát se přepočítávají denními směnnými kurzy transakcí; a
- Všechny výsledné kurzové rozdíly jsou vykázány jako samostatná složka vlastního kapitálu a jsou brány v Ostatním úplném výsledku prostřednictvím kumulativní úpravy přepočtu.

Pokud je zahraniční jednotka částečně vyřazena nebo prodána, kurzové rozdíly, které byly vykázány do ostatního úplného výsledku, jsou vykázány ve výkazu zisků a ztrát jako součást zisku nebo ztráty z prodeje.

5.18 SEGMENTY

Představenstvo mateřské Společnosti, jako hlavní rozhodovací orgán, nepoužívá segmentové výsledky Skupiny ani v rozhodovacím procesu, ani při přidělování zdrojů a hodnocení výkonnosti.

Skupina působí v několika geografických oblastech (Slovinsko, Chorvatsko, Česká republika), nicméně tyto oblasti nejsou představenstvem sledovány jako samostatné provozní segmenty, a proto nejsou prezentovány jako segmentová informace v souladu s IFRS 8.

5.19 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Dopad událostí, které nastaly mezi koncem účetního období a dnem sestavení konsolidované účetní závěrky, je zachycen v konsolidované účetní závěrce v případě, že tyto události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly ke konci účetního období. V případě, že mezi koncem účetního období a dnem sestavení konsolidované účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím podmínky, které nastaly po konci účetního období, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v konsolidované účetní závěrce.

6. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, ODHADY A PŘEDPOKLADY

Sestavení konsolidované účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby ředitelé prováděli kritické účetní odhady a úsudky, které mají vliv na částky vykázané v účetní závěrce a v doprovodných komentářích. Tyto odhady a úsudky jsou průběžně vyhodnocovány a jsou založeny na historických zkušenostech a dalších faktorech, včetně očekávání budoucích událostí, které jsou za daných okolností považovány za přiměřené. Výsledné účetní odhady se z definice jen zřídka shodují s následnými skutečnými výsledky.

Odhady a předpoklady, které představují významné riziko způsobení podstatné úpravy účetních hodnot aktiv a závazků v příštím finančním roce, jsou uvedeny níže. V rámci uplatňování účetních pravidel Skupiny učinilo vedení také řadu úsudků, které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v konsolidované účetní závěrce.

Odhady a předpoklady související se stanovením reálné hodnoty

Reálnou hodnotou se rozumí cena, za kterou by bylo možné prodat aktivum nebo převést závazek v běžné transakci mezi účastníky trhu na hlavním nebo nejvýhodnějším trhu k datu ocenění. Skupina klasifikuje měření reálné hodnoty v souladu s hierarchií IFRS 13, která odráží významnost vstupů použitých při oceňování:

- Úroveň 1: ocenění reálnou hodnotou pomocí kotovaných (neupravených) tržních cen na aktivních trzích pro stejná aktiva nebo závazky;
- Úroveň 2: ocenění reálnou hodnotou na základě vstupů přímo či nepřímo odvozených z pozorovatelných informací;
- Úroveň 3: ocenění reálnou hodnotou pomocí nepozorovatelných vstupů, které odrážejí vlastní odhady tržních předpokladů.

Skupina oceňuje reálnou hodnotou řadu položek:

Investice do nemovitostí - dokončené projekty (ocenění na úrovni 3). Společnost využívá pro stanovení reálné hodnoty externí znalecké společnosti a plně přejímá znalecké ocenění do své konsolidované účetní závěrky. Znalecké ocenění je založeno na metodě diskontovaných peněžních toků v souladu s IFRS 13 a používá významné nepozorovatelné vstupy charakteristické pro úroveň 3 hierarchie reálné hodnoty;

Investice do nemovitostí ve výstavbě - pozemky, projekty ve výstavbě a nově započaté projekty (ocenění na úrovni 3). Společnost využívá pro stanovení reálné hodnoty externí znalecké společnosti, které oceňují rozpracované a nově započaté projekty na bázi „as is“ metodou diskontovaných peněžních toků. V rámci investic do nemovitostí ve výstavbě jsou rozlišovány následující kategorie:

- **Pozemky:** Jedná se o nakoupené pozemky, u kterých se předpokládá nebo je již administrativně zajištěno stavební povolení. Pozemky v této fázi projektu neregistrují stavební úpravy. Pozemky jsou oceněny na bázi znaleckého posudku externí společnosti. Případný zisk nebo ztráta z přecenění je vykázán k rozvahovému dni v souladu s IAS 40. Ocenění pozemků je stanoveno metodou DCF (10 let).
- **Stavby - rozlišují se dle fáze výstavby:**
 - **projekty před dokončením** - K finalizaci projektu zbývá pouze nevýznamný objem prací a dokončení je očekáváno v krátkém časovém horizontu. Tyto projekty jsou oceňovány v souladu s metodikou pro dokončené investiční nemovitosti na základě znaleckých posudků založených na metodě DCF vycházející z konkrétních nájemních smluv.
 - **projekty ve výstavbě** - Rozpracované projekty jsou oceňovány kombinací ocenění pozemku a ocenění dokončené stavby podle aktuální fáze dokončenosti. Ocenění vychází z předpokládaných budoucích peněžních toků reflektujících současný stav projektu. Jako vstupy pro ocenění jsou využívány finanční rozpočty schválené financujícími subjekty a CBRE reporty, které poskytují informace o dosud vynaložených nákladech a jejich porovnání s rozpočtem; tyto reporty slouží jako podpůrné vstupy ocenění, nikoli jako oceňovací technika podle IFRS 13.

Derivátové finanční nástroje (ocenění na úrovni 2). Ocenění vychází z pozorovatelných tržních vstupů, zejména úrokových sazeb a výnosových křivek.

Odhady a předpoklady, včetně nejistoty ohledně postupů týkajících se daně z příjmu

Skupina podléhá dani z příjmů v několika jurisdikcích, přičemž stanovení výše daňového závazku vyžaduje významný úsudek. V rámci běžné obchodní činnosti vznikají transakce a výpočty, u nichž může být konečné daňové posouzení nejisté. Skupina proto vykazuje daňové závazky na základě odhadů dodatečné daně a souvisejících úroků, které mohou být splatné.

Skupina posuzuje nejisté daňové pozice v souladu s IFRIC 23 „Nejistoty týkající se daně z příjmů“ a zohledňuje pravděpodobnost, že příslušné daňové orgány neakceptují její daňové zachycení. V případech, kdy je pravděpodobné, že daňová pozice nebude přijata, je daňový závazek stanoven buď na základě nejpravděpodobnější částky, nebo očekávané hodnoty, v závislosti na metodě, která poskytuje spolehlivější odhad.

Pokud je pravděpodobné, že daňové orgány danou pozici přijmou, není z tohoto titulu vykázán žádný dodatečný závazek. Skupina se domnívá, že vykázané daňové závazky jsou přiměřené ve vztahu ke všem otevřeným zdaňovacím obdobím, a to na základě jejího posouzení relevantních faktorů, včetně historických zkušeností a aktuální interpretace daňových předpisů.

K 31. prosinci 2025 ani k 31. prosinci 2024 Skupina nevykazuje žádné významné nejisté daňové pozice.

Toto posouzení vychází z odhadů a předpokladů a může zahrnovat významný úsudek o budoucím vývoji. V případě, že se konečný daňový výsledek odchýlí od vykázaných částek, budou vzniklé rozdíly zachyceny v nákladech na daň z příjmů v období, ve kterém dojde k jejich konečnému stanovení.

7. NOVÉ A NOVELIZOVANÉ NORMY PŘIJATÉ SPOLEČNOSTÍ

7.1 NOVÉ STANDARDY, INTERPRETACE A NOVELY PŘIJATÉ OD 1. LEDNA 2025

Pro účetní období začínající 1. ledna 2025 jsou nově účinné následující úpravy:

- Nedostatečná zaměnitelnost (úprava IAS 21)

Tyto úpravy neměly žádný vliv na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

Nedostatečná zaměnitelnost (úprava IAS 21)

Dne 15. srpna 2023 vydala rada IASB směrnici Nedostatečná směnitelnost, kterou se mění standard IAS 21 Dopady změn směnných kurzů (dále jen "úpravy"). Úpravy vznikly na základě podání, které obdržel Výbor pro interpretace IFRS a které se týká stanovení směnného kurzu v případě dlouhodobé směnitelné neschopnosti. IAS 21 před Úpravami neobsahoval výslovné požadavky na stanovení směnného kurzu, když měna není směnitelná za jinou měnu, což vedlo k rozmanitosti v praxi.

Úpravy zavádějí požadavky na posouzení, kdy je měna směnitelná za jinou měnu a kdy ne. Úpravy vyžadují, aby účetní jednotka odhadla spotový směnný kurz, pokud dojde k závěru, že měna není směnitelná za jinou měnu.

Následující ilustrativní příklady byly vydány během roku 2025 bez data účinnosti:

Ilustrativní příklady o nejistotách v reportování ve finančních výkazech

Dne 28. listopadu 2025 vydala IASB dokument Zveřejňování informací o nejistotách ve finančních výkazech - ilustrativní příklady, který novelizoval několik účetních standardů IFRS tak, aby obsahovaly ilustrativní příklady ukazující, jak mohou společnosti aplikovat účetní standardy IFRS při vykazování dopadů nejistot ve svých finančních výkazech. Ilustrativní příklady jsou doprovodné materiály k účetním standardům IFRS a nemají datum účinnosti. IASB vydala téměř finální návrh ilustrativních příkladů v červenci 2025.

Skupina tyto ilustrativní příklady zvažila při přípravě konsolidovaných finančních výkazů. Žádné další úpravy v prezentaci nebo požadavky na zveřejnění nebyly identifikovány.

7.2 NOVÉ STANDARDY, INTERPRETACE A NOVELY ZATÍM NEÚČINNÉ

Rada IASB vydala řadu standardů, úpravy standardů a interpretací, které jsou účinné v budoucích účetních obdobích a které se Skupina rozhodla předčasně nepřijmout.

Následující změny ve standardech jsou účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2026:

- Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů (Úpravy IFRS 9 a IFRS 7)
- Smlouvy odkazující na elektřinu závislou na přírodě (dříve Smlouvy o nákupu elektřiny) (Úpravy IFRS 9 a IFRS 7)

Následující změny ve standardech jsou účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2027:

- IFRS 18 Vykazování a zveřejňování v účetní závěrce
- IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: zveřejňování

Skupina v současné době vyhodnocuje dopad těchto nových účetních standardů a úprav.

Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů (Úpravy IFRS 9 a IFRS 7)

V reakci na záležitosti, které byly předloženy Výboru pro interpretace IFRS, jakož i na záležitosti, které vyvstaly během přezkumu požadavků na klasifikaci a oceňování finančních nástrojů IFRS 9 po implementaci, vydala rada IASB v květnu 2024 Úpravy ke klasifikaci a oceňování finančních nástrojů. Úpravy upravují následující požadavky IFRS 9 a IFRS 7:

Odúčtování finančních závazků

- Odúčtování finančních závazků vypořádaných elektronickými převody.

Klasifikace finančních aktiv

- Prvky úroků v základním úvěrovém režimu (pouze stanovení jistiny a úroků - "test SPPI")
- Smluvní podmínky, které mění načasování nebo výši smluvních peněžních toků
- Finanční aktiva s funkcemi bez postihu
- Investice do smluvně propojených nástrojů.

Zveřejnění

- Investice do kapitálových nástrojů oceněných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku
- Smluvní podmínky, které by mohly změnit načasování nebo výši smluvních peněžních toků.

Úpravy mohou významně ovlivnit způsob, jakým účetní jednotky účtují o odúčtování finančních závazků a jak jsou finanční aktiva klasifikována.

Smlouvy odkazující na elektřinu závislou na přírodě (dříve Smlouvy o nákupu elektřiny) (Úpravy IFRS 9 a IFRS 7)

Dne 18. prosince 2024 vydala rada IASB úpravy, jejichž cílem je zlepšit vykazování finančních dopadů smluv o elektřině závislých na přírodě, které jsou často strukturovány jako smlouvy o nákupu elektřiny (PPA).

Smlouvy o elektřině závislé na přírodě pomáhají společnostem zabezpečit dodávky elektřiny z větrných a solárních zdrojů energie. Vzhledem k tomu, že množství elektřiny vyrobené v rámci těchto smluv se může lišit v závislosti na nekontrolovatelných faktorech souvisejících s povětrnostními podmínkami, současné účetní požadavky nemusí adekvátně zachycovat, jak tyto smlouvy ovlivňují výkonnost společnosti. V reakci na to rada IASB stanovila cílené úpravy IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování za účelem zlepšení zveřejňování těchto smluv v účetní závěrce. Změny zahrnují:

- vyjasnění uplatňování požadavků na "vlastní použití",
- Povolení zajišťovacího účetnictví, pokud jsou tyto smlouvy používány jako zajišťovací nástroje; a
- Přidání nových požadavků na zveřejňování informací, které investorům umožní pochopit dopad těchto smluv na finanční výkonnost a peněžní toky společnosti.

IFRS 18 Vykazování a zveřejňování v účetní závěrce

IFRS 18 Vykazování a zveřejňování v účetní závěrce nahrazuje IAS 1 Vykazování a zveřejňování v účetní závěrce.

IFRS 18, který rada IASB zveřejnila 9. dubna 2024, stanoví významné nové požadavky na způsob prezentace účetních závěrek, se zvláštním důrazem na:

- výkaz zisků a ztrát, včetně požadavků na předkládání povinných mezisoučtů. IFRS 18 zavádí požadavky na položky výnosů a výdajů, které mají být ve výkazu zisků a ztrát klasifikovány do jedné z pěti kategorií. Výsledkem této klasifikace jsou uvedeny určité mezisoučty, například součet všech položek výnosů a nákladů v provozní kategorii tvořící nový povinný mezisoučet "provozního zisku nebo ztráty".
- Agregace a rozčlenění informací, včetně zavedení obecných zásad pro to, jak by měly být informace agregovány a rozčleněny v účetních závěrkách.

- Zveřejňování informací související s měřítky výkonnosti definovanými managementem (MPM), což jsou měřítka finanční výkonnosti založená na celkovém nebo mezisoučtu vyžadovaném účetními standardy IFRS s provedenými úpravami (např. "upravený zisk nebo ztráta"). Účetní jednotky budou povinny zveřejnit MPM v účetní závěrce se zveřejněnými informacemi, včetně sesouhlasení MPM s nejbližším součtem nebo mezisoučtem vypočteným v souladu s účetními standardy IFRS.

Cílem rady IASB při zveřejňování IFRS 18 je zlepšit srovnatelnost a transparentnost vykazování výkonnosti společností. IFRS 18 také vedl k malým změnám výkazu o peněžních tocích.

IFRS 18 Vykazování a zveřejňování v účetní závěrce bude mít za následek významné následné změny účetních standardů IFRS, včetně IAS 8 Základy sestavování účetní závěrky. I když IFRS 18 nebude mít žádný vliv na vykazování a oceňování položek v konsolidované účetní závěrce, očekává se, že bude mít významný vliv na vykazování a zveřejňování určitých položek. Tyto změny zahrnují kategorizaci a mezisoučty ve výkazu zisků a ztrát, agregaci/členění a označování informací a zveřejňování ukazatelů výkonnosti definovaných managementem.

IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: zveřejňování

Dne 9. května 2024 vydala Rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB) IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: zveřejňování.

Zainteresované strany požádaly radu IASB, aby povolila dceřiné společnosti, která podává zprávy mateřské společnosti, která ve své konsolidované účetní závěrce uplatňuje účetní standardy IFRS, aby ve své vlastní účetní závěrce používala účetní standardy IFRS se sníženými požadavky na jejich zveřejňování. S ohledem na tuto zpětnou vazbu přidala rada IASB do svého výzkumného plánu projekt, který má dceřiné společnosti bez veřejné odpovědnosti snížit požadavky na zveřejňování informací. Projekt vyvrcholil vydáním standardu IFRS 19, který umožňuje způsobilým dceřiným společnostem uplatňovat snížené požadavky na zveřejňování a zároveň uplatňovat požadavky na vykazování, oceňování a vykazování podle účetních standardů IFRS.

Například podle IFRS 19 by účetní jednotka, která má transakce v rozsahu působnosti IFRS 2 Úhrady vázané na akcie, neuplatnila požadavky na zveřejnění podle IFRS 2.44-52, které jsou rozsáhlé. Místo toho by účetní jednotka zveřejnila pouze informace obsažené v odstavcích 31-34 IFRS 19, které zahrnují popis dohod o úhradách vázaných na akcie, počet a vážený průměr realizačních cen akciových opcí, způsob, jakým účetní jednotka oceňuje reálnou hodnotu transakcí s úhradami vázanými na akcie, a další obecné informace o transakcích v rozsahu působnosti IFRS 2.

Jako představu o rozsahu snížení požadavků na zveřejňování informací lze uvést, že IFRS 2 v současné době obsahuje 991 slov v požadavcích na zveřejňování, zatímco IFRS 19 obsahuje pouze 250 slov týkajících se zveřejňování podle IFRS 2.

Kritéria způsobilosti pro účetní jednotku k použití IFRS 19 jsou:

- Účetní jednotka je dceřiným podnikem (jak je definováno v Dodatku A standardu IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka);
- Subjekt nemá veřejnou odpovědnost; a
- Účetní jednotka má nejvyšší nebo zprostředkující mateřský podnik, který sestavuje konsolidovanou účetní závěrku dostupnou pro veřejné použití a je v souladu s účetními standardy IFRS.

Subjekt má veřejnou odpovědnost, pokud:

- Jeho dluhové nebo kapitálové nástroje jsou obchodovány na veřejném trhu nebo je v procesu vydávání takových nástrojů pro obchodování na veřejném trhu; nebo
- Drží aktiva ve svěřenecké funkci pro širokou skupinu cizích uživatelů jako jednu ze svých hlavních činností.

8. ZVEŘEJNĚNÍ VÝSLEDKU A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU

Výnosy

V tisících EUR	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Výnosy z pronájmu	17 741	10 248
Výnosy ze smluv se zákazníky		
Výnosy z technických úprav prostor (ASTI)	95	62
Výnosy z obnovitelných zdrojů energie	789	468
Výnosy ze služeb spojených s nájmem	3 397	2 519
Ostatní	0	2
Celkem	22 022	13 299

Výnosy z pronájmu představují nájemné z investičních nemovitostí, včetně nemovitostí ve výstavbě, které jsou pronajímány třetím stranám. Tyto výnosy jsou vykazovány v souladu s IFRS 16 „Leasingy“ rovnoměrně po dobu trvání nájemních smluv.

Výnosy ze smluv se zákazníky zahrnují služby poskytované nájemcům, které nejsou součástí leasingového vztahu, a jsou vykazovány v souladu s IFRS 15 „Výnosy ze smluv se zákazníky“.

Tyto výnosy zahrnují zejména:

Výnosy ze služeb a energií

představující výnosy z poskytování služeb nájemcům, jako jsou dodávky energií, úklid, správa nemovitostí a další související služby. Výnosy jsou uznávány v období, ve kterém jsou služby poskytnuty.

Výnosy z technických úprav prostor

představující výnosy z úprav technického a stavebního řešení prostor dle požadavků nájemců. Tyto služby představují samostatná plnění dle IFRS 15 a výnosy jsou uznávány buď v průběhu času, nebo k určitému okamžiku, v závislosti na charakteru plnění a smluvních podmínkách.

Výnosy z obnovitelných zdrojů

představující tržby z prodeje elektrické energie vyrobené z obnovitelných zdrojů. Výnosy jsou vykazovány v okamžiku dodání elektřiny odběrateli.

Výnosy v členění dle zeměpisných trhů a smluvních protistran:

V tisících EUR	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Zeměpisné trhy		
<i>Chorvatsko</i>	18 522	10 014
<i>Slovinsko</i>	3 500	3 285
Celkem	22 022	13 299
Smluvní protistrany		
<i>Výroba</i>	5 004	3 285
<i>Logistika</i>	17 018	10 014
Celkem	22 022	13 299

Náklady na provoz nemovitostí

<i>V tisících EUR</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Spotřeba energie a vody	573	300
Správa a údržba objektů	1 710	1 231
Komunální poplatky	158	821
Pojištění	439	408
Poradenské a konzultační služby	1 085	2 109
Ostatní	402	206
Celkem	4 367	5 075

Administrativní a jiné režijní náklady

<i>V tisících EUR</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Poradenství - právní náklady, vedené účetnictví, auditní a daňové služby	575	654
Další služby a výdaje	703	277
Dary	29	31
Celkem	1 307	962

Ostatní výnosy a ostatní náklady

<i>V tisících EUR</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Ostatní výnosy	655	676
Ostatní náklady	-861	-116
Ostatní výnosy/náklady	-206	560

Ostatní výnosy zahrnují zejména výnosy úprav prostor fakturovaných nájemcům po dokončení prací a náhrady škod, včetně pojistných plnění. Výnosy z technických úprav prostor představují samostatná plnění dle IFRS 15 „Výnosy ze smluv se zákazníky“ a jsou vykazovány buď v průběhu času, nebo k určitému okamžiku v závislosti na charakteru poskytovaných služeb a smluvních podmínkách.

Náhrady škod, včetně pojistných plnění, jsou vykazovány v okamžiku, kdy vznikne nárok na jejich přijetí a jejich výše je spolehlivě určitelná. Ostatní náklady zahrnují zejména náklady související s pojistnými událostmi a další provozní náklady, které nejsou klasifikovány jako přímé náklady na poskytované služby nebo správu nemovitostí.

Finanční výnosy

<i>V tisících EUR</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Úrokové výnosy - úvěry poskytnuté spřízněným osobám	55	16
Finanční výnosy - přecenění úrokového swapu a ostatní	0	442
Kurzové zisky	0	0
Ostatní finanční výnosy	0	0
Celkem	55	458

Finanční náklady

V tisících EUR	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Úrokové náklady - půjčky od spřízněných osob	132	98
Úrokové náklady - emitované dluhopisy	3 952	1 352
Úrokové náklady - bankovní úvěry	7 696	5 639
Poplatky za financování	10	100
Bankovní poplatky	196	157
Finanční náklady - přecenění úrokového swapu a ostatní	438	0
Ostatní finanční náklady vč. kurzových ztrát	155	21
Celkem	12 579	7 367

9. DAŇ Z PŘÍJMU

Struktura nákladu na daň z příjmů za rok končící 31. prosince je následující:

V tisících EUR	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Běžný náklad za daň z příjmů	25	43
... Aktuální daň z příjmů ze zisku za daný rok	25	43
... daň z příjmů ze zisku za předchozí rok	0	0
Odložený daňový náklad	145	7 108
... související se vznikem a zrušením přechodných rozdílů jiných než daňových ztrát	145	7 108
... související s daňovými ztrátami	0	0
Celkem	170	7 151

Odsouhlasení efektivní daně z příjmu vypočtené zákonnou sazbou a skutečných nákladů na daň z příjmů za období končící 31. prosince je následující:

V tisících EUR	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Účetní výsledek hospodaření před zdaněním	14 853	35 283
Zákonná sazba 21 %	3 119	7 410
Daňový efekt daňových ztrát	528	733
Trvalé rozdíly	-3 622	-7 583
Přechodné rozdíly	0	1
Tvorba/zúčtování odložené daně	145	7 108
Náklad na daň z příjmů	170	7 151
Efektivní daňová sazba	1,14%	20%

10. ODLOŽENÁ DAŇ

Skupina vyčíslila odloženou daň k 31. prosinci následovně:

V tisících EUR	31. prosince 2025		31. prosince 2024	
	Odložená daň	Odložená daň	Odložená daň	Odložená daň
Položky odložené daně	Aktivum	Závazek	Aktivum	Závazek
Rozdíl mezi zůstatkovou účetní hodnotou dlouhodobého majetku pro účetní a daňové účely		-16 915		-16 760
Další rozdíly:				
Dluhopisy	69		36	
Daňové ztráty	1 102		500	
Opravné položky	46		21	
Ostatní	1	-49		
Celkem		-15 746		-16 203
Neuznaná odložená daňová pohledávka	-1 102		-500	
Odložená daňová povinnost, čistá		-16 848		-16 703
<i>Z toho zachycena ve výsledku hospodaření</i>		-145		-7 108
<i>Z toho zachycena v ostatním úplném výsledku</i>		0		0

Daňové ztráty mohou být uplatněny skupinou po dobu 1-5 let v závislosti na příslušné české, chorvatské a slovinské jurisdikci. Celková zbývající daňová ztráta převedená z let 2019 až 2025 činí 5 863 tis. EUR (k31. prosinci 2024 celkem 4 289 tis. EUR), z čehož k 31. prosinci 2025 nebyla v účetní závěrce vykázána žádná odložená daňová pohledávka. Přínosy budou vykázány při jejich realizaci nebo v případě, že bude pravděpodobné, že neuznaná část daňových ztrát bude vymahatelná proti disponibilním budoucím ziskům.

K 31. prosinci 2025 činila česká daňová sazba použitá při výpočtu odložené daně 21 %, shodně tak v roce 2024. Sazba 21 % byla použita pro výpočet odložené daně, protože byla k tomuto datu právně nebo věcně schválena. Pro Slovinské a Chorvatské subjekty byla aplikovaná daňová sazba 10 % a 18 %.

Skupina nevykazuje odloženou daňovou pohledávku, neboť jediným základem pro tuto odloženou daňovou pohledávku jsou historické daňové ztráty. Společnost provedla analýzu návratnosti budoucích základů daně a dospěla k závěru, že není pravděpodobné, že dojde k realizaci odložené daňové pohledávky.

Neuznaná odložená daňová pohledávka k 31. prosinci 2025 byla následující: 1 102 tis. EUR (k 31. prosinci 2024 celkem 500 tis. EUR).

11. INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

V tisících EUR	Investice do nemovitostí ve výstavbě	Investice do nemovitostí	Celkem
K 1. lednu 2025	56 512	256 000	312 512
Přírůstky	2 993	44 442	47 435
Změna kategorie/přesun	-51 153	51 153	0
Úbytky	0	0	0
Zisk (ztráta) z reálné hodnoty vykázány v hospodářském výsledku	-474	11 811	11 337
K 31. prosinci 2025	7 879	363 406	371 285

V tisících EUR	Investice do nemovitostí ve výstavbě	Investice do nemovitostí	Celkem
K 1. lednu 2024	53 763	134 700	188 463
Přírůstky	89 658	0	89 658
Změna kategorie/přesun	-104 897	104 897	0
Úbytky	0	0	0
Zisk (ztráta) z reálné hodnoty vykázány v hospodářském výsledku	17 988	16 403	34 391
K 31. prosinci 2024	56 512	256 000	312 512

Investice do nemovitostí se skládají z pozemků a průmyslových budov pronajatých nájemcům mimo skupinu. Investiční nemovitosti ve výstavbě zahrnují nedokončené stavební projekty v různých fázích dokončení. Jedná se o projekty v Chorvatsku a Slovinsku.

Část vlastněných pozemků a budov je předmětem bankovních zástav.

Veškeré výnosy a náklady vynaložené v průběhu účetního období souvisejí s dokončenými investicemi do nemovitostí. Veškeré dokončené investice do nemovitostí jsou obsazené nebo mají pouze zanedbatelnou neobsazenost. Přímé náklady na nečinné investiční nemovitosti jsou uváděny v souladu s IAS 40.75(f). Ve vykazovaných obdobích nevznikly žádné takové náklady.

Investice do nemovitostí a Investiční nemovitosti ve výstavbě byly oceněny pomocí vstupů pro oceňovací techniku použitou v souladu s IFRS 13, kterou prováděli externí nezávislí kvalifikovaní odhadci s nedávnými zkušenostmi s oceňováním investičních nemovitostí v lokalitách držných skupinou k datu ocenění alespoň pololetně.

Reálná hodnota investičního nemovitého majetku nebyla pro účely účetního výkaznictví významně upravena.

Reálná hodnota investičního nemovitého majetku je kategorizována jako opakující se ocenění reálnou hodnotou úrovně 3 v hierarchii reálné hodnoty podle IFRS 13. Změna reálné hodnoty investičního nemovitého majetku klasifikovaného jako úroveň 3, která byla za účetní období vykázána v hospodářském výsledku, činila za rok 2025 celkem 11 337 tis. EUR (2024: 34 291 tis. EUR) a byla zaúčtována v položce „Zisk/ztráta z přecenění investičních nemovitostí“.

Ocenění reálnou hodnotou

Technika ocenění a významné nepozorovatelné vstupy použité při stanovení ocenění investiční nemovitosti reálnou hodnotou, jakož i vzájemný vztah mezi klíčovými nepozorovatelnými vstupy a reálnou hodnotou, jsou podrobně popsány v tabulce níže. Ve vykazovaném období nedošlo ke změně používaných oceňovacích technik.

Metoda oceňování

Reálná hodnota se určuje použitím výnosového přístupu, tržního přístupu nebo reziduální metody.

Ocenění prováděná pomocí výnosového přístupu jsou založena na odhadované nájemní hodnotě nemovitosti. Míra kapitalizace, očekávaná míra neobsazenosti a míra růstu nájemného jsou odhadnuty externím odhadcem na základě srovnatelných transakcí a údajů z odvětví. Tento přístup se používá pro nemovitosti, kde byla dokončena výstavba.

Ocenění zohledňuje také typ nájemců v obsazení, dobu nájmu a dobu bez nájmu, kvalitu budovy a její umístění, certifikaci BREEAM a další pozitivní i negativní faktory ovlivňující hodnotu nemovitosti.

Tržní přístup se používá u nemovitostí s potenciálem rozvoje a spočívá ve srovnání s podobnými nemovitostmi, pro které jsou k dispozici informace o ceně. Lokalita, použitelnost z hlediska konstrukce a velikosti se odráží při výběru vzorků. Analýzu a úpravu rozdílů mezi předmětnou nemovitostí a srovnatelnou nemovitostí provádí externí odhadce nebo management.

Reziduální metoda se používá pro nemovitosti s potenciálem rozvoje, kde je použití tržního přístupu pochybné. Předpokládaná hodnota projektu po dokončení, všechny předpokládané náklady potřebné k dokončení vývoje a zisk z vývoje jsou odhadnuty externím odhadcem nebo managementem na základě srovnatelných transakcí a údajů z odvětví.

Všechny významné vstupy použité při oceňování investičních nemovitostí jsou nepozorovatelné (úroveň 3) a vycházejí z odborných odhadů externích odhadců doplněných o interní předpoklady managementu.

Významné předpoklady / nepozorovatelné vstupy

- Ekvivalentní výnosnost (7,0 % až 9,25 %)
- Předpokládaná míra neobsazenosti (0 % až 5,00 %)
- Tempo růstu nájemného (2 %)
- Rent-free a jiné nájemní pobídky: není aplikováno, případně v individuálních případech 1-2 měsíce

Vzájemný vztah mezi klíčovými nepozorovatelnými vstupy a reálnou hodnotou

- Čím vyšší je ekvivalentní výnos a očekávaná míra neobsazenosti, tím nižší je reálná hodnota
- Čím delší je doba bez nájmu, tím nižší je reálná hodnota

Datum přecenění: 31. prosince 2025

Bankovní půjčky jsou zajištěny na pozemcích a budovách ve vlastním vlastnictví skupiny, více informací je uvedeno v části Zástavy.

Výpůjční náklady

Skupina kapitalizuje výpůjční náklady, které jsou přímo vynaloženy v souvislosti s pořízením a výstavbou způsobilého aktiva. Výpůjční náklady jsou součástí celkových stavebních nákladů až do doby, než je kvalifikované aktivum dokončeno a připraveno k zamýšlenému použití nebo prodeji. Následně vzniklé výpůjční náklady jsou uznány jako náklad. Kapitalizovaná část výpůjčních nákladů je vztahována výhradně k investičním nemovitostem ve výstavbě, které představují způsobilá aktiva podle IAS 23.

V tisících EUR	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Úroky z bankovních úvěrů	8 987	7 503
Úroky z úvěrů od spřízněných osob	1 344	1 004
Úroky z dluhopisů od spřízněných osob	3 509	3 569
Úroky z dluhopisů	573	247
Celkem	14 413	12 323

12. OSTATNÍ POZEMKY, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ

V tisících EUR	Kancelářské vybavení a drobné příslušenství	Billboard	Vybavení skladů	Jiný	Celkem
K 1. lednu 2025	4	55	180	9	248
Přírůstky	24	85	627	13	749
Odpisy	-1	-29	-56	-16	-102
K 31. prosinci 2025	27	111	751	6	895

V tisících EUR	Kancelářské vybavení a drobné příslušenství	Billboard	Vybavení skladů	Jiný	Celkem
K 1. lednu 2024	6	16	0	1	23
Přírůstky	0	40	195	11	246
Odpisy	-2	-1	-15	-3	-21
K 31. prosinci 2024	4	55	180	9	248

Skupina používá model pořizovací ceny v souladu s IAS 16. Skupina odepisuje majetek podle lineární metody po dobu jeho odhadované doby použitelnosti.

13. REÁLNÁ HODNOTA A HIERARCHIE REÁLNÝCH HODNOT FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

Níže uvedená tabulka poskytuje srovnání účetních hodnot a reálné hodnoty finančních aktiv a finančních závazků v konsolidovaném výkazu o finanční pozici Skupiny a jejich ocenění podle IFRS 9. Zkratky používané v souladu s IFRS 9 jsou: AC Finanční aktiva nebo finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou; FVTPL Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. U finančních aktiv a závazků vykazovaných v amortizované hodnotě se reálná hodnota přibližně rovná jejich účetní hodnotě vzhledem k převážně krátkodobé splatnosti a tržním úrokovým sazbám.

31. prosince 2025				
<i>V tisících EUR</i>	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Kategorie	Hierarchie FV
Finanční aktiva				
Obchodní a jiné pohledávky	3 898	3 898	AC	Úroveň 3
Zálohy a ostatní finanční aktiva	6 667	6 667	AC	Úroveň 3
Derivátová finanční aktiva	248	248	FVTPL	Úroveň 2
Peněžní ekvivalenty	13 647	13 647	AC	Úroveň 3
Celkem	24 460	24 460		
Finanční závazky				
Obchodní a jiné závazky	25 666	25 666	AC	Úroveň 3
Úvěry a zápůjčky	241 164	241 164	AC	Úroveň 3
Dluhopisy	45 379	50 255	AC	Úroveň 3
Derivátové finanční závazky	0	0	FVTPL	Úroveň 2
Celkem	312 209	317 085		

31. prosince 2024

<i>V tisících EUR</i>	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Kategorie	Hierarchie FV
Finanční aktiva				
Obchodní a jiné pohledávky	1 638	1 638	AC	Úroveň 3
Zálohy a ostatní finanční aktiva	4 929	4 929	AC	Úroveň 3
Derivátová finanční aktiva	686	686	FVTPL	Úroveň 2
Peněžní ekvivalenty	5 215	5 215	AC	Úroveň 3
Celkem	12 467	12 467		
Finanční závazky				
Obchodní a jiné závazky	26 596	26 596	AC	Úroveň 3
Úvěry a zápůjčky	173 722	173 722	AC	Úroveň 3
Dluhopisy	42 617	49 324	AC	Úroveň 3
Derivátové finanční závazky	0	0	FVTPL	Úroveň 2
Celkem	242 935	249 642		

Rozdíl mezi účetní a reálnou hodnotou dluhopisů ve všech prezentovaných obdobích je dán diskontováním budoucích peněžních toků tržními úrokovými sazbami k rozvahovým dnům.

Pro odhad reálných hodnot byly použity následující metody a předpoklady:

- Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty a obchodní a jiné pohledávky mají především krátkou dobu splatnosti; jejich účetní hodnoty k datu vykazání se tedy blíží reálným hodnotám;
- Ostatní dlouhodobé pohledávky jsou Skupinou hodnoceny na základě parametrů, jako jsou úrokové sazby, individuální bonita protistrany a rizikové charakteristiky financovaného projektu. K 31. prosinci 2025 se předpokládá, že účetní hodnoty těchto pohledávek se významně neliší od jejich vypočtených reálných hodnot.
- Obchodní a jiné závazky mají také obecně krátkou dobu do splatnosti, a proto se jejich účetní hodnoty také blíží jejich reálným hodnotám.
- Reálná hodnota finančních nástrojů je stanovena na základě kótovaných cen na aktivních trzích. Pokud nejsou k dispozici kótované ceny na aktivních trzích, používají se techniky ocenění. Oceňovací techniky hlavně využívají tržní vstupy, ale jsou ovlivněny použitými předpoklady, včetně diskontních sazeb a odhadů budoucích peněžních toků. Mezi tyto techniky patří mimo jiné tržní ceny srovnatelných investic a diskontované peněžní toky. Hlavní metody a předpoklady používané Skupinou při určování reálné hodnoty finančních nástrojů jsou získány z aktivních trhů nebo stanoveny pomocí modelů diskontovaných peněžních toků a modelů oceňování opcí.

Skupina používá pro stanovení a zveřejnění reálné hodnoty finančních nástrojů pomocí techniky ocenění následující hierarchii:

Úroveň 1: kótované (neupravené) ceny na aktivních trzích pro identická aktiva nebo pasiva.

Úroveň 2: jiné techniky, u nichž jsou přímo nebo nepřímo pozorovatelné všechny vstupy, které mají významný vliv na zaznamenanou reálnou hodnotu.

Úroveň 3: techniky, které používají vstupy, které mají významný vliv na zaznamenanou reálnou hodnotu a které nejsou založeny na pozorovatelných tržních údajích.

Během vykazovaného období končícího 31. prosince 2025 nedošlo k žádným převodům mezi oceněním reálnou hodnotou úrovně 1 a 2 ani k žádným převodům do a z ocenění reálnou hodnotou úrovně 3.

14. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

<i>V tisících EUR</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Peněžní prostředky na účtech	13 647	5 215
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	13 647	5 215

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty pro účely výkazu o peněžních tocích zahrnují celkové peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty uvedené v tabulce výše. Peněžní ekvivalenty zahrnují krátkodobé vysoce likvidní investice se splatností do tří měsíců od pořízení a s nevýznamným rizikem změny hodnoty.

15. FINANČNÍ AKTIVA V NABĚHLÉ HODNOTĚ

<i>V tisících EUR</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Pohledávky z obchodních vztahů - krátkodobé	3 223	1 146
Snížené o: Opravné položky, očekávané úvěrové ztráty	-224	-83
Pohledávky z obchodního vztahů - netto	2 999	1 063

Skupina oceňuje finanční aktiva zůstatkovou hodnotou podle data splatnosti a podle protistrany. U všech vzniklých zůstatků Skupina posuzuje pravděpodobnost selhání na základě interní ratingové stupnice. Opravná položka byla stanovena pomocí lifetime ECL v rámci zjednodušeného modelu podle IFRS 9, přičemž Skupina k 31. prosinci 2025 evidovala opravnou položku ve výši 224 tisíc EUR (83 tisíc EUR k 31. prosinci 2024).

<i>V tisících EUR</i>	2025	2024
Očekávané úvěrové ztráty k 1. lednu	83	82
Odúčtování v důsledku využití	0	0
Rozpuštění bez užití	-83	-47
Tvorba	224	47
Celkové očekávané úvěrové ztráty k 31. prosinci	224	83

Matice položek dle splatnosti je následující:

Matice očekávaných úvěrových ztrát byla sestavena v rámci zjednodušeného modelu podle IFRS 9 na základě lifetime ECL.

V tisících EUR	Před splatností	Méně než 30 dní po splatnosti	Méně než 90 dní po splatnosti	Méně než 360 dní po splatnosti	Více než 360 dní po splatnosti
31. prosinec 2025					
Hrubá účetní hodnota -	735	635	135	1 346	372
Pohledávky z obchodních vztahů					
Míra očekávané úvěrové ztráty	1,81%	1,87%	5,18%	10,69%	12,89%
Mínus ECL	-13	-12	-7	-144	-48
Čistá účetní hodnota	713	623	128	1 202	324
31. prosinec 2024					
Hrubá účetní hodnota -	180	618	212	65	71
Pohledávky z obchodních vztahů					
Míra očekávané úvěrové ztráty	1,61%	3,35%	3,49%	25%	50%
Mínus ECL	-3	-21	-7	-16	-36
Čistá účetní hodnota	177	597	205	49	35

16. ZÁLOHY A OSTATNÍ OBĚŽNÁ AKTIVA

V tisících EUR	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Zálohy	3 094	2 488
Daňové pohledávky	38	1 412
Předplacené výdaje	542	333
Ostatní pohledávky	0	402
Časově rozlišené výnosy	2 827	244
Zálohy celkem a ostatní oběžná aktiva	6 501	4 879

Předplacené výdaje se skládají především ze zaplacených záloh na služby, pojištění, nákladů na odložené financování a poplatků za pronájem. Časově rozlišené výnosy zahrnují časově rozlišené částky z odsouhlasení poplatků za služby na konci roku. Odhadované výnosy zahrnují výnosy, které nebyly Skupinou fakturovány do konce období a u nichž se očekávalo, že budou obdrženy v následujícím období.

17. FINANČNÍ ZÁVAZKY - OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY

V tisících EUR	31. prosince 2025	31. prosince 2024
<i>Krátkodobé závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky</i>		
Závazky z obchodních vztahů - třetí strany	8 077	10 657
Závazky z obchodních vztahů - spřízněné strany	181	305
Výdaje příštích období	88	6 848
Zádržné	124	1 627
Zálohy/vklady	0	55
Daně a poplatky	222	425
Ostatní závazky	0	183
Výnosy příštích období	10	9
Celková krátkodobá část závazků z obchodních vztahů	8 702	20 107
<i>Dlouhodobá část obchodních vztahů a ostatní závazky</i>		
Závazky z obchodních vztahů	0	1 077
Zádržné	3 049	4 000
Přijaté dlouhodobé zálohy/vklady	1 085	1 272
Ostatní závazky	25	139
Celková dlouhodobá část závazků z obchodních vztahů	4 159	6 487
Celkové obchodní a ostatní závazky	12 861	26 594

Všechny obchodní a ostatní závazky jsou vykazovány v amortizované hodnotě v souladu s IFRS 9.

18. LEASINGY

Skupina klasifikuje všechny leasingy v postavení pronajímatele jako operativní leasing v souladu s IFRS 16.

Skupina nemá žádné leasingy klasifikované jako finanční leasing v postavení pronajímatele.

Povaha leasingové činnosti (v postavení pronajímatele)

Skupina pronajímá řadu nemovitostí (logistické sklady a výrobní prostory) v jurisdikcích, ve kterých působí. V některých jurisdikcích je obvyklé, že leasingové smlouvy stanoví, že platby se mají každý rok zvyšovat o inflaci, nebo například v jiných jurisdikcích se pravidelně upravují na tržní sazby nájemného. V některých jurisdikcích leasingu nemovitostí je pravidelné nájemné fixní po dobu trvání leasingu.

Výnosy z operativních leasingů jsou vykazovány rovnoměrně po dobu trvání leasingu.

Historická zkušenost s inkasem pohledávek z leasingu podpořená mírou selhání potvrzuje, že kreditní riziko je nízké napříč subjekty ve skupině i teritoriích.

19. PŮJČKY A ÚVĚRY

Financování je skupině poskytováno prostřednictvím kombinace půjček poskytnutých bankami, investory do dluhopisů a úvěrů poskytnutých spřízněnými a nespřízněnými stranami. Účetní hodnota úvěrů a půjček je následující:

<i>V tisících EUR</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Krátkodobé		
Bankovní úvěry	10 717	4 901
Dluhopisy	376	4 043
Půjčky od spřízněných stran	3	0
Celkem krátkodobé	11 096	8 944
Dlouhodobé		
Bankovní úvěry	216 621	153 084
Dluhopisy	45 003	38 574
Půjčky spřízněným stranám	13 823	15 737
Celkem dlouhodobé	275 447	207 395
Půjčky a úvěry celkem	286 543	216 339

Všechny půjčky a úvěry jsou vykazovány v amortizované hodnotě v souladu s IFRS 9.

Úrokový profil úvěrů a výpůjček Skupiny je následující:

<i>V tisících EUR</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Pohyblivá sazba	227 338	157 985
Pevná sazba	59 205	58 354
Celkem	286 543	216 339

Všechny úvěry Skupiny jsou denominovány v EUR k 31. prosinci 2025 a 31. prosinci 2024.

K rozvahovému dni měla Skupina k dispozici nečerpanou část závazně sjednaných úvěrových rámců, které mohou být v souladu se smluvními podmínkami využity k financování provozních a investičních potřeb Skupiny.

20. DERIVÁTOVÉ FINANČNÍ NÁSTROJE

Přestože je určitá míra rizika neodmyslitelně spjata s podnikatelskými aktivitami Skupiny, jak bylo popsáno výše, Skupina se snaží minimalizovat rizika na co nejnižší rozumnou úroveň a za tímto účelem používá derivátové finanční nástroje. Reálná hodnota derivátů se určuje pomocí pozorovatelných tržních vstupů na základě ocenění poskytnutých bankami, a proto Skupina zahrnuje deriváty do úrovně 2 hierarchie reálných hodnot. Výsledné zisky a ztráty jsou prezentovány v rámci finančních výsledků.

V tisících EUR	31. prosince 2025	31. prosince 2024	Změna reálné hodnoty 2025	Změna reálné hodnoty 2024
Zagrebačka banka d.d.	46	152	-106	38
OTP banka d.d.	202	533	-331	405
Derivátová finanční aktiva celkem	248	685	-438	444

Použití a související hodnoty derivátových finančních aktiv a závazků jsou shrnuty v následujících tabulkách podle kategorií:

Derivátová finanční aktiva

V tisících EUR	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Úrokové deriváty - oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	248	685
... z toho krátkodobá	46	357
... z toho dlouhodobá	202	328
Derivátová finanční aktiva celkem	248	685

Splatnost nominálních hodnot nástrojů je uvedena níže:

31. prosince 2025	Méně než 3 měsíce	3 až 12 Měsíce	1 až 5 roky	Víc než 5 roků	Celkem
V tisících EUR					
Úrokové deriváty	2	45	201	0	248
Celkem	2	34	201	0	248

31. prosince 2024	Méně než 3 měsíce	3 až 12 Měsíce	1 až 5 roky	Víc než 5 roků	Celkem
V tisících EUR					
Úrokové deriváty	0	357	329	0	685
Celkem	0	357	329	0	685

Derivátové finanční závazky

Finanční deriváty evidované k 31. prosinci 2025 a 31. prosinci 2024 neobsahují závazkové položky. Reálná hodnota všech derivátových kontraktů je kladná, proto je zůstatek těchto kontraktů vykázán jako derivátová finanční aktiva.

Žádný z uzavřených obchodů nebyl uzavřen za účelem obchodování nebo spekulace.

21. EMITOVANÉ DLUHOPISY

Skupinou byly emitovány dluhopisy (tzv. zero-bonds) v rámci regulovaného trhu bratislavské burzy cenných papírů a korporátní dluhopisy taktéž ve formě zero-bonds v dalších státech Evropské unie, konkrétně v Chorvatsku a Slovinsku.

V tisících EUR	31. prosinec 2025	31. prosinec 2024
LSH I. EUR 7,0% 12/27 (ISIN: SK4000023255)	3 473	451
LSH II. EUR 8 % 12/27 (ISIN: SK4000023248)	1 864	154
LSH III. EUR 9% 12/27 (ISIN: SK4000023735)	4 294	2 822
LSH IV. EUR 9,5% 4/27 (ISIN: SK4000026530)	20 480	28 268
LSH V. EUR 9,5% (ISIN: SK4000026951)	7 723	0
LOG EXPERT ONE 10/2025 6% (ISIN:)	0	75
LOG EXPERT FOUR 09/2025 9,5% (ISIN: SK4000021788)	0	3 968
LOG TWO 02/2026 6% (ISIN: SK4000020400)	376	331
LOG TWO 04/2027 9,5% (ISIN: SK4000026522)	7 169	6 548
Celkem	45 379	42 617

Klasifikace dluhopisů - dlouhodobé a krátkodobé zůstatky

V tisících EUR	31. prosinec 2025	31. prosinec 2024
Krátkodobé	376	4 043
Dlouhodobé	45 003	38 574
Celkem	45 379	42 617

Splatnost vydaných dluhopisů

V tisících EUR	31. prosinec 2025	31. prosinec 2024
Splatnost 2025	0	4 043
Splatnost 2026	376	331
Splatnost 2027	45 003	38 243
Celkem	45 379	42 617

Reálná hodnota vydaných dluhopisů

V tisících EUR	31. prosinec 2025	31. prosinec 2024
Reálná hodnota	50 255	49 324
Celkem	50 255	49 324

Reálná hodnota dluhopisů je určena diskontováním očekávaných budoucích peněžních toků tržní úrokovou sazbou k rozvahovému dni

Nákladové úroky

V tisících EUR	31. prosinec 2025	31. prosinec 2024
Nákladové úroky z vydaných dluhopisů	4 429	5 168
...z toho kapitalizováno do investic do nemovitostí	-477	-3 816
CELKEM	3 952	1 352

Skupina neevidovala ve vykazovaných obdobích žádné případy prodlení nebo porušení smluvních podmínek u emitovaných dluhopisů

22. REZERVY

Na základě celkového hodnocení nebyly k 31. prosinci 2025 a k 31. prosinci 2024 ve skupině vytvořeny žádné rezervy.

Skupina posoudila, že jí nevznikla právní ani konstruktivní povinnost ve smyslu IAS 37, a proto nevznikla povinnost tvořit rezervu k rozvahovým dnům.

Skupina zvažovala vykazání rezervy na likvidaci solárních panelů, které jsou v držbě a majetku Skupiny a dospěla k závěru, že solární panely jsou téměř plně recyklovatelné a náklady na demontáž či odinstalaci jsou zanedbatelné. Recyklací se získává především sklo, hliník, křemík a drahé kovy, jako je stříbro a měď. Skupinou je plánováno prodávat tyto druhotné suroviny při likvidaci solárních panelů, čímž se jejich likvidace nebo recyklace vyplatí. Z tohoto důvodu nebylo skupinou přijato opatření pro likvidaci solárních panelů.

23. STÁTNÍ GRANTY

V roce 2025 byly skupinou obdrženy dotace od chorvatských a slovinských distributorů elektřiny na snížení cen nakupované energie.

Přijaté dotace byly vykázány jako snížení nákladů na energie v souladu s IAS 20. Na granty nebyly ke konci vykazovaného období navázány žádné nesplněné podmínky.

24. VLASTNÍ KAPITÁL

Struktura základního kapitálu

V tisících EUR	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Kmenové akcie (ks)	100	100
Kmenové akcie (nominální hodnota)	0,83	0,83
Celkem	83	83

Kmenové akcie společnosti Log Sympatia Holding a.s. mají k 31. prosinci 2025 nominální hodnotu 830 EUR (k 31. prosinci 2024 hodnotu 830 EUR).

Každá akcie společnosti je ve všech ohledech rovnocenná všem ostatním akciím. Stejná práva jsou začleněna do všech akcií Společnosti, včetně práva účastnit se valné hromady, požadovat a přijímat vysvětlení k záležitostem týkajícím se Společnosti, které jsou součástí programu valné hromady, předkládat návrhy a protinávrhy a obdržet dividendu a podíl na likvidačním zůstatku.

Všechny vydané akcie jsou plně splaceny.

Ostatní rezervy

Ostatní rezervy zahrnují:

- Fond z přepočtu cizích měn
- Kapitálový vklad (36 300 tisíc EUR k 31. prosinci 2025, k 31. prosinci 2023 a 36 300 tisíc EUR)

25. ZVEŘEJNĚNÍ SPŘÍZNĚNÝCH STRAN

Struktura akcionářů a podíly v dceřiných společnostech jsou uvedeny ve Zprávě o vztazích, která je přiložena k této konsolidované výroční finanční zprávě.

Skupina provádí transakce se spřízněnými stranami za obvyklých tržních podmínek.

Skupina měla v běžném průběhu podnikání transakce se spřízněnými stranami.

Skupina uplatňuje převodní ceny pro své obchodní aktivity v souladu s úrovní trhu a v souladu s národními a mezinárodními daňovými požadavky. Transakce se spřízněnými stranami prováděné Skupinou jsou z hlediska svého účelu a podmínek součástí běžné obchodní činnosti Skupiny.

Skupina neobchoduje mezi svými společnostmi se zbožím ani výrobky a hlavní transakce, které ve skupině probíhají, jsou služby, které jsou nakupovány od třetích stran a přefakturovány subjektům ve skupině (obchodní pohledávky a závazky), služby poskytované v rámci skupiny z titulu zajištění financování projektů z úrovně mateřské společnosti Log Sympatia Holding a.s. nebo z úrovně akcionářů a úroky z vnitropodnikových úvěrů. Půjčky a výpůjčky jsou poskytovány převážně se splatností 5 let a pevnou úrokovou sazbou.

Transakce se spřízněnými stranami nepředstavovaly významný objem z hlediska konsolidovaných finančních výkazů.

Pro účely prezentace těchto informací se za spřízněné osoby považují:

- Akcionáři: osoby, které vlastní podíly v mateřské společnosti
- Dceřiné společnosti: společnosti, které jsou plně ovládány a vlastněny skupinou
- Další spřízněné strany: další osoby, společnosti a subjekty spřízněné se skupinou, např. partneři ve společných podnicích nebo společnosti ovládané (nebo společně ovládané) klíčovými vedoucími pracovníky.

25.1 SOUHRN CELKOVÝCH ZŮSTATKŮ SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI SKUPINY

V tisících EUR		Zisk (+) nebo ztrátu (-)		Pohledávky (+) / Závazky (-) vůči spřízněným stranám	
Protistrana	2025 Výnosy/Náklady	Výnosy/Náklady za rok 2024	31. prosince 2025	31. prosince 2024	
Společníci a akcionáři					
Operační	0/0	0/0	0	0	
Financování	12/-65	0/0	0	0	
Další spřízněné osoby					
Operační	0/0	0/0	0	0	
Financování	4/-33	1/0	0	0	
Celkem	16/-98	1/0	0	0	

25.2 ZŮSTATKY ÚVĚŘŮ PŘIJATÝCH OD SPŘÍZNĚNÝCH OSOB

V tisících EUR		Nesplacený úvěr od spřízněných osob včetně naběhlých úroků	
Protistrana	Úrokový náklad	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Společníci, akcionáři a jiné spřízněné osoby	132	13 826	15 737
Celkem	132	13 826	15 737

V období končícím 31. prosince 2025 nedošlo k žádným podstatným změnám v transakcích se spřízněnými stranami skupiny ve srovnání s obdobím končícím 31. prosince 2024.

Zápůjčky jsou úročeny fixní úrokovou sazbou, která se pohybuje s ohledem na rok přijatí dané zápůjčky v rozmezí od 6 % p.a. do 9,5 % p.a. Zápůjčky ve skupině mají dlouhodobou splatnost.

Transakce se spřízněnými osobami jsou uzavřeny za běžných tržních podmínek.

25.3 ZŮSTATKY ÚVĚŘŮ POSKYTNUTÝCH SPŘÍZNĚNÝM OSOBÁM

V tisících EUR		Nesplacený úvěr spřízněným osobám včetně naběhlých úroků	
Protistrana	Úrokový výnos	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Společníci a akcionáři	21	477	481
Další spřízněná strana	34	116	139
Celkem	55	593	620

V období končícím 31. prosince 2025 nedošlo k žádným podstatným změnám v transakcích se spřízněnými stranami skupiny ve srovnání s obdobím končícím 31. prosince 2024.

Poskytnuté zápůjčky jsou úročeny fixní úrokovou sazbou, která se pohybuje s ohledem na rok poskytnutí dané zápůjčky v rozmezí od 6 % p.a. do 9,5 % p.a. Zápůjčky ve skupině mají dlouhodobou splatnost.

Transakce se spřízněnými osobami jsou uzavřeny za běžných tržních podmínek.

25.4 ODMĚNY KLÍČOVÝCH MANAŽERŮ A ŘEDITELŮ

Klíčový management Skupiny zahrnuje výkonné a nevýkonné členy představenstva a dozorčí rady společnosti Log Sympatia Holding a.s., kteří mají pravomoc a odpovědnost za plánování, řízení a kontrolu činností Skupiny, ať již přímo či nepřímo. K 31. prosinci 2025 tvořilo klíčový management 5 osob (2024: 5).

Funkce klíčového managementu jsou vykonávány na úrovni konečných akcionářů Skupiny. V souladu s tím Skupina neposkytl v letech 2025 ani 2024 členům klíčového managementu ani představenstva či dozorčí radě žádné mzdy, odměny, zaměstnanecké požitky ani jiné formy kompenzace. Celková výše kompenzací vykázaná Skupinou v těchto obdobích činí 0 EUR.

Odměňování těchto osob je realizováno mimo Skupinu, na úrovni nadřazených akcionářských struktur. Náklady na řízení jsou ve Skupině zachyceny formou poplatků za management služby (management fees), které nepředstavují přímé odměny klíčovému managementu ve smyslu IAS 24.

26. VYDANÉ ZÁRUKY

Vydané záruky

K datu této účetní závěrky byly evidovány následující záruky:

Záruka vydaná na	Záruka vydaná ve prospěch	Mletý
Log Sympatia Holding a.s.	Zagrebačka banka d.o.o., OTP banka d.o.o.	Smlouvy o finanční záruce

27. ZÁSTAVY

K datu této účetní závěrky jsou zastavena aktiva v následujících společnostech:

Název společnosti	Zástava ve prospěch	Specifikace nemovitosti	Částka nemovitosti	Výše úvěru
Log Expert One d.o.o.	OTP banka d.o.o.	Land plot and building DC1, DC2, DC3 in Velika Gorica, Croatia	90 700 000	59 893 000
Log Expert Two d.o.o.	Zagrebačka banka d.o.o.	Land plot and building DC1, DC2, in Donja Zdencina, Croatia	80 306 000	56 000 000
Log Expert Three d.o.o.	Zagrebačka banka d.o.o.	Land plot and building DC1 in Kukuljanovo, Croatia	22 700 000	15 000 000
Log Expert Four d.o.o.	Zagrebačka banka d.o.o.	Land plot and building DC4 in Velika Gorica, Croatia	44 500 000	29 950 000
Log Expert Ten d.o.o.	OTP banka d.o.o.	Land plot and building DC5 and DC6 in Velika Gorica, Croatia	81 400 000	58 400 000
Log One d.o.o.	OTP banka d.o.o.	Land plot and building DC1 in Brnik, Ljubljana, Slovenia	43 600 000	26 810 000

Zajištění úvěrů tvoří investiční nemovitosti ve vlastnictví Skupiny, které jsou zastaveny ve prospěch poskytovatelů financování.

28. ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK

Operace skupiny ji vystavují různým finančním rizikům, která zahrnují měnové riziko, úrokové riziko, úvěrové riziko a riziko likvidity.

V souvislosti s měnovým rizikem se Skupina zaměřuje především na přirozené zajištění, kdy se snaží sladit měnovou strukturu aktiv a pasiv. Průmyslové nemovitosti jsou pronajímány v eurech, a proto jsou v eurech denominovány i bankovní úvěry na financování těchto aktiv. Výnosy z pronájmu stávajícího portfolia jsou průběžně sledovány a jsou indexovány na roční bázi, aby byly v souladu s tržními cenami a odrážely ekonomickou realitu. K financování provozních činností se používají výpůjčky, peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty a likvidní investice. Peněžní toky skupiny jsou denně pečlivě sledovány. Přebytné peněžní prostředky, s ohledem na očekávané budoucí peněžní toky, jsou umístěny buď na krátkodobé, nebo dlouhodobé vklady, aby se maximalizoval úrokový výnos z nich.

Úrokové riziko je zmírňováno buď fixními úrokovými sazbami dlouhodobých investičních úvěrů, nebo využitím úrokových derivátů, zejména úrokových swapů.

Závazné finanční ukazatele

Pro účely sledování těchto ukazatelů Skupina vychází z hodnot investičních nemovitostí, včetně nemovitostí ve výstavbě, které jsou k rozvahovým dnům přečteny na reálnou hodnotu.

K 31. prosinci 2025 činil ukazatel LTV 63,9 % (2024: 51,7%), což je pod maximální smluvní hranicí 70 %. Ukazatel DSCR dosáhl hodnoty 1,55 (2024: 1,23), což je nad minimální požadovanou úrovní 1,20.

Skupina byla ve všech sledovaných obdobích v souladu s požadavky finančních kovenantů.

28.1 MĚNOVÉ RIZIKO

Měnové riziko skupiny je minimalizováno, protože prakticky téměř všechna aktiva a pasiva, včetně bankovních úvěrů a dluhopisů, jakož i leasingových smluv v investičních nemovitostech, jsou denominována v eurech.

Finanční aktiva a závazky zahrnují peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty, obchodní a jiné pohledávky a úročené úvěry a půjčky, obchodní a jiné závazky, závazky z leasingu a ostatní krátkodobé závazky.

Všechna zbývající aktiva a pasiva v cizích měnách jsou nevýznamná nebo nepodléhají kurzové expozici (např. pozemky, budovy a zařízení).

Celkový zůstatek kurzových rozdílů ve výkazu zisku a ztráty činí pro rok 2025 zisk ve výši 0,4 tis. EUR a pro rok 2024 ztrátu ve výši 14 tis. EUR.

Měnová expozice je vzhledem k téměř úplné denominaci aktiv a závazků v EUR považována za nevýznamnou.

28.2 ÚROKOVÉ RIZIKO

Cílem skupiny v oblasti řízení úrokového rizika je snížit úrokové riziko prostřednictvím kombinace finančních nástrojů, které fixují úrokové sazby z dluhu, a párováním podílu aktiv s pohyblivou úrokovou sazbou se závazky s pohyblivou sazbou. V souladu s výše uvedenou strategií řízení úrokového rizika vstoupila Skupina do řady úrokových swapů s cílem zajistit se proti kolísání úrokových sazeb u určitých finančních dohod s pohyblivou sazbou a některých dalších závazků.

Pohyblivé úrokové sazby finančních závazků jsou vztaženy k evropským mezibankovním úrokovým sazbám (EURIBOR). Pokud by došlo ke změně dané referenční sazby o 1 procentní bod, vyvolala by tato změna dodatečné úrokové náklady ve výši 2 273 tis. EUR, resp. úsporu na úrokových nákladech ve výši 2 273 tis. EUR.

Zajištěné dlouhodobé úrokové swapy se obvykle přečítají na čtvrtletní bázi. Skupina používá k výpočtu smluvních peněžních toků aktuální nastavení úrokových sazeb u stávajících dluhů s pohyblivou sazbou na konci každého roku. Pevné úrokové sazby z finančních závazků jsou fixní po dobu trvání podkladových struktur.

Expozice Skupiny vůči změnám úrokových sazeb je omezena vzhledem ke kombinaci fixního úročení a použití úrokových derivátů.

28.3 ÚVĚROVÉ RIZIKO

Úvěrové riziko je řízeno na skupinové bázi. Úvěrové riziko vzniká z peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů, derivátových finančních nástrojů a vkladů u bank a finančních institucí, jakož i z úvěrové expozice vůči klientům, včetně nesplacených pohledávek a souvisejících transakcí.

K 31. prosinci 2025 a 31. prosinci 2024 nebyla u Skupiny identifikovaná žádná významná koncentrace úvěrového rizika. Výše expozice vůči jakékoli jednotlivé protistraně podléhá limitu, který je pravidelně přehodnocován řediteli.

Kreditní riziko je primárně posuzováno v souvislosti s nájemci, kterým skupina pronajímá prostory ve svých budovách. Před uzavřením nájemní smlouvy je úvěrová způsobilost nájemce posouzena s pomocí externích úvěrových ratingových zpráv.

Nájemní smlouvy s nájemci obvykle obsahují požadavek na bankovní záruku nebo záruky poskytnuté majiteli (akcionáři či společníky) nájemce, které zajišťují platby nájemného. Alternativně může být poskytnuta nájemní záloha.

Skupina by zvážila výrazné zvýšení svého vyhodnocení úvěrového rizika protistrany, pokud by byla po splatnosti déle než 3 měsíce. Pokud by pohledávka nebyla uhrazena do 6 měsíců, byla by považována za prodlení protistrany.

Skupina uvádí na trh a prodává relativně malému počtu zákazníků s individuálně velkými hodnotami transakcí. Skupina provádí úvěrové kontroly všech zákazníků (kromě těch, kteří platí předem) s cílem posoudit jejich úvěrovou způsobilost a schopnost platit faktury v době jejich splatnosti. Stav pohledávek, které nejsou dluženy velkými společnostmi, je řediteli stále považován za pohledávky s nízkým rizikem selhání vzhledem k povaze kontrol, které jsou u nich prováděny, a proto je vytvořena opravná položka k těmto pohledávkám na pokrytí tohoto nízkého rizika selhání.

Skupinou není obecně vyžadováno zajištění pohledávek, protože mnoho jejích zákazníků jsou velké, dobře zavedené společnosti. Skupina nezaznamenala žádné ztráty související s jednotlivými zákazníky nebo skupinami zákazníků v žádném konkrétním odvětví nebo geografické oblasti. Během vykazovaného období nebyly překročeny žádné úvěrové limity a ředitelé neočekávají žádné významné ztráty z neplnění ze strany těchto protistran, kromě těch, které již byly stanoveny. Klienti poskytují bankovní záruky a garance ze strany mateřských společností.

Úvěrové riziko je rozptýlené a nevykazuje významné koncentrace vůči jednotlivým nájemcům, odvětvím ani regionům. Skupina nepovažuje žádné protistrany za významně rizikové, s výjimkou těch, u nichž je již vytvořena opravná položka.

28.4 RIZIKO LIKVIDITY

Politikou skupiny je udržovat zůstatky peněz a peněžních ekvivalentů a krátkodobých a dlouhodobých vkladů a podobných nástrojů tak, aby vysoce likvidní zdroje vždy převyšovaly předpokládaný odliv peněz skupiny.

Vedení společnosti sleduje průběžné prognózy krátkodobých a střednědobých očekávaných peněžních toků skupiny. To se provádí na úrovni skupiny, přičemž místní dceřiné společnosti jsou podle potřeby financovány skupinou.

Níže uvedená tabulka shrnuje profil splatnosti finančních závazků Skupiny na základě smluvních nediskontovaných plateb:

31. prosince 2025	Méně než	3 až 12	1 až 5	Víc než	Celkem
<i>V tisících EUR</i>	3 měsíce	Měsíce	roky	5 roků	
Externí bankovní úvěry	4 558	6 159	160 178	56 443	227 338
Úročené úvěry a zápůjčky	3	0	13 823	0	13 826
Dluhopisy	376	0	45 003	0	45 379
Obchodní a jiné závazky	8 702	0	0	4 159	12 861
Celkem	13 639	6 159	219 004	60 602	299 404

31. prosince 2024	Méně než	3 až 12	1 až 5	Víc než	Celkem
<i>V tisících EUR</i>	3 měsíce	Měsíce	roky	5 roků	
Externí bankovní úvěry	1 028	3 873	115 472	37 612	157 985
Úročené úvěry a půjčky	0	0	15 737	0	15 737
Dluhopisy	0	4 043	38 574	0	42 617
Obchodní a jiné závazky	13 338	0	0	6 487	19 825
Celkem	14 366	7 916	169 783	44 099	236 164

Skupina má k dispozici nevyčerpané úvěrové linky, které lze využít k pokrytí krátkodobých i dlouhodobých závazků.

Z analýzy splatnosti je patrné, že nejvýznamnější skupinou jsou úročené úvěry a půjčky. Úvěry a půjčky jsou splatné převážně v rozmezí jednoho z pěti let. Skupina očekává, že tyto závazky splní z provozních peněžních toků a výnosů ze splatných finančních aktiv. K řízení likvidity Skupina využívá kombinaci peněžních toků z finančních aktiv a dostupných bankovních zdrojů. Z hlediska cash flow nehrozí žádné bezprostřední riziko, že Společnost a její dceřiné společnosti nebudou schopny dostát svým splatným závazkům.

28.5 ŘÍZENÍ KAPITÁLOVÝCH RIZIK

Cílem skupiny při řízení kapitálu je zajistit schopnost skupiny pokračovat v činnosti, poskytovat výnosy akcionářům a přínosy ostatním zúčastněným stranám a udržovat vhodnou kapitálovou strukturu, aby měla dostatečný kapitál pro strategické investice, včetně akvizic. Kapitálová struktura Skupiny se skládá z peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů, krátkodobých a dlouhodobých vkladů a kapitálu a rezerv přiřaditelných vlastníkům Skupiny, jak je uvedeno v konsolidovaném výkazu o finanční situaci.

Strategií skupiny je mít kapitálovou strukturu, která zohledňuje příležitosti k investicím do dlouhodobého ziskového růstu, převládající obchodní podmínky a touhu zlepšovat efektivitu rozvahy v průběhu času. Skupina nevyplatila dividendu a neočekává, že v dohledné budoucnosti vyplatí nějakou dividendu. Kapitálová struktura je skupinou průběžně monitorována.

V tisících EUR	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Úročené úvěry a půjčky	241 164	173 722
Dluhopisy	45 379	42 617
Obchodní a jiné závazky	12 861	19 825
Snížené o: peníze a peněžní ekvivalenty	-13 647	-5 215
Čistý dluh	285 757	230 949
Vlastní kapitál (tj. Čistá aktiva)	80 272	65 589
Celkový kapitál	366 029	296 538
Poměr čistého dluhu k celkovému kapitálu	78,07%	77,88%

Skupina ke konci vykazovaných období splnila všechny kapitálové požadavky vyplývající z úvěrových smluv.

29. INFORMACE O ZAMĚSTNANCÍCH

Skupina nemá žádné vlastní zaměstnance; provozní činnosti jsou zajišťovány prostřednictvím servisních organizací třetích stran a spřízněných stran.

30. ODMĚNY AUDITORŮM

Skupina byla za roky končící 31. prosince 2025 a 31. prosince 2024 auditována společností BDO Audit, s.r.o. a BDO Croatia d.o.o. („BDO“). Auditory byly účtovány následující částky:

V tisících EUR	2025	2024
Audit (BDO)	59	13
Ostatní (BDO)	0	0
Celkem	59	13

Odměny auditorům zahrnují výlučně povinný audit konsolidované účetní závěrky a související přezkoumání; nebyly poskytovány žádné jiné neauditní služby, které by mohly ovlivnit nezávislost auditora.

31. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a datem sestavení konsolidované účetní závěrky, je zaznamenán v konsolidované účetní závěrce, pokud tyto události poskytují další důkaz o podmínkách, které existovaly k datu účetní závěrky.

Pokud mezi rozvahovým dnem a datem sestavení konsolidované účetní závěrky nastaly významné události odrážející skutečnosti nastávající po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí uvedeny v příloze v účetní závěrce, ale nejsou vykázány v účetní závěrce.

Dne 9. ledna 2026 zrealizovala společnost Log Expert One d.o.o. navýšení bankovního úvěru na celkovou výši 59 893 tis. EUR. Dodatečné prostředky budou použity na splacení části korporátních dluhopisu, akvizici nových pozemku a realizaci nových projektů v Záhřebu, Velika Gorica.

Dne 2. dubna 2026 zrealizovala společnost Log Expert Ten d.o.o. navýšení bankovního úvěru na celkovou výši 58 400 tis. EUR. Dodatečné prostředky budou použity na akvizici nových pozemku a realizaci nových projektů v Chorvatsku.


Mezi rozvahovým dnem a datem sestavení účetní závěrky nenastala žádná další událost, která by měla podstatný vliv na finanční situaci skupiny. Po skončení účetního období nenastaly žádné další události, které by vyžadovaly úpravu vykázaných částek a zveřejnění v samostatné účetní závěrce.

32. PROHLÁŠENÍ MANAGEMENTU

Představenstvo Společnosti prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí a svědomí podává konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2025 společnosti Log Sympatia Holding a.s. věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a finanční výkonnosti společnosti a o výhledu budoucího vývoje její finanční situace, obchodní aktivity a finanční výkonnosti.



.....
Branislav Habán
Předseda představenstva
Log Sympatia Holding a.s.



.....
Adrian Stanisav
Člen představenstva
Log Sympatia Holding a.s.

ZPRÁVA AUDITORA

Tel: +420 241 046 111
www.bdo.czBDO Audit s.r.o.
V Parku 2316/12
Praha 4
148 00

Níže uvedená zpráva představuje zprávu auditora, která se vztahuje pouze a výhradně k oficiální konsolidované výroční finanční zprávě sestavené ve formátu XHTML.

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti Log Sympatia Holding a.s.

Zpráva o auditu konsolidované účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Log Sympatia Holding a.s. se sídlem Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno, identifikační číslo 086 59 630 (dále „Společnost“) a jejích dceřiných společností (dále „Skupina“) sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií (dále „IFRS EU“). Tato konsolidovaná účetní závěrka se skládá z konsolidovaného výkazu finanční situace k 31. 12. 2025, konsolidovaného výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu peněžních toků za období končící 31. 12. 2025 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti a o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz konsolidované finanční situace Skupiny k 31. 12. 2025 a konsolidované finanční výkonnosti a konsolidovaných peněžních toků za období končící 31. 12. 2025 v souladu s IFRS EU.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky, včetně jeho požadavků vztahujících se k auditům účetních závěrek subjektů veřejného zajmu, jsme na Společnosti nezávislí. 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.

Jiná skutečnost

Vzhledem k možným technickým omezením nástrojů tvorby konsolidované účetní závěrky v souladu s požadavky nařízení o ESEF je možné, že obsah některých blokových značek (tagů) ve strojově čitelném formátu přílohy v této konsolidované účetní závěrce nebude možné



reprodukovat ve stejné podobě jako v okem čitelné vrstvě auditované konsolidované účetní závěrky.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu konsolidované účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu konsolidované účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto konsolidovanou závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Reálná hodnota investic do nemovitosti

Investice do nemovitostí a jejich oceňování na reálnou hodnotu představují komplexní oblast, která vyžaduje značnou míru úsudku a odborných znalostí. Oceňování na reálnou hodnotu zahrnuje použití různých vstupních faktorů a metod, které mohou mít významný dopad na účetní výkazy Skupiny.

Vzhledem k významnosti investic do nemovitostí, složitosti oceňovacích modelů a míře úsudku při volbě vstupních faktorů a metody ocenění považujeme tuto oblast za jednu z hlavních záležitostí auditu.

Provedli jsme posouzení znaleckých posudků zpracovaných nezávislým znalcem a potvrdili jsme, že tyto byly připraveny v souladu s relevantními standardy a obsahují všechny potřebné informace pro adekvátní ocenění investic do nemovitostí.

Za pomoci interních specialistů na trhy v dotčených zemích Evropské unie (Chorvatsko a Slovinsko) jsme posoudili vhodnost použitých vstupních faktorů. Vyhodnotili jsme, zda vstupní faktory použité při oceňování reálné hodnoty, jako jsou tržní ceny, obvyklé nájemné v dané lokalitě, diskontní sazby a další relevantní údaje, jsou přiměřené a odpovídají aktuálním tržním podmínkám.

Posoudili jsme vhodnost použité metody ocenění zvolené nezávislým valuátorem v kontextu daného účelu a zda je použita konzistentně s předchozími obdobími a s obecně uznávanými oceňovacími standardy.

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční finanční zprávě

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

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



jednotce a Skupině získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, 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 a v konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou a s konsolidovanou účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

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

Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu a výboru pro audit Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s IFRS EU, a za takový vnitřní kontrolní systém, který vedení považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí orgán ve spolupráci s výborem pro audit.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé konsolidované 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 nesprávnosti konsolidované 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti a Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky statutárním orgánem Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Naplánovat a provést audit skupiny tak, abychom získali dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních nebo organizačních jednotek zahrnutých do skupiny, které budou základem při vytvoření si názoru na účetní závěrku skupiny. Zodpovídáme za řízení auditorských prací prováděných pro účely auditu skupiny, za dohled nad nimi a za jejich kontrolu. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat statutární a dozorčí orgán a výbor pro audit Společnosti 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.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali statutární a dozorčí orgán a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu konsolidované účetní závěrky



za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

Informace vyžadované nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 25. 6. 2025 určila valná hromada společnosti. Auditorem společnosti jsme nepřetržitě čtyři roky.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok ke konsolidované účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 13. 5. 2026 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme Skupině neposkytli žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Společnosti ani společností, které ovládá, jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné jiné služby, které by nebyly uvedeny v konsolidované výroční finanční zprávě Společnosti.

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetní závěrky obsažené v konsolidované výroční finanční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), která se vztahují k účetní závěrce.

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti

Za vypracování účetních závěrek v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědný statutární orgán Společnosti. Statutární orgán Společnosti nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení veškerých účetních závěrek obsažených v konsolidované výroční finanční zprávě v platném formátu XHTML a
- výběr a použití značek XBRL podle požadavků nařízení o ESEF.



Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zdali účetní závěrky obsažené v konsolidované výroční finanční zprávě jsou ve všech významných ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) - „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověřkou historických finančních informací“ (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Společnosti relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho jsme navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zda

- veškeré účetní závěrky, které jsou obsaženy v konsolidované výroční finanční zprávě, byly sestaveny v platném formátu XHTML,
- údaje obsažené v konsolidované účetní závěrce, u nichž to vyžaduje nařízení o ESEF, byly značkovány a veškerá značkování splňují tyto požadavky:
 - byl použit značkovací jazyk XBRL,
 - byly použity prvky základní taxonomie uvedené v nařízení o ESEF s nejbližším účetním významem, pokud nebyl vytvořen prvek rozšiřující taxonomie v souladu s nařízením o ESEF,
 - značkování je v souladu se společnými pravidly pro značkování dle nařízení o ESEF.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.

Závěr

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka Společnosti za období končící 31. 12. 2025 obsažená v konsolidované výroční finanční zprávě je ve všech významných ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.



Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Jana Hubáčková je statutárním auditorem odpovědným za audit konsolidované účetní závěrky Společnosti k 31. 12. 2025, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

Praha, 13. května 2026

Auditorská společnost:

BDO Audit s. r. o.

BDO Audit s. r. o.
evidenční číslo 018

Statutární auditor:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jana'.

Ing. Jana Hubáčková
evidenční číslo 2501

SAMOSTATNÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2025 A ZPRÁVA AUDITORA

VÝKAZ VÝSLEDKU A ÚPLNÉHO VÝSLEDKU ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

V tisících EUR	Poznámky	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Úrokové výnosy	10	3 667	786
Úrokové náklady	10,19	-3 960	-754
Poskytování služeb	9	694	142
Režijní a administrativní výdaje	9	-456	-11
Ostatní provozní výnosy/náklady	9	-22	-2
Výsledek z provozní činnosti		-77	161
Kurzový zisk nebo ztráta	11	0	-14
Zisk před zdaněním		-77	147
Daně z příjmů	12	33	21
ZISK ZA DANÉ OBDOBÍ		-44	168
OSTATNÍ ÚPLNÝ VÝSLEDEK			
Rozdíly v přepočtu cizích měn bez daně		0	0
OSTATNÍ ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA DANÝ ROK, BEZ DANĚ		0	0
CELKOVÝ ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA DANÉ OBDOBÍ		-44	168

Příloha na stranách 84-111 je nedílnou součástí této samostatné účetní závěrky

VÝKAZ FINANČNÍ SITUACE K 31. PROSINCI 2025

V tisících EUR	Poznámky	31. prosince 2025	31. prosince 2024
AKTIVA			
DLOUHODOBÁ AKTIVA			
Investice do dceřiných společností	12, 13	43 367	41 067
Půjčky poskytnuté v rámci skupiny	14	40 582	41 909
Půjčky poskytnuté ostatním spřízněným stranám	14	106	89
Odložená daňová pohledávka	11	69	36
DLOUHODOBÁ AKTIVA CELKEM		84 124	83 101
OBĚŽNÁ AKTIVA			
Daňová pohledávka		0	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	15	3 321	43
OBĚŽNÁ AKTIVA CELKEM		3 321	43
AKTIVA CELKEM		87 445	83 144
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
VLASTNÍ KAPITÁL			
Základní kapitál	15	83	83
Fond z přepočtu cizích měn	15	-2	-2
Kapitálový vklad	15	36 300	36 300
Nerozdělený zisk	15	152	242
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		36 533	36 623
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY			
Dluhopisy	18	37 834	31 694
Půjčky a úvěry	17	12 999	11 511
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM		50 833	43 205
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY			
Obchodní a jiné závazky		69	5
Zálohy a ostatní krátkodobé závazky	19,20	10	3 311
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM		79	3 316
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		87 445	83 144

Příloha na stranách 84-111 je nedílnou součástí této samostatné účetní závěrky

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

<i>V tisících EUR</i>	Akciový kapitál	Fond z přepočtu cizích měn	Kapitálový vklad	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2023	83	-2	36 300	74	36 455
Převod výsledku hospodaření předchozího období	0	0	0	168	168
Zůstatek k 31. prosinci 2024	83	-2	36 300	242	36 623
Oprava chyb minulých období	0	0	0	-46	-46
Zisk/ztráta	0	0	0	-44	-44
Zůstatek k 31. prosinci 2025	83	-2	36 300	152	36 533

Příloha na stranách 84-111 je nedílnou součástí této samostatné účetní závěrky

VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

V tisících EUR	Poznámka	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Peněžní toky z provozní činnosti			
Zisk před zdaněním		-77	147
Úpravy pro:			
Úrokové výnosy/náklady	9	293	-32
Ostatní bezhotovostní operace		-454	0
Provozní zisk před změnami pracovního kapitálu			
Pokles/(nárůst) obchodních a ostatních pohledávek		-33	-20
Zvýšení/(pokles) obchodních a jiných závazků		-3 237	3 258
Splacení dluhopisů	18	-10 056	0
Vydané dluhopisy	18	16 362	29 979
Splacení přijatých zápůjček a úvěrů	17	-16 246	-42 386
Přijaté zápůjčky a úvěry	17	17 734	50 367
Splátky poskytnutých zápůjček a úvěrů	14	24 009	13 242
Poskytnuté zápůjčky a úvěry	14	-22 717	-51 325
Čistý nárůst peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů v provozní činnosti		5 816	3 115
Peněžní toky z investiční činnosti			
Investice do dceřiných společností	12	-2 300	-3 303
Čistý nárůst peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů v investiční činnosti		-2 300	-3 303
Čistý nárůst peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		3 278	-73
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku		43	116
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ke konci roku		3 321	43

Příloha na stranách 84-111 je nedílnou součástí této samostatné účetní závěrky

PŘÍLOHA K SAMOSTATNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Obsah

1.	OBECNÉ INFORMACE	85
2.	ZÁSADA NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ.....	86
3.	ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ SAMOSTATNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	87
4.	VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, ODHADY A PŘEDPOKLADY	88
5.	VÝZNAMNÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA.....	89
6.	NOVÉ A NOVELIZOVANÉ NORMY PŘIJATÉ SPOLEČNOSTÍ.....	95
7.	ZVEŘEJNĚNÍ VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - VÝNOSY	98
8.	ZVEŘEJNĚNÍ VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - NÁKLADY	98
9.	ZVEŘEJNĚNÍ VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - ÚROKY	98
10.	ZVEŘEJNĚNÍ VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - KURZOVÉ ZISKY/ZTRÁTY.....	98
11.	ZVEŘEJNĚNÍ VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - DAŇ Z PŘÍJMŮ	99
12.	INVESTICE DO DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTÍ.....	101
13.	TESTOVÁNÍ SNÍŽENÍ HODNOTY INVESTIC	102
14.	ZÁPŮJČKY POSKYTOVANÉ SPOLEČNOSTÍ LOG SYMPATIA HOLDING A.S.	102
15.	PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY	103
16.	VLASTNÍ KAPITÁL.....	103
17.	ZÁPŮJČKY PŘIJATÉ SPOLEČNOSTÍ LOG SYMPATIA HOLDING A.S.....	104
18.	EMITOVANÉ DLUHOPISY	105
19.	TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI.....	108
20.	ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK	109
21.	ODMĚNY AUDITORŮM	110
22.	NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	110
23.	PROHLÁŠENÍ MANAGEMENTU	111

1. OBECNÉ INFORMACE

Struktura a identifikace společnosti

Log Sympatia Holding a.s. (dále jen "Společnost") je akciová společnost založená a registrovaná v České republice se sídlem Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno, Česká republika.

Společnost byla založena dne 4. listopadu 2019 a zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8260.

IČO: 086 59 630

Registrovaným předmětem podnikání společnosti je výroba, obchod a služby. V současné době společnost spravuje, financuje, realizuje výstavbu a pronájem daných nemovitostí.

Vlastnictví

K 31. prosinci 2025 byla vlastnická struktura Společnosti následující:

- Log Expert Development s.r.l. (se sídlem Lorena 23 Street, místnost 2, ap. 11, 300001 Temešvár, Rumunsko, IČO: J35/1135/2011, DIČ: 28470916) - 50 % podílu na vlastnictví Společnosti
- Sympatia Projects, s. r. o. (se sídlem Vajnorská 21 A, 831 03 Bratislava - Nové Mesto, Slovensko, IČO: 54 246 890) - 40 % podílu na vlastnictví Společnosti
- MB Cons Solutions s.r.l. (se sídlem 16 Fargas Street, Dumbravita Village, Timis Country, Rumunsko, IČO: J35/2279/2015, DIČ: 35220793) - 10 % podílu na vlastnictví Společnosti

Konečným skutečným vlastníkem zapsaným u Ministerstva spravedlnosti České republiky je:

- Ecaterina Onica (nepřímý skutečný vlastník)
- Branislav Habán (nepřímý skutečný vlastník).

Statutární orgán

Statutárním orgánem společnosti je představenstvo. Představenstvo je složeno ze dvou členů:

- Ing. Branislav Habán
- Adrian Stanisav.

Za společnost jedná představenstvo, přičemž oba jeho členové jednají jménem společnosti společně.

Dozorčí rada a výbor pro audit

Dozorčí orgán společnosti je tvořen:

- Ing. Marek Laššák
- Bogdan Martin
- Třetí místo v dozorčí radě nebylo k 31. 12. 2025 obsazeno.

Počet členů dozorčí rady je 3. K 31. prosinci 2025 byl dozorčí rada obsazen pouze dvěma členy.

Výbor pro audit je zastoupen:

- Oana Alexandra Gaspar
- Michal Bañas
- Irenej Denkocy.

Počet členů výboru pro audit je 3. K 31. prosinci 2025 byl výbor pro audit obsazen třemi členy.

1.1 ZÁKLADNÍ KAPITÁL SPOLEČNOSTI LOG SYMPATIA HOLDING A.S.

Společnost vydala 100 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 20 000 Kč za jednu akcii. Celková výše základního kapitálu činí 2 000 000 Kč a je plně splacen.

V tomto období nedošlo k žádné změně v počtu vydaných akcií.

Společnost ve vykazovaném období nenabyla žádné vlastní akcie.

1.2 STRUKTURA SKUPINY

Skupina LSH měla k 31. prosinci 2025 následující dceřiné společnosti:

Společnost	Sídlo společnosti	Od	Majetková účast	Stát
Log Sympatia Holding a.s.	Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno	4. 11. 2019	Mateřská společnost	Česká republika
LOG EXPERT ONE d.o.o.	Ilica 1, Záhřeb, 10000, Chorvatsko	1. 4. 2020	100 % dceřiná společnost	Chorvatsko
LOG EXPERT TWO d.o.o.	Ilica 1, Záhřeb, 10000, Chorvatsko	26. 3. 2021	100 % dceřiná společnost	Chorvatsko
LOG EXPERT THREE d.o.o.	Ilica 1, Záhřeb, 10000, Chorvatsko	10. 8. 2021	100 % dceřiná společnost	Chorvatsko
LOG EXPERT FOUR d.o.o.	Ilica 1, Záhřeb, 10000, Chorvatsko	14. 10. 2021	100 % dceřiná společnost	Chorvatsko
LOG EXPERT SEVEN d.o.o.	Ilica 1, Záhřeb, 10000, Chorvatsko	21. 10. 2023	100 % dceřiná společnost	Chorvatsko
LOG EXPERT EIGHT d.o.o.	Ilica 1, Záhřeb, 10000, Chorvatsko	14. 4. 2023	100 % dceřiná společnost	Chorvatsko
LOG EXPERT TEN d.o.o.	Ilica 1, Záhřeb, 10000, Chorvatsko	24. 1. 2024	100 % dceřiná společnost	Chorvatsko
LOG ONE d.o.o.	Pot za Brdom 102, Lublaň, 1000 Lublaň	22. 1. 2021	100 % dceřiná společnost	Slovinsko
LOG TWO d.o.o.	Pot za Brdom 102, Lublaň, 1000 Lublaň	27. 10. 2021	100 % dceřiná společnost	Slovinsko

Společnost je zároveň mateřským podnikem, který sestavuje konsolidovanou účetní závěrku za výše uvedenou LSH Skupinu. Společnost nesestavuje samostatnou výroční finanční zprávu, protože příslušné informace hodlá zahrnout do konsolidované výroční finanční zprávy.

2. ZÁSADA NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ

K datu schválení této samostatné účetní závěrky vedení Společnosti posoudilo schopnost Společnosti pokračovat ve své činnosti na základě principu nepřetržitého trvání podniku (going concern). Při tomto posouzení byly zohledněny zejména aktuální finanční situace Společnosti a její Skupiny, její likvidní pozice, očekávaný vývoj hospodaření a peněžních toků, jakož i dostupnost externích zdrojů financování.

Na základě provedeného vyhodnocení vedení Společnosti dospělo k závěru, že k datu schválení samostatné účetní závěrky neexistují žádné skutečnosti ani nejistoty, které by významným způsobem zpochybňovaly schopnost Společnosti pokračovat ve své činnosti po dobu nejméně 12 měsíců od tohoto data.

Tato samostatná účetní závěrka byla proto sestavena v souladu s předpokladem nepřetržitého trvání podniku, který představuje základní princip pro její sestavení v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS).

3. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ SAMOSTATNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

3.1 PROHLÁŠENÍ O SHODĚ A PODKLADY PRO PŘÍPRAVU

Samostatná účetní závěrka byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (dále jen "Účetní standardy IFRS") přijatými Evropskou unií, zveřejněnými a účinnými k rozvahovému dni, tj. k 31. 12. 2025.

Samostatná účetní závěrka byla sestavena na základě dodržení principu nepřetržitého trvání účetní jednotky a v souladu s metodou historických cen, s výjimkou finančních aktiv a závazků oceněných reálnou hodnotou.

Samostatná účetní závěrka zahrnuje samostatný výkaz o finanční situaci, samostatný výkaz zisku a ztráty, samostatný výkaz o ostatním úplném výsledku, samostatný výkaz o změnách vlastního kapitálu, samostatný výkaz o peněžních tocích a vysvětlivky. Samostatná účetní závěrka se vztahuje na rok končící 31. prosince 2025 a obsahuje srovnání za rok končící 31. prosince 2024.

Samostatná účetní závěrka je prezentována v eurech ("EUR") a všechny hodnoty, pokud není uvedeno jinak, jsou uvedeny v tisících EUR.

Sestavení účetní závěrky v souladu s účetními standardy IFRS vyžaduje použití určitých kritických účetních odhadů. Vyžaduje také, aby vedení uplatňovalo svůj úsudek v procesu uplatňování účetních pravidel společnosti. Oblasti, které mohou zahrnovat vyšší míru úsudku nebo složitosti, nebo oblasti, kde předpoklady a odhady jsou významné pro samostatnou účetní závěrku, jsou uvedeny v jednotlivých kapitolách.

3.2 FUNKČNÍ MĚNA A MĚNA VYKAZOVÁNÍ

Samostatná účetní závěrka Společnosti je prezentována v eurech (EUR), které představují měnu vykazování. Vedení Společnosti zvolilo euro jako měnu vykazování s ohledem na ekonomické prostředí, ve kterém působí její Skupina působí, a skutečnost, že převážná část transakcí, financování a investičních aktivit Skupiny je realizována v eurech.

Funkční měnou Společnosti je česká koruna (CZK). Jedná se o měnu primárního ekonomického prostředí, ve kterém je účetní jednotka založena.

Vzhledem k tomu, že většina ekonomických aktivit, zejména financování a investiční činnost, probíhá v eurech, vede Společnost pro účely řízení a výkaznictví paralelní účetní evidenci v eurech.

V souvislosti s první aplikací IFRS Skupina přepočítala historické účetní údaje mateřské společnosti do eur, aby zajistila konzistentní prezentaci finančních informací v rámci Skupiny. Pro účely sestavení samostatné účetní závěrky jsou údaje Společnosti následně přepočítávány z měny CZK do měny vykazování EUR v souladu s IAS 21 „Dopady změn měnových kurzů“, přičemž:

- aktiva a závazky jsou přepočítávány závěrečným kurzem k rozvahovému dni,
- výnosy a náklady jsou přepočítávány kurzem k datu transakce, případně průměrným kurzem za období,
- kurzové rozdíly vzniklé z přepočtu jsou vykázány v ostatním úplném výsledku.

Tento přístup zajišťuje věrné zobrazení finanční situace a výkonnosti Společnosti při současném zachování souladu s požadavky IFRS.

3.3 PŘEPOČET CIZÍ MĚNY

Účetní závěrka Společnosti je sestavena ve funkční měně, která odpovídá primárnímu ekonomickému prostředí, ve kterém Společnost působí. Funkční měnou mateřské společnosti je česká koruna (CZK). Transakce v cizích měnách jsou při prvotním zaúčtování přepočítávány z funkční měny příslušné společnosti do měny vykazování směnným kurzem platným k datu uskutečnění transakce. K rozvahovému dni jsou peněžní aktiva a závazky denominované v cizích měnách přepočítávány závěrečným směnným kurzem k tomuto datu.

Kurzové rozdíly vzniklé z přepočtu peněžních položek jsou vykazovány ve výkazu zisku a ztráty v období, ve kterém vznikají.

Nepeněžní aktiva a závazky vykazované v pořizovací hodnotě jsou přepočítávány historickým směnným kurzem platným k datu transakce. Nepeněžní položky oceňované reálnou hodnotou jsou přepočítávány směnným kurzem platným k datu stanovení reálné hodnoty, přičemž související kurzové rozdíly jsou vykazovány v souladu s vykazáním změny reálné hodnoty.

4. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, ODHADY A PŘEDPOKLADY

Sestavení samostatné účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení provádělo kritické účetní odhady a úsudky, které mají vliv na částky vykázané v účetní závěrce a doprovodných komentářích. Tyto odhady a úsudky jsou průběžně vyhodnocovány a jsou založeny na historických zkušenostech a dalších faktorech, včetně očekávání budoucích událostí, které jsou za daných okolností považovány za přiměřené. Výsledné účetní odhady se z definice jen zřídka budou rovnat souvisejícím skutečným výsledkům.

Sestavení samostatné účetní závěrky v souladu s IFRS dále vyžaduje použití odhadů a předpokladů, které mohou mít vliv na vykázanou výši výnosů, nákladů, aktiv a závazků a na zveřejnění podmíněných závazků k datu sestavení účetní závěrky. Nejistota ohledně těchto předpokladů a odhadů by mohla vést k výsledkům, které vyžadují významnou úpravu účetní hodnoty aktiv nebo závazků v budoucích obdobích.

Společnost byla založena primárně jako holdingová entita za účelem zajištění financování developerských projektů v oblasti nemovitostí na zahraničních trzích. Tomuto účelu byla přizpůsobena prezentace položek ve výkazu zisku a ztráty.

Na základě posouzení vedením společnosti nebyly při sestavování této samostatné účetní závěrky identifikovány žádné oblasti, které by vyžadovaly významné účetní odhady nebo významné účetní úsudky ve smyslu IAS 1.

5. VÝZNAMNÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

5.1 INVESTICE DO DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTÍ

Investice do dceřiných společností jsou vykazovány v pořizovací ceně snížené o případné ztráty ze snížení hodnoty. Pořizovací cena představuje částku protiplnění zaplaceného za akvizici dceřiné společnosti včetně případných následných kapitálových vkladů.

5.2 FINANČNÍ AKTIVA OCEŇOVANÁ NABĚHLOU HODNOTOU

Finanční aktiva v naběhlé hodnotě zahrnují obchodní pohledávky, ostatní pohledávky a peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty a představují neodvozené finanční nástroje, které jsou drženy v rámci obchodního modelu za účelem získání smluvních peněžních toků (držených k inkasu) a jejichž smluvní podmínky vedou k peněžním tokům k pevným stanoveným datům, které představují pouze splátky jistiny a úroků (SPPI).

Tato finanční aktiva se vykazují v naběhlé hodnotě, přičemž případný rozdíl mezi pořizovací a naběhlou hodnotou se vykazuje ve výkazu zisku a ztráty po dobu trvání finančních aktiv na základě efektivní úrokové míry.

Pohledávky z obchodního styku

Pohledávky z obchodního styku nejsou úročeny a jsou vykazovány v zůstatkové hodnotě po zohlednění příslušných opravných položek k očekávaným úvěrovým ztrátám v souladu s IFRS 9. Společnost nevytváří matici opravných položek založenou na historických zkušenostech, neboť historické úvěrové ztráty jsou zanedbatelné. Pokud od prvotního zaúčtování dojde k významnému nárůstu kreditního rizika, Společnost vykazuje očekávané úvěrové ztráty za celou dobu trvání pohledávky. O takový případ se jedná tehdy, existuje-li objektivní důkaz, že Společnost nebude schopna inkasovat všechny dlužné částky dle původních podmínek. Ztráty ze snížení hodnoty i následné úhrady se vykazují ve výkazu zisku a ztráty.

Zápůjčky a ostatní finanční aktiva

Poskytnuté zápůjčky a ostatní finanční aktiva v naběhlé hodnotě zahrnují zejména zůstatky a transakce v LSH Skupině a zápůjčky poskytnuté ostatním spřízněným osobám. Tato finanční aktiva jsou účtována v naběhlé hodnotě a společnost vykazuje opravnou položku k očekávaným úvěrovým ztrátám v souladu s IFRS 9. Výše očekávaných úvěrových ztrát se aktualizuje ke každému datu vykazování tak, aby odražela změny úvěrového rizika od prvotního zaúčtování příslušného finančního aktiva.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní zůstatky a vklady na požádání. Tyto peněžní zůstatky jsou drženy pouze u bank s vysokým úvěrovým ratingem, a proto se očekávané úvěrové ztráty nepovažují za významné. Kontokorentní úvěry splatné na požádání, které jsou nedílnou součástí řízení peněžních prostředků Společnosti, jsou pro účely výkazu peněžních toků zahrnuty do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.

5.3 ZÁLOHY A OSTATNÍ OBĚŽNÁ AKTIVA

Společnost eviduje náklady příštích období, výnosy příštích období a odhadované příjmy za účelem přiřazení výnosů ke správnému účetnímu období. Náklady vztahující se k budoucím účetním obdobím jsou časově a věcně rozlišovány jako zálohy. Ostatní krátkodobá aktiva se skládají z aktiv, která jsou buď splatná ve prospěch Společnosti do jednoho roku, nebo budou pravděpodobně použita do jednoho roku.

5.4 SNÍŽENÍ HODNOTY AKTIV A OČEKÁVANÉ ÚVĚROVÉ ZTRÁTY

Účetní hodnoty aktiv Společnosti, s výjimkou investičních nemovitostí, investičních nemovitostí ve výstavbě a odložených daňových pohledávek, jsou ke každému rozvahovému dni posuzovány z hlediska existence indikátorů snížení hodnoty. Pokud takové indikátory existují, stanoví se zpětně ziskatelná částka příslušného aktiva. V případě goodwillu se zpětně ziskatelná částka stanoví ke každému rozvahovému dni.

Ztráta ze snížení hodnoty se vykazuje vždy, když účetní hodnota aktiva nebo jeho peněžotvorné jednotky převyšuje jeho zpětně ziskatelnou částku. Zpětně ziskatelná částka aktiva nebo peněžotvorné jednotky

odpovídá vyšší z hodnoty z užívání a reálné hodnoty snížené o náklady na prodej. Ztráty ze snížení hodnoty se vykazují ve výsledku hospodaření. Zrušení ztráty ze snížení hodnoty se vyazuje ve výsledku hospodaření v rozsahu, v jakém ruší ztrátu ze snížení hodnoty téhož aktiva, která byla dříve vykázána ve výsledku hospodaření.

Ztráty ze snížení hodnoty vykázané v souvislosti s peněžotvornými jednotkami se alokují nejprve ke snížení účetní hodnoty goodwillu alokovaného těmto peněžotvorným jednotkám (skupinám jednotek) a následně k poměrnému snížení účetní hodnoty ostatních aktiv v dané jednotce (skupině jednotek).

5.5 KRÁTKODOBÉ A DLOUHODOBÉ ZÁLOHY

Společnost považuje za krátkodobé vklady všechny vysoce likvidní investice s původní splatností do tří měsíce a kratší než jeden rok. Vklady se splatností delší, než jeden rok od rozvahového dne se klasifikují jako dlouhodobé.

5.6 FINANČNÍ ZÁVAZKY OCEŇOVANÉ NABĚHLOU HODNOTOU

Finanční závazky jsou při prvotním zaúčtování klasifikovány a oceňovány v reálné hodnotě a následně oceňovány v naběhlé hodnotě s použitím metody efektivní úrokové sazby. Úrokové náklady a kurzové zisky a ztráty jsou vykazovány ve výsledku hospodaření. Jakýkoli zisk nebo ztráta z odúčtování je rovněž vykázána ve výsledku hospodaření.

Společnost odúčtuje finanční závazek v okamžiku, kdy dojde ke splnění, zrušení nebo zániku příslušných smluvních závazků. Pokud se podmínky závazku podstatně změny, je původní finanční závazek odúčtován a nový závazek je vykázán v reálné hodnotě.

Finanční závazky společnosti zahrnují obchodní a jiné závazky, úvěry a půjčky.

Zápůjčky a úvěry

Při prvotním zaúčtování jsou bankovní úvěry a půjčky vykazovány v reálné hodnotě přijatých peněžních prostředků po odečtení transakčních nákladů přímo souvisejících se získáním úvěru nebo půjčky.

Po prvotním zaúčtování jsou úročené úvěry a půjčky oceňovány v naběhlé hodnotě pomocí metody efektivní úrokové sazby („EIR“).

Amortizovaná hodnota zohledňuje případný diskont nebo prémii při pořízení a veškeré poplatky či náklady tvořící součást EIR.

Úroky vypočtené metodou EIR jsou vykazovány jako finanční náklady ve výkazu zisku a ztráty.

Obchodní a jiné závazky

Závazky z obchodního styku jsou vykazovány v jejich nominální hodnotě, která je považována za přibližně stejnou jako jejich reálná hodnota. Tyto závazky jsou klasifikovány jako krátkodobé nebo dlouhodobé v závislosti na očekávané době jejich vypořádání.

5.7 VLASTNÍ KAPITÁL

Vlastní kapitál je členěn podle jednotlivých složek v souladu s příslušnými právními předpisy a stanovami Společnosti.

Základní kapitál

Upsaný základní kapitál představuje výši základního kapitálu zapsaného v obchodním rejstříku a je klasifikován jako vlastní kapitál. Externí náklady přímo přiřaditelné k vydání základního kapitálu, s výjimkou nákladů souvisejících s podnikovými kombinacemi, snižují vlastní kapitál po zohlednění daňového efektu.

Základní kapitál se vykazuje ve výši uvedené ve statutu a v obchodním rejstříku. Deklarované, ale nesplacené kapitálové vklady se vykazují jako nesplacený základní kapitál. Vlastní akcie a nesplacený základní kapitál jsou odečteny od vlastního kapitálu Společnosti.

Fond z přepočtu cizích měn

Fond z přepočtu cizích měn zahrnuje kurzové rozdíly vzniklé při přepočtu účetní závěrky z funkční měny (CZK) do měny vykazování (EUR).

Ostatní kapitálové fondy

Ostatní kapitálové fondy představují vklady akcionářů mimo základní kapitál.

Nerozdělený zisk

Nerozdělený zisk vzniká akumulací zisků a ztrát z dané činnosti a je předmětem výplaty dividend.

5.8 PRÁVNÍ SPORY A OSTATNÍ PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

Stanovení částky, která má být vykázána v souvislosti s případným právním vypořádáním, vyžaduje, aby ředitelé odhadli budoucí náklady na právní zastoupení a vypořádání, které mohou Společnosti vzniknout. Ředitelé posuzují možné nároky na základě dostupného právního poradenství a písemných stanovisek externích poradců a podle toho odhadují případnou výši časového rozlišení.

K datu účetní závěrky Společnost neevidentuje žádné významné právní spory ani podmíněné závazky.

5.9 KLASIFIKACE KRÁTKODOBÝCH A DLOUHODOBÝCH POLOŽEK

Společnost vykazuje aktiva a pasiva ve výkazu o finanční pozici na základě krátkodobé / dlouhodobé klasifikace. Aktivum je krátkodobé, když:

- je očekáváno, že bude realizováno nebo určeno k prodeji nebo spotřebě v normálním provozním cyklu,
- drženo primárně za účelem obchodování,
- je očekáváno, že bude realizováno do dvanácti měsíců po skončení účetního období,
- představuje peněžní prostředky nebo peněžní ekvivalent, pokud není omezen na použití k úhradě závazku po dobu nejméně dvanácti měsíců.

Všechna ostatní aktiva jsou klasifikována jako dlouhodobá.

Závazek se klasifikuje jako krátkodobý, pokud:

- se očekává, že bude vypořádán v rámci běžného provozního cyklu,
- je držen především za účelem obchodování,
- má být vypořádán do dvanácti měsíců po skončení účetního období, nebo
- neexistuje žádné bezpodmínečné právo odložit úhradu závazku o nejméně dvanáct měsíců po skončení účetního období.

Společnost dělí finanční závazky na krátkodobé a dlouhodobé podle jejich splatnosti. Odložené daňové pohledávky a závazky jsou klasifikovány jako dlouhodobá aktiva a závazky.

5.10 ZÁSADY VYKAZOVÁNÍ VÝNOSŮ

Výnosy se vykazují ve výši transakční ceny, která nezahrnuje odhady variabilního protiplnění, za předpokladu, že částku výnosů lze spolehlivě ocenit. Výnosy jsou měřeny bez daně z přidané hodnoty (DPH), spotřební daně a rabatů (slev, bonusů a jiných slev, tj. případných slev předpokládaných managementem).

Výnosy se oceňují reálnou hodnotou přijatého plnění nebo pohledávky. Pokud je vliv časové hodnoty peněz významný, jsou výnosy diskontovány metodou efektivní úrokové sazby; vzniklý diskont je vykázán jako finanční výnos. Kurzové rozdíly vzniklé při realizaci nebo přecenění pohledávek jsou vykázány ve výsledku hospodaření.

Kurzové rozdíly vzniklé při realizaci nebo přecenění pohledávek z obchodního styku jsou vykázány do výsledku hospodaření.

Výnosy jsou rovněž vykazovány v souladu s níže uvedenými kritérii.

Transakce společnosti nenesou žádné významné účetní úsudky nebo předpoklady ve vztahu k uznání, měření nebo zveřejnění výnosů.

Poskytování služeb

Výnosy z poskytování služeb se vykazují v okamžiku poskytnutí služby nebo průběžně podle míry splnění závazku, pokud je plnění poskytováno v čase.

Úrokové výnosy

Úrokové výnosy jsou účtovány postupně metodou efektivní úrokové sazby.

5.11 DANĚ

Splatná daň z příjmů

Splatné pohledávky a závazky z daně z příjmů za účetní období se oceňují částkou, u které se očekává, že bude vybrána nebo vyplacena daňovými úřady. Daňové sazby a daňové zákony použité pro výpočet částky jsou ty, které jsou uzákoněny nebo věcně uzákoněny k datu vykázání v zemích, kde Společnost působí a vytváří zdanitelný příjem.

Splatná daň ze zisku vztahující se k položkám vykazovaným přímo ve vlastním kapitálu se účtuje do vlastního kapitálu. Vedení společnosti pravidelně vyhodnocuje pozice v daňových příznacích s ohledem na situace, ve kterých jsou daňové předpisy předmětem výkladu, a v případě potřeby je adekvátně koriguje.

Odložená daň

Odložené daňové pohledávky se vykazují z titulu nevyužitých daňových ztrát v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že bude k dispozici zdanitelný zisk, proti němuž bude možné tyto ztráty uplatnit. Stanovení výše odložených daňových pohledávek, které mohou být vykázány, vyžaduje významný úsudek vedení založený na pravděpodobném načasování a výši budoucích zdanitelných zisků spolu s budoucími strategiemi daňového plánování.

Odložená daň se vypočítává závazkovou metodou z přechodných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků a jejich daňovou základnou k datu vykázání.

Odložené daňové závazky jsou účtovány pro všechny přechodné rozdíly, s výjimkou případů kdy:

- odložený daňový závazek vzniká z prvotního vykázání goodwillu nebo aktiva či závazku v transakci, která není podnikovou kombinací a která v okamžiku uskutečnění nemá vliv ani na účetní zisk, ani na zdanitelný zisk nebo ztrátu; nebo
- jde o zdanitelné přechodné rozdíly související s investicemi do dceřiných a přidružených podniků, pokud Společnost může řídit okamžik zrušení těchto přechodných rozdílů a je pravděpodobné, že tyto rozdíly nebudou v dohledné budoucnosti zrušeny.

Odložené daňové pohledávky se vykazují u všech odčitatelných přechodných rozdílů, převáděných nevyužitých daňových odpočtů a nevyužitých daňových ztrát v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že bude k dispozici zdanitelný zisk, proti němuž bude možné tyto odčitatelné přechodné rozdíly, nevyužité daňové odpočty a nevyužité daňové ztráty uplatnit, s výjimkou případů, kdy:

- odložená daňová pohledávka vztahující se k odčitatelným přechodným rozdílům vzniká z prvotního vykazání aktiva nebo závazku v transakci, která není podnikovou kombinací a která v okamžiku uskutečnění nemá vliv ani na účetní zisk, ani na zdanitelný zisk nebo ztrátu.

Účetní hodnota odložených daňových pohledávek se přezkoumává ke každému rozvahovému dni a snižuje se v rozsahu, v jakém již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk, který umožní využití celé odložené daňové pohledávky nebo její části. Nevykázané odložené daňové pohledávky se ke každému rozvahovému dni přehodnocují a vykazují se v rozsahu, v jakém se stane pravděpodobným, že budoucí zdanitelné zisky umožní využití odložené daňové pohledávky.

Odložené daňové pohledávky a závazky se oceňují za použití daňových sazeb, u nichž se očekává, že budou platné v období, ve kterém bude aktivum realizováno nebo závazek vypořádán, a to na základě daňových sazeb a daňových předpisů, které byly k rozvahovému dni přijaty nebo věcně uzákoněny.

Odložená daň vztahující se k položkám vykázaným mimo výsledek hospodaření se účtuje rovněž mimo výsledek hospodaření. Odložené daňové položky se vykazují v návaznosti na podkladovou transakci buď v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu. Odložené daňové pohledávky a odložené daňové závazky se započítávají, pokud existuje právně vymahatelné právo na započtení splatných daňových pohledávek proti splatným závazkům z titulu daně z příjmů a pokud se odložené daně vztahují ke stejnému daňovému subjektu a stejnému daňovému úřadu.

5.12 TRANSAKCE V CIZÍ MĚNĚ

Funkční měna a měna vykazování

Při stanovení funkční měny společnost vychází z požadavků IAS 21 Dopady změn měnových kurzů a posuzuje měnu primárního ekonomického prostředí, ve kterém působí. Toto posouzení zahrnuje zejména měnu, která nejvíce ovlivňuje výši výnosů a nákladů, měnu, ve které je zajištěno financování, a měnu, ve které jsou generovány a drženy peněžní prostředky.

Společnost je právně založena v České republice, vedení dospělo na základě celkového posouzení relevantních faktorů k závěru, že její funkční měnou je česká koruna (CZK).

Vedení při stanovení funkční měny zohlednilo všechny relevantní primární i podpůrné faktory dle IAS 21, přičemž žádný jednotlivý faktor nebyl posuzován izolovaně. Na základě tohoto komplexního posouzení bylo stanoveno, že česká koruna nejlépe odráží ekonomickou podstatu podkladových transakcí, událostí a podmínek, ve kterých společnost působí, a proto představuje její funkční měnu.

Účetní závěrka společnosti je prezentována v eurech (EUR), které představují měnu vykazování.

Tento závěr vychází zejména ze skutečnosti, že převážná většina transakcí celé Skupiny jakož i Společnosti, včetně výnosů z nájemného a souvisejících nákladů, je denominována v eurech. Současně je v eurech denominována i podstatná část financování společnosti. Peněžní toky jsou proto primárně generovány a realizovány v eurech.

Společnost vede své účetnictví pro účely výkaznictví paralelně v eurech.

Přepočty cizí měny

Účetní závěrka Společnosti je sestavena v měně vykazování, která odpovídá primárnímu ekonomickému prostředí, ve kterém Společnost působí. Funkční měnou mateřské společnosti je česká koruna a jejich dceřiných společností je euro (EUR).

Transakce v cizích měnách jsou při prvotním zaúčtování přepočítávány do funkční měny příslušné společnosti směnným kurzem platným k datu uskutečnění transakce. K rozvahovému dni jsou peněžní aktiva a závazky denominované v cizích měnách přepočítávány závěrečným směnným kurzem k tomuto datu.

Kurzové rozdíly vzniklé z přepočtu peněžních položek jsou vykazovány ve výkazu zisku a ztráty v období, ve kterém vznikají.

Nepeněžní aktiva a závazky vykazované v pořizovací hodnotě jsou přepočítávány historickým směnným kurzem platným k datu transakce. Nepeněžní položky oceňované reálnou hodnotou jsou přepočítávány směnným kurzem platným k datu stanovení reálné hodnoty, přičemž související kurzové rozdíly jsou vykazovány v souladu s vykázáním změny reálné hodnoty.

6. NOVÉ A NOVELIZOVANÉ NORMY PŘIJATÉ SPOLEČNOSTÍ

6.1 NOVÉ STANDARDY, INTERPRETACE A NOVELY PŘIJATÉ OD 1. LEDNA 2025

Pro účetní období začínající 1. ledna 2025 jsou nově účinné následující úpravy:

- Nedostatečná zaměnitelnost (úprava IAS 21)

Tyto úpravy neměly žádný vliv na samostatnou účetní závěrku skupiny.

Nedostatečná zaměnitelnost (úprava IAS 21)

Dne 15. srpna 2023 vydala rada IASB směrnici Nedostatečná směnitelnost, kterou se mění standard IAS 21 Dopady změn směnných kurzů (dále jen "úpravy"). Úpravy vznikly na základě podání, které obdržel Výbor pro interpretace IFRS a které se týká stanovení směnného kurzu v případě dlouhodobé směnitelné neschopnosti. IAS 21 před Úpravami neobsahoval výslovné požadavky na stanovení směnného kurzu, když měna není směnitelná za jinou měnu, což vedlo k rozmanitosti v praxi.

Úpravy zavádějí požadavky na posouzení, kdy je měna směnitelná za jinou měnu a kdy ne. Úpravy vyžadují, aby účetní jednotka odhadla spotový směnný kurz, pokud dojde k závěru, že měna není směnitelná za jinou měnu.

Následující ilustrativní příklady byly vydány během roku 2025 bez data účinnosti:

Ilustrativní příklady o nejistotách v reportování ve finančních výkazech

Dne 28. listopadu 2025 vydala IASB dokument Zveřejňování informací o nejistotách ve finančních výkazech - ilustrativní příklady, který novelizoval několik účetních standardů IFRS tak, aby obsahovaly ilustrativní příklady ukazující, jak mohou společnosti aplikovat účetní standardy IFRS při vykazování dopadů nejistot ve svých finančních výkazech. Ilustrativní příklady jsou doprovodné materiály k účetním standardům IFRS a nemají datum účinnosti. IASB vydala téměř finální návrh ilustrativních příkladů v červenci 2025. Skupina tyto ilustrativní příklady zvažila při přípravě konsolidovaných finančních výkazů. Žádné další úpravy v prezentaci nebo požadavky na zveřejnění nebyly identifikovány.

Ilustrativní příklady nejsou závaznou součástí IFRS. Společnost je zvažila při přípravě účetní závěrky a nezjistila potřebu dalších úprav.

6.2 NOVÉ STANDARDY, INTERPRETACE A NOVELY ZATÍM NEÚČINNÉ

Rada IASB vydala řadu standardů, úpravy standardů a interpretací, které jsou účinné v budoucích účetních obdobích a které se Společnost rozhodla předčasně nepřijmout.

Společnost nepřijala žádný z těchto standardů předčasně.

Následující změny ve standardech jsou účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2026:

- Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů (Úpravy IFRS 9 a IFRS 7)
- Smlouvy odkazující na elektřinu závislou na přírodě (dříve Smlouvy o nákupu elektřiny) (Úpravy IFRS 9 a IFRS 7)

Následující změny ve standardech jsou účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2027:

- IFRS 18 Vykazování a zveřejňování v účetní závěrce
- IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: zveřejňování

Společnost v současné době vyhodnocuje dopad těchto nových účetních standardů a úprav.

Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů (Úpravy IFRS 9 a IFRS 7)

V reakci na záležitosti, které byly předloženy Výboru pro interpretace IFRS, jakož i na záležitosti, které vyvstaly během přezkumu požadavků na klasifikaci a oceňování finančních nástrojů IFRS 9 po implementaci, vydala rada IASB v květnu 2024 Úpravy ke klasifikaci a oceňování finančních nástrojů. Úpravy upravují následující požadavky IFRS 9 a IFRS 7:

Odúčtování finančních závazků

- Odúčtování finančních závazků vypořádaných elektronickými převody.

Klasifikace finančních aktiv

- Prvky úroků v základním úvěrovém režimu (pouze stanovení jistiny a úroků - "test SPPI")
- Smluvní podmínky, které mění načasování nebo výši smluvních peněžních toků
- Finanční aktiva s funkcemi bez postihu
- Investice do smluvně propojených nástrojů.

Zveřejnění

- Investice do kapitálových nástrojů oceněných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku
- Smluvní podmínky, které by mohly změnit načasování nebo výši smluvních peněžních toků.

Úpravy mohou významně ovlivnit způsob, jakým účetní jednotky účtují o odúčtování finančních závazků a jak jsou finanční aktiva klasifikována.

Smlouvy odkazující na elektřinu závislou na přírodě (dříve Smlouvy o nákupu elektřiny) (Úpravy IFRS 9 a IFRS 7)

Dne 18. prosince 2024 vydala rada IASB úpravy, jejichž cílem je zlepšit vykazování finančních dopadů smluv o elektřině závislých na přírodě, které jsou často strukturovány jako smlouvy o nákupu elektřiny (PPA).

Smlouvy o elektřině závislé na přírodě pomáhají společnostem zabezpečit dodávky elektřiny z větrných a solárních zdrojů energie. Vzhledem k tomu, že množství elektřiny vyrobené v rámci těchto smluv se může lišit v závislosti na nekontrolovatelných faktorech souvisejících s povětrnostními podmínkami, současné účetní požadavky nemusí adekvátně zachycovat, jak tyto smlouvy ovlivňují výkonnost společnosti. V reakci na to rada IASB stanovila cílené úpravy IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování za účelem zlepšení zveřejňování těchto smluv v účetní závěrce. Změny zahrnují:

- vyjasnění uplatňování požadavků na "vlastní použití",
- povolení zajišťovacího účetnictví, pokud jsou tyto smlouvy používány jako zajišťovací nástroje; a
- přidání nových požadavků na zveřejňování informací, které investorům umožní pochopit dopad těchto smluv na finanční výkonnost a peněžní toky společnosti.

IFRS 18 Vykazování a zveřejňování v účetní závěrce

IFRS 18 Vykazování a zveřejňování v účetní závěrce nahrazuje IAS 1 Vykazování a zveřejňování v účetní závěrce.

IFRS 18, který rada IASB zveřejnila 9. dubna 2024, stanoví významné nové požadavky na způsob prezentace účetních závěrek, se zvláštním důrazem na:

- výkaz zisků a ztrát, včetně požadavků na předkládání povinných mezisoučtů. IFRS 18 zavádí požadavky na položky výnosů a výdajů, které mají být ve výkazu zisků a ztrát klasifikovány do jedné z pěti kategorií. Výsledkem této klasifikace jsou uvedeny určité mezisoučty, například součet všech položek výnosů a nákladů v provozní kategorii tvořící nový povinný mezisoučet "provozního zisku nebo ztráty".

- Agregace a rozčlenění informací, včetně zavedení obecných zásad pro to, jak by měly být informace agregovány a rozčleněny v účetních závěrkách.
- Zveřejňování informací související s měřítky výkonnosti definovanými managementem (MPM), což jsou měřítka finanční výkonnosti založená na celkovém nebo mezisoučtu vyžadovaném účetními standardy IFRS s provedenými úpravami (např. "upravený zisk nebo ztráta"). Účetní jednotky budou povinny zveřejnit MPM v účetní závěrce se zveřejněnými informacemi, včetně sesouhlasení MPM s nejbližším součtem nebo mezisoučtem vypočteným v souladu s účetními standardy IFRS.

Cílem rady IASB při zveřejňování IFRS 18 je zlepšit srovnatelnost a transparentnost vykazování výkonnosti společností. IFRS 18 také vedl k malým změnám výkazu o peněžních tocích.

IFRS 18 Vykazování a zveřejňování v účetní závěrce bude mít za následek významné následné změny účetních standardů IFRS, včetně úprav souvisejících s nahrazením IAS 1. I když IFRS 18 nebude mít žádný vliv na vykazování a oceňování položek v samostatné účetní závěrce, očekává se, že bude mít významný vliv na vykazování a zveřejňování určitých položek. Tyto změny zahrnují kategorizaci a mezisoučty ve výkazu zisků a ztrát, agregaci/členění a označování informací a zveřejňování ukazatelů výkonnosti definovaných managementem.

IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: zveřejňování

Dne 9. května 2024 vydala Rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB) IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: zveřejňování.

Zainteresované strany požádaly radu IASB, aby povolila dceřiné společnosti, která podává zprávy mateřské společnosti, která ve své konsolidované účetní závěrce uplatňuje účetní standardy IFRS, aby ve své vlastní účetní závěrce používala účetní standardy IFRS se sníženými požadavky na jejich zveřejňování. S ohledem na tuto zpětnou vazbu přidala rada IASB do svého výzkumného plánu projekt, který má dceřiné společnosti bez veřejné odpovědnosti snížit požadavky na zveřejňování informací. Projekt vyvrcholil vydáním standardu IFRS 19, který umožňuje způsobilým dceřiným společnostem uplatňovat snížené požadavky na zveřejňování a zároveň uplatňovat požadavky na vykazování, oceňování a vykazování podle účetních standardů IFRS.

Například podle IFRS 19 by účetní jednotka, která má transakce v rozsahu působnosti IFRS 2 Úhrady vázané na akcie, neuplatnila požadavky na zveřejnění podle IFRS 2.44-52, které jsou rozsáhlé. Místo toho by účetní jednotka zveřejnila pouze informace obsažené v odstavcích 31-34 IFRS 19, které zahrnují popis dohod o úhradách vázaných na akcie, počet a vážený průměr realizačních cen akciových opcí, způsob, jakým účetní jednotka oceňuje reálnou hodnotu transakcí s úhradami vázanými na akcie, a další obecné informace o transakcích v rozsahu působnosti IFRS 2.

Jako představu o rozsahu snížení požadavků na zveřejňování informací lze uvést, že IFRS 2 v současné době obsahuje 991 slov v požadavcích na zveřejňování, zatímco IFRS 19 obsahuje pouze 250 slov týkajících se zveřejňování podle IFRS 2.

Kritéria způsobilosti pro účetní jednotku k použití IFRS 19 jsou:

- Účetní jednotka je dceřiným podnikem (jak je definováno v Dodatku A standardu IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka);
- Subjekt nemá veřejnou odpovědnost; a
- Účetní jednotka má nejvyšší nebo zprostředkující mateřský podnik, který sestavuje konsolidovanou účetní závěrku dostupnou pro veřejné použití a je v souladu s účetními standardy IFRS.

Subjekt má veřejnou odpovědnost, pokud:

- Jeho dluhové nebo kapitálové nástroje jsou obchodovány na veřejném trhu nebo je v procesu vydávání takových nástrojů pro obchodování na veřejném trhu; nebo
- Drží aktiva ve svěřenecké funkci pro širokou skupinu cizích uživatelů jako jednu ze svých hlavních činností.

7. ZVEŘEJNĚNÍ VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - VÝNOSY

Společnost generovala tržby za vykazované období následovně:

<i>V tisících EUR</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Poskytování služeb	694	142
Celkem	694	142

Generované výnosy představují odměnu Společnosti za zajištění projektového financování pro dceřiné společnosti.

8. ZVEŘEJNĚNÍ VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - NÁKLADY

<i>V tisících EUR</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Režijní a administrativní výdaje	-456	-11
Ostatní provozní výnosy/výdaje	-22	-2
Celkem	-478	-13

Jedná se zejména o režijní a administrativní výdaje, např. náklady na řízení společnosti, právní zastoupení, účetnictví, audit a další související náklady.

9. ZVEŘEJNĚNÍ VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - ÚROKY

<i>V tisících EUR</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Úrokové výnosy z úvěrů ve skupině	3 667	786
Úrokové náklady z úvěrů ve skupině	-451	-262
Úrokové náklady z emitovaných dluhopisů	-3 509	-492
Celkem	-293	32

Úrokové výnosy a úrokové náklady jsou získávány z vnitroskupinových půjček a úvěrů poskytnutých nebo přijatých od jiných spřízněných stran. Úrokové náklady z dluhopisů souvisí s dluhopisy vydanými Společností.

10. ZVEŘEJNĚNÍ VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - KURZOVÉ ZISKY/ZTRÁTY

Kurzové ztráty vznikly především z peněžních položek spojených s bankovními úvěry a závazky z obchodního styku Společnosti. Celkové kurzové zisky činí 0,4 tis. EUR.

11. ZVEŘEJNĚNÍ VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - DAŇ Z PŘÍJMŮ

Hlavní položky daně z příjmů za dvanáctiměsíční období končící 31. prosince 2025 a 31. prosince 2024 byly následující:

V tisících EUR	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Běžný náklad na daň z příjmů	0	0
... Aktuální daň z příjmů ze zisku za daný rok	0	0
... daň z příjmů ze zisku za předchozí rok	0	0
Odložený náklad na daň z příjmů	33	21
... související se vznikem a zrušením přechodných rozdílů jiných než daňových ztrát	0	21
... související s daňovými ztrátami	0	0
Celkem	33	21

Sazba daně z příjmu platná pro společnost v roce 2025 je 21 % a v roce 2024 je 21 %. Odložený daňový výnos byl ovlivněn především odloženou daňovou pohledávkou z dluhopisů v důsledku aplikace IFRS 9.

Efektivní daň

V tisících EUR	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Zisk/(Ztráta) před daní z příjmů	-77	147
Daň z 21 % platí v ČR	0	31
Daňový efekt:		
Neuznatelné náklady	100	-8
Nezdanitelné příjmy	0	0
Zaúčtování odložené daně	33	21
Dříve neuznaná odložená daňová pohledávka/závazek	-23	-23
Náklad(výnos) z titulu daní z příjmů	33	21
Efektivní daňová sazba	-42,9%	6,8%

Odsouhlasení odložené daně

V tisících EUR	31. prosince 2025		31. prosince 2024	
	Odložená daň	Odložená daň	Odložená daň	Odložená daň
Tituly odložené daně	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Dluhopisy	69		36	
Daňová ztráta	23		23	
Celkem	92		59	
Úprava	-23		-23	
Čistá odložená daň	69		36	
Změna stavu odložené daně	69		36	
Zachyceno ve výsledku hospodaření	33		21	
Zachyceno v OCI	0		0	

Společnost nevykazuje odloženou daňovou pohledávku, neboť jediným základem pro tuto odloženou daňovou pohledávku jsou historické daňové ztráty. Společnost provedla analýzu návratnosti budoucích základů daně a dospěla k závěru, že není pravděpodobné, že dojde k realizaci odložené daňové pohledávky.

Neuznaná odložená daňová pohledávka k 31. prosinci 2025 byla následující:

V tisících EUR	Daňová ztráta	Nevykázaná odložená daňová pohledávka
2021	1	0,21
2022	1	0,21
2023	7	1,47
2024	99	20,79
2025	0	0
Celkem	109	23

Neuznaná odložená daňová pohledávka pro daňové ztráty k 31. prosinci 2024 činila:

V tisících EUR	Daňová ztráta	Nevykázaná odložená daňová pohledávka
2020	1	0,21
2021	1	0,21
2022	1	0,21
2023	7	1,47
2024	99	20,79
Celkem	109	23

12. INVESTICE DO DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTÍ

Majetková účast:

Společnost	31. prosince 2025	31. prosince 2024
LOG EXPERT ONE d.o.o.	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost
LOG EXPERT TWO d.o.o.	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost
LOG EXPERT THREE d.o.o.	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost
LOG EXPERT FOUR d.o.o.	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost
LOG EXPERT SEVEN d.o.o.	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost
LOG EXPERT EIGHT d.o.o.	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost
LOG EXPERT TEN d.o.o.	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost
LOG ONE d.o.o.	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost
LOG TWO d.o.o.	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost

Náklady a účetní hodnota:

Společnost	31. prosince 2025	31. prosince 2024
LOG EXPERT ONE d.o.o.	24 750	22 950
LOG EXPERT TWO d.o.o.	6 500	6 500
LOG EXPERT THREE d.o.o.	3 500	3 500
LOG EXPERT FOUR d.o.o.	3	3
LOG EXPERT SEVEN d.o.o.	3	3
LOG EXPERT EIGHT d.o.o.	3	3
LOG EXPERT TEN d.o.o.	503	3
LOG ONE d.o.o.	8 100	8 100
LOG TWO d.o.o.	5	5
Celkem	43 367	41 067

V roce 2025 byla investice do společnosti Log Expert One d.o.o. navýšena prostřednictvím kapitálového vkladu o 1 800 tisíc EUR. Příplatková povinnost byla uhrazena v roce 2025. Současně v roce 2025 byla investice do společnosti Log Expert Ten d.o.o. navýšena prostřednictvím kapitálového vkladu o 500 tisíc EUR.

13. TESTOVÁNÍ SNÍŽENÍ HODNOTY INVESTIC

Investice do dceřiných společností byly podrobeny testování snížení hodnoty. Metoda oceňování reálnou hodnotou se používá pro stanovení zpětně získatelné částky na základě odhadů vypracovaných ke každému datu vykazování. V letech 2025 a 2024 nebyla zjištěna žádná ztráta ze snížení hodnoty. V letech 2025 a 2024 nebyl identifikován žádný ukazatel snížení hodnoty z důvodu celkového pozitivního vývoje podnikání.

Testování snížení hodnoty bylo provedeno také na úrovni skupiny dceřiných společností jako celku a výsledky testování potvrdily závěry testování jednotlivých subjektů, a sice že neexistují žádné faktory vedoucí k potenciálnímu snížení hodnoty.

14. ZÁPŮJČKY POSKYTOVANÉ SPOLEČNOSTÍ LOG SYMPATIA HOLDING A.S.

Zápůjčky jsou finanční aktiva oceňovaná amortizovanou hodnotou. Zápůjčky jsou vykazovány v naběhlé hodnotě a jakýkoli rozdíl mezi výnosy (sníženými o transakční náklady) a částkou zpětného odkupu je vykázán do zisku nebo ztráty po dobu trvání úvěru. Společnost oceňuje úvěry naběhlou hodnotou pomocí metody efektivní úrokové sazby snížené o očekávané úvěrové ztráty.

V tisících EUR		31. prosince 2025	
Pevná úroková sazba	Brutto	ECL	Netto
Akcionáři	428	0	444
Zápůjčky a úvěry ve skupině	40 154	0	40 138
Další spřízněné osoby	106	0	106
Celkem poskytnuté úvěry a zápůjčky	40 688	0	40 688

V tisících EUR		31. prosince 2024	
Pevná úroková sazba	Brutto	ECL	Netto
Akcionáři	481	0	481
Zápůjčky a úvěry ve skupině	41 428	0	41 428
Další spřízněné osoby	89	0	89
Celkem poskytnuté úvěry a zápůjčky	41 998	0	41 998

Společnost jsou poskytovány půjčky svým dceřiným společnostem, akcionářům a dalším spřízněným stranám. Společnost poskytla zápůjčky v rámci Skupiny LSH. Zápůjčky jsou úročené a odkazují na další podmínky financování, které jsou stanoveny na tržní úrovni. Úrokové sazby u vnitroskupinových zápůjček jsou 7 % p.a.; 8 % p.a. a 9 % p.a. a 9,5 % p.a. Úroky mají být vyplaceny ke konečnému datu splatnosti.

U všech poskytnutých úvěrů společnost posuzuje pravděpodobnost nesplácení na základě interní ratingové stupnice. Společnost použila třífázový model a k 31. prosinci 2025 vykazuje opravnou položku ve výši 0 tisíc EUR (0 tisíc EUR k 31. prosinci 2024).

V tisících EUR	2025	2024
Očekávané úvěrové ztráty k 1. lednu	0	0
Odúčtování v důsledku využití	0	0
Rozpuštění bez užití	0	0
Tvorba	0	0
Celkové očekávané úvěrové ztráty k 31. prosinci	0	0

Riziko nesplácení zápůjček je klasifikováno jako minimální, a to s ohledem na skutečnost, že konečné úvěrové riziko je přeneseno na úroveň dceřiných společností a je primárně odvislé od inkasa nájemného od koncových zákazníků, přičemž tito zákazníci hradí své závazky včas a v plné výši; objem neuhrazených pohledávek z tohoto titulu je k rozvahovému dni, neboť nájemné je fakturováno na měsíční až kvartální bázi a jeho inkaso probíhá plynule a bezproblémově.

Reálná hodnota poskytnutých úvěrů k 31. prosinci 2025 byla shodná s jejich hrubou hodnotou uvedenou v tabulkách výše, neboť úroky z úvěrů poskytnutých společností Log Sympatia Holding a.s. jsou poskytovány s tržní diskontní sazbou. To platí i pro rok končící 31. prosince 2024.

Ocenění reálnou hodnotou jsou zařazena do úrovně 3 hierarchie reálných hodnot.

Úroky mají být vyplaceny ke konečnému datu splatnosti.

Všechny poskytnuté úvěry jsou klasifikovány jako dlouhodobé.

15. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

V tisících EUR	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3 321	43
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	3 321	43

Společnost má tři bankovní účty vedené v EUR a CZK. Peněžní prostředky v přehledu o změnách ve vlastním kapitálu jsou vymezeny shodně s tabulkou uvedenou výše.

16. VLASTNÍ KAPITÁL

Struktura základního kapitálu

V tisících EUR	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Kmenové akcie (ks)	100	100
Kmenové akcie (nominální hodnota)	0,83	0,83
Celkem	83	83

Kmenové akcie společnosti Log Sympatia Holding a.s. mají k 31. prosinci 2025 nominální hodnotu 830 EUR (k 31. prosinci 2024 hodnotu 830 EUR).

Každá akcie společnosti je ve všech ohledech rovnocenná všem ostatním akciím. Stejná práva jsou začleněna do všech akcií Společnosti, včetně práva účastnit se valné hromady, požadovat a přijímat vysvětlení k záležitostem týkajícím se Společnosti, které jsou součástí programu valné hromady, předkládat návrhy a protinávrhy a obdržet dividendu a podíl na likvidačním zůstatku.

Všechny vydané akcie jsou plně splaceny.

Ostatní rezervy

Ostatní rezervy obsahují zůstatky vztahující se k:

- Fond z přepočtu cizích měn (translation reserve)
- Ostatní kapitálové fondy (36 300 tisíc EUR k 31. prosinci 2025; 36 300 tisíc EUR k 31. prosinci 2024)

17. ZÁPŮJČKY PŘIJATÉ SPOLEČNOSTÍ LOG SYMPATIA HOLDING A.S.

<i>V tisících EUR</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Akcionáři	304	1 078
Vnitroskupinové úvěry	12 695	10 433
Celkem	12 999	11 511

Společnost obdržela zápůjčky v rámci Skupiny LSH. Zápůjčky jsou úročené a odkazují na další podmínky financování, které jsou stanoveny na tržní úrovni. Úrokové sazby u vnitropodnikových úvěrů jsou 7 % p.a.; 8 % p.a. a 9 % p.a. a 9,5 % p.a. Úroky mají být vyplaceny ke konečnému datu splatnosti.

Všechny přijaté půjčky jsou klasifikovány jako dlouhodobé.

18. EMITOVANÉ DLUHOPISY

Společností jsou vydány nulové dluhopisy na regulovaném trhu Bratislavské burzy cenných papírů.

Dluhopisy, které jsou veřejně obchodované v roce 2025, jsou následující:

- LSH I.EUR 7 % 12/27 (ISIN: SK4000023255): [Detail CP - Burza cenných papierov](#)
- LSH II.EUR 8 % 12/27 (ISIN: SK4000023248): [Detail CP - Burza cenných papierov](#)
- LSH III.EUR 9 % 12/27 (ISIN: SK4000023735): [Detail CP - Burza cenných papierov](#)
- LSH IV.EUR 9,5 % 4/27 (ISIN: SK4000026530): [Detail CP - Burza cenných papierov](#)
- LSH V.EUR 9,5 % 12/27 (ISIN: SK4000026951): [Detail CP - Burza cenných papierov](#).

V roce 2025 byly Společností emitovány nové dluhopisy s následujícími charakteristikami:

- LSH V.EUR 9,5 % 12/27 (ISIN: SK4000026951): [Detail CP - Burza cenných papierov](#).

EUR	LSH I.EUR 7 % 12/27	LSH II.EUR 8 % 12/27	LSH III.EUR 9% 12/27	LSH IV.EUR 9,5% 4/27	LSH V.EUR 9,5 % 12/27
ISIN	SK4000023255	SK4000023248	SK4000023735	SK4000026530	SK4000026951
Měna nominální hodnoty	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Nominální hodnota [EUR]	1 000.00	100 000,00	100 000,00	10 000,00	100 000.00
Úroková sazba [%]	0.0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Datum emise	06.06.2023	06.06.2023	06.09.2023	28.11.2024	5.3.2025
Počátek obchodování	13.06.2024	13.06.2024	13.06.2024	02.12.2024	5.3.2025
Datum splatnosti	06.12.2027	06.12.2027	06.12.2027	01.04.2027	1.12.2027
Měna obchodování	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR

Vydané dluhopisy k 31. prosinci 2025

<i>V tisících EUR</i>	Jmenovitá hodnota	Úrokové náklady Transakční náklady	vč.	Nominální úroková sazba	Efektivní úroková sazba	Hodnota	FV
LSH I.EUR 7 % 12/27 (ISIN: SK4000023255)	4 039	167		7 %	10,15%	3 473	3 870
LSH II.EUR 8 % 12/27 (ISIN: SK4000023248)	2 200	106		8 %	10,66 %	1 864	2 108
LSH III.EUR 9 % 12/27 (ISIN: SK4000023735)	5 200	346		9 %	10,18 %	4 294	4 982
LSH IV.EUR 9,5% 4/27 (ISIN: SK4000026530)	22 940	2 266		9,5 %	9,50 %	20 480	22 313
LSH V.EUR 9,5 % 12/27 (ISIN: SK4000026951)	9 340	624		9,5 %	9,37 %	7 723	8 951
Celkem	43 719	3 509				37 834	42 224

Vydané dluhopisy k 31. prosinci 2024

LSH I.EUR 7 % 12/27 (ISIN: SK4000023255)

<i>V tisících EUR</i>		Jmenovitá hodnota	Emisní cena	Úrokové náklady vč. transakční náklady	Nominální úroková sazba	Efektivní úroková sazba	Hodnota	FV
Vydáno 6.6.2023	dne	411	75 %	26	7 %	8,631 %	319	383
Vydáno 13.6.2024	dne	171	80 %	6	7 %	9,002 %	131	159
Celkem		582		32			450	542

LSH II.EUR 8 % 12/27 (ISIN: SK4000023248)

<i>V tisících EUR</i>		Jmenovitá hodnota	Emisní cena	Úrokové náklady vč. transakční náklady	Nominální úroková sazba	Efektivní úroková sazba	Hodnota	FV
Vydáno 6.6.2023	dne	200	74 %	13	8 %	8,870 %	154	186
Celkem		200		13			154	186

LSH III.EUR 9 % 12/27 (ISIN: SK4000023735)

<i>V tisících EUR</i>		Jmenovitá hodnota	Emisní cena	Úrokové náklady vč. transakční náklady	Nominální úroková sazba	Efektivní úroková sazba	Hodnota	FV
Vydáno 6.9.2023	dne	1 600	69 %	118	9 %	10,540 %	1 175	1 491
Vydáno 2.2.2024	dne	800	72 %	55	9 %	10,775 %	583	746
Vydáno 21.8.2024	dne	1 400	75 %	36	9 %	9,378 %	1 064	1 305
Celkem		3 800		209			2 822	3 542

Společnost emitovala v roce 2024 následující dluhopisy: LSH IV.EUR 9,5% 4/27 (ISIN: SK4000026530)

<i>V tisících EUR</i>		Jmenovitá hodnota	Emisní cena	Úrokové náklady vč. transakční náklady	Nominální úroková sazba	Efektivní úroková sazba	Hodnota	FV
Vydáno 28.11.2024	dne	34 680	81 %	238	9,5 %	9,090 %	28 268	32 856
Celkem		34 680		238			28 268	32 856

19. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Přehled skupiny LSH je uveden v poznámce č. 12.

Poskytnuté úvěry spřízněným stranám jsou uvedeny v poznámce č. 14.

Přijaté úvěry od spřízněných stran jsou uvedeny v poznámce č. 17.

Další podrobnosti jsou uvedeny ve Zprávě o vztazích, která je přílohou konsolidované výroční finanční zprávy.

Všechny transakce mezi spřízněnými stranami jsou poskytovány za úplatu, která je tržní.

19.1 VYDANÉ ZÁRUKY

K datu této účetní závěrky byly evidovány následující záruky:

Záruka vydaná společností	Záruka vydaná ve prospěch	Důvod
Log Sympatia Holding a.s.	Zagrebačka banka d.o.o., OTP banka d.o.o.	Smlouvy o finanční záruce

19.2 ZÁSTAVY

K datu této účetní závěrky jsou zastavena aktiva v následujících společnostech:

Název společnosti	Zástava ve prospěch	Specifikace nemovitosti	Částka nemovitosti	Výše úvěru
Log Expert One d.o.o.	OTP banka d.o.o.	Land plot and building DC1, DC2, DC3 in Velika Gorica, Croatia	90 700 000	59 893 000
Log Expert Two d.o.o.	Zagrebačka banka d.o.o.	Land plot and building DC1, DC2, in Donja Zdencina, Croatia	80 306 000	56 000 000
Log Expert Three d.o.o.	Zagrebačka banka d.o.o.	Land plot and building DC1 in Kukuljanovo, Croatia	22 700 000	15 000 000
Log Expert Four d.o.o.	Zagrebačka banka d.o.o.	Land plot and building DC4 in Velika Gorica, Croatia	44 500 000	29 950 000
Log Expert Ten d.o.o.	OTP banka d.o.o.	Land plot and building DC5 and DC6 in Velika Gorica, Croatia	81 400 000	58 400 000
Log One d.o.o.	OTP banka d.o.o.	Land plot and building DC1 in Brnik, Ljubljana, Slovenia	43 600 000	26 810 000

19.3 ODMĚNY KLÍČOVÝCH MANAŽERŮ A ŘEDITELŮ

Klíčový management Společnosti zahrnuje výkonné a nevýkonné členy představenstva a dozorčí rady společnosti Log Sympatia Holding a.s., kteří mají pravomoc a odpovědnost za plánování, řízení a kontrolu činností Společnosti, ať již přímo či nepřímo. K 31. prosinci 2025 tvořilo klíčový management 5 osob (2024: 5).

Funkce klíčového managementu jsou vykonávány na úrovni konečných akcionářů Společnosti. V souladu s tím Společnost neposkytla v letech 2025 ani 2024 členům klíčového managementu ani představenstva či dozorčí radě žádné mzdy, odměny, zaměstnanecké požitky ani jiné formy kompenzace. Celková výše kompenzací vykázaná Skupinou v těchto obdobích činí 0 EUR.

Odměňování těchto osob je realizováno mimo Společnost, na úrovni nadřazených akcionářských struktur. Náklady na řízení jsou ve Společnosti zachyceny formou poplatků za management služby (management fees), které nepředstavují přímé odměny klíčovému managementu ve smyslu IAS 24.

20. ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK

Činnost Společnosti je vystavena finančním rizikům, která jsou primárně odvislá od činností Skupiny LSH:

Měnové riziko

Měnové riziko není relevantní. Transakce Společnosti jsou převážně v EUR, počet a objem transakcí Společnosti v CZK je zanedbatelný (kurzový zisk v roce 2025 činí 0,4 tis. EUR).

Úrokové riziko

Úrokové riziko je zmírněno pevnými úrokovými sazbami pro vnitroskupinové půjčky, půjčky a vydané dluhopisy ve společnosti.

Obecně je cílem společnosti při řízení úrokového rizika snížit úrokové riziko prostřednictvím kombinace finančních nástrojů, které zajišťují úrokové sazby na dluh a sladěním části aktiv s pohyblivou sazbou s pasivy s pohyblivou sazbou (ty nejsou aplikovány v rozvaze společnosti).

Úvěrové riziko

Peněžní fond je uložen u důvěryhodné banky. Společnost vykazuje veškeré podstatné obchodní nebo jiné pohledávky. Společnost má pouze jednu významnou pohledávku generovanou z úvěru poskytnutého Skupině LSH.

Úvěrové riziko je řízeno na základě skupiny LSH a skupina LSH nemá žádnou významnou koncentraci úvěrového rizika. Výše expozice vůči jakékoli jednotlivé protistraně podléhá limitu, který je pravidelně přehodnocován řediteli.

Úvěrové riziko je primárně posuzováno ve spojení s nájemci, kterým skupina pronajímá prostory ve svých budovách. Před uzavřením nájemní smlouvy je úvěrová způsobilost nájemce posouzena s pomocí externích úvěrových ratingových zpráv. Kromě toho skupina provádí vlastní finanční analýzu nájemce, která je následně pravidelně prováděna v budoucnu jako součást procesu monitorování úvěru.

Nájemní smlouvy s nájemci obvykle obsahují požadavek na bankovní nebo mateřskou společností záruku zajišťující platby nájemného. Alternativně může být poskytnuta nájemní záloha.

Skupina LSH by zvážila výrazné zvýšení úvěrového rizika protistrany, pokud by byla po splatnosti s platbou delší než 3 měsíce. Pokud by pohledávka nebyla uhrazena do 6 měsíců, bylo by to považováno za prodloužení protistrany.

Na úrovni Skupiny LSH uvádí na trh a prodává relativně malému počtu zákazníků individuálně velkými transakcemi. Skupina LSH provádí úvěrové kontroly u všech zákazníků (kromě těch, kteří platí předem), aby posoudila jejich úvěrovou způsobilost a schopnost platit faktury, jakmile se stanou splatnými. Stav pohledávek, které nejsou dluženy velkými společnostmi, je řediteli stále považován za pohledávky s nízkým rizikem selhání vzhledem k povaze kontrol, které jsou u nich prováděny, a proto - pokud relevantní - je tvořena relativně malá opravná položka k těmto pohledávkám na pokrytí tohoto nízkého rizika selhání.

Skupina LSH obecně nevyžaduje zajištění pohledávek, protože mnoho jejích zákazníků jsou velké a zavedené společnosti. Skupinou nebyly zaznamenány žádné významné ztráty související s jednotlivými zákazníky nebo skupinami zákazníků v jakémkoli konkrétním odvětví nebo geografické oblasti. Během vykazovaného období nebyly překročeny žádné úvěrové limity a ředitelé neočekávají žádné významné ztráty z neplnění ze strany těchto protistran, kromě těch, které již byly stanoveny.

Riziko likvidity

Riziko likvidity je omezené. Společnost k 31. prosinci 2025 nevykazuje žádné významné závazky kromě vydaných dluhopisů. Vykázané obchodní a ostatní závazky se týkají zejména DPH, která byla uhrazena v lednu.

Riziko likvidity úzce souvisí s úvěrovým rizikem a závisí na schopnosti inkasovat úroky z úvěrů poskytnutých společnostem v rámci Skupiny LSH. Inkaso těchto úroků a jiných peněžních prostředků od Skupiny LSH je spojeno s úhradou úroků z vydaných dluhopisů. Společnost neočekává nedostatek peněžních prostředků, který by jí bránil plnit závazky vůči investorům.

Tržní riziko

Tržní riziko je nevýznamné, protože vývoj tržních hodnot finančních nástrojů nemá přímý dopad na ocenění finančních nástrojů vykázaných v účetní závěrce.

Odpovědnost za sledování řízení finančních rizik je na úrovni Skupiny LSH. Tyto zásady jsou implementovány řídicími stranami Skupiny LSH. Skupina LSH má politiku a postupy týkající se treasury, které stanovují konkrétní pokyny pro řízení tržních rizik, jako je měnové riziko, úrokové riziko, úvěrové riziko a riziko likvidity, a také stanovují okolnosti, za kterých by bylo vhodné použít k jejich řízení finanční nástroje. Při hodnocení efektivity zajištění jsou Skupinou LSH používány kvalitativní a kvantitativní metody.

Politikou Skupiny LSH je udržovat silnou kapitálovou základnu tak, aby byla zachována důvěra investorů, věřitelů a trhu a aby byly zachovány dostatečné finanční zdroje pro zmírnění rizik a nepředvídaných událostí.

21. ODMĚNY AUDITORŮM

Odměňování auditora

Společnost byla za roky končící 31. prosince 2025 a 31. prosince 2024 auditována společností BDO Audit, s.r.o. (dále jen "BDO"). Odborní poradci a auditoři účtovali následující částky:

V tisících EUR	2025	2024
Audit (BDO)	48	7
Ostatní (BDO)	0	0
Celkem	48	7

22. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a datem sestavení samostatné účetní závěrky, je zaznamenán v účetní závěrce, pokud tyto události poskytují další důkaz o podmínkách, které existovaly k datu účetní závěrky.

Pokud mezi rozvahovým dnem a datem sestavení účetní závěrky nastaly významné události odrážející skutečnosti nastávající po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí uvedeny v příloze v účetní závěrce, ale nejsou vykázány v účetních výkazech.

Dne 9. ledna 2026 zrealizovala společnost Log Expert One d.o.o. navýšení bankovního úvěru na celkovou výši 59 893 tis. EUR. Dodatečné prostředky budou použity na splacení části korporátních dluhopisů, akvizici nových pozemků a realizaci nových projektů v Záhřebu, Velika Gorica.

Dne 2. dubna 2026 zrealizovala společnost Log Expert Ten d.o.o. navýšení bankovního úvěru na celkovou výši 58 400 tis. EUR. Dodatečné prostředky budou použity na akvizici nových pozemků a realizaci nových projektů v Chorvatsku.

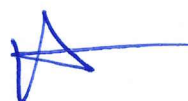
Mezi rozvahovým dnem a datem sestavení účetní závěrky nenastala žádná další událost, která by měla podstatný vliv na finanční situaci Společnosti. Po skončení účetního období nenastaly žádné další události, které by vyžadovaly úpravu vykázaných částek a zveřejnění v samostatné účetní závěrce.

23. PROHLÁŠENÍ MANAGEMENTU

Představenstvo společnosti prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí a svědomí podává samostatná účetní závěrka za rok končící dnem 31. prosince 2025 společnosti Log Sympatia Holding a.s. věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a finanční výkonnosti společnosti a o výhledu budoucího vývoje její finanční situace, obchodní aktivity a finanční výkonnosti.



.....
Branislav Habán
Předseda představenstva
Log Sympatia Holding a.s.



.....
Adrian Stanisav
Člen představenstva
Log Sympatia Holding a.s.

Tel: +420 241 046 111
www.bdo.czBDO Audit s.r.o.
V Parku 2316/12
Praha 4
148 00

Níže uvedená zpráva představuje zprávu auditora, která se vztahuje pouze a výhradně k oficiální výroční finanční zprávě sestavené ve formátu XHTML.

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti Log Sympatia Holding a.s.

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Log Sympatia Holding a.s. se sídlem Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno, identifikační číslo 086 59 630 (dále „Společnost“) sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií (dále „IFRS EU“). Tato účetní závěrka se skládá z výkazu finanční situace k 31. 12. 2025, výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu peněžních toků za období končící 31. 12. 2025 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31. 12. 2025 a finanční výkonnosti a peněžních toků za období končící 31. 12. 2025 v souladu s IFRS EU.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky, včetně jeho požadavků vztahujících se k auditům účetních závěrek subjektů veřejného zájmu, jsme na Společnosti nezávislí. 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.

Jiná skutečnost

Vzhledem k možným technickým omezením nástrojů tvorby účetní závěrky v souladu s požadavky nařízení o ESEF je možné, že obsah některých blokových značek (tagů) ve



strojově čitelném formátu přílohy v této účetní závěrce nebude možné reprodukovat ve stejné podobě jako v okem čitelné vrstvě auditované účetní závěrky.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto účetní závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Oceňování investic do dceřiných společností

Společnost působí jako holdingová společnost, jejíž hlavní aktiva tvoří investice do nekótovaných dceřiných společností. Tyto investice se oceňují pořizovací cenou. V souladu s platným rámcem účetního výkaznictví je vedení Společnosti povinno ke každému rozvahovému dni posoudit, zda u těchto investic nedošlo ke snížení hodnoty. Posouzení snížení hodnoty zahrnuje významný úsudek, včetně předpokladů o budoucích peněžních tocích, diskontních sazbách a projekcích růstu dceřiných společností.

Vzhledem k výše uvedeným faktorům i k výši příslušných částek vyžadovala tato oblast naší zvýšenou pozornost. Proto jsme ji považovali za klíčovou záležitost našeho auditu.

V rámci auditu jsme provedli, ve spolupráci s našimi specialisty na oceňování, mimo jiné následující postupy:

- Posoudili jsme, zda vedení Společnosti vhodně určilo úroveň, na které se aktiva testují na snížení hodnoty, s ohledem na činnost dané účetní jednotky a strukturu finančního výkaznictví. Získali jsme přehled o přípravě a procesu posuzování snížení hodnoty, včetně relevantních ukazatelů snížení hodnoty.
- Posoudili jsme přístup ke snížení hodnoty uplatňovaný Společností s ohledem na požadavky příslušných standardů finančního výkaznictví a tržní praxi. V rámci výše uvedeného jsme identifikovali příslušné metody, předpoklady a zdroje dat a posoudili, zda jsou tyto metody, předpoklady, data a jejich použití vhodné v kontextu uvedených požadavků.
- Dotazovali jsme se vedení na dopad změn ve vlastnických podílech a potenciální indikátory znehodnocení.
- V relevantních případech jsme posoudili přiměřenost klíčových předpokladů použitých v testu na snížení hodnoty, jako jsou projekce peněžních toků, diskontní sazby, předpoklady růstu, a to jejich porovnáním s externími tržními údaji, historickou výkonností a vývojem po skončení období. Provedli jsme analýzu citlivosti, abychom vyhodnotili dopad změn klíčových předpokladů na výsledek snížení hodnoty vybraných peněžotvorných jednotek.



- Posoudili jsme, zda informace o investicích do dceřiných společností v individuální účetní závěrce jsou vhodné a popisují relevantní kvantitativní a kvalitativní informace požadované příslušným rámcem účetního výkaznictví.

Ostatní informace uvedené ve výroční finanční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s 5 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční finanční zprávě mimo účetní závěrku a zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Společnosti.

Jak je uvedeno v příloze samostatné účetní závěrky, Společnost nesestavuje samostatnou výroční finanční zprávu, protože příslušné informace hodlá zahrnout do konsolidované výroční finanční zprávy. Z toho důvodu se k ostatním informacím nevyjadřujeme.

Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s IFRS EU, a za takový vnitřní kontrolní systém, který vedení považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné 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.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá její dozorčí orgán.

Výbor pro auditu odpovídá za sledování postupu sestavování účetní závěrky a za sledování účinnosti vnitřní kontroly a systému řízení rizik.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

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

Naší povinností je informovat statutární a dozorčí orgán a výbor pro audit Společnosti 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.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali statutární a dozorčí orgán a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.



Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

Informace vyžadované nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 25. 6. 2025 určila valná hromada společnosti. Auditorem společnosti jsme nepřetržitě čtyři roky.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok ke účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 13. 5. 2026 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme Společnosti neposkytli žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetní závěrky obsažené ve výroční finanční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), která se vztahují k účetní závěrce.

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti

Za vypracování účetních závěrek v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědný statutární orgán Společnosti. Statutární orgán Společnosti nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení veškerých účetních závěrek obsažených ve výroční finanční zprávě v platném formátu XHTML.

Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zdali účetní závěrka obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) - „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“ (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše



uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Společnosti relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho jsme navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zda účetní závěrka, která je obsažena ve výroční finanční zprávě, byla sestavena v platném formátu XHTML,

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.

Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrka Společnosti za období končící 31. 12. 2025 obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Jana Hubáčková je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky Společnosti k 31. 12. 2025, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

Praha, 13. května 2026

Auditorská společnost:

BDO Audit s.r.o.

BDO Audit s. r. o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:

Jana Hubáčková

Ing. Jana Hubáčková

evidenční číslo 2501

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Tato zpráva byla vypracována v souladu s § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích. Popisuje vztahy s propojenými osobami, vztahy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou a vztahy mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou. Vztahy jsou popsány způsobem přihlížejícím k nutnosti vyhovět ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, týkajícího se obchodního tajemství.

Struktura vztahů

Ovládající osoby

Název společnosti	Sídlo společnosti	Obchodní podíl
Log Expert Development s.r.l.	23 Lorena Street, místnost 2, ap.11, 300001 Temešvár, Rumunsko, registrační číslo: J35/1135/2011, Identifikační číslo: 28470916	50 %
Sympatia Projects, s. r. o.	Vajnorská 21 A, 831 03 Bratislava - Nové Mesto, Slovensko, registrační číslo: 54 246 890	40 %
MB Cons Solutions s.r.l.	16 Fargas Street, vesnice Dumbravita, Timis County, Rumunsko, registrační číslo: J35/2279/2015, identifikační číslo: 35220793	10 %

Rozsah vlivu ovládajících osob na ovládanou osobu odpovídá výše uvedenému obchodnímu podílu.

Akcionáři Společnosti, nakládají s hlasovacími právy za účelem ovlivňování, kontroly nebo jednotného řízení společnosti. Tito akcionáři plní své závazky z toho vyplývající společně a nerozdílně.

Ovládaná osoba

Název společnosti	Sídlo společnosti	Země
Log Sympatia Holding a.s.	Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno, identifikační číslo: 08659630	Česká republika

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou - spojené osoby

Dalšími společnostmi ovládanými přímo společností Log Sympatia Holding a.s. jsou:

Název společnosti	Obchodní podíl
LOG EXPERT ONE d.o.o.	100 % dceřiná společnost Log Sympatia Holding a.s.
LOG EXPERT TWO d.o.o.	100 % dceřiná společnost Log Sympatia Holding a.s.
LOG EXPERT THREE d.o.o.	100 % dceřiná společnost Log Sympatia Holding a.s.
LOG EXPERT FOUR d.o.o.	100 % dceřiná společnost Log Sympatia Holding a.s.
LOG EXPERT SEVEN d.o.o.	100 % dceřiná společnost Log Sympatia Holding a.s.
LOG EXPERT EIGHT d.o.o.	100 % dceřiná společnost Log Sympatia Holding a.s.
LOG EXPERT TEN d.o.o.	100 % dceřiná společnost Log Sympatia Holding a.s.

Název společnosti	Obchodní podíl
LOG ONE d.o.o.	100 % dceřiná společnost Log Sympatia Holding a.s.
LOG TWO d.o.o.	100 % dceřiná společnost Log Sympatia Holding a.s.

Dalšími společnostmi ovládanými přímo nebo nepřímo stejnými ovládacími osobami jsou:

Název společnosti	Obchodní podíl
LOG EXPERT SIX d.o.o.	100 % dceřiná společnost stejných akcionářů jako Log Sympatia Holding a.s.
LOG EXPERT NINE d.o.o.	100% dceřiná společnost Log Expert Development s.r.l.
LOG EXPERT ELEVEN d.o.o.	100% dceřiná společnost Log Expert Development s.r.l.

Úloha ovládané osoby, způsoby a prostředky kontroly

Ovládaná osoba je předmětem kontroly ovládacími osobami. Ovládaná osoba je Ovládací osobou jiné osoby.

Kontrola nad Společností je vykonávána prostřednictvím hlasovacích práv ovládacích osob vykonávaných na valné hromadě.

Vzájemné smlouvy uzavřené v rámci Skupiny LSH

Související strana	Předmět smlouvy	Datum
ÚVĚRY PŘIJATÉ SPOLEČNOSTÍ LOG SYMPATIA HOLDING A.S. (VČ. DOHOD O ZAPOČTENÍ)		
Log Sympatia Holding a.s. - Log One d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr přijatý společností Log Sympatia Holding a.s.)	29. 11. 2023
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Development S.R.L.	Smlouva o úvěru (Úvěr přijatý společností Log Sympatia Holding a.s.)	9. 2. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Development S.R.L.	Smlouva o úvěru (Úvěr přijatý společností Log Sympatia Holding a.s.)	27. 3. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Development S.R.L.	Smlouva o úvěru (Úvěr přijatý společností Log Sympatia Holding a.s.)	9. 5. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Development S.R.L.	Smlouva o úvěru (Úvěr přijatý společností Log Sympatia Holding a.s.)	22. 7. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr přijatý společností Log Sympatia Holding a.s.)	1. 2. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr přijatý společností Log Sympatia Holding a.s.)	1. 3. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr přijatý společností Log Sympatia Holding a.s.)	14. 3. 2024

Související strana	Předmět smlouvy	Datum
ÚVĚRY PŘIJATÉ SPOLEČNOSTÍ LOG SYMPATIA HOLDING A.S. (VČ. DOHOD O ZAPOČTENÍ)		
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr přijatý společností Log Sympatia Holding a.s.)	12. 6. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - MB CONS SOLUTIONS S.R.L.	Smlouva o úvěru (Úvěr přijatý společností Log Sympatia Holding a.s.)	27. 4. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - MB CONS SOLUTIONS S.R.L.	Smlouva o úvěru (Úvěr přijatý společností Log Sympatia Holding a.s.)	9. 5. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert One d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr přijatý společností Log Sympatia Holding a.s.)	2. 1. 2025
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert One d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr přijatý společností Log Sympatia Holding a.s.)	9. 4. 2025
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert One d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr přijatý společností Log Sympatia Holding a.s.)	30. 4. 2025
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert One d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr přijatý společností Log Sympatia Holding a.s.)	17. 6. 2025
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Ten d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr přijatý společností Log Sympatia Holding a.s.)	18. 6. 2025
Log Sympatia Holding a.s. - Polaris Finance SICAV p.l.c.	Smlouva o úvěru (Úvěr přijatý společností Log Sympatia Holding a.s.)	2. 1. 2025 (dodatek 28. 2. 2025)
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert One d.o.o. -	Prohlášení o vzájemném započtení (k úvěru přijatému společností Log Sympatia Holding a.s.)	30. 4. 2025
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert One d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	3. 11. 2023
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert One d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	16. 11. 2023
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert One d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	24. 11. 2023
Log Sympatia Holding a.s. - Log Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	27. 3. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	11. 6. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	27. 6. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	22. 7. 2024

Související strana	Předmět smlouvy	Datum
ÚVĚRY POSKYTNUTÉ SPOLEČNOSTÍ LOG SYMPATIA HOLDING A.S. (VČ. DOHOD O ZAPOČTENÍ)		
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	26. 9. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	26. 9. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	29. 11. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Three d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	3. 7. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Three d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	31. 10. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Three d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	4. 11. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Three d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	6. 11. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Three d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	14. 11. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Three d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	29. 11. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Four d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	22. 12. 2023
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Four d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	1. 4. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Four d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	1. 9. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Four d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	23. 11. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Seven d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	12. 12. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Ten d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	29. 11. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log One d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	9. 1. 2024

Související strana	Předmět smlouvy	Datum
ÚVĚRY POSKYTNUTÉ SPOLEČNOSTÍ LOG SYMPATIA HOLDING A.S. (VČ. DOHOD O ZAPOČTENÍ)		
Log Sympatia Holding a.s. - Log One d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	5. 6. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log One d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	9. 9. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log One d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	18. 11. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log One d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	29. 11. 2024 (dodatek 15. 12. 2025)
Log Sympatia Holding a.s. - Log One d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	31. 12. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	27. 3. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	1. 4. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	11. 6. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	27. 6. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	22. 7. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	26. 9. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	3. 11. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	8. 12. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Development S.R.L.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	30. 10. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Development S.R.L.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	9. 12. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - MB CONS SOLUTIONS S.R.L.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	9. 12. 2024

Související strana	Předmět smlouvy	Datum
ÚVĚRY POSKYTNUTÉ SPOLEČNOSTÍ LOG SYMPATIA HOLDING A.S. (VČ. DOHOD O ZAPOČTENÍ)		
Log Sympatia Holding a.s. - Sympatia Projects s.r.o.	Smlouva o úvěru (úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	9. 12. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Invest4SEE RE Alfa d.o.o.	Smlouva o úvěru (úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	17. 5. 2025
Log Sympatia Holding a.s. - Invest4SEE RE Alfa d.o.o.	Smlouva o úvěru (úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	24. 4. 2025
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	4. 3. 2025
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	28. 3. 2025
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	30. 4. 2025
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	28. 5. 2025
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	25. 6. 2025
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	29. 9. 2025
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	29. 10. 2025
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	31. 12. 2025
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Four d.o.o.	Smlouva o úvěru (úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	5. 3. 2025
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Six d.o.o.	Smlouva o úvěru (úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	30. 1. 2025 (dodatek 17. 10. 2025)
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Seven d.o.o.	Smlouva o úvěru (úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	12. 12. 2025 (dodatek 31. 12. 2025)
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Seven d.o.o.	Smlouva o úvěru (úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	17. 10. 2025 (dodatek 31. 12. 2025)

Související strana	Předmět smlouvy	Datum
ÚVĚRY POSKYTNUTÉ SPOLEČNOSTÍ LOG SYMPATIA HOLDING A.S. (VČ. DOHOD O ZAPOČTENÍ)		
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Seven d.o.o.	Smlouva o úvěru (úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	24. 6. 2025 (dodatek 31. 12. 2025)
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Eight d.o.o.	Smlouva o úvěru (úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	24. 7. 2025 (dodatek 31. 12. 2025)
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Eight d.o.o.	Smlouva o úvěru (úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	30. 1. 2025 (dodatek 31. 12. 2025)
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Ten d.o.o.	Smlouva o úvěru (úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	28. 3. 2025
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Ten d.o.o.	Smlouva o úvěru (úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	25. 6. 2025
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Ten d.o.o.	Smlouva o úvěru (úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	29. 9. 2025
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Ten d.o.o.	Smlouva o úvěru (úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	31. 12. 2025
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Ten d.o.o.	Smlouva o úvěru (úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	16. 1. 2026
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Ten d.o.o.	Smlouva o úvěru (úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	20. 1. 2026
Log Sympatia Holding a.s. - Log One d.o.o.	Smlouva o úvěru (úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	14. 2. 2025
Log Sympatia Holding a.s. - Log One d.o.o.	Smlouva o úvěru (úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	21. 5. 2025
Log Sympatia Holding a.s. - Log One d.o.o.	Smlouva o úvěru (úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	27. 6. 2025
Log Sympatia Holding a.s. - Log One d.o.o.	Smlouva o úvěru (úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	16. 7. 2025
Log Sympatia Holding a.s. - Ing. Branislav Habán	Smlouva o úvěru (úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	7. 6. 2025
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Ten d.o.o.	Smlouva o zápočtu (úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	30. 4. 2025
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Ten, d.o.o.	Smlouva o zápočtu (úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	31. 10. 2025

Ovládané osobě nevznikla žádná újma na základě výše uvedených smluv.

Související strana	Předmět smlouvy	Datum
Investiční služby přijaté LOG SYMPATIA HOLDING A.S.		
Log Sympatia Holding a.s. - Sympatia Finance, o.c.p, a.s.	Smlouva o poskytování investičních služeb (investiční služba poskytnutá společností Sympatia Finance, o.c.p, a.s.	9. 4. 2025

Související strana	Předmět smlouvy	Datum
Smlouva o postoupení pohledávky - k 25.7.2025		
Log Expert Seven d.o.o. - Log Sympatia Holding a.s.	Smlouva o postoupení pohledávky	25. 7. 2025
Log Expert Eight d.o.o. - Log Sympatia Holding a.s.	Smlouva o postoupení pohledávky	24. 7. 2025

Právní jednání učiněná z podnětu nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jiných osob ovládaných Ovládající osobou

Společnost v průběhu účetního období neučinila žádné právní úkony ani jiná opatření v zájmu nebo z podnětu Ovládající osoby nebo jiných osob ovládaných Ovládající osobou, která by se týkala majetku přesahujícího v hodnotě 10 % vlastního kapitálu společnosti vykázaného v samostatné účetní závěrce předchozího roku k 31. prosinci 2025, s výjimkou transakcí vyplývajících ze smluv uvedených v části III. výše.

Výhody a nevýhody vztahů v rámci skupiny

Výhody vyplývající ze vztahů se spřízněnými osobami a ovládající osobou převažují nad nevýhodami.

Ze vztahů v rámci skupiny nevznikla pro společnost žádná rizika.



.....
Branislav Habán
Předseda představenstva
Log Sympatia Holding a.s.



.....
Adrian Stanisav
Člen představenstva
Log Sympatia Holding a.s.