JIHOMĚSTSKÁ
MAJETKOVÁ

VÝROČNÍ ZPRÁVA
ZA ROK 2025

Obsah

I. Základní výsledky podnikatelské činnosti 3

II. Úvodní slovo 5

III. Základní údaje o společnosti 9

IV. Organizační struktura společnosti k 31.12.2025 11

V. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti 13

VI. Zpráva dozorčí rady 15

VII. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami 17

VIII. Vyjádření dozorčí rady ke zprávě o vztazích mezi propojenými osobami 21

IX. Informace dle zákona č.106/1999 Sb. 23

X. Přílohová část 25

XI. Zpráva nezávislého auditora

XII. Finanční část – účetní závěrka ke dni 31.12.2025

I. ZÁKLADNÍ VÝSLEDKY PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI

Stálá aktiva	tis. Kč	29 602
Základní kapitál	tis. Kč	2 000
Odpisy majetku	tis. Kč	6 987
Investiční výdaje	tis. Kč	13 097
Tvorba rezervy a opravných pol.	tis. Kč	418
Zisk po zdanění	tis. Kč	-14 866

II. ÚVODNÍ SLOVO

Pokud budeme hodnotit rok 2025 pouze optikou čísel, nebude to nijak radostné čtení a dopředu vím, že mnozí tradiční přispěvatelé všemožných negativ projeví na sociálních sítích z prezentovaných hospodářských výsledků nefalšovanou radost.

Jiný úhel pohledu ale hovoří o tom, že nikdy se v JMM neodvedlo tolik práce, jako právě v roce 2025. A právě tady spočívá ona podstata problému. Některé smlouvy mezi JMM a MČ jsou dlouhodobě (rok 2015 a dále…) koncipovány tak, že „čím víc se pracuje, tím víc se prodělá". To je zejména případ smluvních vztahů nastavených ve středisku údržby zeleně a komunikací, kde v uplynulém roce odváděla JMM pro MČ práci na průměru 68% aktuálního ceníku URS. A také provozování sportovišť je od doby covidu v rámci celé republiky činností, kterou se hospodářský výsledek rozhodně vylepšit nedá. Roky 2021-2025 přinesly středisku sportovišť kumulovanou ztrátu ve výši přes 18 mil. Kč. Chtělo by se říci zbytečně, protože včasným přenastavením zcela nevyhovujících (a to nevyhovujících jak pro JMM, tak zejména pro MČ) smluvních vztahů se celé situaci dalo dávno předejít. Stávající smluvní vztah zcela znemožňoval načerpání dotací v jakékoliv podobě, a to ať už z dotačního programu MHMP (Magistrát hlavního města Prahy) nebo v roce 2025 i od NSA (Národní sportovní agentura). Nicméně v případě včasné úpravy celého procesu bylo možné pozvolna chátrající sportovní haly postupně a systematicky opravovat a sportoviště provozovat pravděpodobně i s mírným ziskem. Ale ke každé smlouvě a dohodě jsou potřeba strany dvě…
Pojďme se tedy u příčin nedobrých ekonomických výsledků pozastavit podrobněji a zároveň rozebrat v době vzniku této zprávy již přijatá a realizovaná opatření, která by se měla pozitivně promítnout do výsledků roku 2026.

Provozování dvou sportovních hal bylo ze strany JMM vypovězeno ke dni 28.10.2025. Jejich novým provozovatelem se stal florbalový oddíl TJ Chodov, který tak stačil ještě do uzávěrky dne 30.10.2025 podat žádost o dotace na rok 2026. Již v době vzniku této výroční zprávy tak uvedený sportovní oddíl mohl čerpat významnou provozní dotaci. Zároveň mohla být razantním způsobem navýšena cena za hodinu pronájmu, což JMM po celou dobu provozování znemožňovala dikce pachtovní smlouvy. Ceny za pronájem byly smluvním vztahem z roku 2015 limitovány, zatímco nájemné (pacht) bylo vlastníkem, tedy MČ, každým rokem pravidelně a důsledně navyšováno dle inflace, a to i v době covidu, kdy sportoviště byla převážnou část roku uzavřená. Další poměrně podstatnou přidanou hodnotou pro nového provozovatele je cena hodinového pronájmu za využívání sportovišť, která není zatížena DPH a je tak v plné výši jeho konečným příjmem.

V roce 2026 provozuje JMM již pouze sportovní areál na Hrabákově. Pokud se včas podaří vyřešit administrativní omezení ze strany vlastníka při podání žádosti o investiční dotaci, lze v následujících letech s výrazným přispěním (50-80%) finančních prostředků ze strany NSA opravit povrch areálu (umělá tráva) i atletickou dráhu. To by, zároveň s uvolněním ceny nájmu, zajistilo efektivní provozování areálu ke spokojenosti jak vlastníka, tak provozovatele.

Až koncem roku 2025 se konečně podařilo upravit do té doby značně podhodnocené ceny za údržbu nemotoristických komunikací a s účinností od 1.4.2026 i ceny za údržbu zeleně. Rád bych na tomto místě poděkoval především členům dozorčí rady, neboť nutnost narovnání cen rezonovala prakticky na každém zasedání DR jako absolutní priorita dalšího fungování

společnosti a dobrá a v podstatě nezbytná věc se podařila teprve společným a soustavným tlakem členů představenstva a dozorčí rady. Novým dodatkem dohodnuté ceny prací pro MČ

se nyní přiblížily cenám URS i cenám TSK (Technická správa komunikací). I když stále zůstávají pod cenovou hladinou obou srovnatelných ceníků, dávají JMM, alespoň pro nejbližší období, jistotu stabilizace a zároveň i možnost dalšího rozvoje a zajištění kvality našich služeb. A pokud se podaří úspěšně dotáhnout do konce jednání s TSK, bude od 1.1.2027 JMM jediným (vyjma několika soukromých vlastníků) správcem zeleně v lokalitě Jižního Města.

V polovině roku 2025 došlo ze strany JMM k ukončení správy všech SVJ. Tato činnost, resp. nastavení jejích podmínek ze strany MČ bylo prakticky od počátku velmi nešťastné. Společnost se na trhu svojí cenovou politikou dlouhodobě podbízela, takže průměrná cena za správu jedné jednotky nedosahovala ani 50% ceny v místě a v čase obvyklé. Bohužel, ani častá jednání s jednotlivými výbory nepřinášela potřebné výsledky, neboť původní status (rok 2015) spočíval v nastavení JMM jako velmi přívětivého a současně levného správce místních SVJ bez ohledu na konkurenční tržní prostředí.

Zároveň s již výše uvedenými opatřeními došlo od 1.1.2026 k navýšení cen parkovného, a to plošně ve výši 150 Kč/parkovací místo. Při celkovém počtu cca 2.300 využitelných parkovacích míst a po odečtu DPH lze počítat s ročním nárůstem výnosů o cca 3,4 mil. Kč. Pro úplnost jen připomínám, že se tak stalo po třech letech, kdy se cena za parkování nijak neupravovala. Další navýšení výnosů z parkovného lze očekávat po vybudování dočasného parkoviště před Sandrou (cca 180 parkovacích míst), které by mělo být zprovozněno do konce října 2026.

Byla by ale velká škoda, aby se ve stínu hodnocení ekonomických výsledků ztratilo všechno pozitivní. Takže v první řadě velká pochvala do střediska zeleně. Nestává se každý den, aby ředitel TSK přijel osobně poděkovat za bezchybné zvládnutí údržby v průběhu celého zimního období... A těch pochval do střediska by se rozhodně našlo mnohem více. Další poděkování míří do oddělení MDC. Úspory, dosažené pouhou výměnou jističů na našich veřejných budovách, přesáhly více jak 0,5 mil. Kč/rok a nezanedbatelné úspory na dodávkách tepla byly dosaženy i přenastavením některých stávajících odběrových diagramů. Náš kamerový systém stále častěji pomáhá všem policejním složkám při potírání a dokazování trestné činnosti. Ekonomické oddělení, zajišťující účtování všech okruhů VHČ (vedlejší hospodářská činnost), prošlo v minulém roce několika audity bez jakéhokoliv nálezu. Oddělení správy bytů zajistilo stabilizaci objektu Sandra, zrealizovalo kompletní opravy několika bytů a jeho zásluhou se Zahrady Opatov stávají stále častěji jednou z nejvíc žádaných adres bydlení na Jižním Městě. Oddělení správy nebytových prostor významnou měrou přispělo k zajištění bezproblémového průběhu jmenovitých oprav na našich školských zařízeních a vozidla Senior Auto bezpečně přepravila přes 5 tis. našich seniorů k lékaři a zpět. Úspěšně dopadla i výměna hydroizolace tzv. nulté etapy na pochozí zóně na Hájích, na čemž má zásluhu oddělení střediska příprav a realizací staveb. Takže konstatuji, že poctivé a kvalitní práce je za námi vidět opravdu hodně.

Na tomto místě, ve světle všech realizovaných opatření i plánovaných akvizic, si neodpustím lehkou prognózu na rok 2026. Sám budu zvědavý, jak moc jsem se spletl. Obrat společnosti bude atakovat hranici 300 mil. Kč a hospodářský výsledek se bude pohybovat v zisku cca 8 mil. Kč.

Úplně na závěr bych chtěl poděkovat celému týmu pracovníků JMM, představenstvu a členům dozorčí rady. Máme za sebou velmi náročný rok a opravdu nebylo jednoduché jej zdárně dokončit!

Radek Adamec

III. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

Název společnosti:	**Jihoměstská majetková a.s.**
Sídlo společnosti:	Praha 4, Háje, Ocelíkova 672/1, PSČ 149 00
Právní forma:	akciová společnost
Vznik společnosti:	10. prosince 2007
Identifikační číslo:	281 99 081
Zapsáno v obchodním rejstříku:	Městský soud v Praze oddíl B, vložka 12900
Telefonní spojení:	226 801 200
Bankovní spojení:	Česká spořitelna, a. s., Budějovická 912, Praha 4

- číslo účtu: 108735359/0800
- číslo účtu: 108736319/0800 (parkovací domy)
- číslo účtu: 107-108735359/0800 (Zahrady Op.)
- číslo účtu: 35-108735359/0800 (energie)
- číslo účtu: 6142528369/0800 (spořící)
- číslo účtu: 6148117309/0800 (transparentní)
- číslo účtu: 6636385329/0800 (senior TAXI)

Předmět činnosti: - pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Statutární orgány:

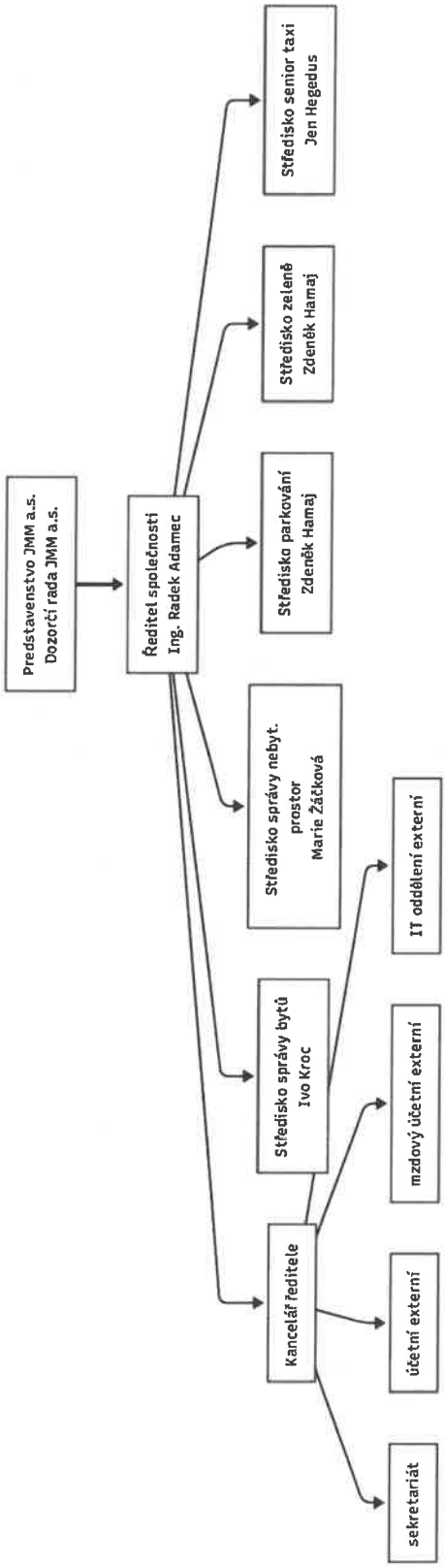
Představenstvo:

předseda:	Ing. Radek Adamec, vznik funkce: 20.09.2021
místopředseda:	Ing. Zdeněk Hamaj, vznik funkce: 20.09.2021
člen:	Ing. Jiří Pípal, vznik členství: 20.09.2021
člen:	Ladislav Šmakal, vznik členství: 26.06.2024

Dozorčí rada:

předsedkyně:	Mgr. Tereza Dolanská, vznik členství 19.06.2024
místopředseda:	Petr Sýkora, vznik členství 19.06.2024
člen:	Ing. Pavel Podgorný, vznik členství: 04.10.2023
člen:	Jan Navrátil, vznik členství 19.06.2024
člen:	Ing.Kamil Vavřinec Mareš Ph.D., vznik členství 23.03.2023
člen:	Ing.Jiří Štyler, vznik členství 02.03.2023

IV. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SPOLEČNOSTI K 31.12.2025



V. ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI

Charakteristika společnosti

Společnost Jihoměstská majetková a.s. byla založena akciovou společností 1. JIHOMĚSTSKÁ a.s. se sídlem Praha 4, Háje, Ocelíkova 672/1, PSČ 149 00, IČ: 279 28 641, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12138, která byla do 11. října 2011 100 % vlastníkem společnosti. Tohoto dne akcie odkoupila Městská část Praha 11, která se stala 100 % vlastníkem společnosti. Společnost Jihoměstská majetková a.s. byla do obchodního rejstříku zapsána dne 10. prosince 2007. Sídlo společnosti je v Praze 4, Hájích, Ocelíkova ulice č.p. 672/1. Kanceláře společnosti (a tím i adresa pro styk s veřejností) jsou na adrese Tererova 1356/6a v Praze 4, Chodov. Vlastní podnikatelská činnost byla zahájena dnem 10. prosince 2007. Od 1. ledna 2008 nabyla účinnosti mandátní smlouva na správu nebytových objektů ve vlastnictví Městské části Praha 11. K 31.prosinci 2025 zaměstnávala společnost 101 zaměstnanců na hlavní pracovní poměr.

Charakteristika výsledků za rok 2025

Společnost hospodařila v roce 2025 se ztrátou 14.866.155,46 Kč.
Celkové investiční výdaje činily 13.097.058.44 Kč. Investice byly směřovány především do pořízení nového strojního vybavení. Majetek společnosti není zatížen žádnými zástavními právy nebo jinými omezeními vyjma zajištění poskytnutých úvěrů na daný majetek. Společnost má otevřený kontokorent do výše 5.000.000,- Kč u ČS a.s. Akciová společnost splnila všechny své odvodové a daňové povinnosti.

Přehled finančních odměn členům představenstva a dozorčí rady za rok 2025

Představenstvo:	
Předseda představenstva	20.000,-Kč/měsíc
Místopředseda představenstva	18.000,-Kč/měsíc
Člen představenstva	15.000,-Kč/měsíc
Dozorčí rada:	
Předseda dozorčí rady	15.000,-Kč/měsíc
Místopředseda dozorčí rady	13.000,- Kč/měsíc
Člen dozorčí rady	11.000,- Kč/měsíc

Akcie a akcionáři

Jediným akcionářem společnosti je Městská část Praha 11. Byly vydány 2 kmenové akcie v listinné podobě, na jméno, s číselným označením 1 a 2 o jmenovité hodnotě 1.000.000,- Kč/akcii.

Ostatní

Účetní jednotka nemá organizační složku v zahraničí. Společnost během období roku 2025 neměla aktivity v ochraně životního prostředí. Společnost během období roku 2025 neměla aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

V průběhu roku 2014 prošla společnost procesem fúze s rozhodným dnem 1. 1. 2014. Jihoměstská majetková a.s. (nástupnická společnost) byla sloučena se společností 1.JIHOMĚSTSKÁ a.s. (zanikající společnost) a se společností Jihoměstská parkovací a.s. (zanikající společnost). Tyto skutečnosti byly do Obchodního rejstříku zapsány dne 4. 11. 2014.

V Praze dne 10.6.2026

Ing. Radek Adamec
předseda představenstva

Ing .Zdeněk Hamaj
místopředseda představenstva

VI. ZPRÁVA DOZORČÍ RADY

Dozorčí rada zajišťovala své úkoly v souladu se zákonem a stanovami společnosti, kontrolovala průběžně chod společnosti, hospodaření, smluvní vztahy a prováděla další následnou kontrolní činnost, zejména v oblasti organizační, obchodní a ekonomické.

Účetní závěrka Jihoměstské majetkové a.s. byla samostatně přezkoumána dozorčí radou, která konstatuje, že předložená závěrka ve všech podstatných aspektech řádně dokumentuje aktiva, pasiva a majetek společnosti ke dni 31.12.2025, a že předložené výsledky za ukončený rok jsou v souladu se zákonem o účetnictví.

Dozorčí rada předávala představenstvu společnosti svá stanoviska, názory a podněty. Dozorčí rada v rámci své činnosti dbala na přijetí opatření dle Zprávy z finanční prověrky (due diligence) vypracované společností BDO Audit s.r.o. Zejména apelovala na riziko chybějící strategie, která by umožnila i generovat cash-flow pro potřebné opravy a investice (např. pro doplnění a obnovu vozového parku pro údržbu veřejné zeleně). Dále dozorčí rada apelovala na nutnost řádného nastavení smluvních vztahů s jediným akcionářem, když některé smlouvy obsahovaly nevýhodná ujednání pro společnost (např. pronájem sportovišť, smlouva o údržbě veřejné zeleně).

Dozorčí rada projednala dle čl. 25 odst. 2b) a odst. 6) stanov společnosti zprávu představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku společnosti za rok 2025. Vzhledem k tomu, že zpráva dostatečným způsobem charakterizuje činnost a majetek společnosti Jihoměstská majetková a.s., bere dozorčí rada zprávu bez výhrad na vědomí.

Dozorčí rada upozorňuje, že ztrátu z hospodaření je nutné řešit podle ust. § 403 odst. 2 zákona o obchodních korporacích svoláním valné hromady. Dozorčí rada doporučuje jedinému akcionáři uhradit společnosti ztrátu z hospodaření přijetím vhodného opatření.

Dozorčí rada nemá připomínky k výroční zprávě za rok 2025 a doporučuje valné hromadě schválit řádnou účetní uzávěrku za rok 2025 a rozhodnout o vypořádání hospodářského výsledku za rok 2025 dle návrhu představenstva.

V Praze dne 24.06.2026

Mgr. Tereza Dolanská
Předsedkyně dozorčí rady

VII. ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami dle § 82 zákona č. 90/2012 o obchodních společnostech a družstvech (Zákon o obchodních korporacích)

Účetní období: **1. 1. 2025 – 31. 12. 2025**

Předkládá představenstvo:
Ing. Radek Adamec, předseda
Ing. Zdeněk Hamaj, místopředseda
Ing. Jiří Pípal, člen
Ing. Ladislav Šmakal, člen

Tato zpráva o vztazích mezi propojenými osobami zpracovaná dle § 82 zákona č. 90/2012 o obchodních společnostech a družstvech (Zákon o obchodních korporacích) je připojena k výroční zprávě společnosti.

I. Obecné údaje

Ovládající osoba:
Městská část Praha 11
IČ: 00231126
se sídlem Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4

Ovládaná osoba zpracovávající zprávu:
Jihoměstská majetková a.s.
IČ: 28199081
se sídlem Ocelíkova 672/1, 149 00 Praha 4, Háje
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12900

Vztah mezi ovládající a ovládanou osobou:
Ovládající osoba Městská část Praha 11 je jediným akcionářem a vlastní 100 % ovládané akciové společnosti Jihoměstská majetková a.s..

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou:

Jihoměstská sociální a.s.
IČ: 28461835
se sídlem Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4, Háje
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14669
jediný akcionář Městská část Praha 11

KULTURNÍ JIŽNÍ MĚSTO o.p.s.
IČ: 27911225
se sídlem Malenická 1784, 148 00 Praha 4
zapsaná v rejstříku obecně prospěšných společností vedeném Městským soudem v Praze, oddíl O, vložka 497
zakladatel Městská část Praha 11

II. Způsob ovládání

Ovládající osoba Městská část Praha 11 je ovládající osobou podle zákona o obchodních korporacích a zároveň ovládající osobou všech výše uvedených společností.

Osoba ovládající se dne 11. října 2011 stala majitelem 2 ks akcií ovládané osoby představujících 100 % akcií ovládané osoby, a je tak 100 % akcionářem ovládané osoby. Akcie byly odkoupeny od společnosti 1. JIHOMĚSTSKÁ a.s.

Ovládající osoba může prosadit jmenování, volbu, odvolání většiny osob, které jsou statutárním orgánem nebo jeho členem nebo členem dozorčího orgánu ovládané osoby.

III. Obchodní smlouvy uzavřené s ovládající osobou a uzavřené mezi osobami ovládanými stejnou ovládající osobou v rozhodném období

Nájemní vztahy mezi společnostmi Jihoměstská majetková a.s. a MČ Praha 11 účinné v roce 2025 – viz příloha č.1.

Smlouvy a objednávky uzavřené v roce 2025 mezi společnostmi Jihoměstská majetková a.s. a MČ Praha 11 – viz příloha č.2.

IV. Jiné právní úkony, které byly učiněny v zájmu propojených osob

V roce 2014 došlo k fúzi se společností 1.JIHOMĚSTSKÁ a.s. (zanikající společnost) a Jihoměstská parkovací a.s. (zanikající společnost). Jihoměstská majetková a.s. se stala nástupnickou společnosti s rozhodným dnem 1. 1. 2014, do Obchodního rejstříku bylo vše na základě usnesení Městského soudu zapsáno dne 4. 11. 2014.

V. Opatření

V průběhu účetního období nebyla v zájmu či na popud osoby ovládající a propojené osoby ze strany ovládané osoby přijata či uskutečněna žádná jiná opatření mimo rámec běžných opatření uskutečňovaných ovládanou osobou ve vztahu k ovládající osobě jako akcionáři ovládané osoby.

VI. Poskytnutá plnění a protiplnění

V průběhu účetního období nebyla v zájmu či na popud ovládající a propojené osoby ze strany ovládané osoby přijata či uskutečněna žádná jiná plnění a protiplnění mimo rámec běžných plnění a protiplnění uskutečňovaných ovládanou osobou ve vztahu k osobě ovládající jako akcionáři ovládané osoby.

V roce 2025 tedy nebyla poskytnuta žádná další plnění, která by měla dopad na hospodaření ovládané osoby v uvedeném účetním období.

VII. Vyčíslení případné majetkové újmy vzniklé ze vztahů, úkonů, opatření či plnění ve smyslu předcházejících bodů

Společnost prohlašuje, že jí nevznikla z titulu uzavření výše uvedených smluv, výše uvedených jiných právních úkonů, ostatních opatření a poskytnutých plnění či přijatých protiplnění žádná újma.

VIII. Prohlášení statutárního orgánu ovládané osoby

Statutární orgán společnosti Jihoměstská majetková a.s. prohlašuje, že kromě v této zprávě uvedených smluvních vztahů k ovládající osobě neuzavřela ovládaná osoba v roce 2025 jiné smlouvy s ovládající osobou nebo s osobou ovládanou stejnou ovládající osobou. Dále prohlašuje, že ovládaná osoba neučinila ve prospěch ovládající osoby jiné právní úkony, než jsou uvedené v této zprávě, a že nepřijala a neuskutečnila v zájmu ovládající osoby jiná opatření, než která jsou uvedená v této zprávě.

V Praze dne 31.3.2026

Ing. Radek Adamec
předseda představenstva

Ing. Zdeněk Hamaj
místopředseda představenstva

VIII. VYJÁDŘENÍ DOZORČÍ RADY KE ZPRÁVĚ O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Dozorčí rada společnosti Jihoměstská majetková, a.s., v souladu se zákonem o obchodních korporacích, přezkoumala zprávu za období 1. 1. 2025 – 31. 12. 2025 o vztazích mezi propojenými osobami, kterou předložilo představenstvo společnosti.

Dozorčí rada nemá ke zprávě o vztazích mezi propojenými osobami připomínky a podle zákona o obchodních korporacích a v souladu s čl. 25 odst. 7) stanov společnosti podává informaci o přezkoumání této zprávy valné hromadě společnosti.

V Praze dne 24.06.2026

Mgr. Tereza Dolanská, předseda dozorčí rady

IX. INFORMACE DLE ZÁKONA č.106/1999 Sb.

Podle ustanovení § 18 odst. 1 zákona 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, zveřejňuje uvedený povinný subjekt výroční zprávu k poskytování informací za uvedené období – kalendářní rok.

Název povinného subjektu:	Jihoměstská majetková a.s.
IČO:	28199081
Sídlo:	Ocelíkova 672/1, 149 00 Praha 4

a) počet podaných žádostí o informace a počet vydaných rozhodnutí o odmítnutí žádosti

- počet žádostí o informace: 4
- počet vydaných rozhodnutí o odmítnutí žádosti: 0

b) počet podaných odvolání proti rozhodnutí: 0

c) opis podstatných částí rozsudku soudu: 0

d) výčet poskytnutí výhradních licencí, vč. odůvodnění nezbytnosti jejich rozhodnutí: 0

e) počet stížností podaných dle § 16a, důvody jejich podání a stručný popis způsobu yřízení: 0

f) další informace vztahující se k uplatňování tohoto zákona

- společnost jako povinný subjekt vyřizuje žádosti o informace vztahující se k její působnosti dle zákona 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen InfZ), žádosti je možné podávat ústně nebo písemně adresovat jak na adresu společnosti, tak elektronicky prostřednictvím e-mailu či datové schránky, žádost musí splňovat náležitosti § 14 InfZ.

webová stránka povinného subjektu: www.jihomestska.cz

V Praze 25.02.2026

Ing. Radek Adamec

ředitel společnosti

X. PŘÍLOHOVÁ ČÁST

příloha č.1 - Nájemní smlouvy 2025

příloha č.2 - Registr smluv - MČ x JMM

Příloha č. 1 - Nájemní smlouvy 2025

ID smlouvy	Textové označení smlouvy	Datum uzavření
	nájemní smlouva K Milíčovu 674	7.12.2007
	nájemní smlouva Mendelova 550	1.1.2008
	nájemní sml. o nájmu nemovitosti Vojtíškova 2333	1.2.2008
	nájemní sml. o nájmu nebyt. prostor Opatovská 874	10.4.2008
	nájemní sml. o nájmu nebyt . prostor Tererova 1356-01	1.1.2009
	nájemní smlouva Starochodovská 1750	1.3.2009
	nájemní smlouva Babákova 2149	1.4.2009
	nájemní smlouva Donovalská 1862	17.4.2009
	nájemní smlouva Jírovcovo nám. 1782	1.7.2009
	nájemní smlouva Mikulova 1594	20.7.2009
	nájemní smlouva Lávka pro pěší přes D1	1.10.2009
	nájemní smlouva Janouchova 670	1.10.2009
	nájemní smlouva Markušova 1555	1.4.2010
	nájemní sml. o nájmu nemovitosti Pošepného nám. 2022	15.5.2010
	nájemní smlouva Hráského 1902	1.10.2010
	nájemní sml. o nájmu nemovitosti Modletická 1401	1.10.2010
	nájemní smlouva pozemek parc.č.251/9	1.11.2010
	nájemní sml. o nájmu nebyt.prostor Tererova 1356-02	1.4.2011
	nájemní sml. o nájmu nebyt.prostor Tererova 1356-11	1.5.2011
	nájemní sml. o nájmu nemovitosti Janouchova 671	1.7.2011
	nájemní sml. o nájmu nebyt.prostor Tererova 1356-03	1.7.2011
	smlouva o nájmu movitých věcí Donovalská 1862	1.8.2011
	nájemní sml. o nájmu nebyt.prostor Filipova 2013	23.4.2012
	nájemní sml. o nájmu nemovitosti Hráského	5.10.2012
	pachtovní smlouva SH Jedenáctka VS	11.8.2014
19049615	Dodatek č. 1 k NS 0001-02/N, objekt A, ulice Mírového hnutí 2385, Praha 4, změna pachtovného	30.07.2015
21279733	Nájemní smlouva o nájmu objektu v ulici Donovalská, čp. 1662, Praha 4	30.11.2015
	nájemní sml. o nájmu objektu Donovalská 1662	1.12.2015
	nájemní sml. o nájmu nemovitosti - objekt a pozemky SH Květ.vítězství	1.1.2016
	nájemní sml. o nájmu nemovitosti – pozemku Hrabákova hřiště	1.1.2016
	nájemní sml. o nájmu nemovitostí a movitých věcí Hrabákova 2001	1.1.2016
	smlouva o nájmu movitých věcí Janochova 671	1.1.2016
192497	Nájemní smlouva o nájmu objektu a pozemků Schulhoffova 844	24.08.2016
192493	Podpachtovní smlouva Schulhoffova 844	24.08.2016
589677	Nájemní smlouva o nájmu pozemku parc. č. 1, jehož součástí je dům čp. 57, ulice Květnového vítězství, Praha 4 a pozemků parc. č. 2, 3 a 4, vše v k.ú. Chodov	01.11.2016
589681	Nájemní smlouva o nájmu pozemku parc. č. 519/50, jehož součástí je dům čp. 518, ulice Stachova, Praha 4 a pozemku parc. č. 519/48 v k.ú. Háje	01.11.2016
915261	Nájemní smlouvy o nájmu objektu a pozemků, ulice Leopoldova, čp. 1680, Praha 4	01.12.2016
908745	Dodatek č. 2 k pachtovní smlouvě o pachtu objektu č. 0001-02, ulice Mírového hnutí čp. 2385	05.12.2016
19049623	Dodatek č. 2 k NS 0001-02/N, objekt A, ulice Mírového hnutí 2385, Praha 4, změna pachtovného	05.12.2016
1063045	Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě o nájmu objektu a pozemků v ulici Stachova, čp. 518, Praha 4	24.01.2017
1063053	Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě o nájmu objektu a pozemků v ulici Květnového vítězství, čp. 57, Praha 4	24.01.2017
1063041	Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě o nájmu objektu a pozemků v ulici Leopoldova, čp. 1680, Praha 4	24.01.2017
1108033	Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě o nájmu nemovitostí - objektu a pozemku v ulici Mendelova, čp. 550, Praha 4	24.01.2017
1116033	Dodatek č. 4 k nájemní smlouvě o nájmu nemovitostí - objektu a pozemku v ulici Janouchova, čp. 671, Praha 4	24.01.2017
1108045	Dodatek č. 3 k nájemní smlouvě o nájmu nemovitostí - objektu a pozemků v ulici Jírovcovo náměstí, čp. 1782, Praha 4	24.01.2017
1115897	Dodatek č. 2 k nájemní smlouvě o nájmu nemovitostí - objektu a pozemků v ulici Mikulova, čp. 1594, Praha 4	24.01.2017
1125965	Dodatek č. 2 k nájemní smlouvě o nájmu objektu a pozemku v ulici Donovlaská, čp. 1862, Praha 4	24.01.2017
1125981	Dodatek č. 3 k nájemní smlouvě o nájmu nebytových prostor a pozemků v uici K Milíčovu, čp. 674, Praha 4	24.01.2017
1125957	Dodatek č. 6 k nájemní smlouvě o nájmu nebytových prostor v ulici V Benátkách, čp. 1750, Praha 4	24.01.2017
1125973	Dodatek č. 3 k nájemní smlouvě o nájmu nebytových prostor a pozemků v ulici Babákova, čp. 2149, Praha 4	24.01.2017
1115885	Dodatek č. 2 k nájemní smlouvě o nájmu nemovitostí - objektu a pozemku v ulici Modletická, čp. 1401, Praha 4	24.01.2017
2104230	Dodatek č. 2 k nájemní smlouvě o nájmu ocelové mostní lávky pro pěší přes dálnici D1	29.03.2017
2413298	Pronájem pozemků parc.č. 3341/69 a 251/130 - parkoviště Holušická	30.06.2017
2552926	Nájemní smlouva o nájmu domu a pozemku při ulici V Benátkách čp. 1751, Praha 4	03.07.2017
2552014	Nájemní smlouva o nájmu domu a pozemků při ulici Konstantinova, čp. 1480, Praha 4	03.07.2017
3131530	Dodatek č. 2 k nájemní smlouvě o nájmu objektů a pozemků v ulici Stachova , čp. 518, Praha 4	06.10.2017
3264602	Dodatek č.1 k nájemní smlouvě o nájmu objektu a pozemků v ul. Schullhoffova čp.844,č.NS 0844-04/OP	19.10.2017
3259598	Nájemní smlouva o nájmu domu a pozemků v ulici Hrabákova . čp. 2000, č.NS 2000-00/OP	19.10.2017
3259586	Nájemní smlouva o nájmu domu a pozemků v ulici Markušova, čp. 1556, č. NS1556-00/OP	19.10.2017
3924968	Nájemní smlouva o nájmu nebytových prostor a pozemků č.NS 1610-00/N,čp. 1610 v ul. Vejvanovského, P4	01.12.2017
3920416	Dodatek ke smlouvě o nájmu movitých věcí v MŠ Janouchova SM1600000335	20.12.2017
4147622	Nájemní smlouva o nájmu domu a pozemků č. NS 2145-01/OP, ul. Blatenská,čp. 2145,P-4, SM1700001196	28.12.2017

Příloha č. 1 - Nájemní smlouvy 2025

4147620	Nájemní smlouva o nájmu domu a pozemků č. NS 0806-01/OP, ul. Dubnova, čp. 806, SM1700001188	28.12.2017
4104288	Pachtovní smlouva č. SM1700001197, komplex Zahrady Opatov, ul. Horynova, čp. 2389, Praha 4	17.01.2018
4304632	Nájemní smlouva o nájmu domu a pozemků č.NS1503-00/OP,ul. Křejpského,čp.1503,SM1800000061	01.02.2018
4327176	Dodatek k nájemní smlouvě o nájmu nebyt. prostor a pozemkůč.NS1862-01/N -úprava výměr,SM0900000241-3	01.02.2018
4318352	dodatek č. 4 - nájem nebytových prostor a pozemků č. NS2149-01N, ul. Babákova,P4-úprava výměr	01.02.2018
4547648	Nájemní smlouva o nájmu domu a pozemků,ul.Květnového vítězství čp.1554,P4,parc.č.2642,2643/5,6,7,8,4	01.03.2018
4703016	Dodatek ke smlouvě na zajištění provozu odběrného místa v ul. K Dubu, Praha 4	21.03.2018
5775627	Dodatek č.4 nájemní smlouvy o nájmu nebytových prostor a pozemků č.NS1782-00/N,čp.1782,Jírovcovo n.	10.07.2018
5982735	dodatek č.3 k NS o nájmu nebytových prostor a pozemků,NS0550-01/OP, ul.Mendelova, SM0700001100-2	31.07.2018
7461335	dodatek k nájemní smlouvě , ul. Opatovská,čp.874,změna stavu nájemného,SM0800000197-1-	30.01.2019
7946331	dodatek k nájemní smlouvě o nájmu nemovitostí a pozemků čp.1782, Jírovcovo nám.,P-4- sportovní hala,	19.03.2019
8587183	Dodatek č. 2 k nájemní smlouvě o nájmu nemovitosti - objekty a pozemek č.NS2022-00/OP,závazek nájemce, SM100000293-2	29.05.2019
8724287	Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě o nájmu domu a pozemků č.NS1480-01/OP,ul. Konstantinova čp.1480,P,	14.06.2019
9096419	Dodatek č. 1 k podpachtovní smlouvě ze dne 24.08.2016	30.07.2019
9095927	Dodatek č. 2 k nájemní smlouvě o nájmu objektu a pozemků č NS0844-04/OP, ul. Schulhoffova, čp. 844	30.07.2019
9651054	Dodatek k pachtovní smlouvě č. SM1700001197	08.10.2019
14426815	Dodatek č. 2 k pachtovní smlouvě č. SM1700001197, objekt v ulici Horynova, čp. 2389, Praha 4, pachtýř Jihoměstská majetková a.s.	05.02.2021
17521783	Nájemní smlouva na pronájem pozemku parc. č. 3341/70 v k. ú. Chodov, parkoviště Krejnická pro JMM.	20.12.2021
17558071	Dodatek č. 2 k nájemní smlouvě č. SM1600000989 o nájmu objektu a pozemků v ulici Květnového vítězství, čp. 57, Praha 4 - Jihoměstská majetková a.s.	20.12.2021
19139587	Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě SM1200000958 mezi MČ Praha 11 a společností Jihoměstská majetková na parkoviště v ul. Hráského, pozemek parc. č. 397/226 v k. ú. Chodov	13.05.2022
19049619	DODATEK č. 3 k pachtovní smlouvě č. NS 0001-02/N, Mírového hnutí 2385, Praha 4, pachtýř Jihoměstská majetková a.s. - rozšíření účelu pachtu - Zásilkovna	19.05.2022
19170375	Pronájem pozemků parc. č. 207/5 a 207/14 v k. ú. Chodov pro JMM k provozování parkoviště v ul. Ledvinově.	23.05.2022
19286027	Dodatek č. 2 ke smlouvě SM2100000293 - smlouva o dílo mezi MČ Praha 11 a společností Jihoměstská majetková a. s.	13.06.2022
19744439	Dodatek č. 3 k pachtovní smlouvě č. SM1700001197, objekt v ulici Horynova, čp. 2389, Praha 4, pachtýř Jihoměstská majetková a.s. - sleva	19.07.2022
21248645	Dodatek č.1 ke smlouvě SM2100000303 - Příkazní smlouva o zajištění provozu městského multifunkčního dohledového centra (MDC)	19.12.2022
21286141	Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě o nájmu objektu v ulici Donovalská, čp. 1662, Praha 4 - rozšíření předmětu nájmu	19.12.2022
22343493	Nájemní smlouva na pozemky p.č. 397/25, 397/26, 397/27 a 397/28 v k.ú. Chodov za účelem provozování parkoviště Vojtíškova x Lásko	31.01.2023
22893523	Smlouva o úvěru č. 7230192	24.05.2023

Příloha č. 2 Smlouvy uzavřené na základě objednávek

ID smlouvy	Textové označení smlouvy	Číslo smlouvy	Datum uzavření
34019069	Kupní smlouva na odkup záložního zdroje AVARA Sentryum Xtend 3f/3f on - line	SM2500001088	10.12.2025
33916597	Dodatek č.1 SM1900000699 JMM údržba kom. k RS	MCP11/25/237009	10.12.2025
33871729	objednávka 2025/0774 - licence pro kamerový systém BJM	2025/0774	17.12.2025
33768993	Podzimní vyhrabání listí v 2025	MCP11/25/230334/OŽP/Mrac	10.12.2025
33768745	Služby při údržbě a úklidu veřejných ploch a dětských hřišť v lednu 2026	MCP11/25/230324/OŽP/Mrac	10.12.2025
33736933	Zajištění správců na 6 sportovních hřištích, volnočasovém areálu Kupeckého a p	MCP11/25/228213/OŽP/JIRL	08.12.2025
33740401	Údržba veřejné zeleně a řezy keřů za období srpen až říjen 2025	MCP11/25/228305/OŽP/Mrac	08.12.2025
33729085	Nájemní smlouva o nájmu nebytových prostor č. 2140-09 v domě v ulici Nad Op	SM2500000878	01.12.2025
33679605	Výsadby nových dřevin na Praze 11 na podzim 2025	MCP11/25/225203/OŽP/Pet	25.11.2025
33657065	Dodatek č. 2 k podnájemní smlouvě o podnájmu nebytových prostor v objektu v	SM1000000337-2	02.12.2025
33658693	Údržba zeleně a úklid veřejných ploch a dětských hřišť na říjen - prosinec 2025	MCP11/25/223722/OŽP/Mrac	12.11.2025
33576265	Realizace náhradních výsadeb dřevin na k.ú. Háje a Chodov	MCP11/25/219199/OŽP/JIRL	25.11.2025
33579221	Péče o pískoviště a dopadové plochy na dětských hřištích na území k.ú. Chodov	MCP11/25/219263/OŽP/Mrac	25.11.2025
33461029	oprava komunikace Matúškova 1120/69.	2025/0660	14.11.2025
33443553	Provozní oprava kruhových pergol v lokalitě Augustinova, Klírova a Nechvílova	MCP11/25/208200/OŽP/JIRL	12.11.2025
33443549	Oprava základů otočných laviček a realizace nového vydláždění u 3 otočných lav	MCP11/25/208064/OŽP/JIRL	12.11.2025
33304105	Demontáž oplocení SH Brechtova a SH Hrabákova na Jižním Městě	MCP11/25/197865/OŽP/Pet	22.10.2025
33191417	Dohoda o ukončení nájemní smlouvy o nájmu nemovitostí - objektu a pozemků	SM1500001225-1	29.10.2025
33144673	Vánoční strom pro ÚMČ Praha 11	2025/0577	22.10.2025
32910565	Oprava dlaždicové cesty ul. Mendelova x ul. Kropáčkova	MCP11/25/169667/OŽP/JIRL	11.09.2025
32844053	Dodatek č. 2 ke smlouvě SM2500000563	SM2500000563-2	16.09.2025
32172353	Oprava pozemních komunikací ve správě MČ Praha 11 dle cenové nabídky ze dn	2025/0484	28.07.2025
32098909	objednávka 2025/0486 dodávka a montáž plotu	MCP11/25/139077/OSM/KZ	25.07.2025
31998349	instalaci 12 ks nových zárubní a protipožárních dveří na objeku MŠ Modletická 1	2025/0461	17.07.2025
31811101	Čištění a desinfekce dětských hřišť na Praze 11	MCP11/25/124823/OŽP/Pet	30.06.2025
31811097	Čištění umělých povrchů sportovních hřišť na Praze 11	MCP11/25/124819/OŽP/Pet	30.06.2025
31812873	Instalace sedáků před ZŠ Pošepného na Praze 11	MCP11/25/124886/OŽP/Pet	04.06.2025
31771021	Dodatek ke smlouvě SM2500000563	SM2500000563-1	26.06.2025
31684209	OBJ. 2025/0353 - oprava informačního a tematického značení JM II. formou INH	2025/0353	11.06.2025
31398747	Rámcová smlouva o dílo - objekt Opatovská 874	SM2500000563	30.05.2025
31345500	MČ Praha 11 - úklid psích exkrementů 2025	MCP11/25/093901/OŽP/Cha	28.05.2025
31276428	Úprava pěší vazby v ulici Pod vodojemem "Zlámalův chodník" dle cenové nabídk	2025/0259	23.05.2025
31276416	strojní čištění nemotoristických a motoristických komunikací ve správě MČ Prah	2025/0271	23.05.2025
31251108	Výsadba nových dřevin na Praze 11 na jaře 2025	MCP11/25/086276/OŽP/Pet	16.05.2025
31156712	Kácení dřevin rostoucích na území k.ú. Háje a k.ú. Chodov dle vydaných rozhodn	MCP11/25/077576/OŽP/JIRL	13.05.2025
31152816	Realizace kácení suchých a rizikových dřevin ve vybraných lokalitách na území M	MCP11/25/077452/OŽP/JIRL	13.05.2025
30955544	Zálivka dřevin na Praze 11 sezóna 2025	MCP11/25/060361/OŽP/Pet	23.04.2025
30912804	Údržba zeleně a úklid veřejných ploch a dětských hřišť na duben - září 2025	MCP11/25/058257/OŽP/Bas	04.04.2025
30673704	Zajištění správce sportoviště Ke sv. Izidoru a K Jezeru od 01.03. do 31.12.2025.	MCP11/25/046259/OŽP/Bas	27.03.2025
30672752	Zajištění provozu „Odběrného místa" v ul. K Dubu v období do 01.04.2025 do 30	MCP11/25/046224/OŽP/Bas	27.03.2025
30637264	Dodatek č. 2 ke smlouvě SM2400000753 o provozování služby Senior Taxi Praha	SM2400000753-2	25.03.2025
30589592	Dodatek č. 3 ke smlouvě SM2400000126	SM2400000126-3	25.03.2025
30513868	Objednávka na výměnu poškozeného PVC v m.č. 210 a opravu PVC v m.č. 213 v	2025/0156	19.03.2025
30375120	Dodatek ke smlouvě SM2200000503 - sleva na nájemném pro JMM - parkoviště	SM2200000503-1	10.03.2025
30251464	Údržba zeleně a úklid veřejných ploch a dětských hřišť na únor a březen 2025	MCP11/25/028793/OŽP/Bas	19.02.2025

Tel: +420 241 046 111
www.bdo.cz

BDO Audit s.r.o.
V Parku 2316/12
Praha 4
148 00

Zpráva nezávislého auditora

Jedinému akcionáři společnosti Jihoměstská majetková a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Jihoměstská majetková a.s., se sídlem Ocelíkova 672/1, Háje, 149 00 Praha 4, identifikační číslo 281 99 081 (dále jen „Společnost") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2025, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách.

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

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce 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, jsou ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou a

- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

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

Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu Společnosti za účetní závěrku

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

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 vznikat 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 nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem 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 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.

Praha, 1.7.2026

Auditorská společnost:	Statutární auditor:
BDO Audit s. r. o.	Petr Slavíček
evidenční číslo 018	evidenční číslo 2076

Jihoměstská majetková
Ocelíkova 672/1
Praha 4
149 00

IČO: 28199081

ROZVAHA V PLNÉM ROZSAHU
K 31. 12. 2025
(v celých tisících Kč)

AKTIVA		Běžné účetní období			Minulé období
Označení	Popis	Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	**146 659**	**-64 014**	**82 645**	**74 687**
B.	**Stálá aktiva**	**77 088**	**-47 486**	**29 602**	**23 750**
B.I.	**Dlouhodobý nehmotný majetek**	**995**	**-995**	**0**	**0**
B.I.2.	Ocenitelná práva	995	-995	0	0
B.I.2.1.	Software	995	-995	0	0
B.II.	**Dlouhodobý hmotný majetek**	**76 093**	**-46 491**	**29 602**	**23 750**
B.II.1.	Pozemky a stavby	10 904	-6 807	4 097	5 183
B.II.1.2.	Stavby	10 904	-6 807	4 097	5 183
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	65 189	-39 684	25 505	18 567
C.	**Oběžná aktiva**	**69 426**	**-16 528**	**52 898**	**50 672**
C.II.	**Pohledávky**	**68 180**	**-16 528**	**51 652**	**49 631**
C.II.1.	**Dlouhodobé pohledávky**	**1 003**	**0**	**1 003**	**1 032**
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	992	0	992	1 021
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	11	0	11	11
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	11	0	11	11
C.II.2.	**Krátkodobé pohledávky**	**67 177**	**-16 528**	**50 649**	**48 599**
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	47 788	-16 528	31 260	30 494
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	19 389	0	19 389	18 105
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	0	0	0	892
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	15 102	0	15 102	14 071
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	2 884	0	2 884	2 888
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	1 403	0	1 403	254
C.IV.	**Peněžní prostředky**	**1 246**	**0**	**1 246**	**1 041**
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	268	0	268	712
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	978	0	978	329
D.	**Časové rozlišení aktiv**	**145**	**0**	**145**	**265**
D.1.	Náklady příštích období	145	0	145	265

Jihoměstská majetková
Ocelíkova 672/1
Praha 4
149 00

IČO: 28199081

ROZVAHA V PLNÉM ROZSAHU
K 31. 12. 2025
(v celých tisících Kč)

PASIVA		Běžné účetní období	Minulé období
Označení	Popis	Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	**82 645**	**74 687**
A.	**Vlastní kapitál**	**-5 192**	**9 674**
A.I.	**Základní kapitál**	**2 000**	**2 000**
A.I.1.	Základní kapitál	2 000	2 000
A.II.	**Ážio a kapitálové fondy**	**6 200**	**6 200**
A.II.2.	Kapitálové fondy	6 200	6 200
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	6 200	6 200
A.IV.	**Výsledek hospodaření minulých let (+/-)**	**1 474**	**4 415**
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	2 298	5 239
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-824	-824
A.V.	**Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)**	**-14 866**	**-2 941**
B+C.	**Cizí zdroje**	**87 837**	**65 013**
B.	**Rezervy**	**3 705**	**3 751**
B.4.	Ostatní rezervy	3 705	3 751
C.	**Závazky**	**84 132**	**61 262**
C.I.	**Dlouhodobé závazky**	**13 905**	**12 271**
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	7 882	6 251
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	6 023	6 020
C.II.	**Krátkodobé závazky**	**70 227**	**48 991**
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	7 961	3 294
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	28 092	22 559
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	23 982	13 126
C.II.8.	Závazky ostatní	10 192	10 012
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	5 977	5 052
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	2 393	2 123
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	673	623
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	1 149	2 214

Sestaveno: 10. 6. 2026

Podpisový záznam:

Jihoměstská majetková
Ocelíkova 672/1
Praha 4
149 00

IČO: 28199081

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY V PLNÉM ROZSAHU
(DRUHOVÉ ČLENĚNÍ)
ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1. 1. 2025 DO 31. 12. 2025

(v celých tisících Kč)

Označení	Popis	Běžné období	Minulé období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	260 490	232 672
A.	Výkonová spotřeba	161 848	140 706
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	15 301	15 620
A.3.	Služby	146 547	125 086
D.	Osobní náklady	102 349	83 876
D.1.	Mzdové náklady	78 774	64 521
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	23 575	19 355
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	19 764	16 191
D.2.2.	Ostatní náklady	3 811	3 164
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	7 451	7 142
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	6 987	4 934
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	6 987	4 934
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	464	2 208
III.	Ostatní provozní výnosy	1 490	1 888
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	660	322
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	11	7
III.3.	Jiné provozní výnosy	819	1 559
F.	Ostatní provozní náklady	4 041	5 540
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	258	0
F.3.	Daně a poplatky	118	137
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	-46	1 857
F.5.	Jiné provozní náklady	3 711	3 546
*	**Provozní výsledek hospodaření (+/-)**	**-13 709**	**-2 704**
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	0	108
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	0	108
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	852	383
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	852	383
K.	Ostatní finanční náklady	276	242
*	**Finanční výsledek hospodaření (+/-)**	**-1 128**	**-517**
**	**Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)**	**-14 837**	**-3 221**
L.	Daň z příjmů	29	-280
L.1.	Daň z příjmů splatná	0	257
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	29	-537
**	**Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)**	**-14 866**	**-2 941**
***	**Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)**	**-14 866**	**-2 941**
	* Čistý obrat za účetní období	260 490	232 671

Sestaveno: 10. 6. 2026

Podpisový záznam:

Jihoměstská majetková
Ocelíkova 672/1
Praha 4
149 00

IČO: 28199081

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
K 31. 12. 2025
(v celých tisících Kč)

	Základní kapitál	Ážio a kapitálové fondy	Fondy ze zisku	Jiný VH minulých let	VH minulých let	VH běžného období	Zálohy na podíly na zisku	Vlastní kapitál celkem
	A.I.	A.II.	A.III.	A.IV.	A.IV.	A.V.	A.VI.	A.
Stav k 1. 1. 2025	2 000	6 200	0	-824	5 239	-2 941	0	**9 674**
Převod výsledku minulého období	2 000	6 200		-824	2 298	2 941		**12 615**
Výsledek hospodaření běžného období						-14 866		**-14 866**
Stav k 31. 12. 2025	**4 000**	**12 400**	**0**	**-1 648**	**7 537**	**-14 866**	**0**	**7 423**
	2 000	*6 200*		*-824*	*5 239*			

K 31. 12. 2024

	Základní kapitál	Ážio a kapitálové fondy	Fondy ze zisku	Jiný VH minulých let	VH minulých let	VH běžného období	Zálohy na podíly na zisku	Vlastní kapitál celkem
	A.I.	A.II.	A.III.	A.IV.	A.IV.	A.V.	A.VI.	A.
Stav k 1. 1. 2024	2 000	6 200		-824	5 239			**12 615**
Výsledek hospodaření běžného období						-2 941		**-2 941**
Stav k 31. 12. 2024	**2 000**	**6 200**	**0**	**-824**	**5 239**	**-2 941**	**0**	**9 674**

Sestaveno: 10. 6. 2026

Podpisový záznam:

Jihoměstská majetková
Ocelíkova 672/1
Praha 4
149 00

IČO: 28199081

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH
ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1. 1. 2025 DO 31. 12. 2025
(v celých tisících Kč)

Označení	Popis	Běžné období	Minulé období
P.	**Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období**	**1 041**	**8 479**
PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	-14 837	-3 221
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	7 854	8 952
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu (+/-)	6 987	4 934
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	418	4 065
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+) (vyúčtování do výnosů '-', do nákladů '+')	-402	-322
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+) s výjimkou kapitalizovaných úroků, a vyúčtované výnosové úroky (-)	851	275
A.*	**Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami**	**-6 983**	**5 731**
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	14 276	-9 000
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-2 718	-11 657
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	16 994	2 657
A.**	**Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami**	**7 293**	**-3 269**
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	-851	-383
A.4.	Přijaté úroky (+)	0	108
A.5.	Platby nedoplatků a záloh na daň z příjmů (-) a vratky přeplatků na dani (+)	-101	0
A.***	**Čistý peněžní tok z provozní činnosti**	**6 341**	**-3 544**
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-13 094	-9 519
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	660	322
B.***	**Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti**	**-12 434**	**-9 197**
PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍ ČINNOSTI			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popřípadě takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (například některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	6 298	5 303
C.***	**Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti**	**6 298**	**5 303**
F.	**Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků**	**205**	**-7 438**
R.	**Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období**	**1 246**	**1 041**

Sestaveno: 10. 6. 2026

Podpisový záznam:

ÚČETNÍ JEDNOTKA: Jihoměstská majetková a.s.

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31.12.2025

1. POPIS ÚČETNÍ JEDNOTKY

Jihoměstská majetková a.s. (dále jen „Společnost") je akciová společnost se sídlem na adrese Ocelíkova 672/1, Praha 4, Česká republika, identifikační číslo 28199081. Zápis do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 12900.

Hlavním předmětem činnosti jsou aktivity spojené se správou nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody s vlastníky. Společnost byla založena jako servisní organizace Městské části Praha 11.

Ve vykazovaném období nebyly provedeny žádné změny v zápisu do obchodního rejstříku.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Přiložená nekonsolidovaná účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákona o účetnictví") a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2025 a 2024 (dále jen „prováděcí vyhláška k zákonu o účetnictví").

V souladu s § 1b zákona o účetnictví patří tato účetní jednotka do kategorie střední.

Tato účetní závěrka podléhá povinnosti auditu.

Hodnotové údaje jsou uvedeny v tis. Kč, pokud není uvedeno jinak.

Čistým obratem se pro účely účetnictví rozumí částka 260.490 tis. Kč. Pro účely určení čistého obratu se jedná o výnosy, na kterých je založen obchodní model účetní jednotky. Při určování těchto výnosů se přihlíží zejména k odvětví a trhu, na kterém účetní jednotka působí, a k podstatě činnosti účetní jednotky pro její zákazníky.

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

Způsoby oceňování, které účetní jednotka používala při sestavení účetní závěrky v běžném a minulém období jsou následující:

3.1 DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením se nezahrnují do jeho ocenění.

3.2 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením se nezahrnují do jeho ocenění.

Dlouhodobý hmotný majetek nad 80 tis. Kč byl v běžném a minulém období odpisován do nákladů po dobu ekonomické životnosti.

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

Odpisy

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

Kategorie	Počet let (od-do)
Stavby	30 - 50
Hmotné movité věci a jejich soubory	5

3.3 PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

Peněžní prostředky tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

3.4 POHLEDÁVKY

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

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

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

3.5 VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku.

Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny příplatkem mimo základní kapitál ve výši 2.200 tis. Kč ze dne 13.09.2021 a základními kapitály zaniklých společností 1.JIHOMĚSTSKÁ a.s. a Jihoměstská parkovací a.s. ve výši 4.000 tis. Kč. Základní kapitály společností přešly na Jihoměstskou majetkovou a.s. z důvodu fúze, jejíž ukončení bylo do Obchodního rejstřík zapsáno dne 04.11.2014.

3.6 CIZÍ ZDROJE

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

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

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

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

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

3.7 DEVIZOVÉ OPERACE

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách denním kurzem vyhlašovaným Českou národní bankou ke dni uskutečnění účetního případu a k rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem platným k datu účetní závěrky vyhlášeným Českou národní bankou.

3.8 POUŽITÍ ODHADŮ

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

3.9 ÚČTOVÁNÍ VÝNOSŮ A NÁKLADŮ

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

Výnosy z hlavní činnosti jsou účtovány k okamžiku splnění dodávky nebo faktického poskytnutí služby (přechod rizik a užitků na kupujícího). Výnosy jsou vykazovány v částkách očištěných o daň z přidané hodnoty, slevy a rabaty. Výnosy z neobvyklých činností (např. prodej dlouhodobého majetku) jsou účtovány k okamžiku převodu vlastnických práv k tomuto majetku nebo ke dni podpisu kupní smlouvy. Ostatní provozní a finanční výnosy (např. pojistná plnění, sankce) se účtují v momentě vzniku právního nároku na plnění, pokud je jejich výše spolehlivě určitelná.

3.10 DAŇ Z PŘÍJMŮ

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

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

3.11 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

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

4. STÁLÁ AKTIVA

4.1 DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK (DNM)

POŘIZOVACÍ CENA DNM	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Nehmotné výsledky vývoje	0	0	0	0	0
Software	995	0	0	0	995
Ostatní ocenitelná práva	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0
Ostatní DNM	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na DNM	0	0	0	0	0
Nedokončený DNM	0	0	0	0	0
Celkem 2025	**995**	**0**	**0**	**0**	**995**
Celkem 2024	**995**	**0**	**0**	**0**	**995**

OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRÁVKY DNM	Počáteční zůstatek	Odpisy	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Nehmotné výsledky vývoje	0	0	0	0	0	0	0
Software	-995	0	0	0	-995	0	0
Ostatní ocenitelná práva	0	0	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní DNM	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na DNM	0	0	0	0	0	0	0
Nedokončený DNM	0	0	0	0	0	0	0
Celkem 2025	**-995**	**0**	**0**	**0**	**-995**	**0**	**0**
Celkem 2024	**-995**	**0**	**0**	**0**	**-995**	**0**	**0**

4.2 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK (DHM)

POŘIZOVACÍ CENA DHM	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	0	0	0	0	0
Stavby	10 904	0	0	0	10 904
Hmotné movité věci a jejich soubory	52 797	13 097	-704	0	65 190
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0
Pěstitelské celky trvalých porostů	0	0	0	0	0
Dospělá zvířata a jejich skupiny	0	0	0	0	0
Jiný DHM	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na DHM	0	0	0	0	0
Nedokončený DHM	0	0	0	0	0
Celkem 2025	63 701	**13 097**	**-704**	**0**	76 094
Celkem 2024	**54 974**	**10 187**	**-1 460**	**0**	**63 701**

OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRÁVKY DHM	Počáteční zůstatek	Odpisy	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0
Stavby	-5 721	-1 086	0	0	-6 807	0	4 097
Hmotné movité věci a jejich soubory	-34 231	-6 159	705	0	-39 685	0	25 505
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0	0	0
Pěstitelské celky trvalých porostů	0	0	0	0	0	0	0
Dospělá zvířata a jejich skupiny	0	0	0	0	0	0	0
Jiný DHM	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na DHM	0	0	0	0	0	0	0
Nedokončený DHM	0	0	0	0	0	0	0
Celkem 2025	**-39 952**	**-7 245**	**705**	**0**	**-46 492**	**0**	**29 602**
Celkem 2024	**-35 019**	**-4 933**	**0**	**0**	**-39 952**	**0**	**23 749**

Mezi hlavní přírůstky běžného období patří nákup strojního vybavení pro středisko údržby zeleně.

Mezi hlavní úbytky běžného období patří prodej osobního automobilu.

Souhrnná výše drobného hmotného majetku neuvedeného v rozvaze činila k datu účetní závěrky v pořizovacích cenách 9 560 tis. Kč (v minulém období 8 139 tis. Kč).

Účetní jednotka má v používání plně odepsaný majetek v pořizovací hodnotě 26 223 tis. Kč (v minulém období 25 105 tis. Kč).

5. POHLEDÁVKY

Pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let činily k datu závěrky 0 tis. Kč (v minulém období 0 tis. Kč).

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, byly v běžném a minulém období vytvořeny opravné položky na základě pravidel stanovených účetní jednotkou (viz bod 6).

Dohadné účty aktivní zahrnují především položky, které budou přefakturovány odběrateli po dokončení zakázky.

Pohledávky za spřízněnými stranami (viz bod 17).

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv, uvedených v bodech 4 a 5.

Změny na účtech opravných položek:

Opravné položky k:	Zůstatek k 31.12.2023	Změna	Zůstatek k 31.12.2024	Změna	Zůstatek k 31.12.2025
Pohledávkám zákonné	-4 110	168	-3 942	19	-3 923
Pohledávkám ostatní	-9 746	-2 376	-12 122	-483	-12 605
Pohledávkám celkem	-13 856	-2 208	-16 064	-464	-16 528

Zákonné opravné položky se tvoří v souladu se zákonem o rezervách a jsou daňově uznatelné.
Společnost tvoří účetní opravné položky k pohledávkám starším 12 měsíců takto:
Splatné do 31.12.2022 - ve výši 100 %
Splatné od 01.01.2023 do 31.12.2023 - ve výši 65 %
Splatné od 01.01.2024 do 31.12.2024 - ve výši 50 %

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

Společnost má otevřený kontokorentní účet u České spořitelny a.s., který jí umožňuje čerpat úvěr do výše 5.000 tis. Kč. K datu účetní závěrky činil záporný zůstatek (v souladu s dohodnutým úvěrovým rámcem) 3 761 tis. Kč (v minulém období 5 tis. Kč) a v rozvaze je vykázán jako krátkodobý závazek k úvěrovým institucím (viz bod 13).

Společnost měla v běžném a minulém období peněžní prostředky v českých korunách v pokladně a na bankovních účtech u České spořitelny.

8. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV

Náklady příštích období zahrnují především náklady na pojistné a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

9. VLASTNÍ KAPITÁL

Přehled o změnách vlastního kapitálu je uveden v samostatném výkazu.

Základní kapitál je tvořen 2 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 000,- Kč.

Ostatní kapitálové fondy se skládají z příplatku mino základní kapitál ve výši 2.200 tis. Kč a základního kapitálu zaniklých společností 1.JIHOMĚSTSKÁ a.s. a Jihoměstská parkovací a.s. ve výši 4.000 tis. Kč.

10. REZERVY

Změny na účtech rezerv:

Rezervy:	Zůstatek k 31.12.2023	Změna	Zůstatek k 31.12.2024	Změna	Zůstatek k 31.12.2025
ostatní	1 894	1 857	3 751	-46	3 705
Celkem	**1 894**	**1 857**	**3 751**	**-46**	**3 705**

Společnost tvoří rezervu na nevybranou dovolenou včetně nákladů na sociální a zdravotní pojištění. Výpočet se provádí na základě průměrných mzdových nákladů dle jednotlivých zaměstnanců. Výše této rezervy k 31.12.2025 byla 152.061 Kč. Kč. V roce 2023 také byla nově započato s tvorbou rezerva na odstranění vad hydroizolace bytového domu Zahrady Opatov v ulici Horynova č.p.2389. V roce 2023 bylo zjištěno narušení hydroizolační vrstvy u teras a balkonů v 7,8 a 9 n.p. a zatékání do tepelné izolace pod touto hydroizolační vrstvou. Dle pachtovní smlouvy je společnost Jihoměstská majetková a.s. povinna jakožto pachtýř provádět veškerou údržbu a opravy na své vlastní náklady tak, aby propachtovaná věc byla zachována minimálně ve stavu, v jakém byla propachtována a aby nedošlo ke zhoršení její podstaty. Z tohoto důvodu náklady na odstranění vad jdou k tíži společnosti. Vzhledem k nákladům na odstranění těchto vad v předpokládané výši 3,5 mil. Kč bylo rozhodnuto o tvorbě rezervy na tyto náklady, a to rovnoměrně po dobu dvou let, a to 50 % v roce 2023 a 50 % v roce 2024.
Výše této rezervy k 31.12.2025 byla 3.552.762,00 Kč.

11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé zálohy byly v běžném a minulém tvořeny přijatými kaucemi od nájemců u pronajatých objektů.

Závazky s dobou splatnosti delší než 5 let činily k datu účetní závěrky 0 tis. Kč (v minulém období 0 tis. Kč).

12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Krátkodobé dohadné účty pasivní jsou představovány především nevyfakturovanými dodávkami energií odebraných v roce 2025. Odhad byl stanoven na základě spotřeb minulých let a aktuálních cen energií.

Závazky vůči spřízněným stranám (viz bod 17).

13. ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM

Společnost vykazuje v rozvaze závazky k úvěrovým institucím v celkové výši 12.081 tis. Kč. Jedná se o úvěry na pořízení vozového a strojového parku. Tato hodnota je v rozvaze rozdělena na část úvěrů splatnou do jednoho roku ve výši 4.200 tis. Kč, která je vykázána v části krátkodobé závazky, zbývající část ve výši 7.881 tis. Kč je vykázána v dlouhodobých závazcích. Společnost má uzavřenu smlouvu o kontokorentním úvěru s Českou spořitelnou ve výši 5 mil. Kč. Tento úvěr je zajištěn vlastní blankosměnkou.

14. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Výpočet efektivní daňové sazby:

	2025	2024
Výsledek hospodaření před zdaněním	-14 837	-3 221
Daň z příjmů splatná	0	257
Daň z příjmů odložená	29	-537
Efektivní daňová sazba v % *)	-0,2%	8,7%

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

Odložená daň byla vyčíslena následovně:

	2025		2024	
Tituly pro výpočet odložené daně	**Odložená daňová pohledávka**	**Odložený daňový závazek**	**Odložená daňová pohledávka**	**Odložený daňový závazek**
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	214		234	
Rezervy	778		787	
Celkem odložené daňové pohledávky a závazky	**992**	**0**	**1 021**	**0**
Celkem netto	**992**		**1 021**	

15. VÝNOSY Z HLAVNÍ ČINNOSTI

Společnost byla založena jako servisní organizace Městské části Praha 11, z tohoto důvodu je převážná část činností prováděna ve prospěch této společnosti.

16. ZAMĚSTNANCI

	2025		2024	
	Celkem	Členové statutárních a kontrolních orgánů	Celkem	Členové statutárních a kontrolních orgánů
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	105		92	
Mzdové náklady	78 774	1 680	64 521	1 190
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	19 764	568	16 191	403
Ostatní osobní náklady	3 811		3 164	
Osobní náklady celkem	**102 349**	**2 248**	**83 876**	**1 593**

Celkový průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu běžného období činil 105 osob (v minulém období 92 osob).

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců dle kategorií byl v průběhu běžného období následující:
Statutární orgány: 4,12
Kontrolní orgány: 5,15
Vedoucí pracovníci: 5,01
Ostatní: 90,82

Odměny členům statutárních a kontrolních orgánů z důvodu jejich funkce:

	2025	2024
Odměny členům statutárních orgánů	816	728
Odměny členům kontrolních orgánů	864	462
Odměny celkem	**1 680**	**1 190**

17. INFORMACE O TRANSAKCÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

V běžném a minulém období neobdrželi členové statutárních a kontrolních orgánů žádné zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry, přiznané záruky, a jiné výhody a nevlastní žádné akcie společnosti.

Zálohy poskytnuté spřízněným stranám k datu účetní závěrky činily 2 188 tis. Kč (v minulém období 2 150 tis. Kč).

Běžně dochází k prodejům výrobků a služeb spřízněným stranám. V běžném období dosáhl tento objem prodeje 136 130 tis. Kč (v minulém období 102 584 tis. Kč).

Krátkodobé pohledávky za spřízněnými stranami k datu účetní závěrky činily 11 790 tis. Kč (v minulém období 13 030 tis. Kč).

Účetní jednotka v rámci své běžné činnosti využívá služeb od spřízněných stran. V běžném období činily tyto nákupy 80 179 tis. Kč (v minulém období 78 380 tis. Kč).

K datu běžné účetní závěrky účetní jednotka eviduje krátkodobé závazky vůči spřízněným stranám ve výši 8 019 tis. Kč (v minulém období 5 678 tis. Kč).

Se spřízněnými stranami nebyly uzavřeny úvěrové smlouvy.

Transakce se společnostmi ve skupině jsou uskutečňovány za běžných tržních podmínek.

18. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ

Účetní závěrka k 31.12.2025 byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky. Přiložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z nejistoty nepřetržitého trvání vyplývat.

Účetní jednotka vykazuje za účetní období 2025 ztrátu ve výši -14 866 tis. Kč a záporný vlastní kapitál ve výši -5 192 tis. Kč.
Jediný vlastník potvrdil svou ochotu a schopnost společnost nadále podporovat.
Účetní závěrka k 31.12.2025 byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky a tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

19. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným významným událostem, které by měly významný vliv na tuto účetní závěrku.

20. METODIKA PŘEHLEDU O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Přehled o peněžních tocích byl zpracován nepřímou metodou.

Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku v hotovosti.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty lze analyzovat takto:

	2025	2024
Peníze v hotovosti a ceniny	268	712
Účty v bankách	978	329
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	**1 246**	**1 041**

Peněžní toky z provozních, investičních nebo finančních činností se uvádějí v přehledu o peněžních tocích nekompenzované.

Sestaveno dne 10.06.2026

Jméno a podpis statutárního orgánu

Radek Adamec, předseda představenstva, Zdeněk Hamaj, místopředseda představenstva