

Výroční zpráva za rok končící 31.12.2024 společnosti VIHOREV.INVESTMENTS SE

Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku

Údaje o hospodaření jsou zřejmé z přiložené účetní závěrky.

A. Informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným skutečnostem, které by účetní jednotka byla povinna uvést ve výroční zprávě nebo které by byly významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

B. Informace o předpokládaném budoucím vývoji činnosti účetní jednotky

Budoucí vývoj činnosti účetní jednotky předpokládá zachování stávající struktury společnosti, předpokládá se pokračování v činnostech, které byly předmětem uplynulého účetního období.

C. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Žádné zvláštní aktivity v této oblasti nejsou vyvíjeny.

D. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

V oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích společnost dodržuje platná ustanovení příslušných právních předpisů, zejména Zákoníku práce. Žádné zvláštní aktivity v této oblasti nejsou vyvíjeny.

E. Informace o pořízování vlastních akcií, zatímních listů, obchodních podílů a akcií, zatímních listů, obchodních podílů ovládající osoby

Společnost v tomto účetním období nepořídila žádné vlastní akcie, zatímní listy, obchodní podíly a akcie, zatímní listy nebo obchodní podíly ovládající osoby.

F. Informace o tom, zda účetní jednotka má pobočku nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

Účetní jednotka nemá organizační složku v zahraničí.

G. Informace požadované podle zvláštních právních předpisů

Žádné takové neidentifikovány.

V Praze dne 4. 7. 2025

Maxim Vichorev, předseda představenstva

ROZVAHA
(BALANCE)
ke dni 31.12.2024
(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky
VIHOREV.INVESTMENTS SE

Sídlo, bydliště nebo místo
podnikání účetní jednotky
Jungmannova 26/15
Praha 1
11000

ICO
24802131

Označení	Název	Číslo řádku	brutto	korekce	netto	minulé období netto
A	AKTIVA CELKEM	1	545 273	0	545 273	200 422
A B.	Stálá aktiva	3	30 221	0	30 221	38 523
A B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	4	10 261	0	10 261	10 261
A B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený nehmotný majetek	11	10 261	0	10 261	10 261
A B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13	10 261	0	10 261	10 261
A B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	27	19 960	0	19 960	28 262
A B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	28	9 023	0	9 023	11 002
A B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	30	10 937	0	10 937	11 080
A B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32	0	0	0	6 180
A C.	Oběžná aktiva	37	515 052	0	515 052	161 899
A C.II.	Pohledávky	46	505 383	0	505 383	140 254
A C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	485 742	0	485 742	111 914
A C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	52	485 742	0	485 742	111 914
A C.II.1.5.1.	Pohledávky za společnosti	53	74	0	74	0
A C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	55	4 974	0	4 974	6 600
A C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56	480 694	0	480 694	105 314
A C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	19 641	0	19 641	26 539
A C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	14 634	0	14 634	5 332
A C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	61	5 007	0	5 007	21 207
A C.II.2.4.1.	Pohledávky za společnosti	62	5 000	0	5 000	5 000
A C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	7	0	7	27
A C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	0	0	0	16 180
A C.II.3	Časové rozlišení aktiv	68	0	0	0	1 801
A C.II.3.1	Náklady příštích období	69	0	0	0	1 801
A C.III.	Krátkodobý finanční majetek	72	0	0	0	250
A C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	74	0	0	0	250
A C.IV.	Peněžní prostředky	75	9 669	0	9 669	21 395
A C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	5 902	0	5 902	7 356
A C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	77	3 767	0		14 039



Označení	Název	Číslo řádku	netto	minulé období netto
P	PASIVA CELKEM	82	545 273	200 422
P A.	Vlastní kapitál	83	2 688	2 632
P A.I.	Základní kapitál	84	3 007	3 007
P A.I.1.	Základní kapitál	85	3 007	3 007
P A.II.	Ážio a kapitálové fondy	88	5 000	5 000
P A.II.2.	Kapitálové fondy	90	5 000	5 000
P A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	91	5 000	5 000
P A.IV.	Výsledek hospodaření z minulých let (+/-)	99	-5 355	-5 400
P A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	-5 375	-5 400
P A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	101	20	0
P A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	102	36	25
P B+C	CIZÍ ZDROJE	104	542 585	197 790
P C.	Závazky	110	542 585	197 790
P C.I.	Dlouhodobé závazky	111	539 664	194 852
P C.I.1.	Vydané dluhopisy	112	3 650	2 350
P C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113	3 650	2 350
P C.I.9.	Závazky - ostatní	122	536 014	192 502
P C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	124	-121	140
P C.I.9.3.	Jiné závazky	125	536 135	192 362
P C.II.	Krátkodobé závazky	126	2 921	2 938
P C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	400	424
P C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	132	2 521	2 514

Právní forma účetní jednotky	
Předmět podnikání nebo jiné činnosti	PRONÁJEM A SPRÁVA VLASTNÍCH NEBO PRONAJATÝCH NEMOVITOSTÍ

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní uzávěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
27.06.25		
22:43		



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
od 01.01.2024 do 31.12.2024
(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky
VIHOREV.INVESTMENTS SE

Sídlo, bydliště nebo místo
podnikání účetní jednotky
Jungmannova 26/15

Praha 1
11000

IČO
24802131

Označení	Název	Číslo řádku	Aktuální účetní období	Minulé účetní období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	7 638	8 210
A.	Výkonová spotřeba	3	5 640	5 984
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5	0	15
A.3.	Služby	6	5 640	5 969
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	0	7 509
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	0	7 509
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	0	7 509
III.	Ostatní provozní výnosy	20	0	8 203
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	0	8 200
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	0	3
F.	Ostatní provozní náklady	24	0	4
F.3.	Daně a poplatky	27	0	2
F.5.	Jiné provozní náklady	29	0	2
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	1 998	2 916
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	1 584	0
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	1 584	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	44 127	19 877
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	44 127	19 877
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	43 896	21 926
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	43 896	21 926
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	413	419
K.	Ostatní finanční náklady	47	4 190	1 261
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-1 962	-2 891
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	36	25
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	36	25
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	36	25
*	Čistý obrát za účetní období	56	53 349	0



Právní forma účetní jednotky		
Předmět podnikání nebo jiné činnosti		PRONÁJEM A SPRÁVA VLASTNÍCH NEBO PRONAJATÝCH NEMOVITOSTÍ
Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní uzávěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
27.06.25		
22:46		



PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH		Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky	
Zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů		VIHOREV.INVESTMENTS SE	
(výkaz cash-flow)		Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky	
ke dni 31. prosince 2024		Jungmannova 26/15	
(v celých tisících Kč)		110 00 Praha 1	
IČ			
249 02 131			
Označení	TEXT	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
P	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	21 395	5 593
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	36	25
A. 1	Úpravy o nepeněžní operace	0	15 709
A. 1 1	Odpisy stálých aktiv a umořování opravné položky k nabytému majetku	0	7 509
A. 1 2	Změna stavu opravných položek, rezerv	0	0
A. 1 3	Zisk z prodeje stálých aktiv	0	8 200
A. 1 4	Výnosy z podílů na zisku	0	0
A. 1 5	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky	0	0
A. 1 6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A. *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	36	15 734
A. 2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	6 881	-15 662
A. 2 1	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	6 898	-11 136
A. 2 2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	-17	-4 526
A. 2 3	Změna stavu zásob	0	0
A. 2 4	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostř. a ekvivalentů	0	0
A. **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	6 917	72
A. 3	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	-449	-3 491
A. 4	Přijaté úroky	53	0
A. 5	Zaplacená daň z příjmů a doměrky daně za minulá období	0	0
A. 6	Přijaté podíly na zisku	0	0
A. ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	6 521	-3 419
Peněžní toky z investiční činnosti			
B. 1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	0	0
B. 2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	8 302	0
B. 3	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	-26 549	19 221
B. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-18 247	19 221
Peněžní toky z finančních činností			
C. 1	Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	0	0
C. 2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	0	0
C. 2 1	Zvýšení peněžních prostředků z důvodů zvýšení základního kapitálu, ážia a fondů ze zisku.	0	0
C. 2 2	Vyplacení podílů na vlastním jmění společníkům	0	0
C. 2 3	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	0	0
C. 2 4	Úhrada ztráty společníky	0	0
C. 2 5	Přímé platby na vrub fondů	0	0
C. 2 6	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené daně	0	0
C. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	0	0
F.	Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	-11 726	15 802
R.	Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období	9 669	21 395

Zpracováno v souladu s vyhláškou
č. 500/2002 Sb. ve znění
pozdějších předpisů

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni 31. prosince 2024

(v celých tisících Kč)

IČ

248 02 131

Obchodní firma nebo
účetní jednotky

**VIHOREV.INV
S**

Sídlo, bydliště nebo
účetní jednotky

Jungmannova
110 00 Praha

		Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení
A.	Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku	3 007	0	0
B.	Základní kapitál nezapsaný v obchodním rejstříku	0	0	0
C.	Součet A +/- B	3 007	-	-
D.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly	0	0	0
*	Součet A +/- B +/- D	-	-	-
E.	Ažio	0	0	0
F.	Rezervní fond	0	0	0
G.	Ostatní fondy ze zisku	0	0	0
H.	Kapitálové fondy	5 000	0	0
I.	Rozdíly z přecenění nezahrnuté do hospodářského výsledku	0	0	0
J.	Zisk/ztráta minulých účetních období	-5 375	20	0
K.	Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	-	36	-
*	Celkem	2 632	56	0

1

V případě složitých transakcí týkajících se změn výše a/nebo struktury vlastního kapitálu lze použít příklad změnách vlastního kapitálu uvedený v interpretaci Národní účetní rady (NÚR) „I-32 Struktura a obsah přehledu změnách vlastního kapitálu“, která je k dispozici na webových stránkách NÚR nebo jako další dokument v

V Praze dne 27. 6. 2025



Příloha v účetní závěrce za rok 2024

I.

Obecné údaje

- 1) Název společnosti: **VIHOREV.INVESTMENTS SE**
- 2) Sídlo společnosti: Jungmannova 26/15, 110 00 Praha 1
- 3) Společnost zapsaná do obchodního rejstříku H 305 vedená u Městského soudu v Praze
- 4) Právní forma: evropská společnost
- 5) Předmět podnikání:
 - Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
 - Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Statutární orgán: jednatel OFFICECENTER.CZ s. r. o. (100%)

IČO: 248 02 131

- 6) Rozvahový den účetní závěrky: účetní závěrka sestavena ke dni 31.12.2024
- 7) Účetní závěrka sestavena dne: 27. 6. 2025
- 8) Společnost má majetkovou účast ve společnostech níže:

Vihorev Development Prague East s.r.o. IČ: 060 38 239 s podílem 30%

Vihorev Income Properties I s. r. o., IČ: 086 94 711 s podílem 100%

Rezidence u Vojanky s. r. o., IČ: 080 97 224 s podílem 100%

Říčany Apartments s. r. o., IČ: 141 02 072 s podílem 30%

Fintown s. r. o., IČ: 173 23 657 s podílem 65%

Project pod Jezerkou s. r. o., IČ: 199 24 984 s podílem 50%

VD Project Kolovraty s. r. o., IČ: 223 80 884 s podílem 100%

- 9) Průměrný počet zaměstnanců: 0
Počet zaměstnanců k 31.12.2024: 0

II.

Informace o účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování

- 1) Způsob ocenění:
 - zásob nakupovaných: v pořizovacích cenách a vedlejších pořizovacích cenách
 - HIM a NIM vytvořeného vlastní činnosti: není předmětem činnosti
 - cenných papírů a majetkových účastí: není předmětem činnosti
 - pohledávek a závazků: v nominálních cenách
- 2) Způsob stanovení reprodukční ceny: ve zdaňovacím období nebyly použity.
- 3) Ke změnám způsobu oceňování, postupů účtování a uspořádání položek uzávěrky během účetního období nedošlo.
- 4) Opravné položky k majetku nebyly účtovány.
- 5) Společnost k 31.12.2024 nedisponuje dokončeným dlouhodobým nehmotným majetkem.
- 6) Při přepočtu údajů v cizích měnách na Kč je použit kurz dle České národní banky daného dne. Ke konci účetního období se cizoměnové částky přepočtou kurzem dle České národní banky k poslednímu dni účetního období.



*III.
Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztrát*

- 1) Souhrnná výše majetku v pořizovacích cenách: 30 221 tis. Kč
- 2) a) Hmotný, nehmotný a finanční dlouhodobý majetek stav netto k 31.12.2024: 30 221 tis. Kč
b) Společnost nemá majetek pořizovaný formou finančního pronájmu.
- 3) Pohledávky:
 - a) Výše pohledávek s dobou splatnosti delší než 5 let: 0 Kč
 - b) Výše pohledávek kryté zárukami: 0 Kč
- 4) Vlastní jmění:
 - a) Změny vlastního jmění: žádné
 - b) Základní jmění: je splaceno v plné výši 120 000 EUR
- 5) Závazky:
 - a) Výše závazků s dobou splatnosti delší než 5 let: 0 Kč
 - b) Výše závazků kryté zárukami: 0 Kč
 - c) Společnost neeviduje závazky nevykázané v rozvaze.
- 6) Mezi datem účetní závěrky a datem schválení výkazů nedošlo k žádné významné události.

V Praze 27. 6. 2025

Podpis: Maxim Vichorev



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

O OVĚŘENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY A VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ROK 2024

VIHOREV. INVESTMENTS SE

Ověřované období:

1.1.2024 - 31.12.2024

Obsah zprávy:

1. Úvodní část
 2. Podklady pro ověření
 3. Rozsah ověření
 4. Výsledky ověření
 5. Závěry
- Výrok auditora

Přílohy:

Rozvaha
Výkaz zisku a ztráty
Příloha k účetní závěrce
Přehled o peněžních tocích
Přehled o změnách vlastního kapitálu
Výroční zpráva

Příjemce:

akcionáři společnosti

Auditor:

Ing. Blanka JINDROVÁ,
oprávnění č. 1284
Na Farkáně III 261/47, Praha 5

I. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY

Obchodní jméno : VIHOREV. INVESTMENTS SE

Sídlo : Jungmannova 26/15, 110 00 Praha 1
IČ : 248 02 131

Právní forma : Evropská společnost

Obchodní rejstřík :

- zápis ke dni 31. ledna 2011 u Městského soudu v Praze oddíl H, vložka 305
- zakladatelská smlouva NZ 49/2011 ze dne 14.1.2011
- změna stanov NZ 145/2011 ze dne 4.2.2011
- změna zakladatelské listiny NZ 615/2011 ze dne 12.7.2011
- nové stanovy společnosti 913/ 2018 ze dne 17.5.2018
- změny v obchodním rejstříku v roce 2024:
 - jmenování jediného člena představenstva na další funkční období
 - jmenování jediného člena dozorčí rady na další funkční období

Základní kapitál :

- Kč 3 007 200,-- splaceno 100 % - zápis do OR 15.3.2011
- 24 ks kmenových akcií na majitele v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 125 300 Kč

Akcionář :

- OFFICECENTER.CZ s.r.o. - Jungmannova 26/15, 110 00 Praha 1

Statutární orgán – člen představenstva :

- Mgr. MAXIM VICHOREV – Strakonická 1856/11 , 150 00 Praha 5

Dozorčí rada :

- ANDRII VYKHOREV – Maková 565, 250 84 Sibřina

Zastupování společnosti :

- Společnost zastupuje jediný člen představenstva samostatně,

Předmět podnikání :

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- pronájem nemovitostí , bytů a nebytových prostor

II. PODKLADY PRO OVĚŘENÍ

Účetní závěrka společnosti **Areál Zátíší, a.s.** za období 1.1. - 31.12.2024 byla ověřena v souladu s § 20 zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví (ve znění novely č. 363/2024 Sb.), zákonem č. 93/2009 Sb. o auditorech (ve znění novely č. 349/2023 Sb.), mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami KA ČR, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví (ve znění novely č. 443/2023 Sb.) a českých účetních standardů pro podnikatele č. 001 – 023.

K ověření byly předloženy následující podklady:

- aktuální výpis z obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 305,
- zakladatelská listina NZ 49/2011 ze dne 14.1.2011,
- změna členů představenstva NZ 145/2011 ze dne 4.2.2011,
- změna zakladatelské listiny NZ 615/2011 ze dne 12.7.2011,
- stanovy evropské společnosti NZ 913/2018 ze dne 17.5.2018,
- roční výkazy - rozvaha, výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu (forma výkazů - v souladu se zákonem o účetnictví a přílohami vyhlášky č. 500/2002 Sb.), příloha k roční účetní závěrce za rok 2024,
- přiznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2024,
- účtový rozvrh pro rok 2024,
- počítačové sestavy - hlavní kniha, deníky 1-12/2024, předvaha,
- doklady - přijaté a vydané faktury, bankovní výpisy, pokladniční doklady, vnitřní účetní doklady,
- inventury jednotlivých rozvahových účtů,
- osvědčení o registraci k daním na FÚ,
- kopie živnostenský listů,
- smlouvy o zřízení a vedení běžných účtů,
- vnitřní směrnice.

III. ROZSAH OVĚŘENÍ

K ověření byla předložena výroční zpráva a závěrka společnosti **VIHOREV. NVESTMENTS SE**

v plném rozsahu k 31.12.2024, která obsahuje rozvahu, výkaz zisku a ztráty a přílohu. Forma výkazů - v souladu s § 3, 4 a přílohami vyhlášky č. 500/2002 Sb..

Dále byla ověřena průkaznost účetnictví podle § 7 odst. 3 zákona o účetnictví a podle předložených dokladů, tj. došlých a vydaných faktur, příjmových a výdajových pokladničních dokladů, výpisů z běžného účtu a vnitřních dokladů bylo konstatováno, že účetní zápisy jsou doloženy účetními doklady, které obsahují veškeré náležitosti účetního dokladu. Vedení účetních knih odpovídá požadavkům podle § 13 zákona o účetnictví.

Předmětem ověření byla formální a věcná správnost účetnictví a účetní závěrky, průkaznost účetnictví.

Vnitřní předpisy, které vytváří účetní jednotka v souladu se zákonem o účetnictví byly předloženy.

IV. VÝSLEDKY OVĚŘENÍ

a) ověření formální správnosti vedení účetnictví

Počáteční zůstatky rozvahových účtů k 1.1.2024 jsou shodné s konečnými zůstatky k 31.12.2023. Dále bylo ověřeno, že údaje uvedené v roční účetní závěrce k 31.12.2024 vycházejí z účetnictví společnosti **VIHOREV. INVESTMENTS SE** a jsou shodné se zůstatky syntetických účtů třídy 0,1,2,3,4,5 a 6. Dosažený výsledek hospodaření byl uveden shodně v obou účetních výkazech.

Z předloženého účtového rozvrhu vyplynulo, že účetní jednotka postupovala při stanovení obsahu příslušných účtů v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví (ve znění novely č. 443/2023 Sb.).

b) ověření věcné správnosti vedení účetnictví

Konečné zůstatky rozvahových účtů k 31.12.2024 byly ověřeny jejich dokladovými a fyzickými inventurami.

c) ověření průkaznosti účetnictví

Účetní zápisy jsou prováděny podle účetních dokladů, které jsou přezkušovány po formální i věcné stránce.

Vnitřní předpisy, které vytváří účetní jednotka v souladu se zákonem o účetnictví byly předloženy

d) výroční zpráva

Současně jsem ověřila soulad výroční zprávy společnosti k 31. 12. 2024 s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě.

e) významné události po datu účetní závěrky

Auditorka si vyžádala od vedení účetní jednotky podklady, na jejichž základě vedení účetní jednotky vyhodnotilo předpoklad nepřetržitého trvání. Auditorka při jejich posuzování postupovala podle Mezinárodního auditorského standardu ISA 570

„Nepřetržité trvání podniku“ a zároveň posoudila důkazní informace předložené vedením účetní jednotky a informace uvedené v příloze v účetní závěrce v souladu s Mezinárodním auditorským standardem ISA 560 „Následné události“.

Auditorka dospěla k závěru, že důkazní informace předložené vedením účetní jednotky dokládají, že účetní jednotka je schopna situaci zvládnout vlastními silami a neexistuje významná nejistota ohledně její schopnosti pokračovat v činnosti.

V. ZÁVĚRY

Za vedení účetnictví, za jeho úplnost, průkaznost a správnost, za sestavení a věrné zobrazení údajů v účetní závěrce odpovídá statutární orgán účetní jednotky. Povinností auditora je na základě provedeného auditu zpracovat zprávu a vyjádřit názor na účetní závěrku. Auditor ověřuje informace prokazující údaje uvedené v účetní závěrce výběrovým způsobem a podle zásady významnosti vykazovaných skutečností. Auditor postupuje v souladu s auditorskými směrnicemi tak, aby získal všechny informace, které jsou podle jeho úsudku nezbytné pro ověření účetní závěrky a poskytují přiměřenou záruku, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti, ať již byly způsobeny omylem, podvodem nebo jinou příčinou.

Ověření účetní závěrky společnosti **VIHOREV. INVESTMENTS SE** bylo provedeno v souladu se zákonem o auditorech, Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Auditor na základě předložených účetních výkazů a dokumentace k nim a dále provedenou prověrkou účetních dokladů konstatuje, že účetnictví společnosti je vedeno průkazně, úplně a správně, v souladu se zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví (ve znění novely č. 263/2024 Sb.) , vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví (ve znění novely č. 443/2023 Sb.) a českých účetních standardů pro podnikatele č. 001 - 023.

Auditorka obdržela v průběhu ověřování veškeré podklady a vysvětlení.

Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky a výroční zprávy společnosti

VIHOREV. INVESTMENTS SE

VIHOREV. INVESTMENTS SE

Jungmannova 26/15,

110 00 Praha 1

IČ 248 02 131

Výrok auditora

Provedla jsem audit přiložené účetní závěrky Společnosti **VIHOREV. INVESTMENTS SE**, sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2024 výkazu zisku a ztráty za období končící 31.12.2024, přehledu o změnách vlastního kapitálu, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2024 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti VIHOREV. INVESTMENTS SE k 31.12.2024, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za účetní období končící 31.12.2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

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 moji zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Můj výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí mých povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s mými znalostmi o účetní závěrce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně)

nesprávné. Také posuzuji, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jíž dokáži posoudit, uvádím, že

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

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

Odpovědnost představenstva Společnosti za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada Společnosti.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Mým cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující můj výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

Dále je mojí povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abych na jejich základě mohla vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalím významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abych mohla navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abych mohla vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdou k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je mojí povinností upozornit ve zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Moje závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsem získala do data mojí zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

V Praze dne 4.7.2025

Ing. Blanka JINDROVÁ
auditor, oprávnění č. 1784
Na Farkáně III 261/47, Praha 1

