

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. PROSINCI 2025

Účetní jednotka

UDI Moravia Invest a.s.

OBSAH

1. Všeobecné informace	3
2. Základní východiska pro vypracování účetní závěrky	3
3. Obecné účetní zásady a použité účetní metody.....	3
4. Dlouhodobý nehmotný, hmotný a finanční majetek	7
5. Pohledávky	7
6. Závazky	7
7. Vybrané údaje o zaměstnancích	7
8. Informace, které vysvětlují a doplňují rozvahu a výkaz zisku a ztráty.....	8
9. Události po datu účetní závěrky	8

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

Název: UDI Moravia Invest (dále jen „společnost“)
Sídlo: Archeologická 2256/1, 155 00 Praha 13
Právní forma: a.s.
Obchodní rejstřík: B 26859, Městský soud v Praze
Datum vzniku: 09.12.2021
Identifikační číslo: 14039478
Předmět podnikání: Zprostředkování v oblasti velkoobchodu za provizi
Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí

Kategorie účetní jednotky: Mikro účetní jednotka

Rozvahový den: 31.12.2025

Zápisy do obchodního rejstříku:

V průběhu účetního období nedošlo k zápisům do obchodního rejstříku.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY A POUŽITÉ ÚČETNÍ METODY

a) Zásady vedení účetnictví

Účetnictví je vedeno v souladu s účetními předpisy platnými v České republice.

Částky v účetní závěrce a v příloze jsou zaokrouhleny na tisíce českých korun, není-li uvedeno jinak.

b) Dlouhodobý nehmotný majetek

Nakoupený dlouhodobý nehmotný majetek je oceňován v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení a všechny náklady s pořízením související.

Účetní odpisy dlouhodobého nehmotného majetku jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby ekonomické použitelnosti příslušného majetku. Předpokládaná doba odpisování v letech je stanovena následovně:

	Doba použitelnosti 2025	Doba použitelnosti 2024
Audiovizuální díla	1,5	1,5
Software	3	3
Ocenitelná práva	5	5
Goodwill	5	5
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	5	5

Jestliže zůstatková hodnota nehmotného majetku přesahuje jeho odhadovanou užitnou hodnotu nebo dochází k poklesu účetní hodnoty majetku, je k takovému majetku tvořena opravná položka, která je účtována na vrub nákladů.

Dlouhodobý nehmotný majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a pořizovací cena nepřevyšuje 120 tis. Kč za položku, je účtován do nákladů při jeho pořízení.

c) Dlouhodobý hmotný majetek

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je oceňován v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení a veškeré náklady s pořízením související (např. clo, dopravné, náklady na montáž). Dlouhodobý hmotný majetek vytvořený vlastní činností se oceňuje vlastními náklady. Ocenění dlouhodobého hmotného majetku se snižuje o dotace podle § 47 odst.6 vyhlášky.

Účetní odpisy dlouhodobého hmotného majetku byly vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby ekonomické použitelnosti příslušného majetku.

Předpokládaná doba odpisování v letech je stanovena následovně:

	Doba použitelnosti 2025	Doba použitelnosti 2024
Budovy, haly a stavby	30–50	30–50
Stroje, přístroje a zařízení	3–10	3–10
Dopravní prostředky	5	5
Jiný dlouhodobý majetek	3–10	3–10
Oceňovací rozdíly k nabytému majetku	15	15

Jestliže zůstatková hodnota dlouhodobého hmotného majetku přesahuje jeho odhadovanou užitnou hodnotu nebo dochází k poklesu účetní hodnoty majetku, je k takovému majetku tvořena opravná položka.

Náklady na opravy a údržbu dlouhodobého hmotného majetku se účtují přímo do nákladů. Rezerva je tvořena na významné opravy, které bude podle odhadu vedení třeba provést v budoucích účetních obdobích. Technické zhodnocení každého jednotlivého dlouhodobého hmotného majetku přesahující 80 tis. Kč za účetní období je aktivováno do hodnoty majetku.

Dlouhodobý hmotný majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a pořizovací cena nepřevyšuje 80 tis. Kč za položku, je účtován do nákladů při jeho pořízení.

d) Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména zápůjčky a úvěry s dobou splatnosti delší než jeden rok, majetkové účasti, realizovatelné cenné papíry a podíly a dluhové cenné papíry držené do splatnosti.

Podíly a cenné papíry se oceňují pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a přímé náklady s pořízením související, např. poplatky a provize makléřům a burzám. U dluhových cenných papírů se účtuje o úrokovém výnosu ve věcné a časové souvislosti a takto rozlišený úrokový výnos je součástí ocenění příslušného cenného papíru.

Majetkové účasti představující účast v ovládané osobě nebo v osobě pod podstatným vlivem se oceňují pořizovací cenou, přecenění se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.

Ekvivalenci se rozumí pořizovací cena účasti upravená na hodnotu odpovídající míře účasti společnosti na vlastním kapitálu

Společnost nemá povinnost k datu sestavení účetní závěrky evidovaný finanční majetek upravovat na reálnou hodnotu.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, který se ke konci rozvahového dne nepřeceňuje, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtován jako opravná položka.

e) Krátkodobý finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří cenné papíry k obchodování, dluhové cenné papíry se splatností do 1 roku držené do splatnosti, vlastní podíly a vlastní akcie, nakoupené opční listy a ostatní krátkodobé cenné papíry a podíly.

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

Krátkodobý finanční majetek je oceněn pořizovací cenou. K rozvahovému dni společnost přeceňuje krátkodobý finanční majetek určený k obchodování reálnou hodnotou. Toto přecenění je v daném účetním období zachyceno ve výnosech, resp. nákladech souvisejících s krátkodobým finančním majetkem.

f) Zásoby

Společnost v daném účetním období neevidovala žádné zásoby.

g) Pohledávky a závazky

Pohledávky a závazky jsou při vzniku oceňovány 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.

Pohledávky a závazky vůči spřízněným společnostem jsou vykázány následovně:

- pohledávky a závazky vůči spřízněným společnostem, které vznikly z obchodního styku, jsou vykázány v položce pohledávky/závazky z obchodního styku
- pohledávky a závazky vůči společníkům jsou bez ohledu na míru vlivu společníka ve společnosti vykázány v položce pohledávky/závazky vůči společníkům
- pohledávky a závazky vůči společnostem, které nejsou společníky, a přesto mají ve společnosti řídicí vliv, jsou vykázány v položce pohledávky/závazky – ovládací a řídicí osoba

- pohledávky a závazky vůči společnostem, ve kterých má společnost řídicí vliv jsou vykázány v položce pohledávky/závazky – ovládající a řídicí osoba
- pohledávky a závazky vůči společnostem, ve kterých má společnost podstatný vliv jsou vykázány v položce pohledávky/závazky podstatný vliv
- pohledávky a závazky vůči sesterským společnostem jsou v závislosti na vlivu řídicí společnosti vykázány buď v položce pohledávky/závazky – ovládající a řídicí osoba nebo v položce pohledávky/závazky – podstatný vliv.

h) Peníze a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky (hotovost, bankovní účty, ceniny) jsou oceněny ve jmenovité hodnotě.

i) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti představuje výši kapitálu zapsanou v obchodním rejstříku.

Jiný výsledek hospodaření minulých let obsahuje rozdíly ze změn účetních metod nebo opravy nesprávného účtování, pokud jsou významné.

j) Přijaté úvěry

Krátkodobé a dlouhodobé úvěry jsou zaúčtovány v jejich jmenovité hodnotě.

k) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období.

Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat

l) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady jsou časově rozlišeny, tj. jsou zařazeny do toho účetního období, do kterého věcně i časově přísluší.

V souladu s principem opatrnosti společnost účtuje na vrub nákladů tvorbu rezerv a opravných položek na krytí rizik, ztrát a znehodnocení, která jsou ke dni sestavení účetní závěrky známa.

m) Přepoččet cizí měny

Majetek a závazky v cizí měně jsou přepočítávány na českou měnu pevným kurzem, stanoveným na základě kurzu ČNB platným vždy na měsíční období.

Cizoměnová aktiva a pasiva peněžité povahy jsou přepočítávána v rámci roční účetní závěrky kurzem zveřejněným ČNB k rozvahovému dni.

Realizované a nerealizované kursové zisky a ztráty účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

n) Čistý obrat za účetní období

Čistým obratem se pro účely účetnictví rozumí výše výnosů z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb za účetní období. Pro účely určení čistého obratu se výnosy z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb rozumí 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

o) Daň z příjmů

Daň z příjmů ve výkazu zisku a ztráty za dané období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu v odložené dani.

Splatnou daň z příjmů společnost vypočetla s použitím platné daňové sazby z hospodářského výsledku, upraveného o stálé a přechodné rozdíly.

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

Odložená daň zohledňuje všechny významné dočasné rozdíly mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo pasiva v rozvaze a jejich daňovou hodnotou. Uplatňuje se zde sazba daně z příjmů právnických osob platná pro účetní období, ve kterém se očekává realizace odložené daně. Odložená daňová pohledávka je zaúčtována, pokud je pravděpodobné, že bude možné ji daňově uplatnit v následujících účetních obdobích.

p) Změny způsobů oceňování, srovnatelnost údajů z minulého a běžného období

Ve srovnání s minulým účetním obdobím nedošlo k podstatným změnám způsobů oceňování, odpisování a účtování.

4. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ, HMOTNÝ A FINANČNÍ MAJETEK

Společnosti nevykazuje k rozvahovému dni majetek zatížen zástavním právem.

5. POHLEDÁVKY

Společnost nevykazuje k rozvahovému dni pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let a žádné pohledávky neuvedené v rozvaze.

6. ZÁVAZKY

Společnost nevykazuje k rozvahovému dni závazky s dobou splatnosti delší než 5 let a žádné závazky neuvedené v rozvaze.

7. VYBRANÉ ÚDAJE O ZAMĚSTNANCÍCH

	2025	2024
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců		

Souhrnná výše záloh, závdavků, zápůjček, úvěrů apod.
poskytnutých členům řídicích, kontrolních či správních orgánů
společnosti

8. INFORMACE, KTERÉ VYSVĚTLUJÍ A DOPLŇUJÍ ROZVAHU A VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

V průběhu účetního období nedošlo k významným událostem, které by nebyly zohledněny v sestavených výkazech společnosti. Společnost v průběhu účetního období nenabyla vlastní akcie / vlastní podíly.

9. UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení roční účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31.12.2025.

Okamžik sestavení účetní závěrky: 02.03.2026



Statutární orgán
Ing. Radek Menšík