

**V Ý R O Č N Í Z P R Á V A**  
**společnosti ČERNÝ MOST II, a.s.**  
**za účetní rok 2024**

**Zpráva představenstva o činnosti společnosti  
ČERNÝ MOST II, a.s. a stavu jejího majetku v roce 2024**

Ve stavu majetku budovy nákupního centra nenastaly žádné zásadní změny, majetek je řádně odepisován a jeho aktuální stav je uveden v rozvaze a v příloze v účetní závěrce.

Samostatně stojící budova včetně zastavěných pozemků a technického zázemí je v pronájmu jediného nájemce společnosti XXXLutz, který provozuje tento velice atraktivní prostor jako dům nábytku.

Společnost nevyvíjí žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí, vývoje, výzkumu a pracovněprávních vztahů.

Společnost neměla žádnou organizační složku v zahraničí, v oblasti pracovněprávních vztahů nebyly uzavřeny žádné mimořádné smlouvy či dohody.

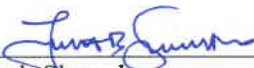
Hospodaření společnosti se vyvíjí pozitivně. S ohledem na 100 % pronajatost obchodního centra se Společnost nachází ve stabilní ekonomické a finanční kondici.

Společnost ve sledovaném roce nenabyla vlastní akcie ani podíly.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným událostem, které by zásadním způsobem ovlivnily výsledek hospodaření společnosti za rok 2024.

Vedení Společnosti sleduje průběžně situaci na finančních trzích a hospodaření Společnosti. Pravidelně vyhodnocuje oceňování aktiv Společnosti, likviditu a související otázky. Na základě dosavadních výsledků hospodaření a plánu pro nastávající období se vedení Společnosti domnívá, že vývoj Společnosti bude pokračovat v pozitivním trendu. Hlavním cílem tak zůstává udržet a dále posílit tuto pozici do budoucna prostřednictvím dalšího zvyšování atraktivity a návštěvnosti.

Praha 27. června 2025

  
\_\_\_\_\_  
Jakub Skwarlo  
Předseda představenstva

  
\_\_\_\_\_  
Marcin Kufel  
Člen představenstva

### **Základní údaje o Společnosti:**

Název: ČERNÝ MOST II, a.s.  
Sídlo: Praha 1, Na Příkopě 388/1, PSČ 110 00  
IČO: 023 08 941  
Datum zápisu: 8. listopadu 2013  
Právní forma: Akciová společnost  
Předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeného Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 19467.

Jediný společník: Rodamco Czech B.V., 1181GE Amstelveen, Rembrandtweg 41, Nizozemsko

Základní kapitál: 2 000 000,- Kč

### **Změny ve statutárních orgánech v roce 2024**

Pan David Řemínek byl jmenován na pozici člena představenstva od 22. května 2024. Pan Vincent Rouget skončil své členství na pozici člena představenstva k 22. květnu 2024.

Paní Věra Mrázová skončila své členství na pozici člena představenstva k 31. prosinci 2023. Pan Marcin Kufel byl jmenován na pozici člena představenstva k 1. lednu 2024.

### **Statutární orgány Společnosti k 31. 12. 2024**

#### Představenstvo

Jakub Skwarlo	předseda představenstva
Marcin Kufel	člen představenstva
David Řemínek	člen představenstva

#### Dozorčí rada

Martin Makovec	člen dozorčí rady
----------------	-------------------

## ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2024

Název společnosti: ČERNÝ MOST II, a.s.  
Sídlo: Na Příkopě 388/1, Staré Město, 110 00 Praha 1  
Právní forma: akciová společnost  
IČO: 023 08 941

### Součástí účetní závěrky:



Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Příloha v účetní závěrce

Účetní závěrka byla sestavena dne 27. června 2025.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Jakub Skwarlo	
Marcin Kufel	

**ROZVAHA**  
v plném rozsahu  
k 31. prosinci 2024  
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

ČERNÝ MOST II, a.s.  
Na příkopě 388/1  
110 00 Praha 1 - Staré Město  
Česká republika

Identifikační číslo

023 08 941

Označ. a	AKTIVA b	řad. c	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>1</b>	<b>126 838</b>	<b>- 15 034</b>	<b>111 804</b>	<b>108 290</b>
<b>B.</b>	<b>Stálá aktiva</b>	<b>2</b>	<b>89 685</b>	<b>- 15 034</b>	<b>74 651</b>	<b>76 060</b>
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	3	89 685	- 15 034	74 651	76 060
B.II.1.	Pozemky a stavby	4	89 685	- 15 034	74 651	76 060
B.II.1.1.	Pozemky	5	38 750		38 750	38 750
B.II.1.2.	Stavby	6	50 935	- 15 034	35 901	37 310
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>7</b>	<b>36 227</b>		<b>36 227</b>	<b>32 214</b>
C.II.	Pohledávky	8	36 227		36 227	32 214
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	9	697		697	618
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	10	697		697	618
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	11	35 530		35 530	31 596
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	12	675		675	1 023
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	13	34 845		34 845	30 573
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	14	10		10	
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	15	10		10	
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení aktiv</b>	<b>16</b>	<b>926</b>		<b>926</b>	<b>16</b>
D.1.	Náklady příštích období	17	327		327	
D.3.	Příjmy příštích období	18	599		599	16

# ČERNÝ MOST II, a.s.

## Rozvaha

k 31. prosinci 2024

Označ.	PASIVA	řad.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>19</b>	<b>111 804</b>	<b>108 290</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>20</b>	<b>33 599</b>	<b>31 326</b>
A.I.	Základní kapitál	21	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	22	2 000	2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	23	14 136	14 136
A.II.2.	Kapitálové fondy	24	14 136	14 136
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	25	14 136	14 136
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	26	2 614	2 614
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	27	2 614	2 614
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	28	14 849	12 576
<b>B. + C.</b>	<b>Cizí zdroje</b>	<b>29</b>	<b>76 982</b>	<b>76 117</b>
<b>B.</b>	<b>Rezervy</b>	<b>30</b>	<b>1 174</b>	<b>171</b>
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	31	1 174	171
<b>C.</b>	<b>Závazky</b>	<b>32</b>	<b>75 808</b>	<b>75 946</b>
C.I.	Dlouhodobé závazky	33	75 000	75 000
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	34	75 000	75 000
C.II.	Krátkodobé závazky	35	808	946
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	36	699	545
C.II.8.	Závazky ostatní	37	109	401
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	38	109	401
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení pasiv</b>	<b>39</b>	<b>1 223</b>	<b>847</b>
D.1.	Výdaje příštích období	40	1 223	847

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

## druhové členění

za rok končící 31. prosincem 2024

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

ČERNÝ MOST II, a.s.

Na příkopě 388/1

110 00 Praha 1 - Staré Město

Česká republika

Identifikační číslo

023 08 941

Označ.		řad.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	32 944	29 101
A.	Výkonová spotřeba	2	7 875	7 567
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	3	5 381	4 623
A.3.	Služby	4	2 494	2 944
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	5	1 409	1 409
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	6	1 409	1 409
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	7	1 409	1 409
F.	Ostatní provozní náklady	8	881	637
F.3.	Daně a poplatky	9	414	228
F.5.	Jiné provozní náklady	10	467	409
*	<b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>11</b>	<b>22 779</b>	<b>19 488</b>
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	12	1 538	1 855
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	13	1 538	1 855
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	14	5 458	5 767
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	15	5 458	5 767
VII.	Ostatní finanční výnosy	16	4	
K.	Ostatní finanční náklady	17	91	101
*	<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>18</b>	<b>- 4 007</b>	<b>- 4 013</b>
**	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	<b>19</b>	<b>18 772</b>	<b>15 475</b>
L.	Daň z příjmů	20	3 923	2 899
L.1.	Daň z příjmů splatná	21	4 002	3 012
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	22	- 79	- 113
**	<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>23</b>	<b>14 849</b>	<b>12 576</b>
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>	<b>24</b>	<b>14 849</b>	<b>12 576</b>
*	<b>Čistý obrát za účetní období</b>	<b>25</b>	<b>32 944</b>	

# PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31. prosincem 2024

(v tisících Kč)

## Obchodní firma a sídlo

ČERNÝ MOST II, a.s.

Na příkopě 388/1

110 00 Praha 1 - Staré Město

Česká republika

## Identifikační číslo

023 08 941

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Zůstatek k 1.1.2024	2 000	14 136	2 614	12 576	31 326
Podíly na zisku	--	--	--	-12 576	-12 576
Výsledek hospodaření za běžný rok	--	--	--	14 849	14 849
Zůstatek k 31.12.2024	2 000	14 136	2 614	14 849	33 599

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Zůstatek k 1.1.2023	2 000	14 136	2 614	11 098	29 848
Podíly na zisku	--	--	--	-11 098	-11 098
Výsledek hospodaření za běžný rok	--	--	--	12 576	12 576
Zůstatek k 31.12.2023	2 000	14 136	2 614	12 576	31 326

**PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. PROSINCI 2024**

**Název společnosti:** ČERNÝ MOST II, a.s.

**Sídlo:** Na Příkopě 388/1, Staré Město, 110 00 Praha 1

**Právní forma:** akciová společnost

**IČO:** 023 08 941

---

## OBSAH

<b>1.</b>	<b>OBECNÉ ÚDAJE .....</b>	<b>1</b>
1.1.	ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI.....	1
1.2.	ZMĚNY A DODATKY V OBCHODNÍM REJSTRÁKU V UPLYNULÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ .....	1
1.3.	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SPOLEČNOSTI .....	1
1.4.	PŘEDSTAVENSTVO A DOZORČÍ RADA K ROZVAHOVÉMU DNI.....	1
1.5.	IDENTIFIKACE SKUPINY.....	1
<b>2.</b>	<b>ÚČETNÍ METODY .....</b>	<b>2</b>
2.1.	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK .....	2
2.2.	POHLEDÁVKY .....	3
2.3.	ZÁVAZKY.....	3
2.4.	ÚVĚRY .....	3
2.5.	REZERVY .....	3
2.6.	PŘEPOČTY ÚDAJŮ V CIZÍCH MĚNÁCH NA ČESKOU MĚNU .....	3
2.7.	VÝPŮJČNÍ NÁKLADY .....	3
2.8.	VÝNOSY.....	3
2.9.	POUŽITÍ ODHADŮ .....	4
2.10.	DANĚ .....	4
2.11.	SPŘÍZNĚNÉ STRANY .....	4
<b>3.</b>	<b>DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE.....</b>	<b>5</b>
3.1.	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK (DHM).....	5
3.1.1.	<i>Rok 2024 .....</i>	<i>5</i>
3.1.2.	<i>Rok 2023 .....</i>	<i>5</i>
3.2.	KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY .....	5
3.3.	DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY .....	5
3.3.1.	<i>Rozpis odloženého daňového závazku nebo pohledávky .....</i>	<i>5</i>
3.4.	VLASTNÍ KAPITÁL .....	6
3.5.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY .....	6
3.6.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY .....	6
3.7.	SPLATNÉ DLUHY Z TITULU SOCIÁLNÍHO A ZDRAVOTNÍHO POJIŠTĚNÍ A DAŇOVÉ NEDOPLATKY .....	6
3.8.	ZAMĚSTNANCI, VEDENÍ SPOLEČNOSTI A STATUTÁRNÍ ORGÁNY .....	6
3.9.	DAŇ Z PŘÍJMŮ .....	7
3.10.	PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY .....	7
3.11.	TRANSAKCE A VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI SUBJEKTY.....	8
3.12.	ZÁVAZKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE.....	8
3.13.	UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	8

---

---

## 1. OBECNÉ ÚDAJE

### 1.1. Založení a charakteristika společnosti

ČERNÝ MOST II, a.s. (dále jen „společnost“) byla založena zakladatelskou listinou jako akciová společnost dne 16. října 2013 a vznikla zapsáním do obchodního rejstříku soudu v Praze dne 8. listopadu 2013. Předmětem podnikání společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Fyzické a právnické osoby podílející se více než 20 % na základním kapitálu společnosti a výše jejich podílu jsou uvedeny v následující tabulce:

Akcionář	% podíl na základním kapitálu
Rodamco Czech B.V.	100 %
<b>Celkem</b>	<b>100 %</b>

### 1.2. Změny a dodatky v obchodním rejstříku v uplynulém účetním období

V účetním období 2024 došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku.

Pan Marcin Kufel nahradil paní Věru Švrček Mrázovou na pozici člena představenstva od 1. ledna 2024.

Pan David Řemínek nahradil pana Vincenta Rougeta na pozici člena představenstva od 22. května 2024.

### 1.3. Organizační struktura společnosti

Společnost nemá zaměstnance, a tudíž ani organizační strukturu, její činnost je zajištěna dodavatelským způsobem.

### 1.4. Představenstvo a dozorčí rada k rozvahovému dni

	Funkce	Jméno
Představenstvo	Člen A	Jakub Skwarlo
	Člen B	Marcin Kufel
	Člen B	David Řemínek
Dozorčí rada	Člen	Martin Makovec

Jménem společnosti jedná do částky 390.000.000,- Kč nebo 15.000.000,- EUR vždy člen představenstva A samostatně. Nad částku 390.000.000,- Kč nebo 15.000.000,- EUR jedná vždy člen představenstva A společně s jedním z členů představenstva B.

### 1.5. Identifikace skupiny

Mateřskou společností skupiny je UNIBAIL – RODAMCO – WESTFIELD SE (dříve Unibail – Rodamco S.E). Společnost nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku, ale je součástí konsolidačního celku ovládající společnosti Rodamco Czech B.V.

---

---

## 2. ÚČETNÍ METODY

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění, 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, v platném znění a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami (není-li dále uvedeno jinak), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Účetní závěrka společnosti je sestavena k rozvahovému dni 31. prosinci 2024 za kalendářní rok 2024.

Vzhledem ke změně stanovení čistého obratu podle novelizované vyhlášky pro účetní období začínající 1. ledna 2024 a později není čistý obrat za srovnávací období ve výkazu zisku a ztráty uveden.

Finanční údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korun českých (tis. Kč), není-li dále uvedeno jinak.

### 2.1. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobým majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je v jednotlivém případě vyšší než 80 tis. Kč (před rokem 2022 ve výši 40 tis. Kč u hmotného majetku, 60 tis. Kč u zřizovacích výdajů a 60 tis. Kč u ostatního nehmotného majetku).

Nakoupený dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o oprávky a případné opravné položky.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo v úhrnu za zdaňovací období u jednotlivého hmotného majetku částku 80 tis. Kč (před rokem 2022 ve výši 40 tis. Kč a u jednotlivého nehmotného majetku částku 60 tis. Kč), zvyšuje pořizovací cenu příslušného dlouhodobého majetku.

Pořizovací cena dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku, s výjimkou pozemků a nedokončených investic, je odpisována po dobu odhadované životnosti majetku lineární metodou následujícím způsobem:

Druh majetku	Metoda odpisování	Počet %
Budovy a stavby	Lineární	2 - 3%
Zařízení	Lineární	7 - 28%
Inventář	Lineární	12 - 14%

---

---

## 2.2. Pohledávky

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, následně sníženou o opravné položky.

Opravná položka k pohledávkám je vytvořena na základě věkové struktury pohledávek.

## 2.3. Závazky

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

## 2.4. Úvěry

Úvěry jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od data, ke kterému je sestavena účetní závěrka.

## 2.5. Rezervy

Rezervy jsou vytvářeny k pokrytí budoucích rizik a výdajů, u nichž je znám účel, je pravděpodobné, že nastanou, avšak není jistá částka nebo datum, v němž budou plněny.

Rezervu na daň z příjmů vytváří společnost vzhledem k tomu, že okamžik sestavení účetní závěrky předchází okamžiku stanovení výše daňové povinnosti. V následujícím účetním období společnost rezervu rozpustí a zaúčtuje zjištěnou daňovou povinnost. V rozvaze je rezerva na daň z příjmů snížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů, případná výsledná pohledávka je vykázána v položce Stát – daňové pohledávky.

## 2.6. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou přepočteny a zaúčtovány na základě pevně stanoveného kursu k prvnímu pracovnímu dni v měsíci dle platného kursu České národní banky.

K datu účetní závěrky jsou cizoměnová aktiva a pasiva přepočtena kursem ČNB platným k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena.

## 2.7. Výpůjční náklady

Veškeré výpůjční náklady jsou zaúčtovány do výkazu zisku a ztráty v období, v němž vznikají.

## 2.8. Výnosy

Výnosy z nájemného rovnoměrně po dobu trvání nájemní smlouvy po odečtení slev a daně z přidané hodnoty. Tržby za přefakturaci služeb a související náklady jsou účtovány v brutto výši do výkazu zisku a ztráty.

---

---

## 2.9. 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.

## 2.10. Daně

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu odložené daně.

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v první den účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odložená daň se vykazuje u všech dočasných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo pasiva v rozvaze a jejich daňovou hodnotou. Při výpočtu odložené daně není zohledněna dorovnávací daň.

Odložená daňová pohledávka je zaúčtována, pokud je pravděpodobné, že ji bude možné daňově uplatnit v následujících účetních obdobích.

## 2.11. Spřízněné strany

Spřízněnou stranou Společnosti se rozumí:

- společnosti ve skupině,
- jediný společník Společnosti a společnosti, kde tento společník má podstatný nebo rozhodující vliv,
- členové statutárních a řídicích orgánů a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tyto členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv,
- společnosti, které mají společného člena vedení se Společností.

Významné transakce a zůstatky transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v kapitole 3.12.

---

---

### 3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

#### 3.1. Dlouhodobý hmotný majetek (DHM)

Společnost eviduje hmotný majetek ke dni sestavení účetní závěrky.

##### 3.1.1. Rok 2024

Hmotný majetek	Pořizovací cena	Oprávký	Zůstatková cena
Pozemky	38 750	0	38 750
Stavby	50 935	15 034	35 901
<b>Celkem</b>	<b>89 685</b>	<b>15 034</b>	<b>74 651</b>

##### 3.1.2. Rok 2023

Hmotný majetek	Pořizovací cena	Oprávký	Zůstatková cena
Pozemky	38 750	0	38 750
Stavby	50 935	13 625	37 310
<b>Celkem</b>	<b>89 685</b>	<b>13 625</b>	<b>76 060</b>

#### 3.2. Krátkodobé pohledávky

Společnost ke dni sestavení účetní závěrky vykazuje obchodní pohledávky v celkové výši 675 tis. Kč (1 023 tis. Kč k 31. prosinci 2023). 12 tis. Kč z těchto pohledávek jsou po splatnosti (0 tis. Kč k 31. prosinci 2023).

V roce 2014 společnost uzavřela smlouvu o vedení cashpoolingového účtu se společností CENTRUM ČERNÝ MOST, a.s.. Tato smlouva byla v prosinci 2024 ukončena. Vedení cashpoolingového účtu smluvně převzala společnost Unibail-Rodamco Česká republika, s.r.o. v prosinci 2024. K 31. prosinci 2024 eviduje společnost pohledávku vůči společnosti Unibail-Rodamco Česká republika, s.r.o. ve výši 34 845 tis. Kč (30 573 tis. Kč k 31. prosinci 2023 vůči společnosti CENTRUM ČERNÝ MOST, a.s.).

#### 3.3. Dlouhodobé pohledávky

##### 3.3.1. Rozpis odloženého daňového závazku nebo pohledávky

Daňová zůstatková cena odepisovaného dlouhodobého hmotného majetku	39 222 tis. Kč
Účetní zůstatková cena odepisovaného dlouhodobého hmotného majetku	35 901 tis. Kč
Rozdíl	3 317 tis. Kč
Odložená daň k 31. prosinci 2024	697 tis. Kč

Celková výše odložené daňové pohledávky k 31. prosinci 2024 činí 697 tis. Kč (618 tis. Kč k 31. prosinci 2023). Zaúčtováno do výnosů společnosti v roce 2024 bylo 79 tis. Kč (113 tis. Kč k 31. prosinci 2023).

---

---

### 3.4. Vlastní kapitál

Schválené a vydané akcie:

	Počet	31.12.2024
Akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 500 000 Kč, plně splacené	4	2 000 tis. Kč
<b>Akcie celkem</b>	<b>4</b>	<b>2 000 tis. Kč</b>

Společnost vykázala Ostatní kapitálové fondy ve výši 14 136 tis. Kč k 31. prosinci 2024 z titulu peněžního vkladu jediného akcionáře Rodamco Czech B.V. (14 136 tis. Kč k 31. prosinci 2023).

K 31. 12. 2024 vykázala společnost zisk ve výši 14 849 tis. Kč. V současné době probíhají diskuse k vypořádání hospodářského výsledku za rok 2024, který bude po skončení účetního období schválen jediným akcionářem. Hospodářský výsledek roku 2023 ve výši 12 576 tis. Kč byl vyplacen jedinému akcionáři.

### 3.5. Krátkodobé závazky

Krátkodobé závazky k 31. prosinci 2024 představují zejména závazky z obchodního styku, a to ve výši 699 tis. Kč (545 tis. Kč k 31. prosinci 2023), a závazky vůči státu z titulu DPH, a to ve výši 109 tis. Kč (401 tis. Kč k 31. prosinci 2023). Část závazků z obchodního styku představují závazky vůči spřízněné společnosti CENTRUM ČERNÝ MOST s.r.o. (kapitola 3.12).

Závazky po lhůtě splatnosti k 31. prosinci 2024 činí 0 tis. Kč (0 tis. Kč k 31. prosinci 2023).

### 3.6. Dlouhodobé závazky

Závazky vůči ovládané nebo ovládající osobě zahrnují k 31. prosinci 2024 závazky z titulu zápůjčky poskytnuté společností Unibail – Rodamco - Westfield S.E. (dříve Unibail – Rodamco S.E). Úvěr 75 000 tis. Kč je úročen sazbou PRIBOR 3M + marže 2,7 % a je splatný 14. května 2029. Úroky za účetní rok 2024 činily 5 458 tis. Kč (2023: 5 767 tis. Kč).

### 3.7. Splatné dluhy z titulu sociálního a zdravotního pojištění a daňové nedoplatky

Společnost nemá vůči místně příslušným finančním orgánům daňové nedoplatky k 31. prosinci 2024, ani k 31. prosinci 2023.

### 3.8. Zaměstnanci, vedení společnosti a statutární orgány

K 31. prosinci 2024 neměla společnost žádné zaměstnance.

Během roku 2024 společnost neposkytla jednatelům, ostatním členům vedení žádné půjčky, ani jim neposkytla jakékoliv záruky. Jednatelům společnosti nebyly z titulu jejich funkcí v těchto orgánech v roce 2024 poskytnuty žádné odměny ani nepeněžní plnění.

---

### 3.9. Daň z příjmů

Daňový náklad zahrnuje:

	<u>31. prosince 2024</u>	<u>31. prosince 2023</u>
	<u>tis. Kč</u>	<u>tis. Kč</u>
Splatnou daň	4 002	3 012
Odloženou daň	-79	-113
<b>Celkem</b>	<b><u>3 923</u></b>	<b><u>2 899</u></b>

Splatnou daň lze analyzovat následovně:

	<u>31. prosince 2024</u>	<u>31. prosince 2023</u>
	<u>tis. Kč</u>	<u>tis. Kč</u>
Hospodářský výsledek před zdaněním	18 772	15 475
Daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy:	<u>315</u>	<u>376</u>
Daňový základ	19 087	15 851
<b>Daň z příjmů právnických osob</b>	<b><u>4 008</u></b>	<b><u>3 012</u></b>

Splatná daň z příjmů zahrnuje odhad daně za zdaňovací období 2024 ve výši 4 008 tis. Kč (2023: 3 012 tis. Kč) a upřesnění odhadu daně za zdaňovací období 2023 ve výši 6 tis. Kč (2023: 0 tis. Kč). Ve výkazech byla splatná daň započtena se zálohami na daň z příjmů ve výši 2 834 tis. Kč. Rozdíl 1 174 tis. Kč byl vykázán jako rezerva na daň z příjmů (2023: 171 tis. Kč jako rezerva na daň z příjmů).

Společnost se v souladu se zákonem č. 416/2024 Sb., o dorovnávacích daních pro velké nadnárodní skupiny a velké vnitrostátní skupiny stala poplatníkem dorovnávací daně. Společnost vyhodnotila, že dopad dorovnávací daně na splatnou daň je za rok 2024 nevýznamný.

### 3.10. Provozní výnosy a náklady

Provozní náklady společnosti představují zejména náklady na spotřebu vody a elektřiny. Provozní výnosy představují zejména tržby z nájmu od nového nájemce počínaje květnem 2016 a také přefakturace dodávek vody a elektřiny.

Výnosy k 31. prosinci 2024 představují hlavně výnosy z pronájmu pevné plochy ve výši 26 334 tis. Kč (2023: 23 394 tis. Kč) a ostatní výnosy za prodej služeb ve výši 6 610 tis. Kč (2023: 5 707 tis. Kč).

### 3.11. Transakce a vztahy se spřízněnými subjekty

Společnost vykazovala tyto transakce se spřízněnými stranami:	2024 tis. Kč	2023 tis. Kč
<b>Náklady:</b>		
Poplatky placené za služby pro podniky ve skupině – Unibail-Rodamco Česká republika, s.r.o.	1 816	1 430
Provozní položky a energie – CENTRUM ČERNÝ MOST, s.r.o.	5 381	4 623
Provozní položky a energie – CČM Land s.r.o.	73	0
Úroky – Unibail – Rodamco - Westfield SE	5 458	5 767
<b>Celkem</b>	<b>12 728</b>	<b>11 820</b>
<b>Výnosy:</b>		
Nájemné – CENTRUM ČERNÝ MOST, s.r.o.	95	84
Úroky cashpooling - CENTRUM ČERNÝ MOST, s.r.o.	1 457	1 855
Úroky cashpooling - Unibail-Rodamco Česká republika, s.r.o.	71	0
<b>Celkem</b>	<b>1 623</b>	<b>1 939</b>

Společnost vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

	2024 tis. Kč	2023 tis. Kč
Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba (úvěr) - Unibail – Rodamco - Westfield SE	75 000	75 000
Výdaje příštích období – úroky z půjčky – Unibail – Rodamco - Westfield SE	664	750
Závazky z obchodních vztahů – CENTRUM ČERNÝ MOST s.r.o.	683	473
<b>Závazky celkem</b>	<b>76 347</b>	<b>76 223</b>
Příjmy příštích období – vyúčtování GSC – Unibail – Rodamco Česká republika, s.r.o.	37	16
Pohledávky ovládaná nebo ovládající osoba – cash pooling – Unibail – Rodamco Česká republika, s.r.o. (2023 CENTRUM ČERNÝ MOST, s.r.o.)	34 845	30 573
<b>Pohledávky celkem</b>	<b>34 882</b>	<b>30 589</b>

Pohledávky a závazky z obchodního styku vznikly za podmínek obvyklých v běžném obchodním styku. Akcionářům a členům statutárních orgánů nebylo v průběhu roku 2024 ani 2023 poskytnuto žádné další plnění, jak v peněžní, tak v naturální formě.

### 3.12. Závazky neuvedené v rozvaze

Společnost nemá žádné závazky neuvedené v účetnictví. Vedení společnosti si není vědomo žádných potenciálních závazků společnosti k 31. prosinci 2024.

### 3.13. Události, které nastaly po datu účetní závěrky

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2024.

**Zpráva o vztazích**  
**ČERNÝ MOST II, a.s.**  
za účetní období  
od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

Tato zpráva o vztazích mezi níže uvedenými osobami byla vypracována v souladu s ustanovením § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v účinném znění, pro účetní období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024.

**Ovládaná osoba**

Ovládanou osobou je společnost **ČERNÝ MOST II, a.s.** se sídlem Na Příkopě 388/1, Staré Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČO: 023 08 941, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19467 (dále jen „**Ovládaná osoba**“).

**Ovládající osoba**

Ovládající osobou Ovládané osoby je společnost **UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD SE**, se sídlem 7 Place Chancelier Adenauer 75016 Paris, Francie, reg. číslo: 682024096 (dále jen „**Ovládající osoba**“).

Ovládající osoba nepřímou drží 100 % akcií odpovídající vkladu do základního kapitálu ve výši 2 000 000,- Kč.

Ovládající osoba ovládá společnost Rodamco Europe Properties BV, která drží stoprocentní podíl ve společnosti Rodamco Central Europe BV, která drží podíl ve výši 97,50 % ve společnosti Rodamco Czech BV (zbylých 2,5 % v ní pak drží společnost Rodamco Europe Properties BV), která drží stoprocentní podíl v Ovládané osobě.

**Struktura vztahů mezi Ovládající osobou a osobami ovládanými stejnou Ovládající osobou**

Grafické znázornění vztahů mezi Ovládanou osobou, Ovládající osobou a osobami ovládanými stejnou Ovládající osobou tvoří Přílohu č. 1 této zprávy o vztazích.

S ohledem na množství společností ovládaných stejnou Ovládající osobou není pro statutární orgán Ovládané osoby možné uvést v grafickém znázornění veškeré osoby ovládané stejnou Ovládající osobou. Z toho důvodu jsou uvedeny především osoby, s nimiž má Ovládaná osoba vztahy, případně další významné osoby ve struktuře, které jsou statutárnímu orgánu Ovládané osoby známy.

**Úloha Ovládané osoby**

Ovládaná osoba vykazuje relativně vysokou míru autonomie a většinu svých obchodních rozhodnutí vykonává bez vlivu Ovládající osoby či jiných osob ovládaných stejnou Ovládající osobou. Ovládaná osoba se zabývá pronájmem a správou nemovitosti.

## Způsob a prostředky ovládní

Ovládní osoba ovládá Ovládanou osobu tím, že nepřímou disponuje všemi hlasy na valné hromadě a vykonává v její působnosti rozhodnutí jediného akcionáře.

## Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu Ovládní osoby nebo osob ovládaných stejnou Ovládní osobou, která se týkala majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu Ovládané osoby

V tomto účetním období došlo k následujícím jednáním, které by bylo učiněno na popud nebo v zájmu Ovládní osoby nebo osob ovládaných stejnou ovládní osobou a které by se týkalo majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu Ovládané osoby:

ovládná osoba vyplatila společnosti Rodamco Czech BV podíl na zisku ve výši 12 575 816,- Kč dne 19. 11. 2024.

## Přehled vzájemných smluv mezi Ovládanou osobou a Ovládní osobou nebo osobami ovládanými stejnou Ovládní osobou

V daném účetním období nebyly mezi Ovládanou osobou a Ovládní osobou účinné žádné smlouvy.

V daném účetním období byly mezi Ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou Ovládní osobou účinné následující smlouvy:

Smlouva	Smluvní strana	Datum podpisu	Předmět
Smlouva „Contract on Automatic Transfer of Balances-Cash-Pooling“ o provádění cash-poolingových operací	CENTRUM ČERNÝ MOST, a.s.	1.4.2014 6.12.2024 – ukončení smlouvy	Provádění cash-poolingových operací – smlouva nebyla aktivní k 31.12.2024
Smlouva „Contract on Automatic Transfer of Balances-Cash-Pooling“ o provádění cash-poolingových operací	Unibail-Rodamco Česká republika, s.r.o.	6.12.2024	Provádění cash-poolingových operací
Service Agreement - vedení účetnictví	Unibail-Rodamco Česká republika, s.r.o.	1.4.2014	Vedení účetnictví
Group Service Agreement	Unibail-Rodamco Česká republika, s.r.o.	30.6.2014	Skupinové služby
Intra Group / Term Facility Agreement, dodatek Amendment No. 1	RE France Financing SAS (Unibail-Rodamco-Westfield SE)	9.5.2014 14.5.2019	Půjčka
Smlouva o sdružených dodávkách elektřiny č. ZC30013	CENTRUM ČERNÝ MOST, s.r.o.	1.5.2014	Fakturace energie
Smlouva AGREEMENT ON PROVISION OF CONTRIBUTION OUTSIDE REGISTERED CAPITAL	Rodamco Czech B.V.	30. 9. 2019	Peněžní vklad mimo základní kapitál

## Posouzení, zda vznikla Ovládané osobě újma

V důsledku vztahu ovládní nevznikla Ovládané osobě žádná újma.

**Posouzení výhod a nevýhod a rizika**

Vztah ovládnutí přináší Ovládané osobě následující rizika:

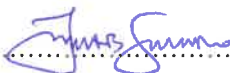
- Závislost na existenci skupiny.

Vztah ovládnutí přináší Ovládané osobě následující výhody:

- Možnost uzavření smluv se třetími stranami za výhodnějších podmínek sjednaných pro veškeré osoby ve skupině.

Statutární orgán Ovládané osoby si není vědom žádných nevýhod plynoucích Ovládané osobě ze vztahu ovládnutí.

Statutární orgán společnosti **ČERNÝ MOST II, a.s.** dne 28. 3. 2025



Jakub Skwarlo

Předseda představenstva

Člen představenstva A



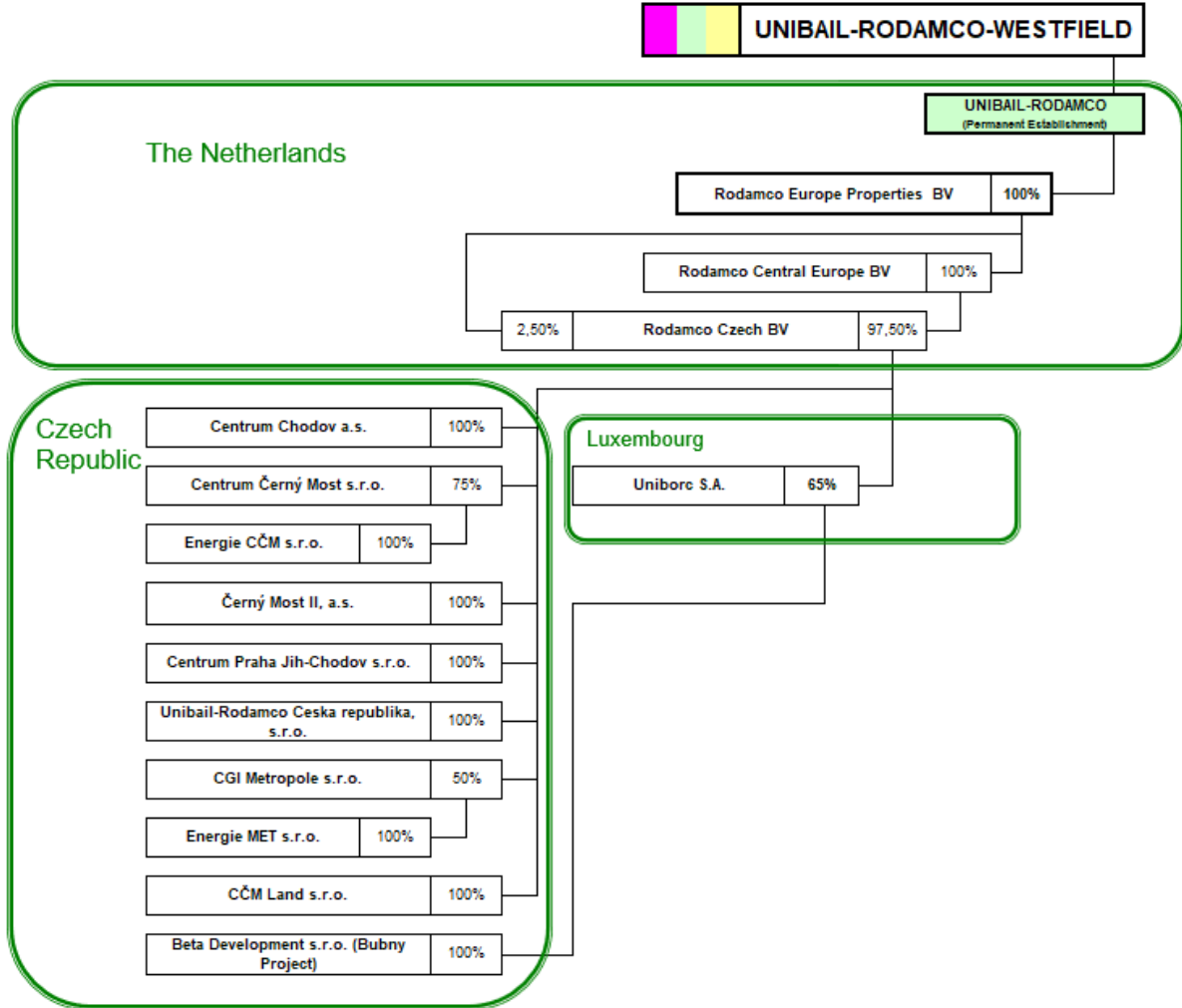
Marcin Kufel

Člen představenstva B

# Příloha č. 1 Struktura vztahů

Organizační struktura k 31. prosinci 2024

## Czech Republic





**KPMG Česká republika Audit, s.r.o.**

Pobřežní 1a  
186 00 Praha 8  
Česká republika  
+420 222 123 111  
www.kpmg.cz

# Zpráva nezávislého auditora

## pro akcionáře společnosti ČERNÝ MOST II, a.s.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti ČERNÝ MOST II, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2024, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosincem 2024 a přílohy v účetní závěrce, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosincem 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

### Základ pro výrok

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

### Ostatní informace

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

### ***Odovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady 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 (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze v účetní závěrce 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 dozorčí rada.

### ***Odovědnost auditora za audit účetní závěrky***

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (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 metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze v účetní závěrce.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem 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 dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota



existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v účetní závěrce, 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 osoby pověřené správou a řízením 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.

### **Statutární auditor odpovědný za zakázku**

Ing. Pavel Kliment je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti ČERNÝ MOST II, a.s. k 31. prosinci 2024, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 27. června 2025

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.  
Evidenční číslo 71

Ing. Pavel Kliment  
Partner  
Evidenční číslo 2145