Auctor Holding, a.s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2025

VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2025

OBSAH

I. Textová část výroční zprávy.....

II. Zpráva nezávislého auditora .....

III. Zpráva o vztazích .....

I. TEXTOVÁ ČÁST VÝROČNÍ ZPRÁVY

Charakteristika Společnosti:

Obchodní firma:	Auctor Holding, a.s. (dále také „Společnost“)
Identifikační číslo:	083 64 028
Sídlo:	Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
Právní forma:	Akciová společnost

Notářským zápisem ze dne 14.10.2021 akcionáři Společnosti rozhodli o změně stanov, podle které dozorčí rada má dva členy, které volí a odvolává valná hromada, a dozorčí rada volí a odvolává svého předsedu.

Místo registrace a registrační číslo:

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24583.

Datum založení:

Akciová společnost byla založena dne 18. července 2019. Zakladatel současně vypracoval stanovy Společnosti a jmenoval její orgány. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 24. července 2019.

Předmět podnikání:

Správa vlastního majetku

Představenstvo Společnosti od 1.1.2025 do 31.12.2025:

Společnost má dva členy představenstva, přičemž Společnost zastupují vždy dva členové představenstva společně.

Člen představenstva:	Oleg Uskoković (od 24.7.2019, opětovně svolen od 25.10.2024)
Člen představenstva:	Josef Pilka (od 16.9.2020, opětovně svolen od 17.9.2025)

Dozorčí rada Společnosti od 1.1.2025 do 31.12.2025

Předseda dozorčí rady:	Libor Kaiser (člen od 14.10.2021 a předseda od 4.2.2022)
Člen dozorčí rady:	Tanja Kragulj Mežnarić (od 24.7.2019 opětovně svolena od 25.10.2024)

Základní kapitál Společnosti

Základní kapitál Společnosti ke dni 31. prosince 2025 je ve výši 2.222.223, - Kč a je rozdělen na:

- 2 000 000 kusů kmenových akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 1 Kč, se kterými jsou spojena veškerá a jakákoliv akcionářská práva předvídaná příslušnými právními předpisy, a
- 222 223 kusů zvláštních akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 1 Kč se kterými není spojeno právo na podíl na zisku (včetně zálohy na zisk), ani právo na podíl na likvidačním zůstatku v rozsahu, v jakém to nevylučují donucující ustanovení příslušných právních předpisů. Se zvláštními akciemi jsou spojena hlasovací práva.

Základní kapitál Společnosti ke dni 31. prosince 2024 byl ve výši 2.000.000, - Kč a byl rozdělen na:

- 2 000 000 kusů kmenových akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 1 Kč, se kterými jsou spojena veškerá a jakákoliv akcionářská práva předvídaná příslušnými právními předpisy

Hlavní akcionáři

Akcionář	Sídlo	k 31.prosinci 2025	k 31.prosinci 2024
JTPEG Croatia Investments, a.s.	Sokolovská 700/113 a, 186 00 Praha 8 Praha - Karlín, Česká republika	45%	50%
AUCTOR PRIME d.o.o.	Dežmanova 5, Zagreb, Chorvatská republika	45%	50%
PERRARUS HOLDING a.s.	Tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, Česká republika	10%	0%
		100%	100%

Dne 20.12.2025 akcionáři uzavřeli změněnou a doplněnou akcionářskou smlouvu na jejímž základě vykonávají akcionáři JTPEG Croatia Investments, a.s. and AUCTOR PRIME d.o.o. společnou kontrolu nad Společností.

Údaje o činnosti Společnosti:

Společnost se zaměřuje na správu svých majetků. V průběhu roku 2019 nabyla do svého portfolia skupinu společností působících v různých odvětvích. Jejím cílem je optimalizace provozních aktivit a další rozvoj obchodní činnosti konsolidací jednotlivých činností společností ve skupině.

Činnost skupiny je soustředěna do dvou klíčových segmentů:

- Vlastnictví a provoz hotelů a kempů

Společnost vlastní hotely a kempy po celém chorvatském pobřeží prostřednictvím několika dceřiných společností. Jednou z dominant ve struktuře našich firem je Aminess d.d, která má dlouhou tradici v péči o rekreanty. Aminess d.d. je pevně spjata s poloostrovy Istria, Pelješac a ostrovem Korčula a místními komunitami, kde jako významný zaměstnavatel přispívá k ekonomickému rozvoji regionu. Aminess vlastní rozmanité portfolio vlastních aktiv, které pokrývá všechny tržní segmenty – od cenově dostupných až po luxusní – a zároveň provozuje kempy i hotely.

Od roku 2023 byly zaměstnanci, činnosti a ochranné známky související s provozem a řízením hotelů a kempů převedeny do společnosti Aminess Hospitality Group d.o.o., s cílem oddělit management turistických aktiv od jejich vlastnictví. Skupina prostřednictvím Aminess Hospitality Group d.o.o. také začala poskytovat služby managementu hotelů a kempů i externím klientům mimo skupinu.

- Distribuce léků, medicinských produktů a provozování lékáren

Další významnou společností v portfoliu je Medika d.d., založená v roce 1922, která je nejstarším a nejvýznamnějším velkoobchodníkem v Chorvatsku. Její hlavní činností je prodej, skladování a distribuce lidských a veterinárních léčiv, léčivých přípravků, vybavení, dentálních potřeb, dietetických, kosmetických, hygienických a dalších výrobků určených pro trh zdravotní péče.

Pod Mediku d.d. spadá i společnost Prima Pharma provozující síť lékáren po celé Chorvatské republice. Prima Pharma spustila v roce 2022 digitální tržiště Pharmeria, čím rozšířila největší síť lékáren i na digitální trhy.

Společnost prostřednictvím své dceřiné společnosti obstarala 25% podíl v nizozemské společnosti Value Pharmacy, která má ve svém portfoliu společnosti provozující síť lékáren v Polsku.

Údaje o finanční situaci Společnosti

Společnost je stabilní, přičemž její bilanční suma k 31. 12. 2025 dosáhla výše 214 650 tis. EUR. K tomuto datu vykazovala společnost vlastní kapitál ve výši 116 937 tis. EUR. Pro zajištění své činnosti využívá, jak vlastní, tak cizí zdroje.

V roce 2025 byl společnosti poskytnut dlouhodobý úvěr od dceřiných společností Auctor Finance SK, s.r.o. a Auctor Finance CZ, s.r.o., které jí poskytly úvěr ve výši současné jistiny 80 314 tis. EUR z prostředků získaných emisí dluhopisů v hodnotě 80 000 tis. EUR.
V roce 2020 byl společnosti poskytnut dlouhodobý úvěr od dceřiné společnosti Auctor Finance, s.r.o., která jí poskytla úvěr ve výši současné jistiny 79 905 tis. EUR z prostředků získaných emisí dluhopisů v hodnotě 81 259 tis. EUR.

Finanční situaci Společnosti a stav jejího majetku zobrazuje účetní závěrka sestavená k 31.12.2025 ověřená nezávislým auditorem, včetně přílohy k účetní závěrce k tomuto datu, jež tvoří samostatnou část výroční zprávy.

Představenstvo společnosti Auctor Holding, a.s. konstatuje, že společnost má všechny předpoklady pro plynulé pokračování své činnosti. Skupina udržuje stabilní provozní cash flow, disponuje zajištěným přístupem k dlouhodobému financování, aktivně pracuje na strategických transakcích a má trvalou podporu svých akcionářů.

V únoru 2022 vypukl ozbrojený konflikt na Ukrajině, v jehož důsledku byly uvaleny sankce na Ruskou federaci ze strany Evropské unie, USA a dalších zemí. Probíhající válečný konflikt může mít dopad na vývoj Společnosti z několika hledisek.

V oblasti hotelnictví a gastronomie může být ovlivněno chování hostů a jejich ochota cestovat během této napjaté situace (například riziko další eskalace konfliktu mimo Ukrajinu či prudké zvýšení cen pohonných hmot způsobené sankcemi). Zavedení sankcí a prudké oslabení rublu může také vést k poklesu počtu turistů z Ruska. Podíl hostů z Ukrajiny a Ruska tvoří méně než 1 % a absence těchto hostů by měla minimální dopad na obchod.

Na druhou stranu existuje potenciál pro pokrytí nedostatku pracovních sil ukrajinskými občany, kteří prchají před válkou, jakmile se integrují do pracovního a sociálního prostředí. Nedostatek pracovníků na chorvatském trhu je dlouhodobým problémem, zejména kvůli odchodu chorvatských občanů za prací do západoevropských zemí.

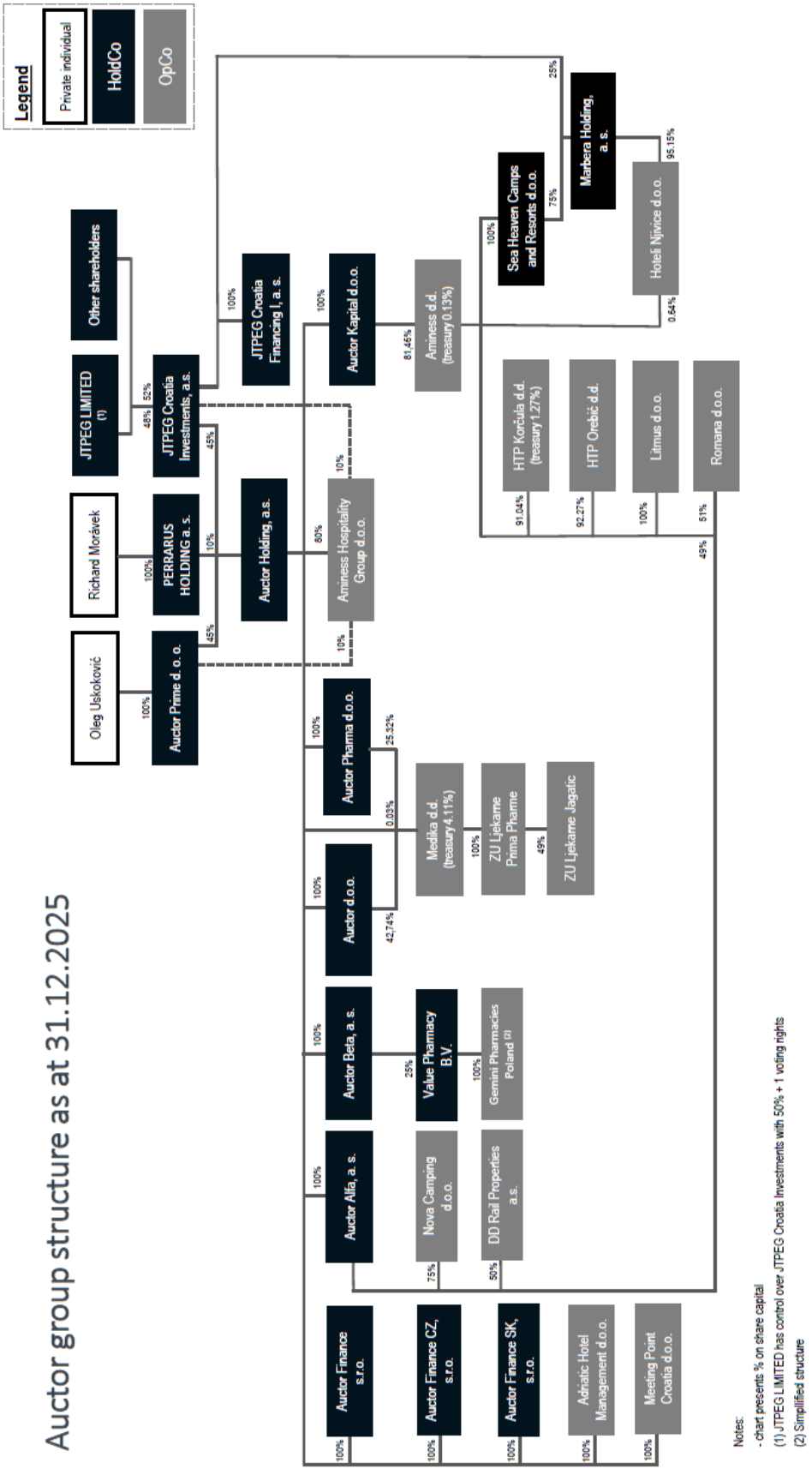
Pokud jde o farmaceutickou část skupiny, ta nemá přímý obchodní vztah s subjekty z Ruska nebo Ukrajiny, ani není jinak přímo vystavena jejich vlivu.

Skupina však sleduje vývoj ruské invaze na Ukrajinu a posuzuje dopady na svou finanční situaci a cash flow, vzhledem k možnému vlivu konfliktu na růst cen produktů, paliv či úrokových sazeb, což může mít přímý vliv na provoz společností ve skupině.

Vedení Společnosti průběžně sleduje vývoj geopolitické situace - napětí na Blízkém východě související s Íránem, a posuzuje jejich možné dopady na činnost společnosti.

Vedení společnosti dospělo k závěru, že neexistuje žádná významná nejistota ohledně její schopnosti nepřetržitě pokračovat v činnosti.

Struktura skupiny Auctor Holding k 31.12.2025 (dále jen Skupina):


Auctor group structure as at 31.12.2025
Legend
Private individual
HoldCo
OpCo
Other shareholders
JTPEG LIMITED (1)
JTPEG Croatia Investments, a.s.
JTPEG Croatia Financing I, a. s.
Richard Morávek
PERRARUS HOLDING a. s.
Auctor Holding, a.s.
Oleg Uskoković
Auctor Prime d. o. o.
Auctor Kapital d.o.o.
Aminess Hospitality Group d.o.o.
Aminess d.d. (treasury 0.13%)
Sea Heaven Camps and Resorts d.o.o.
Marbera Holding, a. s.
Hoteli Njivice d.o.o.
HTP Korčula d.d. (treasury 1.27%)
HTP Orebić d.d.
Litmus d.o.o.
Romana d.o.o.
Auctor Pharma d.o.o.
Medika d.d. (treasury 4.11%)
ZU Ljekarne Prima Pharme
ZU Ljekarne Jagatić
Auctor d.o.o.
Auctor Beta, a. s.
Value Pharmacy B.V.
Gemini Pharmacies Poland (2)
Auctor Alfa, a. s.
Nova Camping d.o.o.
DD Rail Properties a.s.
Auctor Finance s.r.o.
Auctor Finance CZ, s.r.o.
Auctor Finance SK, s.r.o.
Adriatic Hotel Management d.o.o.
Meeting Point Croatia d.o.o.
Notes:
- chart presents % on share capital
(1) JTPEG LIMITED has control over JTPEG Croatia Investments with 50% + 1 voting rights
(2) Simplified structure

Informace o pořizování vlastních akcií v období od 1.1.2025 do 31.12.2025

Společnost nevlastní žádné vlastní akcie.

Údaje o očekáváné hospodářské situaci v příštím roce

V roce 2026 se Společnost bude i nadále zaměřovat na správu vlastního majetku prostřednictvím vlastnictví akciových podílů v dceřiných společnostech a jejich financování. Cílem skupiny je pokračovat v rozšiřování a modernizaci stávajícího portfolia turistických aktivit a lékáren, zároveň s monitorováním nových investičních příležitostí.

Údaje o organizačních složkách společnosti

Společnost nemá žádnou organizační složku.

Výdaje na výzkum a vývoj

Ve sledovaném účetním období Společnost nevynaložila žádné prostředky na výzkum a vývoj.

Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí:

Společnost v průběhu sledovaného účetního období neprovedla žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí.

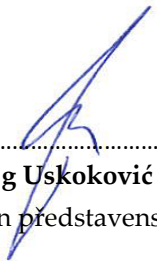
Strategie a další směrování Skupiny

V dlouhodobém horizontu je cílem Skupiny provozně konsolidovat strukturu dceřiných společností a zaměřit se na klíčová odvětvi, tj. turizmus/cestovní ruch a distribuci léčiv/provoz lékáren. Skupina také monitoruje investiční příležitosti na území Chorvatska, především v těchto odvětvích.

Čestné prohlášení

Představenstvo Společnosti prohlašuje, že všechny informace a údaje uvedené v této výroční zprávě jsou pravdivé a úplné, a že nebyly opomenuty žádné podstatné okolnosti.

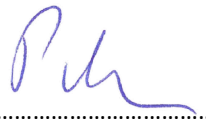
V Praze dne 26.6.2026



.....

Oleg Uskoković

Člen představenstva Auctor Holding, a.s.



.....

Josef Pilka

Člen představenstva Auctor Holding, a.s.

Uspořádání a označení
dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání
za daň z příjmů

1x příslušnému finančnímu
úřadu

R O Z V A H A
v plném rozsahu
ke dni: 31.12.2025

v EUR

Rok	Měsíc	IČO
2025	12	08364028

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

AUCTOR HOLDING, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Sokolovská 700/113a Karlín Praha

18600

označ. a	AKTIVA b	Čís. řádku	Běžné účetní období Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Minulé úč.období Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř.2+3+37+78) = ř.1 PASIVA	1	**214 778 393**	**-128 518**	**214 649 875**	**79 426 497**
B.	**Stálá aktiva** (ř.4+14+27)	3	**41 102 322**	**-128 518**	**40 973 804**	**58 897 738**
B.III.	**Dlouhodobý finanční majetek** (ř.28 až 34)	27	**41 102 322**	**-128 518**	**40 973 804**	**58 897 738**
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	28	40 949 460	-128 518	40 820 942	58 897 738
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek (ř.35+36)	34	152 862	0	152 862	0
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35	152 862	0	152 862	0

označ. a	AKTIVA b	Čís. řádku	Běžné účetní období Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Minulé úč.období Netto 4
C.	**Oběžná aktiva** (ř.38+46+72+75)	37	**172 918 431**	**0**	**172 918 431**	**20 259 495**
C.II.	**Pohledávky** (ř.47+57+68)	46	**147 912 034**	**0**	**147 912 034**	**19 461 307**
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř.48 až 52)	47	25 772 328	0	25 772 328	9 761 797
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	49	25 772 328	0	25 772 328	9 761 797
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky (ř.58 až 60)	57	122 139 706	0	122 139 706	9 699 510
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	59	122 034 537	0	122 034 537	9 653 872
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní (ř.62 až 67)	61	105 169	0	105 169	45 638
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	0	0	0	45 638
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	105 169	0	105 169	0
C.IV.	**Peněžní prostředky** (ř.76+77)	75	**25 006 397**	**0**	**25 006 397**	**798 188**
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	77	25 006 397	0	25 006 397	798 188
D.	**Časové rozlišení aktiv** (ř.79 až 81)	78	**757 640**	**0**	**757 640**	**269 264**
D.1.	Náklady příštích období	79	757 334	0	757 334	269 264
D.3.	Příjmy příštích období	81	306	0	306	0

Označ. a	PASIVA b	Čís. řádku	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (ř.2+23+66) = ř.1 Aktiva	1	**214 649 875**	**79 426 497**
A.	**Vlastní kapitál** (ř.3+7+15+18+21+22)	2	**116 937 267**	**-1 133 317**
A.I.	**Základní kapitál** (ř.4 až 6)	3	**90 027**	**80 890**
A.I.1.	Základní kapitál	4	90 027	80 890
A.II.	**Ážio a kapitálové fondy** (ř.8+9)	7	**33 524 607**	**13 717 648**
A.II.1.	Ážio	8	19 800 000	0
A.II.2.	Kapitálové fondy (ř.10 až 14)	9	13 724 607	13 717 648
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	10	13 719 125	13 719 125
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	11	5 482	-1 477
A.IV.	**Výsledek hospodaření minulých let (+/-)** (ř.19 až 20)	18	**-14 931 855**	**-10 548 280**
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	19	-14 931 855	-10 548 280
A.V.	**Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) [ř.1-(3+7+15+18+23+24+64) = ř.55(VZZ)**	21	**98 254 488**	**-4 383 575**
B. + C.	**Cizí zdroje** (ř.24+29)	23	**97 712 608**	**80 559 814**
B.	**Rezervy** (ř.25 až 28)	24	**33 317**	**0**
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	26	33 317	0

Označ. a	PASIVA b	Čís. řádku	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
C.	**Závazky** (ř.30+45+63)	29	**97 679 291**	**80 559 814**
C.I.	**Dlouhodobé závazky** (ř.31+(34 až 41))	30	**95 384 120**	**0**
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	38	95 384 120	0
C.II.	**Krátkodobé závazky** (ř.46+(49 až 55))	45	**2 295 171**	**80 559 814**
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	49	114 022	0
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	51	22 855	22 052
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	53	2 107 617	80 524 699
C.II.8.	Závazky ostatní (ř.56 až 62)	55	50 677	13 063
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	60	2 367	7 705
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	61	22 630	5 340
C.II.8.7.	Jiné závazky	62	25 680	18

Uspořádání a označení
dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání
za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu
ke dni: 31.12.2025

v EUR

Rok	Měsíc	IČO
2025	12	08364028

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

AUCTOR HOLDING, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Sokolovská 700/113a Karlín Praha

18600

Označení	TEXT	Čís. řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
a	b		1	2
A.	Výkonová spotřeba (ř.4 až 6)	3	296 637	279 435
A.3.	Služby	6	296 637	279 435
III.	Ostatní provozní výnosy (ř.21 až 23	20	1 259 911	0
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	1 259 911	0
F.	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	24	1 259 923	0
F.3.	Daně a poplatky	27	12	0
F.5.	Jiné provozní náklady	29	1 259 911	0
*	**Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř.1 + 2 - 3 - 7 - 8 - 9 - 14 + 20 - 24)**	30	**-296 649**	**-279 435**

Označení	TEXT	Čís. řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
a	b		1	2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř.32+33)	31	122 000 000	3 500 000
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	122 000 000	3 500 000
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	18 242 799	3 832 715
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř.36+37)	35	0	1 600
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36	0	1 600
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř.40+41)	39	37 846	880 982
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	15 616	880 204
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	22 230	778
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř.44+45)	43	5 447 509	4 474 026
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	5 438 976	4 284 171
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	8 533	189 855
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	37 916 095	450 026
K.	Ostatní finanční náklady	47	37 532 172	436 999
*	**Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř.31-34+35-38+39-42-43+46-47)**	48	**98 731 461**	**-3 911 132**
**	**Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)** (ř.30+48)	49	**98 434 812**	**-4 190 567**
L.	Daň z příjmů (ř.51+52)	50	180 324	193 008
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	180 324	193 008
**	**Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)** (ř.49-50)	53	**98 254 488**	**-4 383 575**
***	**Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)** (ř.53-54)	55	**98 254 488**	**-4 383 575**
*	Čistý obrat za účetní období = I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	56	161 213 851	4 830 086

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK 2025

Název společnosti:	**Auctor Holding, a.s.**
Sídlo:	**Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8**
Právní forma:	**akciová společnost**
IČO:	**083 64 028**
Spisová značka:	**B 24583 vedená u Městského soudu v Praze**

OBSAH

1. OBECNÉ ÚDAJE ... 3

1.1. Založení a charakteristika společnosti ... 3
1.2. Změny a dodatky v obchodním rejstříku v uplynulém účetním období ... 3
1.3. Představenstvo a dozorčí rada k rozvahovému dni ... 4
1.4. Identifikace skupiny ... 5

2. ÚČETNÍ METODY ... 7

2.1. Finanční majetek ... 7
2.2. Peníze a peněžní ekvivalenty ... 8
2.3. Deriváty ... 8
2.4. Pohledávky ... 8
2.5. Závazky ... 9
2.6. Úvěry ... 9
2.7. Rezervy ... 9
2.8. Přepočty údajů v cizích měnách na funkční měnu ... 9
2.9. Daně ... 9
2.10. Výnosy a náklady ... 10
2.11. Použití odhadů ... 10
2.12. Následné události ... 10
2.13. Vlastní kapitál ... 10
2.14. Čistý obrat za účetní období ... 11

3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE ... 12

3.1. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek ... 12
3.2. Dlouhodobý finanční majetek ... 12
3.3. Dlouhodobé pohledávky ... 13
3.4. Krátkodobé pohledávky ... 14
3.5. Peníze a peněžní ekvivalenty ... 15
3.6. Časové rozlišení aktiv ... 15
3.7. Vlastní kapitál ... 15
3.8. Rezerva na daň z příjmů ... 16
3.9. Dlouhodobé závazky ... 16
3.10. Krátkodobé závazky ... 18
3.11. Deriváty ... 18
3.12. Zaměstnanci, vedení společnosti a statutární orgány ... 19
3.13. Čistý obrat za účetní období ... 19
3.14. Provozní náklady a výnosy ... 19
3.15. Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly a náklady vynaložené na prodané podíly ... 19
3.16. Výnosové úroky a podobné výnosy ... 20
3.17. Nákladové úroky a podobné náklady ... 20
3.18. Ostatní finanční výnosy a náklady ... 20
3.19. Transakce a vztahy se spřízněnými subjekty ... 20
3.20. Závazky a pohledávky neuvedené v rozvaze ... 21
3.21. Události, které nastaly po datu účetní závěrky ... 23

1. OBECNÉ ÚDAJE

1.1. Založení a charakteristika společnosti

Auctor Holding, a.s. (dále jen „Společnost“) byla založena **notářským zápisem NZ 893/2019** jako **akciová společnost** dne 18. července 2019 a vznikla zapsáním do obchodního rejstříku soudu v Praze dne 24. července 2019. Předmětem podnikání společnosti je **správa vlastního majetku.**

Předmětem podnikání Společnosti je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona v rozsahu oborů činností:
- Zprostředkování obchodu a služeb,
- Velkoobchod a maloobchod,
- Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků,
- Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy.

Hlavní činností Společnosti je správa vlastního majetku.

V průběhu roku 2019 Společnost nabyla do svého portfolia skupinu společností působících v hotelovém segmentu a v oblasti distribuce léků a léčiv a v provozování lékáren. Jejím záměrem je dosažení optimalizace provozních činností a další rozvoj obchodní činnosti prostřednictvím konsolidace jednotlivých činností společností ve skupině.

Fyzické a právnické osoby, které vlastní více než 10 % základního kapitálu společnosti, a výše jejich podílu jsou uvedeny v následující tabulce:

K 31. 12. 2025:

Akcionář/ Společník	**% podíl na základním kapitálu**
Auctor Prime d.o.o.	45%
JTPEG Croatia Investments, a.s.	45%
PERRARUS HOLDING a.s.	10%
Celkem	**100 %**

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

V účetním období od 1.1.2025 do 31.12.2025 došlo k následovným změnám a dodatkům v obchodním rejstříku:

Dne 23. prosince 2025 došlo ke zvýšení základního kapitálu vydáním 222 223 kusů akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1,- Kč, se kterými není spojeno právo na podíl na zisku, ani právo na podíl na likvidačním zůstatku. Se zvláštními akciemi jsou spojena hlasovací práva.

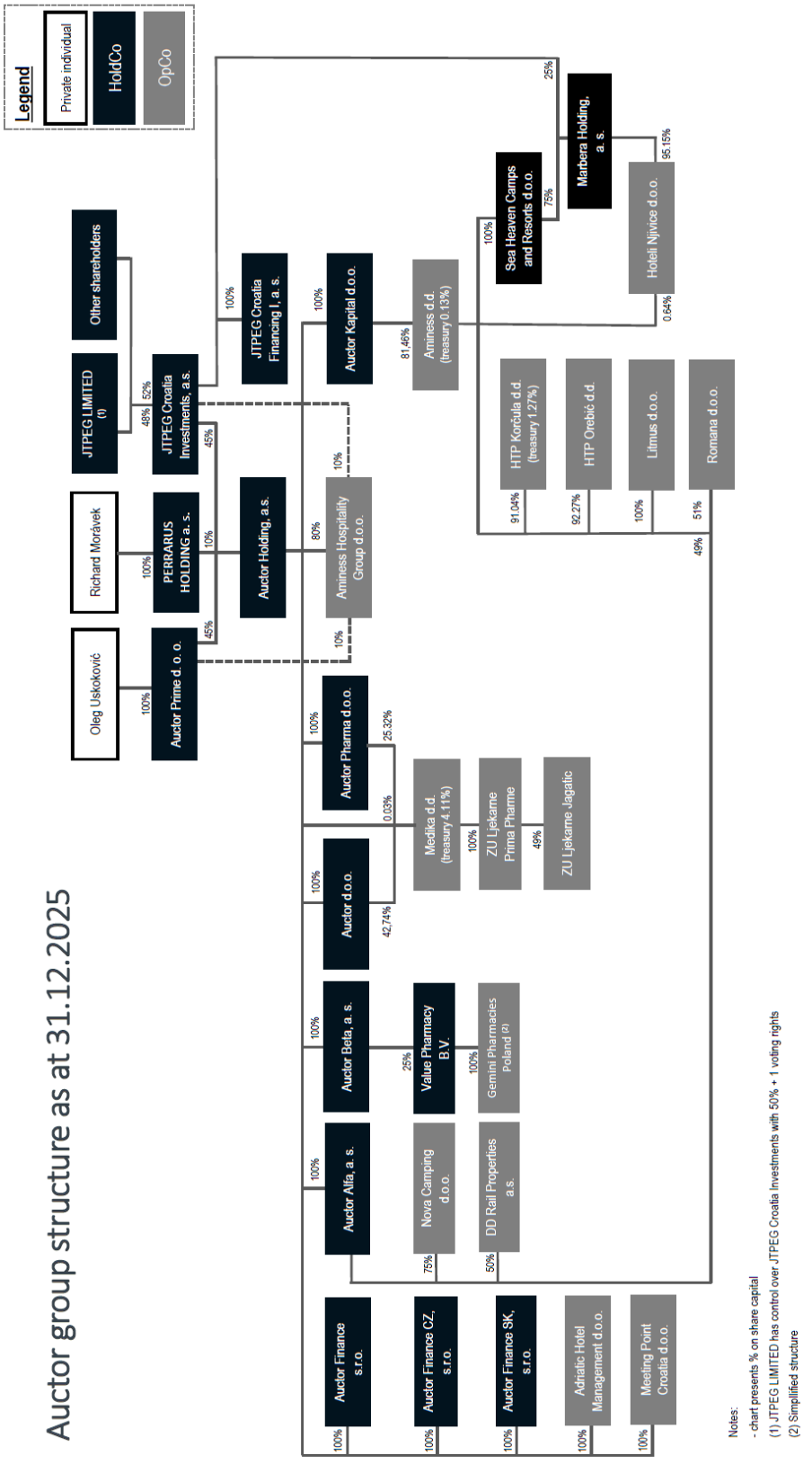
V předchozím účetním období od 1.1.2024 do 31.12.2024 nedošlo k žádným změnám a dodatkům v obchodním rejstříku.

1.3. Představenstvo a dozorčí rada k rozvahovému dni

	Funkce	Jméno
Představenstvo	Člen	Oleg Uskoković
	Člen	Josef Pilka
Dozorčí rada	Předseda	Libor Kaiser
	Člen	Tanja Kragulj Mežnarić

1.4. Identifikace skupiny

Struktura skupiny Auctor Holding k 31.12.2025



V souladu s ustanovením § 22aa zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, je účetní závěrka Společnosti a všech její konsolidovaných účetních jednotek součástí konsolidované účetní závěrky Společnosti. Tato konsolidovaná účetní závěrka bude zveřejněna v souladu s ustanovením § 22aa odst. 2c) a podle § 21a zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví a bude dostupná v sídle Společnosti na adrese: Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika a také v elektronické formě v osobité části webového sídla Společnosti http://www.auctorfinancecz.cz/.

Vliv válečného konfliktu

Vedení Společnosti průběžně sleduje vývoj geopolitické situace, zejména ozbrojený konflikt na Ukrajině a napětí na Blízkém východě související s Íránem, a posuzuje jejich možné dopady na činnost společnosti. Na základě dostupných informací a provedeného posouzení vedení Společnosti nepředpokládá, že by tyto skutečnosti měly významný nepříznivý dopad na schopnost Společnosti pokračovat nepřetržitě v činnosti v následujících 12 měsících.

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, jež 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 (pokud není uvedeno jinak), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Společnost je kategorizována jako malá účetní jednotka v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, § 1b. Společnost neměla v roce 2025 ani 2024 povinnost sestavit výkaz o peněžních tocích a přehled o změnách vlastního kapitálu.

Účetní závěrka společnosti je sestavena k rozvahovému dni 31.12.2025 za kalendářní rok 2025. Údaje za srovnatelné období představují údaje k rozvahovému dni k 31. 12. 2024 za kalendářní rok 2024.

Společnost vykazuje k 31. prosinci 2025 vlastní kapitál ve výši 116 937 267 EUR.
Představenstvo společnosti Auctor Holding, a.s. konstatuje, že společnost má všechny předpoklady pro plynulé pokračování své činnosti. Skupina udržuje stabilní provozní cash flow, disponuje zajištěným přístupem k dlouhodobému financování, aktivně pracuje na strategických transakcích a má trvalou podporu svých akcionářů. Na základě těchto skutečností představenstvo potvrzuje, že společnost Auctor Holding, a.s. má veškeré předpoklady pro pokračování v nepřetržité činnosti po dobu nejméně příštích 12 měsíců.

Společnost se rozhodla dobrovolně aplikovat od 1.1.2024 funkční měnu EUR, tedy měnu primárního ekonomického prostředí pro účely účetnictví, v souladu se zákonem 563/1991 Sb. Funkční měna odráží základní transakce, události a podmínky, které se k ní vztahují.

Finanční údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v EUR, pokud není uvedeno jinak.

2.1. Finanční majetek

Finanční majetek s dobou splatnosti nebo se záměrem držby nad jeden rok se vykazuje jako dlouhodobý, finanční majetek s dobou splatnosti nebo se záměrem držby do jednoho roku se vykazuje jako krátkodobý.

Ocenění finančního majetku při pořízení

Podíly, cenné papíry, deriváty jsou při pořízení oceněny pořizovací cenou, včetně ážia a nákladů spojených s pořízením, např. poplatky a provize makléřům, poradcům a burzám.
K datu pořízení majetkových účastí je tento dlouhodobý finanční majetek Společnosti klasifikován dle povahy jako Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba nebo jiný dlouhodobý finanční majetek.

Ocenění finančního majetku ke konci rozvahového dne

Cenné papíry určené k obchodování, ostatní realizovatelné cenné papíry a deriváty se oceňují reálnou hodnotou.

Cenné papíry s pevným výnosem, které jsou drženy do splatnosti, se oceňují pořizovací cenou, upravenou o úrokový výnos nebo náklad.

Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba jsou k rozvahovému dni oceňovány pořizovací cenou a v případě dočasného snížení hodnoty příslušné účasti je tvořena opravná položka. Kursové rozdíly se účtují prostřednictvím rozvahových účtů v účtové skupině 41. Úbytky majetkových účastí jsou oceněny cenou zjištěnou metodou vážených průměrných nákladů.

Ostatní krátkodobé cenné papíry a podíly jsou klasifikovány jako krátkodobý finanční majetek a oceňují se reálnou hodnotou. Úbytky krátkodobého finančního majetku jsou vykázány jako ostatní finanční náklad a ostatní finanční výnos.

2.2. Peníze a peněžní ekvivalenty

Ve výkazu o finanční situaci hotovost a zůstatky na bankovních účtech zahrnují peněžní prostředky (tj. hotovost v pokladně a vklady na požádání) a peněžní ekvivalenty. Peněžní ekvivalenty jsou krátkodobé (obvykle s původní dobou splatnosti do tří měsíců), vysoce likvidní investice, které jsou pohotově zaměnitelné za známou částku peněžních prostředků, a u nichž riziko změny hodnot není významné. Peněžní ekvivalenty jsou drženy za účelem splnění krátkodobých peněžních závazků spíše než pro investování nebo jiné účely.

Zůstatky na bankovních účtech, jejichž použití je omezeno smluvními podmínkami třetích stran, jsou součástí peněžních prostředků, pokud tato omezení nevedou k tomu, že zůstatky na bankovních účtech již nesplňují definici peněžních prostředků. Pokud smluvní omezení pro použití peněžních prostředků trvá ještě 12 měsíců po konci účetního období, příslušné částky se ve výkazu o finanční situaci klasifikují jako dlouhodobé.

2.3. Deriváty

V přiložené rozvaze jsou deriváty vykázány jako součást jiných krátkodobých pohledávek a jiných krátkodobých závazků.
K datu účetní závěrky jsou deriváty k obchodování oceněny v reálné hodnotě. Jako reálná hodnota je použito ocenění kvalifikovaným odhadem.
Změna v reálné hodnotě u derivátů k obchodování je účtována do výsledku běžného období.

2.4. Pohledávky

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, následně sníženou o opravné položky. Pohledávky nabyté za úplatu nebo vkladem jsou oceněny pořizovací cenou, sníženou o opravnou položku na pochybné a nedobytné částky.

V případě, že je pohledávka po splatnosti déle než 1 rok, je tvořena 100% opravná položka. Společnost rovněž vytváří opravné položky na základě individuálního posouzení.

2.5. Závazky

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

2.6. 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.

2.7. Rezervy

Rezervy jsou vytvářeny k pokrytí závazků nebo nákladů, jejichž povaha je jasně definována a u nichž je k rozvahovému dni pravděpodobné, že nastanou, nebo jisté, že nastanou, ale není jistá jejich výše nebo okamžik jejich vzniku.

2.8. Přepočty údajů v cizích měnách na funkční měnu

Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány kurzem ECB k datu uskutečnění účetního případu.

Při nákupu nebo prodeji cizí měny se používá k jejich ocenění kurz příslušné obchodní banky, případně směnárny, prostřednictvím které byla operace provedena. Podkladem je kurzovní lístek k příslušnému dni. Při nákupu cizí měny za jinou cizí měnu se používá k ocenění kurz ECB platným k datu uskutečnění účetního případu.

K datu účetní závěrky jsou cizoměnová aktiva a pasiva přepočítána kurzem ECB platným k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena. Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

2.9. Daně

Společnost účtuje o daňovém závazku a daňovém nákladu na základě kalkulace daně v souladu s platnými daňovými předpisy České republiky k datu sestavení účetní závěrky.

Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu. Účetní hodnota odložené daňové pohledávky je k datu účetní závěrky posuzována a snížena v rozsahu, v jakém již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk, proti němuž by bylo možno tuto pohledávku nebo její část uplatnit. Odložená daň je zaúčtována do výsledovky s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám účtovaným přímo do vlastního kapitálu a přičemž související odložená daň je zahrnuta do vlastního kapitálu. Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně započítány a v rozvaze vykázány v celkové netto hodnotě.

Na Společnost se, vzhledem k celkové výši výnosů na konsolidovaném základě skupiny Auctor Holding , vztahují pravidla pro dorovnávací daň v rámci Pilíře 2. Společnost k datu sestavení účetní závěrky posoudila jejich dopady a neidentifikovala povinnost účtovat o dodatečné daňové povinnosti související s těmito pravidly.

2.10. Výnosy a náklady

Výnosy a náklady Společnost zachycuje na základě akruálního principu, to znamená, že se účtují v okamžiku, kdy vznikli bez ohledu na to, zda k nim nastal příslušný příjem nebo úbytek peněžních prostředků.

Výnosy a náklady Společnost zachytila podle těchto zásad:
- Výnosy a náklady jsou účtovány zásadně do období, s nímž časově a věcně souvisejí,
- Výnosy a příjmy, které se týkají budoucích období, jsou časově rozlišeny ve formě výnosů příštích období nebo příjmů budoucích období, náklady a výdaje, které se týkají budoucích období, jsou časově rozlišeny ve formě nákladů nebo výdajů příštích období.

Výnosy jsou zaúčtovány v hodnotě přijatého plnění nebo plnění, které bude přijato, a představují pohledávky za zboží a služby poskytnuté v průběhu běžné činnosti, po odečtení slev, daně z přidané hodnoty a dalších daní souvisejících s prodejem.

Výnosy z dividend jsou zaúčtovány ve chvíli, kdy je deklarováno právo na přijetí dividend.

Při prodeji obchodních podílů společnost účtuje výnos z prodeje do finančních výnosů a účetní hodnotu prodaného podílu do finančních nákladů. Obchodní podíly jsou vyřazovány z účetnictví ke dni převodu vlastnických práv v jejich účetní hodnotě. Výsledek z prodeje představuje rozdíl mezi dosaženým výnosem z prodeje a účetní hodnotou prodaného podílu.

2.11. Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, které 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.

2.12. Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech, pokud 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, které zohledňují skutečnosti, jež nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

2.13. Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě

rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu.

2.14. Čistý obrat za účetní období

V minulém účetním období byla z důvodu změny v účetní legislativě změněna metoda výpočtu ukazatele čistého obratu za účetní období.

Metoda výpočtu ukazatele čistého obratu:
Ukazatel je stanoven součtem ostatních provozních výnosů, výnosů z dlouhodobého finančního majetku, výnosových úroků a podobných výnosů a ostatních finančních výnosů. Jde pouze o vybrané výnosy, na kterých je založen obchodní model účetní jednotky, určené s přihlédnutím k odvětví a trhu, na kterém účetní jednotka působí a k podstatě činnosti pro zákazníky.

3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

3.1. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Společnost nemá žádný nehmotný a hmotný majetek.

3.2. Dlouhodobý finanční majetek

Přímé podíly – ovládaná osoba

(údaje v EUR)

Obchodní jméno společnosti	Sídlo společnosti	Výše obch. podílu	Výše podílu na hlasovacích právech	Účetní hodnota	Výše obch. podílu	Výše podílu na hlasovacích právech	Účetní hodnota
			2025			2024	
AUCTOR d.o.o.	Ulica kneza Branimira 71E, Zagreb, Chorvatsko	100,00%	100,00%	5 417 684	100,00%	100,00%	5 417 684
AUCTOR KAPITAL d.o.o.	Dežmanova 5, Zagreb, Chorvatsko	100,00%	100,00%	34 624 705	100,00%	100,00%	34 624 705
Aminess d.d. (předtím Laguna Novigrad d.d.)	Škverska 8, Novigrad Chorvatsko	0%	0%	-	67,96%	68,05%	18 242 799
Medika d.d.	Capraška 1, Zagreb Chorvatsko	0,03%	0,03%	43 844	0,03%	0,03%	89 844
Auctor Finance, s.r.o.	Dvořákovo nábrežie 8, Bratislava, Slovenská republika	100,00%	100,00%	111 783	100,00%	100,00%	111 783
Auctor Alfa, a.s.	Sokolovská 700/113a, Praha, Česká republika	100,00%	100,00%	82 518	100,00%	100,00%	79 412
Aminess Hospitality Group d.o.o.	Ulica kneza Branimira 71E 5, Zagreb, Chorvatsko	80,00%	80,00%	8 148	80,00%	80,00%	8 148
Adriatic Hotel Management d.o.o. (předtím Meeting Point Hotel Management Croatia d.o.o.)	Ulica kneza Branimira 71E, Zagreb, Chorvatsko	100,00%	100,00%	215 575	100,00%	100,00%	215 575
Meeting Point Croatia d.o.o.	Đure Šporera 2A, Rijeka, Chorvatsko	100,00%	100,00%	107 788	100,00%	100,00%	107 788
Auctor Finance SK, s.r.o.	Dvořákovo nábrežie 8, Bratislava, Slovenská republika	100,00%	100,00%	100 000	0%	0%	-
Auctor Finance CZ, s.r.o.	Sokolovská 700/113a, Praha, Česká republika	100,00%	100,00%	106 390	0%	0%	-
Auctor Beta, a.s.	Sokolovská 700/113a, Praha, Česká republika	100,00%	100,00%	0	0%	0%	-
Auctor Pharma d.o.o.	Ulica kneza Branimira 71E, Zagreb, Chorvatsko	100,00%	100,00%	2 507	0%	0%	-
Celkem				**40 820 942**			**58 897 738**

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku

2025

(údaje v EUR)

	Stav k 1.1.2025	Přírůstky	Úbytky	Přecenění kursem ECB k 31.12.2025	Opravná položka	Stav k 31.12.2025
Podíly – ovládaná osoba	58 897 738	287 562	18 242 799	6 959	128 518	40 820 942

2024

(údaje v EUR)

	Stav k 1.1.2024	Přírůstky	Úbytky	Přecenění kursem ECB k 31.12.2024	Opravná položka	Stav k 31.12.2024
Podíly – ovládaná osoba	37 260 976	23 846 350	3 838 247	1 628 659	-	58 897 738

Společnost 21.9.2025 uzavřela kupno-prodejní smlouvu na prodej 67,96% podílu na společnosti Aminess d.d. dceřiné společnosti Auctor Kapital d.o.o. za 122 000 tis. EUR. Kupní cena byla v průběhu dubna 2026 započtena oproti závazku na společnosti na navýšení základního kapitálu společnosti Auctor Kapital d.o.o.. Navýšení základního kapitálu Auctor Kapital d.o.o. a zápočet byly realizovány v průběhu dubna 2026 (bod 3.21).

V průběhu roku 2025 Společnost založila dvě entity Auctor Finance CZ, s.r.o. a Auctor Finance SK, s.r.o. jako účelové společnosti k zamýšlenému vydání dluhopisů na refinancování stávajících dluhopisů emitovaných společností Auctor Finance, s.r.o. se splatností 24.11.2025.

Společnosti emitovali dluhopisy dne 15.7.2025 a dluhopisy společnosti Auctor Finance, s.r.o. byli následně splaceny v lhůtě splatnosti.

Dne 7.10.2025 Společnost založila společnost Auctor Beta – účelově založenou společnost pro akvizici 25% podílu na nizozemské společnosti Value Pharmacy B.V. Value Pharmacy B.V. drží podíly v polských společnostech operujících na trhu v Polsku prostřednictvím sítě lékáren.

Dne 8.12.2025 Společnost založila společnost Auctor Pharma d.o.o. – účelově založenou společnost pro akvizici 25,32% podílu na společnosti Medika d.d..

Společnost k rozvahovému dni eviduje náklady spojené se zamýšleným pořízením majetkových účastí ve výši 152 862 EUR.

K rozvahovému dni Společnost testovala majetkové účasti s ohledem na možnou ztrátu hodnoty a dospěla k závěru, že odhadovaná hodnota společnosti Medika d.d. a Auctor Beta, a.s. je nižší než účetní hodnota, a proto Společnost vytvořila opravnou položku ve výši 128 tis. EUR na vrub nákladů (viz bod 3.18). Kurzový rozdíl k majetkovým účastem je zachycen ve vlastním kapitálu společnosti (viz bod 3.7).

3.3. Dlouhodobé pohledávky

(údaje v EUR)

Dlouhodobé pohledávky	**Stav k 31.12.2025**	**Stav k 31.12.2024**
Poskytnuté zápůjčky – Společnosti ve skupině	25 771 328	9 760 797
Jiné pohledávky	1 000	1 000
Dlouhodobé pohledávky celkem	**25 772 328**	**9 761 797**

K 31.12.2025

(údaje v EUR)

Poskytnuté zápůjčky – Společnosti ve skupině	**Splatnost**	**Úroková sazba**	**Jistina**	**Neuhrazené úroky**	**Naběhlá hodnota**
Ovládána osoba	28.6.2030	0%	9 184 500	0	9 184 500*
Ovládána osoba	31.12.2030	0%	1 586 828	0	1 586 828
Ovládána osoba	31.12.2030	0%	15 000 000	0	15 000 000
Celkem			**25 771 328**		**25 771 328**

* Pohledávka je podřízena pohledávce společnosti J&T banka d.d. vůči společnosti AUCTOR d.o.o. za poskytnutý úvěr ve výši jistiny 5 560 000 EUR.

K 31.12.2024

(údaje v EUR)

Poskytnuté zápůjčky – Společnosti ve skupině	**Splatnost**	**Úroková sazba**	**Jistina**	**Neuhrazené úroky**	**Naběhlá hodnota**
Ovládána osoba	5.2.2028	0%	2 400 000	0	2 400 000
Ovládána osoba	30.6.2027	0%	985 579	0	985 579
Ovládána osoba	31.12.2030	0%	1 586 828	0	1 586 828
Ovládána osoba	31.12.2030	0%	3 500 000	0	3 500 000
Ovládána osoba	30.6.2026	0%	255 000	0	255 000
Ovládána osoba	1.1.2028	0%	1 033 390	0	1 033 390
Celkem			**9 760 797**		**9 760 797**

Jiné dlouhodobé pohledávky zahrnují pohledávku vůči dceřiné společnosti Adriatic Hotel Management d.o.o. (předtím Meeting Point Hotel Management Croatia d.o.o.) ve výši 1 000 EUR (k 31.12.2024 ve výši 1 000 EUR), pořízenou postoupením. Nominální hodnota této pohledávky je evidována na podrozvaze ve výši 70 025 EUR.

Pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let
K 31. 12. 2025 dlouhodobé pohledávky nemají dobu splatnosti delší než 5 let. K 31.12.2024 společnost evidovala dlouhodobé pohledávky s dobou splatností delší než 5 let ve výši 5 086 828 EUR.

Pohledávky kryté věcnými zárukami
Společnost nemá pohledávky kryté věcnými zárukami.

3.4. Krátkodobé pohledávky

(údaje v EUR)

Krátkodobé pohledávky	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Poskytnuté zápůjčky – Společnosti v skupině	421 537	9 653 872
Pohledávky vůči Auctor Kapital d.o.o. za prodej 67,96% Aminess d.d.	121 613 372	0
Jiné krátkodobé pohledávky - SWAP	104 797	0
Daňové pohledávky	0	45 638
Krátkodobé pohledávky celkem	**122 139 706**	**9 699 510**

K 31.12.2025

(údaje v EUR)

Poskytnuté zápůjčky	Splatnost	Úroková sazba	Jistina	Neuhrazené úroky	Naběhlá hodnota
Ovládána osoba	31.12.2026	10%	300 000	17 116	317 116
Ovládána osoba	30.6.2026	0%	104 421	0	104 421
Celkem			**404 421**	**17 116**	**421 537**

K 31.12.2024

(údaje v EUR)

Poskytnuté zápůjčky	Splatnost	Úroková sazba	Jistina	Neuhrazené úroky	Naběhlá hodnota
Ovládána osoba	30.6.2025	0%	7 653 872	0	7 653 872
Ovládána osoba	31.12.2025	0%	2 000 000	0	2 000 000
Celkem			**9 653 872**		**9 653 872**

Společnost k 31.12.2025 eviduje krátkodobé zápůjčky poskytnuté dceřiným ve výši 421 537 EUR k 31.12.2024 ve výši 9 653 872 EUR.

Společnost k 31.12.2025 eviduje pohledávku vůči dceřiné společnosti Auctor Kapital d.o.o. za prodej 67,96% podílu na společnosti Aminess d.d. ve výši 121 613 372 EUR (viz bod 3.2) (k 31.12.2024: nula).

Jiné krátkodobé pohledávky zahrnují kladnou reálnou hodnotu otevřeného derivátu (viz bod 3.11) k 31.12.2025 ve výši 104 797 EUR (k 31.12.2024: nula).

Společnost nevykazuje k 31.12.2025 ani k 31.12.2024 pohledávky po lhůtě splatnosti.

3.5. Peníze a peněžní ekvivalenty

(údaje v EUR)

Peníze a peněžní ekvivalenty	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Běžné účty v bankách	25 006 397	798 188
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	**25 006 397**	**798 188**

Vykazovaný stav peněžních prostředků představuje zůstatky na bankovních účtech vedených u finančních institucí v České republice i v Chorvatsku.

3.6. Časové rozlišení aktiv

(údaje v EUR)

Časové rozlišení aktiv	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Náklady příštích období u úvěru	757 334	269 264
Příjmy příštích období	306	
Časové rozlišení aktiv celkem	**757 640**	**269 264**

Společnost vykazuje jako náklady příštích období poplatky související s úvěrem od dceřiných společností ve výši 757 334 EUR (31.12.2024 ve výši 269 264 EUR), které bude rozpouštět do nákladů rovnoměrně až do finální splatnosti úvěrů v roce 2030.

3.7. Vlastní kapitál

(údaje v EUR)

Vlastní kapitál	Stav k 31.12.2024	Pohyb	Stav k 31.12.2025
Základní kapitál	80 890	9 137	90 027
Emisní ážio	0	19 800 000	19 800 000
Ostatní kapitálové fondy	13 719 125	-	13 719 125
Oceňovací rozdíly	-1 477	6 959	5 482
VH minulých let	-10 548 280	-4 383 575	-14 931 855
VH běžného účetního období	-4 383 575	102 638 063	98 254 488
Vlastní kapitál celkem	**-1 133 317**	**118 070 584**	**116 937 267**

Základní kapitál společnosti činí 2 222 223 Kč (90 027 EUR) a je v plné výši splacen. Základní kapitál tvoří:

- 2 000 000 kusů kmenových akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 1 Kč, se kterými jsou spojena veškerá a jakákoliv akcionářská práva předvídaná příslušnými právními předpisy, a
- 222 223 kusů zvláštních akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 1 Kč se kterými není spojeno právo na podíl na zisku (včetně zálohy na zisk), ani právo na podíl na likvidačním zůstatku v rozsahu, v jakém to nevylučují donucující ustanovení příslušných právních předpisů. Se zvláštními akciemi jsou spojena hlasovací práva.

Akcionáři Společnosti na Valné hromadě dne 22.12.2025 rozhodli o navýšení základního kapitálu Společnosti peněžitými vklady o 222 223 Kč z původní výše základního kapitálu 2 000 000 Kč na 2 222 223 Kč. Emisní kurs upisovaných akcií činil 222 223 Kč a 19 800 000 EUR. Částka 222 223 Kč byla započtena na vklad do základního kapitálu Společnosti a částka 19 800 000 EUR je emisním ážiem.

V rámci vlastního kapitálu je k 31.12.2025 vykázán oceňovací rozdíl společností uvedených v bodě 3.2. v celkové hodnotě 5 482 EUR (k 31.12.2024 ve výši -1 477 EUR), což představuje kurzový rozdíl z přecenění majetkových účastí.

Společnost k 31.12.2025 tvořila Ostatní kapitálové fondy ve výši 13 719 125 EUR kapitalizací pohledávek akcionářů vůči společnosti (k 31.12.2024 ve výši 13 719 125 EUR).

Valnou hromadou Společnosti konané dne 12.6.2025 bylo schváleno následující rozdělení výsledku hospodaření za rok 2024:

(údaje v EUR)

Výsledek hospodaření k 31.12.2024	-4 383 575
Převod na neuhrazenou ztrátu minulých let	-4 383 575
Celkem	**-4 383 575**

O vypořádání výsledku hospodaření za rok 2025, tj. zisku ve výši 98 254 488 EUR, rozhodne valná hromada v průběhu roku 2026 běžným způsobem, v souladu se zákonem o obchodních korporacích. Předpokládá se výplata části zisku akcionářům podle jejich podílů ekonomických práv na společnosti, jako podíl na zisku, část zisku na převod na neuhrazenou ztrátu minulých let a část zisku na převod do nerozdělených zisků minulých let.

3.8. Rezerva na daň z příjmů

(údaje v EUR)

Rezerva na daň z příjmů	**Stav k 31.12.2025**	**Stav k 31.12.2024**
Daň z příjmů	180 324	0
Zaplacené zálohy na daň z příjmů	147 007	0
Rezerva na daň z příjmů celkem	**33 317**	**0**

V roce 2024 nebyla vykázána rezerva na daň z příjmů, protože zaplacené zálohy převýšily daňovou povinnost, a proto byla vykázána pohledávka z titulu daně z příjmu (bod 3.4.).

Na Společnost se, vzhledem k celkové výši výnosů na konsolidovaném základě skupiny Auctor Holding, vztahují pravidla pro dorovnávací daň v rámci Pilíře 2. Společnost k datu sestavení účetní závěrky posoudila jejich dopady a neidentifikovala povinnost účtovat o dodatečné daňové povinnosti související s těmito pravidly.

3.9. Dlouhodobé závazky

(údaje v EUR)

Dlouhodobé závazky	**Stav k 31.12.2025**	**Stav k 31.12.2024**
Přijaté úvěry – od společnosti ve skupině – Auctor Finance CZ, s.r.o.	40 623 860	0
Přijaté úvěry – od společnosti ve skupině – Auctor Finance SK, s.r.o.	39 689 794	
Přijaté úvěry – od společnosti ve skupině – Aminess Hospitality Group d.o.o.	15 070 466	
Dlouhodobé závazky celkem	**95 384 120**	**0**

K 31.12.2025 Společnost vykazuje jako dlouhodobý závazek přijaté úvěry od dceřiných společností Auctor Finance CZ, s.r.o. a Auctor Finance SK, s.r.o. - emitentů dluhopisů, které poskytly úvěry mateřské společnosti z prostředků získaných emisí dluhopisů. Úvěry od dceřiných společností jsou splatné 8.7.2030. Společnost použila získané prostředky na splacení přijatého úvěru od společnosti Auctor Finance, s.r.o. a následného splacení dluhopisů splatných 24.11.2025 – viz bod 3.2.

V souvislosti s emisí dluhopisů společností Auctor Finance SK, s.r.o. byl vypracován prospekt pro dluhopisy vydané v rámci nabídkového programu v celkové jmenovité hodnotě do 40 000 000 EUR, na jehož základě může Auctor Finance SK, s.r.o., průběžně nebo opakovaně vydávat zajištěné dluhopisy podle právních předpisů Slovenské republiky jako zaknihované cenné papíry na doručitele. Celková suma emitovaných dluhopisů k 31.12.2025 činila 40 000 000 EUR. Dluhopisy byly vydány s úrokovou sazbou (kupónem) 5,5 % p.a. a splatností 15.7.2030, přičemž kupón je splatný pololetně.
Emitent z celkové sumy upsaných dluhopisů poskytl k 31.12.2025 Společnosti úvěr ve výši jistiny 39 689 794 EUR se splatností 8.7.2030 a s úrokovou sazbou 6,05% p.a..
Úroky z přijaté půjčky jsou splatné pololetně, vždy 8. ledna a 8. července daného roku, a proto jsou vykázány v krátkodobých závazcích ve výši 1 002 601 EUR – dále viz bod 3.10.

V souvislosti s emisí dluhopisů společností Auctor Finance CZ, s.r.o. byl vypracován prospekt pro dluhopisy vydané v rámci nabídkového programu v celkové jmenovité hodnotě do 1 300 000 000 Kč, na jehož základě může Auctor Finance CZ, s.r.o., průběžně nebo opakovaně vydávat zajištěné dluhopisy podle právních předpisů České republiky jako zaknihované cenné papíry na doručitele. Celková suma emitovaných dluhopisů k 31.12.2025 činila 1 000 000 000 Kč. Dluhopisy byly vydány s úrokovou sazbou (kupónem) 6,5 % p.a. a splatností 15.7.2030, přičemž kupón je splatný pololetně.
Emitent z celkové sumy upsaných dluhopisů poskytl k 31.12.2025 Společnosti úvěr ve výši jistiny 40 623 860 EUR (984 600 500 Kč) se splatností 8.7.2030 a s úrokovou sazbou 7,51% p.a..
Úroky z přijaté půjčky jsou splatné pololetně, vždy 8. ledna a 8. července daného roku, a proto jsou vykázány v krátkodobých závazcích ve výši 1 020 016 EUR (24 722 135 Kč) – dále viz bod 3.10.

Závazky z dluhopisů vydaných dceřinými společnostmi jsou zajištěny ručitelským prohlášením (dále jen Ručení) společnosti Auctor Holding, a.s.

Společnost dále přijala úvěr od dceřiné společnosti Aminess Hospitality Group d.o.o. s úvěrovým rámcem až do 17 000 000 EUR, přičemž k 31.12.2025 bylo čerpáno 15 000 000 EUR. Celková výše úvěru včetně naběhlých úroků k 31.12.2025 činí 15 070 466 EUR. Úvěr byl poskytnut s úrokovou sazbou 3M EURIBOR + 5,5% a splatností 28.12.2031. Poplatek za poskytnutí úvěru ve výši 85 000 EUR je splatný do jednoho měsíce ode dne poskytnutí úvěru, a proto je vykázán v krátkodobých závazcích viz bod 3.10.
Aminess Hospitality Group d.o.o. poskytla Společnosti prostředky z bankovního úvěru od J&T Banka d.d.. Společnost je ručitelem vůči J&T Banka d.d. z titulu tohoto úvěru. K 31.12.2025 byla výše úvěru 15 561 240 EUR.
Společnost použila prostředky získané přijetím úvěru od Aminess Hospitality Group d.o.o. na poskytnutí úvěru dceřiné společnosti Auctor Beta, a.s. na akvizici 25% podílu na nizozemské společnosti Value Pharmacy B.V. dále viz bod 3.2.

Závazky s dobou splatnosti delší než 5 let

(údaje v EUR)

Dlouhodobé závazky s dobou splatností delší než 5 let	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Přijaté úvěry – od společnosti ve skupině – Aminess Hospitality Group d.o.o.	15 070 466	
Dlouhodobé závazky s dobou splatností delší než 5 let celkem	**15 070 466**	**0**

Závazky kryté věcnými zárukami

Dlouhodobé závazky jsou kryté věcnými zárukami viz popis výše.

3.10. Krátkodobé závazky

(údaje v EUR)

Krátkodobé závazky	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Přijaté úvěry – od společnosti ve skupině (jistina)	0	79 905 160
Přijaté úvěry – od společnosti ve skupině (úroky) (bod 3.9)	2 022 617	619 539
Přijaté úvěry – od společnosti ve skupině (poplatky) (bod 3.9)	85 000	0
Přijaté bankové úvěry – kontokorentní úvěr	114 022	0
Závazky z obchodních vztahů a dohadné účty pasivní	45 485	27 392
Stát - daňové závazky	2 367	7 705
Jiné krátkodobé závazky - SWAP	21 149	0
Jiné závazky	4 531	18
Krátkodobé závazky celkem	**2 295 171**	**80 559 814**

K 31.12.2024 Společnost vykazovala jako krátkodobý závazek přijatý úvěr od dceřiné společnosti Auctor Finance, s.r.o. - emitenta dluhopisů, který poskytl úvěr mateřské společnosti z prostředků získaných emisí dluhopisů. Úvěr od dceřiné společnosti byl splatný 9.11.2025 a proto byl k 31.12.2024 vykázán jako krátkodobý závazek ve výši 79 905 160 EUR. Úvěr byl splacen v lhůtě splatnosti.

Společnost uzavřela dne 10.11.2025 smlouvu o přijatí kontokorentního úvěru až do výše 4 000 000 EUR, přičemž k 31.12.2025 společnost čerpala úvěr ve výši 114 021 EUR (k 31.12.2024: nula). Úvěr byl poskytnutý s úrokovou sazbou 1M EURIBOR + 3,75% p.a. a splatností do 30.9.2026.

Jiné krátkodobé závazky k 31.12.2025 jsou tvořeny zápornou reálnou hodnotou otevřeného derivátu (viz bod 3.11) ve výši 21 149 EUR (k 31.12.2024: nula).

3.11. Deriváty

Společnost má k 31.12.2025 otevřeny dva měnové swapové obchody (k 31.12.2024: nula) se společností J&T BANKA, a. s. s datem vypořádání 30.1.2026.

Deriváty jsou vedeny jako deriváty určené k obchodování.

K 31.12.2025 Společnost přecenila deriváty na reálnou hodnotu. Kladnou reálnou hodnotu vykazuje v jiných krátkodobých pohledávkách a zápornou reálnou hodnotu v jiných krátkodobých závazcích. Veškeré změny reálné hodnoty jsou zachyceny ve výsledku hospodaření.

(údaje v EUR)

	31. prosince 2025		
	Nominální hodnota	Reálná hodnota kladná	Reálná hodnota záporná
Měnový swap EUR/CZK	25 735 747	104 797	0
Měnový swap EUR/CZK	14 651 863	0	21 149
Celkem	**40 387 610**	**104 797**	**21 149**

3.12. Zaměstnanci, vedení společnosti a statutární orgány

Společnost nemá žádné zaměstnance.

Členům představenstva společnosti, členům dozorčí rady společnosti ani osobám s řídící pravomocí, či osobám blízkým neplynuly v roce 2025 ani v roce 2024 žádné odměny ani výhody.

3.13. Čistý obrat za účetní období

V souladu s novou definicí čistého obratu vykázala společnost ve výkazu zisku a ztráty na řádku „Čistý obrat za účetní období“ k 31. 12. 2025 obrat ve výši 161 213 851 EUR (k 31.12.2024 ve výši 4 830 086), který se skládá z ostatních provozních výnosů, výnosů z dlouhodobého finančního majetku, výnosových úroků a podobných výnosů a ostatních finančních výnosů.

3.14. Provozní náklady a výnosy

Struktura služeb a provozních nákladů je uvedená v následujícím přehledu:

(údaje v EUR)

Služby a Provozní náklady	**2025**	**2024**
Audit	75 587	57 118
Účetní, daňové a administrativní služby	96 336	154 426
Právní služby	118 967	57 195
Notářské služby	849	773
Nájemné	1 814	1 789
Ostatní	3 084	8 134
Daně a poplatky	12	0
Hodnota pohledávky při jejím postoupení	1 259 911	0
Celkem	**1 556 560**	**279 435**

Struktura provozních výnosů je uvedená v následujícím přehledu:

(údaje v EUR)

Provozní výnosy	**2025**	**2024**
Výnosy z postoupení pohledávek	1 259 911	0
Celkem	**1 259 911**	**0**

V účetním období Společnost postoupila pohledávky vůči společnosti ve skupině, Romana d.o.o., ve výši 1 259 911 EUR na svou dceřinou společnost Aminess d.d. za odměnu 1 259 911 EUR.

3.15. Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly a náklady vynaložené na prodané podíly

(údaje v EUR)

	2025	**2024**
Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba (viz bod 3.2)	122 000 000	3 500 000
Náklady vynaložené na prodané podíly	18 242 799	3 832 715
Zisk/ztráta z prodeje podílů	**103 757 201**	**-332 715**

Společnost v roce 2025 prodala 67,96% podíl ve společnosti AMINESS d.d v pořizovací ceně 18 242 799 EUR dceřiné společnosti Auctor Kapital d.o.o. za odměnu 122 000 000 EUR (viz bod 3.2).

3.16. Výnosové úroky a podobné výnosy

Struktura výnosových úroků a podobných výnosů je uvedená v následujícím přehledu:

(údaje v EUR)

Finanční výnosy	2025	2024
Výnosové úroky a podobné výnosy za ovládanou a ovládající osobou	15 616	880 204
Výnosové úroky a podobné výnosy	22 230	778
Celkem	**37 846**	**880 982**

3.17. Nákladové úroky a podobné náklady

Struktura nákladových úroků a podobných nákladů je uvedená v následujícím přehledu:

(údaje v EUR)

Finanční náklady	2025	2024
Nákladové úroky z úvěrů za ovládanou a ovládající osobou	5 438 976	4 284 171
Ostatní nákladové úroky z úvěrů	8 533	189 855
Celkem	**5 447 509**	**4 474 026**

3.18. Ostatní finanční výnosy a náklady

Struktura ostatních výnosů je uvedená v následujícím přehledu:

(údaje v EUR)

Finanční výnosy	2025	2024
Kurzové zisky	81 784	2 522
Dividendy	0	1 600
Výnosy z prodaného krátkodobého finančního majetku - dluhopisy	37 163 573	0
Výnosy z derivátových operací – SWAP (viz bod 3.11)	413 677	0
Poplatky spojené s úvěry	257 061	447 504
Celkem	**37 919 095**	**451 626**

Struktura finančních nákladů je uvedená v následujícím přehledu:

(údaje v EUR)

Finanční náklady	2025	2024
Bankovní poplatky	350	421
Kurzové ztráty	383 961	8 887
Náklady vynaložené na prodaný krátkodobý finanční majetek – dluhopisy	36 670 752	0
Náklady z derivátových operací – SWAP (viz bod 3.11)	21 661	0
Náklady z finančního majetku – tvorba opravné položky (viz bod 3.2)	128 518	0
Poplatky spojené s úvěry a bankovními zárukami	326 930	427 691
Celkem	**37 532 172**	**436 999**

3.19. Transakce a vztahy se spřízněnými subjekty

Závazky vůči spřízněným subjektům k 31.12.2025

(údaje v EUR)

Vztah ke společnosti	Krátkodobé závazky z obchodního styku	Ostatní krátkodobé závazky	Dlouhodobé závazky	Celkem
Dceřiné společnosti	100	2 107 617	95 384 120	97 491 837
Ostatní společnosti	11 100	-	-	11 100
Celkem	**11 200**	**2 107 617**	**95 384 120**	**97 502 937**

Závazky vůči spřízněným subjektům k 31.12.2024

(údaje v EUR)

Vztah ke společnosti	Krátkodobé závazky z obchodního styku	Ostatní krátkodobé závazky	Dlouhodobé závazky	Celkem
Dceřiné společnosti	100	80 524 699	-	80 524 799
Ostatní společnosti	9 900	-	-	9 900
Celkem	**10 000**	**80 524 699**	**-**	**80 534 699**

Pohledávky vůči spřízněným subjektům k 31.12.2025

(údaje v EUR)

Vztah ke společnosti	Ostatní krátkodobé pohledávky	Dlouhodobé pohledávky	Celkem
Dceřiné společnosti	122 034 909	25 772 328	147 807 237
Celkem	**122 034 909**	**25 772 328**	**147 807 237**

Pohledávky vůči spřízněným subjektům k 31.12.2024

(údaje v EUR)

Vztah ke společnosti	Ostatní krátkodobé pohledávky	Dlouhodobé pohledávky	Celkem
Dceřiné společnosti	9 653 872	9 761 796	19 415 668
Celkem	**9 653 872**	**9 761 796**	**19 415 668**

Výnosy a náklady se spřízněnými subjekty během roku 2025 a 2024

(údaje v EUR)

	2025		2024	
Vztah ke společnosti	**Výnosy**	**Náklady**	**Výnosy**	**Náklady**
Dceřiné společnosti	123 277 027	5 765 524	881 804	4 606 006
Ostatní společnosti	255 560	76 822	447 504	114 615
Celkem	**123 532 587**	**5 842 346**	**1 329 308**	**4 720 621**

3.20. Závazky a pohledávky neuvedené v rozvaze

Struktura transakcí neuvedené v rozvaze je uvedená v následujícím přehledu:

(údaje v EUR)

Závazky (-) a pohledávky (+) neuvedené v rozvaze	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Přijaté přísliby	19 209 325	94 840
Poskytnuté přísliby	-19 711 079	-18 891 128
Aktiva daná do zástavy – podíly na společnostech	0	-36 519 399
Sponsorship	0	-43 806 711
Poskytnutá garance – ručitelské prohlášení	-150 303 045	-80 411 111
Nominální hodnota pohledávek nabytých postoupením	70 025	70 025
Pohledávky související s měnovými deriváty	40 516 566	0
Závazky související s měnovými deriváty	-40 387 610	0
Přijaté směnky	317 116	0
Poskytnuté směnky	-114 022	0
Podřízené pohledávky	-9 184 500	0

Přijaté a poskytnuté přísliby

Společnost eviduje na podrozvahových účtech hodnotu přijatých příslibů nevyčerpaného úvěrového rámce ve výši přijaté přísliby od dceřiné společnosti v celkové výši 19 209

325 EUR (k 31.12.2024 ve výši 94 840 EUR) a hodnotu poskytnutých příslibů ze smluv o poskytnutém úvěru dceřiným společnostem ve výši 19 711 079 EUR (k 31.12.2024 ve výši 18 891 128 EUR)

Pohledávky a závazky související s měnovými deriváty

Společnost eviduje na podrozvahových účtech pohledávky ve výši 40 516 565 EUR (k 31.12.2024: nula EUR) a závazky ve výši 40 387 610 EUR (k 31.12.2024 nula EUR) související s měnovými deriváty. Tyto pohledávky a závazky představují nominální hodnoty otevřených derivátových transakcí k rozvahovému dni.

Aktiva daná do zástavy – podíly na společnostech

Závazky dceřiné společnosti -Emitenta z dluhopisů a závazky Společnosti ze záruky byly k 31.12.2024 zajištěny zástavními právy zřízenými Společností na 100% akcií, které vlastní Společnost ve společnosti Auctor d.o.o., a 58.5% akcií ve společnosti Auctor Kapital d.o.o. (viz bod 3.9.). Závazky z dluhopisů byly v průběhu roku plně splaceny. Zástavní právo na akcie bylo vymazáno v únoru 2026.

Sponsorship

Společnost uzavřela SPONSOR AGREEMENT na základě, které se zavazuje společnosti J&T BANKA, a.s., na výzvu Agenta pro zajištění nebo dlužníka – společnosti ROMANA d.o.o. zajistit plnění podmínek úvěrové smlouvy dlužníkem tak, aby nenastala situace neplnění. SPONSOR AGREEMENT byla v průběhu roku 2025 zrušená.

Poskytnutá garance – ručitelské prohlášení

Společnost je garantem za půjčky svých dceřiných společností z přijatých úvěrů resp. z vydaných dluhopisů ve výši 150 303 045 EUR (k 31.12.2024 ve výši 124 217 822 EUR) viz bod 3.9.

Nominální hodnota pohledávky nabyté postoupením

Společnost vykazuje na podrozvaze pohledávku vůči dceřiné společnosti Meeting Point Hotel Management Croatia d.o.o., kterou nabyla postoupením. K 31.12.2025 nominální hodnota této pohledávky činí 70 025 EUR (k 31.12.2024 činila 70 025 EUR). Společnost ji nabyla za 1 000 EUR (viz bod 3.3.).

Opce na koupi akcií Aminess,d.d.

Společnost uzavřela opční smlouvu s dceřinou společností, která se týká put opce na koupi 73 493 kusů akcií společnosti Aminess d.d. Opci lze uplatnit v případě, že dceřiná společnost nakoupí předmětné akcie na základě opčních smluv, které má uzavřeny.

Poskytnuté a přijaté směnky

Společnost eviduje na podrozvahových účtech hodnotu přijatých směnek jako zajištění za poskytnuté zápůjčky v celkové výši 317 116 EUR (k 31.12.2024 ve výši nula EUR) a hodnotu poskytnutých směnek jako zajištění přijatých úvěrů ve výši 114 022 EUR (k 31.12.2024 ve výši nula EUR).

Podřízené pohledávky

Společnost eviduje na podrozvahových účtech hodnotu pohledávek vůči dceřiným společnostem, které jsou podřízené seniorním věřitelům poskytnutých financování dceřiným společnostem ve výši 9 184 500 EUR (k 31.12.2024 nula EUR)

3.21. Události, které nastaly po datu účetní závěrky

Po 31. prosinci 2025 nastaly tyto významné události:

Dne 28.1.2026 Společnost jako jediný společník dceřiné společnosti Auctor Kapital d.o.o. rozhodla o navýšení základního kapitálu o 121 613 000 EUR na sumu 128 247 990 EUR. Zvýšení základního kapitálu bylo zapsáno do obchodního rejstříku dne 9.4.2026.

V průběhu ledna 2026 poskytla společnost ovládajícím osobám úvěry do výšky jistiny 11 964 000 EUR se splatností do 31.12.2026. Současně společnost dne 11.6.2026 nabyla od dceřiné společnosti pohledávky z úvěrů poskytnutých ovládajícím osobám v celkové výši 10 531 228 EUR. Ke dni 11.6.2026 byla část pohledávek z těchto úvěrů v celkové výši 11 414 971 EUR postoupena na společnost JTPEG Croatia Investments, a.s.

V průběhu února 2026 poskytla společnost dceřiné společnosti Auctor Alfa, a.s. úvěr do výše 9 000 000 EUR se splatností do 31.12.2026. K datu sestavení účetní závěrky činilo skutečné čerpání úvěru 8 600 000 EUR.

V červnu 2026, dceřiná společnost Auctor Alfa, a.s., rozhodla o výplatě dividend ze zisku za rok 2025. Na základě tohoto rozhodnutí vznikl společnosti jako jedinému akcionáři nárok na podíl na zisku ve výši 10 532 000 EUR.

V červnu 2026 došlo k částečné splátce úvěru poskytnutého dceřiné společnosti v průběhu roku 2025 (viz bod 3.2). Z celkové výše úvěru 15 000 000 EUR byla splacena částka 9 500 000 EUR.

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné další významné následné události, které by měly vliv na účetní závěrku Společnosti.

Sestaveno dne
26. 6. 2026

…….
Oleg Uskoković
(člen představenstva)

…….
Josef Pilka
(člen představenstva)

Building a better working world

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům společnosti Auctor Holding, a.s.:

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Auctor Holding, a.s. (dále také „Společnost") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2025 a výkazu zisku a ztráty, za rok končící 31. prosince 2025, a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosince 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

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 představenstvo 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 našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví 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 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 (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 obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Building a better working world

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady 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.

Odpovědnost 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, 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 představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem, a 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 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.

A member firm of Ernst & Young Global Limited
Ernst & Young Audit, s.r.o. with its registered office at Na Florenci 2116/15, 110 00 Prague 1 - Nove Mesto,
has been incorporated in the Commercial Register administered by the Municipal Court in Prague,
Section C, entry no. 88504, under Identification No. 26704153.

Building a better working world

- 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 představenstvo a dozorčí radu 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.

Ernst & Young Audit, s.r.o.
evidenční č. 401



Artem Žiganov, statutární auditor
evidenční č. 2613

26. června 2026
Praha, Česká republika

A member firm of Ernst & Young Global Limited
Ernst & Young Audit, s.r.o. with its registered office at Na Florenci 2116/15, 110 00 Prague 1 - Nove Mesto,
has been incorporated in the Commercial Register administered by the Municipal Court in Prague,
Section C, entry no. 88504, under Identification No. 26704153.

REPORT ON RELATIONS

Prepared by Board of Directors of Controlled company in accordance with the provisions of Section 82 of Act No. 90/2012 Coll., on Commercial Companies and Cooperatives (Act on Business Corporations), as amended (hereinafter referred to as "**BCA**") for the year 2025 (hereinafter „**Report on relations**")

I.
Relationship Structure

1. Controlled Entity

Business Company:	Auctor Holding, a.s.
Registered office:	Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Czech Republic
Registration No.:	083 64 028
Registered by:	Commercial Register maintained by Municipal court in Prague, file No. B 24583

(hereinafter „**Company**" or „**Controlled Entity**")

2. Controlling Entities

For the period from 1.1.2025 to 31.12.2025:

Name:	Oleg Uskoković
Registered office:	Krešimira Filića street 39B, 42000 Varaždin, Croatia
Date of birth:	7.5.1966
Business Company:	J&T PRIVATE EQUITY GROUP LIMITED
Registered office:	Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 18, 1061 Nicosia, Republic of Cyprus
Registration No.:	HE 327810
Registered by:	Ministry of Energy, Commerce, Industry, Department of Registrar of Companies and Intellectual Property Nicosia

3. Companies controlled by the same Controlling Entities

Entities controlled by Oleg Uskoković for the period from 1.1.2025 to 31.12.2025:

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Zpracovaná statutárním orgánem Ovládané osoby v souladu s ustanovením § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOK**") za účetní období roku 2025

(dále jen „**Zpráva o vztazích**")

I.
Struktura vztahů

1. Ovládaná osoba

Obchodní firma:	Auctor Holding, a.s.
Sídlo:	Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
IČO:	083 64 028
Rejstříkový zápis:	Obchodní rejstřík vedený Městským soudem v Praze, sp. Zn. B 24583

(dále jen „**Společnost**" nebo „**Ovládaná osoba**")

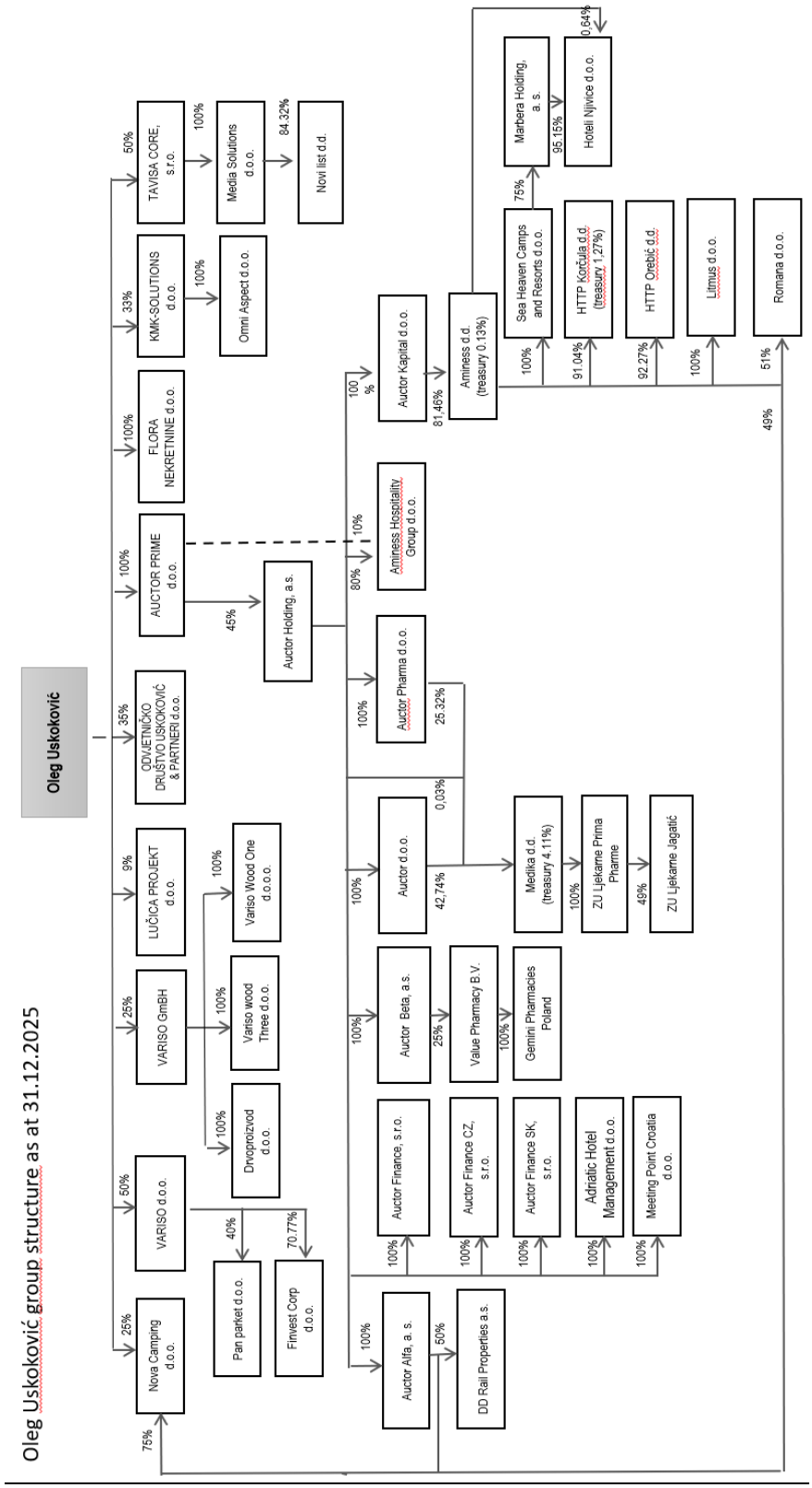
2. Ovládající osoby

V období od 1.1.2025 do 31.12.2025:

Jméno:	Oleg Uskoković
Bydliště:	Krešimira Filića street 39B, 42000 Varaždin, Chorvatsko
Datum narození:	7.5.1966
Obchodní firma:	J&T PRIVATE EQUITY GROUP LIMITED
Sídlo:	Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 18, 1061 Nikósie, Kyperská republika
Registrační číslo:	HE 327810
Zapsaná v:	Oddělení zápisů společností Ministerstvem energetiky, obchodu, průmyslu, Oddělení registrátora společností a duševního vlastnictví Nikósie

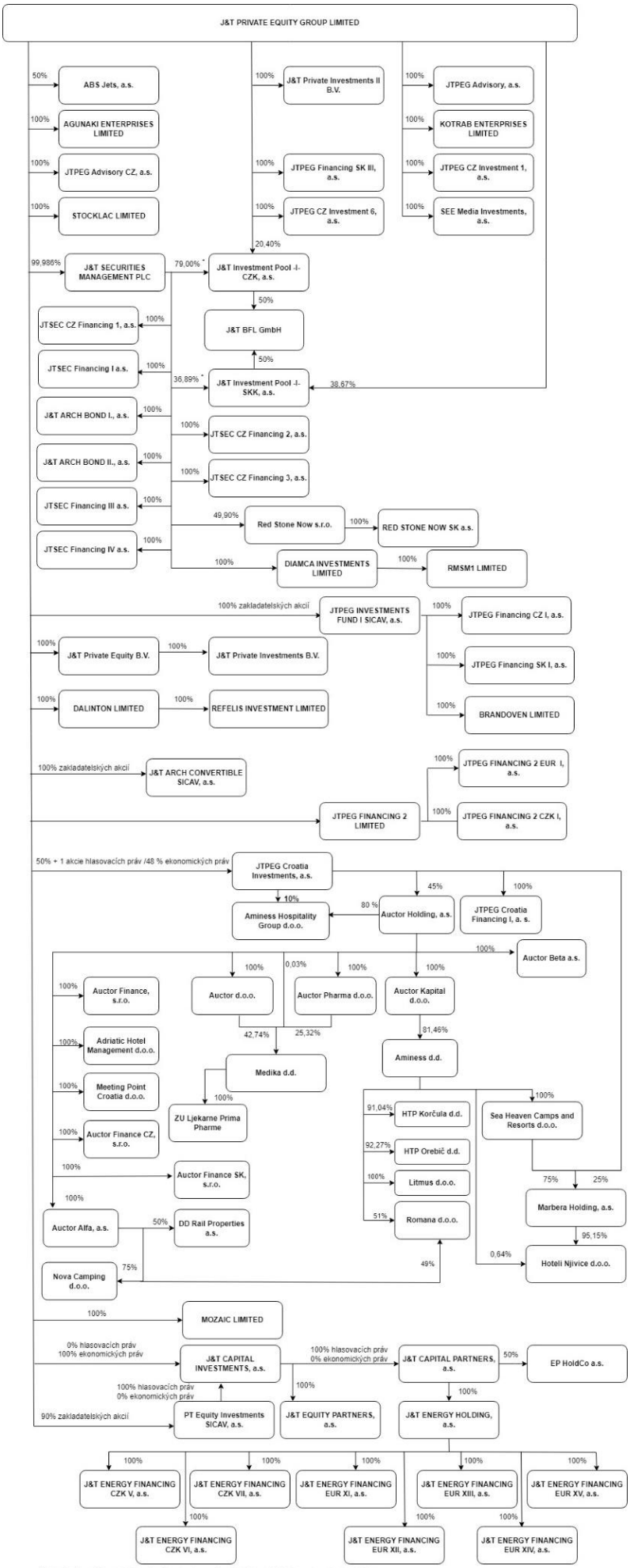
3. Osoby ovládané stejnými Ovládajícími osobami

Osoby ovládané Olegem Uskokovićem v období od 1.1.2025 do 31.12.2025:



Entities controlled by J&T PRIVATE EQUITY GROUP LIMITED for the period from 1.1.2025 to 31.12.2025:

Osoby ovládané J&T PRIVATE EQUITY GROUP LIMITED v období od 1.1.2025 do 31.12.2025:



* Mateřská společnost JTPEG má právo (opci) na nákup 79,00 % akcií J&T Investment Pool-I-CZK, a.s. a 36,89 % akcií J&T Investment Pool-I-SK, a.s. Počet akcií je zahrnut v opční smlouvě.

II.
Role of the Controlled Company

The Company is an independent and highly autonomous company, which is a controlled entity only in a definitional meaning. The company's role is to search for and implement investment opportunities in the field of tourism, drug distribution and operation of pharmacies in Croatia.

II.
Úloha Ovládané osoby

Společnost je nezávislá a vysoce autonomní společnost, která je pouze definičně ovládanou osobou. Úlohou společnosti je vyhledávat a realizovat investiční příležitosti v oblasti turizmu, distribuce léčiv a provoz lékáren v Chorvatsku.

III.
Way and means of control

The Company is controlled through decisions of General meeting of the Company. The joint control over the Company was exercised during the evaluated period of the year 2025 on the basis of the Shareholders' Agreement dated 30 December 2020 (as amended by Amendment No. 1 dated 30 November 2022). On December 22, 2025 Shareholders of the Company concluded Amended and Restated Shareholder agreement under which Controlling entities have joint control over the Company. No other special Contract has been concluded between Company, Controlling Entities and Entities controlled by the same Controlling Entity and these Entities did not jointly pursue any business and non-business activity.

III.
Způsob a prostředky ovládaní

Společnost není ovládaná jinak než prostřednictvím rozhodnutí Valné hromady Společnosti. Společná kontrola nad Společností byla v hodnoceném období roku 2025 vykonávána na základě akcionářské smlouvy ze dne 30. 12. 2020 (ve znění dodatku č. 1 ze dne 30. 11. 2022). Dne 22.12.2025 akcionáři uzavřeli změněnou a doplněnou akcionářskou smlouvu, na jejímž základě vykonávají ovládající osoby společnou kontrolu nad Společností. Mezi Společností, ovládajícími osobami a/nebo Osobami ovládanými stejnou ovládající osobou není uzavřena žádná jiná speciální smlouva ve vztahu ke způsobům a prostředkům ovládaní a tyto osoby společně nevyvíjely žádnou podnikatelskou či nepodnikatelskou činnost.

IV.
List of activities according to § 82 par. d) BCA

On December 30, 2020 Shareholders of the Company concluded Shareholder agreement under which Shareholders have joint control over the Company. This Agreement (as amended by subsequent Amendment No. 1 dated 30 November 2022) was continuously followed by the amended and restated shareholders' agreement concluded on 22 December 2025, which newly regulates the relations between the shareholders.

During the relevant period, the Company did undertake following activities:

IV.
Přehled jednání dle § 82 odst. 2 písm. d) ZOK

Dne 30.12.2020 akcionáři uzavřeli akcionářskou smlouvu na jejichž základě vykonávají společnou kontrolu nad Společností. Na tuto smlouvu (ve znění pozdějšího dodatku č. 1 ze dne 30. 11. 2022) kontinuálně navázala změněná a doplněná akcionářská smlouva uzavřená dne 22. 12. 2025, která nově upravuje vztahy mezi akcionáři.

Společnost v relevantním období učinila následné jednání:

- Concluded Amendment 6 dated 21.5.2025 to the Loan Contract dated 24.10.2019 with AUCTOR d.o.o.,
- Concluded Amendment 7 dated 30.7.2025 to the Loan Contract dated 24.10.2019 with AUCTOR d.o.o.,
- Concluded Loan agreement dated 12.5.2025 with Meeting Point Croatia d.o.o.,
- Concluded Agreement for providing legal services dated 25.3.2025 with USKOKOVIĆ & PARTNERS Ltd.,
- Issued Guarantee deed dated 19.6.2025 in relation to notes issued by Auctor Finance CZ, s.r.o.,
- Issued Guarantee dated 18.6.2025 in relation to notes issued by Auctor Finance SK, s.r.o.,
- Concluded Assignment agreement dated 17.7.2025 with Aminess d.d.
- Concluded Assignment agreement dated 17.7.2025 with Aminess d.d.
- Concluded Termination of SPONSOR AGREEMENT dated 14.8.2025 with ROMANA d.o.o.,
- Concluded Facility agreement dated 9.7.2025 with Auctor Finance CZ, s.r.o. ,
- Concluded Facility agreement dated 9.7.2025 with Auctor Finance SK, s.r.o. ,
- Concluded Amendment No 1 dated 15.7.2025 to the Facility agreement dated 9.7.2025 with Auctor Finance SK, s.r.o. ,
- Concluded Termination of Compensation agreement dated 14.8.2025 with ROMANA d.o.o.,
- Concluded Share Purchase Agreement dated 21.10.2025 with Auctor Kapital d.o.o.
- Concluded Loan agreement dated 8.12.2025 with Aminess Hospitality Group d.o.o.,
- Concluded Loan agreement dated 10.12.2025 with Auctor Beta a.s.,
- Concluded Amendment No 1 dated 8.12.2025 to the Loan agreement dated 12.5.2025 with Meeting Point Croatia d.o.o.,

- uzavřela Dodatek č. 6 ze dne 21.5.2025 ke Smlouvě o půjčce ze dne 24.10.2019 se společností AUCTOR d.o.o.,
- uzavřela Dodatek č. 7 ze dne 30.7.2025 ke Smlouvě o půjčce ze dne 24.10.2019 se společností AUCTOR d.o.o.,
- uzavřela Smlouvu o půjčce ze dne 12.5.2025 se společností Meeting Point Croatia d.o.o.,
- uzavřela Smlouvu o poskytování právních služeb ze dne 25.3.2025 se společností USKOKOVIĆ & PARTNERS Ltd.,
- vydala Ručitelské prohlášení ze dne 19.6.2025 v souvislosti s emisí dluhopisů společností Auctor Finance CZ, s.r.o.,
- vydala Ručitelské prohlášení ze dne 18.6.2025 v souvislosti s emisí dluhopisů společností Auctor Finance SK, s.r.o.,
- uzavřela Smlouvu o postoupení pohledávek ze dne 17.7.2025 se společností Aminess d.d.
- uzavřela Smlouvu o postoupení pohledávek ze dne 17.7.2025 se společností Aminess d.d.
- uzavřela dne 14.8.2025 Smlouvu o ukončení Smlouvy o podpoře projektu ze dne 30.3.2022 se společností ROMANA d.o.o.
- uzavřela Smlouvu o půjčce ze dne 9.7.2025 se společností Auctor Finance CZ, s.r.o.,
- uzavřela Smlouvu o půjčce ze dne 9.7.2025 se společností Auctor Finance SK, s.r.o.,
- uzavřela Dodatek č. 1 ze dne 15.7.2025 ke Smlouvě o půjčce ze dne 9.7.2025 se společností Auctor Finance SK, s.r.o.,
- uzavřela dne 14.8.2025 Smlouvu o ukončení Smlouvy o kompenzaci ze dne 30.3.2022 se společností ROMANA d.o.o.
- uzavřela Smlouvu o prodeji akcií ze dne 21.10.2025 se společností Auctor Kapital d.o.o.,
- uzavřela Smlouvu o půjčce ze dne 8.12.2025 se společností Aminess Hospitality Group d.o.o.,
- uzavřela Smlouvu o půjčce ze dne 10.12.2025 se společností Auctor Beta a.s.,
- uzavřela Dodatek č. 1 ze dne 8.12.2025 ke Smlouve o půjčce ze dne 12.5.2025 se společností Meeting Point Croatia d.o.o.,

During the relevant period, the Company did not undertake any other activities that would have been made at the interest of the Controlling Entities or the Entities controlled by the same Controlling Entity relating to assets exceeding 10% of the Company's equity as determined by

Společnost v relevantním období neučinila žádná jiná jednání, která by byla učiněna na popud nebo v zájmu Ovládajících osob nebo Osob ovládaných stejnou ovládající osobou, týkající se majetku, který přesahuje 10% vlastního kapitálu Společnosti zjištěného podle

the most recent financial statements of period from 1.1.2024 to 31.12.2024.

poslední účetní závěrky, t.j. v účetním období od 1.1.2024 do 31.12.2024.

V.
List of mutual contracts

During the relevant period following contracts were concluded between Controlling Entities or Entities controlled by the same controlling Entity:

V.
Přehled vzájemných smluv

V relevantním období byly uzavřeny následující smlouvy s Ovládajícími osobami nebo Osobami ovládanými stejnou osobou:

Ovládající osoby nebo Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou:/Controlling Entities or Entity controlled by the same Controlling Entity:	Smlouva/Contract:
Aminess d.d.	Smlouva o postoupení pohledávek ze dne 17.7.2025/Assignment agreement dated 17.7.2025
Aminess d.d.	Smlouva o postoupení pohledávek ze dne 17.7.2025/Assignment agreement dated 17.7.2025
Aminess Hospitality Group d.o.o.	Smlouva o půjčce ze dne 8.12.2025/Loan Agreement dated 8.12.2025
Auctor d.o.o.	Smlouva o půjčce ze dne 24.10.2019/Credit Contract dated 24.10.2019
Auctor d.o.o.	Dodatek č. 1 ze dne 20.11.2020 ke Smlouvě o půjčce ze dne 24.10.2019/Amendment 1 dated 20.11.2020 to the Credit Contract dated 24.10.2019
Auctor d.o.o.	Dodatek č. 2 ze dne 3.3.2021 ke Smlouvě o půjčce ze dne 24.10.2019/Amendment 2 dated 3.3.2021 to the Credit Contract dated 24.10.2019
Auctor d.o.o.	Dodatek č. 3 ze dne 1.3.2022 ke Smlouvě o půjčce ze dne 24.10.2019/Amendment 3 dated 1.3.2022 to the Credit Contract dated 24.10.2019
Auctor d.o.o.	Dodatek č. 4 ze dne 14.4.2023 ke Smlouvě o půjčce ze dne 24.10.2019/Amendment 4 dated 14.4.2023 to the Credit Contract dated 24.10.2019
Auctor d.o.o.	Dodatek č. 5 ze dne 12.4.2024 ke Smlouvě o půjčce ze dne 24.10.2019/Amendment 5 dated 12.4.2024 to the Credit Contract dated 24.10.2019
Auctor d.o.o.	Dodatek č. 6 ze dne 21.5.2025 ke Smlouvě o půjčce ze dne 24.10.2019/Amendment 6 dated 21.5.2025 to the Credit Contract dated 24.10.2019
Auctor d.o.o.	Dodatek č. 7 ze dne 30.7.2025 ke Smlouvě o půjčce ze dne 24.10.2019/Amendment 7 dated 30.7.2025 to the Credit Contract dated 24.10.2019
Auctor Alfa, a.s.	Smlouva o půjčce ze dne 30.12.2021/Loan Contract dated 30.12.2021

Auctor Alfa, a.s.	Dodatek č. 1 ze dne 30.6.2023 ke Smlouvě o půjčce ze dne 30.12.2021/Amendment 1 dated 30.6.2023 to the Loan Contract dated 30.12.2021
Auctor Alfa, a.s.	Dodatek č. 2 ze dne 7.11.2024 ke Smlouvě o půjčce ze dne 30.12.2021/Amendment 2 dated 7.11.2024 to the Loan Contract dated 30.12.2021
Auctor Alfa, a.s.	Smlouva o půjčce ze dne 14.6.2022/Loan Contract dated 14.6.2022
Auctor Alfa, a.s.	Smlouva o půjčce ze dne 5.5.2022/Loan Contract dated 5.5.2022
Auctor Alfa, a.s.	Dodatek č. 1 ze dne 27.10.2023 ke Smlouvě o půjčce ze dne 5.5.2022/Amendment 1 dated 27.10.2023 to the Loan Contract dated 5.5.2022
Auctor Alfa, a.s.	Dodatek č. 2 ze dne 27.6.2024 ke Smlouvě o půjčce ze dne 5.5.2022/Amendment 2 dated 27.6.2024 to the Loan Contract dated 5.5.2022
Auctor Alfa, a.s.	Smlouva o půjčce ze dne 30.6.2022/Loan Contract dated 30.6.2022
Auctor Alfa, a.s.	Smlouva o půjčce ze dne 25.5.2023/Loan Contract dated 25.5.2023
Auctor Alfa, a.s.	Dodatek č. 1 ze dne 30.6.2023 ke Smlouvě o půjčce ze dne 25.5.2023/Amendment 1 dated 30.6.2023 to the Loan Contract dated 25.5.2023
Auctor Alfa, a.s.	Dodatek č. 2 ze dne 26.7.2023 ke Smlouvě o půjčce ze dne 25.5.2023/Amendment 2 dated 26.7.2023 to the Loan Contract dated 25.5.2023
Auctor Alfa, a.s.	Dodatek č. 3 ze dne 5.12.2023 ke Smlouvě o půjčce ze dne 25.5.2023/Amendment 3 dated 5.12.2023 to the Loan Contract dated 25.5.2023
Auctor Alfa, a.s.	Opční smlouva ze dne 28.6.2024/Option agreement dated 28.6.2024
Auctor Beta, a.s.	Smlouva o půjčce ze dne 10.12.2025/Loan Contract dated 10.12.2025
Auctor Finance, s.r.o.	Smlouva o úvěru ze dne 19.11.2020/Facility Agreement dated 19.11.2020
Auctor Finance, s.r.o.	Ručitelské prohlášení ze dne 22.10.2020/Guarantee dated 22.10.2022
Auctor Finance, s.r.o.	Dodatek č. 1 ze dne 3.3.2021 ke Smlouvě o úvěru ze dne 19.11.2020/Amendment 1 dated 3.3.2021 to the Facility Agreement dated 19.11.2020
Auctor Finance, s.r.o.	Dodatek č. 2 ze dne 1.7.2021 ke Smlouvě o úvěru ze dne 19.11.2020/Amendment 2 dated 1.7.2021 to the Facility Agreement dated 19.11.2020
Auctor Finance, s.r.o.	Dodatek č. 3 ze dne 15.3.2022 ke Smlouvě o úvěru ze dne 19.11.2020/Amendment 3 dated 15.3.2022 to the Facility Agreement dated 19.11.2020
Auctor Finance CZ, s.r.o.	Smlouva o úvěru ze dne 9.7.2025/Facility Agreement dated 9.7.2025
Auctor Finance CZ, s.r.o.	Ručitelské prohlášení ze dne 19.6.2025/Guarantee dated 19.6.2025

Auctor Finance SK, s.r.o.	Smlouva o úvěru ze dne 9.7.2025/Facility Agreement dated 9.7.2025
Auctor Finance SK, s.r.o.	Ručitelské prohlášení ze dne 18.6.2025/Guarantee dated 18.6.2025
Auctor Finance SK, s.r.o.	Dodatek č. 1 ze dne 15.7.2025 ke Smlouvě o úvěru ze dne 9.7.2025/Amendment 1 dated 15.7.2025 to the Facility Agreement dated 9.7.2025
AUCTOR KAPITAL d.o.o.	Smlouva o prodeji akcií ze dne 21.10.2025 /Share purchase agreement dated 21.10.2025
AUCTOR PRIME d.o.o., JTPEG Croatia Investments, a.s., Oleg Uskoković	Akcionářská smlouva ze dne 30.12.2020/Shareholder´s Agreement dated 30.12.2020
AUCTOR PRIME d.o.o., JTPEG Croatia Investments, a.s., Oleg Uskoković	Dodatek č. 1 ze dne 23.6.2022 k Akcionářské smlouvě ze dne 30.12.2020/Amendment 1 dated 23.6.2022 to the Shareholder´s Agreement dated 30.12.2020
AUCTOR PRIME d.o.o., JTPEG Croatia Investments, a.s., Oleg Uskoković,	Změněna a doplněna akcionářská smlouva ze dne 22.12.2025/Amended and Restated Shareholder´s Agreement dated 22.12.2025
JTPEG Advisory, a.s.	Smlouva o vedení účetní evidence ze dne 17.2.2020/Bookkeeping Contract dated 17.2.2020
JTPEG Advisory, a.s.	Dodatek č. 1 ze dne 1.10.2020 ke Smlouvě o vedení účetní evidence ze dne 17.2.2020/Amendment 1 dated 1.10.2020 to the Bookkeeping Contract dated 17.2.2020
JTPEG Advisory, a.s.	Dodatek č. 2 ze dne 1.10.2024 ke Smlouvě o vedení účetní evidence ze dne 17.2.2020/Amendment 2 dated 1.10.2024 to the Bookkeeping Contract dated 17.2.2020
MEDIKA d.d.	Smlouva o spolupráci ze dne 1.4.2021/Agreement on cooperation dated 1.4.2021
Meeting Point Croatia d.o.o.	Smlouva o půjčce ze dne 12.5.2025/Loan Agreement dated 12.5.2025
Meeting Point Croatia d.o.o.	Dodatek č. 1 ze dne 8.12.2025 ke Smlouvě o půjčce ze dne 12.5.2025/Amendment 1 dated 8.12.2025 to the Loan Agreement dated 12.5.2025
ROMANA d.o.o.	Smlouva o podpoře projektu ze dne 30.3.2022/Sponsor Agreement dated 30.3.2022
ROMANA d.o.o.	Dodatek č. 1 ze dne 8.11.2023 ke Smlouvě o podpoře projektu ze dne 30.3.2022/Amendment 1 dated 8.11.2023 to the Sponsor Agreement dated 30.3.2022
ROMANA d.o.o.	Smlouva o kompenzaci ze dne 30.3.2022 za poskytnutí podpory projektu ve vztahu k financování projektu společnosti J&T BANKA a.s. /Compensation Agreement dated 30.3.2022 for project support for loan provided by J&T BANKA a.s.
ROMANA d.o.o.	Dodatek č. 1 ze dne 31.8.2022 ke Smlouvě o kompenzaci ze dne 30.3.2022 za poskytnutí

	podpory projektu ve vztahu k financování projektu společnosti J&T BANKA a.s. /Amendment 1 dated 31.8.2022 to the Compensation Agreement dated 30.3.2022 for project support for loan provided by J&T BANKA a.s.
ROMANA d.o.o.	Dohoda ze dne 14.8.2025 o ukončení Smlouvy o podpoře projektu ze dne 30.3.2022/Termination Agreement dated 14.8.2025 to the Sponsor Agreement dated 30.3.2022
ROMANA d.o.o.	Dohoda ze dne 14.8.2025 o ukončení Smlouvy o kompenzaci ze dne 30.3.2022/Termination Agreement dated 14.8.2025 to the Compensation Agreement dated 30.3.2022
USKOKOVIĆ & PARTNERI d.o.o.	Smlouva o poskytování právních služeb ze dne 29.8.2022 /Agreement on provision of legal services dated 29.8.2022
USKOKOVIĆ & PARTNERI d.o.o.	Smlouva o poskytování právních služeb due diligence ze dne 25.3.2025 /Agreement on provision of legal services due diligence dated 25.3.2025

Contracts were executed pursuant to usual business terms and conditions and under the Contract, the Company suffered no harm.

Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek a z titulu smluv Společnosti nevznikla žádná újma.

VI.
Assessment of the occurrence of detriment to the Controlled Entity

Due to the conclusion of the above mentioned Contracts, no detriment incurred to the Controlled Entity, that should be a subject to settlement pursuant to section 71 or 72 of BCA.

VI.
Posouzení vzniku újmy Ovládané osobě

Z titulu uzavření výše uvedených smluv nevznikla Ovládané osobě žádná újma, která by měla být předmětem vyrovnání dle ustanovení § 71 či § 72 ZOK.

VII.
Conclusion

The Board of Directors of the Company has assessed, on the basis of the available information, the advantages and disadvantages of the above relations and has concluded that the Company has not received any particular advantages and / or disadvantages from it, in particular with regard to the minimum connection with the Controlling Entities or Persons controlled by the same Controlling Entity.

The Board of Directors of the Company therefore, after careful consideration, declares that it is not aware of any risks arising from the relations between the Company and the persons described above.

The Board of Directors further declares that this Report on Relations is complete and true and has been prepared on the basis of all available information.

The Report on Relations was submitted to the Supervisory Board for review under Section 83 (1) of the BCA.

VII.
Závěr

Představenstvo Společnosti vyhodnotilo na základě dostupných informací výhody a nevýhody plynoucí z výše uvedených vztahů a dospělo k závěru, že Společnosti z něj neplynuly žádné zvláštní výhody a/nebo nevýhody, a to zejména s ohledem na minimální provázanost s Ovládajícími osobami či Osobami ovládanými stejnou ovládající osobou.

Představenstvo Společnosti po důkladném zvážení proto s péčí řádného hospodáře prohlašuje, že si není vědomo žádných rizik vyplývajících ze vztahů mezi Společností a výše popsanými osobami.

Představenstvo dále prohlašuje, že tato Zpráva o vztazích je úplná a pravdivá a byla vypracována na základě veškerých dostupných informací.

Zpráva o vztazích byla předložena dozorčí radě k přezkumu ve smyslu ustanovení § 83 odst. 1 ZOK.

V Praze dne/ In Prague on: 31.3.2026

Oleg Uskoković,
Member of Board of Directors

Josef Pilka,
Member of Board of Directors