Auctor Holding, a.s.

VÝROČNÁ SPRÁVA 2025

VÝROČNÁ SPRÁVA ZA ROK 2025

OBSAH

I. Textová časť výročnej správy.....

II. Správa nezávislého audítora .....

III. Správa o vzťahoch .....

I. TEXTOVÁ ČASŤ VÝROČNEJ SPRÁVY

Charakteristika Spoločnosti

Obchodná spoločnosť:	Auctor Holding, a.s. (ďalej tiež „Spoločnosť“)
Identifikačné číslo:	083 64 028
Sídlo:	Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
Právna forma:	Akciová spoločnosť

Notárskym zápisom zo dňa 14.10.2021 akcionári Spoločnosti rozhodli o zmene stanov, podľa ktorých má dozorná rada dvoch členov, ktorých volí a odvoláva valné zhromaždenie, a dozorná rada volí a odvoláva svojho predsedu.

Miesto registrácie a registračné číslo:

Spoločnosť je zapísaná v obchodnom registri vedenom Městským soudem v Prahe, oddiel B, vložka 24583.

Dátum založenia:

Akciová spoločnosť bola založená dňa 18. júla 2019. Zakladateľ zároveň vypracoval stanovy Spoločnosti a zvolil jej orgány. Spoločnosť bola zapísaná do obchodného registra dňa 24. júla 2019.

Predmet podnikánia:

Správa vlastného majetku

Predstavenstvo Spoločnosti od 1.1.2025 do 31.12.2025:

Spoločnosť má dvoch členov predstavenstva, pričom Spoločnosť zastupujú vždy dvaja členovia predstavenstva spoločne.

Člen predstavenstva:	Oleg Uskoković (od 24.7.2019, opätovne zvolený od 25.10.2024)
Člen predstavenstva:	Josef Pilka (od 16.9.2020, opätovne zvolený od 17.9.2025)

Dozorná rada Spoločnosti od 1.1.2025 do 31.12.2025

Predseda dozornej rady:	Libor Kaiser (člen od 14.10.2021 a predseda od 4.2.2022)
Člen dozornej rady:	Tanja Kragulj Mežnarić (od 24.7.2019 opätovne zvolená od 25.10.2024)

Základné imanie Spoločnosti

Základné imanie Spoločnosti k dni 31. decembru 2025 je vo výške 2.222.223, - Kč a je rozdelený na:

- 2 000 000 kusov kmeňových akcií na meno v listinnej podobe s nominálnou hodnotou 1 Kč, s ktorými sú spojené všetky akcionárske práva vyplývajúce z príslušných právnych predpisov, a
- 222 223 kusov osobitných akcií na meno v listinnej podobe s nominálnou hodnotou 1 Kč s ktorými nie je spojené právo na podiel na zisku (vrátane zálohy na zisk), ani právo na podiel na likvidačnom zostatku v rozsahu, v akom to nevylučujú donucovacie ustanovenia príslušných právnych predpisov. S osobitnými akciami sú spojené hlasovacie práva.

Základné imanie Spoločnosti k dni 31. decembru 2024 bol vo výške 2.000.000, - Kč a bol rozdelený na:

- 2 000 000 kusov kmeňových akcií na meno v listinnej podobe s nominálnou hodnotou 1 Kč, s ktorými sú spojené všetky akcionárske práva vyplývajúce z príslušných právnych predpisov

Hlavní akcionári

Akcionár	Sídlo	k 31.decembru 2025	k 31.decembru 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%

Dňa 20.12.2025 akcionári uzatvorili zmenenú a doplnenú akcionársku zmluvu na základe ktorej vykonávajú akcionári JTPEG Croatia Investments, a.s. and AUCTOR PRIME d.o.o. spoločnú kontrolu nad Spoločnosťou.

Údaje o činnosti Spoločnosti:

Spoločnosť sa zameriava na správu svojho majetku. V priebehu roka 2019 nadobudla do svojho portfólia skupinu spoločností pôsobiacich v rôznych odvetviach. Jej cieľom je optimalizácia prevádzkových činností a ďalší rozvoj obchodnej činnosti prostredníctvom konsolidácie jednotlivých činností spoločností v skupine.

Činnosť skupiny sa sústreďuje do dvoch kľúčových segmentov:

- Vlastníctvo a prevádzkovanie hotelov a kempingov

Spoločnosť vlastní hotely a kempingy na celom chorvátskom pobreží prostredníctvom viacerých dcérskych spoločností. Jednou z kľúčových spoločností v štruktúre skupiny je Aminess d.d., ktorá má dlhoročnú tradíciu v poskytovaní služieb rekreantom. Spoločnosť Aminess d.d. je úzko spätá s polostrovmi Istria a Pelješac, ostrovom Korčula a miestnymi komunitami, kde ako významný zamestnávateľ prispieva k hospodárskemu rozvoju regiónu. Aminess vlastní rozmanité portfólio vlastných aktív, ktoré pokrýva všetky trhové segmenty – od cenovo dostupných až po luxusné – a zároveň prevádzkuje kempingy aj hotely.

Od roku 2023 boli zamestnanci, činnosti a ochranné známky súvisiace s prevádzkou a riadením hotelov a kempingov prevedené na spoločnosť Aminess Hospitality Group d.o.o. s cieľom oddeliť manažment turistických aktív od ich vlastníctva. Skupina zároveň prostredníctvom spoločnosti Aminess Hospitality Group d.o.o. začala poskytovať služby manažmentu hotelov a kempingov aj externým klientom mimo skupiny.

- Distribúcia liekov, zdravotníckych produktov a prevádzka lekární

Ďalšou významnou spoločnosťou v portfóliu je Medika d.d., založená v roku 1922, ktorá je najstarším a zároveň jedným z najvýznamnejších veľkoobchodných distribútorov v Chorvátsku. Jej hlavnou činnosťou je predaj, skladovanie a distribúcia humánnych a veterinárnych liekov, zdravotníckych pomôcok, dentálnych potrieb, dietetických, kozmetických, hygienických a ďalších výrobkov určených pre trh zdravotnej starostlivosti.

Do skupiny spoločnosti Medika d.d. patrí aj spoločnosť Prima Pharma, ktorá prevádzkuje sieť lekární na území celého Chorvátska. V roku 2022 spoločnosť Prima Pharma spustila digitálne trhovisko Pharmeria, čím rozšírila svoju najväčšiu sieť lekární aj do digitálneho prostredia.

Spoločnosť prostredníctvom svojej dcérskej spoločnosti nadobudla 25 % podiel v holandskej spoločnosti Value Pharmacy, ktorá má vo svojom portfóliu spoločnosti prevádzkujúce sieť lekární v Poľsku.

Údaje o finančnej situácii Spoločnosti

Spoločnosť je stabilná, pričom jej bilančná suma k 31. 12. 2025 dosiahla výšku 214 650 tis. EUR. K tomuto dátumu vykazovala Spoločnosť vlastné imanie vo výške 116 937 tis. EUR. Na zabezpečenie svojej činnosti využíva vlastné aj cudzie zdroje.

V roku 2025 bol Spoločnosti poskytnutý dlhodobý úver od dcérskych spoločností Auctor Finance SK, s.r.o. a Auctor Finance CZ, s.r.o., ktoré jej poskytli úver vo výške istiny 80 314 tis. EUR z prostriedkov získaných emisiou dlhopisov v hodnote 80 000 tis. EUR.
V roku 2020 bol Spoločnosti poskytnutý dlhodobý úver od dcérskej spoločnosti Auctor Finance, s.r.o., ktorá jej poskytla úver vo výške istiny 79 905 tis. EUR z prostriedkov získaných emisiou dlhopisov v hodnote 81 259 tis. EUR.

Finančnú situáciu spoločnosti a stav jej majetku zobrazuje účtovná závierka zostavená k 31. 12. 2025, overená nezávislým audítorom, vrátane prílohy k účtovnej závierke k tomuto dátumu, ktorá tvorí samostatnú časť výročnej správy.

Predstavenstvo spoločnosti Auctor Holding, a.s. konštatuje, že spoločnosť má všetky predpoklady na plynulé pokračovanie svojej činnosti. Skupina udržiava stabilný prevádzkový cash flow, disponuje zabezpečeným prístupom k dlhodobému financovaniu, aktívne pracuje na strategických transakciách a má trvalú podporu svojich akcionárov.

Vo februári 2022 vypukol ozbrojený konflikt na Ukrajine, v dôsledku ktorého boli zo strany Európskej únie, USA a ďalších krajín uvalené sankcie na Ruskú federáciu. Prebiehajúci vojnový konflikt môže mať vplyv na vývoj spoločnosti z viacerých hľadísk.

V oblasti hotelierstva a gastronómie môže byť ovplyvnené správanie hostí a ich ochota cestovať počas tejto napätej situácie (napríklad riziko ďalšej eskalácie konfliktu mimo Ukrajiny alebo prudké zvýšenie cien pohonných hmôt spôsobené sankciami). Zavedenie sankcií a prudké oslabenie rubľa môže zároveň viesť k poklesu počtu turistov z Ruska. Podiel hostí z Ukrajiny a Ruska tvorí menej ako 1 % a ich absencia by mala minimálny vplyv na podnikanie.

Na druhej strane existuje potenciál na pokrytie nedostatku pracovných síl ukrajinskými občanmi, ktorí utekajú pred vojnou, po ich integrácii do pracovného a sociálneho prostredia. Nedostatok pracovníkov na chorvátskom trhu je dlhodobým problémom, najmä v dôsledku odchodu chorvátskych občanov za prácou do západoeurópskych krajín.

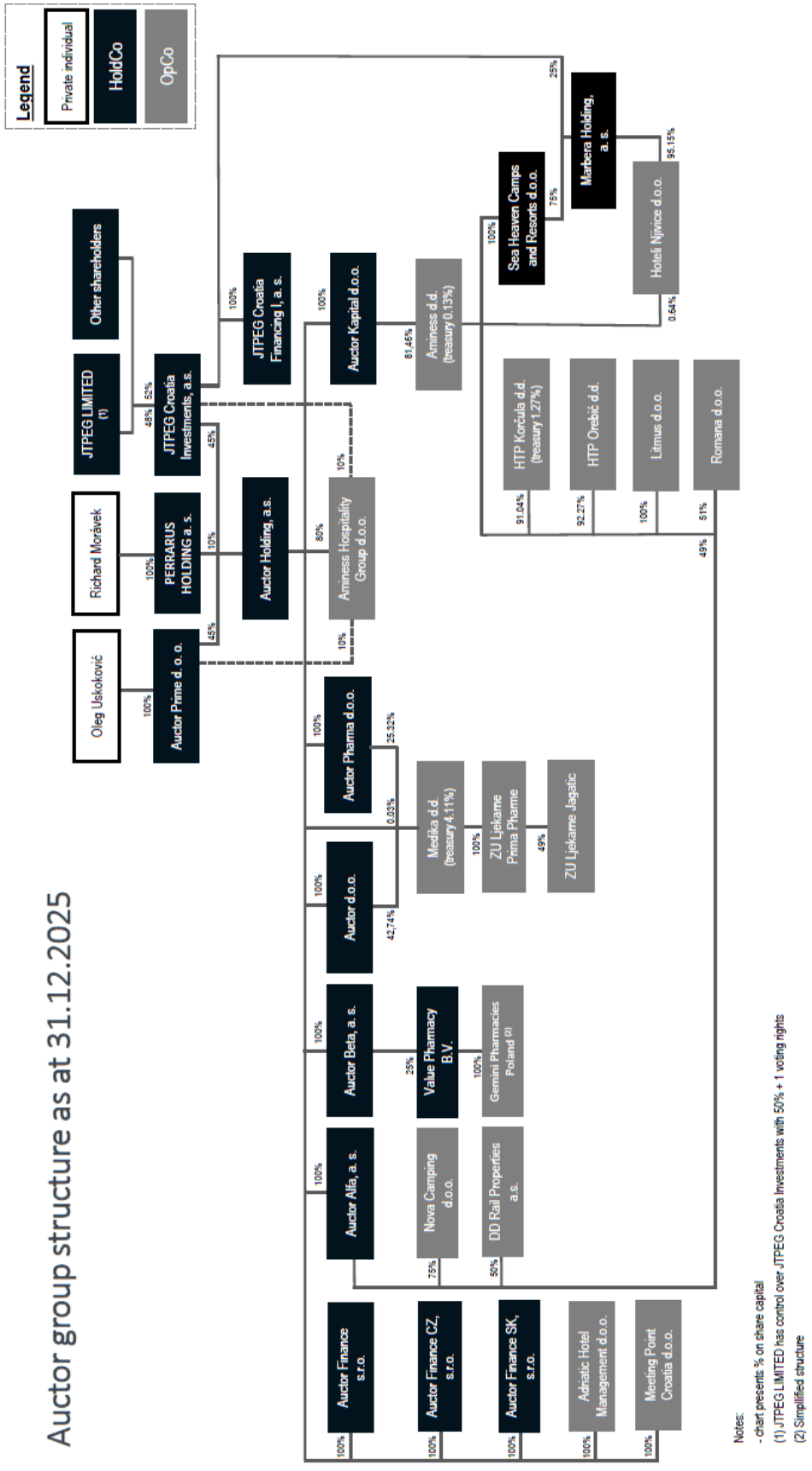
Pokiaľ ide o farmaceutickú časť skupiny, tá nemá priamy obchodný vzťah so subjektmi z Ruska alebo Ukrajiny, ani nie je inak priamo vystavená ich vplyvu.

Skupina však sleduje vývoj ruskej invázie na Ukrajinu a posudzuje jej dopady na svoju finančnú situáciu a cash flow vzhľadom na možný vplyv konfliktu na rast cien produktov, pohonných hmôt či úrokových sadzieb, čo môže mať priamy vplyv na prevádzku spoločností v skupine.

Vedenie spoločnosti priebežne sleduje vývoj geopolitickej situácie – napätie na Blízkom východe súvisiace s Iránom – a posudzuje jej možné dopady na činnosť spoločnosti.

Vedenie spoločnosti dospelo k záveru, že neexistuje žiadna významná neistota týkajúca sa jej schopnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti.

Štruktúra skupiny Auctor Holding k 31.12.2025 (ďalej len Skupina):


Legend
Private individual
HoldCo
OpCo
Auctor group structure as at 31.12.2025
Oleg Uskoković
Richard Morávek
Other shareholders
JTPEG LIMITED (1)
JTPEG Croatia Investments, a.s.
JTPEG Croatia Financing I, a. s.
PERRARUS HOLDING a. s.
Auctor Prime d. o. o.
Auctor Holding, a.s.
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.
Limus 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

Informácie o nadobudnutí vlastných akcií v období od 1.1.2025 do 31.12.2025

Spoločnosť nevlastní žiadne vlastné akcie.

Údaje o očakávanej hospodárskej situácii v nasledujúcom roku

V roku 2026 sa Spoločnosť bude aj naďalej zameriavať na správu vlastného majetku prostredníctvom vlastníctva akciových podielov v dcérskych spoločnostiach a ich financovania. Cieľom skupiny je pokračovať v rozširovaní a modernizácii existujúceho portfólia turistických aktivít a lekární, zároveň s monitorovaním nových investičných príležitostí.

Údaje o organizačných zložkách Spoločnosti

Spoločnosť nemá žiadnu organizačnú zložku.

Výdavky na výskum a vývoj

V sledovanom účtovnom období Spoločnosť nevynaložila žiadne prostriedky na výskum a vývoj.

Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životného prostredia:

Spoločnosť počas sledovaného účtovného obdobia nevykonala žiadne aktivity v oblasti ochrany životného prostredia.

Stratégia a ďalšie smerovanie Skupiny

V dlhodobom horizonte je cieľom skupiny prevádzkovo konsolidovať štruktúru dcérskych spoločností a zamerať sa na kľúčové odvetvia, t. j. turizmus/cestovný ruch a distribúciu liečiv/prevádzku lekární. Skupina zároveň monitoruje investičné príležitosti na území Chorvátska, predovšetkým v týchto odvetviach.

Čestné prehlásenie

Predstavenstvo Spoločnosti prehlasuje, že všetky informácie a údaje uvedené v tejto výročnej správe sú pravdivé a úplné, a že neboli opomenuté žiadne podstatné skutočnosti.

V Prahe dne 26.6.2026

.....

Oleg Uskoković
Člen predstavenstva Auctor Holding, a.s.

.....

Josef Pilka
Člen predstavenstva Auctor Holding, a.s.

Usporiadanie a označenie
podľa vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účtovná jednotka doručí
účtovnú závieku súčasne
s doručením daňového priznania
k dani z príjmov

1x príslušnému finančnému
úradu

R O Z V A H A
v úplnom rozsahu
ku dňu: 31.12.2025

v EUR

Rok	Mesiac	IČO
2025	12	08364028

Obchodná firma alebo iný názov účtovnej jednotky

AUCTOR HOLDING, a.s.

Sídlo alebo bydlisko účtovnej jednotky
a miesto podnikania ak sa odlišuje od bydliska

Sokolovská 700/113a Karlín Praha

18600

označ. a	AKTÍVA b	Čís. riadku	Bežné účtovné obdobie Brutto 1	Korekcia 2	Netto 3	Minulé úč.obdobie Netto 4
	SPOLU MAJETOK (r.2+3+37+78) = r.1 PASIVA	1	**214 778 393**	**-128 518**	**214 649 875**	**79 426 497**
B.	**Neobežný majetok** (r.4+14+27)	3	**41 102 322**	**-128 518**	**40 973 804**	**58 897 738**
B.III.	**Dlhodobý finančný majetok** (r.28 až 34)	27	**41 102 322**	**-128 518**	**40 973 804**	**58 897 738**
B.III.1.	Podiely - ovládaná alebo ovládajúca osoba	28	40 949 460	-128 518	40 820 942	58 897 738
B.III.7.	Ostatný dlhodobý finančný majetok (r.35+36)	34	152 862	0	152 862	0
B.III.7.1.	Iný dlhodobý finančný majetek	35	152 862	0	152 862	0

označ. a	AKTÍVA b	Čís. riadku	Bežné účtovné obdobie Brutto 1	Korekcia 2	Netto 3	Minulé úč.obdobie Netto 4
C.	**Obežná aktíva** (r.38+46+72+75)	37	**172 918 431**	**0**	**172 918 431**	**20 259 495**
C.II.	**Pohľadávky** (r.47+57+68)	46	**147 912 034**	**0**	**147 912 034**	**19 461 307**
C.II.1.	Dlhodobé pohľadávky (r.48 až 52)	47	25 772 328	0	25 772 328	9 761 797
C.II.1.2.	Pohľadávky - ovládaná alebo ovládajúca osoba	49	25 772 328	0	25 772 328	9 761 797
C.II.2.	Krátkodobé pohľadávky (r.58 až 60)	57	122 139 706	0	122 139 706	9 699 510
C.II.2.2.	Pohľadávky - ovládaná alebo ovládajúca osoba	59	122 034 537	0	122 034 537	9 653 872
C.II.2.4.	Pohľadávky - ostatné (ř.62 až 67)	61	105 169	0	105 169	45 638
C.II.2.4.3.	Štát - daňové pohľadávky	64	0	0	0	45 638
C.II.2.4.6.	Iné pohľadávky	67	105 169	0	105 169	0
C.IV.	**Peňažné prostriedky** (r.76+77)	75	**25 006 397**	**0**	**25 006 397**	**798 188**
C.IV.2.	Peňané prostriedky na účtoch	77	25 006 397	0	25 006 397	798 188
D.	**Časové rozlíšenie aktív** (r.79 až 81)	78	**757 640**	**0**	**757 640**	**269 264**
D.1.	Náklady budúcich období	79	757 334	0	757 334	269 264
D.3.	Príjmy budúcich období	81	306	0	306	0

Označ. a	PASÍVA b	Čís. riadku	Stav v bežnom účt. období 5	Stav v minulom účt. období 6
	PASIVA CELKEM (r.2+23+66) = r.1 Aktiva	1	**214 649 875**	**79 426 497**
A.	**Vlastné imanie** (r.3+7+15+18+21+22)	2	**116 937 267**	**-1 133 317**
A.I.	**Základné imanie** (r.4 až 6)	3	**90 027**	**80 890**
A.I.1.	Základné imanie	4	90 027	80 890
A.II.	**Emisné ážio a kapitálové fondy** (r.8+9)	7	**33 524 607**	**13 717 648**
A.II.1.	Emisné ážio	8	19 800 000	0
A.II.2.	Kapitálové fondy (r.10 až 14)	9	13 724 607	13 717 648
A.II.2.1.	Ostatné kapitálové fondy	10	13 719 125	13 719 125
A.II.2.2.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/-)	11	5 482	-1 477
A.IV.	**Výsledok hospodárenia minulých rokov (+/-)** (r.19 až 20)	18	**-14 931 855**	**-10 548 280**
A.IV.1.	Nerozdelený zisk alebo neuhradená strata minulých rokov	19	-14 931 855	-10 548 280
A.V.	**Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie (+/-) [r.1-(3+7+15+18+23+24+64) = r.55(VZZ)**	21	**98 254 488**	**-4 383 575**
B. + C.	**Cudzie zdroje** (r.24+29)	23	**97 712 608**	**80 559 814**
B.	**Rezervy** (r.25 až 28)	24	**33 317**	**0**
B.2.	Rezerva na daň z príjmu	26	33 317	0

Označ. a	PASIVA b	Čís. rádku	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
C.	**Záväzky** (r.30+45+63)	29	**97 679 291**	**80 559 814**
C.I.	**Dlhodobé záväzky** (r.31+(34 až 41))	30	**95 384 120**	**0**
C.I.6.	Záväzky - ovládaná alebo ovládajúca osoba	38	95 384 120	0
C.II.	**Krátkodobé záväzky** (r.46+(49 až 55))	45	**2 295 171**	**80 559 814**
C.II.2.	Záväzky k úverovým inštitúciám	49	114 022	0
C.II.4.	Záväzky z obchodných vzťahov	51	22 855	22 052
C.II.6.	Záväzky - ovládaná alebo ovládajúca osoba	53	2 107 617	80 524 699
C.II.8.	Záväzky ostatné (r.56 až 62)	55	50 677	13 063
C.II.8.5.	Štát - daňové záväzky a dotácie	60	2 367	7 705
C.II.8.6.	Dohadné účty pasívne	61	22 630	5 340
C.II.8.7.	Iné záväzky	62	25 680	18

Usporiadanie a označenie
podľa vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účtovná jednotka doručí
účtovnú závierku súčasne
s doručením daňového priznania
k dani príjmov

1 x psíslušnému finančnému
úradu

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT
v úplnom rozsahu
ku dňu: 31.12.2025

v EUR

Rok	Mesiac	IČO
2025	12	08364028

Obchodná firma alebo iný názov účtovnej jednotky

AUCTOR HOLDING, a.s.

Sídlo alebo bydlisko účtovnej jednotky
a miesto podnikania ak sa odlišuje od bydliska

Sokolovská 700/113a Karlín Praha

18600

Označenie	TEXT	Čís. riadku	Čís. riadku	
a	b		sledovanom 1	minulom 2
A.	Výkonová spotreba (r.4 až 6)	3	296 637	279 435
A.3.	Služby	6	296 637	279 435
III.	Ostatné prevádzkové výnosy (r.21 až 23	20	1 259 911	0
III.3.	Iné prevádzkové výnosy	23	1 259 911	0
F.	Ostatné prevádzkové náklady (r.25 až 29)	24	1 259 923	0
F.3.	Dane a poplatky	27	12	0
F.5.	Iné prevádzkové náklady	29	1 259 911	0
*	**Prevádzkový výsledok hospodárenia (+/-) (r.1 + 2 - 3 - 7 - 8 - 9 - 14 + 20 - 24)**	30	**-296 649**	**-279 435**

Označenie	TEXT	Čís. riadku	Čís. riadku	
a	b		sledovanom 1	minulom 2
IV.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku - podiely (r.32+33)	31	122 000 000	3 500 000
IV.1.	Výnosy z podielov - ovládaná alebo ovládajúca osoba	32	122 000 000	3 500 000
G.	Náklady na predané cenné papiere a podiely	34	18 242 799	3 832 715
V.	Výnosy z ostatného dlhodobého finančného majetku (r.36+37)	35	0	1 600
V.1.	Výnosy z ostatného dlhodobého finančného majetku - ovládaná alebo ovládajúca osoba	36	0	1 600
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (r.40+41)	39	37 846	880 982
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná alebo ovládajúca osoba	40	15 616	880 204
VI.2.	Ostatné výnosové úroky a podobné výnosy	41	22 230	778
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (r.44+45)	43	5 447 509	4 474 026
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná alebo ovládajúca osoba	44	5 438 976	4 284 171
J.2.	Ostatné nákladové úroky a podobné náklady	45	8 533	189 855
VII.	Ostatní finančné výnosy	46	37 916 095	450 026
K.	Ostatné finančné náklady	47	37 532 172	436 999
*	**Finančný výsledok hospodárenia (+/-) (r.31-34+35-38+39-42-43+46-47)**	48	**98 731 461**	**-3 911 132**
**	**Výsledok hospodárenia pred zdanením (+/-)** (r.30+48)	49	**98 434 812**	**-4 190 567**
L.	Daň z príjmov (r.51+52)	50	180 324	193 008
L.1.	Daň z príjmov splatná	51	180 324	193 008
**	**Výsledok hospodárenia po zdanení (+/-)** (r.49-50)	53	**98 254 488**	**-4 383 575**
***	**Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie (+/-)** (r.53-54)	55	**98 254 488**	**-4 383 575**
*	Čistý obrat za účtovné obdobie = I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	56	161 213 851	4 830 086

PRÍLOHA K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
ZA ROK 2025

Názov spoločnosti:	**Auctor Holding, a.s.**
Sídlo:	**Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8**
Právna forma:	**akciová spoločnosť**
IČO:	**083 64 028**
Spisová značka:	**B 24583 vedená Městským soudem v Prahe**

OBSAH

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE ... 3

1.1. Založenie a charakteristika spoločnosti ... 3
1.2. Zmeny a doplnky v obchodnom registri v uplynulom účtovnom období ... 3
1.3. Predstavenstvo a dozorná rada k súvahovému dňu ... 4
1.4. Identifikácia skupiny ... 5

2. ÚČETOVNÉ METÓDY ... 7

2.1. Finančný majetok ... 7
2.2. Peniaze a peňažné ekvivalenty ... 8
2.3. Deriváty ... 8
2.4. Pohľadávky ... 9
2.5. Záväzky ... 9
2.6. Úvery ... 9
2.7. Rezervy ... 9
2.8. Prepočty údajov v cudzích menách na funkčnú menu ... 9
2.9. Dane ... 9
2.10. Výnosy a náklady ... 10
2.11. Použitie odhadov ... 10
2.12. Následné udalosti ... 10
2.13. Základné imanie ... 11
2.14. Čistý obrat za účtovné obdobie ... 11

3. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE ... 12

3.1. Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok ... 12
3.2. Dlhodobý finanční majetok ... 12
3.3. Dlhodobé pohľadávky ... 13
3.4. Krátkodobé pohľadávky ... 14
3.5. Peniaze a peňažné ekvivalenty ... 15
3.6. Časové rozlíšenie aktív ... 15
3.7. Vlastné imanie ... 15
3.8. Rezerva na daň z príjmov ... 16
3.9. Dlhodobé záväzky ... 16
3.10. Krátkodobé záväzky ... 18
3.11. Deriváty ... 18
3.12. Zamestnanci, vedene Spoločnosti a štatutárne orgány ... 19
3.13. Čistý obrat za účtovné obdobie ... 19
3.14. Prevádzkové náklady a výnosy ... 19
3.15. Výnosy z dlhodobého finančného majetku – podiely a náklady vynaložené na predané podiely ... 19
3.16. Výnosové úroky a podobné výnosy ... 20
3.17. Nákladové úroky a podobné náklady ... 20
3.18. Ostatné finančné výnosy a náklady ... 20
3.19. Transakcie a vzťahy so spriaznenými subjektami ... 20
3.20. Záväzky a pohľadávky neuvedené v súvahe ... 21
3.21. Udalosti, ktoré nastaly po dátume účtovnej závierky ... 23

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1. Založenie a charakteristika spoločnosti

Auctor Holding, a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená **notárskym zápisom NZ 893/2019** ako **akciová spoločnost** dňa 18. júla 2019 a vznikla zápisom do obchodného registra súdu v Prahe dňa 24. júla 2019. Predmetom podnikania Spoločnosti je **správa vlastného majetku.**

Predmetom podnikania Spoločnosti je výroba, obchod a služby neuvedené v prílohách 1 až 3 živnostenského zákona v rozsahu odborov činností:
- Sprostredkovanie obchodu a služieb,
- Veľkoobchod a maloobchod,
- Poradenská a konzultačná činnosť, spracování odborných štúdií a posudkov,
- Služby v oblasti administratívnej správy a služby organizačno hospodárskej povahy.

Hlavnou činnosťou Spoločnosti je správa vlastného majetku.

V priebehu roka 2019 spoločnosť nadobudla do svojho portfólia skupinu spoločností pôsobiacich v hotelovom segmente, v oblasti distribúcie liekov a liečiv a v prevádzkovaní lekární. Jej zámerom je dosiahnutie optimalizácie prevádzkových činností a ďalší rozvoj obchodnej činnosti prostredníctvom konsolidácie jednotlivých činností spoločností v skupine.
Fyzické a právnické osoby, ktoré vlastnia viac ako 10 % základného imania spoločnosti, a výška ich podielu sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

K 31. 12. 2025:

Akcionár/ Spoločník	**% podiel na základnom imaní**
Auctor Prime d.o.o.	45%
JTPEG Croatia Investments, a.s.	45%
PERRARUS HOLDING a.s.	10%
Celkom	**100 %**

1.2. Zmeny a doplnky v obchodnom registri v uplynulom účtovnom období

V účtovnom období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 došlo k nasledujúcim zmenám a doplnkom v obchodnom registri:

Dňa 23. decembra 2025 došlo k zvýšeniu základného imania vydaním 222 223 kusov akcií na meno v listinnej podobe v nominálnej hodnote 1,- Kč, s ktorými nie je spojené právo na podiel na zisku ani právo na podiel na likvidačnom zostatku. So zvláštnymi akciami sú spojené hlasovacie práva.

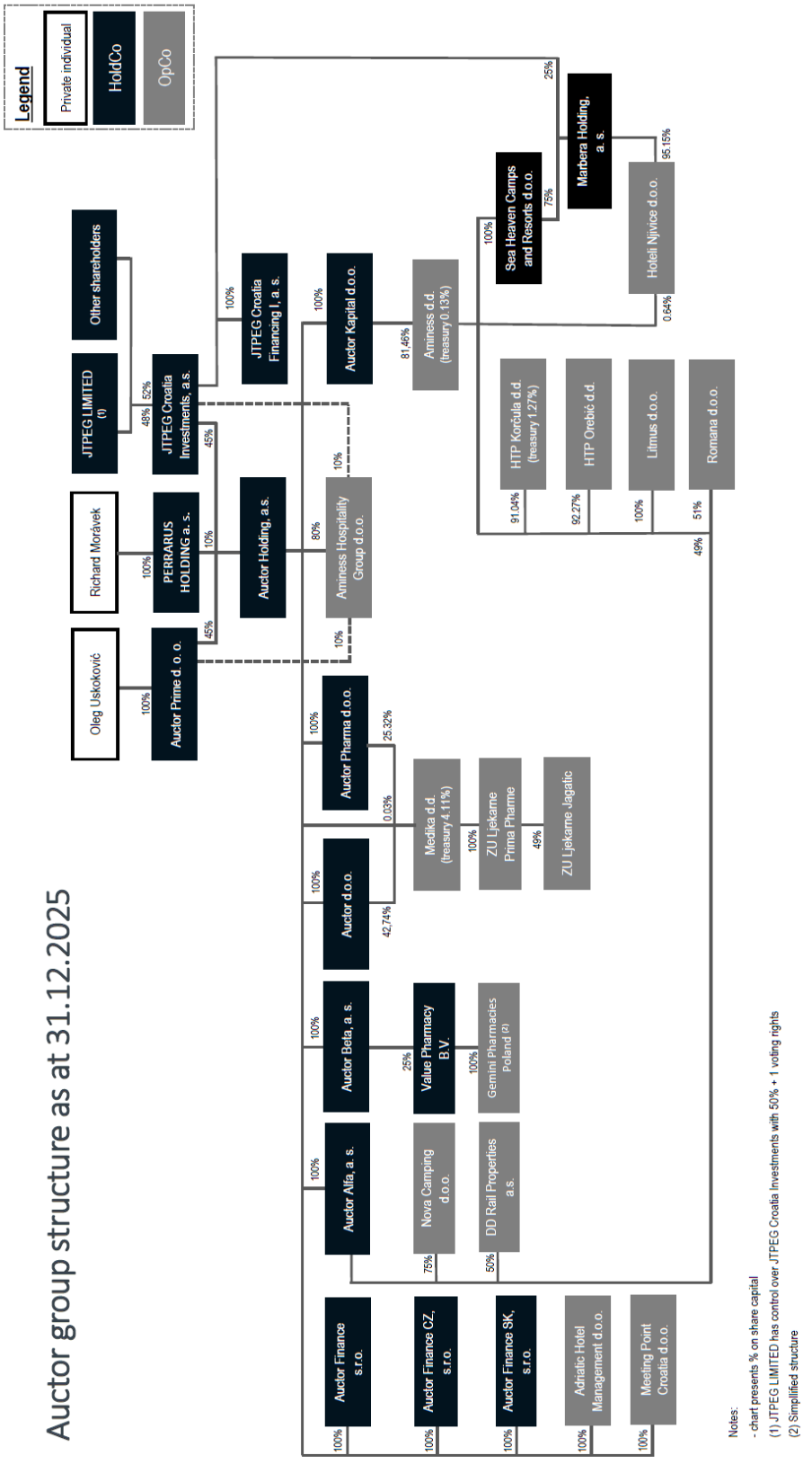
V predchádzajúcom účtovnom období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 nedošlo k žiadnym zmenám a doplnkom v obchodnom registri.

1.3. Predstavenstvo a dozorná rada k súvahovému dňu

	Funkcia	Meno
Predstavenstvo	Člen	Oleg Uskoković
	Člen	Josef Pilka
Dozorná rada	Predseda	Libor Kaiser
	Člen	Tanja Kragulj Mežnarić

1.4. Identifikácia skupiny

Štruktúra skupiny Auctor Holding k 31.12.2025



V súlade s ustanovením § 22aa zákona č. 563/1991 Zb. o účetnictví je účtovná závierka Spoločnosti a všetkých jej konsolidovaných účtovných jednotiek súčasťou konsolidovanej účtovnej závierky Spoločnosti. Táto konsolidovaná účtovná závierka bude zverejnená v súlade s ustanovením § 22aa ods. 2 písm. c) a podľa § 21a zákona č. 563/1991 Zb. o účtovníctve a bude dostupná v sídle Spoločnosti na adrese: Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, ako aj v elektronickej forme v osobitnej časti webového sídla Spoločnosti http://www.auctorfinancecz.cz/.

Vplyv vojnového konfliktu

Vedenie spoločnosti priebežne sleduje vývoj geopolitickej situácie, najmä ozbrojený konflikt na Ukrajine a napätie na Blízkom východe súvisiace s Iránom, a posudzuje ich možné dopady na činnosť spoločnosti. Na základe dostupných informácií a vykonaného posúdenia vedenie spoločnosti nepredpokladá, že by tieto skutočnosti mali významný nepriaznivý vplyv na schopnosť spoločnosti pokračovať nepretržite vo svojej činnosti v nasledujúcich 12 mesiacoch.

2. ÚČETOVNÉ METÓDY

Účtovníctvo spoločnosti je vedené a účtovná závierka bola zostavená v súlade so zákonom č. 563/1991 Zb. o účetnictví v platnom znení, vyhláškou č. 500/2002 Zb., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona č. 563/1991 Zb. o účetnictví pre účtovné jednotky, ktoré sú podnikateľmi účtujúcimi v sústave podvojného účtovníctva, v platnom znení, a Českými účtovnými štandardmi pre podnikateľov v platnom znení.

Účtovníctvo rešpektuje všeobecné účtovné zásady, predovšetkým zásadu oceňovania majetku historickými cenami (ak nie je uvedené inak), zásadu účtovania vo vecnej a časovej súvislosti, zásadu opatrnosti a predpoklad schopnosti účtovnej jednotky pokračovať vo svojich aktivitách.

Spoločnosť je kategorizovaná ako malá účtovná jednotka v súlade so zákonom č. 563/1991 Zb. o účetnictví v platnom znení, § 1b. Spoločnosť nemala v rokoch 2025 ani 2024 povinnosť zostaviť výkaz peňažných tokov a prehľad o zmenách vlastného imania.

Účtovná závierka Spoločnosti je zostavená k súvahovému dňu 31. 12. 2025 za kalendárny rok 2025. Údaje za porovnateľné obdobie predstavujú údaje k súvahovému dňu 31. 12. 2024 za kalendárny rok 2024.

Spoločnosť vykazuje k 31. decembru 2025 vlastné imanie vo výške 116 937 267 EUR.

Predstavenstvo Spoločnosti Auctor Holding, a.s. konštatuje, že Spoločnosť má všetky predpoklady na plynulé pokračovanie svojej činnosti. Skupina udržiava stabilný prevádzkový cash flow, disponuje zabezpečeným prístupom k dlhodobému financovaniu, aktívne pracuje na strategických transakciách a má trvalú podporu svojich akcionárov. Na základe týchto skutočností predstavenstvo potvrdzuje, že Spoločnosť Auctor Holding, a.s. má všetky predpoklady na pokračovanie nepretržitej činnosti počas najmenej nasledujúcich 12 mesiacov.

Spoločnosť sa rozhodla dobrovoľne uplatňovať od 1. 1. 2024 funkčnú menu EUR, teda menu primárneho ekonomického prostredia na účely účtovníctva, v súlade so zákonom č. 563/1991 Zb. Funkčná mena odráža základné transakcie, udalosti a podmienky, ktoré sa k nej vzťahujú.

Finančné údaje v tejto účtovnej závierke sú vyjadrené v EUR, pokiaľ nie je uvedené inak.

2.1. Finančný majetok

Finančný majetok s dobou splatnosti alebo so zámerom držby nad jeden rok sa vykazuje ako dlhodobý, finančný majetok s dobou splatnosti alebo so zámerom držby do jedného roka sa vykazuje ako krátkodobý.

Ocenenie finančného majetku pri nadobudnutí

Podiely, cenné papiere a deriváty sa pri obstaraní oceňujú obstarávacou cenou, vrátane ážia a nákladov súvisiacich s obstaraním, napr. poplatkov a provízií maklérom, poradcom a burzám.
K dátumu obstarania majetkových účastí je tento dlhodobý finančný majetok spoločnosti klasifikovaný podľa povahy ako podiely – ovládaná alebo ovládajúca osoba alebo iný dlhodobý finančný majetok.

Ocenenie finančného majetku k súvahovému dňu

Cenné papiere určené na obchodovanie, ostatné realizovateľné cenné papiere a deriváty sa oceňujú reálnou hodnotou.

Cenné papiere s pevným výnosom, ktoré sú držané do splatnosti, sa oceňujú obstarávacou cenou upravenou o úrokový výnos alebo náklad.

Podiely – ovládaná alebo ovládajúca osoba sú k súvahovému dňu oceňované obstarávacou cenou a v prípade dočasného zníženia hodnoty príslušnej účasti sa tvorí opravná položka. Kurzové rozdiely sa účtujú prostredníctvom súvahových účtov v účtovej skupine 41. Úbytky majetkových účastí sú ocenené cenou zistenou metódou vážených priemerných nákladov.

Ostatné krátkodobé cenné papiere a podiely sú klasifikované ako krátkodobý finančný majetok a oceňujú sa reálnou hodnotou. Úbytky krátkodobého finančného majetku sú vykázané ako ostatný finančný náklad a ostatný finančný výnos.

2.2. Peniaze a peňažné ekvivalenty

Vo výkaze o finančnej situácii hotovosť a zostatky na bankových účtoch zahŕňajú peňažné prostriedky (t. j. hotovosť v pokladnici a vklady na požiadanie) a peňažné ekvivalenty. Peňažné ekvivalenty sú krátkodobé (zvyčajne s pôvodnou dobou splatnosti do troch mesiacov), vysoko likvidné investície, ktoré sú pohotovo zameniteľné za známu sumu peňažných prostriedkov a pri ktorých riziko zmeny hodnoty nie je významné. Peňažné ekvivalenty sa držia na účely splnenia krátkodobých peňažných záväzkov, skôr než na investovanie alebo iné účely.

Zostatky na bankových účtoch, ktorých použitie je obmedzené zmluvnými podmienkami tretích strán, sú súčasťou peňažných prostriedkov, pokiaľ tieto obmedzenia nevedú k tomu, že zostatky na bankových účtoch už nespĺňajú definíciu peňažných prostriedkov. Ak zmluvné obmedzenie na použitie peňažných prostriedkov trvá ešte 12 mesiacov po konci účtovného obdobia, príslušné sumy sa vo výkaze o finančnej situácii klasifikujú ako dlhodobé.

2.3. Deriváty

V priloženej súvahe sú deriváty vykázané ako súčasť iných krátkodobých pohľadávok a iných krátkodobých záväzkov.

Ku dňu účtovnej závierky sú deriváty určené na obchodovanie ocenené reálnou hodnotou. Ako reálna hodnota sa používa ocenenie kvalifikovaným odhadom.

Zmena reálnej hodnoty derivátov určených na obchodovanie sa účtuje do výsledku bežného účtovného obdobia.

2.4. Pohľadávky

Pohľadávky sa pri vzniku oceňujú nominálnou hodnotou, následne zníženou o opravné položky. Pohľadávky nadobudnuté za odplatu alebo vkladom sa oceňujú obstarávacou cenou zníženou o opravnú položku na pochybné a nevymožiteľné sumy.

V prípade, že je pohľadávka po splatnosti dlhšie ako 1 rok, tvorí sa 100 % opravná položka. Spoločnosť zároveň tvorí opravné položky na základe individuálneho posúdenia.

2.5. Záväzky

Záväzky sú účtované v nominálnej hodnote.

2.6. Úvery

Úvery sa účtujú v nominálnej hodnote. Za krátkodobý úver sa považuje aj časť dlhodobých úverov, ktorá je splatná do jedného roka od dátumu, ku ktorému je zostavená účtovná závierka.

2.7. Rezervy

Rezervy sa tvoria na pokrytie záväzkov alebo nákladov, ktorých povaha je jasne definovaná a pri ktorých je k súvahovému dňu pravdepodobné, že nastanú, alebo je isté, že nastanú, avšak nie je istá ich výška ani okamih ich vzniku.

2.8. Prepočty údajov v cudzích menách na funkčnú menu

Účtovné operácie v cudzích menách vykonané počas roka sa účtujú kurzom ECB ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Pri nákupe alebo predaji cudzej meny sa na ich ocenenie používa kurz príslušnej obchodnej banky, prípadne zmenárne, prostredníctvom ktorej bola operácia vykonaná. Podkladom je kurzový lístok k príslušnému dňu. Pri nákupe cudzej meny za inú cudziu menu sa na ocenenie používa kurz ECB platný ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Ku dňu účtovnej závierky sa cudzomenové aktíva a pasíva prepočítavajú kurzom ECB platným ku dňu, ku ktorému je účtovná závierka zostavená. Realizované aj nerealizované kurzové zisky a straty sa účtujú do finančných výnosov alebo finančných nákladov bežného roka.

2.9. Dane

Spoločnosť účtuje o daňovom záväzku a daňovom náklade na základe kalkulácie dane v súlade s platnými daňovými predpismi Českej republiky ku dňu zostavenia účtovnej závierky.

Výpočet odloženej dane je založený na záväzkovej metóde vychádzajúcej zo súvahového prístupu. Účtovná hodnota odloženej daňovej pohľadávky je ku dňu účtovnej závierky posudzovaná a znížená v rozsahu, v akom už nie je pravdepodobné, že bude k dispozícii dostatočný zdaniteľný zisk, proti ktorému by bolo možné túto pohľadávku alebo jej časť uplatniť. Odložená daň je zaúčtovaná do výsledovky s výnimkou prípadov, keď sa vzťahuje na položky účtované priamo do vlastného imania, pričom súvisiaca odložená

daň je zahrnutá do vlastného imania. Odložené daňové pohľadávky a záväzky sú vzájomne započítané a v súvahe vykázané v celkovej čistej hodnote.

Na Spoločnosť sa vzhľadom na celkovú výšku výnosov na konsolidovanej úrovni skupiny Auctor Holding vzťahujú pravidlá pre dorovnávaciu daň v rámci Piliera 2. Spoločnosť ku dňu zostavenia účtovnej závierky posúdila ich dopady a neidentifikovala povinnosť účtovať o dodatočnej daňovej povinnosti súvisiacej s týmito pravidlami.

2.10. Výnosy a náklady

Výnosy a náklady Spoločnosť zachytáva na základe akruálneho princípu, to znamená, že sa účtujú v okamihu, keď vznikli, bez ohľadu na to, či s nimi súvisí príslušný príjem alebo úbytok peňažných prostriedkov.

Výnosy a náklady spoločnosť zachytáva podľa týchto zásad:

- Výnosy a náklady sa účtujú zásadne do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia,
- Výnosy a príjmy, ktoré sa týkajú budúcich období, sa časovo rozlišujú vo forme výnosov budúcich období alebo príjmov budúcich období; náklady a výdavky, ktoré sa týkajú budúcich období, sa časovo rozlišujú vo forme nákladov alebo výdavkov budúcich období.

Výnosy sa účtujú v hodnote prijatého plnenia alebo plnenia, ktoré bude prijaté, a predstavujú pohľadávky za tovar a služby poskytnuté v priebehu bežnej činnosti, po odpočítaní zliav, dane z pridanej hodnoty a ďalších daní súvisiacich s predajom.

Výnosy z dividend sa účtujú v okamihu, keď je deklarované právo na prijatie dividend.

Pri predaji obchodných podielov Spoločnosť účtuje výnos z predaja do finančných výnosov a účtovnú hodnotu predaného podielu do finančných nákladov. Obchodné podiely sa vyradia z účtovníctva ku dňu prevodu vlastníckych práv v ich účtovnej hodnote. Výsledok z predaja predstavuje rozdiel medzi dosiahnutým výnosom z predaja a účtovnou hodnotou predaného podielu.
.

2.11. Použitie odhadov

Zostavenie účtovnej závierky vyžaduje, aby vedenie Spoločnosti používalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované hodnoty majetku a záväzkov ku dňu účtovnej závierky, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov za sledované obdobie. Vedenie Spoločnosti stanovilo tieto odhady a predpoklady na základe všetkých jemu dostupných relevantných informácií. Avšak, ako vyplýva z podstaty odhadu, skutočné hodnoty v budúcnosti sa môžu od týchto odhadov líšiť.

2.12. Následné udalosti

Dopad udalostí, ktoré nastali medzi súvahovým dňom a dňom zostavenia účtovnej závierky, je zachytený v účtovných výkazoch, ak tieto udalosti poskytli doplňujúce informácie o skutočnostiach, ktoré existovali k súvahovému dňu.

V prípade, že medzi súvahovým dňom a dňom zostavenia účtovnej závierky došlo k významným udalostiam, ktoré zohľadňujú skutočnosti, ktoré nastali po súvahovom dni, sú dôsledky týchto udalostí opísané v prílohe účtovnej závierky, ale nie sú zaúčtované v účtovných výkazoch.

2.13. Základné imanie

Základné imanie spoločnosti sa vykazuje vo výške zapísanej v obchodnom registri mestského súdu. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vykazuje ako zmeny základného imania.

2.14. Čistý obrat za účtovné obdobie

V predchádzajúcom účtovnom období bola z dôvodu zmeny účtovnej legislatívy zmenená metóda výpočtu ukazovateľa čistého obratu za účtovné obdobie.

Metóda výpočtu ukazovateľa čistého obratu:
Ukazovateľ je stanovený súčtom ostatných prevádzkových výnosov, výnosov z dlhodobého finančného majetku, výnosových úrokov a podobných výnosov a ostatných finančných výnosov. Ide iba o vybrané výnosy, na ktorých je založený obchodný model účtovnej jednotky, určené s prihliadnutím na odvetvie a trh, na ktorom účtovná jednotka pôsobí, a na podstatu činnosti pre zákazníkov.

3. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE

3.1. Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok

Spoločnosť nemá žiadny nehmotný a hmotný majetok.

3.2. Dlhodobý finanční majetok

Priame podiely – ovládaná osoba

(údaje v EUR)

Obchodné meno Spoločnosti	Sídlo Spoločnosti	Výška obch. podielu	Výška podielu na hlasovacích právach	Účtovná hodnota	Výška obch. podielu	Výška podielu na hlasovacích právach	Účtovná 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%	-
Celkom				**40 820 942**			**58 897 738**

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku

2025

(údaje v EUR)

	Stav k 1.1.2025	Prírastky	Úbytky	Precenenie kurzom ECB k 31.12.2025	Opravná položka	Stav k 31.12.2025
Podiely – 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	Prírastky	Úbytky	Precenenie kurzom ECB k 31.12.2024	Opravná položka	Stav k 31.12.2024
Podiely – ovládaná osoba	37 260 976	23 846 350	3 838 247	1 628 659	-	58 897 738

Spoločnosť dňa 21. 9. 2025 uzavrela kúpno-predajnú zmluvu na predaj 67,96 % podielu v spoločnosti Aminess d.d. dcérskej spoločnosti Auctor Kapital d.o.o. za 122 000 tis. EUR. Kúpna cena bola v priebehu apríla 2026 započítaná voči záväzku spoločnosti na zvýšenie základného imania spoločnosti Auctor Kapital d.o.o. Zvýšenie základného imania Auctor Kapital d.o.o. a zápočet boli realizované v priebehu apríla 2026 (bod 3.21).

V priebehu roka 2025 Spoločnosť založila dve entity Auctor Finance CZ, s.r.o. a Auctor Finance SK, s.r.o. ako účelové spoločnosti na zamýšľanú emisiu dlhopisov na refinancovanie existujúcich dlhopisov emitovaných spoločnosťou Auctor Finance, s.r.o. so splatnosťou 24. 11. 2025.

Spoločnosti emitovali dlhopisy dňa 15. 7. 2025 a dlhopisy spoločnosti Auctor Finance, s.r.o. boli následne splatené v lehote splatnosti.

Dňa 7. 10. 2025 Spoločnosť založila Auctor Beta – účelovo založenú spoločnosť na akvizíciu 25 % podielu v holandskej spoločnosti Value Pharmacy B.V. Spoločnosť Value Pharmacy B.V. drží podiely v poľských spoločnostiach pôsobiacich na trhu v Poľsku prostredníctvom siete lekární.

Dňa 8. 12. 2025 Spoločnosť založila Auctor Pharma d.o.o. – účelovo založenú spoločnosť na akvizíciu 25,32 % podielu v spoločnosti Medika d.d..

Spoločnosť k súvahovému dňu eviduje náklady súvisiace so zamýšľaným obstaraním majetkových účastí vo výške 152 862 EUR.

K súvahovému dňu Spoločnosť testovala majetkové účasti z hľadiska možnej straty hodnoty a dospela k záveru, že odhadovaná hodnota spoločnosti Medika d.d. a Auctor Beta, a.s. je nižšia než účtovná hodnota, a preto Spoločnosť vytvorila opravnú položku vo výške 128 tis. EUR na ťarchu nákladov (viď bod 3.18). Kurzový rozdiel k majetkovým účastiam je zachytený vo vlastnom imaní spoločnosti (viď bod 3.7).

3.3. Dlhodobé pohľadávky

(údaje v EUR)

Dlhodobé pohľadávky	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Poskytnuté pôžičky – Spoločnosti v skupine	25 771 328	9 760 797
Iné pohľadávky	1 000	1 000
Dlhodobé pohľadávky celkom	**25 772 328**	**9 761 797**

K 31.12.2025

(údaje v EUR)

Poskytnuté pôžičky – Spoločnosti v skupine	Splatnosť	Úroková sadzba	Istina	Neuhradené úroky	Amortizovaná hodnota
Ovládaná osoba	28.6.2030	0%	9 184 500	0	9 184 500*
Ovládaná osoba	31.12.2030	0%	1 586 828	0	1 586 828
Ovládaná osoba	31.12.2030	0%	15 000 000	0	15 000 000
Celkom			**25 771 328**		**25 771 328**

* Pohľadávka je podriadená pohľadávke Spoločnosti J&T banka d.d. voči Spoločnosti AUCTOR d.o.o. za poskytnutý úver vo výši istiny 5 560 000 EUR.

K 31.12.2024

(údaje v EUR)

Poskytnuté pôžičky – Spoločnosti ve skupině	Splatnosť	Úroková sadzba	Istina	Neuhradené úroky	Amortizovaná hodnota
Ovládaná osoba	5.2.2028	0%	2 400 000	0	2 400 000
Ovládaná osoba	30.6.2027	0%	985 579	0	985 579
Ovládaná osoba	31.12.2030	0%	1 586 828	0	1 586 828
Ovládaná osoba	31.12.2030	0%	3 500 000	0	3 500 000
Ovládaná osoba	30.6.2026	0%	255 000	0	255 000
Ovládaná osoba	1.1.2028	0%	1 033 390	0	1 033 390
Celkom			**9 760 797**		**9 760 797**

Iné dlhodobé pohľadávky zahŕňajú pohľadávku voči dcérskej spoločnosti Adriatic Hotel Management d.o.o. (predtým Meeting Point Hotel Management Croatia d.o.o.) vo výške 1 000 EUR (k 31. 12. 2024 vo výške 1 000 EUR), nadobudnutú postúpením. Nominálna hodnota tejto pohľadávky je evidovaná na podsúvahe vo výške 70 025 EUR.

Pohľadávky s dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov
K 31. 12. 2025 dlhodobé pohľadávky nemajú dobu splatnosti dlhšiu ako 5 rokov. K 31. 12. 2024 spoločnosť evidovala dlhodobé pohľadávky s dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov vo výške 5 086 828 EUR.

Pohľadávky kryté vecnými zárukami
Spoločnosť nemá pohľadávky kryté vecnými zárukami.
.

3.4. Krátkodobé pohľadávky

(údaje v EUR)

Krátkodobé pohľadávky	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Poskytnuté pôžičky – Spoločnosti v skupine	421 537	9 653 872
Pohľadávky voči Auctor Kapital d.o.o. za predaj 67,96% Aminess d.d.	121 613 372	0
Iné krátkodobé pohľadávky - SWAP	104 797	0
Daňové pohľadávky	0	45 638
Krátkodobé pohľadávky celkom	**122 139 706**	**9 699 510**

K 31.12.2025

(údaje v EUR)

Splatnosť	Úroková sadzba	Istina	Neuhradené úroky	Amortizovaná hodnota	Splatnosť
Ovládaná osoba	31.12.2026	10%	300 000	17 116	317 116
Ovládaná osoba	30.6.2026	0%	104 421	0	104 421
Celkom			**404 421**	**17 116**	**421 537**

K 31.12.2024

(údaje v EUR)

Splatnosť	Úroková sadzba	Istina	Neuhradené úroky	Amortizovaná hodnota	Splatnosť
Ovládaná osoba	30.6.2025	0%	7 653 872	0	7 653 872
Ovládaná osoba	31.12.2025	0%	2 000 000	0	2 000 000
Celkom			**9 653 872**		**9 653 872**

Spoločnosť k 31.12.2025 eviduje krátkodobé pôžičky poskytnuté dcérskym spoločnostiam vo výške 421 537 EUR k 31.12.2024 vo výške 9 653 872 EUR.

Spoločnosť k 31.12.2025 eviduje pohľadávku voči dcérskej spoločnosti Auctor Kapital d.o.o. za predaj 67,96% podielu na Spoločnosti Aminess d.d. vo výške 121 613 372 EUR (viz bod 3.2) (k 31.12.2024: nula).

Iné krátkodobé pohľadávky zahŕňajú kladnú reálnu hodnotu otvoreného derivátu (viď bod 3.11) k 31.12.2025 vo výške 104 797 EUR (k 31.12.2024: nula).

Spoločnosť nevykazuje k 31.12.2025 ani k 31.12.2024 pohľadávky po lehote splatnosti.

3.5. Peniaze a peňažné ekvivalenty

(údaje v EUR)

Peniaze a peňažné ekvivalenty	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Bežné účty v bankách	25 006 397	798 188
Peniaze a peňažné ekvivalenty celkom	**25 006 397**	**798 188**

Vykazovaný stav peňažných prostriedkov predstavuje zostatky na bankových účtoch vedených vo finančných inštitúciách v Českej republike aj v Chorvátsku.

3.6. Časové rozlíšenie aktív

(údaje v EUR)

Časové rozlíšenie aktív	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Náklady budúcich období pri úveroch	757 334	269 264
Príjmy budúcich období	306	
Časové rozlíšenie aktív celkom	**757 640**	**269 264**

Spoločnosť vykazuje ako náklady budúcich období poplatky súvisiace s úverom od dcérskych spoločností vo výške 757 334 EUR (k 31. 12. 2024 vo výške 269 264 EUR), ktoré bude rozpúšťať do nákladov rovnomerne až do konečnej splatnosti úverov v roku 2030.

3.7. Vlastné imanie

(údaje v EUR)

Vlastné imanie	Stav k 31.12.2024	Pohyb	Stav k 31.12.2025
Základné imanie	80 890	9 137	90 027
Emisné ážio	0	19 800 000	19 800 000
Ostatné kapitálové fondy	13 719 125	-	13 719 125
Oceňovacie rozdiely	-1 477	6 959	5 482
VH minulých rokov	-10 548 280	-4 383 575	-14 931 855
VH bežného účtovného obdobia	-4 383 575	102 638 063	98 254 488
Vlastné imanie celkom	**-1 133 317**	**118 070 584**	**116 937 267**

Základné imanie spoločnosti je vo výške 2 222 223 Kč (90 027 EUR) a je v plnej výške splatené. Základné imanie tvorí:

- 2 000 000 kusov kmeňových akcií na meno v listinnej podobe s nominálnou hodnotou 1 Kč, s ktorými sú spojené všetky akcionárske práva vyplývajúce z príslušných právnych predpisov, a
- 222 223 kusov osobitných akcií na meno v listinnej podobe s nominálnou hodnotou 1 Kč, s ktorými nie je spojené právo na podiel na zisku (vrátane preddavku na zisk) ani právo na podiel na likvidačnom zostatku v rozsahu, v akom to nevylučujú donucovacie ustanovenia príslušných právnych predpisov. S osobitnými akciami sú spojené hlasovacie práva.

Akcionári spoločnosti na valnom zhromaždení dňa 22. 12. 2025 rozhodli o zvýšení základného imania Spoločnosti peňažnými vkladmi o 222 223 Kč z pôvodnej výšky základného imania 2 000 000 Kč na 2 222 223 Kč. Emisný kurz upisovaných akcií predstavoval 222 223 Kč a 19 800 000 EUR. Suma 222 223 Kč bola započítaná na vklad do základného imania spoločnosti a suma 19 800 000 EUR predstavuje emisné ážio.

V rámci vlastného imania je k 31. 12. 2025 vykázaný oceňovací rozdiel spoločností uvedených v bode 3.2 v celkovej hodnote 5 482 EUR (k 31. 12. 2024 vo výške -1 477 EUR), čo predstavuje kurzový rozdiel z precenenia majetkových účastí.

Spoločnosť k 31. 12. 2025 tvorila ostatné kapitálové fondy vo výške 13 719 125 EUR kapitalizáciou pohľadávok akcionárov voči Spoločnosti (k 31. 12. 2024 vo výške 13 719 125 EUR).

Valným zhromaždením Spoločnosti konaným dňa 12. 6. 2025 bolo schválené nasledovné rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2024:

	(údaje v EUR)
Výsledok hospodárenia k 31.12.2024	-4 383 575
Prevod na neuhradenú stratu minulých rokov	-4 383 575
Celkom	**-4 383 575**

O vysporiadaní výsledku hospodárenia za rok 2025, t. j. zisku vo výške 98 254 488 EUR, rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roku 2026 bežným spôsobom, v súlade so zákonom o obchodných korporáciách. Predpokladá sa výplata časti zisku akcionárom podľa ich podielov ekonomických práv na Spoločnosti ako podiel na zisku, časť zisku na prevod na neuhradenú stratu minulých rokov a časť zisku na prevod do nerozdelených ziskov minulých rokov.

3.8. Rezerva na daň z príjmov

		(údaje v EUR)
Rezerva na daň z príjmov	**Stav k 31.12.2025**	**Stav k 31.12.2024**
Daň z príjmov	180 324	0
Zaplatené zálohy na daň z príjmov	147 007	0
Rezerva na daň z príjmov celkom	**33 317**	**0**

V roku 2024 nebola vykázaná rezerva na daň z príjmov, pretože zaplatené preddavky prevýšili daňovú povinnosť, a preto bola vykázaná pohľadávka z titulu dane z príjmov (bod 3.4).

Na spoločnosť sa vzhľadom na celkovú výšku výnosov na konsolidovanej úrovni skupiny Auctor Holding vzťahujú pravidlá dorovnávacej dane v rámci Piliera 2. Spoločnosť ku dňu zostavenia účtovnej závierky posúdila ich dopady a neidentifikovala povinnosť účtovať o dodatočnej daňovej povinnosti súvisiacej s týmito pravidlami.

3.9. Dlhodobé záväzky

		(údaje v EUR)
Dlhodobé záväzky	**Stav k 31.12.2025**	**Stav k 31.12.2024**
Prijaté úvery – od Spoločnosti v skupine – Auctor Finance CZ, s.r.o.	40 623 860	0
Prijaté úvery – od Spoločnosti v skupine – Auctor Finance SK, s.r.o.	39 689 794	
Prijaté úvery – od Spoločnosti v skupine – Aminess Hospitality Group d.o.o.	15 070 466	
Dlhodobé záväzky celkom	**95 384 120**	**0**

K 31. 12. 2025 Spoločnosť vykazuje ako dlhodobý záväzok prijaté úvery od dcérskych spoločností Auctor Finance CZ, s.r.o. a Auctor Finance SK, s.r.o. – emitentov dlhopisov, ktoré poskytli úvery materskej Spoločnosti z prostriedkov získaných emisiou dlhopisov.

Úvery od dcérskych spoločností sú splatné 8. 7. 2030. Spoločnosť použila získané prostriedky na splatenie prijatého úveru od spoločnosti Auctor Finance, s.r.o. a následné splatenie dlhopisov splatných 24. 11. 2025 – viď bod 3.2.

V súvislosti s emisiou dlhopisov spoločnosti Auctor Finance SK, s.r.o. bol vypracovaný prospekt pre dlhopisy vydané v rámci ponukového programu v celkovej menovitej hodnote do 40 000 000 EUR, na základe ktorého môže Auctor Finance SK, s.r.o. priebežne alebo opakovane vydávať zabezpečené dlhopisy podľa právnych predpisov Slovenskej republiky ako zaknihované cenné papiere na doručiteľa. Celková suma emitovaných dlhopisov k 31. 12. 2025 predstavovala 40 000 000 EUR. Dlhopisy boli vydané s úrokovou sadzbou (kupónom) 5,5 % p. a. a splatnosťou 15. 7. 2030, pričom kupón je splatný polročne.
Emitent z celkovej sumy upísaných dlhopisov poskytol k 31. 12. 2025 spoločnosti úver vo výške istiny 39 689 794 EUR so splatnosťou 8. 7. 2030 a s úrokovou sadzbou 6,05 % p. a.
Úroky z prijatého úveru sú splatné polročne, vždy 8. januára a 8. júla daného roka, a preto sú vykázané v krátkodobých záväzkoch vo výške 1 002 601 EUR – ďalej viď bod 3.10.

V súvislosti s emisiou dlhopisov spoločnosti Auctor Finance CZ, s.r.o. bol vypracovaný prospekt pre dlhopisy vydané v rámci ponukového programu v celkovej menovitej hodnote do 1 300 000 000 Kč, na základe ktorého môže Auctor Finance CZ, s.r.o. priebežne alebo opakovane vydávať zabezpečené dlhopisy podľa právnych predpisov Českej republiky ako zaknihované cenné papiere na doručiteľa. Celková suma emitovaných dlhopisov k 31. 12. 2025 predstavovala 1 000 000 000 Kč. Dlhopisy boli vydané s úrokovou sadzbou (kupónom) 6,5 % p. a. a splatnosťou 15. 7. 2030, pričom kupón je splatný polročne.
Emitent z celkovej sumy upísaných dlhopisov poskytol k 31. 12. 2025 spoločnosti úver vo výške istiny 40 623 860 EUR (984 600 500 Kč) so splatnosťou 8. 7. 2030 a s úrokovou sadzbou 7,51 % p. a.
Úroky z prijatého úveru sú splatné polročne, vždy 8. januára a 8. júla daného roka, a preto sú vykázané v krátkodobých záväzkoch vo výške 1 020 016 EUR (24 722 135 Kč) – ďalej viď bod 3.10..

Záväzky z dlhopisov vydaných dcérskymi spoločnosťami sú zabezpečené ručiteľským vyhlásením (ďalej len „Ručenie“) spoločnosti Auctor Holding, a.s.

Spoločnosť ďalej prijala úver od dcérskej spoločnosti Aminess Hospitality Group d.o.o. s úverovým rámcom až do 17 000 000 EUR, pričom k 31. 12. 2025 bolo čerpaných 15 000 000 EUR. Celková výška úveru vrátane nabehnutých úrokov k 31. 12. 2025 predstavovala 15 070 466 EUR. Úver bol poskytnutý s úrokovou sadzbou 3M EURIBOR + 5,5 % a splatnosťou 28. 12. 2031. Poplatok za poskytnutie úveru vo výške 85 000 EUR je splatný do jedného mesiaca odo dňa poskytnutia úveru, a preto je vykázaný v krátkodobých záväzkoch – viď bod 3.10.

Aminess Hospitality Group d.o.o. poskytla spoločnosti prostriedky z bankového úveru od J&T Banka d.d.. Spoločnosť je ručiteľom voči J&T Banka d.d. z titulu tohto úveru. K 31. 12. 2025 bola výška úveru 15 561 240 EUR.

Spoločnosť použila prostriedky získané prijatím úveru od Aminess Hospitality Group d.o.o. na poskytnutie úveru dcérskej spoločnosti Auctor Beta, a.s. na akvizíciu 25 % podielu v holandskej spoločnosti Value Pharmacy B.V. – viď bod 3.2.

Záväzky s lehotou splatnosti dlhšou ako 5 rokov

(údaje v EUR)

Dlhodobé záväzky s lehotou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Prijaté úvery – od Spoločnosti v skupine – Aminess Hospitality Group d.o.o.	15 070 466	
Dlhodobé záväzky s lehotou splatnosti dlhšou ako 5 rokov celkom	**15 070 466**	**0**

Záväzky kryté vecnými zárukami

Dlhodobé záväzky sú kryté vecnými zárukami viď popis vyššie.

3.10. Krátkodobé záväzky

(údaje v EUR)

Krátkodobé záväzky	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Prijaté úvery – od Spoločnosti v skupine (istina)	0	79 905 160
Prijaté úvery – od Spoločnosti v skupine (úroky) (bod 3.9)	2 022 617	619 539
Prijaté úvery – od Spoločnosti v skupine (poplatky) (bod 3.9)	85 000	0
Prijaté bankové úvery – kontokorentný úver	114 022	0
Záväzky z obchodných vzťahov a dohadné účty pasívne	45 485	27 392
Štát - daňové záväzky	2 367	7 705
Iné krátkodobé záväzky - SWAP	21 149	0
Iné záväzky	4 531	18
Krátkodobé záväzky celkom	**2 295 171**	**80 559 814**

K 31. 12. 2024 Spoločnosť vykazovala ako krátkodobý záväzok prijatý úver od dcérskej spoločnosti Auctor Finance, s.r.o. – emitenta dlhopisov, ktorý poskytol úver materskej Spoločnosti z prostriedkov získaných emisiou dlhopisov. Úver od dcérskej spoločnosti bol splatný 9. 11. 2025, a preto bol k 31. 12. 2024 vykázaný ako krátkodobý záväzok vo výške 79 905 160 EUR. Úver bol splatený v lehote splatnosti.

Spoločnosť uzavrela dňa 10. 11. 2025 zmluvu o prijatí kontokorentného úveru až do výšky 4 000 000 EUR, pričom k 31. 12. 2025 Spoločnosť čerpala úver vo výške 114 021 EUR (k 31. 12. 2024: nula). Úver bol poskytnutý s úrokovou sadzbou 1M EURIBOR + 3,75 % p. a. a splatnosťou do 30. 9. 2026.

Iné krátkodobé záväzky k 31. 12. 2025 sú tvorené zápornou reálnou hodnotou otvoreného derivátu (viď bod 3.11) vo výške 21 149 EUR (k 31. 12. 2024: nula).

3.11. Deriváty

Spoločnosť má k 31. 12. 2025 otvorené dva menové swapové obchody (k 31. 12. 2024: nula) so spoločnosťou J&T BANKA, a. s. s dátumom vysporiadania 30. 1. 2026.

Deriváty sú vedené ako deriváty určené na obchodovanie.

K 31. 12. 2025 spoločnosť precenila deriváty na reálnu hodnotu. Kladnú reálnu hodnotu vykazuje v iných krátkodobých pohľadávkach a zápornú reálnu hodnotu v iných krátkodobých záväzkoch. Všetky zmeny reálnej hodnoty sú zachytené vo výsledku hospodárenia.

(údaje v EUR)

	31. decembra 2025		
	Nominálna hodnota	Reálna hodnota kladná	Reálna hodnota záporná
Menový swap EUR/CZK	25 735 747	104 797	0
Menový swap EUR/CZK	14 651 863	0	21 149
Celkom	**40 387 610**	**104 797**	**21 149**

3.12. Zamestnanci, vedene Spoločnosti a štatutárne orgány

Spoločnosť nemá žiadnych zamestnancov.

Členom predstavenstva spoločnosti, členom dozornej rady spoločnosti ani osobám s riadiacou právomocou, ako aj osobám blízkym, neplynuli v roku 2025 ani v roku 2024 žiadne odmeny ani výhody.

3.13. Čistý obrat za účtovné obdobie

V súlade s novou definíciou čistého obratu vykázala spoločnosť vo výkaze ziskov a strát na riadku „Čistý obrat za účtovné obdobie“ k 31. 12. 2025 obrat vo výške 161 213 851 EUR (k 31. 12. 2024 vo výške 4 830 086 EUR), ktorý sa skladá z ostatných prevádzkových výnosov, výnosov z dlhodobého finančného majetku, výnosových úrokov a podobných výnosov a ostatných finančných výnosov.

3.14. Prevádzkové náklady a výnosy

Štruktúra služieb a prevádzkových nákladov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

(údaje v EUR)

Služby a Prevádzkové náklady	**2025**	**2024**
Audit	75 587	57 118
Účtovné, daňové a administratívne služby	96 336	154 426
Právne služby	118 967	57 195
Notárske služby	849	773
Nájomné	1 814	1 789
Ostatné	3 084	8 134
Dane a poplatky	12	0
Hodnota pohľadávky pri jej postúpení	1 259 911	0
Celkom	**1 556 560**	**279 435**

Štruktúra prevádzkových výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

(údaje v EUR)

Prevádzkové výnosy	**2025**	**2024**
Výnosy z postúpených pohľadávok	1 259 911	0
Celkom	**1 259 911**	**0**

V účtovnom období Spoločnosť postúpila pohľadávky voči spoločnosti v skupine, Romana d.o.o., vo výške 1 259 911 EUR na svoju dcérsku spoločnosť Aminess d.d. za odplatu 1 259 911 EUR.

3.15. Výnosy z dlhodobého finančného majetku – podiely a náklady vynaložené na predané podiely

(údaje v EUR)

	2025	**2024**
Výnosy z podielov – ovládaná alebo ovládajúca osoba (viď bod 3.2)	122 000 000	3 500 000
Náklady vynaložené na predané podiely	18 242 799	3 832 715
Zisk/strata z predaja podielov	**103 757 201**	**-332 715**

Spoločnosť v roku 2025 predala 67,96 % podiel v spoločnosti AMINESS d.d. v obstarávacej cene 18 242 799 EUR dcérskej spoločnosti Auctor Kapital d.o.o. za odplatu 122 000 000 EUR (viď bod 3.2).

3.16. Výnosové úroky a podobné výnosy

Štruktúra výnosových úrokov a podobných výnosov je uvedená v nssledujúcom prehľade:

(údaje v EUR)

Finančné výnosy	**2025**	**2024**
Výnosové úroky a podobné výnosy od ovládanej a ovládajúcej osoby	15 616	880 204
Výnosové úroky a podobné výnosy	22 230	778
Celkom	**37 846**	**880 982**

3.17. Nákladové úroky a podobné náklady

Štruktúra nákladových úrokov a podobných nákladov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

(údaje v EUR)

Finančné náklady	**2025**	**2024**
Nákladové úroky z úverov od ovládanej a ovládajúcej osoby	5 438 976	4 284 171
Ostatné nákladové úroky z úverov	8 533	189 855
Celkom	**5 447 509**	**4 474 026**

3.18. Ostatné finančné výnosy a náklady

Štruktúra ostatných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

(údaje v EUR)

Finančné výnosy	**2025**	**2024**
Kurzové zisky	81 784	2 522
Dividendy	0	1 600
Výnosy z predaného krátkodobého finančného majetku - dlhopisy	37 163 573	0
Výnosy z derivátových operácií – SWAP (viď bod 3.11)	413 677	0
Poplatky spojené s úvermi	257 061	447 504
Celkom	**37 919 095**	**451 626**

Štruktúra finančných nákladov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

(údaje v EUR)

Finančné náklady	**2025**	**2024**
Bankové poplatky	350	421
Kurzové straty	383 961	8 887
Náklady vynaložené na predaný krátkodobý finančný majetok – dlhopisy	36 670 752	0
Náklady z derivátových operácií – SWAP (viď bod 3.11)	21 661	0
Náklady z finančného majetku – tvorba opravnej položky (viď bod 3.2)	128 518	0
Poplatky spojené s úvermi a bankovými zárukami	326 930	427 691
Celkom	**37 532 172**	**436 999**

3.19. Transakcie a vzťahy so spriaznenými subjektami

Záväzky voči spriazneným subjektom k 31.12.2025

(údaje v EUR)

Vzťah k Spoločnosti	**Krátkodobé záväzky z obchodného styku**	**Ostatné krátkodobé záväzky**	**Dlhodobé záväzky**	**Celkom**
Dcérske spoločnosti	100	2 107 617	95 384 120	97 491 837
Ostatné spoločnosti	11 100	-	-	11 100
Celkom	**11 200**	**2 107 617**	**95 384 120**	**97 502 937**

Záväzky voči spriazneným subjektom k 31.12.2024

(údaje v EUR)

Vzťah k Spoločnosti	Krátkodobé záväzky z obchodného styku	Ostatné krátkodobé záväzky	Dlhodobé záväzky	Celkom
Dcérske spoločnosti	100	80 524 699	-	80 524 799
Ostatní spoločnosti	9 900	-	-	9 900
Celkom	**10 000**	**80 524 699**	**-**	**80 534 699**

Pohľadávky voči spriazneným subjektom k 31.12.2025

(údaje v EUR)

Vzťah k Spoločnosti	Ostatné krátkodobé pohľadávky	Dlhodobé pohľadávky	Celkom
Dcérske spoločnosti	122 034 909	25 772 328	147 807 237
Celkom	**122 034 909**	**25 772 328**	**147 807 237**

Pohľadávky voči spriazneným subjektom k 31.12.2024

(údaje v EUR)

Vzťah k Spoločnosti	Ostatné krátkodobé pohľadávky	Dlhodobé pohľadávky	Celkom
Dcérske spoločnosti	9 653 872	9 761 796	19 415 668
Celkom	**9 653 872**	**9 761 796**	**19 415 668**

Výnosy a náklady so spriaznenými subjektami počas rokov 2025 a 2024

(údaje v EUR)

	2025		2024	
Vzťah k Spoločnosti	Výnosy	Náklady	Výnosy	Náklady
Dcérske spoločnosti	123 277 027	5 765 524	881 804	4 606 006
Ostatné spoločnosti	255 560	76 822	447 504	114 615
Celkom	**123 532 587**	**5 842 346**	**1 329 308**	**4 720 621**

3.20. Záväzky a pohľadávky neuvedené v súvahe

Štruktúra transakcií neuvedených v súvahe je uvedená v nasledujúcom prehľade:

(údaje v EUR)

Záväzky (-) a pohľadávky (+) neuvedené v súvahe	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Prijaté prísľuby	19 209 325	94 840
Poskytnuté prísľuby	-19 711 079	-18 891 128
Založené aktíva – podiely na Spoločnostiach	0	-36 519 399
Sponsorship	0	-43 806 711
Poskytnutá garancia – ručiteľské prehlásenie	-150 303 045	-80 411 111
Nominálna hodnota pohľadávok nadobudnutých postúpením	70 025	70 025
Pohľadávky súvisiace s menovými derivátmi	40 516 566	0
Záväzky súvisiace s menovými derivátmi	-40 387 610	0
Prijaté zmenky	317 116	0
Poskytnuté zmenky	-114 022	0
Podriadené pohľadávky	-9 184 500	0

Prijaté a poskytnuté prísľuby

Spoločnosť eviduje na podsúvahových účtoch hodnotu prijatých prísľubov nevyčerpaného úverového rámca od dcérskej spoločnosti v celkovej výške 19 209 325 EUR (k 31. 12. 2024 vo výške 94 840 EUR) a hodnotu poskytnutých prísľubov zo zmlúv o poskytnutom úvere dcérskym spoločnostiam vo výške 19 711 079 EUR (k 31. 12. 2024 vo výške 18 891 128 EUR)

Pohľadávky a záväzky súvisiace s menovými derivátmi

Spoločnosť eviduje na podsúvahových účtoch pohľadávky vo výške 40 516 565 EUR (k 31. 12. 2024: 0 EUR) a záväzky vo výške 40 387 610 EUR (k 31. 12. 2024: 0 EUR) súvisiace s menovými derivátmi. Tieto pohľadávky a záväzky predstavujú nominálne hodnoty otvorených derivátových transakcií k súvahovému dňu.

Založené aktíva – podiely na Spoločnostiach

Záväzky dcérskej spoločnosti – emitenta dlhopisov a záväzky Spoločnosti zo záruky boli k 31. 12. 2024 zabezpečené záložnými právami zriadenými Spoločnosťou na 100 % akcií, ktoré Spoločnosť vlastní v spoločnosti Auctor d.o.o., a 58,5 % akcií v spoločnosti Auctor Kapital d.o.o. (viď bod 3.9). Záväzky z dlhopisov boli v priebehu roka plne splatené. Záložné právo na akcie bolo vymazané v februári 2026.

Sponsorship

Spoločnosť uzavrela SPONSOR AGREEMENT, na základe ktorej sa zaväzuje spoločnosti J&T BANKA, a.s., na výzvu agenta pre zabezpečenie alebo dlžníka – spoločnosti ROMANA d.o.o. zabezpečiť plnenie podmienok úverovej zmluvy dlžníkom tak, aby nenastala situácia neplnenia. SPONSOR AGREEMENT bola v priebehu roku 2025 zrušená.

Poskytnutá garancia – ručiteľské prehlásenie

Spoločnosť je ručiteľom za pôžičky svojich dcérskych spoločností z prijatých úverov, resp. z vydaných dlhopisov vo výške 150 303 045 EUR (k 31. 12. 2024 vo výške 124 217 822 EUR) – viď bod 3.9.

Nominálna hodnota pohľadávky nadobudnutej postúpením

Spoločnosť vykazuje na podsúvahe pohľadávku voči dcérskej spoločnosti Meeting Point Hotel Management Croatia d.o.o., ktorú nadobudla postúpením. K 31. 12. 2025 nominálna hodnota tejto pohľadávky predstavuje 70 025 EUR (k 31. 12. 2024 predstavovala 70 025 EUR). Spoločnosť ju nadobudla za 1 000 EUR (viď bod 3.3).

Opcia na kúpu akcií Aminess,d.d.

Spoločnosť uzavrela opčnú zmluvu s dcérskou spoločnosťou, ktorá sa týka put opcie na kúpu 73 493 kusov akcií spoločnosti Aminess d.d. Opcia môže byť uplatnená v prípade, že dcérska spoločnosť nakúpi predmetné akcie na základe opčných zmlúv, ktoré má uzavreté.

Poskytnuté a prijaté zmenky

Spoločnosť eviduje na podsúvahových účtoch hodnotu prijatých zmeniek ako zabezpečenie za poskytnuté pôžičky v celkovej výške 317 116 EUR (k 31. 12. 2024 vo výške 0 EUR) a hodnotu poskytnutých zmeniek ako zabezpečenie prijatých úverov vo výške 114 022 EUR (k 31. 12. 2024 vo výške 0 EUR).

Podriadené pohľadávky

Spoločnosť eviduje na podsúvahových účtoch hodnotu pohľadávok voči dcérskym spoločnostiam, ktoré sú podriadené seniorným veriteľom poskytnutého financovania dcérskym spoločnostiam, vo výške 9 184 500 EUR (k 31. 12. 2024: 0 EUR)

3.21. Udalosti, ktoré nastaly po dátume účtovnej závierky

Po 31. decembri 2025 nastali tieto významné udalosti:

Dňa 28. 1. 2026 spoločnosť ako jediný spoločník dcérskej spoločnosti Auctor Kapital d.o.o. rozhodla o zvýšení základného imania o 121 613 000 EUR na sumu 128 247 990 EUR. Zvýšenie základného imania bolo zapísané do obchodného registra dňa 9. 4. 2026.

V priebehu januára 2026 poskytla spoločnosť ovládajúcim osobám úvery vo výške istiny 11 964 000 EUR so splatnosťou do 31. 12. 2026. Súčasne spoločnosť dňa 11. 6. 2026 nadobudla od dcérskej spoločnosti pohľadávky z úverov poskytnutých ovládajúcim osobám v celkovej výške 10 531 228 EUR. Ku dňu 11. 6. 2026 bola časť pohľadávok z týchto úverov v celkovej výške 11 414 971 EUR postúpená na spoločnosť JTPEG Croatia Investments, a.s.

V priebehu februára 2026 poskytla Spoločnosť dcérskej spoločnosti Auctor Alfa, a.s. úver do výšky 9 000 000 EUR so splatnosťou do 31. 12. 2026. K dátumu zostavenia účtovnej závierky predstavovalo skutočné čerpanie úveru 8 600 000 EUR.

V júni 2026 dcérska spoločnosť Auctor Alfa, a.s. rozhodla o výplate dividend zo zisku za rok 2025. Na základe tohto rozhodnutia vznikol Spoločnosti ako jedinému akcionárovi nárok na podiel na zisku vo výške 10 532 000 EUR.

V júni 2026 došlo k čiastočnému splateniu úveru poskytnutého dcérskej spoločnosti v priebehu roku 2025 (viď bod 3.2). Z celkovej výšky úveru 15 000 000 EUR bola splatená suma 9 500 000 EUR.

K dátumu zostavenia účtovnej závierky nie sú vedeniu Spoločnosti známe žiadne ďalšie významné následné udalosti, ktoré by mali vplyv na účtovnú závierku spoločnosti.

Zostavené dňa
26. 6. 2026

.....
Oleg Uskoković
(člen predstavenstva)

.....
Josef Pilka
(člen predstavenstva)

(Preklad správy nezávislého audítora pôvodne vydanej v češtine)

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Akcionárom spoločnosti Auctor Holding, a.s.:

Názor audítora

Uskutočnili sme audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti Auctor Holding, a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) zostavenej v súlade s českými účtovnými predpismi. Účtovná závierka pozostáva zo súvahy k 31. decembru 2025 a výkazu ziskov a strát, za rok končiaci 31. decembra 2025, a z prílohy k účtovnej závierke, vrátane významných (materiálnych) informácií o použitých účtovných metódach. Údaje o Spoločnosti sú uvedené v bode 1 prílohy k tejto účtovnej závierke.

Podľa nášho názoru priložená účtovná závierka poskytuje verný a pravdivý obraz aktív a pasív Spoločnosti k 31. decembru 2025 a nákladov, výnosov a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa 31. decembra 2025 v súlade s českými účtovnými predpismi.

Základ pre názor

Audit sme vykonali v súlade so zákonom o audítoroch a štandardmi Komory audítorov Českej republiky pre audit, ktorými sú Medzinárodné audítorské štandardy (ISA), prípadne doplnené a upravené súvisiacimi aplikačnými doložkami. Naša zodpovednosť podľa týchto predpisov je podrobnejšie opísaná v časti *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky*. V súlade so zákonom o audítoroch a Etickým kódexom prijatým Komorou audítorov Českej republiky sme od Spoločnosti nezávislí a splnili sme aj ostatné etické povinnosti vyplývajúce z uvedených predpisov. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš výrok.

Ostatné informácie

Ostatnými informáciami sú podľa § 2 písm. b) zákona o audítoroch informácie uvedené vo výročnej správe, okrem účtovnej závierky a našej správy audítora. Za ostatné informácie zodpovedá predstavenstvo Spoločnosti.

Náš výrok k účtovnej závierke sa na ostatné informácie nevzťahuje. V súvislosti s auditom účtovnej závierky je však našou povinnosťou oboznámiť sa s ostatnými informáciami a posúdiť, či nie sú vo významnom (materiálnom) nesúlade s účtovnou závierkou alebo s našimi poznatkami o účtovnej jednotke získanými počas auditu účtovnej závierky, alebo či sa inak nejavia ako významne (materiálne) nesprávne. Posudzujeme tiež, či boli ostatné informácie vo všetkých významných (materiálnych) ohľadoch vypracované v súlade s príslušnými právnymi predpismi. Týmto posúdením sa rozumie overenie, či ostatné informácie spĺňajú požiadavky právnych predpisov na formálne náležitosti a postup ich vypracovania v kontexte významnosti (materiality), t. j. či by prípadné nedodržanie týchto požiadaviek mohlo ovplyvniť úsudok používateľa vytvorený na základe ostatných informácií.

Na základe vykonaných postupov, v rozsahu, v akom sme schopní tieto informácie posúdiť, uvádzame, že:

- ostatné informácie, ktoré opisujú skutočnosti, ktoré sú zároveň predmetom zobrazenia v účtovnej závierke, sú vo všetkých významných (materiálnych) ohľadoch v súlade s účtovnou závierkou, a
- ostatné informácie boli vypracované v súlade s príslušnými právnymi predpismi

Ďalej sme povinní uviesť, či na základe poznatkov o Spoločnosti, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, ostatné informácie neobsahujú významné (materiálne) vecné nesprávnosti. V rámci vykonaných postupov sme v ostatných informáciách, ktoré sme mali k dispozícii, nezistili žiadne významné (materiálne) vecné nesprávnosti.

Zodpovednosť predstavenstva a dozornej rady Spoločnosti za účtovnú závierku

Predstavenstvo Spoločnosti zodpovedá za zostavenie účtovnej závierky, ktorá poskytuje verný a pravdivý obraz v súlade s českými účtovnými predpismi, ako aj za taký systém vnútornej kontroly, ktorý považuje za nevyhnutný na zostavenie účtovnej závierky bez významných (materiálnych) nesprávností, či už spôsobených podvodom alebo chybou.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je predstavenstvo Spoločnosti povinné posúdiť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti a, ak je to relevantné, uviesť v prílohe účtovnej závierky informácie týkajúce sa predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti a použiť tento predpoklad pri zostavení účtovnej závierky, pokiaľ predstavenstvo nemá v úmysle Spoločnosť zrušiť alebo ukončiť jej činnosť, alebo nemá inú reálnu možnosť, než tak urobiť.

Za dohľad nad procesom finančného výkazníctva v Spoločnosti zodpovedá dozorná rada.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Naším cieľom je získať primerané uistenie, že účtovná závierka ako celok neobsahuje významné (materiálne) nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora obsahujúcu náš výrok. Primerané uistenie predstavuje vysokú mieru uistenia, nie je však zárukou, že audit vykonaný v súlade s vyššie uvedenými predpismi vždy odhalí existujúce významné (materiálne) nesprávnosti. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a považujú sa za významné (materiálne), ak možno odôvodnene očakávať, že jednotlivo alebo v súhrne ovplyvnia ekonomické rozhodnutia používateľov prijaté na základe tejto účtovnej závierky.

Pri vykonávaní auditu v súlade s vyššie uvedenými predpismi uplatňujeme počas celého auditu odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Ďalej je našou povinnosťou:

- Identifikovať a posúdiť riziká významných (materiálnych) nesprávností v účtovnej závierke spôsobených podvodom alebo chybou, navrhnúť a vykonať audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získať dostatočné a vhodné audítorské dôkazy, ktoré poskytujú základ pre náš výrok. Riziko neodhalenia významnej (materiálnej) nesprávnosti spôsobenej podvodom je vyššie ako riziko neodhalenia významnej (materiálnej) nesprávnosti spôsobenej chybou, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné opomenutie, nepravdivé vyhlásenia alebo obchádzanie systému vnútornej kontroly.

- Oboznámiť sa so systémom vnútornej kontroly Spoločnosti relevantným pre audit v rozsahu potrebnom na navrhnutie audítorských postupov primeraných daným okolnostiam, nie však s cieľom vyjadriť názor na účinnosť systému vnútornej kontroly Spoločnosti.

- Posúdiť vhodnosť použitých účtovných metód, primeranosť účtovných odhadov vykonaných predstavenstvom Spoločnosti a primeranosť súvisiacich informácií uvedených v prílohe účtovnej závierky.

- Posúdiť vhodnosť použitia predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti pri zostavení účtovnej závierky predstavenstvom a na základe získaných audítorských dôkazov posúdiť, či existuje významná (materiálna) neistota súvisiaca s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré môžu významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti. Ak dospejeme k záveru, že takáto významná (materiálna) neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v prílohe účtovnej závierky alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, vyjadriť modifikovaný výrok. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane byť schopná nepretržite pokračovať vo svojej činnosti.

- Posúdiť celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane prílohy a posúdiť, či účtovná závierka verne zobrazuje transakcie a udalosti, ktoré sú jej podkladom.

Našou povinnosťou je informovať predstavenstvo a dozornú radu okrem iného o plánovanom rozsahu a časovaní auditu a o významných zisteniach, ktoré sme počas jeho vykonávania urobili, vrátane zistených významných nedostatkov v systéme vnútornej kontroly.

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

Artem Žiganov, štatutárny audítor
evidenčné č. 2613

26. júna 2026
Praha, Česká republika

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, Czoch 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:

SPRÁVA O VZŤAHOCH

Vypracovaná štatutárnym orgánom ovládanej osoby v súlade s ustanovením § 82 zákona č. 90/2012 Zb. o obchodných spoločnostiach a družstvách (zákon o obchodných korporáciách), v znení neskorších predpisov (ďalej len „**ZOK**"), za účtovné obdobie roka 2025

(ďalej len „**Správa o vzťahoch**")

I.
Štruktúra vzťahov

1. Ovládaná osoba

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

(ďalej len „**Spoločnosť**" nebo „**Ovládaná osoba**")

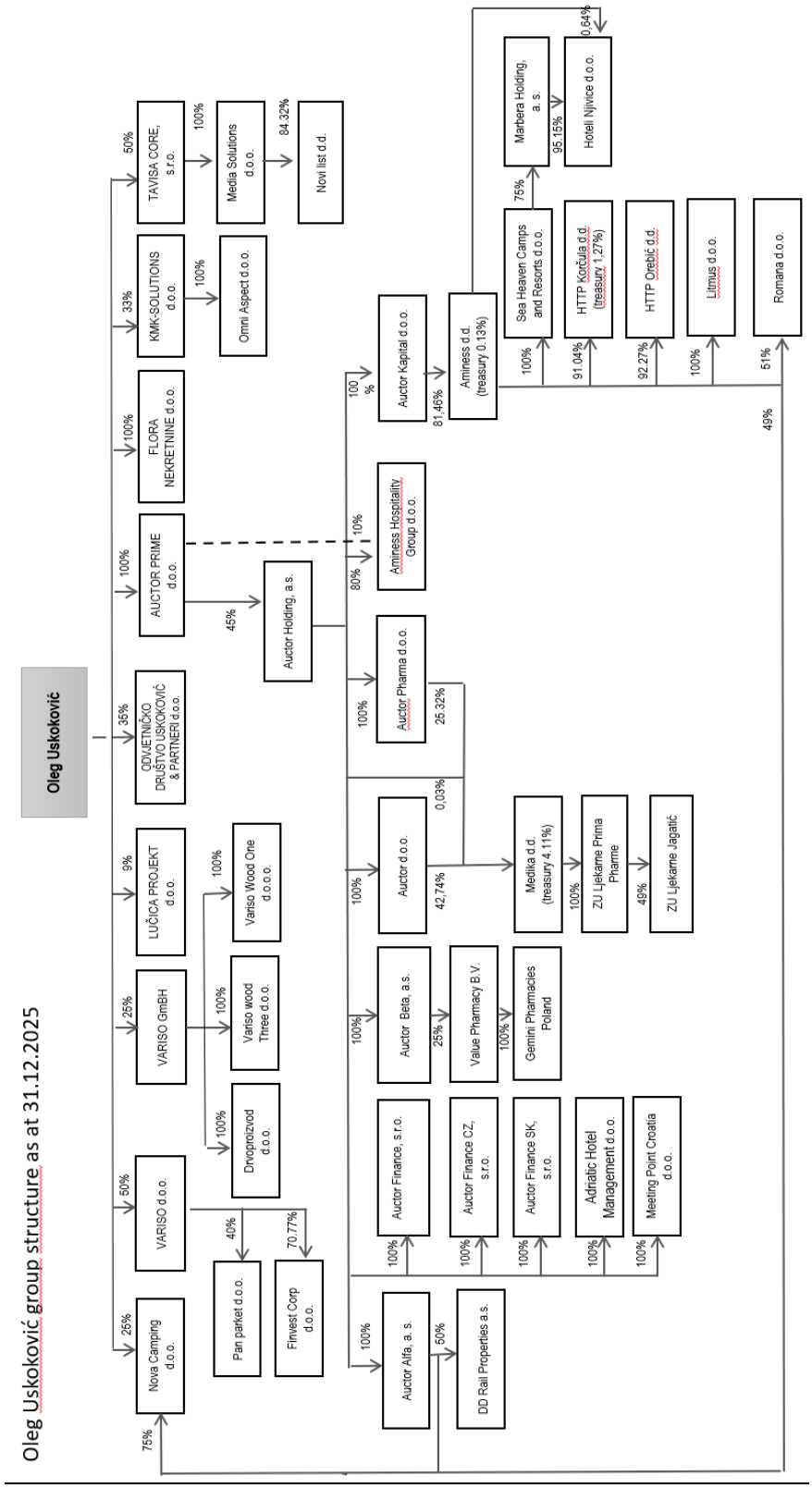
2. Ovládajúce osoby

V období od 1.1.2025 do 31.12.2025:

Meno:	Oleg Uskoković
Bydlisko:	Krešimira Filića street 39B, 42000 Varaždin, Chorvátsko
Dátum narodenia:	7.5.1966
Obchodná firma:	J&T PRIVATE EQUITY GROUP LIMITED
Sídlo:	Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 18, 1061 Nikósie, Kyperská republika
Registračné číslo:	HE 327810
Zapísaná v:	Oddelení zápisov spoločností Ministerstvom energetiky, obchodu, priemyslu, Oddelenia registrátora spoločností a duševného vlastníctva Nikósie

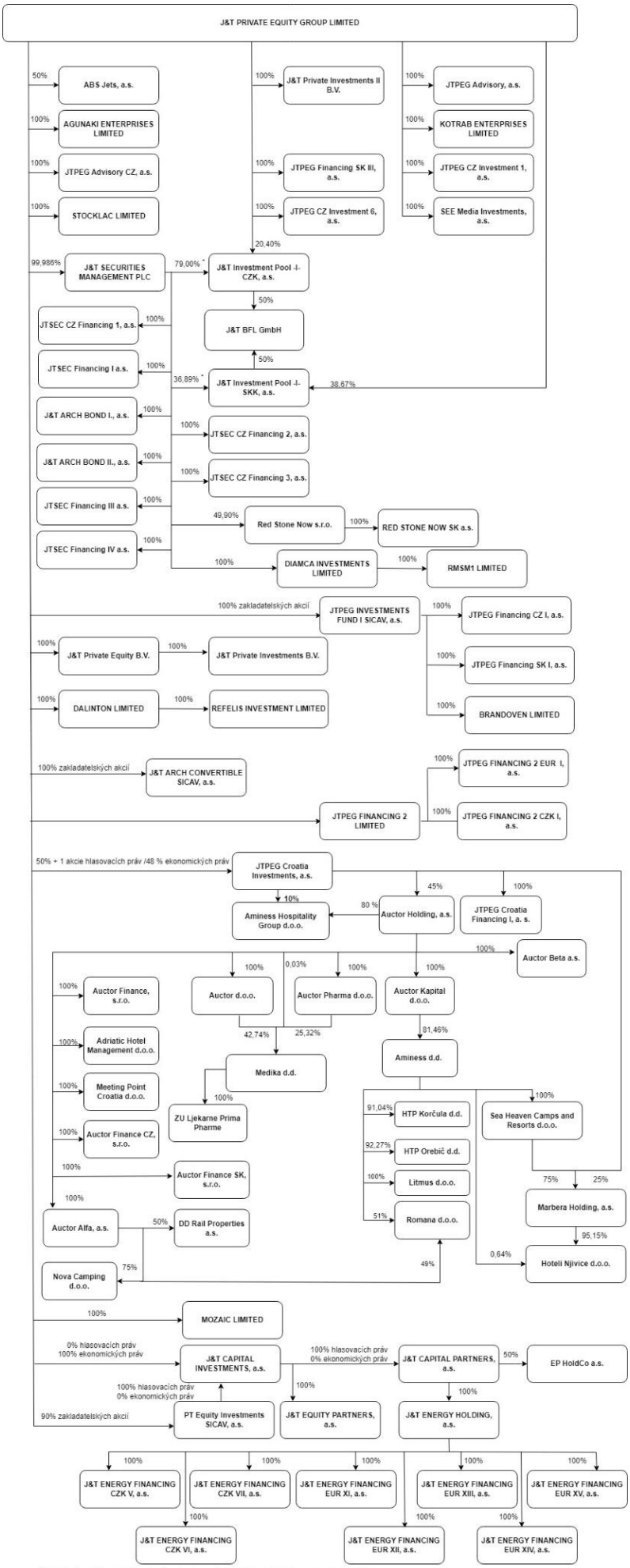
3. Osoby ovládané rovnakými Ovládajícími osobami

Osoby ovládané Olegem Uskokovićom 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 Ovládanej osoby

Spoločnosť je nezávislá a vysoko autonómna spoločnosť, ktorá je iba definične ovládanou osobou. Úlohou Spoločnosti je vyhľadávať a realizovať investičné príležitosti v oblasti turizmu, distribúcie liečiv a prevádzky lekární v Chorvátsku.

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.
Spôsob a prostriedky ovládania

Spoločnosť nie je ovládaná inak než prostredníctvom rozhodnutí valného zhromaždenia Spoločnosti. Spoločná kontrola nad Spoločnosťou bola v hodnotenom období roku 2025 vykonávaná na základe akcionárskej zmluvy zo dňa 30. 12. 2020 (v znení dodatku č. 1 zo dňa 30. 11. 2022). Dňa 22. 12. 2025 akcionári uzavreli zmenenú a doplnenú akcionársku zmluvu, na základe ktorej vykonávajú ovládajúce osoby spoločnú kontrolu nad Spoločnosťou. Medzi Spoločnosťou, ovládajúcimi osobami a/alebo osobami ovládanými rovnakou ovládajúcou osobou nie je uzavretá žiadna iná osobitná zmluva vo vzťahu k spôsobom a prostriedkom ovládania a tieto osoby spoločne nevyvíjali žiadnu podnikateľskú ani nepodnikateľskú činnosť.

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 undertak following activities:

IV.
Prehľad činností podľa § 82 odst. 2 písm. d) ZOK

Dňa 30. 12. 2020 akcionári uzavreli akcionársku zmluvu, na základe ktorej vykonávajú spoločnú kontrolu nad Spoločnosťou. Na túto zmluvu (v znení neskoršieho dodatku č. 1 zo dňa 30. 11. 2022) nadväzovala zmenená a doplnená akcionárska zmluva uzavretá dňa 22. 12. 2025, ktorá novo upravuje vzťahy medzi akcionármi.

Spoločnosť v relevantnom období uskutočnila nasledovné činnosti:

- 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.,

- uzatvorila Dodatok č. 6 zo dňa 21.5.2025 k Zmluve o pôžičke zo dňa 24.10.2019 so spoločnosťou AUCTOR d.o.o.,
- uzatvorila Dodatok č. 7 zo dňa 30.7.2025 k Zmluve o pôžičke zo dňa 24.10.2019 so spoločnosťou AUCTOR d.o.o.,
- uzatvorila Zmluvu o pôžičke zo dňa 12.5.2025 so spoločnosťou Meeting Point Croatia d.o.o.,
- uzatvorila Zmluvu o poskytovaní právnych služieb zo dňa 25.3.2025 so spoločnosťou USKOKOVIĆ & PARTNERS Ltd.,
- vydala Ručiteľské prehlásenie zo dňa 19.6.2025 v súvislosti s emisiou dlhopisov spoločnosťou Auctor Finance CZ, s.r.o.,
- vydala Ručiteľské prehlásenie zo dňa 18.6.2025 v súvislosti s emisiou dlhopisov spoločnosťou Auctor Finance SK, s.r.o.,
- uzatvorila Zmluvu o postúpení pohľadávok zo dňa 17.7.2025 so spoločnosťou Aminess d.d.
- uzatvorila Zmluvu o postúpení pohľadávok zo dňa 17.7.2025 so spoločnosťou Aminess d.d.
- uzatvorila dňa 14.8.2025 Zmluvu o ukončení Zmluvy o podpore projektu zo dňa 30.3.2022 so spoločnosťou ROMANA d.o.o.
- uzatvorila Zmluvu o pôžičke zo dňa 9.7.2025 so spoločnosťou Auctor Finance CZ, s.r.o.,
- uzatvorila Zmluvu o pôžičke zo dňa 9.7.2025 so spoločnosťou Auctor Finance SK, s.r.o.,
- uzatvorila Dodatok č. 1 zo dňa 15.7.2025 k Zmluve o pôžičke zo dňa 9.7.2025 so spoločnosťou Auctor Finance SK, s.r.o.,
- uzatvorila dňa 14.8.2025 Zmluvu o ukončení Zmluvy o kompenzácii zo dňa 30.3.2022 so spoločnosťou ROMANA d.o.o.
- uzatvorila Zmluvu o predaji akcií zo dňa 21.10.2025 so spoločnosťou Auctor Kapital d.o.o.,
- uzatvorila Zmluvu o pôžičke zo dňa 8.12.2025 so spoločnosťou Aminess Hospitality Group d.o.o.,
- uzatvorila Zmluvu o pôžičke zo dňa 10.12.2025 so spoločnosťou Auctor Beta a.s.,
- uzatvorila Dodatok č. 1 zo dňa 8.12.2025 k Zmluve o pôžičke zo dňa 12.5.2025 so spoločnosťou Meeting Point Croatia d.o.o.,

During the relevant period, the Company did not undertak 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 the most recent financial statements of period from 1.1.2024 to 31.12.2024.

Spoločnosť v relevantnom období nevykonala žiadne iné právne úkony, ktoré by boli uskutočnené na podnet alebo v záujme ovládajúcich osôb alebo osôb ovládaných tou istou ovládajúcou osobou, týkajúce sa majetku, ktorý presahuje 10 % vlastného imania Spoločnosti zisteného podľa poslednej účtovnej závierky, t. j. za účtovné obdobie 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.
Prehľad vzájomných zmlúv

V relevantnom období boli uzatvorené nasledujúce zmluvy s ovládajúcimi osobami alebo osobami ovládanými tou istou osobou:

Ovládajúce osoby alebo Spoločnosť ovládaná rovnakou ovládajúcou osobou:/Controlling Entities or Entity controlled by the same Controlling Entity:	Zmluva/Contract:
Aminess d.d.	Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 17.7.2025/Assignment agreement dated 17.7.2025
Aminess d.d.	Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 17.7.2025/Assignment agreement dated 17.7.2025
Aminess Hospitality Group d.o.o.	Zmluva o pôžičke zo dňa 8.12.2025/Loan Agreement dated 8.12.2025
Auctor d.o.o.	Zmluva o pôžičke zo dňa 24.10.2019/Credit Contract dated 24.10.2019
Auctor d.o.o.	Dodatok č. 1 zo dňa 20.11.2020 k Zmluve o pôžičke zo dňa 24.10.2019/Amendment 1 dated 20.11.2020 to the Credit Contract dated 24.10.2019
Auctor d.o.o.	Dodatok č. 2 zo dňa 3.3.2021 k Zmluve o pôžičke zo dňa 24.10.2019/Amendment 2 dated 3.3.2021 to the Credit Contract dated 24.10.2019
Auctor d.o.o.	Dodatok č. 3 zo dňa 1.3.2022 k Zmluve o pôžičke zo dňa 24.10.2019/Amendment 3 dated 1.3.2022 to the Credit Contract dated 24.10.2019
Auctor d.o.o.	Dodatok č. 4 zo dňa 14.4.2023 k Zmluve o pôžičke zo dňa 24.10.2019/Amendment 4 dated 14.4.2023 to the Credit Contract dated 24.10.2019
Auctor d.o.o.	Dodatok č. 5 zo dňa 12.4.2024 k Zmluve o pôžičke zo dňa 24.10.2019/Amendment 5 dated 12.4.2024 to the Credit Contract dated 24.10.2019
Auctor d.o.o.	Dodatok č. 6 zo dňa 21.5.2025 k Zmluve o pôžičke zo dňa 24.10.2019/Amendment 6 dated 21.5.2025 to the Credit Contract dated 24.10.2019

Auctor d.o.o.	Dodatok č. 7 zo dňa 30.7.2025 k Zmluve o pôžičke zo dňa 24.10.2019/Amendment 7 dated 30.7.2025 to the Credit Contract dated 24.10.2019
Auctor Alfa, a.s.	Zmluva o pôžičke zo dňa 30.12.2021/Loan Contract dated 30.12.2021
Auctor Alfa, a.s.	Dodatok č. 1 zo dňa 30.6.2023 k Zmluve o pôžičke zo dňa 30.12.2021/Amendment 1 dated 30.6.2023 to the Loan Contract dated 30.12.2021
Auctor Alfa, a.s.	Dodatok č. 2 zo dňa 7.11.2024 k Zmluve o pôžičke zo dňa 30.12.2021/Amendment 2 dated 7.11.2024 to the Loan Contract dated 30.12.2021
Auctor Alfa, a.s.	Zmluva o pôžičke zo dňa 14.6.2022/Loan Contract dated 14.6.2022
Auctor Alfa, a.s.	Zmluva o pôžičke zo dňa 5.5.2022/Loan Contract dated 5.5.2022
Auctor Alfa, a.s.	Dodatok č. 1 zo dňa 27.10.2023 k Zmluve o pôžičke zo dňa 5.5.2022/Amendment 1 dated 27.10.2023 to the Loan Contract dated 5.5.2022
Auctor Alfa, a.s.	Dodatok č. 2 zo dňa 27.6.2024 k Zmluve o pôžičke zo dňa 5.5.2022/Amendment 2 dated 27.6.2024 to the Loan Contract dated 5.5.2022
Auctor Alfa, a.s.	Zmluva o pôžičke zo dňa 30.6.2022/Loan Contract dated 30.6.2022
Auctor Alfa, a.s.	Zmluva o pôžičke zo dňa 25.5.2023/Loan Contract dated 25.5.2023
Auctor Alfa, a.s.	Dodatok č. 1 zo dňa 30.6.2023 k Zmluve o pôžičke zo dňa 25.5.2023/Amendment 1 dated 30.6.2023 to the Loan Contract dated 25.5.2023
Auctor Alfa, a.s.	Dodatok č. 2 zo dňa 26.7.2023 k Zmluve o pôžičke zo dňa 25.5.2023/Amendment 2 dated 26.7.2023 to the Loan Contract dated 25.5.2023
Auctor Alfa, a.s.	Dodatok č. 3 zo dňa 5.12.2023 k Zmluve o pôžičke zo dňa 25.5.2023/Amendment 3 dated 5.12.2023 to the Loan Contract dated 25.5.2023
Auctor Alfa, a.s.	Opčná zmluva zo dňa 28.6.2024/Option agreement dated 28.6.2024
Auctor Beta, a.s.	Zmluva o pôžičke zo dňa 10.12.2025/Loan Contract dated 10.12.2025
Auctor Finance, s.r.o.	Úverová zmluva o zo dňa 19.11.2020/Facility Agreement dated 19.11.2020
Auctor Finance, s.r.o.	Ručiteľské prehlásenie zo dňa 22.10.2020/Guarantee dated 22.10.2022
Auctor Finance, s.r.o.	Dodatok č. 1 zo dňa 3.3.2021 k Zmluve o úvere zo dňa 19.11.2020/Amendment 1 dated 3.3.2021 to the Facility Agreement dated 19.11.2020
Auctor Finance, s.r.o.	Dodatok č. 2 zo dňa 1.7.2021 k Zmluve o úvere zo dňa 19.11.2020/Amendment 2 dated 1.7.2021 to the Facility Agreement dated 19.11.2020
Auctor Finance, s.r.o.	Dodatok č. 3 zo dňa 15.3.2022 k Zmluve o úvere zo dňa 19.11.2020/Amendment 3 dated 15.3.2022 to the Facility Agreement dated 19.11.2020

Auctor Finance CZ, s.r.o.	Zmluva o úvere zo dňa 9.7.2025/Facility Agreement dated 9.7.2025
Auctor Finance CZ, s.r.o.	Ručiteľské prehlásenie zo dňa 19.6.2025/Guarantee dated 19.6.2025
Auctor Finance SK, s.r.o.	Zmluva o úvere zo dňa 9.7.2025/Facility Agreement dated 9.7.2025
Auctor Finance SK, s.r.o.	Ručiteľské prehlásenie zo dňa 18.6.2025/Guarantee dated 18.6.2025
Auctor Finance SK, s.r.o.	Dodatok č. 1 zo dňa 15.7.2025 k Zmluve o úvere zo dňa 9.7.2025/Amendment 1 dated 15.7.2025 to the Facility Agreement dated 9.7.2025
AUCTOR KAPITAL d.o.o.	Zmluva o predaji akcií zo dňa 21.10.2025 /Share purchase agreement dated 21.10.2025
AUCTOR PRIME d.o.o., JTPEG Croatia Investments, a.s., Oleg Uskoković	Akcionárska zmluva zo dňa 30.12.2020/Shareholder´s Agreement dated 30.12.2020
AUCTOR PRIME d.o.o., JTPEG Croatia Investments, a.s., Oleg Uskoković	Dodatok č. 1 zo dňa 23.6.2022 k Akcionárskej zmluve zo dňa 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,	Zmenená a doplnená akcionárska zmluva zo dňa 22.12.2025/Amended and Restated Shareholder´s Agreement dated 22.12.2025
JTPEG Advisory, a.s.	Zmluva o vedení účtovnej evidencie zo dňa 17.2.2020/Bookkeping Contract dated 17.2.2020
JTPEG Advisory, a.s.	Dodatok č. 1 zo dňa 1.10.2020 k Zmluve o vedení účtovnej evidencie zo dňa 17.2.2020/Amendment 1 dated 1.10.2020 to the Bookkeping Contract dated 17.2.2020
JTPEG Advisory, a.s.	Dodatok č. 2 zo dňa 1.10.2024 k Zmluve o vedení účtovnej evidencie zo dňa 17.2.2020/Amendment 2 dated 1.10.2024 to the Bookkeping Contract dated 17.2.2020
MEDIKA d.d.	Zmluva o spolupráci zo dňa 1.4.2021/Agreement on cooperation dated 1.4.2021
Meeting Point Croatia d.o.o.	Zmluva o pôžičke zo dňa 12.5.2025/Loan Agreement dated 12.5.2025
Meeting Point Croatia d.o.o.	Dodatok č. 1 zo dňa 8.12.2025 k Zmluve o pôžičke zo dňa 12.5.2025/Amendment 1 dated 8.12.2025 to the Loan Agreement dated 12.5.2025
ROMANA d.o.o.	Zmluva o podpore projektu zo dňa 30.3.2022/Sponsor Agreement dated 30.3.2022
ROMANA d.o.o.	Dodatok č. 1 zo dňa 8.11.2023 k Zmluve o podpore projektu zo dňa 30.3.2022/Amendment 1 dated 8.11.2023 to the Sponsor Agreement dated 30.3.2022
ROMANA d.o.o.	Zmluva o kompenzácii zo dňa 30.3.2022 za poskytnutie podpory projektu vo vzťahu k financovaniu projektu spoločnosti 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.	Dodatok č. 1 zo dňa 31.8.2022 k Zmluve o kompenzácii zo dňa 30.3.2022 za poskytnutie podpory projektu vo vzťahu k financovaniu projektu spoločnosti 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 zo dňa 14.8.2025 o ukončení Zmluvy o podpore projektu zo dňa 30.3.2022/Termination Agreement dated 14.8.2025 to the Sponsor Agreement dated 30.3.2022
ROMANA d.o.o.	Dohoda zo dňa 14.8.2025 o ukončení Zmluvy o kompenzácii zo dňa 30.3.2022/Termination Agreement dated 14.8.2025 to the Compensation Agreement dated 30.3.2022
USKOKOVIĆ & PARTNERI d.o.o.	Zmluva o poskytovaní právnych služieb zo dňa 29.8.2022 /Agreement on provision of legal services dated 29.8.2022
USKOKOVIĆ & PARTNERI d.o.o.	Zmluva o poskytovaní právnych služieb due diligence zo dňa 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.

Zmluvy boli uzatvorené za obvyklých obchodných podmienok a Spoločnosti z nich nevznikla žiadna ujma.

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.
Posúdenie vzniku ujmy Ovládanej osobe

Z dôvodu uzavretia vyššie uvedených zmlúv nevznikla ovládanej osobe žiadna ujma, ktorá by mala byť predmetom vyrovnania podľa ustanovení § 71 alebo § 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.
Záver

Predstavenstvo Spoločnosti na základe dostupných informácií vyhodnotilo výhody a nevýhody vyplývajúce z vyššie uvedených vzťahov a dospelo k záveru, že Spoločnosti z nich neplynuli žiadne osobitné výhody a/alebo nevýhody, a to najmä s ohľadom na minimálnu prepojenosť s ovládajúcimi osobami alebo osobami ovládanými tou istou ovládajúcou osobou.

Predstavenstvo Spoločnosti po dôkladnom zvážení preto s odbornou starostlivosťou vyhlasuje, že si nie je vedomé žiadnych rizík vyplývajúcich zo vzťahov medzi Spoločnosťou a vyššie uvedenými osobami.

Predstavenstvo ďalej vyhlasuje, že táto správa o vzťahoch je úplná a pravdivá a bola vypracovaná na základe všetkých dostupných informácií.

Správa o vzťahoch bola predložená dozornej rade na preskúmanie v zmysle ustanovenia § 83 ods. 1 ZOK.

V Prahe dňa/ In Prague on: 31.3.2026

Oleg Uskoković,
Member of Board of Directors

Josef Pilka,
Member of Board of Directors