



Výroční zpráva 2024

obsah.

1.	ÚVODNÍ SLOVO JEDNATELE SPOLEČNOSTI	03
2.	NAŠE PORTFOLIO SLOVENSKO	05
3.	NAŠE PORTFOLIO ČESKO A RAKOUSKO	07
4.	VÝVOJ PORTFOLIA	09
5.	AKTUÁLNÍ PORTFOLIO	13
6.	INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI	15
7.	DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE	17
8.	HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK SPOLEČNOSTI	19
9.	ZPRÁVA AUDITORA	21
10.	ÚČETNÍ UZÁVĚRKA	25
11.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT	33
12.	PŘÍLOHA ÚČETNÍ UZÁVĚRKY	43
13.	FRANCO REAL ESTATES PODFOND	65
14.	ZPRÁVA O VZTAZÍCH	67



Úvodní slovo jednatele společnosti

Vážené investoři a obchodní partneři,

s radostí Vám představuji výroční zprávu
společnosti Franco Real Estates s.r.o. za rok 2024.



František Pivoda
majitel společnosti Franco Real Estates s.r.o.



Shrňme si naše hospodářské výsledky, klíčové události a strategické kroky, které jsme v uplynulém roce podnikli a podívejme se co nám nastávající rok přináší. Jsme přesvědčeni, že naše dosažené úspěchy a pevná finanční pozice posílí vaši důvěru v budoucí směřování naší společnosti.

Rok 2024 přinesl postupné oživení ekonomiky po náročných letech ovlivněných pandemickými dopady a geopolitickými nejistotami. Inflace se stabilizovala na úrovni 2,5 %, což je v souladu s cílem České národní banky. Úrokové sazby postupně klesly z 6,75 % na 4 %, což podpořilo investiční aktivitu a poptávku po nemovitostech.

V naší společnosti jsme **za uplynulý rok pokračovali v** optimalizaci našeho portfolia nemovitostí, zejména prodejem **menších** nemovitostí a to pozemků na Moravě a **menšími** komerčními budovami v Myjavě, Hanušovicích nad Toplou a Nitře na Štefánikovej ulici. **Největší transakcí předchozího roka byl odprodej nemovitosti v Humenném.** Taktéž byl odprodán **nebytový prostor** v Bratislavě na Gorkého ulici a 5 bytů, které jsme získali přestavbou budovy v Topolčanech. Do portfolia nemovitostí jsme přidali historickou budovu Kursalon v Trenčianských Teplicích, komerční nemovitost v Žiari nad Hronom a rezidenční bytovou jednotku v Přerově.

Velmi nás těší, že VÚB banka, jako náš největší nájemce využil opci na prodloužení nájmu o 5 let ve všech budovách, vyjma Trnavy, **což však bylo důsledkem existence dvou velice blízkých poboček VÚB a tudíž jejich optimalizaci.** **Rozhodnutí o prodloužení nájmu** vnímáme jako projev důvěry a spokojenosti s našimi službami. Za výzvu nadcházejícího roku považuji ePort, kde po 5 letech končí kasino, kvůli ukončení **jejích** licence. Momentálně zvažujeme několik projektů budoucího fungování této atraktivní nemovitosti.

V roce 2024 jsme zahájili fundraising v mateřském fondu FRANCO SICAV prostřednictvím předaji Prioritních investičních akcií denominovaných v českých korunách a eurech. Jedním z takových projektů je náš horský hotel na Strusingu. Ten po letech práce a příprav získal stavební povolení k ambiciózní rekonstrukci. To, co dodává nemovitostem jejich výjimečnost, je jejich poloha, a horský hotel na Strusingu je toho důkazem. Věříme, že pokud se spojí jedinečnost lokality s kvalitní prací a dobrým projektem, dosáhneme zhodnocení, kterého běžné nemovitosti nemohou dosáhnout. Proto k tomuto projektu takto přistupujeme od samého začátku.

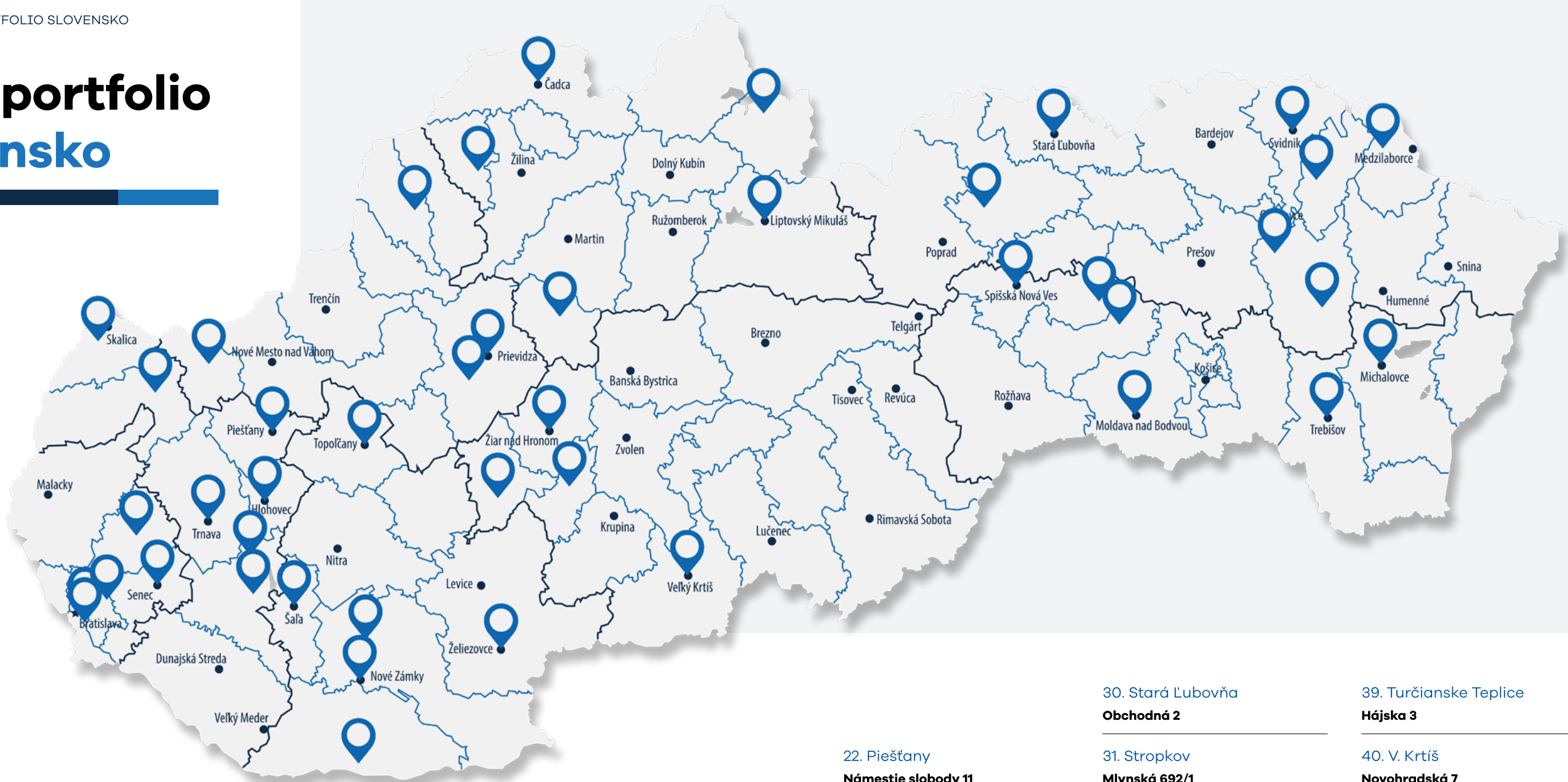
Rok 2024 byl pro Franco Real Estates s.r.o. úspěšný – dosáhli jsme výrazného zlepšení finančních výsledků. Naše strategie zaměřená na diverzifikaci portfolia, optimalizaci aktiv a finanční stabilitu nám umožnila nejen překonat výzvy, ale také využít nové příležitosti.

Děkujeme vám, našim investorům a obchodním partnerům, za vaši důvěru a podporu. Jsme přesvědčeni, že naše společnost je dobře připravena na další růst a že budeme i nadále vytvářet hodnotu pro všechny naše **obchodní partnery.**

S pozdravem,
Ing. František Pivoda
Jednatel
Franco Real Estates s.r.o.



Naše portfolio Slovensko



01. Bánovce nad Bebravou
Námestie L. Štúra 5/5
02. Banská Štiavnica
Radničné námestie 15
03. Bratislava
Dunajská 24
04. Bratislava
Gorkého 9
05. Bratislava
Ivánska cesta 26
06. Bytča
S. Sakalovej 138/1
07. Čadca
F. Kráľa 1504

08. Galanta
Mierové námestie 2
09. Gelnica
Banícke námestie 52
10. Hlohovec
Podzámska 37
11. Holíč
Bratislavská 1518/7
12. Kežmarok
Hviezdoslavova 5
13. Komárno
Tržničné námestie 1
14. Krompachy
Lorencova 20

15. Liptovský Mikuláš
Štúrova 19
16. Medzilaborce
Mierová 289/1
17. Michalovce
Námestie slobody 3
18. Moldava n/B
Hviezdoslavova 13
19. Nováky
A. Hlinku 457
20. Nové Zámky
Hlavné námestie 5
21. Pezinok
Štefánikova 14

22. Piešťany
Námestie slobody 11
23. Prievidza
Námestie slobody 10
24. Púchov
Námestie slobody 1657
25. Šaľa
Hlavná 5
26. Senec
Námestie 1. mája 25
27. Senica
Námestie oslobodenia 8
28. Sereď
Cukrovarská 3013/1
29. Spišská Nová Ves
Letná 33

30. Stará Ľubovňa
Obchodná 2
31. Stropkov
Mlynská 692/1
32. Šurany
SNP 25
33. Svidník
Centrálna 584/5
34. Topoľčany
Moyzesova 585/2
35. Topoľčany
Pribinova 2
36. Trebišov
M. R. Štefánika 3197/32
37. Trnava
Hlavná 31
38. Trstená
Námestie M. R. Štefánika 15

39. Turčianske Teplice
Hájska 3
40. V. Krtíš
Novohradská 7
41. Vranov n/T
Námestie slobody 6
42. Želiezovce
Komenského 8
43. Žiar nad Hronom
Nám. Matice slovenskej 21

Naše portfolio Česko



01. Přerov
Wurmova 514

02. Přerov
U Tenisu 801

03. Přerov
zámek Čekyně

04. Přerov
Dvořáková 819

05. Praha
Mostecká 21

06. Praha
Trojská 629

07. Praha
K Letňanům 1036/7

Naše portfolio Rakousko



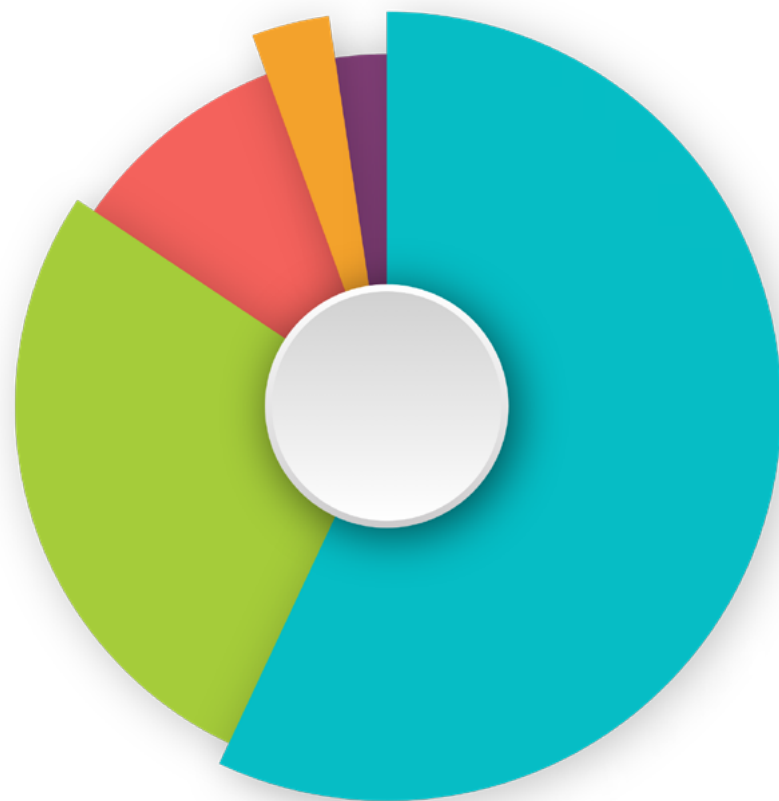
01. Weng
Berghotel - Restaurant - Strussingalm

02. Salzburg
Carl-Zuckmayer-Straße 38/12



Vývoj portfolia nemovitostí

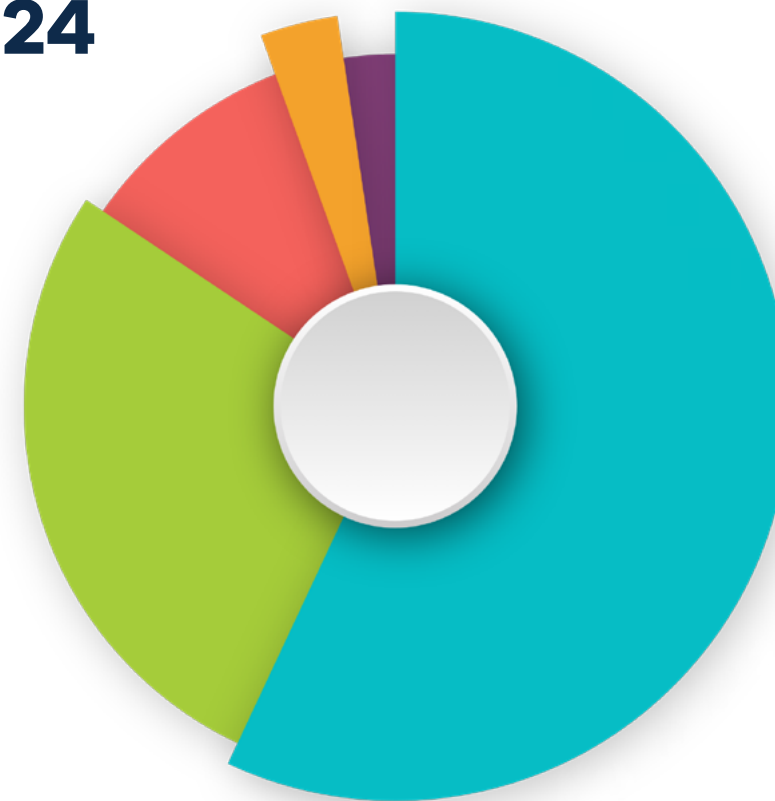
1.1. 2024



● Obchodní prostor 58% ● Kancelář 26% ● Sklady 10% ● Byt 3% ● Ostatní 3%

Na začátku roku 2024 vlastnilo Franco Real Estates s.r.o. nemovitosti v 58 lokalitách. Plocha způsobilá k pronájmu činila 69.280 m².

31.12. 2024

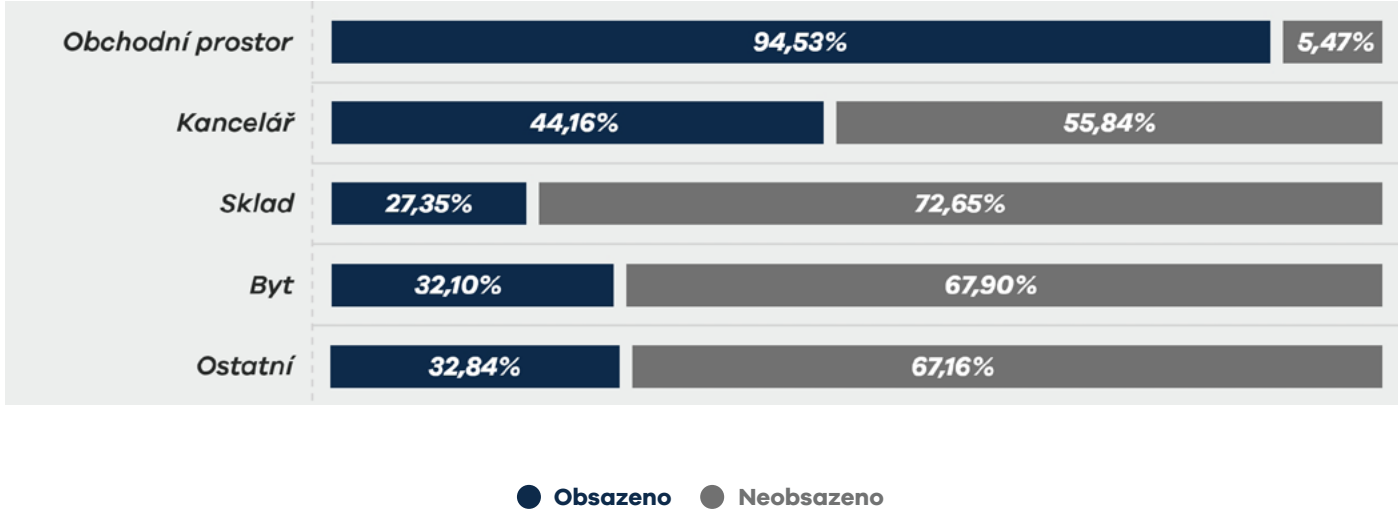


● Obchodní prostor 58% ● Kancelář 26% ● Sklady 10% ● Byt 3% ● Ostatní 2%

V průběhu roku snížila společnost prodejem pronajímatelnou plochu o 3 888 m². Na konci roku 2024 tak společnost F.R.E. s.r.o. disponovala 65 382 m² pronajímatelné plochy.

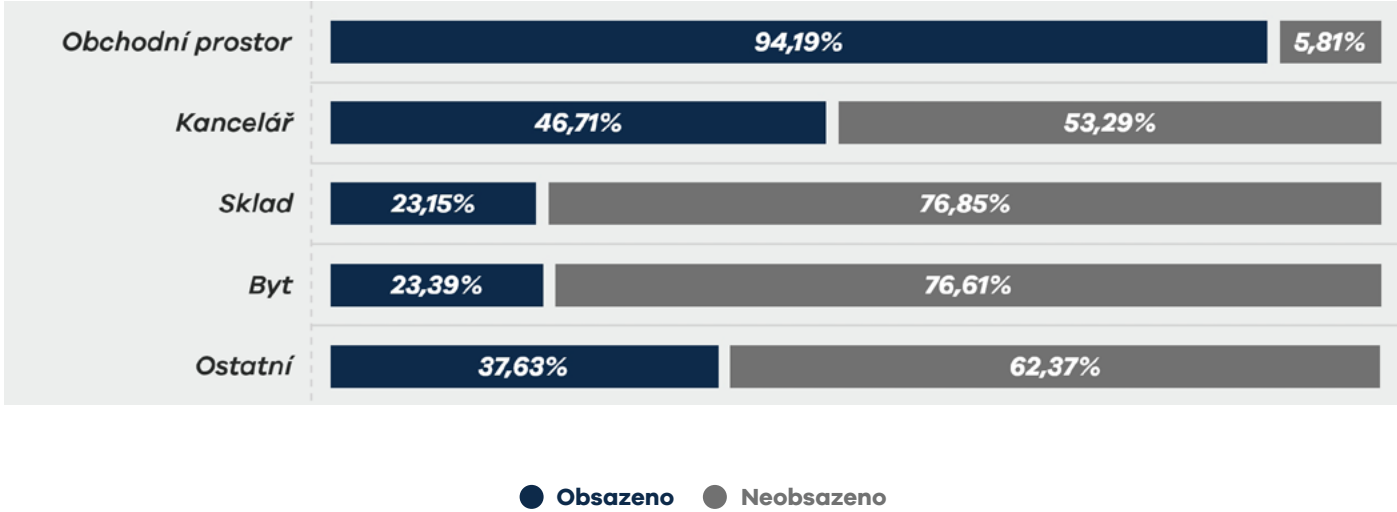
Vývoj portfolia nemovitostí

1.1. 2024



Celková obsazenost prostorů ve společnosti Franco Real Estates s.r.o. na konci roku představovala 71,20 %.

31.12. 2024



Nejvíce obsazené jsou i nadále obchodní prostory s obsazeností přes 94 %.
Kancelářské prostory dosahují obsazenosti téměř 45 %



Aktuální portfolio podle čtverečních metrů

Rakousko

Pronajimatelná plocha	
Byt	160 m²
Ostatní	1879 m²

Česko

Pronajimatelná plocha	
Byt	734 m²
Ostatní	6990 m²

Slovensko

Pronajimatelná plocha	
Obchodní prostor	34387 m²
Kanceláře	15716 m²
Sklady	6152 m²
Byt	1830 m²
Ostatní	1428 m²

Informace o předpokládaném vývoji činnosti účetní jednotky

Největší výzvou nadcházejícího roku bude zajistit nové nájemce pro objekt eport. Hlavní nájemce této nemovitosti nás na konci roku informoval o ukončení smluvního vztahu z důvodu ztráty licence. Prostory kasina představují více než 9 tisíc m² a výpadek nájmu bude citelný. Naším úkolem proto bude zkrátit období výpadku nájmu na co nejkratší dobu, aby měl tento výpadek co nejmenší dopad na plánované investice i celkové fungování naší společnosti. Ztráta tak významného nájemce povede nejen ke snížení celkové obsazenosti našich prostor, ale vzhledem k výši nájemného také k významnému dopadu na tržby společnosti. Naším úkolem tedy bude nejen hledat úspory v nákladových položkách, ale také zajistit chybějící prostředky prodejem některých nemovitostí. Zároveň věříme, že diverzifikací příjmů z nájmu mezi více subjektů do budoucna minimalizujeme riziko koncentrace odběratelů.

Aby bylo možné zajistit rozvoj Kursalonu, který si to vzhledem ke své historii rozhodně zaslouží, bylo nutné tyto nemovitosti prodat, abychom získali dostatek prostředků na jeho rekonstrukci. Dlouhodobým projektem naší společnosti byla také rekonstrukce nemovitosti na Dunajské ulici v Bratislavě, kde jsme od roku 2019 pracovali na projektu přestavby prostor na bytové jednotky. Vzhledem k náročnosti samotné rekonstrukce a změně priorit v našich projektech vedly naše kroky k prodeji této nemovitosti včetně připravovaného projektu. Tento prodej byl dokončen ve 3. čtvrtletí 2025 a svou cenou se stal dosud největším prodejem naší společnosti. Naopak v průběhu roku 2025 byla dokončena akvizice nemovitostí na Štúrovej 17 v Liptovském Mikuláši. Tímto prodejem jsme spojili naše nemovitosti a sjednotili pozemek kolem objektu. Tato transakce výrazně zvýšila hodnotu naší budovy a otevřela dveře dalšímu rozvoji a optimalizaci její správy. Kromě toho pracujeme na dalších akvizicích, přičemž významně rozpracovaná je aktuálně akvizice tří administrativních budov v rámci celého Slovenska.

Jedním z nejvýznamnějších projektů naší společnosti je rekonstrukce hotelu Strussingalm v rakouském Werfenwengu. Příprava projektu a menší stavební práce probíhaly již v uplynulých letech, avšak hlavní část rekonstrukce byla naplánována na rok 2025 a nakonec započala v jeho druhé polovině. Vzhledem k rozsahu prací a velikosti investice se jednoznačně řadí mezi největší projekty společnosti Franco Real Estates. Věříme v tuto investici a jsme rádi, že jí důvěřuje také rakouská Raiffeisen banka, která projekt spolufinancuje.

Investice nemohou zaostávat ani v jiných nemovitostech. Ve zvýšené míře budou potřebné investice do již zmíněného eportu na Ivanské cestě v Bratislavě, kvůli úpravě prostor pro nové zájemce. Další významné investice budou směřovat do nemovitostí v Liptovském Mikuláši, Michalovcích a Trebišově, kde se prostory také připravují pro nové nájemce. Zvyšování standardu nabízených prostor je nezbytnou podmínkou pro další růst tržeb. V mnohých případech naše společnost naráží na situaci, kdy v konkrétním městě nedokáže kvůli vysoké obsazenosti navzdory poptávce nabídnout volné prostory. O to více je důležité, aby pracovala na zvyšování dané hodnoty na každý m², což je možné dosáhnout pouze prostřednictvím investic do kvality poskytovaných služeb.



Doplňující informace k výroční zprávě

Informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni

Po rozvahovém dni nenastaly žádné významné události, které by měly vliv na sestavení či na prezentaci této účetní uzávěrky.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost nevykonává žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Společnost v roce 2023 nenabyla žádné vlastní podíly

Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí

Společnost se v oblasti životního prostředí řídí platnými zákonnými požadavky na ochranu životního prostředí.

Informace o aktivitách v oblasti ochrany pracovněprávních vztahů

Společnost dodržuje veškerá právní ustanovení k ochraně pracovněprávních vztahů zaměstnanců včetně ochrany jejich osobních údajů (GDPR).

Informace o tom, zda účetní jednotka má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí

Společnost má organizační složku na Slovensku a v Rakousku.



Hospodářský výsledek společnosti za rok 2024

Celkové
aktíva

● 2024
● 2023



Ebitda

● 2024
● 2023



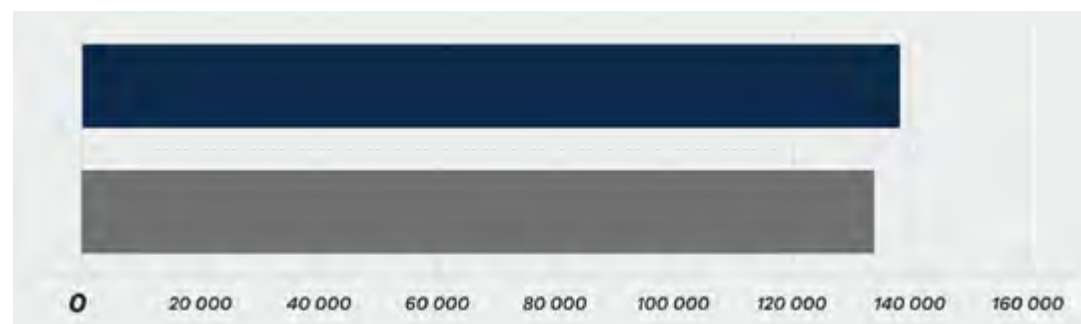
Výsledek
hospodaření
po zdanění

● 2024
● 2023



Tržby z prodeje
výrobků a služeb

● 2024
● 2023



Hospodářský výsledek sa po predchádzajúcom roku vrátil opäť do zisku 4.163 tis CZK. V porovnaní s rokom 2023 sa tak jedná o nárast o 4.586 tis. CZK. Tržby z prodeje výrobků a služeb narástli oproti roku 2022 o 4.184 tis. Kč na částku 140.703 tis. CZK. Rast tržieb o 3% napriek výpadku príjmov z predaných nehnuteľností je dobrým výsledkom v súlade s očakávaniami spoločnosti. Negatívny vplyv na hospodársky výsledek mala výkonová spotreba ktorá stúpila na 114.948 tis CZK. Tá rástla prevažne z dôvodu nárastu nákladov na opravy a výmenu výbavy a zariadenia nehnuteľností. Negatívny vplyv na výkonovú spotrebu má aj rast cien energií. Ďalším faktorom, ktorý naďalej negatívne ovplyvňuje hospodársky výsledek sú úrokové náklady. Pokles medzibankových úrokových sadzieb v druhej polovici roka ešte neovplyvnil úrokové sadzby za ktoré si požičala naša spoločnosť, a preto nákladové úroky narástli na 48.143 tis. CZK. Pozitívny efekt z poklesu úrokových sadzieb by sa mal prejavíť až v roku 2025. Najvýznamnejší dopad na hospodársky výsledek za rok 2024 mali tržby z predaného dlhodobého majetku. Tržby z predaja nehnuteľností za rok 2024 dosiahli 100.933 tis. CZK. Naproti tomu zostatková cena predaného dlhodobého majetku predstavovala 40.857 tis CZK. Zisk z predaja dlhodobého majetku tak za rok 2024 dosiahol 60.076 tis. CZK a tak významnou mierou prispel k celkovému pozitívnemu hospodárskemu výsledku za rok 2024.



Zpráva nezávislého auditora

společníkovi a vedení společnosti

o ověření účetní závěrky
k 31.12.2024**Franco Real Estates s.r.o.****Zpráva nezávislého auditora pro společníka společnosti Franco Real Estates s.r.o.****Výrok auditora**

Provedla jsem audit přiložené účetní závěrky společnosti Franco Real Estates s.r.o. se sídlem Trojská 629/116, Troja, 171 00 Praha 7, identifikační číslo 056 58 888 (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2024, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2024, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2024, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2024 a přílohy této účetní uzávěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní uzávěrky.

Podle mého názoru účetní uzávěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Franco Real Estates s.r.o. k 31.12.2024, nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážu posoudit, uvádím, že

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

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



Odpovědnost jednatele Společnosti za účetní závěrku

Jednatel 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 jednatel Společnosti povinen 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 jednatel plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

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

V Praze, dne 1.11.2025

Kamila Mišička



Ing. Kamila Mišička
auditor, evidenční č. 2504

Dvorecká 824/35a
147 00 Praha 4

ROZVAHA v plném rozsahu ke dni 31.12.2024

(v celých tisících Kč)

Rozvaha podle Přílohy č. 1
vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Obchodní firma nebo jiný název
účetní jednotky

Franco Real Estates s.r.o.

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání

1 x příslušnému finančnímu úřadu

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

Trojská 629/116, Praha 7 Troja, 171 00

Rok: **2024**

IČ: **05658888**

Označení a	AKTIVA b	Čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (Součet A. až D.)	1	1 055 960	107 289	948 671	931 861
B	Stálá aktiva (Součet B.I. až B.III.)	3	940 363	107 289	833 074	812 168
B.I.	Dlouhodobý hmotný majetek (Součet II.1. až II.5.)	4	-10 447	-1 492	-8 955	
B.I.3.	Goodwill	9	-10 447	-1 492	-8 955	
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	937 856	108 781	829 075	800 299
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	913 930	105 840	808 090	764 829
B.II.1.1.	Pozemky	16	145 941		145 941	130 481
B.II.1.2.	Stavby	17	767 989	105 840	662 149	634 348



10. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	6 173	2 941	3 232	4 713
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24	17 753		17 753	30 757
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	56		56	1 695
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	17 697		17 697	29 062
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	27	12 954		12 954	11 869
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	12 954		12 954	11 869
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	98 200		98 200	100 770
C.I.	Zásoby Součet I.1. až I.5.	38	26 229		26 229	35 314
C.I.1.	Materiál	39	25 599		25 599	34 984
C.I.3.	Výrobky a zboží	41	630		630	630
C.I.3.2.	Zboží	43	630		630	630
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	67 319		67 319	63 306
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	5 475		5 475	3 580
C.II.1.5.	Pohledávky – ostatní	52	5 475		5 475	3 580
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54	2 595		2 595	431
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56	2 880		2 880	3 149
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	61 844		61 844	59 726
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	37 896		37 896	38 324
C.II.2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	59	1 847		1 847	1 556
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	61	22 101		22 101	19 846
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	64	61		61	365
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	4 456		4 456	4 082
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66	3 940		3 940	6 513
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	13 644		13 644	8 886
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	4 652		4 652	2 150
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	1 128		1 128	1 117
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	3 524		3 524	1 033
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	17 397		17 397	18 923
D.1.	Náklady příštích období	75	17 397		17 397	18 923



Označení a	PASIVA b	Čís. řád. c	Běžné účetní období	Minulé účetní období
			5	6
	PASIVA CELKEM (ř. 83 + 104 + 147)	82	948 671	931 861
A.	Vlastní kapitál (ř. 84 + 88 + 96 + 99 + 102 - 103)	83	80 146	124 431
A.I.	Základní kapitál (ř. 85 až 87)	84	1	1
1	Základní kapitál	85	1	1
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 89 + 90)	88	1 353	385
2	Kapitálové fondy (ř. 91 až 95)	90	1 353	385
2.2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	92	1 353	385
A.III.	Fondy ze zisku (ř. 97 + 98)	96	16	10
2	Statutární a ostatní fondy	98	16	10
A.IV.	Výsledek hospodáření minulých let (+/-) (ř. 100 + 101)	99	74 613	124 458
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	74 613	124 458
2	Jiný výsledek hospodáření minulých let (+/-)	101	0	-950
A.V.	Výsledek hospodáření běžného účetního období (+/-) /ř.01 - (+ 84 + 88 + 96 + 99 - 103 + 104 + 144)/	102	4 163	-423
B. + C.	Cizí zdroje (ř. 105 + 110)	104	843 817	779 973
C.	Závazky (ř. 111 + 126 + 144)	110	843 817	779 973
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř. 112 + 115 až 122)	111	603 959	617 055
2	Závazky k úvěrovým institucím	115	544 276	610 098
8	Odložený daňový závazek	121	5 028	3 090
9	Závazky - ostatní (ř. 123 až 125)	122	54 655	3 867
9.1	Závazky ke společníkům	123	50 000	0
9.3	Jiné závazky	125	4 655	3 867
C.II.	Krátkodobé závazky (ř. 127 + 130 až 136)	126	239 858	162 918
2	Závazky k úvěrovým institucím	130	111 999	29 497
3	Krátkodobé přijaté zálohy	131	5 114	2 690
4	Závazky z obchodních vztahů	132	8 915	11 838
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134	76 669	117 798
8	Závazky - ostatní (ř. 137 až 143)	136	37 161	1 095
8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	138	35 516	0
8.3	Závazky k zaměstnancům	139	186	193



8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	87	80
8.5	Stát - daňové závazky a dotace	141	928	366
8.6	Dohadné účty pasivní	142	444	456
D.	Časové rozlišení pasiv (ř. 148 + 149)	147	24 708	27 457
D.1	Výdaje příštích období	148	142	1
2	Výnosy příštích období	149	24 566	27 456

Sestaveno dne:
25.06.2025

Právní forma účetní
jednotky: s.r.o.

Předmět podnikání:
výroba, obchod, služby



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu ke dni 31.12.2024

(v celých tisících Kč)

Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění
podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Obchodní firma nebo jiný název
účetní jednotky

Franco Real Estates s.r.o.

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání

1 x příslušnému finančnímu úřadu

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od bydliště
Trojská 629/116, Praha 7 Troja, 171 00

Rok: **2024**

IČ: **05658888**

Označení a	TEXT b	Čís. řád. c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	140 703	136 519
II.	Tržby za prodej zboží	2	69	4
A.	Výkonová spotřeba Součet A.1. až A.3.	3	114 948	90 269
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5	37 632	30 340
A.3.	Služby	6	77 316	59 928
D.	Osobní náklady Součet D.1. až D.2.	9	3 072	2 343
D.1.	Mzdové náklady	10	2 229	1 717
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	843	626



D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	743	557
D.2.2.	Ostatní náklady	13	100	69
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti Součet E.1. až E.3.	14	19 511	20 707
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	19 511	20 707
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	19 511	20 707
III.	Ostatní provozní výnosy Součet III.1. až III.3.	20	101 851	58 778
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	100 933	53 412
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22	806	
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	112	5 366
F.	Ostatní provozní náklady Součet F.1. až F.5.	24	48 837	34 718
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	40 857	22 688
F.3.	Daně a poplatky	27	6 315	4 948
F.5.	Jiné provozní náklady	29	1 665	7 082
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	56 255	47 264
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy Součet VI.1. až VI.2.	39	676	433
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	106	92
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	570	341
J.	Nákladové úroky a podobné náklady Součet J.1. až J.2.	43	47 298	43 726
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44	32	10 641
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	47 266	33 085
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	1 814	1 880
K.	Ostatní finanční náklady	47	3 335	2 428
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-48 143	-43 841
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (* ř. 30) + (ř. 48)	49	8 112	3 423
L.	Daň z příjmů Součet L.1. až L.2.	50	3 949	3 846
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	2 012	1 839
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	1 937	2 007
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49 - L.)	53	4 163	-423
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53 - M.)	55	4 163	-423
*	Čistý obrat za účetní období	56	140 772	197 614

Sestaveno dne: 25.06.2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky: s.r.o.	Předmět podnikání: Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor





PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

(výkaz cash-flow) ke dni 31. prosince 2024

(v celých tisících Kč)

Zpracováno v souladu s vyhláškou
č. 500/2002 Sb.

Obchodní firma nebo jiný název
účetní jednotky

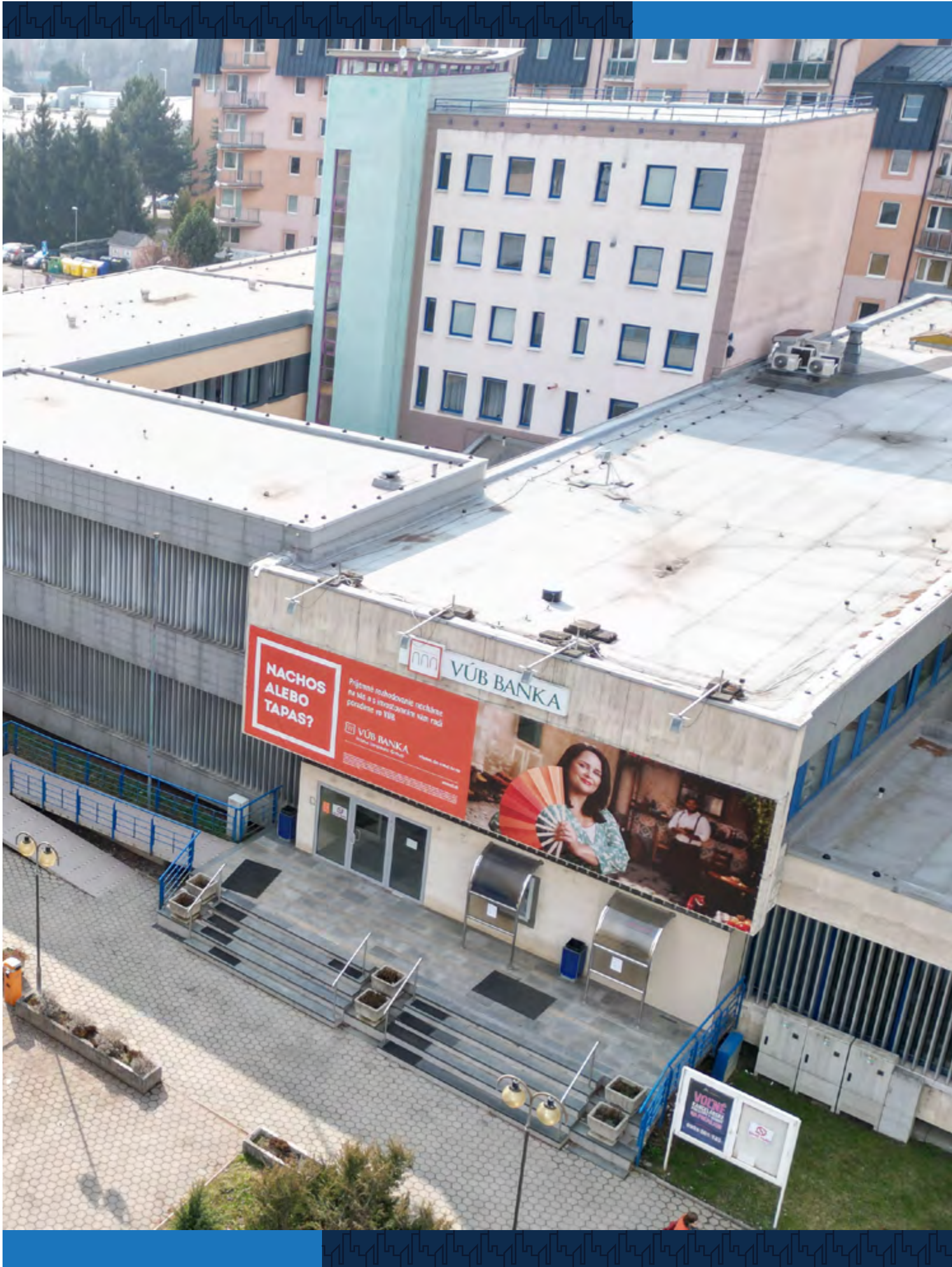
Franco Real Estates s.r.o.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání, liší-li se od bydliště
Trojská 629/116, Praha 7 Troja, 171 00

Rok: 2024

IČ: 05658888

Označení	TEXT	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	2 150	926
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	8 112	3 423
A.1	Úpravy o nepeněžní operace	6 066	33 337
A.1.1	Odpisy stálých aktiv a umořování opravné položky k nabytému majetku	19 511	20 707
A.1.3	Zisk z prodeje stálých aktiv	-60 076	-30 724
A.1.5	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky	46 622	43 293
A.1.6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	9	61
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	14 178	36 760



A.2	Změny stavu nepěněžních složek pracovního kapitálu	48 933	-15 896
A.2.1	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	-2 629	16 138
A.2.2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	42 477	3 212
A.2.3	Změna stavu zásob	9 085	-35 246
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	63 111	20 864
A.3	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	-47 298	-43 726
A.4	Přijaté úroky	676	433
A.5	Zaplacená daň z příjmů a doměrky daně za minulá období	-1 873	-2 422
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	14 616	-24 851
Peněžní toky z investiční činnosti			
B.1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-80 305	-36 239
B.2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	100 933	53 412
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	20 628	17 173
Peněžní toky z finančních činností			
C.1	Dopady změn dlouhodobých,resp. krátkodobých závazků	16 680	8 902
C.2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	-49 422	0
C.2.2	Vyplacení podílů na vlastním jmění společníkům	-49 422	0
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-32 742	8 902
F	Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	2 502	1 224
R	Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období	4 652	2 150



PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ke dni 31. prosince 2024

(v celých tisících Kč)

Zpracováno v souladu s vyhláškou
č. 500/2002 Sb.

Obchodní firma nebo jiný název
účetní jednotky

Franco Real Estates s.r.o.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání, liší-li se od bydliště
Trojská 629/116, Praha 7 Troja, 171 00

Rok: 2024

IČ: 05658888

	TEXT	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
A.	Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku	1	0	0	0
C.	Součet A +/- B	1	XX	XX	XX
*	Součet A +/- B +/- D	XX	XX	XX	1
G.	Ostatní fondy ze zisku	10	6	0	16
H.	Kapitálové fondy	385	968	0	1 353
J.	Zisk/ztráta minulých účetních období	124 035	0	49 422	74 613
K.	Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	XX	0	XX	4 163
*	Celkem	124 431	974	49 422	80 146



PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2024

Příloha je zpracována v souladu s Vyhláškou č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterým se stanoví obsah účetní závěrky pro podnikatele. Údaje přílohy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici. Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak. Příloha je zpracována za účetní období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024.

Obecné údaje

1. Popis účetní jednotky

Název:	Franco Real Estates s.r.o.
Sídlo:	Trojská 629/116, 171 00 Praha 7 – Troja
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
IČ:	056 58 888
Statutární orgán:	Ing. František Pivoda – jednatel
Společníci:	FRANCO DE POISD ´EAU & CIE a.s., Trojská 629/116, Praha 7 - vklad 1 tis. Kč = obchodní podíl 100% převedlo celý podíl na společnost FRANCO SICAV, a.s., Trojská 629/116, Praha 7 jednající na účet podfondu: Franco Real Estates podfond

Ostatní skutečnosti: Na společnost jako na nástupnickou společnost přešla část jmění, jak byla uvedena v projektu rozdělení odštěpení sloučením ze dne 27.4.2017, kdy rozdělovanými společnostmi byly obchodní společnost FRANCO DE POISD ´EAU & CIE akciová společnost, se sídlem Trojská 629/116, Troja, 171 00 Praha 7, IČ: 26432226 a obchodní společnost ATYKA SERVIS s.r.o., se sídlem Mostecká 273/21, Malá Strana, 118 00 Praha 1, IČ: 01702181 a dalšími nástupnickými společnostmi pak byly: obchodní společnost FRANCO Akvizice, a.s., se sídlem Trojská 629/116, Troja, 171 00 Praha 7, IČ: 04499166 a obchodní společnost FINEXPO, s.r.o., se sídlem Dvořákova 819/21b, Přerov I-Město, 750 02 Přerov, IČ: 29603613.

Rozhodující předmět činnosti:

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 268522, dne 23.12.2016.

Název a sídlo jednotky, která sestavuje nejužší a nejširší konsolidovanou účetní závěrku

Název účetní jednotky:	FRANCO DE POISD ´EAU & CIE akciová společnost
Sídlo:	Trojská 629/116, Troja, 171 00 Praha 7
Místo, kde je možné získat KÚZ:	v sídle společnosti



2. Zaměstnanci společnosti, osobní náklady

Zaměstnanci společnosti včetně řídících pracovníků	Zaměstnanci společnosti celkem	
	Minulé účetní období	Běžné účetní období
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	6	6
Mzdové náklady	2 229	1 752
Odměny členům statutárních a dozorčích orgánů	0	0
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	743	549
Sociální náklady	100	63
Osobní náklady celkem	3 072	2 364

Informace o použitých metodách a obecných účetních zásadách obsažených v příloze

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla stanovena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví a Českými účetními standardy pro podnikatele.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, oceňování majetku dle §24, §25, §26 zákona č. 563/1991 Sb. Ve znění pozdějších změn a doplňků, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Kategorie účetní jednotky: střední účetní jednotka

1. Dlouhodobý hmotný majetek

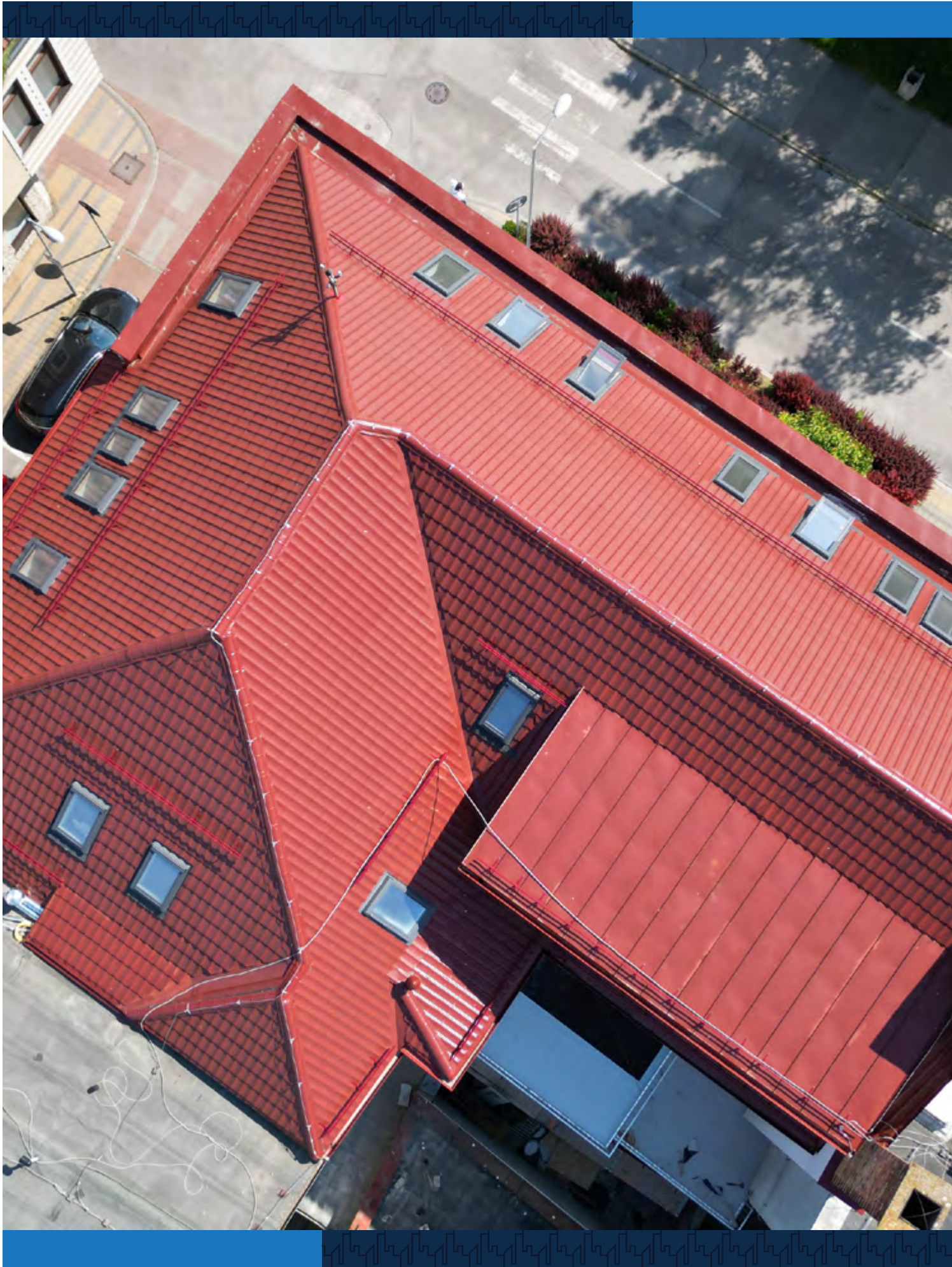
Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož ocenění je vyšší než 80 tis. Kč v jednotlivém případě a doba použitelnosti je delší než jeden rok. Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je oceněn pořizovacími cenami.

Drobný dlouhodobý hmotný majetek je majetek, jehož ocenění je nižší než 80 tis. Kč a doba použitelnosti je delší než jeden rok. Tento majetek je při pořízení zaúčtován do nákladů a sledován v podrozvahové evidenci.

Účetní odpisy

Pro DHM vychází z předpokládaného opotřebení zařazovaného majetku odpovídajícího běžným podmínkám jeho používání s ohledem na délku daňového odpisu v letech.

První odpis dlouhodobého majetku je proveden v následujícím měsíci po dni, v němž byly splněny podmínky pro odepisování majetku. U technického zhodnocení majetku se pokračuje v odpisování ze zvýšené vstupní ceny od měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo technické zhodnocení ukončeno.



Způsob tvorby opravných položek u DHM

V roce 2024 nebyly vytvořeny opravné položky k dlouhodobému majetku.

Způsob stanovení reálné hodnoty

V roce 2024 nebyl žádný dlouhodobý hmotný majetek oceněn reálnou hodnotou.

2. Dlouhodobý finanční majetek

Cenné papíry a majetkové účasti se při nákupu oceňují pořizovací cenou. K rozvahovému dni bylo provedeno přecenění podílů ekvivalencí, na základě vlastního kapitálu dceřiné společnosti. Dlouhodobým finančním majetkem se rozumí zejména cenné papíry a majetkové účasti.

3. Krátkodobý finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

4. Zásoby

Nakupované zásoby jsou oceňovány skutečnými pořizovacími cenami. Pořizovací cena zahrnuje cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady. Výdeje zásob ze skladu jsou účtovány metodou FIFO.

Způsob tvorby opravných položek

V roce 2024 nebyla vytvořena opravná položka k zásobám.

Způsob účtování zásob

Zásoby jsou účtovány způsobem A evidence zásob.

5. Pohledávky

Společnost vytváří opravné položky k pohledávkám, o jejichž realizovatelnosti existují pochyby. Zákonné opravné položky k pohledávkám jsou tvořeny v souladu s ustanovením zákona o daních z příjmů a zákona o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů.

V roce 2024 nebyly vytvořeny zákonné opravné položky k pohledávkám.

6. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány aktuálním denním kurzem vyhlášeným ČNB.

K datu účetní závěrky jsou relevantní aktiva a pasiva přepočtena kursem ČNB platným k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena, tj. k 31. 12. 2024.

7. Finanční pronájem s následnou koupí najaté věci

Společnost pořídila nemovitost v Praze, Záběhlicích v hodnotě 60 mil. Kč, která je financována finančním leasingem ve výši 41,25 mil. Kč.



8. Odložený daňový závazek

Pro účely výpočtu odložené daně se vychází z přechodných rozdílů daňových a účetních zůstatkových cen dlouhodobého majetku

9. Změny postupů účtování a způsobů oceňování

V průběhu účetního období nedošlo k žádným změnám ve způsobu účtování.

10. Rezervy

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

11. Úvěry a půjčky

Úvěry a půjčky 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.

12. Daň z příjmu

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

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

13. Metoda sestavení přehledu o peněžních tocích

Přehled o peněžních tocích byl sestaven nepřímou metodou, vybrané položky přímou metodou. Peněžní toky z provozních, investičních a finančních činností jsou uvedeny v přehledu o peněžních tocích nekompenzovaně.



Doplňující údaje k rozvaze a k výkazu zisků a ztrát

1. Informace o hmotném majetku

Skupina majetku	Pořizovací cena		Oprávky		Zůstatková cena	
	Minulé účetní období	Běžné účetní období	Minulé účetní období	Běžné účetní období	Minulé účetní období	Běžné účetní období
Pozemky	130 481	145 941	0	0	130 481	145 941
Budovy, haly, stavby	723 928	767 989	-89 580	-105 840	634 348	662 149
Hmotné movité věci a jejich soubory	8 687	6 173	-3 974	-2 941	4 713	3 232
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Nedokončený dl. hmotný majetek	29 062	17 697	0	0	29 062	17 697
Celkem	892 158	937 800	-93 554	-108 781	798 604	829 019

1. 1. Informace o hmotném majetku

Skupina majetku	Pozemky	Stavby	Hmotné movité věci	Jiný DHM	Nedokončený hmotný majetek	Celkem
PH 11.23	130 481	723 928	8 687	0	29 062	892 158
Přirůstky	13 926	78 483	919	0	78 513	171 841
Úbytky	-23	-45 435	-3 580	0	-90 419	-139 457
Kurz. Rozdíl	1 557	11 013	147	0	541	13 258
PH 31.12.24	145 941	767 989	6 173	0	17 697	937 800
Oprávky 11.24	0	89 580	3 974	0	0	93 554
Odpisy	0	19 511	0	0	0	19 511
Oprávky k úbytkům	0	-4 246	-1 105	0	0	-5 351
Kurz. Rozdíl	0	995	72	0	0	1 067
Oprávky 31.12.24	0	105 840	2 941	0	0	108 781



1.2. Informace o dlouhodobém finančním majetku

2024	Sídlo společnosti	Vlastnický podíl	Celkový zisk (+) ztráta (-) za rok 2024	Vlastní kapitál k 31.12.2024	Pořizovací cena	Hodnota podílu na VK (ocenění ekvivalencí)
Franco Bratislava s.r.o.	Gajova, Bratislava	99,67%	30.166 €	512.295 €	451.832 €	510.604 €
Franco Slovakia rent s.r.o.	Gajova, Bratislava	75%	0 €	5.000 €	3.750 €	3.750 €
Franco Immobilien GmbH	Carl-Zuckmayerstr. 38/9, Salzburg	100%	n/a	0 €	5 000 €	0 €
Celkem					460.582 €	514.354 €

2. Pohledávky a závazky

2.1. Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů dle splatnosti (brutto)

Počet dnů	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	Obchodní styk	Jiné pohled.	Obchodní styk	Jiné pohled.
180 a více	8 709	69	5 072	69
91 – 180	2 534	0	1 271	0
31 – 90	9 555	0	847	0
Do splatnosti a do 30-ti dnů po splatnosti	7 563	9 535	31 133	7
Celkem	28 361	9 535	38 324	76

V celkové částce 37.896 tis. Kč (brutto) na řádku 058 rozvahy je zahrnuta částka 144 tis. Kč , což je pohledávka ve splatnosti z běžného obchodního styku za propojenou osobou:

FINPEN a.s	12 tis. Kč (2023: 12 tis. Kč)
K & H a.s.	12 tis. Kč (2023: 12 tis. Kč)
TOM-A-RACE s.r.o	2 tis. Kč (2023: 2 tis. Kč)
Atyka Servis s.r.o.	1 tis. Kč (2023: 1 tis. Kč)
PRAMARK s.r.o.	117 tis. Kč (2023: 0 tis. Kč)



2.2. Krátkodobé závazky z obchodních vztahů dle splatnosti

Počet dnů	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	Obchodní styk	Jiné závaz.	Obchodní styk	Jiné závaz.
Do splatnosti a do 60-ti dnů po splatnosti	8 567	53	11 931	0
61 – 90	100	0	0	0
91 – 180	143	0	17	0
181 a více	52	0	-109	0
Celkem	8 862	53	11 838	0

V celkové částce 8 915 tis. Kč na řádku 129 rozvahy je zahrnuta částka 1 099 tis. Kč (2023: 403 tis. Kč) , což je závazek ve splatnosti z běžného obchodního styku vůči propojené osobě:

K&H a.s.	10 tis. Kč (2023: 20 tis. Kč)
FRANCO DE POISD ´EAU & CIE a.s.	926 tis. Kč (2023: -4 tis. Kč)
František Pivoda Invest.&Consulting	133 tis. Kč (2023: 385 tis. Kč)
TOM a A RACE s.r.o.	0 tis. Kč (2023: 2 tis. Kč)

2.3. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba – 1.847 tis. Kč Franco Immobilien GmbH úvěrová smlouva smlouvy o úvěru (jistina + úroky). V minulém účetním období se zůstatek vztahoval za spol. Franco Immobilien GmbH ve výši 1.556 tis. Kč..

2.5. Dohadné účty aktivní – zálohy na byty a nevyúčtované dodávky . vyučtování VÚB ve výši 3 940 tis. Kč (2023: 6.513 tis. Kč).

2.6. Dlouhodobé jiné závazky - zůstatek se vztahuje k přijatým nebankovním úvěrům a k přijatým kaucím od nájemců ve výši 4.626 tis. Kč (3.831 tis. Kč). Krátkodobá část, splatná ve 2025, je vykázána v krátkodobých jiných závazcích.

2.7. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba – 44 072 tis. Kč (2023: 82.581 tis. Kč) za spol. FRANCO DE POISD ´EAU & CIE a.s. rámcové smlouvy o úvěru, 13 171 tis. Kč (2023: 13.171 tis. Kč) Franco Bratislava smlouva o úvěru, 389 tis. Kč (2022: 339 tis. Kč) Ing. František Pivoda jednatel společnosti, 357 tis. (2023: 337 tis. Kč) KČ FRANCO OG půjčka (Rakousko) a za spol. EVROmat a.s. smlouva o úvěru ve výši 806 tis. Kč (2023: 806 tis. Kč).

2.8. Dlouhodobé jiné pohledávky ve výši 2.873 tis. Kč (2023: 3.143 tis. Kč) se v běžném účetním období vztahují k poskytnuté zápůjčce společnosti Polacky Investment & Consulting s.r.o.

2.9. Dlouhodobé jiné závazky - zůstatek se vztahuje k přijatým nebankovním úvěrům a k přijatým kaucím od nájemců ve výši 4.655 tis. Kč (2023: 3.867 tis. Kč). Krátkodobá část, splatná ve 2025, je vykázána v krátkodobých jiných závazcích.

2.10. Krátkodobé jiné závazky – zůstatek se vztahuje k nebankovním úvěrům splatných v roce 2024.

2.11. Výnosy příštích období – výnosy z nájemného a služeb spojených s nájemným na následující období ve výši 24 566 tis. Kč (2023: 27 456 tis. Kč).



3. Bankovní úvěry - v tis. Kč

3.1. Krátkodobé bankovní úvěry= 111 999 tis. Kč (2023: 29 496 tis. Kč)

Stát	Věřitel	Úvěrový rámec	Zůstatek k 31.12.2024	Zůstatek k 31.12.2023
CZ	FioBanka, a.s.	28 000	1 392	1 872

Zástavní právo – nemovitosti vlastní i cizí. Jedná se o úvěr se splatností 1 rok s automatickou prolongací.

Stát	Věřitel	Úvěrový rámec	Zůstatek k 31.12.2024	Zůstatek k 31.12.2023
SR	FioBanka, a.s.	78 074	77 937	7 390

Kontokorentní úvěr

Stát	Věřitel	Úvěrový rámec	Zůstatek k 31.12.2024	Zůstatek k 31.12.2023
AT	Raiffeisen bank Rakousko	25 185	24 460	19 397

Kontokorentní úvěr, Zástavní právo – nemovitosti vlastní.

Stát	Věřitel	Úvěrový rámec	Zůstatek k 31.12.2024	Zůstatek k 31.12.2023
AT	Raiffeisen bank Rakousko	9 066	6 699	7 030

Zástavní právo – nemovitosti vlastní. Splatnost do 1 roku.

3.2. Dlouhodobé bankovní úvěry = 544 276 tis. Kč (2023: 610 098 tis. Kč)

Stát	Věřitel	Úvěrový rámec	Zůstatek k 31.12.2023	Zůstatek k 31.12.2023
CZ	FioBanka, a.s.	28 000	15 630	17 051

Zástavní právo – nemovitosti vlastní i cizí. Jedná se o úvěr se splatností 1 rok s automatickou prolongací.

Stát	Věřitel	Úvěrový rámec	Zůstatek k 31.12.2023	Zůstatek k 31.12.2023
CZ	FioBanka, a.s.	23 040	10 355	13 247

Zástavní právo – nemovitosti vlastní.



Stát	Věřitel	Úvěrový rámec	Zůstatek k 31.12.2024	Zůstatek k 31.12.2023
------	---------	---------------	--------------------------	--------------------------

SR	FioBanka, a.s.	351 275	236 910	276 866
----	----------------	---------	---------	---------

Zástavní právo – nemovitostmi, podílem, pohledávkami

Stát	Věřitel	Úvěrový rámec	Zůstatek k 31.12.2024	Zůstatek k 31.12.2023
------	---------	---------------	--------------------------	--------------------------

SR	FioBanka, a.s.	293 969	278 321	285 968
----	----------------	---------	---------	---------

Zástavní právo – nemovitostmi, podílem, pohledávkami

Stát	Věřitel	Úvěrový rámec	Zůstatek k 31.12.2024	Zůstatek k 31.12.2023
------	---------	---------------	--------------------------	--------------------------

SR	FioBanka, a.s.	8 563	2 638	8 163
----	----------------	-------	-------	-------

Zástavní právo – nemovitostmi

4. Výnosy z běžné činnosti

Druh činnosti	Celkem v tis. Kč	Tuzemsko	Zahraničí
Tržby z prodeje materiálu	0	0	0
Tržby z prodeje zboží	69	2	67
Tržby z prodeje vlast.výrobků a služeb	140 703	15 960	124 743
Tržby z prodeje DHM	100 933	11 925	89 008

Společnost realizuje zejména tržby z poskytování pronájmu.

Jiné provozní výnosy se zejména vztahují k výnosům z odepsaných pohledávek. Náklad k těmto pohledávkám je vykázán na řádku Jiné provozní náklady.



5. Náklady

Spotřeba materiálu	v tis. Kč
Drobný nákup	19
Spotřeba PHM	31
Spotřeba – drobný hmotný majetek, pořizovací cena do 80 tis. Kč	10 878
Spotřeba energie – plyn, elektrická energie, voda	26 704
CELKEM	37 632

Spotřeba služeb	v tis. Kč
Opravy a udržování	3 329
Cestovné	1 803
Náklady na reprezentaci	12
Vedení účetnictví	704
Jazyková výuka	70
Notářské služby	29
Advokátní a realitní služby	143
Ostatní služby	9 643
Nájemné	2 759
Ostatní služby spojené se správou a údržbou vlastních nemovitostí	58 824
CELKEM	77 316

6. Odložená daň

V roce 2024 společnost účtovala o odloženém daňovém závazku z titulu rozdílu mezi zůstatkovou cenou účetní a daňovou u DHM.

Skupina majetku	Daňově v tis. Kč	Účetně v tis. Kč	Rozdíl v tis. Kč	Dočasný rozdíl v tis. Kč	Sazba daně %	Odložená daň v tis. Kč
Zůstatková cena DHM 2024	776 543	800 483	23 941	1 938	21	5 028



7. Podrozvahová evidence

Druh	Běžné účetní období v tis. Kč	Minulé účetní období v tis. Kč
Drobný hmotný majetek do 80 tis. Kč	189	189
Celkem	189	189

8. Rozdělení zisku 2024 a ztráty 2023 (návrh na rozdělení)

Ztráta roku 2023 ve výši -423 tis. Kč byla převedena na účet nerozdělené ztráty minulých let.
Zisk roku 2024 ve výši 4 163 tis. Kč bude převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

9. Události, které nastaly po datu účetní závěrky

Po rozvahovém dni nenastaly žádné významné události, které by měly vliv na sestavení či na prezentaci této účetní závěrky.

Sestaveno dne:
25.06.2025

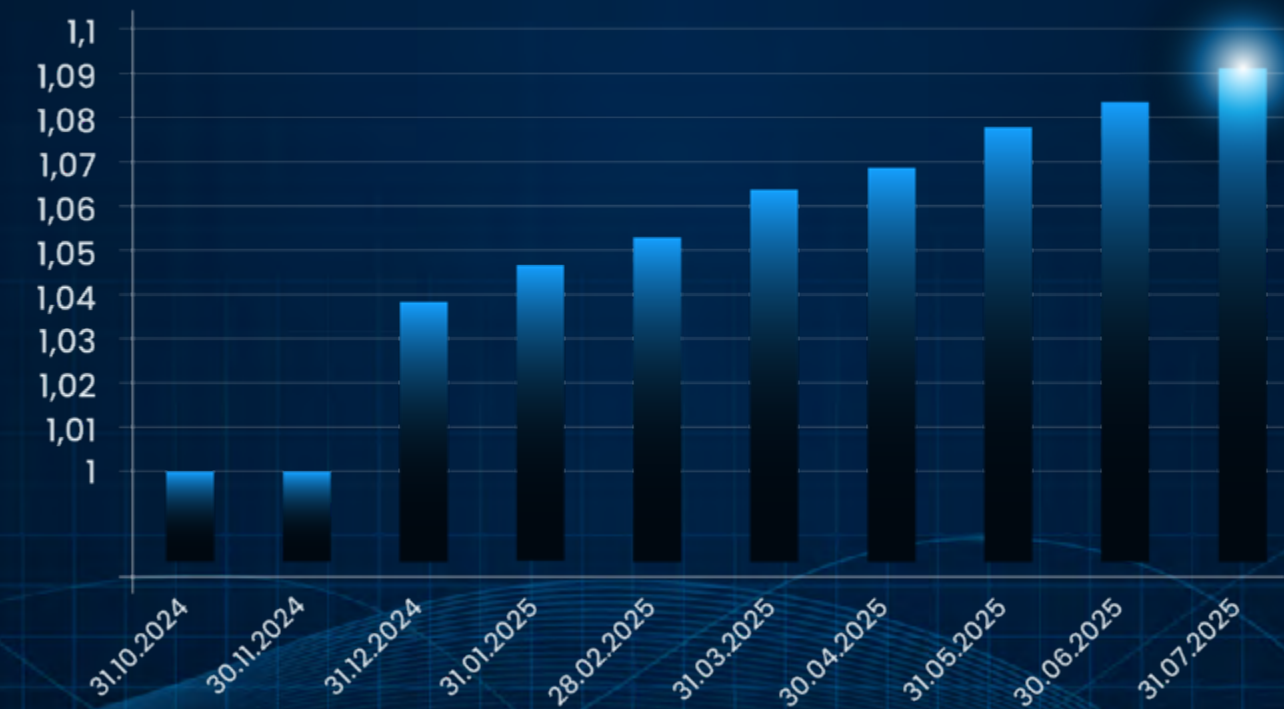
Sestavil:
Ing. Josef Zubíček

Podpis statutárního zástupce:
Ing. František Pivoda
- jednatel



Franco Real Estates podfond

Prioritní investiční akcie C



Datum od	Datum do	Hodnota akcie v Kč
01.07.2025	31.07.2025	1,0918
01.06.2025	30.06.2025	1,0839
01.05.2025	31.05.2025	1,0762
01.04.2025	30.04.2025	1,0683
01.03.2025	31.03.2025	1,0606
01.02.2025	28.02.2025	1,0526
01.01.2025	31.01.2025	1,0455
01.12.2024	31.12.2024	1,0376
01.11.2024	30.11.2024	1
01.10.2024	31.10.2024	1



Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za účetní období 2024

1. Struktura vztahů a identifikace osob

Ovládaná společnost	Ovládající osoby	Osoby které jsou ovládány stejnou osobou
Franco Real Estates s.r.o. IČ: 05658888	FRANCO DE POISD ´EAU & CIE akciová společnost IČ: 26432226	FINPEN a.s. IČ: 44004401
	FRANCO SICAV, a.s. IČ: 17856787	K & H, a.s. IČ: 61057746
-	-	EVROmat a.s. IČ: 25448455
-	-	PRAMARK s.r.o. IČ: 26198941
-	-	ATYKA SERVIS s.r.o. IČ: 01702181
-	-	BELETA s.r.o. IČ: 25050630
-	-	Hranické DOMY START, s.r.o. IČ: 27722830
-	-	FINEXPO, s.r.o. IČ: 28603613
-	-	Loděnice Chvaletice, a.s. IČ: 04499166
-	-	TOM-A-RACE s.r.o. IČ: 25873342
-	-	František Pivoda INVESTMENT & CONSULTING IČ: 10640894
-	-	Ing. František Pivoda RČ: 620308/2105
-	-	Franco Immobilien GmbH DIČ: ATV77373325

Mezi osobou ovládající a osobou ovládanou nebyla uzavřena ovládací smlouva.

2. Struktura vztahů a identifikace osob

V rámci holdingového uspořádání zajišťuje účetní jednotka poskytování půjček a úvěrů z vlastních zdrojů holdingu třetím osobám a obchod s pohledávkami.

3. Způsob a prostředky ovládání

Ovládající osoba ovládá účetní jednotku prostřednictvím výkonu akcionářských práv (vlastnických), které jsou uplatněny na valné hromadě společnosti.

4. Jednání uskutečněná na popud ovládající osoby - §82, odst. 2 písm. d.

V uplynulém roce neproběhla jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, která by se týkala majetku, který představuje 10% vlastního kapitálu.

5. Uzavřené smlouvy a jiná plnění

Ze vzájemných vztahů nevznikla účetní jednotce žádná újma.

Uzavřené smlouvy a jiná plnění

1.Přijaté úvěry a půjčky								Závazek k 31.12.24
Společnost	Titul	Úročení	Rok uzavření	Počát. stav	r.2024 v tis.Kč			Zůstatek k 31.12.2024
					Přijato	Úrok	Zaplaceno	(v tis.Kč)
FRANCO DE POISD ´EAU & CIE a.s.	Rámcová smlouva o úvěru č. FR06	6,2 - 8,76%	2019	63 650	15 998	2 876	46 748	35 776
FRANCO DE POISD ´EAU & CIE a.s.	Rámcová smlouva o úvěru EUR č. FR07	6,2 - 8,76%	2019	18 931	15 173	537	26 345	8 296
TOM-A-RACE s.r.o.	rámcový úvěr	8,76%	2023	1 715	0	30	1 685	60
Hranické DOMY START, s.r.o.	rámcový úvěr	8,76%	2022	35	0	1	0	36

2.Poskytnuté úvěry a půjčky								Závazek k 31.12.24
Společnost	Titul	Úročení	Rok uzavření	Počát. stav	r.2024 v tis.Kč			Pohledávka k 31.12.24
					Přijato	Úrok	Zaplaceno	(v tis.Kč)
Franco Immobilien GmbH	Půjčka EUR 7/12.2021	7,0%	2021	1 544	197	106	0	1 847

3.Ostatní závazky						Závazek k 31.12.24
Společnost	Titul		Počát. stav	Rok 2024	Zaplaceno	Zůstatek k 31.12.2024
FRANCO DE POISD ´EAU & CIE a.s.	Závazek převod plateb (záloh) Franco De Poisd	2017	55	14	0	69
Hranické DOMY START, s.r.o.	Postoupení pohledávek	2023	18 750	1 010	0	17 740

5.Závazky z běžného obchodního styku						Závazek k 31.12.24
Společnost	Titul		Počát. stav	Rok 2024	Zaplaceno	Zůstatek k 31.12.2024
FRANCO DE POISD ´EAU & CIE a.s.	služby	2023/24	-4	930	0	926
Hranické DOMY START, s.r.o.	služby	2024	0	610	610	0
František Pivoda Investment & Consulting	služby	2023/24	385	4 263	4 515	133
K & H, a.s.	služby a materiál	2023/24	20	987	997	10
TOM-A-RACE s.r.o.	služby	2023/24	2	1 188	1 190	0

6.Pohledávky z běžného obchodního styku						Závazek k 31.12.24
Společnost	Titul		Počát. stav	Rok 2024	Zaplaceno	Pohledávka k 31.12.24
FINPEN a.s.	služby	2023/24	12	148	148	12
Atyka Servis s.r.o.	služby	2023/24	1	10	10	1
FINEXPO, s.r.o.	služby	2023/24	13	9	22	0
Hranické DOMY START, s.r.o.	služby	2024	0	59	59	0
František Pivoda Investment & Consulting	služby	2023/24	0	851	851	0
TOM-A-RACE s.r.o.	služby	2023/24	2	1 864	1 864	2
K & H, a.s.	služby	2023/24	12	3 101	3 101	12
PRAMARK s.r.o.	služby	2024	0	3 351	3 234	117

6. Závěr

Smlouvy uzavřené mezi propojenými osobami v r. 2024 byly uzavřeny za běžných obchodních podmínek a žádné ze smluvních stran nevznikla majetková či jiná újma.

V průběhu účetního období 2024 nebyly ovládanou osobou v zájmu ostatních osob holdingu učiněny žádné právní úkony mimo rámec běžných právních úkonů uskutečňovaných ovládající osobou v rámci výkonu jejich práv jako akcionáře ovládané osoby.

V průběhu účetního období 2024 nebyla ovládanou osobou učiněna žádná opatření ve prospěch nebo na popud jiné osoby holdingumimo rámec běžných opatření uskutečňovaných ovládající osobou jakožto společníkem ve vztahu k osobě ovládané.

V Lipníku nad Bečvou dne 31.3.2025

Ing. František Pivoda

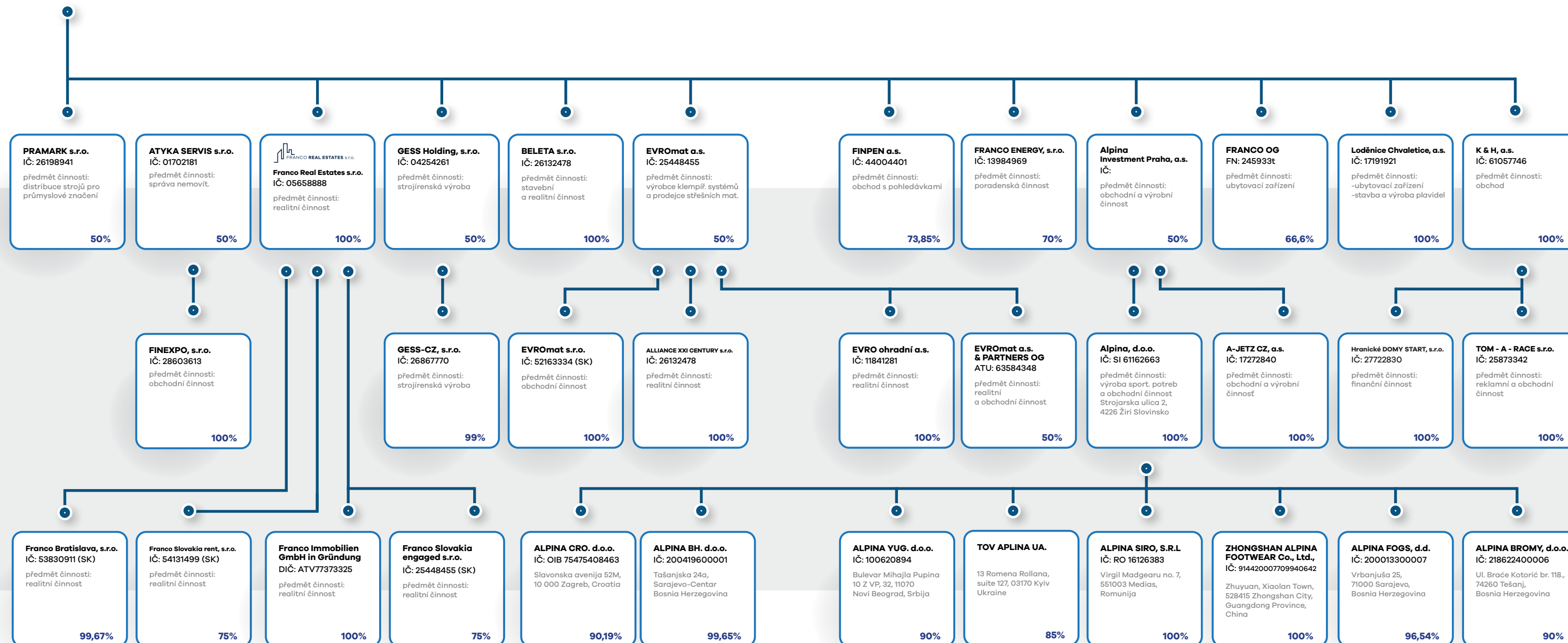
jednatel



Franco De Poisd' Eau & Cie
FRANCO DE POISD'EAU & CIE akciová společnost

IČ: 2643226

předmět činnosti: holding, pronájem nemovitostí





FRANCO REAL ESTATES s.r.o.

www.francorealestates.cz