



ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2025

společnosti

KALÁB – invest, s.r.o.

062 13 022

Vídeňská 849/15, Štýřice, 639 00 Brno

ROZVAHA
v plném rozsahu
ke dni: 31.12.2025
(v celých tisících Kč)

IČ
06213022

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

KALÁB - invest, s.r.o.

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

KALÁB - invest, s.r.o.

Videňská 849/15

639 00 Brno - Štýřice

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	1 001	718 429	16 024	702 405	628 811
B.	Dlouhodobý majetek	003	296 737	16 024	280 713	211 836
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	176 797	8 848	167 949	92 599
B. II. 1.	Pozemky a stavby	015	50 947	8 793	42 154	42 446
1. 1	Pozemky	016	26 268		26 268	26 268
1. 2	Stavby	017	24 679	8 793	15 886	16 178
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	55	55		
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	128		128	
4. 3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	128		128	
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	125 667		125 667	50 153
5. 2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	125 667		125 667	50 153
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	119 940	7 176	112 764	119 237
1.	Podíly-ovládaná nebo ovládající osoba	028	119 840	7 176	112 664	119 137
3.	Podíly - podstatný vliv	030	100		100	100
C.	Oběžná aktiva	037	421 692		421 692	416 974
C. I.	Zásoby	038				60
3.	Výrobky a zboží	041				60
3. 2.	Zboží	043				60
C. II.	Pohledávky	046	398 547		398 547	380 082
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	047	368 290		368 290	330 695
1. 2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	367 310		367 310	329 970
1. 5.	Pohledávky - ostatní	052	980		980	725
5. 2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	980		980	725
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	057	30 257		30 257	49 387
2. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	9		9	87
2. 2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba.	059	28 244		28 244	46 375
2. 4.	Pohledávky - ostatní.	061	2 004		2 004	2 925
4. 3.	Stát - daňové pohledávky	064	544		544	288
4. 4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	98		98	1 274
4. 6.	Jiné pohledávky.	067	1 362		1 362	1 363
C. IV.	Peněžní prostředky	071	23 145		23 145	36 832
C. IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	073	23 145		23 145	36 832
D.	Časové rozlišení aktiv	074				1
D. 1.	Náklady příštích období	075				1

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	078	702 405	628 811
A.	Vlastní kapitál	079	444 196	308 809
A. I.	Základní kapitál	080	1 000	1 000
A. I. 1.	Základní kapitál.	081	1 000	1 000
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	095	307 809	298 630
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk/ztráta minulých let	096	309 683	300 473
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	098	-1 874	-1 843
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	099	135 387	9 179
B + C	CIZÍ ZDROJE	101	258 209	319 944
C.	Závazky	107	258 209	319 944
C. I.	Dlouhodobé závazky	108	64 219	191 680
2.	Závazky k úvěrovým institucím	112	25 801	26 426
4.	Závazky z obchodních vztahů	114	168	170
8.	Odložený daňový závazek	118	1 890	1 874
9.	Závazky ostatní	119	36 360	163 210
9. 1.	Závazky ke společníkům	120		134 210
9. 3.	Jiné závazky	122	36 360	29 000
C. II.	Krátkodobé závazky	123	193 990	128 264
2.	Závazky k úvěrovým institucím.	127	624	601
4.	Závazky z obchodních vztahů.	129	4 384	5 502
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba.	131	50 010	29 375
8.	Závazky ostatní.	133	138 972	92 786
8. 1.	Závazky ke společníkům.	134	88 780	85 680
8. 5.	Stát - daňové závazky a dotace	138	348	1 115
8. 6.	Dohadné účty pasivní.	139	684	291
8. 7.	Jiné závazky.	140	49 160	5 700
D.	Časové rozlišení	141		58
D. 1	Výdaje příštích období	142		58

Právní forma účetní jednotky:

Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání účetní jednotky:

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Sestaveno dne:

Podpisový záznam:

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu
 ke dni: 31.12.2025
 (v celých tisících Kč)

IČ
06213022

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
KALÁB - invest, s.r.o.
 .
 Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání liší-li se od bydliště
KALÁB - invest, s.r.o.
Vídeňská 849/15
639 00 Brno - Štýřice

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	2 492	2 523
A.	Výkonová spotřeba	03	2 179	2 456
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	05	781	502
A.3.	Služby	06	1 398	1 954
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	493	489
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	493	489
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného maj.-trvalé	16	493	489
III.	Ostatní provozní výnosy	20	66	1 541
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	66	1 541
F.	Ostatní provozní náklady	24	742	1 013
F.3.	Daně a poplatky	27	35	52
F.5.	Jiné provozní náklady	29	707	961
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-856	106
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku-podíly	31	132 950	
IV.1.	Výnosy z podílů-ovládaná nebo ovládající osoba	32	132 950	
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	28 648	29 046
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy-ovládaná nebo ovládající oso	40	27 597	26 035
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	1 051	3 011
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	7 176	
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	15 538	17 482
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	9 334	10 668
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	6 204	6 814
K.	Ostatní finanční náklady	47	22	25
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	138 862	11 539
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	138 006	11 645
L.	Daň z příjmů	50	2 619	2 466
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	2 603	2 435
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	16	31
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	135 387	9 179

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	135 387	9 179
*	Čistý obrát za účetní období	56	164 090	31 569

Právní forma účetní jednotky: Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání účetní jednotky: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Sestaveno dne:

Podpisový záznam:

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK 2025

Název společnosti:	KALÁB – invest, s.r.o.
Sídlo:	Vídeňská 849/15, 639 00 Brno
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
IČO:	06213022

OBSAH

1.	OBECNÉ ÚDAJE	3
1.1.	Založení a charakteristika společnosti	3
1.2.	Statutární orgán	3
1.3.	Identifikace skupiny	3
2.	ÚČETNÍ METODY	5
2.1.	Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek.....	5
2.2.	Finanční majetek.....	5
2.3.	Způsob stanovení opravných položek k majetku.....	6
2.4.	Zásoby.....	6
2.5.	Pohledávky	6
2.6.	Závazky	6
2.7.	Úvěry.....	7
2.8.	Rezervy.....	7
2.9.	Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu	7
2.10.	Finanční leasing	7
2.11.	Výnosy.....	7
2.12.	Odložená daň	7
2.13.	Použití odhadů	7
2.14.	Změny účetních metod oproti předcházejícímu účetnímu období	8
2.15.	Změny uspořádání a označování položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty a jejich obsahového vymezení oproti předcházejícímu účetnímu období.....	8
2.16.	Čistý obrát za účetní období.....	8
3.	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE.....	9
3.1.	Dlouhodobý hmotný majetek (DHM).....	9
3.2.	Dlouhodobý finanční majetek	11
3.3.	Výše úroků, jež byly promítnuty do ocenění dlouhodobého majetku	12
3.4.	Dlouhodobé pohledávky	12
3.5.	Krátkodobé pohledávky	12
3.6.	Vlastní kapitál	13
3.7.	Dlouhodobé závazky	13
3.8.	Krátkodobé závazky.....	13
3.9.	Bankovní úvěry	14
3.10.	Odložená daň z příjmů	14
3.11.	Popis použití položky „A.IV.3. Jiný výsledek hospodaření minulých let“	14
3.12.	Zaměstnanci, vedení společnosti a statutární orgány	14
3.13.	Souhrnná výše (pro každou kategorii osob) zápůjček a úvěrů poskytnutých členům řídících, kontrolních příp. správních orgánů, úroková sazba, hlavní podmínky, splacené, odepsané nebo prominuté částky a zajištění	14
3.14.	Ostatní provozní výnosy a náklady	14
3.15.	Finanční výnosy a náklady	15
3.16.	Transakce a vztahy se spřízněnými subjekty.....	15
3.17.	Odůvodnění úpravy informací za minulé účetní období v rozvaze, výkazu zisku a ztráty	16
3.18.	Události, které nastaly po datu účetní závěrky.....	17

1. OBECNÉ ÚDAJE

1.1. Založení a charakteristika společnosti

Společnost KALÁB – invest, s.r.o. (dále jen „společnost“) byla založena společenskou smlouvou jako společnost s ručením omezeným dne 02.06.2017 a vznikla zapsáním do obchodního rejstříku soudu v Brně dne 22.06.2017. Předmětem podnikání společnosti je nákup a následný prodej vlastních nemovitostí.

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

Společník	% podíl na základním kapitálu
Mgr. Ing. Tomáš Kaláb	60
Ing. Jiří Kaláb	27
Celkem	87 %

1.2. Statutární orgán

Funkce	Jméno
Jednatel	Mgr. Ing. Tomáš Kaláb
Jednatel	Ing. Jiří Kaláb

Společnost zastupuje každý z jednatelů samostatně.

1.3. Identifikace skupiny

Společnost KALÁB – invest, s.r.o. je součástí podnikatelské skupiny KALÁB, lze ji chápat jako investiční/holdingovou společnost pro vybrané majetkové účasti ve skupině. Skupina KALÁB působí zejména v oblasti developerské činnosti, správy a pronájmu nemovitostí. Navazuje na dlouholeté podnikání rodiny Kalábových v oblasti stavebnictví. Projekty skupiny jsou soustředěny zejména v Brně a Jihomoravském kraji. V posledních letech se zaměřuje především na realizaci bytových domů, rezidenčních projektů a obchodně-skladovacích boxů. Jednotlivé developerské projekty jsou zpravidla realizovány prostřednictvím samostatných projektových společností.

Název společnosti	IČ	Sídlo společnosti
KALÁB – develop, s.r.o.	26928981	Vídeňská 849/15, 639 00 Brno
KALÁB – BS, s.r.o.	26950871	Vídeňská 849/15, 639 00 Brno
KALÁB – Smetanovy sady, s.r.o.	02510120	Vídeňská 849/15, 639 00 Brno
KALÁB – Moravany, s.r.o.	26945151	Vídeňská 849/15, 639 00 Brno
KALÁB s.r.o.	06212883	Vídeňská 849/15, 639 00 Brno
KALÁB – Blodkova, s.r.o.	06713220	Vídeňská 849/15, 639 00 Brno
KALÁB – Zbýšov, s.r.o.	07668431	Vídeňská 849/15, 639 00 Brno

KALÁB – Tvarožná, s.r.o.	08248915	Vídeňská 849/15, 639 00 Brno
KALÁB – Jundrovská, s.r.o.	09311378	Vídeňská 849/15, 639 00 Brno
KALÁB – komerce, s.r.o.	21256471	Vídeňská 849/15, 639 00 Brno
KALÁB – Šlapanice, s.r.o.	22066241	Vídeňská 849/15, 639 00 Brno
KALÁB – Podolí, s.r.o.	23471417	Vídeňská 849/15, 639 00 Brno
KALÁB – Juliánov, s.r.o.	23471506	Vídeňská 849/15, 639 00 Brno
RDPark s.r.o.	29290961	Edisonova 2979/7, 612 00 Brno
SkyFlow a.s.	04734742	Vídeňská 849/15, 639 00 Brno

Skupina KALÁB je malou skupinou účetních jednotek a žádná účetní jednotka není subjektem veřejného zájmu, tudíž dle zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, nemá povinnost sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.

2. ÚČETNÍ METODY

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

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

Účetní závěrka společnosti je sestavena k rozvahovému dni 31.12.2025 za kalendářní rok 2025.

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

2.1. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobým majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je v jednotlivém případě vyšší než 80 tis. Kč u hmotného majetku, a 80 tis. Kč u nehmotného majetku.

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

Technické zhodnocení, pokud převýšilo v úhrnu za zdaňovací období u jednotlivého hmotného majetku částku 80 tis. Kč a u jednotlivého nehmotného majetku částku 80 tis. Kč, zvyšuje pořizovací cenu příslušného dlouhodobého majetku.

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

Druh majetku	Metoda odpisování (lineární, zrychlená, výkonová)	Počet let / %
Garáže 1.PP	zrychlená	50
Garáže 2.PP	zrychlená	50
Administrativní budova	zrychlená	45
Kamerový systém	lineární	3

2.2. Finanční majetek

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

Ocenění finančního majetku při pořízení

Podíly, cenné papíry a deriváty jsou při pořízení oceněny pořizovací cenou, včetně ážia a nákladů s pořízením souvisejících.

Ocenění finančního majetku ke konci rozvahového dne

Cenné papíry určené k obchodování a ostatní realizovatelné cenné papíry se oceňují reálnou hodnotou. Není-li objektivně možné stanovit reálnou hodnotu, ocenění se cenné papíry pořizovací cenou, sníženou o opravné položky.

Cenné papíry s pevným výnosem držené do splatnosti se oceňují pořizovací cenou zvýšenou nebo sníženou o úrokový výnos nebo náklad.

Majetkové podíly představující účast s rozhodujícím nebo podstatným vlivem jsou oceňovány pořizovací cenou sníženou o případné opravné položky.

2.3. Způsob stanovení opravných položek k majetku

Společnost ve sledovaném období netvořila opravné položky k dlouhodobému hmotnému ani nehmotnému majetku. K dlouhodobému finančnímu majetku byla vytvořena opravná položka ve výši 7 176 tis. Kč k podílu ve společnosti KALÁB – Moravany, s.r.o.

2.4. Zásoby

Nakupované zásoby jsou oceňovány pořizovacími cenami. Pořizovací cena zahrnuje cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady, zejména dopravné a skladovací poplatky, provize, pojistné a skonto.

Zásoby vytvořené vlastní činností se oceňují vlastními náklady, které zahrnují přímé náklady vynaložené na výrobu nebo jinou činnost, popřípadě i část nepřímých nákladů, která se vztahuje k výrobě nebo k jiné činnosti.

Opravné položky k zásobám jsou tvořeny v případech, kdy snížení ocenění zásob v účetnictví není trvalého charakteru, např. na základě analýzy prodejních cen.

2.5. Pohledávky

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

2.6. Závazky

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

2.7. Úvěry

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

2.8. Rezervy

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

Společnost ve sledovaném období netvořila žádné rezervy.

2.9. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány kurzem České národní banky platným ke dni uskutečnění účetního případu.

K datu účetní závěrky jsou aktiva a pasiva v cizí měně přepočtena kurzem ČNB platným k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena.

2.10. Finanční leasing

Splátky finančního leasingu jsou účtovány do nákladů. Navýšená první splátka finančního leasingu je časově rozlišena a rozpouštěna po dobu pronájmu do nákladů.

2.11. Výnosy

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

Tržby z prodeje zboží jsou zaúčtovány v okamžiku, kdy dojde k doručení zboží a převedení práv vztahujících se k tomuto zboží.

2.12. Odložená daň

Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu. Při výpočtu odložené daně je použita sazba daně z příjmů platná v období, ve kterém budou daňový dluh nebo pohledávka uplatněny. Pokud tato sazba daně není známa, použije se sazba platná v příštím účetním období.

2.13. Použití odhadů

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

dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

2.14. Změny účetních metod oproti předcházejícímu účetnímu období

Ve sledovaném období nedošlo ke změně účetních metod.

2.15. Změny uspořádání a označování položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty a jejich obsahového vymezení oproti předcházejícímu účetnímu období

V průběhu roku došlo k těmto změnám uspořádání:

Oblast reklasifikace	Běžné období 2025 (tis. Kč)	Minulé období 2024 (tis. Kč)	Popis
Oceňovací rozdíly z přeměn → Nerozdělený zisk minulých let		107 878	Reklasifikace části vlastního kapitálu do nerozděleného zisku minulých let
Závazky ke společníkům (KR/DL)	88 780	85 680	Přesun mezi krátkodobými a dlouhodobými závazky podle splatnosti
Jiné závazky (KR/DL)	49 160	5 700	Přesun mezi krátkodobými a dlouhodobými závazky podle splatnosti
Pohledávky za ovládanými osobami (KR/DL)	27 597	46 375	Reklasifikace úrokových pohledávek do krátkodobých pohledávek
Výnosové úroky – spřízněné osoby / ostatní		26 035	Přesun mezi položkami finančních výnosů dle charakteru protistrany
Nákladové úroky – spřízněné osoby / ostatní	1 383	6 814	Přesun mezi položkami finančních nákladů dle charakteru protistrany
Dohadné účty pasivní (KR/DL)	684	291	Přesun mezi krátkodobými a dlouhodobými závazky
Závazky k úvěrovým institucím (KR/DL)	624	601	Reklasifikace části úvěru splatné do jednoho roku
Odložený daňový závazek a související dopad do VK		1 874	První vykázání odložené daně a související úprava vlastního kapitálu
Poskytnuté zálohy (KR/DL)	98	1 274	Přesun záloh mezi dlouhodobými a krátkodobými položkami
Pohledávky z obchodních vztahů (KR/DL)	9	76	Přesun mezi dlouhodobými a krátkodobými pohledávkami

Nejvýznamnější reklasifikace se týkaly zejména správného členění pohledávek a závazků podle jejich splatnosti, vykázání vztahů se spřízněnými osobami, reklasifikace části vlastního kapitálu z položky „Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací“ do položky „Nerozdělený zisk minulých let“ a samostatného vykázání odloženého daňového závazku. Uvedené úpravy neměly vliv na celkovou výši aktiv, pasiv, vlastního kapitálu ani na výsledek hospodaření účetní jednotky, pouze na prezentaci jednotlivých položek účetní závěrky.

2.16. Čistý obrat za účetní období

Ukazatel čistého obratu je stanoven součtem výnosů z prodeje zboží a z poskytování služeb a dále výnosů z přijatých dividend a úroků z půjček spřízněným stranám. Jde pouze o vybrané výnosy, na kterých je založen obchodní model účetní jednotky, určené s přihlédnutím k odvětví a trhu, na kterém účetní jednotka působí a k podstatě činnosti.

3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

3.1. Dlouhodobý hmotný majetek (DHM)

Pořizovací cena

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
(údaje v tis. Kč)					
Pozemky	26 268	0	0	0	26 268
Stavby	24 477	202	0	0	24 679
Hmotné movité věci a jejich soubory	55	0	0	0	55
Ostatní DHM	0	0	0	128	128
Nedokončený DHM	50 153	75 642	0	-128	125 667
Celkem 2025	100 953	75 844	0	0	176 797
Celkem 2024	93 630	7 323	0	0	100 953

Přírůstky nedokončeného DHM souvisí s pořízením nových projektů v oblasti Židlochovic ve výši 33 844 tis. Kč a Ostředku ve výši 29 406 tis. Kč. Dále byly během roku provedeny urbanistické studie, architektonické studie a projekční práce na projektu v oblasti Komárova, které navýšily jeho hodnotu o 12 392 tis. Kč. Přírůstky u staveb představují provedené technické zhodnocení administrativní budovy.

Opravné položky a oprávky

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
(údaje v tis. Kč)							
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0
Stavby	8 299	494	0	0	8 793	0	8 793
Hmotné movité věci a jejich soubory	55	0	0	0	55	0	55
Ostatní DHM	0	0	0	0	0	0	0
Nedokončený DHM	0	0	0	0	0	0	0
Celkem 2025	8 354	494	0	0	8 848	0	8 848
Celkem 2024	7 864	490	0	0	8 354	0	8 354

Majetek zatížený zástavním právem:

K zajištění závazků společnosti jsou vybrané nemovitosti zatíženy zástavním právem ve prospěch věřitelů.

Ve prospěch Československé obchodní banky, a.s. bylo zřízeno zástavní právo k jednotce č. 849/102 – jiný nebytový prostor v budově č.p. 849 v katastrálním území Štýřice a ke spoluvlastnickým podílům na garážových jednotkách č. 849/1 a č. 849/2 včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech budovy a souvisejících pozemcích. Zástavní právo zajišťuje pohledávky banky vyplývající z úvěrové smlouvy č. 2019003693 uzavřené dne 28.3.2019. Hodnota závazku k 31.12.2025 byla 10 426 tis. Kč.

Ve prospěch společnosti UNILEASING a.s. bylo zřízeno zástavní právo k pozemku parc. č. 3019/1, jehož součástí je stavba č.p. 1429, a k pozemku parc. č. 3020, jehož součástí je stavba č.p. 4373, vše v katastrálním území Židenice, zapsané na listu vlastnictví č. 3900. Zástavní právo zajišťuje pohledávky vyplývající ze smlouvy o úvěru č. 7220101 uzavřené dne 14. 3. 2022 na částku 16 000 tis. Kč.

Na části zastavených nemovitostí jsou současně evidována věcná břemena a nájemní práva související s jejich běžným užíváním. K rozvahovému dni jsou některé majetkové účasti společnosti v dceřiných společnostech zatíženy zástavními právy ve prospěch financujících bank za účelem zajištění úvěrových závazků těchto dceřiných společností. Zástavní práva se vztahují k obchodním podílům ve vybraných dceřiných společnostech ve 100% vlastnictví společnosti a jsou spojena se zákazem zcizení a zatížení bez souhlasu příslušného zástavního věřitele.

Zástavní právo zřízeno na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu č. 2025010608 uzavřené mezi Československá obchodní banka, a. s., IČO: 00001350, se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057 jako zástavním věřitelem a KALÁB - invest, s.r.o., IČO: 06213022, se sídlem Vídeňská 849/15, Štýřice, 639 00 Brno jako zástavcem ze dne 1. října 2025 k zajištění pohledávek zástavního věřitele Československá obchodní banka, a. s. specifikovaných ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k podílu až do celkové výše 300.000.000 Kč vznikajících ode dne uzavření Smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu do 30.09.2045.

Zástavce není oprávněn po dobu trvání zástavního práva zřízeného Smlouvou bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele zatížit Předmět zástavy právy třetích osob, zejména Předmět zástavy zatížit zástavním právem, zcizit Předmět zástavy, prodat, převést ani vložit Předmět zástavy do majetku třetích osob

Datum zápisu zástavního práva: 23. října 2025

Zástavní právo včetně zákazu zcizení a zatížení se zřizuje ve prospěch věřitele, kterým je Waldviertler Sparkasse Bank AG, se sídlem Sparkassenplatz 3, 3910 Zwettl, Rakouská republika, zapsána v obchodním rejstříku vedeném Zemským soudem v Krems an der Donau, FN 36924 a, a to k zajištění stávajících a budoucích pohledávek až do výše Kč 151.600.000,00 (z toho na jistinu ve výši Kč 75.800.000,00 a příslušenství), které budou vznikat do 30.09.2039 vyplývající ze Smlouvy o úvěru č. AT46 2027 2000 0740 9428 uzavřené dne 30.10.2025 mezi Waldviertler Sparkasse Bank AG, se sídlem Sparkassenplatz 3, 3910 Zwettl, Rakouská republika, zapsána v obchodním rejstříku vedeném Zemským soudem v Krems an der Donau, FN 36924 a, jako věřitelem na straně jedné a společností KALÁB - Jundrovská, s.r.o., IČO: 09311378, jako dlužníkem na straně druhé. Společník není oprávněn zastavený podíl bez souhlasu Waldviertler Sparkasse Bank AG zcizit ani zatížit.

Datum zápisu zástavního práva: 5. února 2026

K zajištění pohledávky Waldviertler Sparkasse Bank AG se sídlem: Sparkassenplatz 3, 3910 Zwettl, Rakouská republika ve výši Kč 111.000.000,00 s příslušenstvím vyplývající ze Smlouvy o úvěru č. AT02 2027 2000 0738 0926 ze dne 13.03.2024 ve znění pozdějších dodatků uzavřené mezi Waldviertler Sparkasse Bank AG jako věřitelem a KALÁB - Tvarožná, s.r.o., IČO: 08248915 jako dlužníkem. Zřízen zákaz zcizení a zatížení. Společník není oprávněn zastavený podíl bez souhlasu Waldviertler Sparkasse Bank AG zcizit ani zatížit.

Datum zápisu zástavního práva: 7. června 2024

Zástavní právo včetně zákazu zcizení a zatížení se zřizuje ve prospěch věřitele, kterým je Waldviertler Sparkasse Bank AG, se sídlem Sparkassenplatz 3, 3910

Zwettl, Rakouská republika, zapsána v obchodním rejstříku vedeném Zemským soudem v Krems an der Donau, FN 36924 a, a to k zajištění stávajících a budoucích pohledávek až do výše Kč 78.880.000,00 (z toho na jistinu ve výši Kč 39.440.000,00 a příslušenství), které budou vznikat do 31.07.2039 vyplývající ze Smlouvy o úvěru č. AT36 2027 2000 0740 8347 uzavřené dne 02.09.2025 mezi Waldviertler Sparkasse Bank AG, se sídlem Sparkassenplatz 3, 3910 Zwettl, Rakouská republika, zapsána v obchodním rejstříku vedeném Zemským soudem v Krems an der Donau, FN 36924 a, jako věřitelem na straně jedné a společností KALÁB - Šlapanice, s.r.o., IČO: 22066241, jako dlužníkem na straně druhé. Společník není oprávněn zastavený podíl bez souhlasu Waldviertler Sparkasse Bank AG zcizit ani zatížit.

3.2. Dlouhodobý finanční majetek

V průběhu roku 2025 došlo k reorganizaci majetkové struktury skupiny v souvislosti se sloučením společností KALÁB – Smetanovy sady I, s.r.o. a KALÁB – Smetanovy sady II, s.r.o. Nástupnickou společností se stala společnost KALÁB – Smetanovy sady, s.r.o., do níž byl začleněn podíl původně evidovaný ve společnosti KALÁB – Smetanovy sady II, s.r.o. Tato transakce nepředstavovala nové nabytí majetkové účasti, ale změnu struktury dlouhodobého finančního majetku v rámci skupiny.

Současně byly v průběhu roku poskytnuty příplatky mimo základní kapitál ve výši 500 tis. Kč společnosti KALÁB – Zbýšov, s.r.o. a ve výši 200 tis. Kč společnosti KALÁB – Jundrovská, s.r.o. Dále byly pořízeny podíly ve společnostech KALÁB – Šlapanice, s.r.o., KALÁB – Juliánov, s.r.o. a KALÁB – Podolí, s.r.o.

	(údaje v tis. Kč)				
	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Opravné položky	Konečný zůstatek
Podíly – ovládaná osoba	119 137	703	0	-7 176	112 664
Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	100	0	0	0	100
Celkem 2025	119 237	703	0	-7 176	112 764
Celkem 2024	119 236	1	0	0	119 237

K 31. 12. 2025 účetní jednotka posoudila ocenění podílu ve společnosti KALÁB – Moravany, s.r.o. Vzhledem k tomu, že účetní hodnota tohoto podílu převyšovala hodnotu vlastního kapitálu společnosti KALÁB – Moravany, s.r.o. připadající na podíl účetní jednotky, a současně nebyly identifikovány skutečnosti, které by nasvědčovaly vyšší zpětně ziskatelné hodnotě této investice, vytvořila účetní jednotka opravnou položku k tomuto podílu ve výši 7 176 tis. Kč. Účetní jednotka k rozvahovému dni neoceňuje podíly metodou ekvivalence; vytvořená opravná položka proto zohledňuje zjištěné snížení hodnoty finanční investice.

Obchodní firma	Sídlo	Podíl na ZK (%)	Účetní hodnota podílu k 31.12.2025 (tis. Kč)
KALÁB – develop, s.r.o.	Brno	100	5 619
KALÁB – BS, s.r.o.	Brno	100	56 812
KALÁB – Smetanovy sady, s.r.o.	Brno	100	34 807
KALÁB – Moravany, s.r.o.	Brno	100	4 833
KALÁB s.r.o.	Brno	100	200
KALÁB – Blodkova, s.r.o.	Brno	100	7 668
KALÁB – Zbýšov, s.r.o.	Brno	100	501
KALÁB – Tvarožná, s.r.o.	Brno	100	10

KALÁB – Jundrovská, s.r.o.	Brno	100	210
KALÁB – komerce, s.r.o.	Brno	100	1
KALÁB – Šlapanice, s.r.o.	Brno	100	1
KALÁB – Podolí, s.r.o.	Brno	100	1
KALÁB – Juliánov, s.r.o.	Brno	100	1
SkyFlow a.s.	Brno	100	2 000
RDPark s.r.o.	Brno	50	100
Celkem 2025			112 764

3.3. Výše úroků, jež byly promítnuty do ocenění dlouhodobého majetku

Ve sledovaném období nebyly do ocenění dlouhodobého majetku aktivovány žádné úroky.

3.4. Dlouhodobé pohledávky

Dlouhodobé pohledávky představují převážně zápůjčky poskytnuté ovládaným osobám a společnosti pod podstatným vlivem. Jejich struktura k 31.12.2025 byla následující:

Obchodní firma	Jistina zápůjček
KALÁB – Zbýšov, s.r.o.	94 146
KALÁB – Tvarožná, s.r.o.	71 336
SkyFlow a.s.	51 732
KALÁB – Smetanovy sady, s.r.o.	50 170
KALÁB – Jundrovská, s.r.o.	48 436
KALÁB – Šlapanice, s.r.o.	47 270
KALÁB – Blodkova, s.r.o.	4 201
RDPark s.r.o.	17
KALÁB – Podolí, s.r.o.	1
Celkem jistina	367 310

V průběhu roku 2025 byla část pohledávek z titulu naběhlých úroků ze zápůjček poskytnutých ovládaným osobám reklasifikována z dlouhodobých do krátkodobých pohledávek, neboť jejich úhrada je očekávána v následujícím účetním období.

Celková výše dlouhodobých pohledávek činila k 31.12.2025 částku 368 290 tis. Kč (330 695 tis. Kč k 31.12.2024).

Část pohledávek z nájemních vztahů souvisejících s nemovitostí na adrese Vídeňská 849/15, Brno, je zastavena ve prospěch Československé obchodní banky, a.s. jako zajištění úvěru č. 2019003693.

Společnost neeviduje pohledávky se splatností delší než 5 let.

3.5. Krátkodobé pohledávky

Krátkodobé pohledávky představují zejména pohledávky z titulu úroků ze zápůjček ovládaným osobám a společnosti pod podstatným vlivem. Celková výše pohledávek k 31.12.2025 činí 30 257 tis. Kč (k 31.12.2024 činily 49 386 tis. Kč).

Krátkodobé pohledávky zahrnují rovněž úrokové pohledávky ze zápůjček poskytnutých spřízněným osobám, které byly z důvodu očekávané úhrady v následujícím účetním období reklasifikovány z dlouhodobých pohledávek.

Pohledávky po lhůtě splatnosti k 31.12.2025 činí 0 Kč (k 31.12.2024 činily 20 351 tis. Kč).

3.6. Vlastní kapitál

V průběhu roku 2025 byl zisk za rok 2024 ve výši 9 210 tis. Kč převeden do nerozděleného zisku minulých let. Současně byla provedena reklasifikace části vlastního kapitálu ve výši 107 878 tis. Kč z položky „Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací“ do položky „Nerozdělený zisk minulých let“. Nerozdělený zisk minulých let tak k 31.12.2025 činí 309 683 tis. Kč.

Výsledek hospodaření za účetní období roku 2025 ve výši 135 387 tis. Kč nebyl ke dni sestavení účetní závěrky vypořádán. Jednatel společnosti navrhuje jeho převedení do položky nerozdělený zisk minulých let.

3.7. Dlouhodobé závazky

Položka dlouhodobé závazky obsahuje zejména závazky k úvěrovým institucím a závazky z titulu zápůjček od třetích stran, které nejsou bankovním subjektem ani společníkem společnosti.

V průběhu roku byla provedena reklasifikace vybraných závazků mezi dlouhodobými a krátkodobými položkami podle jejich skutečné splatnosti. Jednalo se zejména o závazky ke společníkům, jiné závazky, dohadné účty pasivní a část závazků vůči úvěrovým institucím.

Dlouhodobé závazky jsou zajištěny zástavním právem k nemovitostem společnosti, zástavou pohledávek z nájemních vztahů a zástavou pohledávky za bankou z běžného účtu vedeného u Československé obchodní banky, a.s.

Celková výše dlouhodobých závazků, jež mají k 31.12.2025 dobu splatnosti delší než 5 let je 7 057 tis. Kč, k 31.12.2024 tato částka představovala 7 782. tis. Kč.

3.8. Krátkodobé závazky

Krátkodobé závazky zahrnují zejména závazky ke společníkům společnosti, závazky z titulu zápůjček od ovládaných osob a ze zápůjček od třetích stran, které nejsou bankovním subjektem. Dále závazky z obchodních vztahů, které souvisí s běžnou obchodní činností společnosti. A závazky z titulu úroků ze zápůjček od ovládaných osob. Krátkodobé závazky také zahrnují závazky k úvěrovým institucím, které představují část úvěru splatnou do jednoho roku od data účetní závěrky.

Závazky po lhůtě splatnosti k 31.12.2025 činí 6 tis. Kč (k 31.12.2024 činily 2 396 tis. Kč)

Závazky po lhůtě splatnosti nejsou významné a vznikly z běžného časového nesouladu při úhradě závazků.

3.9. Bankovní úvěry

Bankovní úvěry obsahují:

(údaje v tis. Kč)				
Banka/ Věřitel	Měna	Zůstatek k 31.12.2025	Zůstatek k 31.12.2024	Forma zajištění
ČSOB banka	CZK	10 426	11 027	ZP k nemovitosti
UNILEASING a.s.	CZK	16 000	16 000	ZP k nemovitosti
Celkem	CZK	26 426	27 027	

Části výše uvedených úvěrů splatné do jednoho roku od data účetní závěrky jsou v rozvaze vykázány jako součást krátkodobých bankovních úvěrů.

3.10. Odložená daň z příjmů

Pro výpočet odložené daně k 31.12.2025 byla použita sazba 21 % (k 31.12.2024: 21 %).

Celkový existující odložený daňový závazek lze analyzovat takto:

(údaje v tis. Kč)		
	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Rozdíl daňové a účetní zůstatkové ceny majetku	-1 889	-1 874
Odložený daňový závazek celkem	-1 889	-1 874

3.11. Popis použití položky „A.IV.3. Jiný výsledek hospodaření minulých let“

Položka „Jiný výsledek hospodaření minulých let“ představuje dopad prvního vykázání odloženého daňového závazku souvisejícího s opravou vykázání vlastního kapitálu z minulých účetních období. K 31.12.2025 činí tato položka -1 874 tis. Kč. K 31.12.2024 činila -1 843 tis. Kč.

3.12. Zaměstnanci, vedení společnosti a statutární orgány

Průměrný počet zaměstnanců a členů vedení společnosti za rok 2025 a 2024 je následující: 0.

3.13. Souhrnná výše (pro každou kategorii osob) zápůjček a úvěrů poskytnutých členům řídicích, kontrolních příp. správních orgánů, úroková sazba, hlavní podmínky, splacené, odepsané nebo prominuté částky a zajištění

Společnost neposkytla v roce 2025 členům řídicích, kontrolních ani správních orgánů žádné zápůjčky ani úvěry a nevykazuje vůči těmto osobám žádné pohledávky z tohoto titulu.

3.14. Ostatní provozní výnosy a náklady

Ostatní provozní výnosy a náklady nejsou z hlediska účetní závěrky významné.

3.15. Finanční výnosy a náklady

Finanční výnosy tvoří především úroky ze zápůjček poskytnutých společností ve skupině KALÁB a výnosy z podílů v ovládaných osobách.

V roce 2025 společnost zaúčtovala výnosy z podílů na zisku (dividendy) ve výši 132 950 tis. Kč (0 tis. Kč v roce 2024). Tyto výnosy představují podíly na zisku přijaté od společností ve skupině KALÁB.

Obchodní firma	Dividenda 2025 (tis. Kč)
KALÁB – Moravany, s.r.o.	42 900
KALÁB – develop, s.r.o.	50 000
KALÁB s.r.o.	40 050
Celková dividenda	132 950

Úrokové výnosy z poskytnutých zápůjček v roce 2025 činily 28 648 tis. Kč (29 046 tis. Kč v roce 2024).

V rámci přípravy účetní závěrky byla provedena reklasifikace části úrokových výnosů a nákladů mezi položkami vztahujícími se ke spřízněným osobám a ostatním subjektům tak, aby vykazání odpovídalo skutečné povaze jednotlivých vztahů.

3.16. Transakce a vztahy se spřízněnými subjekty

Výnosy z transakcí se spřízněnými subjekty v roce 2025 činily 161 747 tis. Kč (27 235 tis. Kč v roce 2024). Vyšší částka v roce 2025 je způsobena dividendovými výnosy v hodnotě 132 950 tis. Kč. Úrokové výnosy jsou 27 597 tis. Kč. Tržby z prodeje služeb jsou 1 200 tis. Kč v roce 2024 i 2025.

Pohledávky z těchto transakcí k 31.12.2025 činily 367 310 tis. Kč (329 312 tis. Kč k 31.12. 2024).

Náklady z transakcí se spřízněnými subjekty činily v roce 2025 2 947 tis. Kč (3 998 tis. Kč v roce 2024).

Závazky vůči spřízněným subjektům k 31.12.2025 činily 50 010 tis. Kč a představovaly zejména závazky vůči společnostem KALÁB – BS, s.r.o., KALÁB – develop, s.r.o., KALÁB s.r.o. a KALÁB – Moravany, s.r.o. (29 375 tis. Kč k 31.12. 2024).

Závazky vůči spřízněným subjektům k 31.12.2025

(údaje v tis. Kč)				
Subjekt	Vztah ke společnosti	Zápůjčky	Ostatní	Celkem
KALÁB – BS, s.r.o.	Dceřiná	24 354	4 116	28 470
KALÁB – develop, s.r.o.	Dceřiná	10 375	29	10 404
KALÁB s.r.o.	Dceřiná	6 243	90	6 333
KALÁB – Moravany, s.r.o.	Dceřiná	4 768	34	4 803
KALÁB – Podolí, s.r.o.	Dceřiná	1	0	1
Společníci	Společníci	88 780		88 780
Celkem		134 521	4 269	138 791

Závazky vůči spřízněným subjektům k 31.12.2024

(údaje v tis. Kč)

Subjekt	Vztah ke společnosti	Zápůjčky	Ostatní	Celkem
KALÁB – BS, s.r.o.	Dceřiná	21 565	2 013	23 578
KALÁB – develop, s.r.o.	Dceřiná	4 530		4 530
KALÁB s.r.o.	Dceřiná	1 267		1 267
Společníci	Společníci	85 680		85 680
Celkem		113 042	2 013	115 055

3.17. Odůvodnění úpravy informací za minulé účetní období v rozvaze, výkazu zisku a ztráty

V souvislosti s účetní závěrkou za rok 2025 společnost provedla zpřesnění vykázání některých položek minulého účetního období za účelem zajištění věrného a poctivého obrazu účetnictví a lepší srovnatelnosti údajů mezi účetními obdobími.

V průběhu roku 2025 společnost přehodnotila vykázání části vlastního kapitálu vzniklého při odštěpení společnosti a vzniku společnosti KALÁB – invest, s.r.o. Bylo zjištěno, že částka vykázaná v minulých účetních obdobích v položce „Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací“ měla být z účetního hlediska vykázána jako součást nerozděleného zisku minulých let.

Z tohoto důvodu byla provedena reklasifikace příslušné částky z položky „Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací“ do položky „Nerozdělený zisk minulých let“. Úprava neměla vliv na celkovou výši vlastního kapitálu ani na výsledek hospodaření běžného účetního období a byla provedena pouze za účelem správné prezentace jednotlivých složek vlastního kapitálu.

Reklasifikace byla provedena ve výši 107 878 tis. Kč. V důsledku této úpravy byla položka „Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací“ snížena a o stejnou částku byl navýšen nerozdělený zisk minulých let.

Dále byly provedeny reklasifikace vybraných pohledávek a závazků mezi dlouhodobými a krátkodobými položkami podle jejich splatnosti a reklasifikace finančních výnosů a nákladů mezi položkami vztahujícími se ke spřízněným osobám a ostatním subjektům.

Další úpravy se týkaly zejména samostatného vykázání odloženého daňového závazku a souvisejícího dopadu do vlastního kapitálu v položce Jiný výsledek hospodaření minulých let. Dále byly zpřesněny informace o ocenění dlouhodobého finančního majetku prostřednictvím vykázání opravné položky k finančním investicím.

Tyto úpravy neměly vliv na peněžní toky společnosti a byly provedeny výhradně za účelem správné prezentace a srovnatelnosti účetních informací.

3.18. Události, které nastaly po datu účetní závěrky

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku.

Za statutární orgán účetní jednotky: Ing. Jiří Kaláb, jednatel

Podpis statutárního orgánu:

Ing. Jiří
Kaláb

Podpsal Ing. Jiří Kaláb
DN: cn=Ing. Jiří Kaláb,
c=CZ, o=KALÁB -
invest, s.r.o., ou=1,
email=jr.kalab@kalab.cz
Datum: 2026.08.25
11:34:30 +02'00'

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

společníkům společnosti KALÁB – invest, s.r.o.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti KALÁB – invest, s.r.o. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2025, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2025 a přílohy v této účetní závěrce, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti KALÁB – invest, s.r.o. k 31. 12. 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Odpovědnost jednatelů Společnosti za účetní závěrku

Jednatelé Společnosti odpovídají za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považují za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky jsou jednatelé Společnosti povinni posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze v účetní závěrce záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy jednatelé plánují zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemají jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

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

Auditorská společnost:

AUDIT ÚČETNICTVÍ, s.r.o.
se sídlem Příkop 843/4, 602 00 Brno
evidenční číslo 075



Statutární auditor odpovědný za audit, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora:

Ing. Miroslava Bělohoubková
evidenční číslo 2046

V Brně

Ing. Miroslava
Bělohoubková
2026.08.25
13:32:36+02'00'

.....
podpis statutárního auditora