

**INDIVIDUÁLNÍ**  
**ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**

**k 31. 12. 2024**

## VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2024 (v tis. Kč)

	<i>Bod</i>	<b>31. 12. 2024</b>	<b>31. 12. 2023</b>
<b>AKTIVA</b>			
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		<b>631 437</b>	<b>562 549</b>
Pozemky, budovy a zařízení	1	145 542	194 013
Investice do nemovitostí	2	478 703	361 144
Ostatní nehmotná aktiva	3	1 920	2 120
Dlouhodobé investice	4	5 272	5 272
Ostatní dlouhodobá aktiva	5	-	-
<b>Krátkodobá aktiva</b>		<b>58 671</b>	<b>106 473</b>
Pohledávky z obchodních vztahů	6	7 016	7 197
Ostatní krátkodobá aktiva	7	813	571
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	8	50 842	98 705
<b>AKTIVA celkem</b>		<b>690 108</b>	<b>669 022</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál	9	400 231	400 231
Kapitálové fondy	10	118 973	119 806
Nerozdělené zisky/neuhrazené ztráty		88 282	66 155
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	11	<b>607 486</b>	<b>586 192</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>		<b>68 602</b>	<b>63 657</b>
Odložený daňový závazek	12	68 453	63 387
Ostatní dlouhodobé závazky	13	149	270
<b>Krátkodobé závazky</b>		<b>14 020</b>	<b>19 173</b>
Závazky z obchodních vztahů	14	10 336	14 124
Splatné daňové závazky	15	1 258	2 808
Ostatní krátkodobé závazky	16	2 426	2 241
<b>Závazky celkem</b>		<b>82 622</b>	<b>82 830</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem</b>		<b>690 108</b>	<b>669 022</b>

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2024 (v tis. Kč)**

	<i>Bod</i>	<b>31. 12. 2024</b>	<b>31. 12. 2023</b>
<i><b>Pokračující činnosti</b></i>			
Tržby	17	58 611	57 765
Ostatní výnosy	19	44	81
Výnosy z přecenění na reálnou hodnotu	20	14 342	-
Výkonová spotřeba	21	23 887	24 382
Osobní náklady	22	10 927	10 243
Odpisy	23	2 520	2 496
Ostatní náklady	24	2 318	1 339
Náklady z přecenění na reálnou hodnotu	25	10 532	-
<b>Provozní výsledek</b>		<b>22 813</b>	<b>19 386</b>
Finanční výnosy	26	4 693	5 549
Finanční náklady	27	26	24
<b>Finanční výsledek</b>		<b>4 667</b>	<b>5 525</b>
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>27 480</b>	<b>24 911</b>
<b>Daň z příjmů:</b>	28	<b>5 353</b>	<b>8 639</b>
splatná		2 690	3 020
odložená		2 663	5 619
<b>Zisk za období z pokračujících činností</b>		<b>22 127</b>	<b>16 272</b>
<i><b>Ukončené činnosti</b></i>			
<b>Zisk/ztráta za období z ukončených činností</b>	29	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zisk za období</b>		<b>22 127</b>	<b>16 272</b>
Zisk na akcii z pokračujících činností:			
<i>Základní zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)</i>	30	37,59	27,64
<i>Zředěný zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)</i>		37,59	27,64
Zisk na akcii z pokračujících a ukončených činností:			
<i>Základní zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)</i>	30	37,59	27,64
<i>Zředěný zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)</i>		37,59	27,64

**VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2024 (v tis. Kč)**

	<i>Bod</i>	<b>31. 12. 2024</b>	<b>31. 12. 2023</b>
<b>Zisk za období</b>		<b>22 127</b>	<b>16 272</b>
<b>Ostatní úplný výsledek:</b>			
<i>Položky, které se následně nereklasifikují do hospodářského výsledku:</i>			
Zisk z přecenění majetku		1 570	-
Odložená daň související s přeceněním majetku		-2 403	-
Ostatní		-	-
<i>Položky, které se následně mohou reklasifikovat do hospodářského výsledku:</i>			
Realizovatelná finanční aktiva		-	-
Zajištění peněžních toků		-	-
Ostatní (odložený daň.závazek minulých let)		-	-
<b>Ostatní úplný výsledek za období</b>		<b>-833</b>	<b>0</b>
<b>ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM</b>		<b>21 294</b>	<b>16 272</b>

**VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2024 (v tis. Kč)**

	<i>Bod</i>	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Neuhrazená ztráta /nerozdělené zisky minulých let	Vlastní kapitál celkem
<b>Stav k 1.1. 2023</b>		<b>400 231</b>	<b>119 806</b>	<b>49 883</b>	<b>569 920</b>
Zisk za období				16 272	16 272
Ostatní úplný výsledek za období			-	-	-
<b>Úplný výsledek za období celkem</b>			-	<b>16 272</b>	<b>16 272</b>
Ostatní změny			-	-	-
<b>Stav k 31.12.2023</b>		<b>400 231</b>	<b>119 806</b>	<b>66 155</b>	<b>586 192</b>
Zisk za období				22 127	22 127
Ostatní úplný výsledek za období			-833	-	-833
<b>Úplný výsledek za období celkem</b>			<b>-833</b>	<b>22 127</b>	<b>21 294</b>
Ostatní změny			-	-	-
<b>Stav k 31. 12. 2024</b>	<i>11</i>	<b>400 231</b>	<b>118 973</b>	<b>88 282</b>	<b>607 486</b>

**VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2024 (v tis. Kč)**

	<i>Bod</i>	<b>31. 12. 2024</b>	<b>31. 12. 2023</b>
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku období</b>		<b>98 705</b>	<b>62 444</b>
<b>Peněžní toky z provozních činností</b>			
Zisk/ztráta před zdaněním		27 480	24 911
<b>Úpravy o nepeněžní operace:</b>			
Odpisy stálých aktiv		2 520	2 496
Změna stavu rezerv a opravných položek		-1 419	22
Zisk/ztráta z prodeje stálých aktiv		-8	-
Zisk/ztráta ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí		-3 810	-
Výnosy z dividend a podílů na zisku		-1 958	-1 083
Nákladové úroky a výnosové úroky		-2 667	-4 394
Úpravy o ostatní nepeněžní operace		-	-4
<b>Peněžní toky z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu</b>		<b>20 138</b>	<b>21 956</b>
Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv		1 358	2 516
Změna stavu závazků a časového rozlišení pasív		-3 434	13 549
Změna stavu zásob		-	-
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami</b>		<b>18 062</b>	<b>38 021</b>
Vyplacené úroky			
Přijaté úroky		2 667	4 394
Zaplacená daň ze zisku, včetně doměrků		-4 531	-2 127
Přijaté dividendy a podíly na zisku		1 958	1 083
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>		<b>18 156</b>	<b>41 371</b>
Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv		-66 027	-25 110
Příjmy z prodeje dlouhodobých hmotných aktiv		8	-
Půjčky a úvěry spřízněným osobám		-	20 000
<b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>		<b>-66 019</b>	<b>-5 110</b>
Příjmy z emitovaných akcií		-	-
Úhrady za zpětný odkup akcií		-	-
Příjmy z emise dluhových CP, úvěrů, výpůjček		-	-
Splátky vypůjčených částek		-	-
Změna závazků z finančního leasingu		-	-
<b>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Změna stavu peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>		<b>-47 863</b>	<b>36 261</b>
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období</b>	8	<b>50 842</b>	<b>98 705</b>

Účetní jednotka nemá žádné závazky z financování.

## KOMENTÁŘ K INDIVIDUÁLNÍM ÚČETNÍM VÝKAZŮM

Společnost TESLA KARLÍN, a.s. jako emitent kótovaných cenných papírů obchodovaných na veřejném trhu cenných papírů aplikovala v souladu s § 19a, zákona 563/1991 Sb. o účetnictví v průběhu celého účetního období roku 2024 pro sestavení účetní závěrky a vyhotovení výroční zprávy Mezinárodní standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém právem Evropské unie. S tím je spojena také povinnost sestavení a zveřejnění konsolidované účetní závěrky

**Příložené účetní výkazy individuální účetní závěrky společnosti TESLA KARLÍN, a.s. jsou sestaveny v souladu s Mezinárodními účetními standardy IFRS/IAS. Společnost aplikuje všechny Mezinárodní účetní standardy a Interpretace Mezinárodního interpretačního výboru (IFRIC), které byly v platnosti k 31.12.2024.**

Tato účetní závěrka je individuální účetní závěrka společnosti TESLA KARLÍN, a.s. k 31.12.2024. Společnost TESLA KARLÍN, a.s. a její dceřiná společnost TK GALVANOSERVIS, s.r.o. tvoří dohromady konsolidační celek. Uživatelé by měli posuzovat tuto individuální účetní závěrku společně s konsolidovanou účetní závěrkou k 31.12.2024, aby tak získali ucelený přehled o finanční situaci, výsledku hospodaření a změnách finanční pozice skupiny jako celku.

Účetní závěrka je vykázána v českých korunách, které jsou pro společnost měnou funkční i měnou vykazování. Částky jsou uvedeny v tisících korunách českých (tis. Kč), pokud není uvedeno jinak. Jako minulé období je v předkládaných výkazech uveden stav k 31.12.2023.

### I. ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

Obchodní firma:	TESLA KARLÍN, a.s.
Sídlo:	V Chotejně 1307/9, 102 00 Praha 10, ČR
Datum vzniku:	1. května 1992
Právní forma:	akciová společnost
IČ/DIČ:	45273758 / CZ45273758
Rejstříkový soud:	Městský soud Praha, odd. B, vložka 1520
www adresa:	<a href="http://www.teslakarlin.cz">www.teslakarlin.cz</a>

Rozhodující předmět podnikání:

- Pronájem nemovitostí a nebytových prostor, ubytovací služby, zakázková výroba

### **Členové statutárních a dozorčích orgánů k 31.12.2024:**

#### **Představenstvo:**

Ing. Miroslav Kurka  
PROSPERITA proxy, a.s.  
Nádražní 213/10, Ostrava  
IČ: 63217171  
Ing. Vladimír Kurka

předseda představenstva  
místopředseda představenstva, při výkonu  
funkce zastupuje JUDr. Martin Knöz  
  
člen představenstva

**Dozorčí rada:**

PROSPERITA finance, s.r.o.  
Nádražní 213/10, Ostrava  
IČ: 29388163  
Bc. Jiří Felix  
Ing. Jana Kurková

předseda dozorčí rady, při výkonu  
funkce zastupuje ing. Bc. Tomáš Holec

místopředseda dozorčí rady  
členka dozorčí rady

**Organizační struktura společnosti, její zásadní změny v uplynulém účetním období**

Nejvyšším orgánem společnosti je valná hromada, statutárním orgánem společnosti je představenstvo. Na výkon působnosti představenstva dohlíží dozorčí rada. Dále je organizační struktura společnosti členěna na úseky, které jsou dále členěny na jednotlivá střediska. V uplynulém účetním období nedošlo ke změně organizační struktury společnosti.

**Úsek generálního ředitele**

- Generální ředitel

**Úsek finančního a administrativního ředitele**

- Pronájmy
- Odbor ekonomiky
- Právník společnosti
- Personalistika a ochrana majetku a archiv
- Správa IT
- Provozní oddělení
- Ubytovna
- Mechanická výroba

Vedle hlavního areálu v Praze 10 – Hostivaři V Chotejně 1307/9 a V Chotejně 1297/11 společnost spravuje areál v Praze 9 – Vysočanech, jehož vlastníkem je společnost České vinařské závody, a.s. Společnost nemá žádnou jinou provozovnu či závod mimo své sídlo.

K 31.12.2024 byla společnost ovládána osobami jednajícími ve shodě, jejichž podíl na hlasovacích právech činil 82,17 %.

## **II. NOVÉ A NOVELIZOVANÉ STANDARDY**

**Nové a novelizované účetní standardy IFRS přijaté účetní jednotkou**

Účetní jednotka poprvé aplikovala úpravy IAS 7 a IFRS 7 týkající se financování dodavatelů, vydané radou IASB v květnu 2023. Úpravy vyžadují zveřejnění informací o těchto ujednáních pro posouzení jejich dopadu na závazky a peněžní toky. IFRS 7 nyní zahrnuje financování dodavatelů v požadavcích na zveřejňování likvidního rizika. Přechodná ustanovení umožňují účetní jednotce neuvádět srovnávací údaje z předchozích období. Účetní jednotka však nepoužívá žádné specifické formy financování dodavatelů, které by měly významný dopad na závazky a peněžní toky.

V běžném období účetní jednotka poprvé aplikovala úpravy IFRS přijaté v EU s účinností od 1. ledna 2024. Tyto změny nemají významný dopad na vykázané částky nebo zveřejnění.

- **IAS 1 – Klasifikace závazků:** Úpravy ovlivňují pouze prezentaci závazků jako krátkodobých či dlouhodobých, přičemž klasifikace vychází z práv existujících ke konci účetního období. Dále upřesňují, že dodržování kovenantů po rozvahovém dni neovlivňuje právo odložit vypořádání závazku.
- **IAS 1 – Dlouhodobé závazky s kovenanty:** úpravy upřesňují, že pouze kovenanty, které je účetní jednotka povinna dodržovat v účetním období nebo před jeho koncem, ovlivňují její právo odložit vypořádání závazku o alespoň dvanáct měsíců po rozvahovém dni (a proto se musí vzít v potaz při určování, jestli je daný závazek krátkodobý, nebo dlouhodobý).

- **IFRS 16 – Leasingy:** Úpravy upravují ocenění leasingu při prodeji a zpětném leasingu. Prodávající-nájemce nesmí vykázat zisk nebo ztrátu z práva k užívání, které si ponechal. IASB rovněž aktualizovala ilustrativní příklady.

Tyto změny účetní jednotka aplikovala retrospektivně v souladu s IAS 8.

#### **Nové a novelizované účetní standardy IFRS přijaté Evropskou unií, které byly vydány, avšak dosud nejsou účinné**

Účetní jednotka dosud neaplikovala novelizovaný standard **IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn**, účinný od 1. 1. 2025, který byl přijat Evropskou unií. Vedení neočekává významný dopad na účetní závěrku s výjimkou níže uvedeného.

- **IAS 21 – Nedostatečná směnitelnost**

Úpravy specifikují, jak posuzovat směnitelnost měny a určit směnný kurz, pokud směnitelná není. Měna je směnitelná, pokud ji lze získat v běžném časovém rámci prostřednictvím trhu s vymahatelnými právy a povinnostmi. Pokud lze získat pouze nevýznamné množství jiné měny, považuje se měna za nesměnitelnou. Pokud měna není směnitelná, účetní jednotka odhaduje spotový kurz na základě převládajících ekonomických podmínek. Může použít pozorovatelný kurz nebo jinou metodu odhadu. Účetní jednotka zveřejní informace o vlivu nesměnitelné měny na finanční výkonnost, finanční pozici a peněžní toky.

Vedení očekává, že přijetí této úpravy může mít dopad na účetní závěrku v budoucích obdobích.

#### **Nové a novelizované účetní standardy IFRS vydané radou IASB, které dosud nebyly přijaty Evropskou unií**

Níže uvedené nové a novelizované IFRS standardy dosud nebyly schváleny k použití v EU, a proto je účetní jednotka nemohla aplikovat. (Data účinnosti odpovídají termínům stanoveným radou IASB, EU pravděpodobně schválí úpravy se stejnou účinností.)

Vedení neočekává, že by přijetí výše uvedených nových standardů a úprav stávajících standardů mělo významný dopad na účetní závěrku y v budoucích účetních obdobích.

- **IFRS 18 Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce**

Standard IFRS 18 je účinný pro roční období od 1. ledna 2027, s možností dřívějšího použití. Nahrazuje IAS 1 a zachovává řadu jeho požadavků, doplněných o nové. Některé odstavce IAS 1 byly přesunuty do IAS 8 a IFRS 7, drobné úpravy se týkají i IAS 7 a IAS 33. IFRS 18 zavádí nové požadavky na:

- uvádění specifických kategorií a mezisoučtů ve výkazu zisku a ztráty,
- zveřejňování měřítek výkonnosti definovaných vedením (MPM) v příloze,
- zlepšení sdružování a oddělování informací.

Úpravy IAS 7, IAS 33, IAS 8 a IFRS 7 nabývají účinnosti současně s IFRS 18. Standard vyžaduje retrospektivní použití se specifickými přechodnými ustanoveními. Vedení účetní jednotky očekává možný dopad na účetní závěrku v budoucích obdobích.

- **IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování**

IFRS 19, účinný od 1. ledna 2027 s možností dřívějšího použití, umožňuje způsobilým dceřiným podnikům zveřejňovat informace v omezeném rozsahu při aplikaci IFRS. Účetní jednotka smí použít IFRS 19 pouze v případě, že:

- je dceřiným podnik (včetně mateřského podniku na nižší úrovni),
- není veřejně odpovědný,
- jeho nejvyšší ovládající nebo mateřský podnik sestavuje účetní závěrku podle IFRS dostupnou veřejnosti.

Dceřiný podnik je veřejně odpovědný, pokud:

- jeho cenné papíry jsou obchodovány na veřejném trhu, nebo
- drží aktiva ve svěřenecké funkci pro širokou skupinu externích osob (např. banky, pojišťovny, investiční fondy).

IFRS 19 je dobrovolný a lze jej použít pro samostatnou nebo individuální účetní závěrku. Při dřívějším použití před IFRS 18 či úpravami IAS 21 platí zvláštní pravidla. Vedení společnosti nepředpokládá jeho použití.

- **IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejnění – Klasifikace a oceňování finančních nástrojů**

Úpravy IFRS 9 a IFRS 7 vydané v květnu 2024 vycházejí z přezkumu požadavků na klasifikaci a oceňování finančních nástrojů. Účinnost je od 1. ledna 2026 s možností dřívějšího použití.

**Hlavní změny IFRS 9:**

- **Odúčtování finančního závazku při elektronickém převodu:** Umožňuje odúčtování závazku před vypořádáním, pokud jsou splněna kritéria.
- **Klasifikace finančních aktiv:** Poskytuje vodítka pro posouzení, zda smluvní peněžní toky odpovídají základnímu ujednání o půjčce.
- **Bezregresní prvky:** Upřesňuje, že účetní jednotka je primárně vystavena riziku výkonnosti specifikovaných aktiv, nikoliv úvěrovému riziku dlužníka.
- **Smluvně vázané nástroje:** Definiuje jejich charakteristiky a upozorňuje, že ne všechny transakce s více dluhovými nástroji splňují kritéria smluvně vázaných nástrojů.

- **Úpravy IFRS 7 – Zveřejňování**

Účinnost je od 1. ledna 2026 s možností dřívějšího použití všech nebo jen vybraných úprav. Změny se aplikují retrospektivně.

Úpravy standardu IFRS 7 se týkají zveřejňování:

- informací o investicích do kapitálových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI),
- smluvních podmínek ovlivňujících načasování či výši peněžních toků.

Vedení společnosti očekává dopad na účetní závěrku účetní jednotky v budoucnu.

- **Úpravy IFRS 9 a IFRS 7 – Smlouvy na elektřinu z obnovitelných zdrojů**

Úpravy IFRS 9 a IFRS 7 vydané v prosinci 2024 řeší vykazování a zveřejňování smluv na nákup či prodej elektřiny z obnovitelných zdrojů. Výroba elektřiny z těchto smluv závisí na povětrnostních podmínkách, což současné účetní požadavky ne vždy dostatečně reflektují.

Úpravy zahrnují:

- vyjasnění pravidel pro „vlastní použití“,
- možnost zajišťovacího účetnictví,
- nové požadavky na zveřejnění dopadu smluv na finanční výkonnost a peněžní toky.

Účinnost je od 1. ledna 2026 s možností dřívější aplikace, vyžadována je retrospektivní aplikace. Vedení neočekává dopad na účetní závěrku účetní jednotky v budoucnu.

- **IFRS 10 a IAS 28 – Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a přidruženým či společným podnikem**

Úpravy IFRS 10 a IAS 28 se týkají prodeje nebo vkladu aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem. Zisky nebo ztráty ze ztráty kontroly v dceřiné společnosti jsou vykázány pouze do výše nesouvisejících podílů investora. Obdobně se přecenění bývalé dceřiné společnosti na reálnou hodnotu promítne do hospodářského výsledku pouze v rozsahu

nesouvisejících podílů. Datum účinnosti úprav zatím nebylo stanoveno. Vedení očekává dopad na účetní závěrku účetní jednotky, pokud k takovým transakcím dojde.

- **Roční zdokonalení účetních standardů IFRS**

Úpravy vydané v červenci 2024 přinášejí vyjasnění a zjednodušení v oblastech jako zajišťovací účetnictví (IFRS 1), odúčtování závazků z leasingu (IFRS 9), transakční cena (IFRS 9) či zveřejňování úvěrového rizika (IFRS 7).

Účinnost je od 1. ledna 2026. Vedení nepředpokládá významný dopad na účetní závěrku účetní jednotky.

### **III. INFORMACE O OBECNÝCH ZÁSADÁCH, ÚČETNÍCH POLITIKÁCH A DOPADECH ZE ZMĚNY ÚČETNÍ METODIKY**

Účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen kromě přecenění určitých dlouhodobých aktiv. V následující části jsou uvedena základní účetní pravidla, která byla aplikována při zpracování této účetní závěrky.

#### **Základní zásady sestavení účetní závěrky**

Společnost TESLA KARLÍN, a.s. sestavuje a zveřejňuje k 31.12.2024 účetní závěrku dle IFRS/IAS ve znění schváleném Evropskou unií.

Při sestavení účetní závěrky podle IFRS/IAS je nutné provádět odhady a stanovovat předpoklady, které ovlivňují vykázanou výši aktiv a závazků a popisují podmíněná aktiva a závazky k datu sestavení účetní závěrky a vykazované objemy výnosů a nákladů během účetního období. Přestože jsou tyto odhady založeny na nejlepších možných odhadech vedení společnosti založených na současně známých skutečnostech, konečné výsledky se mohou od těchto odhadů odlišovat.

#### **Nehmotná aktiva**

Nakoupená nehmotná aktiva jsou vykazována v pořizovacích cenách snížených o oprávky. Pokud některá nehmotná položka nesplní kritéria pro vykázaní nehmotného aktiva, tj. pořizovací cena je nižší než 60 tis. Kč, je pořízení takového aktiva účtováno do nákladů v okamžiku svého vzniku.

Sazby odpisů jsou stanoveny na základě předpokládané doby životnosti nehmotného aktiva.

Účetní hodnota nehmotných aktiv se prověřuje z hlediska snížení v případě, že události nebo změna skutečností naznačují, že jejich účetní hodnota je vyšší než jejich realizovatelná hodnota. Společnost neprovádí žádný výzkum ani vývoj.

#### **Pozemky, budovy a zařízení**

Aktiva jsou oceňována při pořízení pořizovacími cenami nebo vlastními náklady sníženými o oprávky a případný pokles hodnoty. Vlastní náklady zahrnují přímé náklady a výrobní režii.

Stav majetku v používání odpovídá době svého pořízení. Výdaje na opravy a údržbu jsou účtovány do nákladů v době jejich vzniku. Podstatná technická zhodnocení jsou účtována jako zvýšení vstupní ceny za předpokladu, kdy je pravděpodobné, že budou mít za následek zvýšení ekonomického prospěchu a tento prospěch poplyne do společnosti. Pozemky a budovy jsou přeceňovány na reálnou hodnotu rozvahově – oproti kapitálovým fondům.

Odpisy jsou vypočteny na lineární bázi, sazby odpisů jsou stanoveny na základě předpokládané doby životnosti hmotného aktiva, pozemky se neodepisují.

Doby životnosti budov a zařízení prezentované v účetních výkazech, jsou následující:

- budovy a stavby 20 – 100 let
- stroje a zařízení 5 – 20 let

Zisk nebo ztráta z prodeje nebo vyřazení určité položky pozemků, budov a zařízení se určí jako rozdíl mezi výnosy z prodeje a účetní hodnotou daného aktiva a vykáže se ve výsledovce.

Účetní hodnota majetku se prověřuje z hlediska možného snížení v případě, že události nebo změna skutečností naznačují, že účetní hodnota majetku je vyšší než jeho realizovatelná hodnota. Pokud existují skutečnosti, které svědčí o tom, že došlo ke snížení hodnoty majetku, a jakmile jeho účetní hodnota převyšuje odhadovanou realizovatelnou hodnotu, sníží se účetní hodnota majetku na tuto realizovatelnou hodnotu. Přecenění je prováděno s dostatečnou pravidelností tak, aby se účetní hodnota významně nelišila od reálné hodnoty, která by byla stanovena k rozvahovému dni. Případné ztráty ze snížení hodnoty majetku se vykazují v rámci vlastního kapitálu, příp. ve výkazu zisku a ztráty.

Hmotný majetek, jehož pořizovací cena je nižší než 40 tis. Kč, je účtován do nákladů v okamžiku pořízení a ovlivňuje výsledek hospodaření společnosti. Tento majetek je veden v operativní evidenci v pořizovací hodnotě.

Hmotný majetek, jehož pořizovací cena je od 40 tis. do 80 tis. Kč a doba použitelnosti delší než jeden rok je evidován jako dlouhodobý drobný hmotný majetek.

Při sestavení zahajovací rozvahy k 1.1.2004 dle IFRS/IAS společnost použila změny účetních pravidel a přecenila pozemky na reálné hodnoty. Rozdíl při prvním převodu je vykázán v položce vlastní kapitál.

Rozdíl z nového ocenění budov a pozemků na reálnou hodnotu je proúčtován přímo do vlastního kapitálu jako položka „přírůstek z přecenění“.

Jakékoliv zvýšení hodnoty z přecenění takovýchto pozemků a budov se účtuje ve prospěch vlastního kapitálu v položce fond z přecenění majetku. Zvýšení hodnoty se však uzná ve výsledovce v tom rozsahu, v němž se ruší předchozí přecenění téhož aktiva směrem dolů, které bylo uznáno ve výsledovce. Snížení účetní hodnoty vyplývající z takovýchto pozemků a budov se účtuje do výsledovky ve výši převyšující případný zůstatek fondu z přecenění a související s předcházejícím přeceněním tohoto aktiva. Odpisy přeceněných budov se účtují do výsledovky. Při následném prodeji nebo vyřazení přeceněného majetku se související přírůstek z přecenění, který zůstane ve fondu z přecenění majetku, převádí přímo do nerozděleného zisku. Kromě případů, kdy se aktivum odúčtuje, se z fondu z přecenění neprovádí žádný převod do nerozděleného zisku.

Nedokončené investice se evidují v pořizovacích nákladech snížených o případné ztráty ze snížení hodnoty. Pořizovací náklady zahrnují poplatky za odborné služby apod. Odepisování takového aktiva, stejně jako odepisování ostatního majetku, se zahájí okamžikem, kdy je aktivum připravené pro zamýšlené použití.

Aktiva pořízená formou finančního leasingu se odepisují po dobu předpokládané doby použitelnosti stejně jako vlastní aktiva.

### **Investice do nemovitostí**

Investice do nemovitostí, tj. pozemky a budovy, držené za účelem získání příjmu z nájemného, se prvotně ocení na úrovni pořizovacích nákladů, zahrnující i vedlejší náklady spojené s pořízením nemovitostí. Po prvotním vykázání se investice do nemovitostí oceňují reálnou hodnotou. Zisky, resp. ztráty ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí, se zahrnou do výsledovky za období, ve kterém k nim došlo. Převody nemovitostí z a do investic do nemovitostí jsou provedeny jen tehdy, pokud došlo k prokázané změně v užívání.

### **Dlouhodobé investice**

Dlouhodobé investice představují majetkový podíl v dceřiné společnosti, který je vykázán ve výši pořizovacích nákladů a je pravidelně testován na snížení hodnoty.

### **Krátkodobý leasing – vypověditelný do 1 roku a leasing předmětů nízké hodnoty**

Nepřevádí všechna podstatná rizika a odměny vyplývající z vlastnictví aktiva. Všechny leasingové platby placené nájemcem jsou účtovány do nákladů na akruální bázi.

### **Finanční deriváty**

Emitent neprovádí žádné transakce s finančními deriváty a zajišťovacími finančními nástroji.

### **Snížení hodnoty aktiva**

K rozvahovému dni se prověřuje, zda účetní hodnota majetku nepřevyšuje jeho realizovatelnou hodnotu. Ta se rovná jeho čisté prodejní ceně nebo hodnotě z užívání, podle toho, která z obou hodnot je vyšší. Jakmile účetní hodnota majetku převyšuje jeho odhadovanou realizovatelnou hodnotu, sníží se účetní hodnota majetku na realizovatelnou hodnotu.

### **Peníze a peněžní ekvivalenty**

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peníze na bankovních účtech a v hotovosti a ceniny nahrazující peníze.

### **Půjčky**

Půjčky jsou prvotně vykázány v okamžiku přijetí nebo poskytnutí prostředků. Transakční náklady související s půjčkou jsou účtovány do nákladů/výnosů v období jejich vzniku. V následujících obdobích jsou půjčky vykazovány ve své účetní hodnotě. Dlouhodobé pohledávky a závazky jsou diskontovány na svou současnou hodnotu s využitím efektivní úrokové sazby.

### **Obchodní a jiné pohledávky**

Obchodní pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry, snížené o případné jakékoliv zhoršení hodnoty. Úrokový výnos je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých pohledávek, u nichž je případný úrokový výnos nevýznamný. Tyto pohledávky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě snížené o případnou ztrátu ze snížení hodnoty.

Společnost k obchodním pohledávkám uznává ztrátu ze snížení hodnoty na bázi očekávané úvěrové ztráty, přičemž bere v úvahu celoživotní ztráty. Očekávané ztráty jsou vyhodnocovány ke každému rozvahovému dni, aby zůstatky prezentované v účetní závěrce refletovaly změny v úvěrovém riziku pohledávky. Očekávané ztráty u obchodních pohledávek vycházejí z analýzy stárí pohledávek kalkulované od vzniku pohledávky a reflektující různé riziková portfolia dlužníků (korporátní klienti vs. individuální klienti). Při posuzování, zdali došlo k podstatnému zvýšení úvěrového rizika Společnost bere v úvahu mimo jiných následující indikace:

- významné finanční problémy dlužníka;
- porušení smluvních podmínek, jako je prodlení s úhradami úroků nebo jistiny nebo jejich nezaplacení;
- pravděpodobnost konkurzu či jiné finanční restrukturalizace dlužníka apod.

V případě zvýšení úvěrového rizika a analýzy úvěrového rizika konkrétní pohledávky představuje ztráta ze snížení hodnoty rozdíl mezi účetní hodnotou pohledávky a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků, které jsou diskontovány za použití původní efektivní úrokové míry. Účetní hodnota obchodních pohledávek je snížena prostřednictvím opravných položek, které jsou účtovány oproti výsledku hospodaření.

### **Rezervy**

Rezervy se vykážou, když má společnost současný (smluvní nebo mimosmluvní) závazek, který je důsledkem minulých událostí, přičemž je pravděpodobné, že společnost bude muset tento závazek vypořádat a výši takového závazku je možné spolehlivě odhadnout.

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání současného závazku vykazaného k rozvahovému dni po zohlednění rizik a nejistot spojených s daným závazkem. Pokud se rezerva určuje pomocí odhadu peněžních toků potřebných k vypořádání současného závazku, účetní hodnota rezervy se rovná současné hodnotě těchto peněžních toků.

### **Podmíněné závazky a podmíněná aktiva**

Podmíněný závazek je možný závazek, který vyplývá z minulých událostí, a jehož existence bude potvrzena tím, že dojde nebo nedojde k jedné nebo více budoucích nejistých událostí, které nejsou plně pod kontrolou společnosti, nebo současný závazek, jehož ocenění nelze stanovit s dostatečnou spolehlivostí.

Podmíněné závazky ani podmíněná aktiva nejsou v účetních výkazech uvedeny. Zveřejní se o nich pouze informace v komentáři k účetním výkazům, avšak jen v případě, že je možné, že v souvislosti s nimi může dojít v dohledné budoucnosti k čerpání zdrojů podniku, příp. že v souvislosti s nimi poplyne do podniku ekonomický přínos.

### **Výpůjční náklady – úrok**

Výpůjční náklady jsou účtovány jako náklad/výnos v období svého vzniku.

### **Daň z příjmů**

Daň z příjmů zahrnuje splatnou a odloženou daň.

Splatná daň z příjmů je vypočtena v souladu s daňovými pravidly platnými v České republice.

Odložené daňové pohledávky a závazky společnost určuje ze všech přechodných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků. Změna odložené daňové pohledávky nebo závazku oproti minulému účetnímu období se ve výkazu zisku a ztráty zachycuje jako odložený daňový náklad nebo výnos.

Odložené daňové pohledávky jsou vykázány, pokud je pravděpodobné, že bude v budoucnosti dosaženo zdanitelného zisku, který umožní uplatnění souvisejících přechodných rozdílů.

Odložené daňové pohledávky a závazky se kompenzují, pokud ze zákona existuje právo na kompenzaci splatných daňových pohledávek proti splatným daňovým závazkům a pokud se vztahují k daním ze zisku, které jsou vybírané stejným daňovým subjektem.

Odložené daňové pohledávky a závazky se oceňují pomocí daňové sazby, která bude platit v období, ve kterém pohledávka bude realizována nebo závazek splatný, na základě daňových sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných, resp. vyhlášených do rozvahového dne.

Splatná a odložená daň se vykazuje jako náklad nebo výnos a zahrnuje se do zisku nebo ztráty, kromě případů, kdy souvisí s položkami, které se účtují přímo do vlastního kapitálu (např. změna reálné hodnoty dlouhodobých hmotných aktiv při přecenění). V tom případě se i daň vykazuje přímo do vlastního kapitálu.

### **Zisk na akcii**

Kmenové akcie emitenta jsou veřejně obchodovatelné, proto společnost ve výkazu zisku a ztráty uvádí ukazatel „zisk na akcii“. Vzhledem k tomu, že TESLA KARLÍN, a.s. nemá složitou kapitálovou strukturu (nemá potenciální kmenové akcie), je základní ukazatel EPS shodný se zředěným ukazatelem EPS. Výpočet zisku na akcii je uveden v bodě 31 tohoto komentáře.

**Vykazování výnosů**

Výnosy představují reálnou hodnotu přijaté nebo nárokované protihodnoty za poskytnuté zboží nebo služby, po odečtu daně z přidané hodnoty, slev a skont. Tržby z prodeje zboží a výrobků jsou účtovány v okamžiku vyskladnění. Tržby z prodeje služeb jsou účtovány v okamžiku dokončení služby a jejím převzetí odběratelem.

**Cizí měny**

Funkční měnou je česká koruna (Kč). Transakce v cizích měnách se při počátečním uznání účtují tak, že se částka v cizí měně přepočte na funkční měnu aktuálním denním kurzem České národní banky. K datu rozvahy se majetek a závazky vyjádřené v cizích měnách přepočítávají na českou měnu denním kurzem České národní banky platnému k rozvahovému dni a kurzové rozdíly se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů.

**Vykazování podle segmentů**

Provozní segmenty jsou takové součásti společnosti, jejichž provozní výsledky jsou pravidelně ověřovány vedoucí osobou účetní jednotky s pravomocí rozhodovat o prostředcích, jež mají být segmentu přiděleny a posuzovat jeho výkonnost a pro něž jsou dostupné samostatné finanční údaje.

**Základní kapitál**

Základní kapitál společnosti je tvořen 588 575 akciemi o nominální hodnotě 680,- Kč za akcii. Celý základní kapitál je tvořen akciemi na majitele, které jsou kótovaným účastnickým cenným papírem. Dividendy z kmenových akcií se vykazují jako součást vlastního kapitálu až do okamžiku jejich přiznání akcionářům.

**Spřízněné strany**

Spřízněné strany jsou dle IAS 24 definovány jako strany, které je společnost schopna kontrolovat nebo na nich uplatňovat významný vliv, strany pod společnou kontrolou anebo strany, které jsou schopny kontrolovat nebo uplatňovat významný vliv na společnosti.

**IV. POZNÁMKY K ÚČETNÍM VÝKAZŮM****1. Pozemky, budovy a zařízení**

Přehled dlouhodobého hmotného majetku, včetně přírůstků a úbytků v roce 2024

	Brutto stav k 1.1.2024	Přírůstky	Úbytky	Převedení z nebo do investic do nemovitostí	Brutto stav k 31.12.2024	Odpisy	Oprávký	Netto stav k 31.12.2024
Pozemky	161 374	-	-	-63 382	97 992	-	-	97 992
Budovy	33 897	5 652	-501	-	39 048	534	25 087	13 961
Stavby	21 766	17 052	-662	-	38 156	458	17 770	20 386
Stroje a zařízení	62 316	562	-57	-	62 821	1 328	58 265	4 556
Pozemky, budovy a zařízení neuvedené do provozu	10 209	16 052	-17 614	-	8 647	-	-	8 647
Poskytnuté zálohy na DHM	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Celkem</b>	<b>289 562</b>	<b>39 318</b>	<b>-18 834</b>	<b>-63 382</b>	<b>246 664</b>	<b>2 320</b>	<b>101 122</b>	<b>145 542</b>

V souvislosti s ukončenou I. etapou výstavby skladových hal a administrativní budovy v jihovýchodní části areálu v Praze - Hostivaři byly v roce 2024 dokončeny tyto investice:

Retenční nádrže	1 514 tis. Kč
Vodovodní a kanalizační přípojka	5 168 tis. Kč
Plynová přípojka	2 022 tis. Kč
Venkovní elektro rozvody (slabo a silnoproud)	1 761 tis. Kč
Opěrné zdi	770 tis. Kč
Areálová komunikace	5 631 tis. Kč
Panelová cesta	185 tis. Kč

Dále byly pořízeny:

Ústředna EPS	183 tis. Kč
Klimatizační jednotky	71 tis. Kč
Automobil Peugeot Boxer	308 tis. Kč

K 31.12.2024 společnost eviduje nedokončené investice v celkové hodnotě 8 647 tis. Kč:

PD výstavby skladových hal a administrativní budovy (pokračování výstavby v JV části areálu)	6 851 tis. Kč
Zpracování studie rekonstrukce budovy Kovoslužba	90 tis. Kč
Zpracování studie plynofikace areálu Vysočany	36 tis. Kč
Zpracování studie stavebních úprav pro rozšíření ubytovny v objektu T	853 tis. Kč
Zpracování nabídky plynofikace objektu administrativní budova A	37 tis. Kč
Zpracování PD pro plynovou přípojku v objektu Školící středisko	144 tis. Kč
Budova SEVER, stavební úpravy, rekonstrukce osvětlení	73 tis. Kč
Hala M2 TZ, rekonstrukce	357 tis. Kč
Nabíjecí stanice	34 tis. Kč
Reklamní pylon	172 tis. Kč

V roce 2024 společnost vyřadila nepotřebné strojní vybavení v hodnotě 57 tis. Kč.

K datu 31.12.2024 nebyly poskytnuty žádné zálohy na pořízení dlouhodobého hmotného majetku. Veškeré investice byly financovány z vlastních zdrojů společnosti.

Struktura přírůstků a úbytků vybraného DHM v roce 2024:

	Pozemky	Budovy	Stavby
<b>Přírůstky celkem</b>	<b>13 944</b>	<b>5 652</b>	<b>17 052</b>
z toho:			
Pořízení DHM	-	-	17 052
Přírůstek z přecenění na reálnou hodnotu	-	5 652	-
Překlasifikace převod z investic do nemovitostí	13 944	-	-
<b>Úbytky celkem</b>	<b>-77 326</b>	<b>-501</b>	<b>-662</b>
z toho:			
Vyřazení DHM	-	-	-662
Úbytek z přecenění na reálnou hodnotu	-	-501	-
Překlasifikace převod do investic do nemovitostí	-77 326	-	-

Dlouhodobý hmotný majetek pořízený formou finančního leasingu

	Pořizovací hodnota	Oprávký	Účetní zůstatková hodnota
31. 12. 2024	267	247	20
31. 12. 2023	267	247	20

Společnost v roce 2024 nepořídila žádný nový majetek formou finančního leasingu. Společnost nemá v současnosti žádná leasingová aktiva ani závazky.

Přehled dlouhodobého hmotného majetku, včetně přírůstků a úbytků v roce 2023

	Brutto stav k 1.1.2023	Přírůstky	Úbytky	Převedení z nebo do investic do nemovitostí	Brutto stav k 31.12.2023	Odpisy	Oprávký	Netto stav k 31.12.2023
Pozemky	161 374	-	-	-	161 374	-	-	161 374
Budovy a stavby	55 247	416			55 663	890	38 554	17 109
Stroje a zařízení	62 166	150		-	62 316	1 406	56 995	5 321
Pozemky, budovy a zařízení neuvedené do provozu	11 000	25 110	-566	-25 335	10 209	-	-	10 209
Poskytnuté zálohy na DHM	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Celkem</b>	<b>289 787</b>	<b>25 676</b>	<b>-566</b>	<b>-25 335</b>	<b>289 562</b>	<b>2 296</b>	<b>95 549</b>	<b>194 013</b>

## Investice pořízené v roce 2023:

Vysokozdvíhový vozík STILL	150 tis. Kč
TZ budova „A“ (elektroinstalace, rozvody, síť LAN)	118 tis. Kč
Vybudování zpevnění manipulační plochy	298 tis. Kč

## Nedokončené investice k 31.12.2023

Zpracování dokumentace pro výstavbu skladových hal a administrativní budovy	8 619 tis. Kč
Zpracování studie rekonstrukce budovy Kovoslužba	90 tis. Kč
Zpracování studie plynofikace areálu Vysočany	36 tis. Kč
Zpracování studie stavebních úprav pro rozšíření ubytovny v objektu T	853 tis. Kč
Zpracování nabídky plynofikace objektu administrativní budova A	37 tis. Kč
Zpracování PD pro plynovou přípojku v objektu Školící středisko	144 tis. Kč
Budova SEVER, stavební úpravy, rekonstrukce osvětlení	73 tis. Kč
Hala M2 TZ, rekonstrukce	357 tis. Kč

V roce 2023 nebyly poskytnuty žádné zálohy na pořízení dlouhodobého hmotného majetku. Veškeré investice byly financovány z vlastních zdrojů společnosti.

Porovnání modelu ocenění pořizovacími náklady a modelu ocenění reálnou hodnotou k 31.12.2024

Rozdílná výše se projevila již v položkách zahajovací rozvahy k 1.1.2004 při přechodu na účtování dle IFRS/IAS, kdy tyto rozdíly vycházely z odlišné účetní metodiky:

1. odpisy dlouhodobého majetku jsou stanoveny na základě předpokládané doby použitelnosti. U dřív zařazeného dlouhodobého hmotného majetku se odhad doby použitelnosti některých položek pro potřeby vykazování dle Českých účetních standardů lišil od odhadu pro vykazování dle IFRS/IAS. Tato rozdílnost vede k odlišné výši odpisů a opravek
2. přecenění dlouhodobého hmotného majetku k 1.1.2004
3. odlišná metodika účtování finančního leasingu.

Pro stanovení reálné hodnoty staveb k 31.12.2024 společnost vycházela ze znaleckého posudku zpracovaného nezávislým znalcem Doc. Ing. Jaromírem Ryskou, CSc, znalcem z oboru ekonomika a stavebnictví a cenových map pozemků pro příslušný region. Reálná hodnota byla stanovena za použití výnosové a substanční metody a převyšuje zůstatkovou hodnotu nemovitostí. Pro ocenění pozemků společnost vycházela z cenových map pozemků pro příslušný region k datu 31.12.2024.

	Pozemky	Budovy	Ostatní stavby	Nedokon. DHM, včetně záloh	Celkem
<b><i>Ocenění reálnou hodnotou:</i></b>					
Reálná hodnota	97 992	39 048	38 156	8 647	183 843
Oprávky	-	-25 087	-17 770	-	-42 857
<b>Účetní zůstatková hodnota k 31.12.2024</b>	<b>97 992</b>	<b>13 961</b>	<b>20 386</b>	<b>8 647</b>	<b>140 986</b>
<b><i>Ocenění pořizovacími náklady:</i></b>					
Pořizovací hodnota	40 331	8 169	39 700	37 579	125 779
Oprávky	-	-5 735	-19 424	-	-25 159
<b>Účetní zůstatková hodnota k 31.12.2024</b>	<b>40 331</b>	<b>2 434</b>	<b>20 276</b>	<b>37 579</b>	<b>100 620</b>
<b>Rozdíl</b>	<b>57 661</b>	<b>11 527</b>	<b>110</b>	<b>-28 932</b>	<b>40 366</b>

K 31.12.2024 společnost nevykazuje žádná aktiva držená k prodeji.

Účetní hodnota brutto plně odepsaného dlouhodobého hmotného majetku k 31. 12. 2024, které emitent stále používá činí 27 262 tis. Kč.

Reálná hodnota dlouhodobého hmotného majetku byla zařazena do úrovně 3 hierarchie reálných hodnot.

Rozpis hmotného majetku zatíženého zástavním právem

Zástavní práva k majetku jsou specifikována na LV č. 139 Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, k.ú. Hostivař:

<b>Rok 2024</b>					
<b>Název majetku</b>	<b>Účetní hodnota</b>	<b>Forma zajištění</b>	<b>Účel</b>	<b>Doba</b>	<b>Závazek k 31.12.2024</b>
Výrobní hala M2	39,794 mil. Kč	Zástavní smlouva	Zajištění závazku TK GALVANOSERVIS s.r.o. ve prospěch HIKOR Písek, a.s.	Do úhrady dle splátkového kalendáře	4,875 mil.Kč
Budova TESKO	5,773 mil. Kč	Zástavní smlouva	Zajištění závazku TK GALVANOSERVIS s.r.o. ve prospěch EA Invest, spol. s r.o.	Do úhrady dle splátkového kalendáře	3,0 mil. Kč

<b>Rok 2023</b>					
<b>Název majetku</b>	<b>Účetní hodnota</b>	<b>Forma zajištění</b>	<b>Účel</b>	<b>Doba</b>	<b>Závazek k 31.12.2023</b>
Výrobní hala M2	43,774 mil. Kč	Zástavní smlouva	Zajištění závazku TK GALVANOSERVIS s.r.o. ve prospěch HIKOR Písek, a.s.	Do úhrady dle splátkového kalendáře	5,475 mil.Kč
Budova TESKO	5,105 mil. Kč	Zástavní smlouva	Zajištění závazku TK GALVANOSERVIS s.r.o. ve prospěch EA Invest, spol. s r.o.	Do úhrady dle splátkového kalendáře	3,0 mil. Kč

## 2. Investice do nemovitostí

Přehled investic do nemovitostí za sledované období:

	<b>2024</b>			
	<b>Budovy</b>	<b>Pozemky</b>	<b>Nedokončené investice</b>	<b>Celkem</b>
<b>Investice do nemovitostí</b>				
<b>Stav na začátku roku</b>	<b>309 905</b>	<b>26 004</b>	<b>25 235</b>	<b>361 144</b>
Přírůstky z překlasifikace aktiv		77 326	-	77 326
Úbytky z překlasifikace aktiv		-13 944		-13 944
Přírůstky – pořízení, technické zhodnocení	46 418	-	51 566	97 984
Úbytky	-1 199	-	-46 418	-47 617
Přírůstky z aktivace vlastní činnosti	-	-	-	-
Snížení reálné hodnoty zúčtované do hospodářského výsledku	-10 532	-	-	-10 532
Zvýšení reálné hodnoty zúčtované do hospodářského výsledku	14 342	-	-	14 342
<b>Stav na konci roku</b>	<b>358 934</b>	<b>89 386</b>	<b>30 383</b>	<b>478 703</b>

Na podzim roku 2024 byla dokončena a zařazena do investic do nemovitostí nová skladová hala v jihovýchodní části areálu v hodnotě 46 418 tis. Kč, od října 2024 je hala pronajata. Současně byla v roce 2024 zahájena stavba administrativní budovy také určené k pronájmu s plánovaným termínem dokončení v I.Q.2025. K datu 31.12.2024 byla na výstavbu administrativní budovy vynaložena částka 30 383 tis. Kč.

Zvýšení, resp. snížení z úprav reálné hodnoty investic do nemovitostí je vykázáno ve výkazu zisku a ztráty

Všechny investice do nemovitostí jsou ve vlastnictví společnosti a nachází se v k.ú. Praha Hostivař. Nedokončené investice do nemovitostí byly oceněny v pořizovací ceně jejich dosavadní výstavby, protože jiným způsobem není možné spolehlivě určit jejich reálnou hodnotu.

Společnost používá model oceňování investic do nemovitostí reálnou hodnotou. Reálná hodnota investic do nemovitostí (s výjimkou nedokončených investic) byla určena k 31.12.2024 na základě znaleckého posudku zpracovaného Doc. Ing. Jaromírem Ryskou, CSc., znalcem z oboru ekonomika a stavebnictví. Pro ocenění staveb byla použita metoda výnosová a substanční. Znalec má dostatek zkušeností s oceňováním průmyslových nemovitostí na území Prahy. Reálná hodnota budov byla vypočtena výnosovou metodou.

Pro ocenění pozemků společnost vycházela z cenových map pozemků pro příslušný region k datu 31.12.2024. Celková reálná hodnota investic do nemovitostí činí 478 703 tis. Kč, z toho nedokončené investice činí 30 383 tis. Kč. Reálná hodnota investic do nemovitostí je zařazena do úrovně 3 hierarchie reálných hodnot.

Příjmy z pronájmu v roce 2024 činily 39 505 tis. Kč, provozní náklady související s investicemi do nemovitostí v roce 2024 činily 21 033 tis. Kč.

Přehled investic do nemovitostí k 31.12.2023:

Investice do nemovitostí	2023			Celkem
	Budovy	Pozemky	Nedokončené investice	
<b>Stav na začátku roku</b>	<b>309 805</b>	<b>26 004</b>	<b>-</b>	<b>335 809</b>
Přírůstky z překlasifikace aktiv		-	-	-
Úbytky z překlasifikace aktiv		-		-
Přírůstky – pořízení, technické zhodnocení	100	-	25 235	25 335
Úbytky	-	-	-	-
Přírůstky z aktivace vlastní činnosti	-	-	-	-
Snížení reálné hodnoty zúčtované do hospodářského výsledku	-	-	-	-
Zvýšení reálné hodnoty zúčtované do hospodářského výsledku	-	-	-	-
<b>Stav na konci roku</b>	<b>309 905</b>	<b>26 004</b>	<b>25 235</b>	<b>361 144</b>

Zvýšení, resp. snížení z úprav reálné hodnoty investic do nemovitostí je vykázáno ve výkazu zisků a ztrát.

Přírůstek investic do nemovitostí v roce 2023 byl v důsledku technického zhodnocení provozní budovy M2 ve výši 100 tis. Kč a zahájení výstavby nové skladové haly určené k pronájmu. Všechny investice do nemovitostí jsou ve vlastnictví společnosti a nachází se v k.ú. Praha Hostivař. Nedokončené investice do nemovitostí byly oceněny v pořizovací ceně jejich dosavadní výstavby, protože jiným způsobem není možné spolehlivě určit jejich reálnou hodnotu. Reálná hodnota budov (investic do nemovitostí) byla vypočtena výnosovou metodou s použitím míry kapitalizace 8 %

Reálná hodnota investic do nemovitostí je zařazena do úrovně 3 hierarchie reálných hodnot.

**3. Ostatní nehmotná aktiva**

Pořizovací náklady	Software	Ostatní nehmotný majetek	Ocenitelná práva	Nedokončený dlouhodobý nehm.majetek	Celkem
<b>Stav k 1.1.2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 320</b>	<b>0</b>	<b>2 320</b>
Přírůstky	-	-	-	-	-
Přírůstky z vlastního vývoje	-	-	-	-	-
Úbytky aktiv	-	-	-	-	-
Odpisy	-	-	-200	-	-200
<b>Stav k 31.12.2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 120</b>	<b>0</b>	<b>2 120</b>
Přírůstky	-	-	-	-	-
Přírůstky z vlastního vývoje	-	-	-	-	-
Úbytky aktiv	-	-	-	-	-
Odpisy	-	-	-200	-	-200
<b>Stav k 31.12.2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 920</b>	<b>0</b>	<b>1 920</b>

Společnost v roce 2024 nepořídila žádné nehmotné aktivum.

**4. Dlouhodobé investice**

Dlouhodobé investice tvoří majetkový podíl v dceřiné společnosti TK GALVANOSERVIS, s.r.o. a jsou oceněny ve výši pořizovacích nákladů.

Obchodní firma	TK GALVANOSERVIS s.r.o.
Sídlo	V Chotejně 1307/9, 102 00 Praha 10, Česká republika
Právní forma	společnost s ručením omezeným
IČ	25608738
Předmět podnikání	Galvanizérství, povrchové úpravy kovů a dalších materiálů, koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej
Výše upsaného základního kapitálu	6 000 tis. Kč
Výše rezervy	0 tis. Kč
Výše zisku po zdanění za rok 2024 <i>(dle ČÚS)</i>	454 tis. Kč
Výše zisku po zdanění za rok 2024 <i>(dle IFRS/IAS)</i>	571 tis. Kč
Výše podílu emitenta na základním kapitálu	5 000 tis. Kč (83,33 %)
Účetní hodnota podílu	5 272 tis. Kč
Výše nesplaceného podílu emitenta	0 tis. Kč
Výše výnosu z podílu na zisku za rok 2023	1 958 tis. Kč

Dceřiná společnost je součástí konsolidačního celku společnosti a její výsledky jsou součástí konsolidovaných výsledků skupiny.

Dceřiná společnost, ve které má TESLA KARLÍN, a.s. majetkový podíl, vyplatila emitentovi v roce 2024 podíl na zisku ve výši 1 958 tis. Kč.

## 5. Ostatní dlouhodobá aktiva

K datu 31.12.2024 ani k 31.12.2023 společnost nevykazuje žádná ostatní dlouhodobá aktiva..

## 6. Pohledávky z obchodních vztahů

	2024	2023
<b>Pohledávky z obchodních vztahů brutto</b>	<b>7 627</b>	<b>9 227</b>
Opravná položka k pohledávkám	-611	-2 030
<b>Pohledávky z obchodních vztahů netto</b>	<b>7 016</b>	<b>7 197</b>

K rozvahovému dni vykazuje společnost krátkodobé pohledávky za odběrateli vyplývající z běžného obchodního styku a přijatých plnění za účelem přeúčtování. Společnost očekává, že se úhrada od odběratelů uskuteční v průběhu doby splatnosti. Z uvedeného přehledu je patrné celkové snížení pohledávek z důvodu jejich uhrazení, především u pohledávek po splatnosti do 180 dní. Zahraniční pohledávky společnost k datu rozvahy nevykazuje.

Pohledávky z obchodního styku také zahrnují pohledávky za společnostmi, které jsou v konkursu a se kterými je vedeno exekuční řízení. Celková částka těchto pohledávek představuje hodnotu 393 tis. Kč. Tyto pohledávky jsou plně pokryty opravnými položkami. V roce 2024 společnost odepsala pohledávky ve výši 1 609 tis.Kč. Jednalo se o pohledávky, kdy vůči dlužníkovi bylo ukončeno konkursní řízení z důvodu nepostačující výše majetku.

K pohledávkám, které jsou více jak 18 měsíců po splatnosti byly vytvořeny opravné položky ve výši 50%. Vzhledem k velikosti portfolia pohledávek společnost nedělí pohledávky do specifických skupin týkajících se očekávané úvěrové ztráty kromě pohledávek v konkursu a pohledávek, které jsou déle než 180 dnů po splatnosti. U pohledávek v konkursu činí očekávaná úvěrová ztráta 100% nominální hodnoty pohledávky, u pohledávek, které jsou po splatnosti déle než 180 dnů je očekávaná úvěrová ztráta ve výši 50% nominální hodnoty pohledávky. Společnost používá model celoživotních očekávaných úvěrových ztrát v případě obchodních pohledávek.

### Pohledávky po lhůtě splatnosti

	2024	2023
Do 30 dnů	2 147	1 582
31 – 90	1 409	1 612
91 – 180	675	1 935
Nad 180	667	2 090

## 7. Ostatní krátkodobá aktiva

	2024	2023
<b>Ostatní aktiva celkem</b>	<b>813</b>	<b>571</b>
Poskytnuté zálohy	474	382
Náklady příštích období	288	189
Příjmy příštích období	51	-

## 8. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Položka je tvořena peněžní hotovostí a vklady na bankovních účtech. Společnost má bankovní účty vedené v české měně a zahraniční měně.

	2024	2023
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</b>	<b>50 842</b>	<b>98 705</b>
Hotovost	222	246
Bankovní účty	50 620	98 459

V roce 2024 společnost nevykazuje žádné krátkodobé ani dlouhodobé investice, proto peněžní prostředky pro účely výkazu peněžních toků zahrnují pouze hotovost, vklady na účtech v bankách a ceniny nahrazující peníze. Peněžní prostředky nezahrnují žádné částky, které jsou nějak omezené v použití.

## 9. Základní kapitál

Základní kapitál je rozdělen na 588 575 ks kmenových akcií na majitele o nominální hodnotě 680,- Kč za akcii. Základní kapitál společnosti je v plné výši splacen. Počet akcií v oběhu na počátku účetního období v porovnání se stavem ke konci účetního období se nezměnil.

	2024	2023
<b>Vývoj celkového počtu akcií:</b>		
Počet akcií k 1.1.	588 575	588 575
Počet akcií k 31.12.	588 575	588 575

Akcie jsou vydány v zaknihované podobě a jsou kótovaným účastnickým cenným papírem. V roce 2024 a 2023 byly akcie veřejně obchodovatelné prostřednictvím RM-SYSTÉM, česká burza cenných papírů a.s. Tržní cena akcie k 31.12.2024 činila 400,- Kč.

V průběhu roku 2024 nedošlo k žádné změně ve struktuře akcií či ke změně v právech vztahujícím se k těmto akciím. Všechny akcie jsou plně splaceny, společnost nemá žádné vydané akcie, které by byly plně nesplacené. Společnost nedrží žádné vlastní akcie. Žádné akcie nejsou vyhrazené pro vydání na základě opcí a prodejních smluv. Prioritní akcie podnikem vydané nebyly.

S akciemi společnosti nejsou spojována žádná přednostní práva ani omezení k nim, včetně omezení výplaty dividend a splacení kapitálu. S akciemi je spojeno hlasovací právo tak, že na jednu akcii o jmenovité hodnotě 680,- Kč připadá jeden hlas.

Akcionář má právo na podíl na zisku a jiných vlastních zdrojích společnosti (dividendu), který valná hromada podle hospodářského výsledku schválila k rozdělení mezi akcionáře. Tento podíl se určuje poměrem jmenovité hodnoty jeho akcií vlastněných akcionářem k základnímu kapitálu. Dividenda je vyplácena na náklady a nebezpečí emitenta.

Emitent nemá v držení žádné vlastní akcie. Emitent nemá žádné akcie, které jsou v držení jménem emitenta nebo v držení dceřiných společností emitenta nebo přidružených podniků.

V roce 2024 společnost nevydala žádné cenné papíry, které opravňují k uplatnění práva na výměnu za jiné cenné papíry nebo na přednostní úpis jiných cenných papírů.

**10. Kapitálové fondy**

	2024	2023
<b>Kapitálové fondy celkem</b>	<b>118 973</b>	<b>119 806</b>
Fond z přecenění	83 138	83 971
Ostatní kapitálové fondy	35 835	35 835

Fond z přecenění

Fond z přecenění majetku vzniká při přecenění pozemků a budov. V případě prodeje přeceněných pozemků a budov se příslušná realizovaná část oceňovacích rozdílů převede přímo do nerozděleného zisku.

Odložený daňový závazek se vztahuje k přecenění níže uvedených aktiv na reálnou hodnotu, je vykázán jako součást vlastního kapitálu společnosti

	Fond z přecenění pozemků	Fond z přecenění budov	Odložený daňový závazek	Celkem
<b>Stav k 1.1.2023</b>	<b>92 623</b>	<b>11 045</b>	<b>-19 697</b>	<b>83 971</b>
Přírůstek/úbytek z důvodu převodu do investic do nemovitostí	-	-	-	-
Přírůstek/úbytek z přecenění na reálnou hodnotu	-	-	-	-
Odložený daňový závazek (+/-)	-	-	-	-
<b>Stav k 31.12.2023</b>	<b>92 623</b>	<b>11 045</b>	<b>-19 697</b>	<b>83 971</b>
Přírůstek/úbytek z důvodu převodu do investic do nemovitostí	-	-	-	-
Přírůstek/úbytek z přecenění na reálnou hodnotu	-	1 570	-	1 570
Odložený daňový závazek (+/-)	-	-	-2 403	-2 403
<b>Stav k 31.12.2024</b>	<b>92 623</b>	<b>12 615</b>	<b>-22 100</b>	<b>83 138</b>

Ostatní kapitálové fondy

V položce „ostatní“ je vykázáno pojistné plnění, které bylo přiznáno jako kompenzace škod za poškozenou investici do nemovitostí.

**11. Vlastní kapitál**

	2024	2023
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>607 486</b>	<b>586 192</b>
Vlastní kapitál	607 486	586 192

Vlastní kapitál v sobě zahrnuje základní kapitál, kapitálové fondy, načítané výsledky hospodaření minulých let a výsledek hospodaření běžného období. Základní struktura vlastního kapitálu, včetně číselných údajů k jednotlivým složkám vlastního kapitálu, je uvedena v samostatném výkaze.

**12. Odložený daňový závazek**

Odložený daňový závazek zjištěný porovnáním účetní a daňové hodnoty, který vznikl při přecenění dlouhodobých hmotných aktiv, je vykázán ve vlastním kapitálu. Odložené daňové pohledávky a závazky vypočítané ze všech přechodných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků jsou zachyceny jako odložený daňový náklad nebo výnos.

	2024	2023
<b>Stav na začátku období</b>	<b>63 387</b>	<b>57 768</b>
Přírůstek/Úbytek:		
Vliv změny sazby	-	-
Vliv změny účetní a daňové základny	-	-
Odložený daňový závazek/pohledávka k vykázání ve vlastním kapitálu	2 403	-
Odložený daňový závazek/pohledávka k vykázání ve výsledku hospodaření minulých let	-	-
Odložený daňový závazek/pohledávka k vykázání ve výkazu zisku a ztráty	2 663	5 619
<b>Stav na konci období</b>	<b>68 453</b>	<b>63 387</b>

**13. Ostatní dlouhodobé závazky**

	2024	2023
<b>Ostatní dlouhodobé závazky</b>	<b>149</b>	<b>270</b>
Dlouhodobé přijaté zálohy	149	270

Jedná se o přijaté kauce na nájemné.

**14. Závazky z obchodních vztahů**

K datu rozvahy vykazuje společnost závazky vůči dodavatelům za nakupované výrobky a služby a ostatní závazky v tomto složení:

	2024	2023
<b>Závazky z obchodních vztahů</b>	<b>10 336</b>	<b>14 124</b>
4. Závazky vůči dodavatelům	10 336	14 124
Z toho pozastávka:	5 619	2 352

Vzhledem ke krátkodobé povaze závazků z obchodních vztahů se jejich účetní hodnota blíží reálné hodnotě. Součástí závazků z obchodních vztahů je pozastávka (zádržné) spojené s investiční výstavbou v jihovýchodní části areálu v Praze - Hostivaři.

Závazky po lhůtě splatnosti

	2024	2023
Do 30 dnů	284	1
31 – 90	-	-
91 – 180	-	-
Nad 180	-	-

**15. Splatné daňové závazky**

	2024	2023
<b>Splatné daňové závazky celkem</b>	<b>1 258</b>	<b>2 808</b>
Daň z příjmu právnických osob	471	2 312
Ostatní závazky vůči státu	787	496

Vykazované daňové závazky se vztahují jak k přímým daním (daň z příjmu právnických osob, záloha na daň z příjmu za zaměstnance), tak nepřímým daním (daň z přidané hodnoty). Společnost nemá žádné neuhrazené závazky po splatnosti vůči správci daně.

**16. Ostatní krátkodobé závazky**

Ostatní krátkodobé závazky jsou tvořeny závazky vůči zaměstnancům, závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění, přijatými zálohami a dohadnými účty pasivními. Všechny závazky vznikly v průběhu roku 2024.

	2024	2023
<b>Celkem</b>	<b>2 426</b>	<b>2 241</b>
Závazky vůči zaměstnancům	476	439
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	273	244
Přijaté zálohy	30	-
Dohadné účty pasivní	-	12
Výdaje příštích období	1 558	1 432
Výnosy příštích období	89	114

Společnost nemá žádné neuhrazené závazky po splatnosti vůči orgánům státní správy ani zaměstnancům. K datu účetní závěrky společnost netvořila žádné rezervy.

**17. Tržby**

Společnost vykazuje především tržby z poskytování služeb v oblasti pronájmu nemovitostí. Tržby z prodeje vlastních výrobků jsou účtovány v okamžiku dodávky. Veškeré tržby byly realizovány pouze v tuzemsku.

## Přehled tržeb podle jejich charakteru

	2024	2023
<i>Pokračující činnosti</i>		
<b>Tržby z prodeje výrobků</b>	<b>537</b>	<b>807</b>
Zakázková činnost	537	807
<b>Tržby z prodeje služeb</b>	<b>58 074</b>	<b>56 958</b>
Pronájem	39 505	39 022
Ostatní	18 569	17 936
<b>Tržby celkem</b>	<b>58 611</b>	<b>57 765</b>

Tržby z pronájmu tvoří čisté tržby z pronájmu nemovitých věcí. Položka ostatní zahrnuje prodej služeb souvisejících s pronájemem jako jsou ostraha areálu, osvětlení, vytápění, úklid apod.

**18. Informace o segmentech**

Ke konci roku společnost identifikovala dva provozní segmenty, a to:

**Zakázková činnost** – zahrnuje zakázkovou výrobu v oblasti nástrojařských prací a služeb.

**Pronájem a správa** – představuje především výnosy z pronájmu majetku v areálu podniku, podnájmu nemovitého majetku v areálu Vysočany. Součástí tohoto segmentu jsou činnosti správních odborů společnosti.

Sídlo společnosti a zároveň hlavní výrobní základna jsou v České republice.

Tržby společnosti jsou vykazovány pouze v České republice.

<i>Pokračující činnosti</i>	2024			2023		
	Zakázková činnost	Pronájem a správa	Celkem	Zakázková činnost	Pronájem a správa	Celkem
<b>VÝNOSY</b>						
Externí výnosy od odběratelů	537	58 074	58 611	807	56 958	57 765
Mezisegmentové výnosy	-	-	-	-	-	-
Výnos z přecenění na reálnou hodnotu	-	14 342	14 342	-	-	-
Výnosové úroky	-	2 667	2 667	-	4 394	4 394
Dividenda	-	1 958	1 958	-	1 083	1 083
Ostatní výnosy	-	112	112	-	153	153
<b>NÁKLADY</b>						
Náklady z přecenění na reálnou hodnotu	-	10 532	10 532	-	-	-
<b>VÝSLEDEK</b>						
Výsledek segmentu	-632	28 112	27 480	-385	25 296	24 911
Daň ze zisku	-	-5 353	-5 353	-	-8 639	-8 639
<b>Zisk za období</b>	<b>-632</b>	<b>22 759</b>	<b>22 127</b>	<b>-385</b>	<b>16 657</b>	<b>16 272</b>
<b>DALŠÍ INFORMACE</b>						
Aktiva segmentu	259	689 849	690 108	372	668 650	669 022
Pohledávky	163	6 853	7 016	276	6 921	7 197
Závazky segmentu	70	82 552	82 622	50	82 780	82 830
Pořizovací náklady	-	66 027	66 027	-	25 110	25 110
Odpisy	-	2 520	2 520	-	2 496	2 496

V celkových výnosech ve výši 77 690 tis. Kč jsou zahrnuty výnosy ve výši 8 972 tis. Kč realizované s dceřinou společností.

### 19. Ostatní výnosy

	2024	2023
<i>Pokračující činnosti</i>		
Tržby z prodeje DHM a materiálu	12	16
Přijaté náhrady od pojišťovny	-	7
Ostatní	32	58
<b>Celkem</b>	<b>44</b>	<b>81</b>

### 20. Výnosy z přecenění na reálnou hodnotu

	2024	2023
<i>Pokračující činnosti</i>		
Zisk z přecenění na reálnou hodnotu nemovitosti	14 342	-
Zisk z přecenění na reálnou hodnotu pozemky	-	-
<b>Celkem</b>	<b>14 342</b>	<b>-</b>

### 21. Výkonová spotřeba

	2024	2023
<i>Pokračující činnosti</i>		
Spotřeba materiálu	565	790
Ostatní spotřeba	10 562	9 614
Služby	10 366	11 855
Opravy a udržování	2 394	2 123
<b>Celkem</b>	<b>23 887</b>	<b>24 382</b>

### 22. Osobní náklady

	2024	2023
<i>Pokračující činnosti</i>		
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	11	10
Mzdové náklady	6 170	5 699
Odměny členům orgánů společnosti	1 912	1 872
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	2 628	2 470
Sociální náklady	217	202
<b>Celkem</b>	<b>10 927</b>	<b>10 243</b>

**23. Odpisy**

	2024	2023
<i>Pokračující činnosti</i>		
Odpisy dlouhodobého hmotného majetku	2 306	2 296
Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku	200	200
Odpis zůstatkové ceny vyřazeného DHM	14	-
<b>Celkem</b>	<b>2 520</b>	<b>2 496</b>

**24. Ostatní náklady**

	2024	2023
<i>Pokračující činnosti</i>		
Odpis pohledávek	1 609	-
Ostatní	694	532
Změna stavu opravných položek k pohledávkám	-1 419	22
Daně a poplatky	1 403	785
<b>Celkem</b>	<b>2 318</b>	<b>1 339</b>

Položka „ostatní“ zahrnuje náklady na pojištění.

**25. Náklady z přecenění na reálnou hodnotu**

	2024	2023
<i>Pokračující činnosti</i>		
Ztráta z přecenění na reálnou hodnotu nemovitosti	10 532	-
<b>Celkem</b>	<b>10 532</b>	<b>-</b>

**26. Finanční výnosy**

	2024	2023
<i>Pokračující činnosti</i>		
Úroky z poskytnuté půjčky	-	298
Ostatní úroky bankovní	2 667	4 096
Ostatní finanční výnosy	68	72
Podíl na zisku	1 958	1 083
<b>Finanční výnosy celkem</b>	<b>4 693</b>	<b>5 549</b>

O jiných úrocích, autorských honorářích (licenčních poplatcích) společnost ve sledovaném ani minulém období neučtovala.

Součástí ostatních finančních výnosů je odměna z poskytnuté záruky účtovaná dceřině společnosti, která za účetní období činila 64 tis. Kč (v roce 2023 činila odměna z poskytnuté záruky 68 tis. Kč).

**27. Finanční náklady**

	2024	2023
<i>Pokračující činnosti</i>		
Ostatní finanční náklady	26	24
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>26</b>	<b>24</b>

Ostatní finanční náklady tvoří bankovní poplatky za vedení účtů.

**28. Daň z příjmů**Splatná daň

	2024	2023
<b>Daň z příjmu za běžnou činnost</b>	<b>5 353</b>	<b>8 639</b>
Splatná	2 690	3 020
odložená	2 663	5 619

V roce 2024 společnost vykazuje splatnou daň z příjmů právnických osob ve výši 2 690 tis. Kč při zákonné sazbě daně z příjmu 21 %.

<b>Sesouhlasení daňového nákladu se ziskem před zdaněním 2024</b>	
Zisk z pokračujících činností před zdaněním	27 480
<b>Teoretický daňový náklad při aplikaci sazby daně na zisk</b>	<b>5 771</b>
Skutečný splatný náklad	2 690
Odložená daň – tvorba náklad	2 663
<b>Celkem</b>	<b>5 353</b>
Rozdíl mezi teoretickým a skutečným nákladem	<b>418</b>
Vliv přijatých dividend	411
Sleva ZPS	-60
Vliv změny sazby daně na odloženou daň	-
Ostatní vlivy	67
Efektivní sazba daně	19,47 %

Odložená daň

Odložená daň z příjmů je vypočtena u všech jednotlivých přechodných rozdílů při použití závazkové metody a národní základní daňové sazby 21 %.

Odložená daňová pohledávka a odložený daňový závazek byly vzájemně započteny.

Odložená daňová pohledávka/závazek	Stav k 31.12.2024		Stav k 31.12.2023	
	pohledávka	závazek	pohledávka	Závazek
Přechodné rozdíly mezi účetní a daňovou zůstatkovou hodnotou dlouhodobých aktiv	7 479	53 858	223	43 915
Ostatní aktiva	27		3	-
Neuplatněná daňová ztráta	-	-	-	-
<b>Celkem odložená daňová pohledávka/závazek</b>	<b>7 505</b>	<b>53 858</b>	<b>225</b>	<b>43 915</b>
<b>Odložený daňový závazek</b>		<b>46 353</b>		<b>43 690</b>
<b>Odložená daň vykázaná v nákladech</b>		<b>2 663</b>		<b>5 619</b>

Výše odložené daně je ovlivněna především rozdílem mezi účetní zůstatkovou cenou a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobých aktiv.

## 29. Ukončené činnosti

Společnost v roce 2024 ani v roce 2023 nevykazuje žádné náklady ani výnosy z ukončených činností.

## 30. Zisk na akcii, dividendy

Kmenové akcie TESLA KARLÍN, a.s. jsou veřejně obchodovatelné, proto společnost uvádí ve výkazu zisků a ztrát ukazatel Zisk na akcii. Vzhledem k tomu, že TESLA KARLÍN, a.s. nemá složitou kapitálovou strukturu (nemá potenciální kmenové akcie), je základní ukazatel EPS shodný se zředěným ukazatelem EPS.

Všechny akcie společnosti jsou kmenové, společnost nevydala žádné přednostní akcie. Počet akcií se ve sledovaném období nezměnil – společnost nevydala nové akcie ani nepořídila žádné vlastní akcie. Mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této účetní závěrky nedošlo k žádným transakcím s existujícími či potencionálními akciemi.

Zisk na akcii	2024	2023
<i>Pokračující činnosti</i>		
Počet emitovaných kmenových akcií	588 575	588 575
Minus: vlastní akcie	-	-
Dopad dělení akcií	-	-
Počet kmenových akcií po úpravě	588 575	588 575
Zisk za období (čistý zisk připadající na akcionáře)	22 127	16 272
Minus: zisk připadající na prioritní akcie	-	-
Čistý zisk připadající na akcionáře vlastníci kmenové akcie	22 127	16 272
<b>Zisk na akcii:</b>		
Základní zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)	37,59	27,64
Zředěný zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)	37,59	27,64

### Dividendy

Doposud nebyly schváleny k výplatě žádné dividendy.

### 31. Transakce se spřízněnými stranami

Společnost je součástí koncernu PROSPERITA. Společnost je kontrolována osobami jednající ve shodě. Konečnou ovládající osobou je Ing. Miroslav Kurka, bytem Praha 4, Bělehradská 7/13.

#### Spřízněné strany:

A.B.TITAN s.r.o, Nové Heřminovy č.p. 117, 792 01 Nové Heřminovy, PSČ 792 01  
Akademická aliance, a.s., Michálkovičká 1810/181, Slezská Ostrava, Ostrava, PSČ 710 00  
AKB CZECH s.r.o. se sídlem Brno, Heršpická 758/13, PSČ 656 92,  
AKCIA TRADE, spol. s r.o., se sídlem Orlová-Lutyně, U Centrumu 751, PSČ 735 14  
ALMET, a.s. se sídlem Ležáky 668, Kukleny, Hradec Králové, PSČ 500 04  
ANDRATA s.r.o., se sídlem Spálená 76/14, Praha 1, PSČ 110 00  
AUTOMEDIA s.r.o., Okružní 732/5, Lesná, Brno, PSČ 638 00  
Averium Plastics s.r.o, Horní Město č.p. 189, Horní Město, PSČ 793 44  
Bělehradská Invest, a.s., Bělehradská 7/13, Praha 4 – Nusle, PSČ 140 16  
Byty u zámku s.r.o., Bělehradská 7/13, Praha 4, PSČ 140 00  
BROUK s.r.o., Havířská 350, Ústí nad Labem, PSČ 400 10  
CONCENTRA a.s. se sídlem Orlová – Lutyně, U Centrumu 751, PSČ 735 14,  
České vinařské závody a.s. se sídlem Praha 4, Nusle, Bělehradská čp.7/13, PSČ 140 16,  
ČOV Senica, s.r.o., Železničná 362/122, Senica 905 01, Slovenská republika  
ČOV servis s.r.o., Železničná 362/122, Senica 905 01, Slovenská republika  
DAEN, s. r.o., Daliborova 161/26, Praha 10, PSČ 102 00  
DAEN INTERNATIONAL České Budějovice, s r.o., Daliborova 161/26, Praha 10, PSČ 102 00  
Davina system a.s., Nádražní 213/10, Ostrava - Moravská Ostrava, PSČ 702 00  
Dům seniorů Žamberk, s.r.o., Bělehradská 7/13, Praha 4, PSČ 140 00  
EA alfa, s.r.o., 1.Máje 823, Rožnov pod Radhoštěm, PSČ 756 61  
EA beta, s.r.o., 1.Máje 823, Rožnov pod Radhoštěm, PSČ 756 61  
EA Invest, spol. s r.o. se sídlem Orlová – Lutyně, U Centrumu 751, PSČ 735 14,  
ENERGOAQUA, a.s. se sídlem Rožnov pod Radhoštěm, 1.máje 823, PSČ 756 61  
EnergSave LEASING, a.s., se sídlem tř.Tomáše Bati 332, Otrokovice, PSČ 765 02  
ENERGZET, a.s. tř.Tomáše Bati 332, Otrokovice, PSČ 765 02  
ETOMA INVEST spol. s r.o. se sídlem Orlová – Lutyně, U Centrumu 751, PSČ 735 14  
EUROPACK akciová spoločnosť, Veľkobláhovská 680, Dunajská Streda, PSČ 929 01  
GAELY Prague, s.r.o., Bělehradská 7/13, Praha 4, PSČ 140 00  
GLOBAL plus, s.r.o., Tomášikova 20, Bratislava, PSČ 851 05, Slovenská republika  
HABRECOL, s.r.o., Řípská 1153/20a, Brno, PSČ 627 00  
HIKOR Písek, a.s. se sídlem U Centrumu 751, Lutyně, PSČ 735 14 Orlová  
HSP CZ s.r.o. se sídlem Orlová – Lutyně, U Centrumu 751, PSČ 735 14,  
Ing. Miroslav Kurka - TRADETEX, U Centrumu 749, Orlová Lutyně  
KAROSERIA a.s. se sídlem Brno- Štýřice, Heršpická 758/13, PSČ 619 00,  
Karvinská finanční, a.s. se sídlem Orlová-Lutyně, U Centrumu 751, PSČ 735 14 “  
KF Development, a.s., Bělehradská 7/13, Praha 4-Nusle, PSČ 140 00  
KDYNIIUM a.s. se sídlem Kdyně, Nádražní 104, PSČ 345 06  
KDYNIIUM Service, s.r.o se sídlem Kdyně, Nádražní 723, PSČ 345 06  
LEPOT s.r.o. se sídlem Otrokovice, tř. T. Bati 1566, PSČ 765 82  
LESS & ENERGY s.r.o., Chrudimská 1882, Čáslav – Nové Město, PSČ 286 01  
LESS & TIMBER, a.s., Chrudimská 1882, Čáslav – Nové Město, PSČ 286 01  
MA Investment s.r.o., Otrokovice, tř. Tomáše Bati 332, PSČ 765 02  
MATE, a.s. se sídlem Brno, Havránkova 30/11, PSČ 619 00  
MATE SLOVAKIA spol. s r.o., Tomášikova 150, Bratislava - Ružinov, PSČ 821 02,SR  
Měšťanský pivovar Olomouc, a.s., se sídlem Lafayettova 41/12, Olomouc, PSČ 779 00  
MORAVIAKONCERT, s.r.o. se sídlem Otrokovice, tř.T.Bati 1566, PSČ 765 02,  
Moravskoslezská obchodní akademie, s.r.o., Michálkovičká 1810/181, Ostrava-Slezská Ostrava, PSČ 710 00

Nadační fond podnikavosti k prosperitě, U Centrumu 751, Lutyně, Orlová, PSČ 735 14  
Nadační fond UNINOVA, Spálená 76/14, Praha 1, PSČ 110 00  
Niťárna Česká Třebová s.r.o. se sídlem Česká Třebová, Dr.E.Beneše 116, PSČ 560 02  
Paneurópska vysoká škola n.o., Tomašíkova 20, Bratislava, PSČ 821 02, SR  
Panevropská univerzita, a.s., Spálená 76/14, Praha 1, PSČ 110 00  
Pavlovín, spol. s r.o., Velké Pavlovice, Hlavní 666/2, PSČ 691 06  
PRIMONA, a.s., Dr. E. Beneše 125, Parník, Česká Třebová, PSČ 560 02, v konkursu  
PRODIR INVEST, a.s., Nádraží 213/10, Ostrava, Moravská Ostrava, PSČ 702 00  
PROSPERITA finance, s.r.o., Nádraží 213/10, Ostrava, Moravská Ostrava, PSČ 702 00  
PROSPERITA holding, a.s., Nádraží 213/10, Ostrava, Moravská Ostrava, PSČ 702 00  
PROSPERITA proxy, a.s., Nádraží 213/10, Ostrava, Moravská Ostrava, 702 00  
PROTON, spol. s r.o. se sídlem Praha 5 – Smíchov, Braunova 902/11, PSČ 150 00  
PRŮMYSLOVÁ ČOV, a.s. se sídlem Otrokovice, Objízdná 1576, PSČ 765 02,  
PULCO, a.s. se sídlem Brno, Heršpická 758/13, PSČ 619 00  
RD Houbařská s.r.o., Řípská 1153/20a, Brno - Slatina, PSČ 627 00  
Rezidence Novolíšeňská, s.r.o., Řípská 1153/20a, Brno - Slatina, PSČ 627 00  
Rourovna s.r.o., V Chotejně 1307/9, Praha 10 – Hostivař, PSČ 102 00  
Rybářství Přerov, a.s. , gen. Štefánika 1149/5, Přerov, PSČ 750 02  
Řempe CB, a.s., Nemanická 437/5, České Budějovice, PSČ 370 10  
ŘEMPO lípa s.r.o., Mánesova 2055, 470 01 Česká Lípa  
Řempe LYRA, s.r.o., Roháče z Dubé 1/1, Olomouc, PSČ 779 00  
ŘEMPO VEGA, s.r.o., Skopalíkova 2354/47A, Kroměříž, PSČ 767 01  
SOAROS service s.r.o, Brněnská 1027, Rosice PSČ 665 01  
S.P.M.B. a.s. se sídlem Brno, Řípská 1153/20a, PSČ 627 00  
Soukromá vyšší odborná škola podnikatelská, s.r.o., Michálkovicská 1810/181, Ostrava, PSČ 710 00  
Stone Base s.r.o., Horní Město č.p. 189, Horní Město, PSČ 793 44  
Terasy Novolíšeňská, s.r.o., Řípská 1153/20a, Slatina, 627 00 Brno  
TK GALVANOSERVIS s.r.o. se sídlem Praha 10, V Chotejně 1307/9, PSČ 120 00  
TOMA, a.s. se sídlem Otrokovice, tř.T.Bati 1566, PSČ 765 02  
TOMA odpady, s.r.o. se sídlem Otrokovice, tř. T.Bati 1566, PSČ 765 02  
TOMA RECYCLING a.s., tř.Tomáše Bati 332, Otrokovice, PSČ 765 02  
TOMA rezidenční Prostějov, s.r.o., Otrokovice, tř.Tomáše Bati 1566, PSČ 765 02  
TOMA úverová a leasingová, a.s., Čadca, Májová 1319, PSČ 022 01, SR  
TRADETEX s.ro., U Centrumu 749, Orlová Lutyně, PSČ 735 14  
TZP, a.s. se sídlem Hlinsko, Třebízského 92, PSČ 539 01  
Vinice Vnorovy, s.r.o., Velké Pavlovice, Hlavní 666., PSČ 691 06  
VINIUM a.s. se sídlem Velké Pavlovice, Hlavní 666, PSČ 691 06  
VINIUM Pezinok, s.r.o. se sídlem Bratislava, Zámocká 30, PSČ 811 01, SR  
VOS a.s. se sídlem Písek – Budějovické Předměstí, Nádražní 732, PSČ 397 01  
Vysoká škola obchodní v Praze, nadační fond, se sídlem Spálená 76/14, Praha 1, PSČ 110 00

Obchodní transakce

V průběhu roku se společnost TESLA KARLÍN, a.s. podílela na těchto obchodních transakcích se spřízněnými stranami:

	Rok 2024			
	Nákup zboží a služeb	Výnosy	Pohledávky k 31.12.	Závazky k 31.12.
<b>Dceřiná společnost</b>				
TK GALVANOSERVIS s.r.o.	-	8 972	4 337	-
<b>Ostatní spřízněné strany</b>				
DAEN, s.r.o.	40	-	-	-
CONCENTRA a.s.	417	-	-	37
České vinařské závody	2 640	120	-	-
KAROSERIA a.s.	5	-	-	-
Pavlovín, spol. s r.o.	6	-	-	-
PROSPERITA finance, s.r.o.	417	-	-	31
PROSPERITA proxy, a.s..	819	-	-	31
TRADETEX, s.r.o.	7	-	-	-

	Rok 2023			
	Nákup zboží a služeb	Výnosy	Pohledávky k 31.12.	Závazky k 31.12.
<b>Dceřiná společnost</b>				
TK GALVANOSERVIS s.r.o.	-	7 829	4 341	-
<b>Ostatní spřízněné strany</b>				
DAEN, s.r.o.	40	-	-	-
CONCENTRA a.s.	355	-	-	36
České vinařské závody	3 900	240	-	-
KAROSERIA a.s.	4	-	-	-
Pavlovín, spol. s r.o.	7	-	-	-
PROSPERITA finance, s.r.o.	410	-	-	29
PROSPERITA holding, a.s.	-	298	-	-
PROSPERITA proxy, a.s..	812	-	-	29
TRADETEX, s.r.o.	2	-	-	-

Výnosy se spřízněnými stranami tvoří tržby z pronájmu movitého a nemovitého majetku, poskytnutí služeb, odměna za poskytnutí záruky, přijaté úroky. Prodej se uskutečnil za ceny obvyklé.

Nákup zboží a služeb: DAEN, s.r.o. – nákup služeb, CONCENTRA a.s. – poskytnutí služby ekonomické poradenství a školení, České vinařské závody – nájemné za areál Vysočany, KAROSERIA, a.s. – pronájem, Pavlovín, spol. s r.o. – nákup vína, Ing. Miroslav Kurka – TRADETEX – nákup ochranných pracovních pomůcek, PROSPERITA finance, s.r.o. – odměna za výkon funkce člena dozorčí rady, PROSPERITA proxy, a.s.- odměna za výkon funkce člena představenstva.

Nákup zboží a služeb se uskutečnil za tržní ceny se slevami zohledňujícími množství nakoupeného zboží. Nevyrovnané zůstatky pohledávek k 31. 12. 2024 a nevyrovnané zůstatky závazků k 31. 12. 2024 nejsou zajištěné a uhradí se bankovním převodem.

V tomto účetním období nebyly zaúčtovány v souvislosti se špatnými nebo pochybnými pohledávkami od spřízněných stran žádné náklady.

#### Půjčky spřízněným stranám

Ve sledovaném účetním období emitent neposkytl členům klíčového managementu, členům statutárních orgánů, členům dozorčích orgánů ani ostatním spřízněným stranám žádné půjčky, úvěry a zajištění.

#### Odměny managementu

Managementu společnosti byly emitentem během roku vyplaceny tyto odměny.

	2024	2023
Platy a ostatní krátkodobé zaměstnanecké požitky*)	1 781	1 756
Zaměstnanecké požitky po skončení pracovního poměru	-	-
Ostatní dlouhodobé zaměstnanecké požitky	-	-
Požitky při předčasném ukončení pracovního poměru	-	-
Úhrady vázané na akcie	-	-
<b>Celkem</b>	<b>1 781</b>	<b>1 756</b>

\*) Platy a ostatní krátkodobé zaměstnanecké požitky obsahují vedle mezd, platů a odměn také zdravotní a sociální pojištění placené zaměstnavatelem za zaměstnance.

#### Ostatní transakce se spřízněnými stranami

Kromě uvedených transakcí společnost neposkytla ani nepřijala žádná jiná plnění od spřízněných stran.

## **V. DALŠÍ VŠEOBECNÉ POZNÁMKY K ÚČETNÍM VÝKAZŮM**

#### **Podmíněné závazky**

Dle sdělení právního oddělení společnosti k rozvahovému dni nejsou vedena taková soudní řízení, ze kterých by v dohledné budoucnosti mohlo dojít k významnému čerpání zdrojů podniku.

Finanční úřady jsou oprávněny provést kontrolu účetních záznamů kdykoliv v průběhu tří let následujících po skončení zdaňovacího období a v návaznosti na to mohou vyměřit daň z příjmu a penále. Vedení společnosti si není vědomo žádných okolností, které by v budoucnosti mohly vést ke vzniku významného potenciálního závazku vyplývajících z těchto daňových kontrol.

#### **Poskytnuté záruky**

Společnost ve sledovaném účetním období poskytuje záruky ve formě zástavy ve prospěch společností HIKOR Písek, a.s. a EA Invest, spol. s r.o. za úvěry, které tyto společnosti poskytly dceřiné společnosti TK GALVANOSERVIS, s.r.o. K rozvahovému dni činí hodnota nesplacené jistiny úvěru vůči společnosti HIKOR Písek, a.s. 4 875 tis. Kč a společnosti EA Invest, spol. s r.o. 3 000 tis. Kč (viz bod 1 komentáře k individuálním účetním výkazům). Jiné formy záruky společnost neposkytla.

### **Zástavní právo**

Bližší informace jsou uvedeny v bodu 1 – Pozemky, budovy, zařízení komentáře k individuálním účetním výkazům.

### **Souhrnná výše majetku neuvedeného v rozvaze**

Jedná se o drobný hmotný a nehmotný majetek společnosti vedený v operativní evidenci, jeho pořizovací hodnota činí 1 332 tis. Kč.

### **Soudní spory a jiná řízení**

Dne 22. 8. 2011 byl sepsán za účasti emitenta jako věřitele a společnosti ROSENGART TABACCO s.r.o. jako dlužníkem notářský zápis, jehož předmětem byla dohoda o uznání dluhu, o závazku dluh splatit, o svolení s přímou vykonatelností a zřízení zástavního práva k movitým věcem (4x osobní automobil), to vše pro pohledávku emitenta za společností ROSENGART TABACCO s.r.o. ve výši 757 249,80 Kč. Usnesením Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 10.2.2012 byla nařízena exekuce k uspokojení pohledávky ve výši 470.084,60 Kč. Pohledávka byla vymáhána v exekučním řízení, které bylo usnesením soudního exekutora ze dne 16.8.2024 zastaveno, neboť za dobu posledních 6 let nedošlo ani k částečnému uspokojení vymáhané pohledávky.

Dne 8. 3. 2012 podala společnost TESLA KARLÍN, a.s. žalobu na firmu ROSENGART TABACCO s.r.o. o zaplacení částky 343 989,40 Kč s přísl., kterou jí tato firma dluží z titulu neuhrazeného nájemného. Dne 2.4.2012 byl vydán Městským soudem v Praze směnečný platební rozkaz na částku 343.989,40 Kč s přísl., který nabyl právní moci dne 16.6.2012.

Dne 24. 8. 2012 podala firma ROSENGART TABACCO s.r.o. návrh na prohlášení konkursu z důvodu úpadku. Insolvenční řízení bylo zastaveno z důvodu nezaplacení zálohy na náklady insolvenčního řízení.

Dne 20. 2. 2014 byla Josefem a Miroslavem Tauskem podána proti TESLA KARLÍN, a.s. žaloba o zřízení služebnosti cesty týkající se přístupu Tausků k jejich nemovitostem. Dne 22.7.2014 proběhlo u Obvodního soudu pro Prahu 10 jednání ve věci, které bylo odročeno za účelem místního šetření, které se uskutečnilo dne 8. 10. 2014. Usnesením soudu ze dne 14. 5. 2015 bylo soudní řízení přerušeno a v současné době probíhá správní řízení u odboru dopravy Městské části Praha 15, který dne 14.12.2016 vydal rozhodnutí, proti němuž emitent podal odvolání. Magistrát hl.m.Prahy svým rozhodnutím ze dne 19.6.2017 vyhověl odvolání emitenta, usnesení odboru dopravy Městské části Praha 15 zrušil a celou věc vrátil k novému projednání a rozhodnutí. Odbor dopravy úřadu Městské části Praha 15 dne 4.5.2018 vydal rozhodnutí, kterým rozhodl, že na dotčených pozemcích emitenta se nenachází účelová komunikace. Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 25.5.2018. Obvodní soud pro Prahu 10 svým usnesením ze dne 11.9.2018 rozhodl o přerušení řízení, které bylo usnesením ze dne 13.5.2019 obnoveno a dne 25.6.2019 se uskutečnilo v této věci jednání u Obvodního soudu pro Prahu 10. V srpnu 2020 byl zpracován znalecký posudek o odhadu ceny obvyklé za zřízení služebnosti, ke kterému znalec emitenta vypracoval odborné stanovisko. Dne 27.5.2022 vydal Obvodní soud pro Prahu 10 rozsudek, na základě kterého byla zřízena věcná břemena nezbytné cesty pro emitenta i pro vlastníky předmětných pozemků ve vlastnictví nových majitelů – paní Polívková a společnost CONTENTMENT s.r.o. Proti rozsudku podaly obě strany sporu odvolání. Městský soud v Praze jako odvolací soud rozhodl dne 31.5.2023 a vydal usnesení, kterým se rozsudek soudu I.stupně zrušuje a věc se vrací k dalšímu řízení Obvodnímu soudu pro Prahu 10. Jednání ve věci bylo odloženo na neurčito.

Dne 25.8.2017 bylo zahájeno insolvenční řízení ve věci dlužníka BauPoint s.r.o. Emitent přihlásil v insolvenčním řízení své pohledávky v celkové výši 288 095,54 Kč. Usnesením Městského soudu v Praze ze dne 6.11.2017 byl na majetek dlužníka prohlášen konkurs. Usnesením Městského soudu v Praze ze dne 5.8.2020 byla schválena v insolvenčním řízení konečná zpráva, dle které nebude mezi věřitele (s výjimkou bývalých zaměstnanců dlužníka) rozdělena žádná částka.

Konkurs prohlášený na majetek dlužníka byl usnesením Městského soudu v Praze zrušen pro nedostatek majetku dlužníka. Dle rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích v rámci trestního řízení je bývalý jednatel dlužníka povinen uhradit emitentovi částku 288 095,54 Kč. Dle rozsudku Vrchního soudu v Praze zůstává rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích vůči emitentovi nezměněn.

Dne 23.7.2019 podala společnost TESLA KARLÍN, a.s. žalobu na podnikatele Vladimíra Sekulu o zaplacení částky 28 248,07 Kč s přísl., kterou ji tato firma dluží z titulu neuhrazeného nájemného a služeb s nájmem spojených. Dne 23.10.2019 byl vydán Obvodním soudem pro Prahu 9 rozsudek, dle kterého je povinen podnikatel Sekula uhradit emitentovi částku 28 248,07 Kč s příslušenstvím. Rozsudek nabyl právní moci dne 3.12.2019.

Dne 8.9.2020 podal navrhovatel OSMA-ČR-OJ022 k Městskému soudu v Praze návrh na vyslovení neplatnosti usnesení valné hromady konané dne 10.6.2020. Dne 16.2.2022 Městský soud v Praze rozhodl v dané věci usnesením, dle kterého se návrh OSMA – ČR – OJ022 na vyslovení neplatnosti některých usnesení valné hromady konané dne 10.6.2020 zamítá. Dne 4.3.2022 podala OSMA – ČR – OJ022 odvolání proti usnesení Městského soudu v Praze. Vrchní soud v Praze usnesení soudu prvního stupně potvrdil. Navrhovatel OSMA-ČR-OJ022 podal dovolání k Nejvyššímu soudu ČR. Dne 28.2.2023 podal emitent exekuční návrh na vymození nákladů řízení před soudem, exekuce byla zahájena dnem 28.2.2023. Nejvyšší soud ČR svým usnesením ze dne 24.10.2023 dovolání navrhovatele OSMA-ČR-OJ022 odmítl.

Dne 6.9.2022 podal navrhovatel OSMA-ČR-OJ022, pobočný spolek k Městskému soudu v Praze návrh na vyslovení neplatnosti usnesení valné hromady konané dne 7.6.2022. Usnesením Městského soudu v Praze ze dne 9.5.2024 byl návrh zamítnut. Navrhovatel OSMA-ČR-OJ022 proti tomuto usnesení podal dne 13.6.2024 odvolání. Vrchní soud v Praze usnesení soudu prvního stupně potvrdil. Dne 2.1.2025 podal emitent exekuční návrh na vymození nákladů řízení před soudem.

Dne 29.4.2021 podala společnost TESLA KARLÍN, a.s. žalobu na společnost D2Automation o zaplacení částky 393 103,19 Kč, kterou ji tato firma dluží z titulu neuhrazeného nájemného a služeb s nájmem spojených. Usnesením ze dne 30.9.2021 Obvodní soud pro Prahu 10 rozhodl o přerušení řízení z důvodu prohlášení konkursu na majetek společnosti D2Automation s.r.o. Emitent své pohledávky ve výši 393 103,19 Kč uplatnil v insolvenčním řízení. Insolvenční řízení stále probíhá.

Dne 8.10.2021 podala společnost TESLA KARLÍN, a.s. žalobu na společnost ROCKWELL Service s.r.o. o zaplacení částky 1 562 530,08 Kč, kterou ji tato firma dluží z titulu neuhrazeného nájemného a služeb s nájmem spojených. Dne 30.6.2022 byl Obvodním soudem pro Prahu 9 vyhlášen rozsudek, dle kterého je společnost ROCKWELL Service s.r.o. povinna emitentovi uhradit částku 1 562 530,08 Kč. Dne 25.7.2022 byl však na majetek společnosti ROCKWELL Service s.r.o. prohlášen konkurs. Emitent přihlásil svoji pohledávku do insolvenčního řízení. Usnesením Městského soudu v Praze ze dne 19.8.2024 byl konkurs zrušen, neboť majetek dlužníka je k uspokojení věřitelů zcela nepostačující.

Dne 11.1.2023 podala společnost TESLA KARLÍN, a.s. žalobu na podnikatele Jakuba Lenárta o zaplacení částky 63 191,34 Kč, kterou ji tato firma dluží z titulu neuhrazeného nájemného a služeb s nájmem spojených. Dne 18.1.2023 byl Okresním soudem v Kladně vydán platební rozkaz, dle kterého je podnikatel Jakub Lenárt povinen emitentovi uhradit částku 63 191,34 Kč a náklady řízení. Dne 31.1.2023 byla mezi stranami uzavřena Dohoda o uznání dluhu a dohoda o jeho úhradě, v které se Jakub Lenárt zavázal nejpozději do 30.6.2023 svůj dluh v pravidelných splátkách uhradit.

### **Odměny za audit a jiné ověřovací služby**

Odměna, účtovaná auditorem za ověření účetní závěrky roku 2024 činila 204 tis. Kč, za rok 2023 odměna činila 180 tis. Kč

Za ověření jednotného elektronického formátu pro podání „Výroční finanční zprávy za rok 2023 - ESEF“ a „Zprávy o odměňování za rok 2023“ byla účtována celková odměna ve výši 6 tis. Kč.

### **Řízení finančních rizik**

Společnost působí na tuzemském trhu, kde prodává především své služby a provádí tak transakce, které souvisejí s řadou finančních rizik. Cílem společnosti je tato rizika minimalizovat.

Představenstvo společnosti je pravidelně informováno o aktuálním stavu finančních a ostatních souvisejících rizik.

Měnové riziko - je riziko, že se reálná hodnota budoucích peněžních toků bude měnit v důsledku změn směnných kurzů. Společnost získává plnění za své služby především v CZK, společnost také nemá významné finanční výdaje v cizích měnách. Z tohoto důvodu je měnové riziko společnosti vyhodnoceno jako nízké a společnost nepoužívá aktivní strategie řízení měnových rizik.

Vzhledem k tomu, že společnost nemá žádná významná aktiva v cizí měně, neuvádí zde analýzu citlivosti vůči kurzovým výkyvům, protože by se citlivost blížila nule.

Cenové riziko - při své podnikatelské činnosti je společnost vystavena obvyklému cenovému riziku jak ze strany dodavatelů, tak ze strany odběratelů.

Riziko likvidity - je riziko, že účetní jednotka bude mít problémy se splněním svých povinností vyplývajících z finančních závazků. Cílem řízení likvidního rizika je zajistit rovnováhu mezi financováním provozní činnosti a finanční flexibilitou, aby byly uspokojeny v termínu nároku všech dodavatelů a věřitelů společnosti. Společnost řídí svoji likviditu především efektivním řízením nákladů a důsledným vymáháním pohledávek z obchodního styku.

Společnost nepoužívá další investiční instrumenty nebo další obdobná aktiva a pasiva v takovém rozsahu, který by měl význam pro posouzení majetku a jiných aktiv, závazků a jiných pasiv, finanční situace a výsledku hospodaření. Řízení rizik je v odpovědnosti generálního ředitele.

**Události po datu rozvahy**

Po datu individuální účetní závěrky do data vydání výroční finanční zprávy za období končící 31.12.2024 nedošlo u emitenta k žádným významným událostem, které by mohly ovlivnit posouzení majetkové a finanční situace emitenta a výsledek podnikatelské činnosti.

**VI. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem společnosti ke zveřejnění dne 10. března 2025.

Praha, 10.3.2025

Osoba odpovědná za účetní závěrku:

  
.....  
Jaroslava Solníčková  
účetní společnosti

**VII. PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÝCH OSOB**

Představenstvo společnosti jako její statutární orgán prohlašuje, že individuální účetní závěrka vypracovaná v souladu s platným souborem účetních standardů, podává věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledku hospodaření emitenta.

Podpis statutárního orgánu:

  
Ing. Miroslav Kurka  
předseda představenstva

  
Ing. Vladimír Kurka  
člen představenstva



**ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA  
určená akcionářům společnosti  
TESLA KARLÍN, a.s.**

**Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti TESLA KARLÍN, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31.12.2024, výkazu zisku a ztráty, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2024 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Účaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti TESLA KARLÍN, a.s. k 31.12.2024 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2024 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

**Základ pro výrok**

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 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.

**Hlavní záležitosti auditu účetní závěrky za rok 2024**

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

**Aktiva přeceňována na reálnou hodnotu**

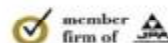
Nejvýznamnějšími aktivy přeceňovanými společností na reálnou hodnotu jsou Pozemky a budovy (bod 1 komentáře k účetním výkazům) a Investice do nemovitostí (bod 2 komentáře k účetním výkazům). Jedná se o nejvýznamnější odhady prováděné účetní jednotkou.

V rámci auditu reálné hodnoty výše uvedených aktiv jsme se soustředili zejména na vhodnost použitých metod stanovení reálné hodnoty, významné předpoklady vstupující do modelu stanovení reálné hodnoty (zejména diskontní sazba) a na vstupy použité do konkrétního stanovení reálné hodnoty a zveřejnění informací týkajících se tohoto účetního odhadu.

PROBIS Audit, a.s.  
Sadová 553/8  
702 00 Ostrava

IČ: 17832147  
společnost zapsána Krajským soudem  
v Ostravě, oddíl B, vložka 11473

Kontakt  
info@probisgroup.cz  
www.probisgroup.cz



## PROBIS

### **Ostatní informace uvedené ve výroční finanční zprávě**

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

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

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

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

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

### **Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit společnosti TESLA KARLÍN, a.s. za účetní závěrku**

Představenstvo společnosti TESLA KARLÍN, a.s. odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo společnosti TESLA KARLÍN, a.s. povinno posoudit, zda je Společnost schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada. Za sledování procesu účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá výbor pro audit.

PROBIS Audit, a.s.  
Sadová 553/8  
702 00 Ostrava

IČ: 17832147  
společnost zapsána Krajským soudem  
v Ostravě, oddíl B, vložka 11473.

Kontakt  
info@probisgroup.cz  
www.probisgroup.cz



## PROBIS

### ***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 vzniknout 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 pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti TESLA KARLÍN, a.s. uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v trvání podniku. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnosti ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- 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.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetní jednotky a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok k účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení

PROBIS Audit, a.s.  
Sadová 553/8  
702 00 Ostrava

IČ: 17832147  
společnost zapsána Krajským soudem  
v Ostravě, oddíl B, vložka 11473.

Kontakt:  
info@probisgroup.cz  
www.probisgroup.cz



## PROBIS

auditu Společnosti, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora k účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit 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.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

### **Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy**

- *Informace vyžadované nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014*

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

#### **Určení auditora a délka provádění auditu**

Auditorem Společnosti nás dne 13.06.2023 určila valná hromada společnosti TESLA KARLÍN, a.s. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 2 roky.

#### **Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit**

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit společnosti TESLA KARLÍN, a.s., kterou jsme dne 25. dubna 2025 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

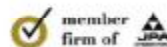
#### **Poskytování neauditorských služeb**

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

PROBIS Audit, a.s.  
Sadová 553/8  
702 00 Ostrava

IČ: 17832147  
společnost zapsána Krajským soudem  
v Ostravě, oddíl B, vložka 11473.

Kontakt  
info@probisgroup.cz  
www.probisgroup.cz



## PROBIS

Společnosti jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné jiné služby, které by nebyly uvedeny ve výroční finanční zprávě Společnosti.

V Ostravě dne 28. dubna 2025

**PROBIS Audit a.s.**

Sadová 553/8  
Ostrava 702 00  
oprávnění KA ČR č. 617



**Ing. Václav Mareš, FCCA**

Auditor oprávnění KA ČR č. 2365  
Člen správní rady PROBIS Audit a.s.

PROBIS Audit a.s.  
Sadová 553/8  
702 00 Ostrava

IČ: 17892147  
společnost zapsána Krajským soudem  
v Ostravě, oddíl B, vložka 11473.

Kontakt  
info@prbgroup.cz  
www.prbgroup.cz

