

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření zahajovací rozvahy
k 15. srpnu 2025

FIDUROCK Real Estate a.s.

Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1

IČO: 236 04 786

Výtisk č.: 2

Zpráva nezávislého auditora akcionáři společnosti

FIDUROCK Real Estate a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené zahajovací rozvahy společnosti FIDUROCK Real Estate a.s. (dále také „Společnost“) k 15. srpnu 2025 a souvisejícího komentáře k této zahajovací rozvaze, včetně přehledu významných účetních pravidel a dalších vysvětlujících informací (společně dále jen „zahajovací rozvaha“). Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1.1 komentáře k zahajovací rozvaze.

Podle našeho názoru byla přiložená zahajovací rozvaha společnosti FIDUROCK Real Estate a.s. k 15. srpnu 2025 ve všech významných (materiálních) ohledech sestavena v souladu s českými účetními předpisy a postupy popsány v bodu 2 komentáře k zahajovací rozvaze (dále jen „Účetní metody“).

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit zahajovací rozvahy. 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.

Zdůraznění skutečností

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 1.4 komentáře k zahajovací rozvaze, že zahajovací rozvaha Společnosti byla sestavena k datu jejího vzniku, tj. k 15. srpnu 2025, a tudíž nepředstavuje úplnou účetní závěrku ve smyslu českých účetních předpisů.

Náš výrok není v souvislosti s touto skutečností modifikován.

Odpovědnost Správní rady Společnosti za zahajovací rozvahu

Správní rada Společnosti odpovídá za sestavení zahajovací rozvahy v souladu s Účetními metodami, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení zahajovací rozvahy tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování zahajovací rozvahy je Správní rada Společnosti povinna posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v komentáři k zahajovací rozvaze záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení zahajovací rozvahy, s výjimkou případů, kdy Správní rada plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit zahajovací rozvahy

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že zahajovací rozvaha 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 zahajovací rozvaze odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé zahajovací rozvahy 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 zahajovací rozvahy 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 Správní rada Společnosti uvedla v komentáři k zahajovací rozvaze.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení zahajovací rozvahy vedením Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v doplňujících údajích k zahajovací rozvaze, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

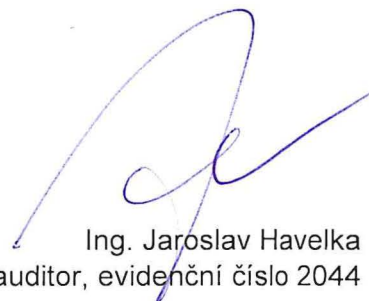
Naší povinností je informovat Správní radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

3. října 2025

Praha, Česká republika



PROXY – AUDIT, s.r.o.
Plzeňská 3217/16, Praha 5
evidenční číslo 476
Ing. Tomáš Ryba
prokurista společnosti



Ing. Jaroslav Havelka
statutární auditor, evidenční číslo 2044

ZAHAJOVACÍ ROZVAHA

k 15.8.2025

Název společnosti: **FIDUROCK Real Estate a.s.**

Sídlo: **Václavské náměstí 2132/47**

110 00 Praha 1

IČ: **236 04 786**

Okamžik sestavení zahajovací rozvahy: 3. října 2025

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
David Hauerland Předseda správní rady	

ZAHAJOVACÍ ROZVAHA

k 15. srpnu 2025
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

FIDUROCK Real Estate a.s.

Václavské náměstí 2132/47

110 00 Praha 1

Česká republika

IČO: 23 604 786

Označ. a	AKTIVA b	číslo řádku c	Běžné účetní období		
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3
	AKTIVA CELKEM (ř.02+03+37+78)	001	2 000		2 000
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002			
B.	Stálá aktiva (ř.04+14+27)	003			
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.05+06+09+10+11)	004			
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005			
B.I.2.	Ocenitelná práva	006			
B.I.2.1.	Software	007			
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008			
B.I.3.	Goodwill	009			
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010			
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011			
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012			
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013			
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.15+18+19+20+24)	014			
B.II.1.	Pozemky a stavby	015			
B.II.1.1.	Pozemky	016			
B.II.1.2.	Stavby	017			
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018			
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019			
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020			
B.II.4.1.	Pěstíelské celky trvalých porostů	021			
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022			
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023			
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024			
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025			
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026			
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.28 až 34)	027			
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028			
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029			
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030			
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031			
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032			
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033			
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034			
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035			
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036			

Označ. a	AKTIVA b	číslo řádk u c	Běžné účetní období		
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3
C.	Oběžná aktiva (ř.38+46+72+75)	037	2 000		2 000
C.I.	Zásoby (ř.39+40+41+44+45)	038			
C.I.1.	Materiál	039			
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040			
C.I.3.	Výrobky a zboží	041			
C.I.3.1.	Výrobky	042			
C.I.3.2.	Zboží	043			
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044			
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045			
C.II.	Pohledávky (ř.47+57+68)	046			
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047			
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048			
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049			
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050			
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051			
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052			
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	053			
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054			
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055			
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	056			
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057			
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058			
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059			
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060			
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061			
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	062			
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063			
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064			
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065			
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066			
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067			
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	068			
C.II.3.1.	Náklady příštích období	069			
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštího období	070			
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	071			
C.III.	Krátkodobý finanční majetek (ř.73+74)	072			
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073			
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074			
C.IV.	Peněžní prostředky (ř.76+77)	075	2 000		2 000
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076			
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	2 000		2 000
D.	Časové rozlišení aktiv (ř.79 až 81)	078			
D.1.	Náklady příštích období	079			
D.2.	Komplexní náklady příštích období	080			
D.3.	Příjmy příštích období	081			

Označ. a	P A S I V A b	číslo řádk c	Běžné účetní období 5
	PASIVA CELKEM (ř.84+104+147)	082	2 000
A.	Vlastní kapitál (ř.80+88+96+99+102+103)	083	2 000
A.I.	Základní kapitál (ř.85+86+87)	084	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	085	2 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	086	
A.I.3	Změny základního kapitálu	087	
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř.89+90)	088	
A.II.1.	Ážio	089	
A.II.2.	Kapitálové fondy	090	
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	091	
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092	
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	093	
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	094	
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	095	
A.III.	Fondy ze zisku (ř.97+98)	096	
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	097	
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	098	
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř.100+101)	099	
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101	
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	102	
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	103	
B. + C.	Cizí zdroje (ř.105+110)	104	
B.	Rezervy (ř.106 až 109)	105	
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106	
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	107	
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108	
B.4.	Ostatní rezervy	109	

Označ. a	P A S I V A b	číslo řádk c	Běžné účetní období 5
C.	Závazky (ř.111+126+144)	110	
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř.112+115+116+117+118+119+120+121+122)	111	
C.I.1.	Vydané dluhopisy	112	
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113	
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	114	
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	117	
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118	
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119	
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	120	
C.I.8.	Odložený daňový závazek	121	
C.I.9.	Závazky - ostatní	122	
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	123	
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	124	
C.I.9.3.	Jiné závazky	125	
C.II.	Krátkodobé závazky (ř.127+130+131+132+133+134+136)	126	
C.II.1.	Vydané dluhopisy	127	
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	128	
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	129	
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	130	
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	132	
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133	
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134	
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	135	
C.II.8.	Závazky ostatní	136	
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	137	
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138	
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	142	
C.II.8.7.	Jiné závazky	143	
C.III.	Časové rozlišení pasiv (ř.145+146)	144	
C.III.1.	Výdaje příštích období	145	
C.III.2.	Výnosy příštích období	146	
D.	Časové rozlišení pasiv (ř.148+149)	147	
D.1.	Výdaje příštích období	148	
D.2.	Výnosy příštích období	149	

KOMENTÁŘ K ZAHAJOVACÍ ROZVAZE
k 15.8.2025

Název společnosti: FIDUROCK Real Estate a.s.

Sídlo: Václavské náměstí 2132/47, 110 00 Praha 1

Právní forma: a.s.

IČO: 236 04 786

OBSAH

1.	OBEČNÉ ÚDAJE	3
1.1.	ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI	3
1.2.	STATUTÁRNÍ ORGÁN SPOLEČNOSTI K DATU SEŠTAVENÍ ZAHÁJOVACÍ ROZVAHY	3
1.3.	IDENTIFIKACE SKUPINY	3
1.4.	ODŮVODNĚNÍ SEŠTAVENÍ ZAHÁJOVACÍ ROZVAHY	3
2.	ÚČETNÍ METODY	4
2.1.	PŘEPOČTY ÚDAJŮ V CIZÍCH MĚNÁCH NA ČESKOU MĚNU	4
2.2.	SPŘÍZNĚNÉ STRANY	4
2.3.	PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY	4
2.4.	NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	4
3.	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE	5
3.1.	VLASTNÍ KAPITÁL	5
3.2.	UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY MEZI DATEM VZNIKU SPOLEČNOSTI A DNEM SEŠTAVENÍ ZAHÁJOVACÍ ROZVAHY.....	5

1. OBECNÉ ÚDAJE

1.1. Založení a charakteristika společnosti

FIDUROCK Real Estate a.s. (dále jen „společnost“) vznikla zapsáním do obchodního rejstříku soudu v Praze dne 15.8.2025. Předmětem podnikání společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, zprostředkování obchodu a služeb, velkoobchod a maloobchod, poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály, nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí, pronájem a půjčování věcí movitých, poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků, služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy.

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

Akcionář/ Společník	% podíl na základním kapitálu
FIDUROCK Private Equity Participations B.V.	100%
Celkem	100 %

1.2. Statutární orgán Společnosti k datu sestavení zahajovací rozvahy

	Funkce	Jméno
Správní rada	předseda	DAVID HAUERLAND
	člen	PhDr. PETR VALENTA

1.3. Identifikace skupiny

Společnost je součástí skupiny, jejíž základ tvoří holdingová společnost FIDUROCK Private Equity Participations B.V. se sídlem v Nizozemí.

1.4. Odůvodnění sestavení zahajovací rozvahy

Zahajovací rozvaha Společnosti byla sestavena k datu vzniku Společnosti, tj. k 15. srpnu 2025, v souladu s ustanoveními českých účetních předpisů. Jedná se o účetní výkaz zachycující stav majetku a závazků společnosti při jejím vzniku. Tento dokument nepředstavuje úplnou účetní závěrku ve smyslu českých účetních předpisů, nýbrž pouze zahajovací rozvahu sestavenou ke dni vzniku účetní jednotky.

2. ÚČETNÍ METODY

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

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

Zahajovací rozvaha společnosti je sestavena ke dni 15.8.2025 (tj. k datu zápisu společnosti do obchodního rejstříku – datum vzniku společnosti).

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

2.1. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

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

K datu účetní závěrky jsou cizoměnová aktiva a pasiva přepočtena kurzem České národní banky platným k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena.

2.2. Spřízněné strany

Spřízněnými stranami se rozumí:

- společníci, kteří přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný nebo rozhodující vliv u Společnosti, a společnosti, kde tito společníci mají rozhodující vliv;
- členové statutárních orgánů, dozorčích a řídicích orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv;
- dceřiné a přidružené společnosti a společné podniky

2.3. Peněžní prostředky

Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku v hotovosti.

2.4. Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi datem vzniku společnosti a dnem sestavení zahajovací rozvahy, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k datu vzniku společnosti.

V případě, že mezi datem vzniku společnosti a dnem sestavení zahajovací rozvahy došlo k významným událostem představujícím skutečnosti, které nastaly po datu vzniku společnosti, jsou důsledky těchto událostí popsány v tomto komentáři k zahajovací rozvaze, ale nejsou zobrazeny v zahajovací rozvaze.

3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

3.1. Vlastní kapitál

Dne 17. 7. 2025 se akcionář společnosti písemně zavázal ke splacení peněžitého vkladu do základního kapitálu společnosti ve výši 2 000 tis. Kč. Tato částka byla v souladu s § 23 odst. 1 zákona o obchodních korporacích složena na zvláštní účet zřízený za účelem splacení peněžitých vkladů. K datu vzniku společnosti byl tento zvláštní účet zrušen a prostředky byly převedeny na běžný bankovní účet společnosti, přičemž vklad byl zcela splacen.

3.2. Události, které nastaly mezi datem vzniku společnosti a dnem sestavení zahajovací rozvahy

Společnost si není vědoma žádných významných událostí po datu vzniku společnosti.