

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK 2025

Název společnosti:	Interma BYTY, akciová společnost
Sídlo:	U Sila 1201, Liberec 30 463 11
Právní forma:	akciová společnost
IČ:	287 26 341

OBSAH

1.	OBECNÉ ÚDAJE	3
1.1.	ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI	3
1.2.	ZMĚNY A DODATKY V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU V UPLYNULÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ	3
1.3.	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SPOLEČNOSTI	3
1.4.	PŘEDSTAVENSTVO A DOZORČÍ RADA K ROZVAHOVÉMU DNI	3
2.	ÚČETNÍ METODY	4
2.1.	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK	4
2.2.	DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	4
2.3.	ZÁSoby	5
2.4.	POHLEDÁVKY	5
2.5.	ZÁVAZKY	5
2.6.	ÚVĚRY	5
2.7.	REZERVY	5
2.8.	PŘEPOČTY ÚDAJŮ V CIZÍCH MĚNÁCH NA ČESKOU MĚNU	5
2.9.	FINANČNÍ LEASING	5
2.10.	ODLOŽENÁ DAŇ	5
2.11.	SNÍŽENÍ HODNOTY	6
2.12.	VÝNOSY	6
2.13.	POUŽITÍ ODHADŮ	6
2.14.	KONSOLIDACE	6
2.15.	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	6
3.	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE	7
3.1.	DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK (DNM)	7
3.2.	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK (DHM)	7
3.2.1.	Dlouhodobý majetek zatížený zástavním právem	7
3.3.	DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	7
3.4.	ZÁSoby	7
3.5.	KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY	7
3.6.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIVNÍ	7
3.7.	VLASTNÍ KAPITÁL	8
3.8.	REZERVY	8
3.9.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	8
3.10.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	8
3.11.	BANKOVNÍ ÚVĚRY	8
3.12.	ODLOŽENÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ	9
3.13.	SPLATNÉ ZÁVAZKY Z TITULU SOCIÁLNÍHO A ZDRAVOTNÍHO POJIŠTĚNÍ A DAŇOVÉ NEDOPLATKY	9
3.14.	VÝNOSY Z BĚŽNÉ ČINNOSTI PODLE HLAVNÍCH ČINNOSTÍ	9
3.15.	ZAMĚSTNANCI, VEDENÍ SPOLEČNOSTI A STATUTÁRNÍ ORGÁNY	9
3.16.	OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY	9
3.17.	TRANSAKCE A VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI SUBJEKTY	9
3.18.	CELKOVÉ NÁKLADY NA ODMĚNY STATUTÁRNÍ AUDITORSKÉ SPOLEČNOSTI	10
3.19.	CELKOVÉ VÝDAJE VYNALOŽENÉ NA VÝZKUM A VÝVOJ	10
3.20.	ZÁVAZKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE	10
3.21.	UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	10

1. OBECNÉ ÚDAJE**1.1. Založení a charakteristika společnosti**

Interma BYTY, akciová společnost (dále jen „společnost“) zapsaná do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem oddíl B, vložka 2134, dne 1. července 2010. Předmětem podnikání společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Sídlo společnosti je: U Sila 1201, 463 11 Liberec 30

Společnost má základní kapitál ve výši 2 000 tis. Kč.

Účetní závěrka společnosti je sestavena k 31.12.2025

Účetním obdobím je kalendářní rok.

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
Ostatní	100 %
Celkem	100,00 %

Změny a dodatky v obchodním rejstříku v uplynulém účetním období neproběhly

1.2. Organizační struktura společnosti

Společnost je řízena představenstvem a poskytuje služby na základě smluvních vztahů.

1.3. Představenstvo a dozorčí rada k rozvahovému dni

	Funkce	Jméno
Představenstvo	předseda	Ing. Slavomír Moleš
	místopředseda	Ing. Martin Stašák
	člen	Monika Kocková
Dozorčí rada	člen	Mgr Michal Bedma
	člen	Jan Plocek
	člen	Karel Pytloun
	člen	Tomáš Mládek
	člen	Martina Havlová

2. ÚČETNÍ METODY

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

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

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

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

2.1. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobým majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je v jednotlivém případě vyšší než 40 tis. Kč u hmotného majetku a 60 tis. Kč u ostatního nehmotného majetku.

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

Technické zhodnocení, pokud převýšilo v úhrnu za zdaňovací období u jednotlivého hmotného majetku částku 40 tis. Kč a u jednotlivého nehmotného majetku částku 40 tis. Kč, zvyšuje pořizovací cenu příslušného dlouhodobého majetku.

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

	Metoda odpisování	Počet let
Budovy	Lineární, zrychlené – dle životnosti	30
Inventář	Lineární – dle životnosti	5

2.2. Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobým finančním majetkem se rozumí zejména půjčky s dobou splatnosti delší než jeden rok, dále majetkové účasti, realizovatelné cenné papíry a podíly a dlužné cenné papíry se splatností nad 1 rok držené do splatnosti.

Cenné papíry a majetkové účasti se při nákupu oceňují pořizovací cenou.

K datu pořízení cenných papírů a majetkových účastí je tento dlouhodobý finanční majetek společností klasifikován dle povahy jako podíly v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem nebo dlužné cenné papíry držené do splatnosti nebo realizovatelné cenné papíry a podíly.

Majetkové účasti jsou k datu účetní závěrky oceněné pořizovací cenou.

2.3. Zásoby

Nakoupené zásoby jsou oceňovány pořizovací cenou. Pořizovací cena zahrnuje veškeré náklady související s pořízením těchto zásob. Pro veškeré úbytky nakoupených zásob užívá společnost metodu váženého průměru.

Zásoby vlastní výroby, nedokončenou výrobu a hotové výrobky společnost nevytváří a ani nevykazuje

2.4. Pohledávky

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

Způsob tvorby opravných položek

Na pohledávky 18 měsíců po lhůtě splatnosti je tvořena 50% opravná položka a zároveň v individuálních případech je opravná položka navýšena až na 100 %, na pohledávky více jak 30 měsíců po splatnosti je tvořena 100% opravná položka podle dohody s dlužníkem a dle uzavřených a plněných platebních kalendářů.

2.5. Závazky

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

2.6. Úvěry

Úvěry jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od data, ke kterému je sestavena účetní závěrka. Úroky z úvěrů jsou účtovány do výsledku hospodaření za účetní období, ke kterému časově přísluší.

2.7. Rezervy

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

2.8. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Společnost nevykazuje žádné údaje v cizích měnách.

2.9. Finanční leasing

Společnost využívá leasingové služby a pořizuje takto majetek – provozní stroje a auta.

2.10. Odložená daň

Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu.

Účetní hodnota odložené daňové pohledávky je k datu účetní závěrky posuzována a snížena v rozsahu, v jakém již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk, proti němuž by bylo možno tuto pohledávku nebo její část uplatnit.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně započítány a v rozvaze vykázány v celkové netto hodnotě s výjimkou případů, kdy nelze některé dílčí daňové pohledávky započítávat proti dílčím daňovým závazkům.

2.11. Snížení hodnoty

Ke každému rozvahovému dni společnost prověřuje účetní hodnotu svého majetku, aby objevila náznaky toho, zda nedošlo ke ztrátě ze snížení hodnoty majetku. Existují-li takové signály, je odhadnuta realizovatelná hodnota majetku a určen případný rozsah ztráty ze snížení hodnoty. Není-li možno realizovatelnou hodnotu jednotlivých položek majetku odhadnout, určí společnost realizovatelnou hodnotu výnosové jednotky, ke které majetek patří.

Realizovatelná hodnota představuje vyšší z hodnot čisté prodejní ceny a hodnoty z užívání. Při posuzování hodnoty z užívání jsou odhadované budoucí peněžní toky diskontovány na svou současnou hodnotu prostřednictvím diskontní sazby před zdaněním, která zohledňuje současný tržní odhad časové hodnoty peněz a rizik konkrétně souvisejících s daným aktivem.

Pokud je podle odhadu realizovatelná hodnota majetku (nebo výnosové jednotky) nižší než jeho účetní hodnota, je účetní hodnota majetku (výnosové jednotky) snížena na hodnotu realizovatelnou.

2.12. Výnosy

Výnosy jsou zaúčtovány v hodnotě poskytnutého plnění a představují pohledávky za služby poskytnuté v průběhu běžné činnosti, po odečtení slev, daně z přidané hodnoty.

2.13. Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

2.14. Konsolidace

Společnost nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku.

2.15. Přehled o peněžních tocích

Přehled o peněžních tocích byl sestaven nepřímou metodou. Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku v hotovosti. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty lze analyzovat takto:

	(údaje v tis. Kč)	
	31.12.2025	31.12.2024
Pokladní hotovost a peníze na cestě	36	23
Účty v bankách	4 147	3 355
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	4 183	3 378

Peněžní toky z provozních, investičních nebo finančních činností jsou uvedeny v přehledu o peněžních tocích nekompenzovaně.

3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE**3.1. Dlouhodobý nehmotný majetek (DNM)**

Společnost nevykazuje nehmotný majetek.

3.2. Dlouhodobý hmotný majetek (DHM)

Významné přírůstky DHM zahrnují (údaje v pořizovací ceně):

Položka/Druh majetku	(údaje v tis. Kč)	
	31.12.2025	31.12.2024
Pozemky	0	0
Stavby	0	0
Ostatní movité věci	0	0
Celkem přírůstky	0	0

Významné úbytky DHM zahrnují (údaje v pořizovací ceně v okamžiku vyřazení):

Položka/Druh majetku	(údaje v tis. Kč)	
	31.12.2025	31.12.2024
Pozemky	0	0
Stavby	0	0
Ostatní úbytky	372	0
Úbytky celkem	0	0

3.2.1. Dlouhodobý majetek zatížený zástavním právem

2025

Popis majetku	Účetní zůstatková hodnota	Popis, rozsah a účel zástavního práva/věcného břemena	(údaje v tis. Kč)
			Hodnota zajištěného závazku PC
Bytové domy U Sila	195 559	úvěr ČS	302 655

3.3. Dlouhodobý finanční majetek

Společnost nevykazuje finanční majetek.

3.4. Zásoby

Společnost nevykazuje zásoby.

3.5. Krátkodobé pohledávky

Pohledávky po lhůtě splatnosti k 31.12.2025 činí 108 tis. Kč a k 31.12.2024 činily 151 tis. Kč

Společnost nemá žádné pohledávky se splatností delší než 5 let.

3.6. Časové rozlišení aktivní

Náklady příštích období zahrnují podíl na poplatku za sjednání dlouhodobého úvěru na dobu platnosti sjednaných podmínek.

3.7. Vlastní kapitál

Společnost vznikla v roce 2010 a vlastní kapitál je tvořen z hodnot převzatých odštěpením a dle projektu odštěpení 2020.

3.8. Rezervy

Společnost nemá k 31.12.2025 vytvořeny žádné rezervy.

3.9. Dlouhodobé závazky

K 31.12.2025 eviduje společnost dlouhodobý závazek se splatností delší než jeden rok ve výši 126 694 tis.Kč (zbývá 15 let z 18) vůči Stat. městu Liberec na základě Dohody o narovnání OS 202300427, CJ MML 036498/23 ze dne 15.3.2023 v 18-ti ročních splátkách ve stejné výši, počínaje rokem 2023.

3.10. Krátkodobé závazky

Společnost nevykazuje závazky po lhůtě splatnosti k 31.12.2025 a neměla žádné závazky po lhůtě splatnosti k 31.12.2024.

Krátkodobé přijaté zálohy

Krátkodobé přijaté zálohy v roce 2025 neobsahují žádné mimořádné položky v porovnání se stavem k 31.12.2024

Dohadné účty pasivní

K 31.12.2025 byla výše dohadných účtů pasivních 189 tis. Kč a k 31.12.2024 celkem 175 tis. Kč

3.11. Bankovní úvěry

Dlouhodobé bankovní úvěry obsahují:

(údaje v tis. Kč)					
Banka/ Věřitel	Měna	Zůstatek k 31.12.2025	Zůstatek k 31.12.2024	Úroková sazba v %	Forma zajištění
Úvěr ČS	Kč	33 962	38 771	Fix 4,39% /1M	Zástava nemovitostí
Celkem		33 962	38 771		

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

Krátkodobé bankovní úvěry a krátkodobé finanční výpomoci obsahují:

(údaje v tis. Kč)					
Banka/ Věřitel	Měna	Zůstatek k 31.12.2025	Zůstatek k 31.12.2024	Úroková sazba	Forma zajištění
Úvěr ČS - Část dlouhodobých úvěrů splatná do jednoho roku	Kč	4 809	4 926	Fix 4,39% /1M	Zástava nemovitostí

3.12. Odložená daň z příjmů

Celkovou existující odloženou daňovou pohledávku (závazek) lze analyzovat následovně:

Odložená daň z titulu

	(údaje v tis. Kč)	
	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Dlouhodobý majetek	12 954	12 464
Pohledávky	0	0
Daně celkem	12 954	12 464

3.13. Splatné závazky z titulu sociálního a zdravotního pojištění a daňové nedoplatky

K 31.12.2025 společnost nemá žádné splatné závazky z titulu pojistného na sociální zabezpečení, příspěvku na státní politiku zaměstnanosti a z titulu zdravotního pojištění. Dále společnost nemá žádné splatné daňové nedoplatky vůči místně příslušným finančním orgánům.

3.14. Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností

	(údaje v tis. Kč)			
	Období do 31.12.2025		Období do 31.12.2024	
	Tuzem.	Zahr.	Tuzem.	Zahr.
Realitní činnost - nájmy	26 628	0	24 271	0
Služby ostatní	8 451	0	8 449	0
Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb celkem	35 079	0	32 720	0

3.15. Zaměstnanci, vedení společnosti a statutární orgány

Počet zaměstnanců a členů vedení společnosti a osobní náklady jsou následující:

	(údaje v tis. Kč)			
	2025		2024	
	Počet	Osobní náklady celkem	Počet	Osobní náklady celkem
Zaměstnanci	2	4 417	2	4 299

Počet zaměstnanců vychází z průměrného přepočteného stavu pracovníků. Osobní náklady jsou včetně odměn členům představenstva a dozorčí rady.

3.16. Ostatní provozní výnosy

Ostatní provozní výnosy v roce 2025 neobsahují žádné mimořádné položky a činily k 31.12.2025 Kč 55 tis., k 31.12.2024 činily Kč 132 tis.

3.17. Transakce a vztahy se spřízněnými subjekty

Výnosy z transakcí se spřízněnými subjekty za rok 2025:

Subjekt	Vztah ke společnosti	Služby	Finanční	(údaje v tis. Kč)	
				Ostatní	Celkem
				31.12.2025	
Interma BYTY správa s.r.o.	Osoba jinak spojená	0	0	337	337

Nákupy z transakcí se spřízněnými subjekty za rok 2025:

(údaje v tis. Kč)

Příloha účetní závěrky za rok 2025

Subjekt	Vztah ke společnosti	Služby	Finanční	Ostatní	Celkem 31.12.2025
Interma BYTY pozemky s.r.o.	Osoba jinak spojená	0		2.000	2.000
Interma BYTY správa s.r.o.	Osoba jinak spojená	2.888			2.888

Pohledávky za spřízněnými subjekty

Subjekt	Vztah ke společnosti	Krátkodobé z obchodního styku	Ostatní	Celkem 31.12.2025	Celkem 31.12.2024
Interma BYTY správa s.r.o.	Osoba jinak spojená	0		0	28

Závazky za spřízněnými subjekty

(údaje v tis. Kč)

Subjekt	Vztah ke společnosti	Krátkodobé z obchodního styku	Ostatní	Celkem 31.12.2025	Celkem 31.12.2024
Interma BYTY správa s.r.o.	Osoba jinak spojená	539	0	539	540

3.18. Celkové náklady na odměny statutární auditorské společnosti

Náklady na odměnu statutárnímu auditorovi za povinný audit účetní závěrky dosáhly za období do 31.12.2025 Kč 100 tis. Auditor neposkytnul společnosti žádné další služby.

3.19. Celkové výdaje vynaložené na výzkum a vývoj

Společnost nevykládá náklady a nevyvíjí aktivity ve výzkumu a vývoji.

3.20. Závazky neuvedené v rozvaze

Ve společnosti nejsou žádné závazky neobsažené v účetnictví.

3.21. Události, které nastaly po datu účetní závěrky

Ve společnosti nenastaly po datu účetní závěrky významné skutečnosti, které by měly, nebo mohly mít zásadní vliv na hospodaření společnosti