

FIPOX

Skupina FIPOX
Výroční zpráva 2024

Obsah

- 4 Prohlášení statutárního orgánu
- 4 Slovo člena správní rady
- 6 Obecné údaje o konsolidující společnosti
- 7 Představení společnosti
- 8 Organigram společnosti k 31. 12. 2024
- 10 Projekty
- 31 Ocenění staveb
- 33 Skupina FIPOX v roce 2024
- 34 Finanční přehled
- 36 Konsolidované výsledky FIPOX holdingu za rok 2024
- 39 Textová část výroční zprávy
- 40 Audit nezávislého auditora
- 43 Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2024
- 52 Příloha konsolidované účetní závěrky k 31. prosinci 2024

Výroční zpráva
Skupina FIPOX 2024

V Brně dne 31. prosince 2025
Tomáš Vavřík
jednatel

Prohlášení statutárního orgánu

FIPOX a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která má sídlo Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno, identifikační číslo 109 58 479. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou 8559, oddíl B dne 17. června 2021. Společnost byla založena za účelem holdingového zastřešení nově budované skupiny firem FIPOX a je mateřskou společností skupiny nazývajcí se „FIPOX“. Konsolidovaná závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, vyhlášky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví a Českými účetními standardy v platném znění.

Slovo člena správní rady

Vážení investoři, obchodní partneři, kolegové, rok 2024 byl pro skupinu FIPOX obdobím strategické konsolidace a potvrzením správnosti naší vize stavět na pevných základech diverzifikovaného portfolia. Přestože makroekonomické prostředí nadále kladlo zvýšené nároky na efektivitu a flexibilitu, naše skupina prokázala mimořádnou odolnost a schopnost proměňovat příležitosti v reálné hodnoty.

V rámci naší klíčové developerské divize DOMOPLAN jsme v roce 2024 úspěšně završili dvě významné etapy. Dokončení a kolaudace brněnských projektů Starý pivovar a Nová Líšeň jsou pro nás víc než jen splněným termínem – jsou důkazem, že i v náročných tržních podmínkách dokážeme doručovat prémiové bydlení v nejvyšším standardu, o které je trvalý zájem. Tyto projekty tvoří stabilní pilíř naší bilance v uplynulém roce.

Skupina FIPOX však v roce 2024 rostla i mimo segment rezidenčního bydlení. Naše technologické a energetické divize se soustředily na integraci udržitelných řešení napříč celým holdingem. Právě rok 2024 byl klíčový pro nastavení synergií mezi našimi projekty a technologickým zázemím, což nám umožňuje stavět energeticky soběstačné celky připravené na budoucnost.

Zatímco jsme v uplynulém roce oslavili dokončení projektů v Brně, intenzivně jsme pracovali na přípravě dalších milníků. Rok 2024 byl obdobím největšího stavebního rozmachu na projektech jako Pekárenský dvůr či Block A[rt]. Tyto rozsáhlé realizace sice vyvrcholí až v roce následujícím, ale právě precizní práce celého týmu FIPOX v roce 2024 zajistila, že tyto budoucí dominanty Brna vznikají podle plánu a s nekompromisním důrazem na kvalitu.

Naším cílem zůstává vytvářet ekosystém firem a projektů, které se navzájem posilují a přinášejí dlouhodobý výnos našim investorům. Děkuji všem partnerům za jejich podporu a věřím, že výsledky roku 2024 jsou tím nejlepším odrazovým můstkem pro další růst celé skupiny.

S úctou,

PhDr. Tomáš Vavřík
jednatel

V Brně dne 31. 12. 2025



Obecné údaje o konsolidující společnosti

Obchodní firma	FIPOX a.s.
Sídlo	Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno
Datum vzniku a zápisu do OR	17. června 2021
IČ:	109 58 479
Zapsáno	Krajským soudem v Brně, sp. zn. B 8559
Právní forma	Akciová společnost
Základní kapitál	2 000 000 Kč

Představení společnosti

Vznik

Skupina FIPOX vznikla v roce 2021 s cílem integrovat klíčové subjekty z oblasti developmentu, stavebnictví, technologických řešení a energetiky pod jeden holding.

Smysl

Smyslem skupiny FIPOX je vytvářet výjimečné stavby a projekty, které mají trvalý přínos pro prostředí, ve kterém vznikají.

Naše jméno

Název FIPOX symbolizuje propojení Financí, Inovací, Projektování a Odpovědnosti. Písmeno „X“ vyjadřuje otevřenost k novým směrům.

Zaměstnanci

Naše skupina čítá více než 150 odborníků z různých oblastí. Tým tvoříme s důrazem na odbornost, inovace a partnerskou spolupráci.

Základní cíle

Budovat udržitelné projekty, zvyšovat soběstačnost budov a podporovat investice s pozitivním dopadem. Hodnoty společnosti

Vášeň & etika

Vášeň pro výjimečnost a výkon vyvažujeme respektem k lidem a etickými závazky.

Kreativita & inovace

Podporujeme, rozvíjíme a pěstujeme kreativitu, díky níž přinášíme neotřelá a udržitelná řešení.

Kvalita & poctivost

Vážíme si poctivého řemesla. Kládeme důraz na trvalost a nadčasovost naší práce.

Udržitelnost systému

Na prvním místě je pro nás společenská udržitelnost. Ekologickou, materiálovou a energetickou udržitelnost považujeme za samozřejmost.

Významné značky skupiny FIPOX

DOMOPLAN – přináší promyšlenou, udržitelnou architekturu a vytváří místa pro spokojený život a fungující komunity.

QPD – přináší optimalizaci nákladů napříč celým stavebním procesem. Díky zkušenému týmu konzultantů a projektantů tak můžou vzniknout krásné stavby, které si drží rukopis architekta a zároveň berou ohled na náklady v projektu i ve stavební výrobě.

THIERRA – Technologicko-stavební koncern THIERRA je partnerem investorů, kteří požadují kvalitu, poctivé řemeslo a odmítají se smířit se zavedenými (ne)pořádky stavebního trhu.

ALGLAS – Stavební společnost Alglas se specializuje na výrobu a dodávky exteriérových i interiérových fasád a dalších designových prvků staveb z lehkých kovů a skla.

CEF – Clean Energy Fund propojuje zájemce o investování v oblasti energetiky, realizátory nejmodernějších energetických řešení a vlastníky nemovitostí vhodných pro instalaci chytrých energetických zdrojů.

MyResorts – přichází s jedinečným obchodním modelem, který kombinuje investici a rekreační využití nemovitostí.

IDA – International Dressage Academy se věnuje výcviku koní a podpoře jezdců na nejvyšší úrovni tak, aby našli uplatnění v mezinárodním drezurním světě.

Organigram společnosti k 31. 12. 2024



Projekty společnosti DOMOPLAN

Projekty ve výstavbě

[Rezidence Pekárenský dvůr – I. etapa](#)

[Rezidence Block A\[rt\] – II. etapa PD](#)

[Rezidence Na Mariánské cestě – I. etapa](#)

[Rezidence Žižkova](#)

[Bytový dům Příční 14 | 12](#)

[Aparthotel Lesní stráně](#)

Rezidence

Pekárenský dvůr I. etapa



Lokalita

Bratislavská/Cejl, Brno

Počet jednotek

239 + 9 retail

Plánované dokončení

2Q 2025

Tržby z prodeje

1 272 mil. Kč bez DPH



Rezidence

Block A[rt] II. etapa PD



Lokalita	Bratislavská / Cejl, Brno
Počet jednotek	31
Plánované dokončení	2Q 2025
Tržby z prodeje	118 mil. Kč bez DPH



Rezidence

Na Mariánské cestě I. etapa



Lokalita	Brandýs n. Labem – Stará Boleslav
Počet jednotek	168
Plánované dokončení	2Q 2025
Tržby z prodeje	1 216 mil. Kč bez DPH



Rezidence
Žižkova



Lokalita Žižkova, Brno

Počet jednotek 76 + retail

Plánované dokončení 2Q 2026

Tržby z prodeje 812 mil. Kč bez DPH



Bytové domy
Příční 14 | 12



Lokalita Příční, Brno

Počet jednotek 35 | 35

Plánované dokončení 2Q 2026 | 4Q 2026

Tržby z prodeje 262 mil. Kč bez DPH | 287 mil. Kč bez DPH



Aparthotel

Lesní stráně



Lokalita	Ramzová/Ostružná, Jeseníky
Počet jednotek	49
Plánované dokončení	3Q 2027
Tržby z prodeje	438 mil. Kč bez DPH



Projekty společnosti DOMOPLAN

Projekty v přípravě

[BRIXX Brno](#)

[Rezidence Botanica](#)

[Rezidence Zanzara](#)

[Rezidence Na Mariánské cestě – II. etapa](#)

[Rezidence B80 – III. etapa PD](#)

[Horské apartmány Bukovka](#)

[Aparthotel Stará pošta](#)

Multifunkční komplex

BRIXX Brno



Lokalita	Starý Lískovec, Brno
Počet jednotek	503
Plánovaný začátek realizace I. etapy	2Q 2026
Tržby z prodeje	3,86 mld Kč bez DPH



Rezidence

Botanica



Lokalita	Stará, Brno-Zábřovice
Počet jednotek	91 + 2 retail
Plánovaný začátek realizace	1Q 2025
Tržby z prodeje	668 mil. Kč bez DPH



Bytový dům
Zanzara



Lokalita Komárov, Brno-jih

Počet jednotek 80

Plánovaný začátek realizace 2Q 2026

Tržby z prodeje 775 mil. Kč bez DPH



Rezidence
Na Mariánské cestě II. etapa



Lokalita Brandýš nad Labem, Stará Boleslav

Počet jednotek 169

Plánovaný začátek realizace 3Q 2025

Tržby z prodeje 1 398 mil. Kč bez DPH



Rezidence
B80 III. etapa PD



Lokalita	Bratislavská/Cejl, Brno
Počet jednotek	37 + 2 retail
Plánovaný začátek realizace	3Q 2025
Tržby z prodeje	295 mil. Kč bez DPH



Horské apartmány
Bukovka



Lokalita	Orlické hory
Počet jednotek	
Plánovaný začátek realizace	2Q 2026
Tržby z prodeje	668 mil. Kč bez DPH



Aparthotel
Stará pošta



Projekty společnosti DOMOPLAN

Zahraníční projekty

Rezidence Arboleda – Srbsko

Rezidencija Ardea – Samobor, Chorvatsko

Lokalita Filipovice, Jeseníky

Počet jednotek

Plánovaný začátek realizace 1Q 2027

Tržby z prodeje 412 mil. Kč bez DPH



Aparthotel

Arboleda – Srbsko



Lokalita	Zvezdara, Bělehrad
Počet jednotek	49
Plánovaný začátek realizace	1Q 2027
Tržby z prodeje	17 mil. EUR



Rezidencija

Ardea – Samobor, Chorvatsko



Lokalita	Samobor u Záhřebu
Počet jednotek	74
Plánovaný začátek realizace	4Q 2025
Tržby z prodeje	22 mil. EUR



Projekty společnosti DOMOPLAN

Projekty dokončené v roce 2024

[Nová Líšeň](#)

[Starý pivovar](#)



Rezidence
Nová Líšeň

Lokalita	Trnkova, Brno – Líšeň
Počet jednotek	13
Dokončeno	3Q 2024
Tržby z prodeje	93 mil. Kč bez DPH



Rezidence
Starý pivovar



Lokalita Kollárova, Brno

Počet jednotek 46

Dokončeno 2Q 2024

Tržby z prodeje 504 mil. Kč bez DPH



Ocenění staveb

Považujeme za samozřejmé, že nemovitost je krásná, kvalitní a udržitelná. Naším dlouhodobým cílem je hlavně přetvářet lokality, ve kterých stavíme, v jedinečná místa k životu pro obyvatele našich domů i jejich sousedy. Máme obrovskou radost, že naši snahu oceňují odborníci i veřejnost.

2024

Absolutní vítěz – Cena veřejnosti ČR
Rezidence Žižkova

2023

Realitní projekt roku 2023 – Cena architektů:
Absolutní vítěz a vítěz střeďočeského kraje
Rezidence na Mariánské cestě

Realitní projekt roku 2023 – Cena odborné poroty
a Cena architektů: Olomoucký kraj
Horský aparthotel Lesní stráně

Realitní projekt roku 2023 – Cena architektů:
Jihomoravský kraj
Rezidence Pekárenský dvůr

2022

Rezidence Hvězdová vítězem šestého ročníku
soutěže Chytrá města 2022

2021

Realitní projekt roku 2021 – Cena odborné poroty:
Absolutní vítěz
Rezidence Starý pivovar

Ocenění webové prezentace v soutěži Zlatý středník
Rezidence Pekárenský dvůr

2020

Realitní projekt roku 2020 – Cena odborné poroty:
Jihomoravský kraj
Rezidence Hvězdová

2019

Mies van der Rohe Award 2019 (nominace)
Bytový dům Domino

2018

Realitní projekt roku 2018 v Olomouckém kraji
Horské apartmány Filipovice

2013

Realitní projekt roku 2013 – Cena veřejnosti:
Jihomoravský kraj
Bytový dům Kadetka



Skupina FIPOX v roce 2023



Červenec

→ První informace o přípravě prémiového Holiday Resortu Plava Uvala v Chorvatsku.

Srpen

→ Oznámení třetí etapy Rezidence Pekárenský dvůr – projektu B80.

→ Dochází k oficiálnímu rebrandingu a transformaci společnosti FIPOX Finance na STOIX Financial Group. Tento milník znamenal posun od prostého zprostředkování k roli „financial concierge“ a profesionální správě klientského majetku v rámci celého holdingu.

Leden

→ DOMOPLAN na udílení cen realitní projekt roku získal 5 ocenění!

Únor

→ Oznámení vstupu nové specializované společnosti THIERRA Facade na trh.

Březen

→ Oficiální launch THIERRA Facade (7. 3.) a oznámení investice 40 mil. Kč do lanovky ve Filipovicích.

Duben

→ Dny otevřených dveří v Rezidenci Starý Pivovar.
→ Zahájení prací na projektu Příční 14.

Květen

→ Slavnostní poklepání základního kamene Rezidence Žižkova.

Červen

→ Slavnostní otevření Rezidence Starý Pivovar.
→ Úspěchy ve stáji IDA! Aktuálně zazářil Oaklehy, který na CDI Schloss Achleiten při svém mezinárodním debutu získal více než 72 %!

Září

→ Stavební dokončení Rezidence Nová Líšeň

Říjen

→ Rezidence Botanica získává stavební povolení.
→ Úspěšná kolaudace Rezidence Nová Líšeň.
→ Zahájení předprodeje Rezidence Ardea v Samoboru.



Listopad

→ Rezidence Zanzara získává územní povolení.
→ Dokončuje se modernizace lanovky ve SKIparku Filipovice.

Prosinec

→ Zahájení prodeje projektu Rezidence Příční 12.

Finanční přehled

Společnost FIPOX a.s. úspěšně dokončila svou druhou auditovanou účetní závěrku za rok 2024, čímž potvrzuje důraz na transparentnost a odpovědné řízení. Audit zároveň naplňuje zákonnou povinnost platnou od roku 2023. Otevřené a přesné finanční informace posilují důvěru investorů, obchodních partnerů i věřitelů a vytvářejí pevný základ pro další rozvoj společných projektů.

1 140

mil. Kč

meziroční růst: 20 %

Čistý obrat

67,2

mil. Kč

provozní marže: 5,9 %

EBIT

84,8

mil. Kč

marže: 7,4 %

EBITDA

29,7

mil. Kč

Konsolidovaný účetní
výsledek hospodaření

654

mil. Kč

Konsolidovaný vlastní
kapitál k 31. 12. 2024

1 460

mil. Kč

Konsolidovaná aktiva
k 31. 12. 2024

Konsolidované výsledky FIPOX holdingu za rok 2024

Celkové zhodnocení roku

Rok 2024 představuje druhé konsolidované účetní období FIPOX holdingu. Účetní závěrka je tak již plně srovnatelná s předchozím obdobím roku 2023 a umožňuje vyhodnotit meziroční vývoj finanční výkonnosti, majetkové struktury a kapitálové přiměřenosti skupiny.

V průběhu roku 2024 holding pokračoval v rozvoji svých investičních a provozních aktivit při zachování stabilního finančního rámce. Ve srovnání s předchozím rokem došlo ke zvýšení obrátu i bilanční sumy, posílení hotovostní pozice a udržení kladného provozního i čistého výsledku hospodaření. Výsledky roku 2024 odpovídají plánované investiční a růstové fázi skupiny.

Růst obrátu a provozní výkonnost

V roce 2024 dosáhl FIPOX holding konsolidovaného čistého obrátu ve výši 1 139,6 mil. Kč, což znamená meziroční růst o 20 % (2023: 949,5 mil. Kč). Vývoj byl podpořen zejména vyšším objemem dokončených developerských projektů a stabilním výkonem stavebních i manažerských činností. Struktura výnosů potvrzuje diverzifikovaný charakter podnikání skupiny, která pokrývá celý hodnotový řetězec projektů od akvizice po realizaci a prodej.

Provozní výsledek hospodaření činil 67,2 mil. Kč (2023: 89,3 mil. Kč). Meziroční pokles souvisí především s rozšířením rozsahu realizovaných zakázek, posílením managementu a administrativního zázemí a celkovým nárůstem fixní nákladové základny odpovídajícím růstové etapě holdingu. Významně vzrostly zejména režijní náklady v oblastech nábory, IT infrastruktury, kancelářských prostor a externích služeb.

Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním dosáhl 48,1 mil. Kč (2023: 67,2 mil. Kč), zatímco čistý zisk

po zdanění činil 29,7 mil. Kč (2023: 46,3 mil. Kč). Nižší úroveň čistého zisku je nutné interpretovat v kontextu investiční etapy, vyšších finančních nákladů a intenzivnější projektové aktivity, nikoliv jako oslabení základního provozního výkonu.

EBITDA a provozní efektivita

Ukazatel EBITDA dosáhl hodnoty 84,8 mil. Kč (2023: 117,7 mil. Kč), přičemž EBITDA marže činila 7,4 % (2023: 12,4 %).

Meziroční pokles marže souvisí zejména s výrazným zvýšením objemu zakázek, rozšiřováním podnikatelských aktivit a konkurenčním tlakem na cenu v prostředí intenzivní účasti ve výběrových řízeních. Růst tržeb tak nebyl plně doprovázen odpovídajícím zvýšením jednotkové ziskovosti, což je v sektoru developmentu a stavebnictví běžné v období akcelerovaného rozvoje. Navzdory tomuto vývoji si skupina zachovala kladnou provozní marži a stabilní schopnost generovat provozní cash flow.

Peněžní toky a likvidita

Peněžní toky roku 2024 odrážejí expanzní fázi skupiny a vyšší objem realizovaných projektů. Provozní cash flow zůstalo kladné, přičemž jeho vývoj byl ovlivněn zejména změnami pracovního kapitálu. Investiční cash flow reflektovalo rozvoj dlouhodobého majetku a pokračující investiční aktivitu.

Výrazné posílení peněžních prostředků z 58,5 mil. Kč na 160,9 mil. Kč představuje významné zlepšení okamžité likvidity a zvyšuje finanční flexibilitu skupiny. Oběžná aktiva převyšují krátkodobé závazky, což potvrzuje dostatečnou úroveň krátkodobé likvidity.

Růst aktiv a investiční rozvoj

Celková konsolidovaná aktiva dosáhla 1 460,9 mil. Kč (2023: 1 212,7 mil. Kč), což představuje meziroční nárůst o více než 20 %. Tento vývoj odráží zejména:

- zvýšení oběžných aktiv na 532,6 mil. Kč (2023: 413,7 mil. Kč),
- růst dlouhodobého hmotného majetku na 157,3 mil. Kč (2023: 111,7 mil. Kč),
- významné posílení hotovostní pozice.

Kladný konsolidační rozdíl zůstává stabilní na úrovni 536,0 mil. Kč (2023: 519,3 mil. Kč), což potvrzuje dlouhodobou hodnotu akviziční struktury společnosti.

K 31. 12. 2024 disponoval holding portfoliem rozpracovaných a připravovaných projektů, které představují významný zdroj budoucích výnosů v následujících obdobích a podporují předvídatelnost budoucích peněžních toků.

Kapitálová struktura a financování

Vlastní kapitál vzrostl na 653,5 mil. Kč (2023: 622,0 mil. Kč) a představuje přibližně 45 % celkových aktiv. Objem cizích zdrojů dosáhl 771,9 mil. Kč (2023: 532,6 mil. Kč), přičemž jejich nárůst souvisí zejména s financováním nových projektů a rozšířením investičního portfolia. V bilanční struktuře je dále zahrnuto časové rozlišení ve výši 31,3 mil. Kč, představující výnosy a náklady časově náležející do budoucích účetních období.

Cizí zdroje dosáhly výše 771,9 mil. Kč (2023: 532,6 mil. Kč). Meziroční nárůst souvisí především s financováním nových projektů, rozšířením investičních aktivit a zvýšením provozního rozsahu skupiny.

Významnou část tohoto nárůstu představují krátkodobé závazky z obchodního styku, které reflektují vyšší objem realizovaných zakázek a navýšení provozní aktivity. Největší podíl na meziročním zvýšení krátkodobých závazků má stavební společnost THIERRRA Construction s.r.o., a to v souvislosti s intenzivní realizací projektů v daném období.

Úročené závazky jsou tvořeny převážně projektovým bankovním a vnitroskupinovým financováním se splatností navázanou na životní cyklus jednotlivých projektů. Skupina průběžně řídí refinanční riziko a sleduje vývoj úrokových sazeb.

Celková míra zadlužení vzrostla z přibližně 44 % na 53 %, což odpovídá běžné praxi v developerském sektoru. Kapitálová struktura zůstává vyvážená a odpovídá růstové fázi podnikání.

Likvidita a pracovní kapitál

Oběžná aktiva výrazně převyšují krátkodobé závazky, což potvrzuje dostatečnou úroveň krátkodobé likvidity. Výrazné posílení peněžních prostředků (z 58 mil. Kč na 161 mil. Kč) znamená významné zlepšení okamžité likvidity oproti předchozímu roku.

Struktura pracovního kapitálu odpovídá expanzní etapě a vyššímu objemu probíhajících projektů.

Finanční výsledek a zadlužení

Finanční výsledek hospodaření byl v roce 2024 záporný ve výši -19,1 mil. Kč (2023: -22,1 mil. Kč). I přes vyšší objem financování došlo k meziročnímu mírnému zlepšení, což indikuje stabilizaci nákladů na kapitál.

V roce 2024 dosáhl holding čisté hotovostní pozice, kdy objem peněžních prostředků převýšil úročený dluh. Ukazatel čistý dluh / EBITDA tak nabyl záporné hodnoty, což představuje silný signál finanční stability.

Úrokové krytí (EBITDA / úrokové náklady) činilo přibližně 2,5× (2023: 3,5×) a zůstává na bezpečné úrovni odpovídající standardu sektoru.

Rentabilita vlastního kapitálu (ROE)

ROE dosáhla v roce 2024 přibližně 4,5 % (2023: 7,4 %). Pokles ukazatele je důsledkem nižšího čistého zisku při současném růstu kapitálové základny a odpovídá investiční fázi skupiny.

Zisk vytvořený v roce 2024 byl ponechán ve skupině a slouží k posílení kapitálové základny a financování další expanze.

Tržní prostředí a rizika

Rok 2024 byl charakterizován postupnou stabilizací úrokového prostředí při současně přetrvávajícím tlaku na nákladové vstupy ve stavebnictví a developerském segmentu. Skupina těmto podmínkám přizpůsobila své investiční a finanční řízení se zaměřením na efektivní alokaci kapitálu, řízení pracovního kapitálu a udržování dostatečné likvidní rezervy.

Meziroční růst aktiv i objemu realizovaných výkonů byl doprovázen dočasným poklesem ziskovosti, který odráží zvýšený rozsah projektové aktivity a související nákladovou náročnost. Současné výrazné posílení hotovostní pozice však významně zvyšuje schopnost skupiny pružně reagovat na případné tržní výkyvy i při vyšší míře využití externích zdrojů financování.

Závěr

Rok 2024 představuje období akcelerovaného rozvoje skupiny při zachování finanční stability a kontrolovaného rizikového profilu. Skupina v daném období:

- zvýšila obrát o pětinu,
- navýšila bilanční sumu o více než 20 %,
- významně posílila hotovostní rezervu,

- udržela kladný provozní i čistý výsledek hospodaření,
- zachovala bezpečnou schopnost plnit své finanční závazky.

Meziroční pokles ziskovosti představuje přirozený důsledek rozvojové fáze a zvýšené investiční aktivity. Z dlouhodobého strategického pohledu jde o řízený vývoj vytvářející pevný základ pro další expanzi a růst hodnoty skupiny v následujících letech.

PhDr. Tomáš Vavřík

člen správní rady

31. 12. 2025

Textová část výroční zprávy

1. Skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

Po rozvahovém dni nenastaly žádné významné události, které by ovlivnily účetní závěrku za rok 2024.

2. Předpokládaný vývoj činnosti účetní jednotky

Skupina vykazuje v roce 2024 konsolidovaný zisk ve výši 29,7 mil. Kč po zdanění. Vedení skupiny zvažilo plánované hospodaření v dalších letech, případná rizika a jejich dopady na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání skupiny. Účetní konsolidovaná závěrka za rok 2024 byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání.

3. Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Žádné takové aktivity v těchto oblastech skupina nemá.

4. Nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Skupina nenabyla v účetním období vlastní akcie či podíly.

5. Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

V realizovaných projektech se skupina zaměřuje na dodržování principu trvalé udržitelnosti a energetické soběstačnosti. I proto se v roce 2022 Skupina připojila k Memorandu o snižování produkce oxidu uhličitého, které uzavřela s vedením města Brna. DOMOPLAN využívá moderní technologie i prověřené principy tak, aby výstavba i následný provoz zbytečně nezatěžovaly životní prostředí. A směřuje tak k trvale udržitelnému bydlení s co nejmenšími energetickými nároky – bydlení v zeleni, využívání dešťové vody, recyklace stavebních materiálů, efektivní využívání energie (solární panely, tepelná čerpadla, rekuperační jednotky), podpora ekologické mobility.

6. Pobočka nebo jiná část obchodního závodu v zahraničí

Skupina nemá takovou pobočku či jinou část obchodního závodu.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určená akcionářům společnosti
FIPOX a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti

FIPOX a.s.

se sídlem Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno, IČ: 109 58 479,

společnost zapsaná do obchodního rejstříku vedeným u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 8559
(dále též Společnost)

a jejich dceřiných společností (dále též skupina) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31.12.2024, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty za období od 1.1.2024 do 31.12.2024, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za období od 1.1.2024 do 31.12.2024 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých významných účetních metod a dalších vysvětlujících informací. Údaje o skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv skupiny k 31.12.2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1.1.2024 do 31.12.2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na skupině 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.

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

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

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu

V4 Audit s.r.o.

tel.: +420 596 785 668
e-mail: info@v4audit.cz
Jurečkova 643/20
702 00 Moravská Ostrava

tel.: +420 225 092 935
e-mail: info@v4audit.cz
Radlická 714/113A
158 00 Praha 5

Česká republika | Czech Republic | www.v4audit.cz

s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce a skupině získanými během provádění auditu 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 konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s konsolidovanou účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o společnosti a skupině, 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 statutárního orgánu společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Statutární orgán společnosti FIPOX a.s. odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je statutární orgán společnosti FIPOX a.s. povinen posoudit, zda je společnost a skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení společnosti nebo skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná 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 konsolidované 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 konsolidované 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 konsolidované 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 skupiny 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 statutární orgán společnosti FIPOX a.s. uvedl v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti a skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti společnosti a skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že společnost nebo skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat statutární orgán 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.

V Ostravě dne 31. prosince 2025

V4 Audit, s.r.o.
Jurečkova 643/20
Moravská Ostrava
702 00 Ostrava
oprávnění KA ČR č. 064

Ing. Michal Groborz
pověřený a odpovědný auditor
oprávnění KA ČR č. 2101



ROZVAHA

v plném rozsahu ke konsolidované účetní závěrce
ke dni 31.12.2024
(v celých tisících Kč)

IČ
109 58 479

Ozn. a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období	Minulé účetní období
			Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM [A + B + C + D]	001	1 460 925	1 212 701
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0
B.	Dlouhodobý majetek [Σ B I až B V]	003	755 538	778 573
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek [Σ B I.1 až B I.5]	004	13 265	14 605
B. I. 1.	Nehmotné výsledky vývoje	005	0	0
B. I. 2.	Ocenitelná práva [B I.2.1 + B I.2.2]	006	13 184	14 605
2. 1.	Software	007	327	947
2. 2.	Ostatní ocenitelná práva	008	12 857	13 658
B. I. 3.	Goodwill	009	0	0
B. I. 4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	0	0
B. I. 5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek [B I.5.1 + B I.5.2]	011	81	0
5. 1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	0
5. 2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	81	0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek [Σ B II.1 až B II.5]	014	157 308	111 725
B. II. 1.	Pozemky a stavby [B II.1.1 + B II.1.2]	015	118 385	36 547
1. 1.	Pozemky	016	102 208	19 384
1. 2.	Stavby	017	16 177	17 163
B. II. 2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	28 014	32 898
B. II. 3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	0	0
B. II. 4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek [Σ B II.4.1 až B II.4.3]	020	10 909	4 095
4. 1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021	0	0
4. 2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022	7 304	892
4. 3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	3 605	3 203
B. II. 5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek [B II.5.1 + B II.5.2]	024	0	38 185
5. 1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	0	0
5. 2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	0	38 185
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek [Σ B III.1 až B III.7]	027	48 143	131 219
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	2 604	2 626
B. III. 2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	119	0
B. III. 3.	Podíly - podstatný vliv	030	0	0
B. III. 4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031	29 279	13 709
B. III. 5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	0	0
B. III. 6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	16 141	114 854
B. III. 7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek [B III.7.1 + B III.7.2]	034	0	30
7. 1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	0	0
7. 2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036	0	30
B. IV.	Kladný konsolidační rozdíl	037	535 952	519 264
B. V.	Cenné papíry a podíly v ekvivalenci	038	871	1 760



Ozn. a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období	Minulé účetní období
			Netto	Netto
C.	Oběžná aktiva [Σ C I až C IV]	039	532 553	413 732
C. I.	Zásoby [Σ C I 1 až C I 5]	040	44 460	37 475
C. I. 1.	Materiál	041	15 643	23 861
C. I. 2.	Nedokončená výroba a polotovary	042	26 506	13 351
C. I. 3.	Výrobky a zboží [C I.3.1 + C I.3.2]	043	0	0
3. 1.	Výrobky	044	0	0
3. 2.	Zboží	045	0	0
C. I. 4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	046	2 311	263
C. I. 5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	047	0	0
C. II.	Pohledávky [C II 1 + C II 2]	048	327 071	317 642
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky [Σ C II 1.1 až C II 1.5]	049	74 847	51 989
1. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	050	71 992	49 245
1. 2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	051	0	505
1. 3.	Pohledávky - podstatný vliv	052	0	0
1. 4.	Odložená daňová pohledávka	053	0	0
1. 5.	Pohledávky - ostatní [Σ C II 1.5.1 až C II 1.5.4]	054	2 754	2 219
1. 5. 1.	Pohledávky za společníky	055	0	728
1. 5. 2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	056	2 754	0
1. 5. 3.	Dohadné účty aktivní	057	0	0
1. 5. 4.	Jiné pohledávky	058	101	1 491
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky [Σ C II 2.1 až C II 2.4]	059	252 224	265 673
C. II. 2. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	060	168 347	198 532
2. 2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	061	35	179
2. 3.	Pohledávky - podstatný vliv	062	0	0
2. 4.	Pohledávky - ostatní [Σ C II 2.4.1 až C II 2.4.6]	063	83 842	66 962
2. 4. 1.	Pohledávky za společníky	064	2 878	17
2. 4. 2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	065	0	0
2. 4. 3.	Stát - daňové pohledávky	066	18 500	18 424
2. 4. 4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	067	21 247	18 337
2. 4. 5.	Dohadné účty aktivní	068	37 650	12 164
2. 4. 6.	Jiné pohledávky	069	3 567	18 020
C. III.	Krátkodobý finanční majetek [C III.1 + C III.2]	070	134	132
C. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	071	0	0
C. III. 2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	072	134	132
C. IV.	Peněžní prostředky [C IV 1 + C IV 2]	073	160 888	58 483
C. IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	074	3 024	2 989
C. IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	075	157 864	55 494
D	Časové rozlišení aktiv [Σ D 1 až D 3]	076	172 833	20 395
D. 1.	Náklady příštích období	077	5 861	10 711
2	Komplexní náklady příštích období	078	0	0
3	Příjmy příštích období	079	166 972	9 684



Ozn. a	PASIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období	Minulé účetní období
	PASIVA CELKEM [A + B + C + D + E]	080	1 460 925	1 212 701
A	Vlastní kapitál [Σ A I až A VIII]	081	653 499	622 023
A. I.	Základní kapitál [Σ A I 1 až A I 3]	082	2 000	2 000
A. I. 1.	Základní kapitál	083	2 000	2 000
A. I. 2.	Vlastní podíly (-)	084	0	0
A. I. 3.	Změny základního kapitálu	085	0	0
A. II.	Ážio a kapitálové fondy [A II 1 + A II 2]	086	542 843	542 777
A. II. 1.	Ážio	087	0	0
A. II. 2.	Kapitálové fondy [Σ A II 2.1 až A II 2.5]	088	542 843	542 777
2. 1.	Ostatní kapitálové fondy	089	542 854	542 777
2. 2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	090	0	0
2. 3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	091	0	0
2. 4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	092	0	0
2. 5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	093	0	0
A. III.	Fondy ze zisku [A III 1 + A III 2]	094	106	0
A. III. 1.	Ostatní rezervní fondy	095	106	0
A. III. 2.	Statutární a ostatní fondy	096	0	0
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let [Σ A IV 1 až A IV 3]	097	81 917	35 395
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	098	82 406	35 395
A. IV. 2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	099	0	0
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	100	26 633	41 856
A. V. 1.	Výsledek hospodaření bez podílu ekvivalence (+/-)	101	27 522	42 978
A. V. 2.	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci (+/-)	102	-889	-1 121
A. VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	103	0	0
A. VII.	Kurzový rozdíl z přepočtu cizoměnových podílů (+/-)	104	-11	-6
B + C.	CIZÍ ZDROJE [B + C]	106	771 882	532 581
B.	Rezervy [Σ B 1 až B 4]	107	1 000	5 500
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	108	0	0
2.	Rezerva na daň z příjmů	109	0	0
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	110	0	0
4.	Ostatní rezervy	111	1 000	5 500
C.	Závazky [C I + C II]	112	770 882	527 081
C. I.	Dlouhodobé závazky [Σ C I 1 až C I 9]	113	374 924	328 110
C. I. 1.	Vydané dluhopisy [C I 1.1 + C I 1.2]	114	19 006	51 052
1. 1.	Vyměnitelné dluhopisy	115	0	0
1. 2.	Ostatní dluhopisy	116	19 006	51 052
C. I. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	117	31 237	29 171
C. I. 3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	118	0	0
C. I. 4.	Závazky z obchodních vztahů	119	94 196	42 362
C. I. 5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	120	0	0
C. I. 6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	121	191 173	147 155
C. I. 7.	Závazky - podstatný vliv	122	270	0
C. I. 8.	Odložený daňový závazek	123	3 806	188
C. I. 9.	Závazky - ostatní [Σ C I 9.1 až C I 9.3]	125	35 236	58 183
9. 1.	Závazky ke společníkům	125	0	1
9. 2.	Dohadné účty pasivní	126	0	0
9. 3.	Jiné závazky	127	35 236	58 182



Ozn. a	PASIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období	Minulé účetní období
C. II.	Krátkodobé závazky [Σ C II 1 až C II 8]	128	395 959	198 970
C. II. 1.	Vydané dluhopisy [C II 1 1 + C II 1 2]	129	44 138	1 025
1. 1.	Vyměnitelné dluhopisy	130	0	0
1. 2.	Ostatní dluhopisy	131	44 138	1 025
C. II. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	132	0	2 195
C. II. 3.	Krátkodobé přijaté zálohy	133	44 570	19 414
C. II. 4.	Závazky z obchodních vztahů	134	249 876	114 899
C. II. 5.	Krátkodobé směnky k úhradě	135	0	0
C. II. 6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	136	205	2 204
C. II. 7.	Závazky - podstatný vliv	137	0	270
C. II. 8.	Závazky - ostatní [Σ C II 8 1 až C II 8 7]	138	57 170	58 963
B. 1.	Závazky ke společníkům	139	120	1
B. 2.	Krátkodobé finanční výpomoci	140	0	0
B. 3.	Závazky k zaměstnancům	141	5 169	4 759
B. 4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	142	2 967	2 725
B. 5.	Stát - daňové závazky a dotace	143	5 231	12 858
B. 6.	Dohadné účty pasivní	144	37 805	14 368
B. 7.	Jiné závazky	145	5 878	24 252
D.	Časové rozlišení pasiv [D 1 + D 2]	146	31 345	34 364
D. 1.	Výdaje příštích období	147	19 144	3 367
2.	Výnosy příštích období	148	12 201	30 997
E.	Menšinový vlastní kapitál [Σ E.1. až E.4.]	149	4 199	23 733
E. 1.	Menšinový základní kapitál	150	531	1 949
2.	Menšinové kapitálové fondy	151	8	23 668
3.	Menšinové fondy ze zisku	152	1 471	-5 167
4.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	153	2 189	3 283

Sestaveno dne: 31.12.2025
Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost
Spisová značka: B 8559 vedená u Krajského soudu v Brně
Podpisový záznam: PhDr. TOMÁŠ VAVŘÍK, člen správní rady




Zpracováno v souladu s vyhláškou
č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Obchodní firma konsolidující
účetní jednotky:

FIPOX a.s.

Sídlo konsolidující účetní
jednotky:

Starobrněnská 337/8
Brno-město, 602 00 Brno

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu ke konsolidované účetní
ke dni 31.12.2024
(v celých tisících Kč)

IČ
109 58 479

Ozn. a	TEXT b	Číslo řádku c	Běžné účetní období	Minulé účetní období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	1 139 130	890 952
II.	Tržby za prodej zboží	02	442	309
A.	Výkonová spotřeba [Σ A.1. až A.3.]	03	946 699	692 095
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	556	8
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	05	163 704	168 777
A. 3.	Služby	06	782 439	523 310
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	-14 521	-7 169
C.	Aktivace (-)	08	0	0
D.	Osobní náklady [D.1. + D.2.]	09	114 525	76 343
D. 1.	Mzdové náklady	10	83 887	55 896
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatr [D.2.1. + D.2.2.]	11	30 638	20 447
2. 1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	28 568	19 202
2. 2.	Ostatní náklady	13	2 070	1 245
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti [Σ E.1. až E.4.]	14	48 770	57 215
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku [E.1.1. + E.1.2.]	15	48 598	28 398
1. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	17 508	28 398
1. 2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	0	0
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	172	-31
E. 4.	Úpravy hodnot konsolidačního rozdílu	20	31 090	28 848
III.	Ostatní provozní výnosy [Σ III.1. až III.3.]	21	35 306	44 441
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	22	24 999	10 285
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	23	647	368
III. 3.	Jiné provozní výnosy	24	9 660	33 788
F.	Ostatní provozní náklady [Σ F.1. až F.5.]	25	12 160	27 943
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	26	10 742	4 970
F. 2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	27	3	0
F. 3.	Daně a poplatky	28	650	593
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	29	-4 500	71
F. 5.	Jiné provozní náklady	30	5 265	22 309
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)		67 245	89 274



Ozn. a	TEXT b	Číslo řádku c	Běžné účetní období	Minulé účetní období
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly [IV.1. + IV.2.]	32	0	127
IV 1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	33	0	127
IV 2.	Ostatní výnosy z podílů	34	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	35	0	170
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku [V.1. + V.2.]	36	0	0
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	37	0	0
V. 2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	38	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	39	0	86
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy [VI.1. + VI.2.]	40	15 103	10 366
VI 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	41	0	1 141
VI 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	42	15 103	9 225
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	43	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady [J.1. + J.2.]	44	33 877	33 233
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	45	0	2 797
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	46	33 877	30 435
VII.	Ostatní finanční výnosy	47	2 002	3 259
K.	Ostatní finanční náklady	48	2 367	2 374
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) [Σ IV. až VII. - Σ G. až K.]	49	-19 139	-22 110
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) [Σ I až VII - Σ A. až K.]	50	48 106	67 164
L.	Daň z příjmů [L.1. + L.2.]	51	18 395	20 904
L. 1.	Daň z příjmů splatná	52	18 820	20 904
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	53	-425	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) [Σ I. až VII. - Σ A. až K. - L.]	54	29 711	46 260
M.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	55	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	56	27 522	42 978
	z toho: Výsledek hospodaření za účetní období bez menšinových podílů	57	27 522	42 978
	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	58	2 189	3 283
	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	59	-889	-1 121
****	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	60	26 633	45 139
*	Čistý obrat za účetní období [Σ I. až VII.]	61	1 139 572	949 454

Sestaveno dne: 31.12.2025
Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost
Spisová značka: B 8559 vedená u Krajského soudu v Brně
Podpisový záznam: PhDr. TOMÁŠ VAVŘÍK, člen správní rady



Zpracováno v souladu s vyhláškou
č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

v plném rozsahu ke konsolidované účetní závěrce
ke dni 31.12.2024
(v celých tisících Kč)

IČ
109 58 479

Obchodní firma
konsolidující účetní
jednotky:
FIPOX a.s.
Sídlo konsolidující
účetní jednotky:
Starobrněnská 337/8
Brno-město, 602 00 Brno

Pozn. Přílohy	Základní kapitál	Konsolidovaný rezervní fond	Ážio a kapitálové fondy	Sociální fond a fondy ze zisku	Konsolidovaný nerozdělaný zisk	HV BO	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2024	2 000	0	542 771		35 395	41 856	622 023
Rozdělení hospodářského výsledku					41 856	-41 856	0
Zisk za rok 2024 bez menšinových podílů						26 633	26 633
Přiděl do sociálního fondu						0	0
Kurzové rozdíly vlastní kapitál				106			106
Výplata akcionářům z nerozděleného zisku							0
Dodatečné úpravy předchozí období			66		5 014		5 014
Jiný výsledek hospodaření					-489		-423
Ostatní					141		141
Zůstatek k 31. 12. 2024	2 000	0	542 837	106	81 917	26 633	653 493

Sestaveno dne: 31.12.2025
Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost
Spisová značka: B 8559 vedená u Krajského soudu v Brně
Podpisový záznam: PhDr. TOMÁŠ VAVŘÍK, člen správní rady



Zpracováno v souladu s vyhláškou
č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Obchodní firma konsolidující
účetní jednotky:

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

v plném rozsahu ke konsolidované účetní
ke dni 31.12.2024
(v celých tisících Kč)

FIPOX a.s.

Sídlo konsolidující účetní
jednotky:
Starobměnská 337/8
Brno-město, 602 00 Brno

IČ
109 58 479

Ozn.	TEXT	Číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c		
	Peněžní toky z provozní činnosti			
	Účetní ztráta před zdaněním		48 105	
A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace:	01	56 780	
A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv	02	17 508	
A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek a rezerv	03	-4 328	
A. 1. 3.	Zisk (-) z prodeje stálých aktiv	04	-14 257	
A. 1. 4.	Výnosy z podílů na zisku (-)	05	0	
A. 1. 5.	Vyúčtované nákladové (+) a výnosové (-) úroky	06	18 774	
A. 1. 6.	Zúčtování konsolidačního rozdílu	07	31 090	
A. 1. 7.	Úpravy o ostatní nepeněžní operace	08	7 993	
*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	09	104 885	
A. 2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:	10	16 566	
A. 2. 1.	Změna stavu pohledávek a přechodných účtů aktiv	11	-170 450	
A. 2. 2.	Změna stavu závazků a přechodných účtů pasív *)	12	194 003	
A. 2. 3.	Změna stavu zásob	13	-6 985	
A. 2. 4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku	14	-2	
A **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	15	121 451	
A. 3.	Vyplacené úroky	16	-32 809	
A. 4.	Přijaté úroky	17	15 103	
A. 5.	Zaplacená daň z příjmů	18	-25 220	
A. 6.	Přijaté podíly na zisku	19	0	
A ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	20	78 525	
B. 1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	21	-136 992	
B. 2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	22	24 999	
B. 3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	23	83 025	
	Příjmy z prodeje majetkových účastí	24	0	
B ***	Čistý peněžní tok z investiční činnosti	25	-28 968	
C. 1.	Změna stavu dlouhodobých a krátkodobých závazků z financování	26	52 849	
C. 2.	Změna stavu vlastního kapitálu:	27	0	
C. 2. 6.	Vyplacené podíly na zisku	28	-2	
	Vyplacené podíly na menšinovém kapitálu	29	0	
	Vyplacené tantiémy jednatele	30	0	



C.***	Čisté peněžní toky z finanční činnosti	31	52 846
	Čisté zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	32	102 404
	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku roku	33	58 483
	vliv příspěvku společníka do vlastního kapitálu	34	0
	vliv rozšíření konsolidačního celku	35	0
	Vliv rozšíření konsolidačního celku	36	
	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci roku	37	160 887

Sestaveno dne: 31.12.2025
Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost
Spisová značka: B 8559 vedená u Krajského soudu v Brně
Podpisový záznam: PhDr. TOMÁŠ VAVŘÍK, člen správní rady



Příloha konsolidované účetní závěrky k 31. prosinci 2024

FIPOX a.s.

IČ: 109 58 479

Příloha konsolidované účetní závěrky k 31. prosinci 2024

Obsah

1. POPIS KONSOLIDUJÍCÍ SPOLEČNOSTI.....	1
2. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU.....	1
3. ZPŮSOB A METODY KONSOLIDACE A ÚČETNÍ OBDOBÍ.....	5
4. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY.....	7
a) Dlouhodobý nehmotný majetek.....	7
b) Dlouhodobý hmotný majetek.....	7
c) Finanční majetek.....	9
d) Peněžní prostředky.....	9
e) Pohledávky.....	9
f) Vlastní kapitál.....	9
g) Cizí zdroje.....	9
h) Devizové operace.....	10
i) Použití odhadů.....	10
j) Účtování výnosů a nákladů.....	10
k) Daň z příjmů.....	10
l) Následné události.....	10
5. DLOUHODOBÝ MAJETEK.....	11
m) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč netto).....	11
n) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč netto).....	11
o) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč).....	11
6. ZÁSoby.....	12
7. POHLEDÁVKY.....	12
8. OPRAVNÉ POLOŽKY.....	12
9. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY.....	12
11. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV.....	13
12. VLASTNÍ KAPITÁL.....	13
13. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY.....	13
14. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY.....	13
15. ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM.....	14
16. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV.....	14
17. DAŇ Z PŘÍJMU.....	14
18. VÝNOSY.....	15
19. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI.....	15
20. VÝDAJE na VÝZKUM a VÝVOJ.....	15
21. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI.....	15
22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI.....	15

1. POPIS KONSOLIDUJÍCÍ SPOLEČNOSTI

FIPOX a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která má sídlo Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno, identifikační číslo 109 58 479. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou 8559, oddíl B dne 17. června 2021. Společnost byla založena za účelem holdingového zastřešení nově budované skupiny firem FIPOX a je mateřskou společností skupiny nazývaní se „FIPOX“.

V roce 2024 nebyly provedeny žádné významné změny v zápisu do obchodního rejstříku.

Základní kapitál společnosti je 2 mil. Kč.

2. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU

Konsolidované účetní jednotky:

Společnost FIPOX a.s. vykonává rozhodující vliv (přímý i nepřímý) v těchto společnostech:

FIPOX Capital s.r.o.	IČ: 116 55 615
FIPOX Assets s.r.o.	IČ: 172 12 766
FIPOX Invest s.r.o.	IČ: 217 87 352
DOMOPLAN SPV IV. s.r.o.	IČ: 142 85 401
STOIX Financial Group s.r.o.	IČ: 174 00 392
STOIX SE	IČ: 171 07 377
STOIX Investments s.r.o.	IČ: 177 50 458
STOIX Consulting s.r.o.	IČ: 177 50 440
STOIX investiční zprostředkovatel s.r.o.	IČ: 192 81 959
REFIC finance s.r.o.	IČ: 191 34 967
FIPOX Real Estate s.r.o.	IČ: 116 55 593
INTERESTA CZ s.r.o.	IČ: 260 12 642
IDA International Dressage Academy s.r.o.	IČ: 069 21 060
DOMOPLAN a.s.	IČ: 051 01 077
DOMOPLAN PS a.s.	IČ: 033 35 216
DOMOPLAN - Rezidence Komárov s.r.o.	IČ: 054 17 970
DOMOPLAN - investiční 5, s.r.o.	IČ: 108 80 909
DOMOPLAN - investiční 8, s.r.o.	IČ: 108 80 879
DOMOPLAN - investiční 9, s.r.o.	IČ: 051 01 085
DOMOPLAN - investiční 15, s.r.o.	IČ: 175 74 684
DOMOPLAN - investiční 16, s.r.o.	IČ: 139 92 716
DOMOPLAN - investiční 17, s.r.o.	IČ: 108 80 895
DOMOPLAN - Resort Drátovna s.r.o.	IČ: 090 01 913
Rezidence Pixel, s.r.o.	IČ: 027 05 222
DOMOPLAN SPV I. s.r.o.	IČ: 210 27 811
DOMOPLAN SPV II. s.r.o.	IČ: 176 34 768
DOMOPLAN SPV III. s.r.o.	IČ: 139 92 724

1

DOMOPLAN SPV V. s.r.o.	IČ: 175 19 187
DOMOPLAN SPV VI. s.r.o.	IČ: 634 82 380
DOMOPLAN SPV VII. s.r.o.	IČ: 199 70 072
DOMOPLAN HR d.o.o.	OIB: 21275834956
DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	OIB: 31626486021
DOMOPLAN d.o.o.	MB: 21699268
MyResorts a.s.	IČ: 190 88 621
Apartmány Filipovice, s.r.o.	IČ: 086 78 910
SUPER WASH II., s.r.o.	IČ: 038 78 830
WOHO s.r.o.	IČ: 142 85 525
THIERRA a.s.	IČ: 171 42 539
THIERRA Construction s.r.o.	IČ: 173 99 629
THIERRA Assets s.r.o.	IČ: 173 99 599
THIERRA Infrastructure s.r.o.	IČ: 175 19 187
THIERRA Management s.r.o.	IČ: 175 19 195
THIERRA Energo s.r.o.	IČ: 199 70 331
ALGLAS s.r.o.	IČ: 049 29 292
ALGLAS Europe s.r.o.	IČ: 196 28 757
ALGLAS SK	IČ: 529 33 971
QPD s.r.o.	IČ: 193 00 948
SENFIELD a.s.	IČ: 197 98 091
Clean Energy Fund SICAV, a.s.	IČ: 176 86 571
CEF NA MARIÁNSKÉ CESTĚ s.r.o.	IČ: 178 65 930
CEF PEKÁRENSKÝ DVŮR s.r.o.	IČ: 178 65 956
CEF LESNÍ STRANĚ s.r.o.	IČ: 191 41 351
CEF BRIXX s.r.o.	IČ: 191 66 061
CEF ZBROVIA s.r.o.	IČ: 192 68 335
CEF SPV VI. s.r.o.	IČ: 212 29 422
CEF SPV VII. s.r.o.	IČ: 212 29 759

Přidružené účetní jednotky:

Společnost FIPOX a.s. vykonává podstatný vliv (přímý i nepřímý) v těchto společnostech:

ARBOLEDA Beograd d.o.o.	MB: 21815462
-------------------------	--------------

Společnost FIPOX a.s. vyloučila z konsolidačního celku:

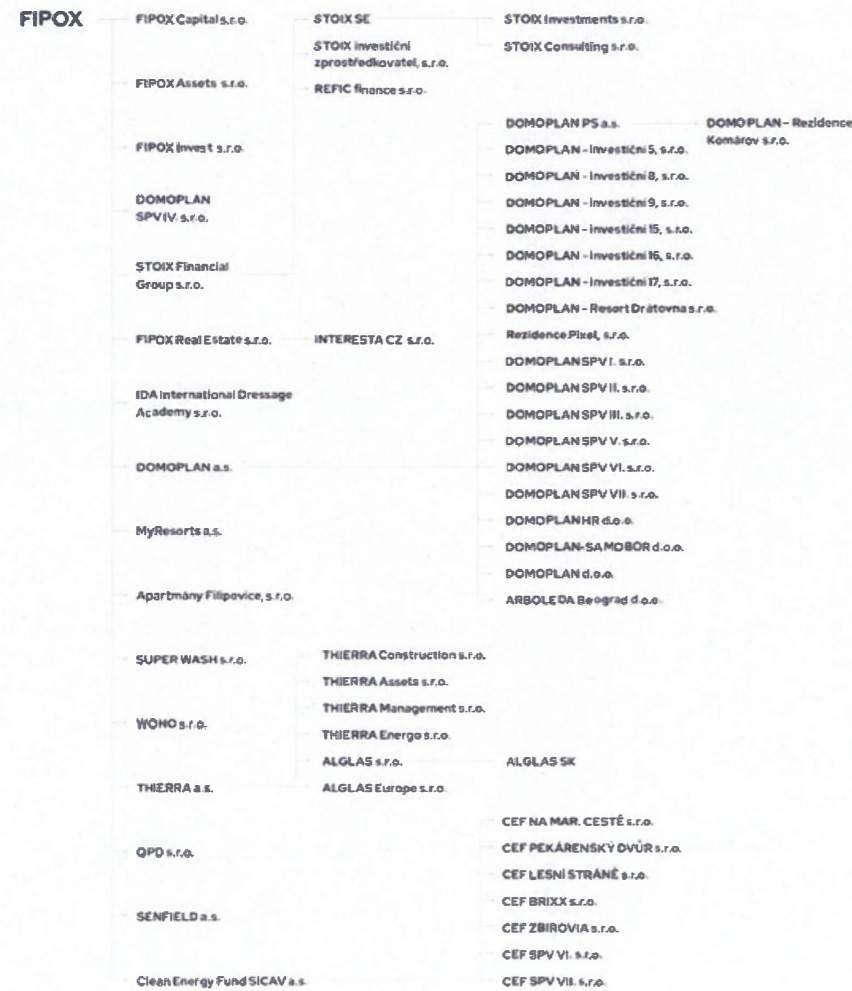
ALGLAS Europe s.r.o.	IČ: 196 28 757	nevýznamné
Clean Energy Fund SICAV, a.s.	IČ: 176 86 571	nevýznamné
CEF NA MARIÁNSKÉ CESTĚ s.r.o.	IČ: 178 65 930	nevýznamné
CEF PEKÁRENSKÝ DVŮR s.r.o.	IČ: 178 65 956	nevýznamné
CEF LESNÍ STRANĚ s.r.o.	IČ: 191 41 351	nevýznamné
CEF BRIXX s.r.o.	IČ: 191 66 061	nevýznamné

2

Příloha konsolidované účetní závěrky k 31. prosinci 2024

CEF ZBIROVIA s.r.o.	IČ: 192 68 335	nevýznamné
CEF SPV VI. s.r.o.	IČ: 212 29 422	nevýznamné
CEF SPV VII. s.r.o.	IČ: 212 29 759	nevýznamné

Struktura skupiny



Příloha konsolidované účetní závěrky k 31. prosinci 2024

Přehled k 31.12.2024 (v tis. Kč):

Název a právní forma společnosti	IČO	Období pořízení podílu	Pořizovací cena akcií/podílu*	% vlivu mateřské společnosti	Mateřská společnost	Metoda konsolidace
FIPOX a.s.	IČ: 109 58 479			100%	Tomáš Vavřík	plná
FIPOX Capital s.r.o.	IČ: 116 55 615	07_2021	20 tis. Kč	100%	FIPOX a.s.	plná
FIPOX Assets s.r.o.	IČ: 172 12 766	06_2022	14 724 tis. Kč	100%	FIPOX a.s.	plná
FIPOX Invest s.r.o.	IČ: 217 87 352	07_2024	20 tis. Kč	100%	FIPOX a.s.	plná
DOMOPLAN SPV IV. s.r.o.	IČ: 142 85 401	02_2022	20 tis. Kč	100%	FIPOX a.s.	plná
STOIX Financial Group s.r.o.	IČ: 174 00 392	08_2022	8 tis. Kč	80%	FIPOX a.s.	plná
STOIX SE	IČ: 171 07 377	09_2022	2 924 tis. Kč	100%	STOIX Financial Group s.r.o.	plná
STOIX Investments s.r.o.	IČ: 177 50 458	11_2022	20 tis. Kč	100%	STOIX SE	plná
STOIX Consulting s.r.o.	IČ: 177 50 440	11_2022	2 481 tis. Kč	100%	STOIX SE	plná
STOIX investiční zprostředkovatel, s.r.o.	IČ: 092 81 959	04_2024	5 500 tis. Kč	100%	STOIX Financial Group s.r.o.	plná
REFIC finance s.r.o.	IČ: 191 34 967	10_2024	13 tis. Kč	65%	STOIX Financial Group s.r.o.	plná
FIPOX Real Estate s.r.o.	IČ: 116 55 593	07_2021	20 tis. Kč	100%	FIPOX a.s.	plná
INTERESTA CZ s.r.o.	IČ: 260 12 642	11_2021	20 004 tis. Kč	100%	FIPOX Real Estate s.r.o.	plná
IDA International Dressage Academy s.r.o.	IČ: 069 21 060	10_2024	2 000 tis. Kč	50%	FIPOX a.s.	poměrná
DOMOPLAN a.s.	IČ: 051 01 077	03_2022	528 083 tis. Kč	100%	FIPOX a.s.	plná
DOMOPLAN PS a.s.	IČ: 033 35 216	12_2024	17 200 tis. Kč	100%	DOMOPLAN a.s.	plná
DOMOPLAN - Rezidence Komárov s.r.o.	IČ: 054 17 970	01_2024	65 000 tis. Kč	100%	DOMOPLAN PS a.s.	plná
DOMOPLAN - investiční 5, s.r.o.	IČ: 108 80 909	07_2024	74 tis. Kč	100%	DOMOPLAN a.s.	plná
DOMOPLAN - investiční 8, s.r.o.	IČ: 108 80 879	05_2021	331 tis. Kč	100%	DOMOPLAN a.s.	plná
DOMOPLAN - investiční 9, s.r.o.	IČ: 051 01 085	10_2024	9 000 tis. Kč	100%	DOMOPLAN a.s.	plná
DOMOPLAN - investiční 15, s.r.o.	IČ: 175 74 684	10_2024	70 tis. Kč	100%	DOMOPLAN a.s.	plná
DOMOPLAN - investiční 16, s.r.o.	IČ: 139 92 716	11_2021	1 640 tis. Kč	100%	DOMOPLAN a.s.	plná
DOMOPLAN - investiční 17, s.r.o.	IČ: 108 80 895	12_2024	64 tis. Kč	100%	DOMOPLAN a.s.	plná
DOMOPLAN - Resort Drátovna s.r.o.	IČ: 090 01 913	07_2024	10 tis. Kč	100%	DOMOPLAN a.s.	plná
Residence Pixel, s.r.o.	IČ: 027 05 222	07_2024	13 001 tis. Kč	100%	DOMOPLAN a.s.	plná
DOMOPLAN SPV I. s.r.o.	IČ: 210 27 811	12_2023	35 tis. Kč	100%	DOMOPLAN a.s.	plná
DOMOPLAN SPV II. s.r.o.	IČ: 176 34 768	10_2022	41 tis. Kč	100%	DOMOPLAN a.s.	plná
DOMOPLAN SPV III. s.r.o.	IČ: 139 92 724	11_2021	20 tis. Kč	100%	DOMOPLAN a.s.	plná
DOMOPLAN SPV V. s.r.o.	IČ: 175 19 187	09_2022	12 tis. Kč	100%	DOMOPLAN a.s.	plná
DOMOPLAN SPV VI. s.r.o.	IČ: 634 82 380	12_2020	932 tis. Kč	100%	DOMOPLAN a.s.	plná
DOMOPLAN SPV VII. s.r.o.	IČ: 199 70 072	11_2024	100 tis. Kč	100%	DOMOPLAN a.s.	plná
DOMOPLAN HR d.o.o.	OIB: 21275834956	02_2022	69 tis. Kč	100%	DOMOPLAN a.s.	plná
DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	OIB: 31626486021	02_2022	69 tis. Kč	100%	DOMOPLAN a.s.	plná

Příloha konsolidované účetní závěrky k 31. prosinci 2024

DOMOPLAN d.o.o.	MB: 21699268	07_2021	25 tis. Kč	100%	DOMOPLAN a.s.	plná
ARBOLEDA Beograd d.o.o.	MB: 21815462	07_2022	2 523 tis. Kč	39,25%	DOMOPLAN a.s.	ekvivalenční
MyResorts a.s.	IČ: 190 88 621	02_2024	2 000 tis. Kč	100%	FIPOX a.s.	plná
Apartmenty Filipovice, s.r.o.	IČ: 086 78 910	08_2021	172 tis. Kč	100%	FIPOX a.s.	plná
SUPER WASH II., s.r.o.	IČ: 038 78 830	07_2021	2 100 tis. Kč	100%	FIPOX a.s.	plná
WOHO s.r.o.	IČ: 142 85 525	02_2022	30 tis. Kč	100%	FIPOX a.s.	plná
THIERRA a.s.	IČ: 171 42 539	05_2022	2 000 tis. Kč	100%	FIPOX a.s.	plná
THIERRA Construction s.r.o.	IČ: 173 99 629	08_2022	4 500 tis. Kč	90%	THIERRA a.s.	plná
THIERRA Assets s.r.o.	IČ: 173 99 599	08_2022	100 tis. Kč	100%	THIERRA a.s.	plná
THIERRA Management s.r.o.	IČ: 175 19 195	09_2022	100 tis. Kč	100%	THIERRA a.s.	plná
THIERRA Energo s.r.o.	IČ: 199 70 331	11_2024	100 tis. Kč	100%	THIERRA a.s.	plná
ALGLAS s.r.o.	IČ: 049 29 292	11_2024	51 051 tis. Kč	100%	THIERRA a.s.	plná
ALGLAS Europe s.r.o.	IČ: 196 28 757	08_2024	50 tis. Kč	100%	THIERRA a.s.	vyřazeno
ALGLAS SK	IČ: 529 33 971	03_2020	126 tis. Kč	100%	ALGLAS s.r.o.	plná
QPD s.r.o.	IČ: 193 00 948	04_2024	80 tis. Kč	80%	FIPOX a.s.	plná
SENFIELD a.s.	IČ: 197 98 091	10_2024	2 000 tis. Kč	100%	FIPOX a.s.	plná
Clean Energy Fund SICAV, a.s.	IČ: 176 86 571	10_2022	80 tis. Kč	80%	FIPOX a.s.	vyřazeno
CEF NA MARIÁNSKÉ CESTĚ s.r.o.	IČ: 178 65 930	12_2022	40 tis. Kč	100%	Clean Energy Fund SICAV, a.s.	vyřazeno
CEF PEKÁRENSKÝ DVŮR s.r.o.	IČ: 178 65 956	12_2022	40 tis. Kč	100%	Clean Energy Fund SICAV, a.s.	vyřazeno
CEF LESNÍ STRÁNĚ s.r.o.	IČ: 191 41 351	03_2024	40 tis. Kč	100%	Clean Energy Fund SICAV, a.s.	vyřazeno
CEF BRIXX s.r.o.	IČ: 191 66 061	03_2024	40 tis. Kč	100%	Clean Energy Fund SICAV, a.s.	vyřazeno
CEF ZBIOVIA s.r.o.	IČ: 192 68 335	04_2024	40 tis. Kč	100%	Clean Energy Fund SICAV, a.s.	vyřazeno
CEF SPV VI. s.r.o.	IČ: 212 29 422	02_2024	1 750 tis. Kč	100%	Clean Energy Fund SICAV, a.s.	vyřazeno
CEF SPV VII. s.r.o.	IČ: 212 29 759	02_2024	10 120 tis. Kč	100%	Clean Energy Fund SICAV, a.s.	vyřazeno

* Účetní hodnota podílu zohledňuje kromě pořizovací ceny dodatečné příplatky nebo jejich vrácení
X Účetní hodnota je evidovaná u společností zahrnutých do konsolidace metodou ekvivalence

Nebyly uzavřeny dohody mezi společníky, které by zakládaly rozhodovací práva bez ohledu na výši podílu na základním kapitálu u výše uvedených společností. Nebyly uzavřeny ovládací smlouvy ani smlouvy o převodech zisku.

3. ZPŮSOB A METODY KONSOLIDACE A ÚČETNÍ OBDOBÍ

Při konsolidaci byla použita metoda plné konsolidace a metoda ekvivalence. Všechny podíly konsolidované plnou metodou byly do konsolidace zahrnuty přímo. Podíly v ekvivalenci byly zahrnuty na základě účetních závěrek těchto společností. Pro konsolidaci nebyly použity mezinárodní účetní standardy. Konsolidovaná závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, vyhlášky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví a Českými účetními standardy v platném znění.

Účetní závěrky společností zahrnutých do konsolidačního celku byly sestaveny k datu 31.12.2024. Účetní závěrky všech osob konsolidačního celku jsou uloženy a zpřístupněny k nahlédnutí v sídle společnosti.

Příloha konsolidované účetní závěrky k 31. prosinci 2024

Účetní závěrky společností zahrnutých do konsolidace jsou v měně CZK. U společností s okamžikem akvizice v roce 2024 je z důvodu lepší srozumitelnosti výkazů pro uživatele zahrnut výsledek hospodaření za celé období roku 2024. Vliv přeměn společností zahrnutých do konsolidace plnou metodou, které se uskutečnily po okamžiku akvizice je v konsolidaci vyloučen.

Audit účetní závěrky za rok 2024 měly níže uvedené společnosti:

- DOMOPLAN a.s.
- THIERRA Constructions.r.o.
- ALGLAS s.r.o.

Účetní závěrky výše uvedených společností byly auditorem ověřeny bez výhrad.

Účetní závěrky za rok 2024 zbylých společností konsolidačního celku nebyly auditovány.

Konsolidační rozdíly

Konsolidační rozdíl je rozdíl mezi pořizovací cenou podílů konsolidované účetní jednotky konsolidovaného podniku a jejich oceněním podle podílové účasti konsolidující účetní jednotky na výši vlastního kapitálu vyjádřeného reálnou hodnotou, která vyplývá jako rozdíl reálných hodnot aktiv a reálných hodnot cizího kapitálu ke dni akvizice nebo ke dni dalšího zvýšení účasti (dalšího pořízení cenných papírů nebo podílů).

S ohledem na nedostatek informací o reálné hodnotě aktiv a cizího kapitálu byla ve všech případech akvizice použita účetní hodnota evidovaná dle účetních závěrek konsolidovaných společností. V případech, kdy není známa konečná hodnota pořizovací ceny podílu, je zohledněna předpokládaná částka doplatků pomocí dohadné položky. Součástí pořizovací ceny podílů jsou rovněž vedlejší náklady pořízení (jako např. právní služby aj. odměny) které byly vyúčtovány k 31.12.2024.

U všech akvizic roku 2018 až 2024 je v souladu s investiční strategií skupiny FIPOX stanovený investiční horizont na 20 let – tomu odpovídá doba odpisování konsolidačních rozdílů.

Konsolidační rozdíl a jeho odpis je na dané úrovni konsolidace rozdělen i na menšinový vlastní kapitál, pokud mu přísluší.

Přehled konsolidačních rozdílů k 31.12.2024 (v tis. Kč)

Název a právní forma společnosti	Pořizovací cena akcií/podílu + vedlejší náklady*	Podíl na vlastním kapitálu k okamžiku akvizice	Konsolidační rozdíl	Oprávký 31.12.2023	Odpis konsolidačního rozdílu 31.12.2024	Netto hodnota konsolidačního rozdílu k 31.12.2024
FAMILY ACE s.r.o.	600	85	515	52	26	437
INTERESTA s.r.o.	20 004	3 299	16 705	1 670	835	14 200
IDA s.r.o.	2 000	1 172	1 414	142	71	1 201
DOMOPLAN a.s.	528 083	11 948	516 135	51 612	25 807	438 716
ARBOLEDA Beograd d.o.o.	3 743	2 881	862	86	43	733
SUPERWASH II s.r.o.	2 100	-4 358	6 458	646	323	5 489
ALGLAS s.r.o.	30 950	-3 922	34 872	3 488	1 744	29 640
STOIX investiční zprostředkovatel, s.r.o.	5 500	-2 676	8 176	0	204	7 972
DOMOPLAN PS a.s.	17 200	7 480	9 720	0	0	9 720
DOMOPLAN - Rezidence Komárov s.r.o.	65 000	32 497	32 503	0	1 625	30 878
DOMOPLAN - investiční 9, s.r.o.	9 000	20	8 980	0	112	8 868
THIERRA a.s.	2 000	25 608	-23 608	0	0	-23 608
Rezidence Pixel, s.r.o.	13 001	995	12 006	0	300	11 706
Celkem			624 739	28 848	31 091	535 952

Příloha konsolidované účetní závěrky k 31. prosinci 2024

Přehled konsolidačních rozdílů k 31.12.2023 (v tis. Kč)

Název a právní forma společnosti	Pořizovací cena akcií/podílu + vedlejší náklady*	Podíl na vlastním kapitálu k okamžiku akvizice	Konsolidační rozdíl	Odpis konsolidačního rozdílu	Netto hodnota konsolidačního rozdílu k 31.12.2023
FAMILY ACE s.r.o.	600	85	515	26	463
INTERESTA s.r.o.	20 004	3 299	16 705	835	15 034
IDA s.r.o.	2000	1 172	1 414	71	1 273
DOMOPLAN a.s.	528 083	11 948	516 135	25 807	464 522
ARBOLEDA Beograd d.o.o.	3 743	2 881	862	43	776
SUPERWASH II s.r.o.	2 100	-4 358	6 458	323	5 812
ALGLAS s.r.o.	30 950	-3 922	34 872	1 744	31 385
celkem			576 961	28 848	519 264

* k datu akvizice (bez zohlednění následných změn bez vlivu na konsolidační rozdíl)

4. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY

Účetnictví společností zahrnutých do konsolidačního celku se řídí příslušnými ustanoveními zákonů o účetnictví platných v jednotlivých státech, ve kterých společnosti působí. Rozdíly v účetních metodách jsou nevýznamné, v rámci konsolidačních úprav byly jednotlivé formáty účetních závěrek přetříděny do struktury dle vyhlášky č. 500/2002 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavená za rok 2024, srovnatelné údaje jsou uvedeny za rok 2023.

Způsoby oceňování, které společnosti použily při sestavení účetních závěrek za rok 2024 jsou následující:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související.

Dlouhodobý nehmotný majetek vyrobený ve společnosti se oceňuje vlastními náklady, které zahrnují přímé materiálové a mzdové náklady a výrobní režijní náklady.

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 60 tis. Kč v roce 2024 je odepisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Drobný dlouhodobý nehmotný majetek nad 20 tis. Kč je účtován při pořízení, resp. při jeho zařazení do používání přímo do nákladů a je evidován v operativní evidenci.

Odpisy

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého nehmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od-do)
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	-
Software	3-6
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	3-6

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

b) Dlouhodobý hmotný majetek

Příloha konsolidované účetní závěrky k 31. prosinci 2024

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu a další náklady s pořízením související.

Dlouhodobý hmotný majetek nad 80 tis. Kč v roce 2024, do roku 2021 nad 40 tis. Kč se odepisuje do nákladů po dobu ekonomické životnosti. Drobný dlouhodobý majetek je účtován při pořízení, resp. při jeho zařazení do používání přímo do nákladů a je evidován v operativní evidenci.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku v pronájmu v příslušném roce je odepisován jako soubor technického zhodnocení – movitých věcí.

Odpisy

Odpisy (zrychlené i rovnoměrné) jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého hmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti a předpokládané zbytkové hodnoty majetku. Odpisový plán je stanovený pro každou položku majetku individuálně. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od-do)
Movité věci	5-10
Dospělá zvířata	5
Stavby	30-50

c) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří cenné papíry k obchodování, ostatní krátkodobé cenné papíry a podíly, u nichž zpravidla v okamžiku pořízení není znám záměr účetní jednotky.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména majetkové účasti a poskytnuté půjčky.

Cenné papíry k obchodování jsou cenné papíry držené za účelem provádění transakcí na finančním trhu s cílem dosahovat zisk z cenových rozdílů v krátkodobém, maximálně ročním horizontu.

Podíly a cenné papíry se oceňují pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a přímé náklady s pořízením související, např. poplatky a provize makléřům a burzám. Půjčky jsou oceněny nominální hodnotou vč. naběhlého úroku.

K 31. 12. se jednotlivé složky finančního majetku přeceňují níže uvedeným způsobem:

- Cenné papíry k obchodování reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do nákladů nebo do výnosů.
- Majetkové účasti představující účast v ovládané osobě nebo v osobě pod podstatným vlivem se oceňují pořizovací cenou.
- Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtován jako opravná položka.

d) Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

e) Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Nakoupené pohledávky se oceňují pořizovací cenou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

f) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku krajského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu.

g) Cizí zdroje

Společnost vytváří zákonné rezervy ve smyslu zákona o rezervách a rezervy na ztráty a rizika v případech, kdy lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín plnění při dodržení věčné a časové souvislosti.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím a dluhopisy se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím se považuje i část krátkodobých závazků k úvěrovým institucím, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

Úroky ze závazků k úvěrovým institucím, ostatních finančních výpomocí a dluhopisů, pokud se jejich splatnost nepředpokládá do 12 měsíců od data rozvahy, jsou vykazovány jako dlouhodobé závazky.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů. Rozdělují se na krátkodobé a dlouhodobé.

h) Devizové operace

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách denním kurzem z aktuálního dne a k rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem platným k 31. 12. vyhlášeným Českou národní bankou.

Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

i) 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.

j) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věčně i časově souvisejí.

O zisku vyplývajícím z dlouhodobých obchodních smluv se účtuje až v okamžiku dokončení a vyfakturování zakázky a způsobem stanoveným v uzavřené smlouvě.

k) Daň z příjmů

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace.

V případě, že účetní závěrka předchází konečnému výpočtu daně z příjmů, vytváří účetní jednotka rezervu na daň z příjmů.

l) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

Příloha konsolidované účetní závěrky k 31. prosinci 2024

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

5. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč netto)

	31.12.2023	31.12.2024
Goodwill – ochranné známky	0	0
Software	947	327
Ostatní ocenitelná práva	13 658	12 857
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	81
Celkem	14 605	13 265

K 31.12.2024 skupina FIPOX eviduje v nehmotném majetku 13 265 tis. Kč (k 31.12.2023 14 605 tis. Kč). Z čehož primární část tvoří ostatní ocenitelná práva.

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč netto)

	31.12.2023	31.12.2024
Pozemky	19 384	102 208
Stavby	17 163	16 177
Hmotné movité věci a jejich soubory	32 898	28 014
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	4 095	10 909
Nedokončený majetek	38 185	0
Celkem	111 725	157 308

Hmotné movité věci zahrnují zejména vybavení kanceláří a nově nabitě pozemky v chorvatském Samoboru a v Brně.

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Dlouhodobý finanční majetek zahrnuje podíl:

	31.12.2023	31.12.2024
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	2 626	2 604
Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	0	119
Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	13 709	29 279
Zápůjčky a úvěry – ostatní	114 854	16 141
Ostatní dlouhodobý finanční majetek	30	0
Celkem	131 219	48 143

11

Příloha konsolidované účetní závěrky k 31. prosinci 2024

V položce podíly – ovládaná nebo ovládající osoba je zahrnut podíl společnosti DOMOPLAN d.o.o. na společnosti DOMILING d.o.o., který je nevýznamný a společností spadajících pod Clean Energy Fund SICAV, a.s., které taktéž nebyly do konsolidace zařazeny z důvodu nevýznamnosti.

Položka zápůjčky a úvěry – ostatní ve výši 16 141 tis. Kč (k 31.12.2023 114 854 tis. Kč) je tvořena zápůjčkami ke spřízněným společnostem, které však nespádají do konsolidačního celku.

Položka zápůjčky a úvěry – podstatný vliv ve výši 29 279 tis. Kč (k 31.12.2023 13 709 tis. Kč) je tvořena zápůjčkami ke spřízněným společnostem, které však nespádají do konsolidačního celku.

6. ZÁSObY

Zásoby zahrnují především materiál ve společnosti ALGLAS s.r.o. pro realizaci staveb a nedokončenou výrobu ve společnosti DOMOPLAN a.s., kam spadají nedokončené stavby. Materiál je v celkové výši 15 643 tis. Kč (k 31.12.2023 23 861 tis. Kč), Nedokončená výroba pak ve výši 26 506 tis. Kč (k 31.12.2023 13 351 tis. Kč).

7. POHLEDÁVKY

Dlouhodobé pohledávky zahrnují zejména pohledávky z obchodních vztahů ve výši 71 992 tis. Kč (k 31.12.2023 49 245 tis. Kč), celková výše dlouhodobých pohledávek je 74 847 tis. Kč (k 31.12.2023 51 969 tis. Kč).

Krátkodobé pohledávky zahrnují zejména pohledávky z obchodních vztahů ve výši 168 347 tis. Kč (k 31.12.2023 198 532 tis. Kč) a ostatní pohledávky ve výši 83 842 tis. Kč (k 31.12.2023 66 962 tis. Kč), z toho:

- Stát – daňové pohledávky 18 500 tis. Kč (k 31.12.2023 18 424 tis. Kč)
- Krátkodobé poskytnuté zálohy 21 247 tis. Kč (k 31.12.2023 18 337 tis. Kč)
- Dohadné účty aktivní 37 650 tis. Kč k 31.12.2023 12 164 tis. Kč)
- Jiné pohledávky 3 567 tis. Kč (k 31.12.2023 18 020 tis. Kč)

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, byly v roce 2024 vytvořeny opravné položky na základě dokladové inventury pohledávek a zvážení všech dostupných informací k jednotlivým pochybným pohledávkám (viz bod 8).

8. OPRAVNÉ POLOŽKY

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv (uvedených v bodech 4, 5 a 6).

Změny na účtech opravných položek (v tis. Kč):

Opravné položky k:	31. 12. 2023	31. 12. 2024
pohledávkám – z obchodního styku	72	2 998
majetku	9 420	0

Zákonné opravné položky se tvoří v souladu se zákonem č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů a jsou daňově uznatelné. Účetní opravné položky se tvoří na základě vnitřních směrnic a jsou daňově neuznatelné.

9. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

K 31.12.2024 byly peněžní prostředky v hotovosti v hodnotě 3 024 tis. Kč (k 31.12.2023 2 989 tis. Kč). Peněžní prostředky vedené na bankovních účtech 157 864 tis. Kč (31.12.2023 55 494 tis. Kč).

12

10. KRÁTKODOBÉ CENNÉ PAPIRY A PODÍLY K 31.12. (V TIS. KČ):

Společnosti ve skupině k 31.12.2024 nedrží žádné cenné papíry, podíly držené za účelem prodeje nebo obchodování anebo ostatní krátkodobé cenné papíry a podíly.

11. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV

Náklady příštích období ve výši 5 861 tis. Kč (k 31.12.2023 10 711 tis. Kč) zahrnují především položky ve společnosti DOMOPLAN a.s. a DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.

Příjmy příštích období ve výši 166 972 tis. Kč (31.12.2023 9 684 tis. Kč) zahrnují převážně položky ve společnosti DOMOPLAN a.s.

12. VLASTNÍ KAPITÁL

Konsolidovaný výsledek hospodaření běžného účetního období činí 26 633 tis. Kč (k 31.12.2023 41 856 tis. Kč), přičemž výsledek hospodaření bez podílu na výsledku hospodaření v ekvivalenci činí 27 522 tis. Kč (k 31.12.2023 42 978 tis. Kč). V průběhu roku byly vyplaceny dividendy akcionářům ve výši 0 tis. Kč (k 31.12.2023 5 000 tis. Kč) ze společnosti DOMOPLAN a.s.

Výsledek hospodaření běžného období bude v následujícím období převeden do nerozdělených zisků.

13. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky k 31.12. tvoří zejména závazky – ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 191 173 tis. Kč (k 31.12.2023 147 155 tis. Kč), což je závazek k vlastníkoví skupiny – Tomáši Vavříkovi.

Vydané dluhopisy ve výši 19 006 tis. Kč (k 31.12.2023 51 052 tis. Kč), primárně ze společnosti DOMOPLAN a.s.

Závazky k úvěrovým institucím a jiné financování ve výši 31 237 tis. Kč (k 31.12.2023 29 171 tis. Kč) splatné v roce 2027 a v letech následujících viz bod 15

Jiné dlouhodobé závazky ve výši 35 236 tis. Kč (k 31.12.2023 58 182 tis. Kč) obsahují zejména závazky ze zápujček od třetích stran.

14. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Krátkodobé závazky k úvěrovým institucím ve výši 0 tis. Kč (k 31.12.2023 2 195 tis. Kč) viz bod 15.

Stav krátkodobých závazků z obchodních vztahů po vyloučení vzájemných transakcí činí 249 876 tis. Kč (k 31.12.2023 114 899 tis. Kč). Z toho patří většinová část (67 %) společnosti THIERRA Construction s.r.o. a cca 11 % společnosti ALGLAS s.r.o.

Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba obsahují zejména půjčky od ovládajících osob ve výši 205 tis. Kč (k 31.12.2023 2 204 tis. Kč).

Ostatní závazky ve výši 57 170 tis. Kč (k 31.12.2023 58 963 tis. Kč) jsou tvořeny:

- Závazky ke společníkům 120 tis. Kč (k 31.12.2023 1 tis. Kč).
- Závazky k zaměstnancům 5 169 tis. Kč (k 31.12.2023 4 759 tis. Kč).
- Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění ve výši 2 967 tis. Kč (k 31.12.2023 2 725 tis. Kč) (nejsou déle než 3 měsíce po splatnosti).
- Stát – daňové závazky a dotace ve výši 5 231 tis. Kč (k 31.12.2023 12 858 Kč).

13

- Dohadné účty pasivní ve výši 37 805 tis. Kč (k 31.12.2023 14 368 tis. Kč) zahrnují především dohad na rozpracovanost staveb u společnosti THIERRA Construction s.r.o. a dohady na energie. Jejich výše je stanovena odhadem a předpokladem na základě všech dostupných relevantních informací.
- Jiné závazky ve výši 5 878 tis. Kč (k 31.12.2023 24 252 tis. Kč), obsahují zejména leasingové závazky nebo závazky z výnosů z dluhopisů.

15. ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM

Závazky vůči úvěrovým institucím (v tis. Kč):

Závazek	Zůstatek k 31.12.2024	Popis	Konečná lhůta splatnosti	Forma a povaha zajištění
THIERRA Assets s.r.o.	10 124	Úvěry auta	2027-2028	-
DOMOPLAN a.s.	2 507	Úvěry auta	2027-2028	-
IDA s.r.o.	8	Úvěr auto	2028	-
FIPOX Capital s.r.o.	363	Úvěr auto	2028	-
THIERRA a.s.	2 896	ČSOB leasing	2027-2028	-
ALGLAS s.r.o.	15 338	Úvěry auta	2028	-

Závazky vůči úvěrovým institucím (v tis. Kč):

Závazek	Zůstatek k 31.12.2023	Popis	Konečná lhůta splatnosti	Forma a povaha zajištění
THIERRA Assets s.r.o. - KR	2 195	Úvěry auta	2027-2028	-
DOMOPLAN a.s.	1 058	Úvěry auta	2027-2028	-
IDA s.r.o.	215	Úvěr auto	2028	-
SUPERWASH II s.r.o.	1 891	-	2025	bankosměnka, bankovní záruka
THIERRA a.s.	376	ČSOB leasing	2027-2028	-
THIERRA Assets s.r.o.	8 036	Úvěry auta	2027-2028	-
ALGLAS s.r.o.	17 595	Úvěry auta	2028	-

Úvěrové závazky jsou hrazeny ve splatnosti.

K 31.12.2024 společnosti ve skupině všechny významné podmínky úvěrových smluv dodržely.

16. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

Výdaje příštích období k 31.12.2024 ve výši 19 144 tis. Kč (k 31.12.2023 3 367 tis. Kč), které zahrnují především nevyfakturovaná plnění, která jsou účtována do nákladů období roku 2024, do kterého věcně a časově přísluší.

Výnosy příštích období byly k 31.12.2024 ve výši 12 201 tis. Kč (k 31.12.2023 30 997 tis. Kč).

17. DAŇ Z PŘÍJMU

Výpočet efektivní daňové sazby 2024 (v tis. Kč):

	2023	2024
Zisk před zdaněním	67 164	48 106
Daň z příjmů splatná	20 904	18 820
Daň z příjmů odložená	0	-425
Efektivní daňová sazba (%) *)	31 %	38 %

*) Efektivní daňová sazba představuje podíl součtu daně z příjmu splatné a odložené a zisku před zdaněním

14

18. VÝNOSY

Rozpis konsolidovaných tržeb (v tis. Kč) bez vzájemných tržeb společností v konsolidovaném celku:

Rok	2023	2024
Tržby z hlavní činnosti	890 952	1 139 130
Tržby z prodeje zboží	309	442
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	10 285	24 999
Tržby z prodeje materiálu	368	647
Jiné provozní výnosy	33 788	9 660
Tržby z prodeje podílů	127	0
Úrokové výnosy	10 366	0
Ostatní finanční výnosy	3 259	2 002
Tržby celkem	949 454	1 176 880

FIPOX holding dostáhl celkových konsolidovaných tržeb ve výši 1 139,6 tis. Kč (k 31.12.2023 891,3 mil. Kč), přičemž většinu tvořily tržby developerské společnosti DOMOPLAN a.s. (asi 79 %), dále stavební společnosti THIERRA Construction s.r.o. (7 %), ALGLAS s.r.o. (7 %) a THIERRA Energo s.r.o. (5 %).

Tržby z prodeje dlouhodobého majetku ve výši 24 999 tis. Kč (k 31.12.2023 10 285 tis. Kč) tvoří primárně tržby z prodeje majetku (myčka aut, pozemek) společnosti SUPERWASH II. s.r.o.

19. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

V roce 2024 neobdrželi členové řídících, kontrolních a správních orgánů žádné zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry, přiznané záruky, a jiné výhody.

20. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

V daném účetním období nebyly vynaloženy žádné náklady na výzkum a vývoj.

21. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI

Vedení společnosti zvažilo dostupné informace na své aktivity a podnikání a v návaznosti na sestavený plán hospodaření na další období dospělo k závěru, že nejsou známé skutečnosti, které by měly významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31.12. 2024 zpracována za předpokladu, že účetní jednotka i všechny konsolidované společnosti budou nadále schopny pokračovat ve své činnosti. Přiložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Po rozvahovém dni do dne sestavení účetní závěrky nenastaly žádné významné události, které by měly být promítnuty do údajů vykázaných v této konsolidované účetní závěrce k 31. 12. 2024.

Obohacujeme obory
a přispíváme k lepšímu životu.

FIPOX

FIPOX a.s.

Starobrněnská 337/8 × 602 00 Brno-střed

info@fipox.com

www.fipox.com