

Zpráva

nezávislého auditora



k ověření účetní závěrky za rok 2025

společnosti

Lázně Kundratice a.s.

se sídlem

Lázeňská 134, Lázně Kundratice - Osečná

PSČ: 463 52

IČ: 46708880

PKM AUDIT Consulting s.r.o.

Auditorské oprávnění č. 454

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeného Městským obchodním soudem v Praze, oddíl C
vložka 109482, se sídlem Národní třída 43/365, 110 00 Praha 1

Odpovědný auditor Ing. Kateřina Jůnová

zapsaný v seznamu auditorů

Komory auditorů České republiky pod číslem audit. Oprávnění 2249
za společnost PKM AUDIT Consulting s.r.o.

Obsah

Obsah:

Zpráva nezávislého auditora o auditu účetní závěrky

- Výrok auditora
- Základ pro výrok
- Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě
- Odpovědnost vedení Společnosti za účetní závěrku
- Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky
- Identifikace auditora

Přílohy:

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Příloha k účetní závěrce

Výroční zpráva

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

Představenstvu společnosti Lázně Kundratice a.s.

VÝROK AUDITORA

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Lázně Kundratice a.s. („Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2025, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2025, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31.12.2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Výrok zní

BEZ VÝHRAD

ZÁKLAD PRO VÝROK

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

OSTATNÍ INFORMACE UVEDENÉ VE VÝROČNÍ ZPRÁVĚ

Za ostatní informace se považují informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti.

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

Pokud na základě provedených prací zjistíme, že tomu tak není, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě.

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

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

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

ODPOVĚDNOST PŘEDSTAVENSTVA A DOZORČÍ RADY SPOLEČNOSTI ZA ÚČETNÍ ZÁVĚRKU

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení 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 účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (*materiální*) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá představenstvo společnosti.

ODPOVĚDNOST AUDITORA ZA AUDIT ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

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

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

Naší povinností je informovat představenstvo společnosti 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.

Název auditorské společnosti: **PKM AUDIT Consulting s.r.o.**

Adresa sídla: **Národní 43/365, Praha 1, PSČ 11000**

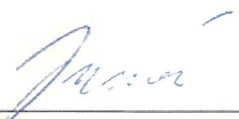
Evidenční číslo auditorské společnosti: **454**

Jméno a příjmení auditora odpovědného za provedení auditu jménem auditorské společnosti:

Ing. Kateřina Jůnová

Evidenční číslo statutárního auditora: **2249**

Datum zprávy auditora: **3.3.2026**



(Podpis auditora)



(Razítko)

Rozdělovník

- 2x příjemce **Lázně Kundratice a.s.**
- 1x zpracovatel auditor – **PKM AUDIT Consulting s.r.o.**

Zpráva auditora byla předána společnosti Lázně Kundratice a.s. a byla projednána za účasti
představenstva společnosti

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

ROZVAHA (BALANCE)

k 31.12.2025
(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název
účetní jednotky
Lázně Kundratice a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání
účetní jednotky

Lázeňská 134
463 52 Osečná

IČ
46708880

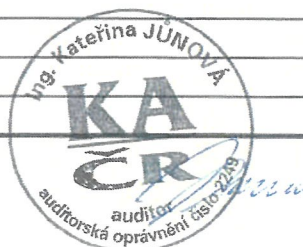
označení a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Min.úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 2 + 3 + 37 + 78)	001	111 892	71 559	40 333	39 877
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002			0	
B.	Stálá aktiva (ř. 4 + 14 + 27)	003	76 035	71 559	4 476	5 362
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 5 + 6 + 9 + 10 + 11)	004	889	802	87	132
1	Nehmotné výsledky vývoje	005			0	
2.	Ocenitelná práva (ř. 7 + 8)	006	889	802	87	132
2. 1.	Software	007	889	802	87	132
2. 2.	Ostatní ocenitelná práva	008			0	
3.	Goodwill	009			0	
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010			0	
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 12 + 13)	011	0	0	0	0
5. 1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012			0	
5. 2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013			0	
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 15 + 18 + 19 + 20 + 24)	014	75 146	70 757	4 389	5 230
1.	Pozemky a stavby (ř. 16 + 17)	015	55 121	51 883	3 238	3 168
1. 1.	Pozemky	016	3 025		3 025	3 024
1. 2.	Stavby	017	52 096	51 883	213	144
2	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	19 818	18 874	944	1 422
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019			0	
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (ř. 21 + 22 + 23)	020	0	0	0	0
4. 1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021			0	
4. 2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022			0	
4. 3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023			0	
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (ř. 25 + 26)	024	207	0	207	640
5. 1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025			0	
5. 2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	207		207	640
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 + 29 + 30 + 31 + 32 + 33 + 34)	027	0	0	0	0
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028			0	
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029			0	
3.	Podíly - podstatný vliv	030			0	
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031			0	
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032			0	
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033			0	
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek (ř. 35 + 36)	034	0	0	0	0
7. 1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035			0	
7. 2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036			0	



označení a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Min.úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
C.	Oběžná aktiva (ř. 38 + 46 + 72 + 75)	037	35 746	0	35 746	34 440
C. I.	Zásoby (ř. 39 + 40 + 41 + 44 + 45)	038	1 291	0	1 291	1 161
C. I. 1.	Materiál	039	1 176		1 176	1 078
2.	Nedokončená výroba a polotovary	040			0	
3.	Výrobky a zboží (ř. 42 + 43)	041	115	0	115	83
3. 1.	Výrobky	042			0	
3. 2.	Zboží	043	115		115	83
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044			0	
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045			0	
C. II.	Pohledávky (ř. 47 + 57 + 68)	046	2 369	0	2 369	1 646
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 + 49 + 50 + 51 + 52)	047	467	0	467	503
1. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048			0	
1. 2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049			0	
1. 3.	Pohledávky - podstatný vliv	050			0	
1. 4.	Odložená daňová pohledávka	051	467		467	503
C. II. 1. 5.	Pohledávky - ostatní (ř. 53 + 54 + 55 + 56)	052	0	0	0	0
5. 1.	Pohledávky za společníky	053			0	
5. 2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054			0	
5. 3.	Dohadné účty aktivní	055			0	
5. 4.	Jiné pohledávky	056			0	
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 + 59 + 60 + 61)	057	1 902	0	1 902	1 143
2. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	1 057		1 057	472
2. 2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059			0	
2. 3.	Pohledávky - podstatný vliv	060			0	
2. 4.	Pohledávky - ostatní (ř. 62 + 63 + 64 + 65 + 66 + 67)	061	845	0	845	671
4. 1.	Pohledávky za společníky	062			0	
4. 2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063			0	
4. 3.	Stát - daňové pohledávky	064	22		22	45
4. 4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	815		815	553
4. 5.	Dohadné účty aktivní	066	8		8	73
4. 6.	Jiné pohledávky	067			0	
C. II. 3.	Časové rozlišení aktiv (ř. 69 + 70 + 71)	068	0	0	0	0
3. 1.	Náklady příštích období	069			0	
3. 2.	Komplexní náklady příštích období	070			0	
3. 3.	Příjmy příštích období	071			0	
C. III.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 73 + 74)	072	0	0	0	0
C. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073			0	
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074			0	
C. IV.	Peněžní prostředky (ř. 76 + 77)	075	32 086	0	32 086	31 633
C. IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	789		789	924
2.	Peněžní prostředky na účtech	077	31 297		31 297	30 709
D.	Časové rozlišení aktiv (ř. 79 + 80 + 81)	078	111	0	111	75
D. 1.	Náklady příštích období	079	46		46	35
2.	Komplexní náklady příštích období	080			0	
3.	Příjmy příštích období	081	65		65	40



označení a	PASIVA b	řad. c	Běžné úč. období 5	Min.úč. období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 83 + 104 + 147)	082	40 333	39 877
A.	Vlastní kapitál (ř. 84 + 88 + 96 + 99 + 102 + 103)	083	31 262	30 751
A. I.	Základní kapitál (ř. 85 + 86 + 87)	084	26 026	26 026
1.	Základní kapitál	085	26 026	26 026
2.	Vlastní podíly (-)	086		
3.	Změny základního kapitálu	087		
A. II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 89 + 90)	088	79	79
1.	Ážio	089		
2.	Kapitálové fondy (ř. 91 + 92 + 93 + 94 + 95)	090	79	79
2. 1.	Ostatní kapitálové fondy	091	79	79
2. 2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+)	092		
2. 3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+)	093		
2. 4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+)	094		
2. 5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+)	095		
A. III.	Fondy ze zisku (ř. 97 + 98)	096	4 646	4 192
A. III. 1.	Ostatní rezervní fondy	097	2 368	2 368
2.	Statutární a ostatní fondy	098	2 278	1 824
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+) (ř. 100 + 101)	099	0	0
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+)	100		
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	101		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) (VZZ ř. 55)	102	511	454
A. VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B. + C.	Cizí zdroje (ř. 105 + 110)	104	8 633	8 818
B.	Rezervy (ř. 106 + 107 + 108 + 109)	105	0	0
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106		
2.	Rezerva na daň z příjmů	107		
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108		
4.	Ostatní rezervy	109		
C.	Závazky (ř. 111 + 126 + 144)	110	8 633	8 818
C. I.	Dlouhodobé závazky (ř. 112 + 115 + 116 + 117 + 118 + 119 + 120 + 121 + 122)	111	0	0
I. 1.	Vydané dluhopisy (ř. 113 + 114)	112	0	0
1. 1.	Vyměnitelné dluhopisy	113		
1. 2.	Ostatní dluhopisy	114		
I. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	115		
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116		
4.	Závazky z obchodních vztahů	117		
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119		
7.	Závazky - podstatný vliv	120		
8.	Odložený daňový závazek	121		
9.	Závazky - ostatní (ř. 123 + 124 + 125)	122	0	0
9. 1.	Závazky ke společníkům	123		
9. 2.	Dohadné účty pasivní	124		
9. 3.	Jiné závazky	125		



označ.	PASIVA	řád.	Běžné úč. období	Min.úč. období
a	b	c	5	6
C. II.	Krátkodobé závazky (ř. 127 + 130 + 131 + 132 + 133 + 134 + 135 + 136 + 144)	126	8 633	8 818
II. 1.	Vydané dluhopisy (ř. 128 + 129)	127	0	0
1. 1.	Vyměnitelné dluhopisy	128		
1. 2.	Ostatní dluhopisy	129		
II. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	130		
3	Krátkodobé přijaté zálohy	131	360	373
4.	Závazky z obchodních vztahů	132	3 051	3 287
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134		
7.	Závazky - podstatný vliv	135		
8.	Závazky ostatní (ř. 137 + 138 + 139 + 140 + 141 + 142 + 143)	136	5 222	5 158
8. 1.	Závazky ke společníkům	137		
8. 2.	Kratkodobé finanční výpomoci	138		
8. 3.	Závazky k zaměstnancům	139	87	127
8. 4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	1 513	1 486
8. 5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	498	416
8. 6.	Dohadné účty pasivní	142	353	336
8. 7.	Jiné závazky	143	2 771	2 793
C. II. 3	Časové rozlišení pasiv (ř. 145 + 146)	144	0	0
1.	Výdaje příštích období	145		
2.	Výnosy příštích období	146		
D.	Časové rozlišení pasiv (ř. 148 + 149)	147	438	308
1.	Výdaje příštích období	148	438	308
2.	Výnosy příštích období	149		
Právní forma účetní jednotky :				
Předmět podnikání nebo jiné činnosti :				
Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou		
13.02.2026				



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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

k 31.12.2025
(v celých tisících Kč)

IČ

46708880

Obchodní firma nebo jiný název
účetní jednotky

Lázně Kundratice a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo
podnikání účetní jednotky

Lázeňská 134
463 52 Osečná

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	69 828	65 735
II.	Tržby za prodej zboží	02	5 726	5 246
A.	Výkonová spotřeba (ř. 4 + 5 + 6)	03	25 107	22 605
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	946	1 018
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	15 714	13 917
3.	Služby	06	8 447	7 670
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	07		
C.	Aktivace (-)	08		
D.	Osobní náklady (ř. 10 + 11)	09	45 267	44 098
1.	Mzdové náklady	10	34 208	33 445
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12 + 13)	11	11 059	10 653
2. 1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	11 059	10 653
2. 2.	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř. 15 + 18 + 19)	14	1 033	848
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16+17)	15	1 033	848
1. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	1 033	848
1. 2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		
2.	Úpravy hodnot zásob	18		
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 + 22 + 23)	20	174	82
1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	21	75	15
2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
3.	Jiné provozní výnosy	23	99	67
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 + 26 + 27 + 28 + 29)	24	4 244	3 862
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
2.	Prodaný materiál	26	129	93
3.	Daně a poplatky	27	3 501	3 178
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
5.	Jiné provozní náklady	29	614	591
*	Provozní výsledek hospodaření (ř. 1 + 2 - 3 - 7 - 8 - 9 - 14 + 20 - 24)	30	77	-350



Označení a	TEXT b	Číslo	Skutečnost v účetním období	
		řádku c	sledovaném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32+33)	31	0	0
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		
2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř.36+37)	35	0	0
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40+41)	39	566	912
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	566	912
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41		
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 + 45)	43	0	0
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45		
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		15
K.	Ostatní finanční náklady	47	96	56
*	Finanční výsledek hospodaření (ř. 31-34+35-38+39-42-43+46-47)	48	470	871
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (ř. 30 + 48)	49	547	521
L.	Daň z příjmů (ř. 51 + 52)	50	36	67
1.	Daň z příjmů splatná	51		
2.	Daň z příjmů odložená	52	36	67
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 49 - 50)	53	511	454
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54)	55	511	454
*	Čistý obrat za účetní období = I.+II.	56	75 554	70 981
Okamžik sestavení 13.02.2026				
Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky		Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou		



Příloha

**tvořící součást účetní závěrky
za období od 1.1.2025 do 31.12.2025**

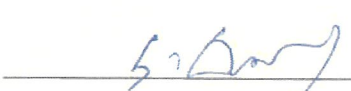
**pro malé a mikro účetní jednotky
podle Zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb. a Vyhlášky č. 500/2002 Sb. v aktuálním znění.**



Lázně Kundratice, a.s.

Sestaveno dne 13. 02. 2026




Podpisový záznam statutárního orgánu.

1. Obecné vysvětlivky k příloze

- Tato příloha k účetní závěrce je sestavena v souladu se zákonem o účetnictví č. 563/1991 Sb., v platném znění (dále jen ZoÚ) a vyhláškou č. 500/2002 Sb. v platném znění (dále jen Vyhláška).
- Peněžní údaje jsou v tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.
- V příloze jsou uváděny údaje za minulé účetní období, jsou-li srovnatelné s údaji za běžné účetní období.
- Společnost Lázně Kundratice, a.s. je dále jen uváděna pod pojmem „společnost“.

2. Obecné údaje o účetní jednotce

2.1. Popis účetní jednotky

a) Základní údaje (§ 18 odst. 3 ZoÚ)

Firma (název):	Lázně Kundratice, a.s.
IČ:	46708880
Den vzniku či den zahájení činnosti:	5. květen 1992
Sídlo:	Lázeňská 134, 463 52 Osečná
Místo podnikání, liší-li se od sídla účetní jednotky	
Právní forma:	Akciová společnost
Společnost vedena u soudu, oddíl, vložka:	Krajský soud v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 282
Hospodářský rok:	od do
Předmět podnikání dle OR (jen hlavní, realizované činnosti):	Poskytování lázeňské péče, hostinská činnost, prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin, ad.
Základní kapitál:	Kč 26 026 000,- splaceno 100%

b) Změny a dodatky provedené v uplynulém účetním období v obchodním rejstříku a zásadní změny v organizační struktuře

V roce 2025 došlo ke změně členů představenstva společnosti

c) Údaje o zaměstnancích (Vyhláška - § 39, odst. 1i, § 39b, odst. 6c) a o výši odměn členům řídicích, kontrolních, případně správních orgánů (Vyhláška - § 39b, odst. 6d)

Účetní jednotka uvede průměrný přepočtený stav zaměstnanců během účetního období a z toho členů řídicích orgánů, s uvedením výše osobních nákladů, které byly vynaloženy na zaměstnance a z toho na členy řídicích orgánů. Dále uvede odměny osobám, které jsou statutárním orgánem, členů statutárních a dozorčích orgánů, jakož i výše vzniklých nebo sjednaných penzijních dluhů bývalých členů vyjmenovaných orgánů. Uvádějí se pouze souhrnné údaje.



Struktura	Průměrný přepočtený počet	Mzdové náklady	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	Ostatní náklady
	běžné období	běžné období	běžné období	běžné období
1.Zaměstnanci	70	34 208	11 059	

Zdroj podkladů: mzdová evidence, analytická evidence

3. Informace o použitých účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování (Vyhláška - § 39, odst. 1b, c)

3.1. Použité účetní metody mající významný vliv pro posouzení situace podniku a jejich změny (Vyhláška - § 39, odst. 1b)

Společnost používá pouze účetní metody a postupy stanovené vyhláškou č. 500/2002 Sb. v platném znění a Českými účetními standardy pro podnikatele. Společnost nepoužívá zvláštní metody, které by nebyly popsány níže a měly vliv na posouzení situace společnosti. Účetní závěrka k datu 31.12.2025 podléhá dle platných norem auditu. Níže uvedené metody vyplývají z vnitřních směrnic účetní jednotky.

Podstatné změny ve způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období s uvedením důvodů těchto změn a s vyčíslením peněžních částek těchto změn ovlivňujících výši majetku, závazků a výsledku hospodaření, je-li to reálné stanovit (viz § 7 odst.5 zákona).

3.2. Oceňování (Vyhláška - § 39, odst. 1b, c)

Účetní jednotka uvede, zda příslušnou položku vykazuje a využívá (ANO/NE); v případě, že ano, uvede použitý způsob nebo metodu oceňování/použití.

Položka	ANON E	Použitý způsob-metoda	Poznámka
3.2.1. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek vyrobený vlastní činností	NE	Nevyskytuje se	
3.2.2. Nakupované zásoby	ANO	Pořizovací cena	
3.2.3. Zásoby vytvořené vlastní činností	NE	Nevyskytuje se	
3.2.4. Cenné papíry a podíly	NE	Nevyskytuje se	
3.2.5. Deriváty	NE	Nevyskytuje se	
3.2.6. Části majetku a závazků/případně dluhů zajištěných deriváty	NE	Nevyskytuje se	
3.2.7. Odložená daň	ANO	Výpočtem ze všech rozdílů, které vznikají z rozdílného účetního a daňového pohledu a ostatní oblasti z odlišných účetních a daňových základů	
3.2.8. Příchovky a přírůstky zvířat	NE	Nevyskytuje se	



3.2.9. Stanovení reprodukční pořizovací ceny u majetku oceněného v této ceně a pořízeného v průběhu účetního období	NE	Nevyskytuje se	
3.2.10. Vedlejší pořizovací náklady zahrnované do pořizovacích cen (nakupovaných zásob a zásob vyrobených ve vlastní režii)	ANO	Součástí pořizovací ceny jsou vedlejší náklady	
3.2.11. Stanovení opravných položek k majetku s uvedením zdroje informací pro stanovení jejich výše a) Dlouhodobý nehmotný majetek b) Dlouhodobý hmotný majetek c) Opravné položky u zásob d) Opravné položky u pohledávek e) Opravné položky k dlouhodobému finančnímu majetku	ANO	Dlouhodobý majetek Stanovení reálné hodnoty odborným odhadem s ohledem na využitelnost a prodejnost Zásoby Stanovení reálné hodnoty s ohledem na použitelnost zásob a jejich reálnou hodnotu Pohledávky Na základě analýzy v rámci inventarizace, a to určeným koeficientem pro pohledávky po lhůtě splatnosti na 180 dní, nad 360 dní s přihlédnutím k riziku nesplacení	
3.2.12. Zúčtování účetních rezerv	NE	Nevyskytuje se	

3.2.12. Způsob stanovení odpisových plánů pro dlouhodobý majetek a použité odpisové metody

Účetní odpisy hmotného a nehmotného dlouhodobého majetku jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Předpokládaná životnost je stanovena takto:

Rozmezí doby odpisování

Skupina dlouhodobého majetku	Doba odpisování (roky)	
	běžné účetní období	minulé účetní období
Dlouhodobý nehmotný majetek	50	50
Stavby	30	30
Stroje, přístroje a zařízení	20	20
Dopravní prostředky	10	10
Inventář	5	5
Drobný dlouhodobý hmotný majetek	3	3

Zdroj podkladů: vnitropodnikové směrnice

3.2.13. Metoda evidence drobného majetku a jeho případného odepisování

- do 40 tis. Kč se účtuje do spotřeby na účet 501 400 drobný majetek s kratší životností – tj. do jednoho roku. Sledování je zahrnuto v evidenci dle umístění
- od 40 tis. Kč – do 80 tis. Kč se účtuje do evidence drobného hmotného majetku, s delší dobou životnosti delší než jeden rok

- nad 80 tis Kč se účtuje do evidence dlouhodobého hmotného majetku, s delší dobou životnosti delší než jeden rok a odepisuje se dle odpisového plánu
- doba odepisování viz 3.2.12 (drobný dlouhodobý hmotný majetek odepisován roční sazbou 30%)

Zdroj podkladů: vnitropodnikové směrnice

3.2.14. Způsob uplatnění při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu

Majetek a závazky/případně dluhy se přepočítávají pevným kurzem devizového trhu stanoveným ČNB, a to k okamžiku ocenění.

Platný kurz, stanovený ČNB vždy poslední den v měsíci před novým měsícem, se používá pro vyúčtování plateb se zahraničními klienty celý následující měsíc.

Kurz stanovený tímto způsobem se používá i v účetnictví pro účtování valutové pokladny

Zdroj podkladů: vnitropodnikové směrnice

3.2.15. Způsob stanovení reálné hodnoty majetku a závazků (§ 39, odst. 1b, 4, 1c)

Netýká se

3.2.16. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky (ZoÚ §7, odst. 3)

Účetní jednotka používá výše uvedené metody za předpokladu, že bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti.

4. Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisků a ztrát (Vyhláška - § 39, odst. 6h)

4.1. Významné skutečnosti, které nelze z účetních výkazů vyčíst, protože v nich nejsou zahrnuty, nebo jsou kompenzovány s jinými položkami a nejsou vykázány samostatně

V roce 2025 nedošlo k žádným významným skutečnostem.

4.2. Významné události, které se staly mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky, tj. události, které představují neobvyklé změny ve stavu aktiv a závazků/případně dluhů v okamžiku sestavení účetní závěrky a jejichž neuvedení by mohlo ovlivnit rozhodování uživatelů účetních informací (ZoÚ, § 19, odst. 6)

Společnost prověřila všechny oblasti určené vnitřní směrnici a vyplynulo, že mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky nenastaly žádné významné události

5. Stálá aktiva (Vyhláška - § 39, odst. 6f)

5.1. Dlouhodobý nehmotný majetek

5.1.1. Zůstatky na začátku a konci účetního období, přírůstky a úbytky během účetního období

Pořizovací cena	Stav k 31.12.2024	Přírůstky 2025	Úbytky 2025	Stav k 31.12.2025
Nehmotné výsledky vývoje	0			0
Software	781			781
Ostatní ocenitelná práva	0			0
Goodwill	0			0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	134		26	108
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0			0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0			0
CELKEM	915		26	889

Zdroj: Rozvaha, řádky 005,007,008,009,010,012,013.

5.1.2. Opravné položky a oprávky na začátku a konci účetního období, jejich zvýšení a snížení během účetního období

Oprávky a opravné položky	Stav k 31.12.2024	Přírůstky 2025	Úbytky 2025	Stav k 31.12.2025
Nehmotné výsledky vývoje				0
Software	650	44		694
Ostatní ocenitelná práva	0			0
Goodwill	0			0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	134		26	108
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0			0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0			0
CELKEM	784	44	26	802

Zdroj: Rozvaha, řádky 005,007,008,009,010,012,013.

5.2. Dlouhodobý hmotný majetek

5.2.1. Zůstatky na začátku a konci účetního období, přírůstky a úbytky během účetního období

Pořizovací cena	Stav k 31.12.2024	Přírůstky 2025	Úbytky 2025	Stav k 31.12.2025
Pozemky	3 024			3 024
Stavby	51 663	433		52 096
Hmotné movité věci a jejich soubory	21 277	147	1 606	19 818
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0			0
Pěstितelské celky trvalých porostů	0			0
Dospělá zvířata a jejich skupiny	0			0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0			0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0			0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	639	147	579	207
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0			0
CELKEM	76 603	727	2 185	75 145

Zdroj: Rozvaha, řádky 016,017,018,019,021,022,023,025,026.

5.2.2 Opravné položky a oprávky na začátku a konci účetního období, jejich zvýšení a snížení během účetního období

Oprávky a opravné položky	Stav k 31.12.2024	Přírůstky 2025	Úbytky 2025	Stav k 31.12.2025
Pozemky	0			0
Stavby	51 519	364		51 883
Hmotné movité věci a jejich soubory	19 855	625	1 606	18 874
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0			0
Pěstitelské celky trvalých porostů	0			0
Dospělá zvířata a jejich skupiny	0			0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0			0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0			0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0			0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0			0
CELKEM	71 374	989	1 606	70 757

Zdroj: Rozvaha, řádky 016,017,018,019,021,022,023,025,026.

5.3. Dlouhodobý finanční majetek

5.3.1. Zůstatky na začátku a konci účetního období, přírůstky a úbytky během účetního období

Nevyskytuje se

5.3.2. Opravné položky a oprávky na začátku a konci účetního období, jejich zvýšení a snížení během účetního období

Nevyskytuje se

5.3.3. Dlouhodobé zápůjčky

Nevyskytuje se

5.3.4. Jiný dlouhodobý finanční majetek má tuto strukturu

Nevyskytuje se

5.4. Neuhrazené splátky finančního pronájmu (*leasingu*)

Nevyskytuje se

6. Závazkové vztahy (*Vyhláška - § 39, odst. 1d, e, h*)

6.1. Pohledávky

6.1.1. Pohledávky, které mají k rozvahovému dni dobu splatnosti delší než 5 let (*§ 39, odst. 1d*)

Nevyskytuje se



6.1.2. Pohledávky kryté zástavním právem, či jinak ručené (Vyhláška - § 39 1e)

Pohledávky kryté podle zástavního práva nebo jištěné jiným způsobem, např. ručením jiného subjektu, s uvedením povahy a formy tohoto zajištění pro případ jejího nesplacení:

Nevyskytuje se

6.1.3. Pohledávky, které nejsou vykázány v rozvaze (§ 39, 1h)

Nevyskytuje se

6.2. Závazky

6.2.1. Závazky, které mají k rozvahovému dni dobu splatnosti delší než 5 let (§ 39 1d)

Nevyskytuje se

6.2.2. Závazky kryté zástavním právem, či jinak ručené (Vyhláška - § 39 1e)

Závazky kryté podle zástavního práva nebo jištěné jiným způsobem, např. ručením jiného subjektu, s uvedením povahy a formy tohoto zajištění pro případ jejího nesplacení:

Nevyskytuje se

6.2.3. Závazky, které nejsou vykázány v rozvaze (§ 39, 1h)

Nevyskytuje se

6.2.4. Rozpis bankovních úvěrů včetně úrokových sazeb a popisu zajištění úvěrů

Nevyskytuje se

6.2.5. Výše evidovaných daňových nedoplatků u místně příslušných finančních orgánů

K datu účetní závěrky nemáme daňové nedoplatky.

7. Transakce účetní jednotky se spřízněnou stranou, které nebyly uzavřeny za běžných obchodních podmínek

Všechny transakce realizované se spřízněnou osobou byly realizovány za běžných obchodních podmínek.

8. Vlastní kapitál

Společnost nemá povinnost zpracovávat.



9. Rezervy

9.1. Významné potenciální ztráty, na které nebyla vytvořena rezerva

Významné potencionální ztráty, na které nebyla vytvořena v účetnictví rezerva, jejichž realizace závisí na uskutečnění jedné či více nejistých budoucích událostí (*např. soudní spory apod.*) – popis nejisté skutečnosti a faktory, které mohou ovlivnit vznik ztráty a její výši a odhad finančního účinku, pokud nejisté skutečnosti nastanou.

Nevyskytuje se

9.2. Zákonné (daňové) rezervy

Nejsou tvořeny zákonné rezervy. Vedení společnosti vyhodnotilo rizika očekávaných mimořádných výdajů na budoucí období a vyplynulo, že takové výdaje nejsou známy.

9.3. Účetní rezervy

Nevytváří se

10. Časové rozlišení/ostatní pasiva

Časové rozlišení aktiv:

- Náklady příštích období – běžné období výdaj, příští období náklad, viz dokladová inventura v částce Kč 46 126,00
Nájemné plynových lahví viz směrnice č. 11/2025
Časopis mzdové a účetní poradenství
Pronájem osobního automobilu Volvo XC90
- Příjmy příštích období – běžné období výnos, příští období příjem, viz dokladová inventura v částce Kč 64.999,99
- Dohadné účty aktivní – odhadovaná výše pohledávek, viz dokladová inventura Kč 8 131,11

Časové rozlišení pasiv:

- Výdaje příštích období přeúčtování nákladů souvisejících s rokem 2025, viz dokladová inventura v částce Kč 437 730,27
- Dohadné účty pasivní – závazky vůči dodavateli v odhadované výši, viz dokladová inventura v částce 352 820,00

11. Dotace

Dohoda o vyhrazení společensky účelného pracovního místa a poskytnutí příspěvku, spolufinancovaného ze státního rozpočtu a Evropského sociálního fondu č. LBA-SZ-55/2024



12. Výnosy mimořádné svým objemem a povahou (Vyhláška, § 39, odst. 1g)

Z hlediska naší provozní činnosti nepovažujeme žádné naše výnosy za mimořádné svým objemem a povahou

13. Náklady mimořádné svým objemem a povahou (Vyhláška, § 39, odst. 1g)

Z hlediska naší provozní činnosti nepovažujeme žádné naše náklady za mimořádné svým objemem a povahou.

14. Odložená daň

Zůstatek ke konci roku		Rozdíl k zaúčtování v běžném období
Odložený daňový dluh	Odložená daňová pohledávka	
	466 991	35 831

15. Výdaje vynaložené za účetní období na výzkum a vývoj

Nevyskytuje se

16. Mimobilanční údaje (nezahrnuté do rozvahy) - § 39, 6h

Nevyskytuje se

17. Informace o neschopnosti pokračovat ve své činnosti

Vedení společnosti provedlo finanční analýzu zejména se zaměřením na likviditu, vývoj finančních toků vč. vývoje pohledávek a závazků a vyhodnocení čistého pracovního kapitálu. Z rozboru vyplývá, že společnost nemá problémy s finanční situací a je předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

18. Přehled o peněžních tocích

Společnost nemá povinnost zpracovávat.

Výroční zpráva

2025

*Výroční zpráva je zpracovaná podle § 21 zákona č. 563/1991 Sb. o
účetnictví*



LÁZNĚ KUNDRATICE a.s.

Telefon: 485 344 211

Osečná, Lázeňská 134
PSČ 463 52

www.laznekundratice.cz



Úvodní slovo	3
Přehled činnosti, výkonnosti a stávajícího hospodářského postavení a stavu jejího majetku	4
Skutečnosti po konci rozvahového dne	7
Informace o předpokládaném vývoji účetní jednotky	7
Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje	7
Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů	7
Informace o pobočkách nebo částech obchodního závodu v zahraničí	-7
Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů	7
Použití finančních instrumentů	7
Ovládací vztahy	8
Přílohy	8

Úvodní slovo

Vážené dámy, vážení pánové, vážení akcionáři, vážení obchodní partneři,

předkládáme Vám výroční zprávu společnosti Lázně Kundratice a.s. za rok 2025. Tato zpráva byla sestavena dle požadavků zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb., § 21 odst. 1 a odst. 2 ve znění pozdějších předpisů a v následujících kapitolách najdete informace o vývoji a výkonnosti, o činnosti a o stávajícím hospodářském a finančním postavení naší společnosti v oblasti poskytování lázeňské péče za rok 2025. Prezentované výsledky zobrazují činnost všech zaměstnanců společnosti za uplynulý rok.

O všech významných skutečnostech, tj. o stavu pohledávek, závazků, výsledcích hospodaření, plánovaných i ostatních investičních akcí i záměrů včetně rozvoje společnosti a obchodních strategiích bylo vedení společnosti průběžně informováno. Podrobnosti jsou uvedeny detailněji v Příloze k účetní závěrce za výše uvedené období, která je součástí této výroční zprávy.

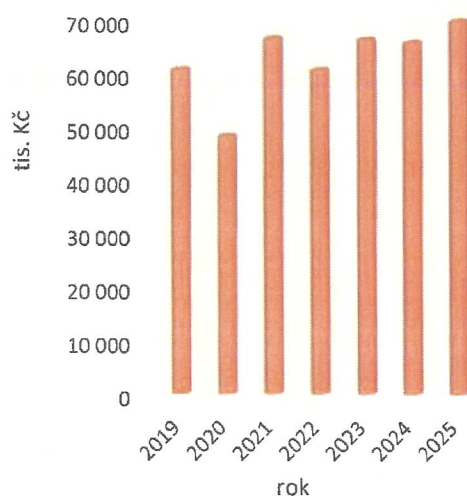

.....
předseda představenstva

Přehled činnosti, výkonnost a stávající hospodářské postavení a stavu jejího majetku

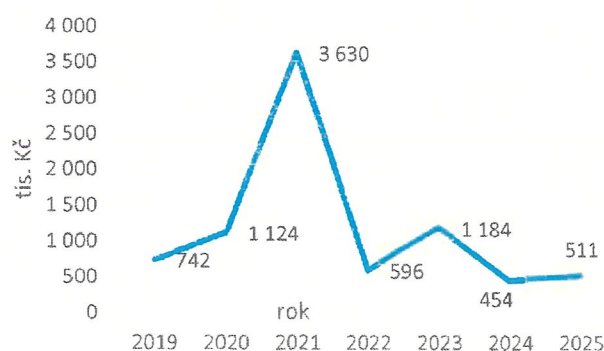
a) Vývoj rozhodujících ukazatelů za účetní období 2019 – 2025

Ukazatel	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2025/2024
Výnosy celkem (čistý obrát za účetní období)	63 824	52 906	76 367	61 364	67 862	71 990	76 294	106,0
Náklady celkem	63 082	51 782	72 737	6 078	66 678	71 536	75 783	105,9
Aktiva netto	30 183	29 947	37 202	34 507	37 958	39 877	40 333	101,1
Tržby za prodej zboží	2 004	1 378	213	1	155	5 246	5 726	109,1
Náklady vynaložené na prodané zboží	1 571	1 092	210	2	2	1 018	946	92,9
Obchodní marže	433	286	3	-1	153	4 228	4 780	113,1
Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	60 603	48 144	66 491	60 598	66 297	65 735	69 828	106,2
Přidaná hodnota	40 620	33 588	39 127	40 603	43 501	48 376	50 447	104,3
Obchodní pohledávky (pouze krátkodobé)	1 039	636	2 512	419	286	472	1 057	223,9
Obchodní závazky (pouze krátkodobé)	1 836	381	2 534	1 622	3 659	3 287	3 051	92,8
Provozní výsledek hospodaření	836	1 075	4 407	-47	-105	-350	77	-22,0
HV před zdaněním	866	1 248	4 360	648	1 252	521	547	105,0
HV za běžnou činnost (po zdanění)	742	1 124	3 630	596	1 184	454	511	112,6
Základní kapitál	26 026	26 026	26 026	26 026	26 026	26 026	26 026	100,0
Vlastní kapitál	23 763	24 886	28 517	29 113	30 297	30 751	31 262	101,7

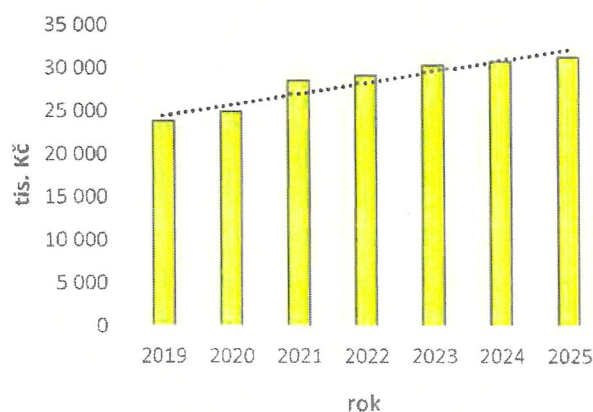
Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb



Hospodářský výsledek- za běžnou činnost

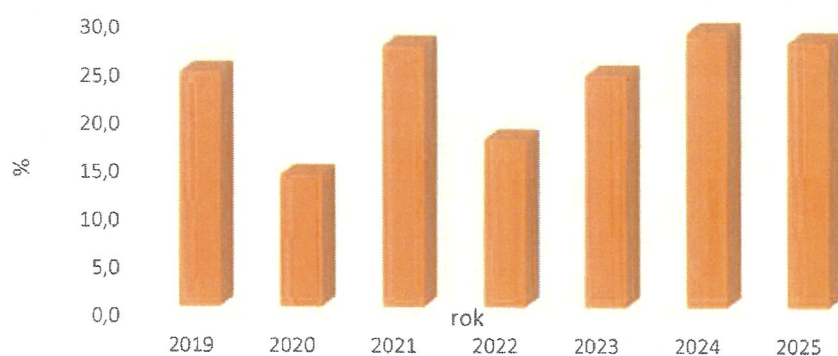


Vlastní kapitál



Ukazatel	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2025/2024
Oběžná aktiva netto	25 866	25 784	32 544	30 082	33 803	34 440	35 746	103,8
Krátkodobé závazky	5 813	3 420	7 757	5 092	7 336	8 818	8 633	97,9
Krátkodobé pohledávky	1 413	1 600	5 096	1 197	1 165	1 143	1 902	166,4
Zásoby	460	567	731	760	1 407	1 161	1 291	111,2
Cizí zdroje	5 813	3 420	7 757	5 092	7 336	8 818	8 633	97,9
Pasíva celkem	30 183	29 947	37 202	34 507	37 958	39 877	40 333	101,1
Peněžní prostředky	23 090	22 839	26 083	27 541	30 662	31 633	32 086	101,4

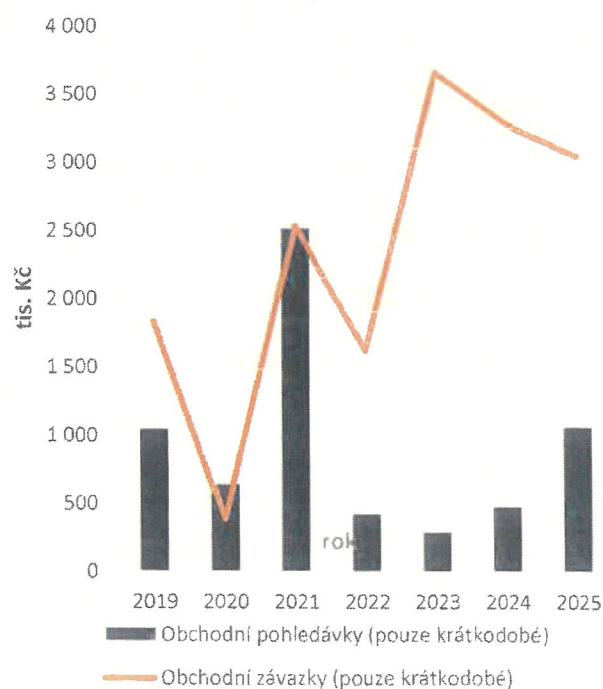
Podíl cizích zdrojů na vlastním kapitálu



Peněžní prostředky

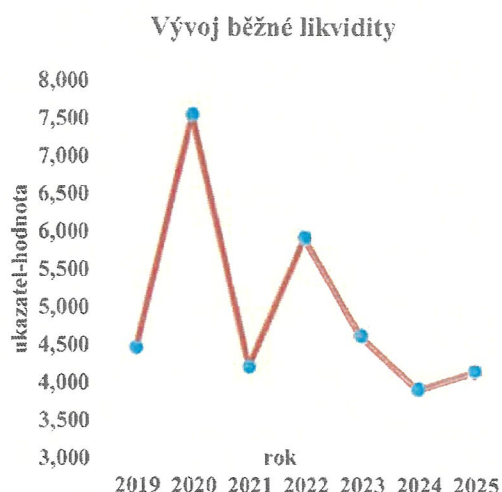
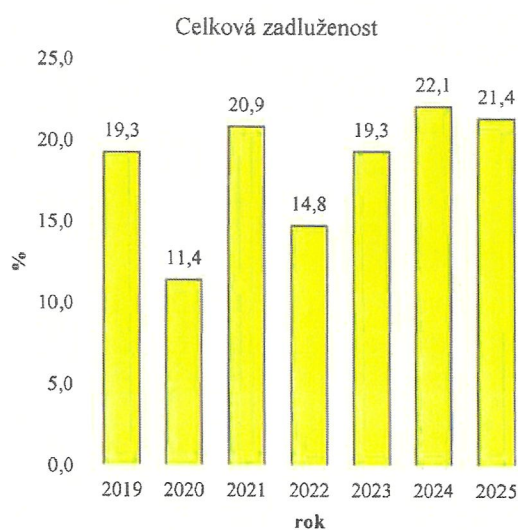


Vývoj pohledávek a závazků obchodních styků - krátkodobé



b) Přehled vybraných ukazatelů finanční analýzy

Ukazatel	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2025/2024
Běžná likvidita	4,450	7,539	4,195	5,908	4,608	3,906	4,141	106,0
Pohotová likvidita	4,371	7,373	4,101	5,758	4,416	3,774	3,991	105,8
Pracovní kapitál	25 866	25 784	32 544	30 082	33 803	34 440	35 746	103,8
Čistý pracovní kapitál	20 053	22 364	24 787	24 990	26 467	25 622	27 113	105,8
Čistý pracovní kapitál (vč.KBÚ,výpom.)	20 053	22 364	24 787	24 990	26 467	25 622	27 113	105,8
Celková zadluženost %	19,3	11,4	20,9	14,8	19,3	22,1	21,4	96,8

**Komentář k ekonomickému vývoji**

V tabulce na str. 4 je uvedena hodnota čistého obrátu podle metodiky do r. 2024, tj. 76 294 tis. Kč (pro srovnatelnost s minulým obdobím). Této částce odpovídá, po odečtení celkových nákladů, hodnota hospodářské výsledku – ve VZZ i v Rozvaze. Podle metodiky od 1.1.2024 je hodnota tohoto ukazatele 75 554 tis. Kč a je uvedena ve VZZ na ř. 56.

(Případný další komentář.)

Skutečnosti po konci rozvahového dne

Po datu rozvahové dne a po dni zpracování účetní závěrky nenastaly žádné významné skutečnosti, které by negativně ovlivnily sestavenou účetní závěrku společnosti Lázně Kundratice a.s.

Informace o předpokládaném vývoji účetní jednotky

Účetní jednotka používá výše uvedené metody za předpokladu, že bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti. Z analýzy vyplývá, že není zjištěno riziko insolvence, a proto je předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

V hospodářském roce 2025 nevykázala společnost žádné náklady v oblasti výzkumu a vývoje.

Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů

V oblasti životního prostředí dodržuje společnost základní zásady dané českými platnými předpisy.

Informace o pobočkách nebo částech obchodního závodu v zahraničí

Účetní jednotka nemá v zahraničí žádnou pobočku ani část obchodního závodu.

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Společnost v roce 2025 nenabyla žádné vlastní akcie ani vlastní obchodní podíly.

Použití finančních instrumentů

Společnost v roce 2025 nepoužila žádné finanční instrumenty

Ovládací vztahy

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami předložená vedením společnosti, vypracovaná podle ustanovení § 82 zák. č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích v platném znění, je přílohou č. 3 této výroční zprávy.

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami byla ověřena auditorskou společností s výrokem, že nebyly zjištěny žádné významné věcné nesprávnosti údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti Lázně Kundratice k 31.12.2025.

Přílohy

1. Účetní závěrka společnosti za rok 2025
 - Rozvaha
 - Výkaz zisku a ztráty
 - Příloha k účetní závěrce
2. Auditorská zpráva
3. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami
4. Zpráva představenstva



předseda představenstva

Zpráva

o vztazích mezi propojenými osobami

vypracovaná podle ust. § 82
zák. č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích v platném znění

za účetní období roku 2025

ovládané společnosti

Lázně Kundratice a.s.

se sídlem ... Lázeňská 134, 463 52 Osečná

IČ: 46708880

DIČ: CZ46708880

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, pod
spisovou značkou : B282

(dále ovládaná společnost)



Předseda představenstva Ing. Otto Doležal, MBA

předkládá

Zprávu o vztazích mezi propojenými osobami

vypracovanou podle ust. § 82 zák. č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích v platném znění (dále jen „zpráva o vztazích“).

1. DEFINICE OVLÁDANÝCH, OVLÁDAJÍCÍCH A PROPOJENÝCH OSOB

1.1. Základní identifikace ovládané osoby

Obchodní společnost : **Lázně Kundratice a.s.**

Sídlo : Lázeňská 134, 463 52 Osečná

Identifikační číslo : 46708880

Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 282

1.2. Základní identifikace ovládající osoby (dále i propojená osoba)

Přímou ovládající osobou obchodní společnosti **Lázně Kundratice a.s.** je:

Obchodní společnost/fyzická osoba : Lázeňská správní, spol. s.r.o.

Sídlo : Svatovítské náměstí 127, 463 52 Osečná

1.3. Struktura vztahů mezi propojenými osobami – osoby ovládané stejnou ovládající osobou, ke kterým měla obchodní společnost Lázně Kundratice a.s. v účetním období vztah (§ 82, odst. 2a zákona č. 90/2012 Sb.)

Ovládající osoba uvedená v článku 1.2. neovládá ve smyslu § 82 zákona o obchodních korporacích žádné další společnosti, se kterými by obchodní společnost **Lázně Kundratice a.s.** měla v účetním období vztah.

1.4. Úloha ovládané osoby (§ 82, odst. 2b zákona č. 90/2012 Sb.) - obsah rozhodujících činností

Podnikání v rámci níže povolených činností, zejména pak

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin
- poskytování lázeňské péče (preventivní kurativní a rehabilitační), správa a využití přírodních léčivých zdrojů včetně jejich ochrany
- hostinská činnost

1.5. Způsob a prostředky ovládnutí

Ovládající osoba je vlastníkem akcií ovládané osoby, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota činí 79,81% (§82, odst.2 zákona č. 90/2012 Sb.)

2. PŘEHLED SMLUV UZAVŘENÝCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI (§ 82, odst. 2e, f zákona č. 90/2012 Sb.)

Druh smlouvy	Smluvní strana – propojená osoba
Mandátní smlouva ze dne 5.1.2009	Lázeňská správa, spol. s r.o. Lázně Kundratice a.s.

Z uzavřených smluv a z plnění a protiplnění poskytnutého na jejich základě nevznikla obchodní společnosti Lázně Kundratice a.s. žádná újma.

3. OSTATNÍ OPATŘENÍ PŘIJATÁ NEBO USKUTEČNĚNÁ V ZÁJMU A NA POPUD PROPOJENÝCH OSOB V ROCE 2025 (§ 82, 2d zákona č. 90/2012 Sb. - jednání, které se týká majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky)

V účetním období nebyly učiněny mezi ovládanou osobou a ovládající osobou nebo ostatními propojenými osobami žádné jiné právní úkony ani přijata nebo uskutečněna ostatní opatření v zájmu nebo na popud této ovládající osoby nebo ostatních propojených osob, z nichž by vznikla újma nebo prospěch, výhoda či nevýhoda.

4. Prohlášení (zhodnocení vztahů mezi PROPOJENÝMI OSOBAMI)

Tato zpráva o vztazích neobsahuje údaje, jejichž uvedení by mohlo způsobit vážnou újmu společnosti, jiné s ní propojené osobě. Dále v ní nejsou uvedeny údaje, které tvoří předmět obchodního tajemství společnosti a údaje, které jsou utajovanými skutečnostmi podle zvláštního zákona. Statutární orgán obchodní společnosti

- prohlašuje, že při shromáždění těchto údajů a informací postupoval s péčí řádného hospodáře.

5. Přezkoumání statutárem společnosti

Dozorčí rada společnosti přezkoumala zprávu o vztazích dne 31. 1. 2026

Lázně Kundratice 31. 1. 2026

Představenstvo společnosti Lázně Kundratice a.s.


.....

Ing. Otto Doležal, MBA, předseda představenstva


.....

Bc. Jana Šlamborová, členka představenstva