



VÝROČNÍ ZPRÁVA
ZFP GROUP
2024

OBSAH

01

ÚVODNÍ SLOVO PŘEDSEDY DOZORČÍ RADY

- 3 Úvodní slovo předsedy dozorčí rady

02

PROFIL SPOLEČNOSTI

- 7 Základní údaje o společnosti
- 8 Dozorčí rada společnosti
- 9 Představenstvo společnosti
- 10 Organizační struktura společnosti

03

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

- 12 Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2024 a o podnikatelských plánech na rok 2025

04

ÚDAJE O FINANČNÍ SITUACI

- 15 Rozvaha, výkaz zisku a ztráty, přehled o peněžních tocích, přehled o změnách vlastního kapitálu
- 20 Příloha v účetní závěrce
- 33 Zpráva nezávislého auditora
- 36 Vyjádření dozorčí rady společnosti k řádné účetní závěrce za rok 2024

05

NÁVRH ROZDĚLENÍ HOSPODÁŘSKÉHO VÝSLEDKU

- 38 Zpráva o hospodaření za rok 2024 spolu s návrhem na rozdělení zisku
- 39 Vyjádření dozorčí rady společnosti ke zprávě o hospodaření za rok 2024 spolu s návrhem na rozdělení zisku

06

ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

- 41 Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou
- 47 Stanovisko dozorčí rady společnosti ke zprávě o vztazích za rok 2024

07

ZPRÁVA DOZORČÍ RADY

- 49 Zpráva o činnosti dozorčí rady společnosti
- 50 Poznámky

01

ÚVODNÍ SLOVO
PŘEDSEDY
DOZORČÍ RADY

Úvodní slovo předsedy dozorčí rady



Vážení akcionáři, obchodní partneři, kolegové,

s potěšením vám předkládáme úvodní slovo k výroční zprávě společnosti ZFP GROUP, a.s., za rok 2024. Tento rok byl pro naši společnost obdobím upevňování hodnot, které nás dlouhodobě formují, i obdobím dalšího rozvoje a inovací. Navzdory pokračující dynamice na trhu a společenským proměnám jsme znovu potvrdili naši stabilitu a schopnost pružně reagovat na potřeby klientů i partnerů.

NAPLŇOVÁNÍ VIZÍ A STRATEGICKÝCH CÍLŮ V DALŠÍCH LETECH

V roce 2024 jsme úspěšně navázali na vize a strategické cíle, které jsme si v minulosti stanovili. Tyto cíle se staly nedílnou součástí naší každodenní práce a promítají se do všech oblastí našeho podnikání – od rozvoje

vzdělávacích programů až po modernizaci služeb v oblasti finančního plánování. I nadále nás vede naše vize: **„Každá rodina si zaslouží finanční vzdělání a zajištěnou budoucnost.“** Tento směr zůstává naší prioritou.

Přes 29 let působení na trhu dokládá, že naše cesta má smysl. Pomáháme lidem lépe chápat finance, plánovat svou budoucnost a získávat jistotu. To vše v souladu s naším posláním: **„Vzděláváním vytváříme cestu k finanční svobodě.“** Opíráme se o hodnoty, které nás definují – odpovědnost, partnerství, úspěch a nadšení. Díky nim budujeme prostředí důvěry a dlouhodobé spolupráce.

S hrdostí konstatujeme, že klíčové oblasti – finanční vzdělávání, kariéra a podnikání a kvalitní servis – se pevně zakotvily v naší firemní kultuře i každodenní činnosti. Finanční vzdělávání nadále rozvíjíme nejen

prostřednictvím vzdělávací akademie, ale také díky rostoucímu týmu odborných lektorů.

V oblasti kariéry a podnikání jsme podpořili růst naší obchodní sítě, investovali do Profi akademie a implementovali nové technologické nástroje, které zefektivňují práci našich spolupracovníků. To nám umožnilo motivovat nové talenty a posilovat tým lidí, kteří s námi sdílejí podnikatelskou vizi.

Oblast kvalitního servisu rovněž zaznamenala významné pokroky – důraz na detailní finanční analýzu, rozvoj obchodních míst a efektivní práci s klientskou bází přináší našim klientům i partnerům vyšší přidanou hodnotu.

Děkujeme všem členům obchodní sítě, zaměstnancům, partnerům i akcionářům za jejich energii, loajalitu a spolupráci. Vaše důvěra je pro nás hnacím motorem a potvrzením správnosti naší práce. S odhodláním vstupujeme do dalšího roku a těšíme se na nové společné úspěchy v roce 2025.



Vladimír Poliak
předseda dozorčí rady





02

PROFIL
SPOLEČNOSTI

Základní údaje o společnosti

Obchodní firma	ZFP GROUP, a.s.
Sídlo	náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, 690 02 Břeclav
IČ	293 60 951
Právní forma	Akciová společnost
	Zapsána v OR vedeném u KS Brno, spisová značka B 6651
Vznik společnosti	18. 6. 2012
Základní kapitál	2 200 000 Kč
Akcie	88 000 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 25 Kč. Převoditelnost akcií je omezena stanovami, podmínkou převodu je souhlas dozorčí rady.
Akcionáři společnosti podílející se více než 20 % na základním kapitálu	Z F P s.r.o., 58,38 % k 31. 12. 2024
Organizační složky v zahraničí	Společnost nemá žádné organizační složky v zahraničí.
Ochrana životního prostředí a pracovněprávní vztahy	Byly realizovány zákonné povinnosti uložené společnosti z hlediska běžného provozu a předmětu činnosti.
Orgány společnosti	Valná hromada, dozorčí rada, představenstvo
Počet zaměstnanců (k 31. 12. 2024)	4

Dozorčí rada společnosti



Ing. Václav Tomek

člen
dozorčí rady



Vladimír Poliak

předseda
dozorčí rady



Robert Slezák

člen
dozorčí rady

Složení k 31. 12. 2024



Představenstvo společnosti



Jarmila Poliaková

místopředsedkyně
představenstva



Michal Poliak

předseda
představenstva



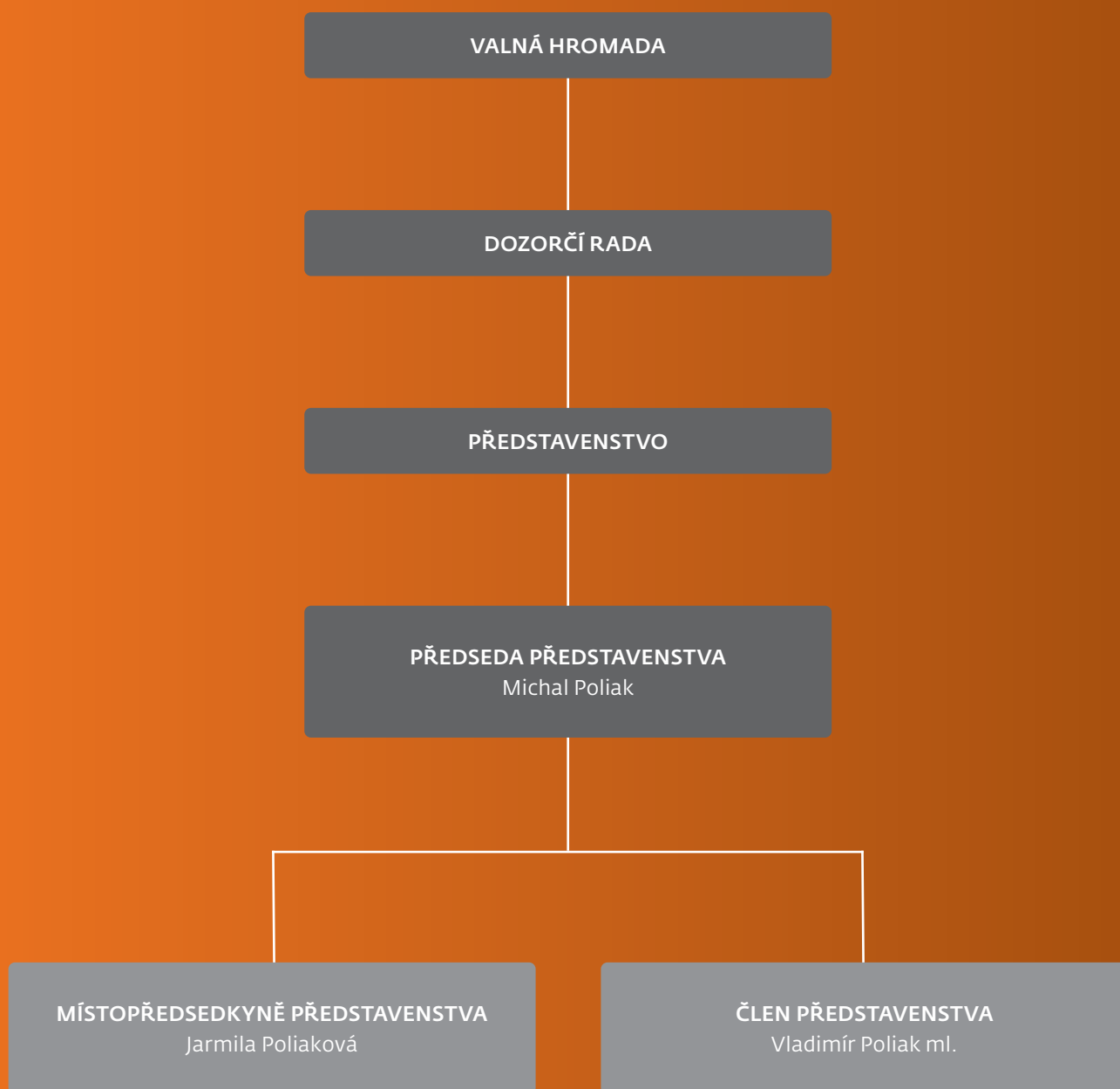
Vladimír Poliak

člen
představenstva

Složení k 31. 12. 2024



Organizační struktura společnosti



Složení k 31. 12. 2024

03

ZPRÁVA
PŘEDSTAVENSTVA

Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2024 a o podnikatelských plánech na rok 2025



Vážení akcionáři,

předkládáme vám výroční zprávu o hospodaření společnosti ZFP GROUP, a.s., za uplynulý rok 2024. S hrdostí hodnotíme dosažené výsledky a upřímně děkujeme za vaši důvěru a podporu, které nám umožnily tyto úspěchy realizovat. Rádi bychom vám stručně přiblížili hlavní aktivity roku 2024 a nastínili směřování našich plánů pro rok následující – 2025.

V průběhu roku 2024 se představenstvo soustředilo na realizaci klíčových cílů schváleného obchodního plánu. Prioritou bylo zavádění efektivních interních procesů a řízení, které posílily naši výkonnost a přispěly k dosažení obchodních milníků. Zároveň jsme

intenzivně pracovali na rozvoji obchodní sítě a posilovali motivaci jednotlivých struktur. Neméně důležitá byla i systematická profesionalizace našich spolupracovníků, díky které jsme mohli dále růst a posilovat image společnosti na trhu. Velký význam jsme přikládali i šíření finanční gramotnosti mezi širokou veřejností.

PROJEKTY ROKU 2024

ZFP GROUP, a.s. – Rozšiřování povědomí o skupině ZFP GROUP mezi veřejností.

ZFP akademie, a.s. – Rozšiřování klientského portfolia, spuštění Dlouhodobého investičního produktu v ZFP World Index a nových portfolií. Navyšování počtu vázaných zástupců.

ZFP Investments, investiční společnost, a.s. – V roce 2024 rozšířil ZFP realitní fond obhospodařovaný naší investiční společností portfolio nemovitostí o atraktivní nemovitost v lokalitě Zakrzów, poblíž Krakova, a dosáhl výkonnosti 6,19 % za rok 2024. Bylo realizováno několik změn, pokud se týká investování do ZFP realitního fondu, a to snížení minimální počáteční investice z 3 000 Kč na 500 Kč a zavedení možnosti investovat do podílových listů ZFP realitního fondu v rámci DIP. Dále redesign webových stránek a vývoj nové klientské sekce.

ZFP Finance I., s.r.o. – Spuštění systému nových peněženek a následný start série participačních projektů pro AMADEUS Real Estate a Benecko.

ZFP Gold, a.s. – Příprava informačního systému na novelu AML zákona v ČR a redesign webových stránek společnosti ZFP Gold.

ZFP Reality, s.r.o. – Komplexní inovace realitní kanceláře, včetně změny právní formy z s.r.o. na a.s.

ZFP UP Premium SICAV, a.s. – První velká akvizice fondu kvalifikovaných investorů.

ZFP Hotely, s.r.o. – Nastavení nového obchodního směru hotelů vč. hledání obchodních příležitostí v sousedních zemích, posunutí poskytovaných služeb a produktů na vyšší úroveň a jejich rozvoj.

ZÁKLADNÍ CÍLE SPOLEČNOSTI V ROCE 2025

ZFP GROUP, a.s. – Rozšiřování povědomí o skupině ZFP GROUP mezi veřejností.

ZFP akademie, a.s. – Orientace na plnění strategických cílů společnosti stanovených do roku 2033, rozšiřování klientského portfolia společně s navyšováním počtu vázaných zástupců.

ZFP Investments, investiční společnost, a.s. – Základním cílem společnosti je i v roce 2025 zhodnocování peněžních prostředků klientů ZFP realitního fondu dle dané strategie. Dále rozšíření portfolia fondu o další nemovitost za účelem diverzifikace fondu.

ZFP Finance I., s.r.o. – Start nového projektu RC v hodnotě 300 mil. CZK. Spuštění úspěšného projektu Tesla One II a dalších. Optimalizace poradenského portálu a zmírnění byrokracie vůči ZFP Payments, s.r.o.

ZFP Gold, a.s. – Motivace obchodní sítě pro nárůst produkce smluv spoření do Zlatého Finančního Programu. Zajištění dlouhodobě kvalitní nabídky drahých kovů, především zlata.

ZFP Reality, s.r.o. – Komplexní inovace realitní kanceláře a rozšiřování počtu nových realitních zprostředkovatelů. S tím je spojeno navyšování počtu prodaných a pronajatých nemovitostí.

ZFP UP Premium SICAV, a.s. – Druhá velká akvizice fondu kvalifikovaných investorů. Optimalizace nastavení úvěrových podmínek s bankami.

ZFP Hotely, s.r.o. – Posunutí poskytovaných služeb a produktů na vyšší úroveň a jejich rozvoj společně s postupným redesignem prostor hotelů.

Závěrem chceme vyjádřit poděkování za vaši píli, nasazení a oddanost, s nimiž jste se podíleli na naplňování společné vize. Díky vaší energii jsme posunuli podnikání vpřed a otevřeli dveře novým příležitostem. S potěšením jsme přivítali nové kolegy, kteří prostřednictvím naší Strategické akademie rozvíjejí vlastní podnikání pod značkou ZFP GROUP. Sledujeme s respektem a nadšením, jak společně budujeme pevné základy a rozvíjíme naši firmu.

Vaše práce významně přispěla k růstu společnosti a k navýšení počtu nových vázaných zástupců ve finančním sektoru. V nadcházejícím roce 2025 se zaměříme na pokračování v naplňování dlouhodobé strategie až do roku 2033. Věříme, že touto cestou dále upevníme naše postavení na trhu a posílíme důvěru v naši značku. Je inspirující sledovat, jak s každým rokem rosteme a prezentujeme se s ještě větší jistotou a stabilitou.

Velmi si vážíme vaší přízně a skutečnosti, že zůstáváte součástí naší komunity. Vaše podpora je pro nás hnacím motorem v úsilí o trvale udržitelné a prosperující podnikání.

Přejeme vám pevné zdraví, mnoho pracovních i osobních úspěchů a spokojenost na každém kroku.

S úctou a vděčností



Michal Poliak
předseda představenstva

04

ÚDAJE O FINANČNÍ
SITUACI

ROZVAHA (BALANCE)

ke dni **31.12.2024**
(v celých tisících Kč)

IČ
29 36 09 51

Obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky

ZFP GROUP, a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo
podnikání účetní jednotky
náměstí T. G. Masaryka
3048/10a
69002 Břeclav

označ a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Min.úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	001	861 898	-340	861 558	926 070
B.	Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)	003	847 225	-340	846 885	884 062
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.2.)	014	2 487	-340	2 147	681
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	1 700	-340	1 360	
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	787		787	681
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	787		787	681
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (součet B.III.1. až B.III.7.2.)	027	844 738		844 738	883 381
1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	028	813 465		813 465	883 136
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	31 273		31 273	245
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	037	11 792		11 792	36 794
C.II	Pohledávky (C.II.1 + C.II.2 + C.II.3)	046	9 893		9 893	27 296
1.	Dlouhodobé pohledávky	047	6 524		6 524	16 718
1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	049	6 524		6 524	16 718
2.	Krátkodobé pohledávky	057	3 369		3 369	10 578
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	984		984	525
2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	059	2 385		2 385	10 053
C.IV.	Peněžní prostředky (C.IV.1. + C.IV.2.)	075	1 899		1 899	9 498
2.	Peněžní prostředky na účtech	077	1 899		1 899	9 498
D.	Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2. + D.3.)	078	2 881		2 881	5 214
1.	Náklady příštích období	079	2 881		2 881	5 214

označ a	PASIVA b	Číslo řádku c	Běžné úč. období 5	Min.úč. období 6
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	082	861 558	926 070
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.V.I.)	083	532 744	492 075
A.I.	Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)	084	2 200	2 200
1.	Základní kapitál	085	2 200	2 200
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (součet A.II.1. + A.II.2.)	088	323 882	276 512
2.	Kapitálové fondy	090	323 882	276 512
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	091	1 457 270	1 457 270
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092	-1 133 388	-1 180 758
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (A.IV.1. + A.IV.2.)	099	167 163	161 673
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	167 163	161 673
A.V.1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	102	39 499	51 690
B. + C.	Cizí zdroje (součet B. + C.)	104	318 695	425 440
B.	Rezervy (součet B.1. až B.4.)	105	34	47
2.	Rezerva na daň z příjmů	107		47
4.	Ostatní rezervy	109	34	
C.	Závazky (C.I. + C.II. + C.III.)	110	318 661	425 393
C.I.	Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)	111	317 444	370 006
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119	276 944	329 506
9.	Závazky - ostatní	122	40 500	40 500
9.3.	Jiné závazky	125	40 500	40 500
C.II.	Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)	126	1 217	55 387
4.	Závazky z obchodních vztahů	132	541	115
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134		55 222
8.	Závazky ostatní	136	676	50
8.1.	Závazky ke společníkům	137	1	
8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	269	31
8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	86	13
8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	141	320	6
D.	Časové rozlišení pasív (D.1. + D.2.)	147	10 119	8 555
1.	Výdaje příštích období	148	10 119	8 555

Právní forma účetní jednotky :	akciová společnost
Předmět podnikání nebo jiné činnosti :	výroba obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až živnostenského zákona

Okamžik sestavení 07.05.2025	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky Ing. Tomáš Průdek - finanční ředitel 	Podpisový záznam statutárního orgánu: MICHAL POLIAK - předseda představenstva JARMILA POLIAKOVÁ - místopředseda představenstva
---------------------------------	---	--



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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni 31.12.2024
(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název
účetní jednotky

ZFP GROUP, a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání
účetní jednotky

náměstí T. G. Masaryka

3048/10a

69002 Břeclav

IČ
29 36 09 51

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Běžné úč. období 1	Min.úč. období 2
A.	Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)	03	5 812	2 593
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	123	111
3.	Služby	06	5 689	2 482
D.	Osobní náklady (součet D.1. až D.2.)	09	5 271	651
1.	Mzdové náklady	10	3 874	479
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	1 397	172
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	1 187	122
2.2.	Ostatní náklady	13	210	50
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)	14	340	
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	340	
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	340	
F.	Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)	24	111	40
3.	Daně a poplatky	27	4	2
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	34	
5.	Jiné provozní náklady	29	73	38
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-11 534	-3 284
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly (součet IV. 1 + IV.2.)	31	84 174	83 213
1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32	84 174	83 213
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	6 120	
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (součet V. 1 + V.2.)	35	1 028	9
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		9
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	1 028	
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (součet VI. 1 + VI.2.)	39	1 131	802
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	814	571
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	317	231
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (součet J.1 + J.2.)	43	24 216	24 404
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	19 984	22 707
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	4 232	1 697
K.	Ostatní finanční náklady	47	4 511	4 492
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	51 486	55 128
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	39 952	51 844
L.	Daň z příjmů (součet L. 1 + L.2.)	50	453	154
1.	Daň z příjmů splatná	51	453	154
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	39 499	51 690
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	39 499	51 690
*	Čistý obrát za účetní období	56	84 174	

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
07.05.2025	Ing. Tomáš Průdek - finanční ředitel	MICHAL POLIAK - předseda představenstva JARMILA POLIAKOVÁ - místopředseda představenstva



PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (výkaz cash-flow) ke dni **31.12.2024** (v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

ZFP GROUP, a.s.

Sídlo účetní jednotky
náměstí T. G. Masaryka
3048/10a
69002 Břeclav

		Běžné úč. období	Minulé úč. období
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	9 498	9 602
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	39 952	51 844
A. 1	Úpravy o nepeněžní operace	-54 642	-59 779
A. 1 1	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu (+/-)	340	
A. 1 2	Změna stavu opravných položek, rezerv	-13	-167
A. 1 3	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	-963	
A. 1 4	Výnosy z podílů na zisku	-77 091	-83 213
A. 1 5	Vyúčtované nákladové úroky (+) s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku, a vyúčtované výnosové úroky (-)	23 085	23 602
A. 1 6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace		-1
A. *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	-14 690	-7 935
A. 2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	4 490	4 204
A. 2 1	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	1 874	2 173
A. 2 2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	2 616	2 031
A. 2 3	Změna stavu zásob		
A. 2 4	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		
A. **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-10 200	-3 731
A. 3	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-29 599	-15 528
A. 4	Přijaté úroky	1 131	802
A. 5	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	-453	-154
A. 7	Přijaté podíly na zisku (+)	84 706	73 213
A. ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	45 585	54 602
	Peněžní toky z investiční činnosti		
B. 1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	83 707	-35 420
B. 2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	1 463	
B. 3	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	10 247	-16 771
B. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	95 417	-52 191
	Peněžní toky z finančních činností		
C. 1	Dopady změn dlouhodobých závazků, popřípadě takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-102 401	41 485
C. 2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	-46 200	-44 000
C. 2 1	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, ážia, popřípadě fondů ze zisku včetně složených záloh na toto zvýšení (+)		
C. 2 2	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)		
C. 2 3	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů		
C. 2 4	Úhrada ztráty společníky		
C. 2 5	Přímé platby na vrub fondů		
C. 2 6	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky veřejné obchodní společnosti a komplementáři u komanditních společností (-)	-46 200	-44 000
C. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-148 601	-2 515
F.	Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	-7 599	-104
R.	Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období	1 899	9 498

Okamžik sestavení 07.05.2025	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky Ing. Tomáš Průdek - finanční ředitel	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou MICHAL POLIAK - předseda představenstva JARMILA POLIAKOVÁ - místopředseda představenstva
---------------------------------	--	---



Handwritten signature

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni 31.12.2024
(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název
účetní jednotky

ZFP GROUP, a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo
podnikání účetní jednotky

náměstí T. G. Masaryka
3048/10a

69002 Břeclav

	Stav k 31.12.2022 1	Zvýšení 2	Snížení 3	Stav k 31.12.2023 4	Zvýšení 5	Snížení 6	Stav k 31.12.2024 7
A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku	2 200			2 200			2 200
B. Vlastní podíly							
C. Změny základního kapitálu							
D. Ažio							
E. Ostatní kapitálové fondy	1 457 270			1 457 270			1 457 270
F. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	-1 297 561	116 803		-1 180 758	47 370		-1 133 388
G. Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obch. korporací							
H. Rozdíly z přeměn obchodních korporací							
I. Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací							
J. Ostatní rezervní fondy							
K. Statutární a ostatní fondy							
L. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	143 251	62 422	44 000	161 673	51 690	46 200	167 163
M. Jiný výsledek hospodaření minulých let							
N. Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	62 423		10 733	51 690	39 501	51 690	39 499
O. Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku							
* Celkem	367 583	179 225	54 733	492 075	138 561	97 890	532 744

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
07.05.2025	Ing. Tomáš Průdek - finanční ředitel	MICHAL POLIAK - předseda představenstva JARMILA POLIAKOVÁ - místopředseda představenstva



Handwritten signature

Příloha v účetní závěrce

OBSAH

1. POPIS SPOLEČNOSTI
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY
 - a) Dlouhodobý nehmotný majetek
 - b) Dlouhodobý hmotný majetek
 - c) Finanční majetek
 - d) Peněžní prostředky
 - e) Zásoby
 - f) Pohledávky
 - g) Deriváty
 - h) Vlastní kapitál
 - i) Cizí zdroje
 - j) Leasing
 - k) Devizové operace
 - l) Použití odhadů
 - m) Účtování výnosů a nákladů
 - n) Čistý obrat za účetní období
 - o) Daň z příjmu
 - p) Dotace / Investiční pobídky
 - q) Emisní povolenky
 - r) Následné události
 - s) Vzájemná zúčtování
 - t) Změny účetních metod
 - u) Odchylka od účetních metod
 - v) Oprava chyb minulých let
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK
 - a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)
 - b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)
 - c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)
5. ZÁSoby
6. POHLEDÁVKY
7. OPRAVNÉ POLOŽKY
8. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY
9. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV
10. VLASTNÍ KAPITÁL
11. REZERVY
12. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY
13. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY
14. ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM
15. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV
16. DERIVÁTY
17. DAŇ Z PŘÍJMU
18. LEASING
19. POLOŽKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE
20. VÝNOSY
21. ČISTÝ OBRAT ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ
22. OSOBNÍ NÁKLADY
23. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI
24. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ
25. VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY
26. VZÁJEMNÁ ZÚČTOVÁNÍ
27. SOUHRNNÁ VYKÁZANÍ TYPŮ ÚČETNÍCH PŘÍPADŮ
28. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI
29. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

1. POPIS SPOLEČNOSTI

ZFP GROUP, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která sídlí v Břeclavi, náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, 690 02, Břeclav Česká republika, identifikační číslo 293 60 951. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 18. června 2012 u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou 6651, oddíl B.

Hlavním předmětem její činnosti je:

- ▶ výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obory činností:
 - » zprostředkování obchodu a služeb
 - » velkoobchod a maloobchod
 - » ubytovací služby
 - » nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
 - » poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
 - » reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
 - » služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy
 - » mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti
 - » provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti

Konsolidovanou mezistupňovou účetní závěrku skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje ZFP s.r.o. se sídlem Břeclav, Na Řádku 3416/2, 690 02 Česká republika, IČ: 607 45 347. Konsolidovanou účetní závěrku nejširší skupiny účetních jednotek, jejíž je mezistupňová účetní závěrka součástí, sestavuje Rodinný Holding Poliak s. r. o., IČ: 139 72 669. Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat v sídle společnosti.

STATUTÁRNÍ ORGÁN – PŘEDSTAVENSTVO K 31. 12. 2024:

předseda představenstva: **Michal Poliak**, dat. nar. 3. července 1979
Janáčkova 779, 667 01 Židlochovice
Den vzniku funkce: 1. ledna 2024
Den vzniku členství: 1. února 2022

místopředseda představenstva: **Jarmila Poliaková**, dat. nar. 12. dubna 1956
Na Řádku 3428/4, 690 02 Břeclav
Den vzniku funkce: 1. ledna 2024
Den vzniku členství: 2. ledna 2021

člen představenstva: **Vladimír Poliak**, dat. nar. 18. června 2001
Fibichova 3154/97, 690 02 Břeclav
Den vzniku členství: 1. ledna 2024

Způsob jednání: Za společnost jednají společně dva členové představenstva.

DOZORČÍ RADA K 31. 12. 2024:

předseda dozorčí rady:

Vladimír Poliak, dat. nar. 30. října 1951
Na Řádku 3428/4, 690 02 Břeclav
den vzniku funkce: 22. června 2023
den vzniku členství: 22. června 2023

člen dozorčí rady:

Ing. Václav Tomek, dat. nar. 28. srpna 1969
Otakara Ostrčila 743/18, Vrahovice, 798 11 Prostějov
den vzniku členství: 9. června 2022

člen dozorčí rady:

Robert Slezák, dat. nar. 9. června 1973
U Soudu 6200/19, Poruba, 708 00 Ostrava
den vzniku členství: 1. ledna 2023

Základní kapitál společnosti: 2 200 000 Kč

Akcie: 88 000 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 25 Kč. Převoditelnost akcií je omezena stanovami, podmínkou převodu je souhlas dozorčí rady.

Ostatní skutečnosti: Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená individuální účetní závěrka (nekonsolidovaná) byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2024 a 2023 (dále jen „prováděcí vyhláška k zákonu o účetnictví“).

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

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2024, jsou následující:

a. Dlouhodobý nehmotný majetek

Společnost nevlastní dlouhodobý nehmotný majetek.

b. Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

Dlouhodobý hmotný majetek nad 80 tis. Kč v roce 2024 a 2023 se odpisuje do nákladů po dobu ekonomické životnosti.

Dlouhodobý hmotný majetek získaný bezplatně se oceňuje reprodukční pořizovací cenou a účtuje se ve prospěch účtu oprávek (u odpisovaného majetku). Reprodukční pořizovací cena tohoto majetku se stanovuje kvalifikovaným odhadem.

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

Odpisy

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	POČET LET (OD–DO)
Hmotné movité věci a jejich soubory (osobní automobil)	5

c. Finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek tvoří majetkové účasti a podílové listy. Podíly se oceňují pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a přímé náklady s pořízením související.

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

Majetkové účasti představující účast v ovládané osobě nebo v osobě pod podstatným vlivem se k 31.12. přeceňují ekvivalencí – podílem na vlastním kapitálu ovládané osoby, přecenění se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků. Podílové listy se přeceňují na hodnotu k datu účetní závěrky, změna reálné hodnoty se účtuje do nákladů nebo do výnosů.

d. Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří peníze na bankovních účtech.

e. Zásoby

Společnost nemá zásoby.

f. 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.

g. Deriváty

Účetní jednotka nevlastní deriváty.

h. Vlastní kapitál

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

Ostatní kapitálové fondy tvoří vklady akcií mimo základní kapitál.

i. Cizí zdroje

Společnost netvořila k 31. 12. 2024 rezervu na daň z příjmů.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. Úroky ze závazků k úvěrovým institucím a ostatních finančních výpomocí, 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.

j. Leasing

Společnost nemá majetek pořízený na leasing.

k. Devizové operace

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách (kurzem stanoveným pro dané období) 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.

l. 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.

m. Účtování výnosů a nákladů

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

n. Čistý obrat za účetní období

Čistým obratem se pro účely účetnictví rozumí výše výnosů z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb za účetní období. Pro účely určení čistého obratu se výnosy z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb rozumí výnosy, na kterých je založen obchodní model účetní jednotky. Při určování těchto výnosů se přihlíží zejména k odvětví a trhu, na kterém účetní jednotka působí, a k podstatě činnosti účetní jednotky pro její zákazníky. Vzhledem k tomu, že účetní jednotka neprodává výrobky, zboží ani služby a je založena za účelem držby podílu, účetní jednotka zahrnuje do čistého obratu pouze výnosy z držených podílů.

o. 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 pasív z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmů s přihlédnutím k období realizace.

p. Dotace / Investiční pobídky

Společnost neobdržela ve sledovaných obdobích dotace či investiční pobídky.

q. Emisní povolenky

Účetní jednotka nevlastní emisní povolenky.

r. 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.

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 vykázány v účetních výkazech.

s. Vzájemná zúčtování

Nebyla prováděna.

t. Změny účetních metod

Nebyly prováděny.

u. Odchylka od účetních metod

Nejsou.

v. Oprava chyb minulých let

Společnost neúčtovala o opravách chyb minulých let.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a. Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

Společnost nevlastní dlouhodobý nehmotný majetek.

b. Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky					
Stavby					
Hmotné movité věci a jejich soubory	0	1.700			1.700
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku					
Pěstitelské celky trvalých porostů					
Dospělá zvířata a jejich skupiny					
Umělecká díla a sbírky					
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek					
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	681	1.806		1.700	787
CELKEM 2024	681	3.506	0	1.700	2.487
CELKEM 2023	752	944	1.015	0	681

OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRAVKY	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky								
Stavby								
Hmotné movité věci a jejich soubory		340				340		1.360
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku								
Jiný dlouhodobý hmotný majetek								
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek								
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek								787
CELKEM 2024								2.147
CELKEM 2023								681

c. Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku:

	Zůstatek k 31. 12. 2023	Přírůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstatek k 31. 12. 2024
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	883.135	8.552	125.593	47.371	813.465
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	245	30.000		1.028	31.273
Celkem	883.380	38.552	125.593	48.399	844.738

Společnosti ovládané společnostmi ZFP GROUP, a.s., k 31. 12. 2024:

- ▶ **ZFP Finance I., s.r.o.**, IČ: 051 39 546, podílem 51 %,
- ▶ **ZFP RF s.r.o.**, IČ: 046 29 779, podílem 100 %,
- ▶ **ZFP Property s.r.o.**, IČ: 046 29 833, podílem 100 %,
- ▶ **ZFP Hotely, s.r.o.**, IČ: 283 22 011, podílem 100 %,
- ▶ **ZFP akademie, a.s.**, IČ: 263 04 805, podílem 100 %,
- ▶ **ZFP GROUP Centrála, s.r.o.**, IČ: 080 48 444, podílem 100 %,
- ▶ **ZFP Gold, a.s.**, IČ: 049 96 399, podílem 51 %,
- ▶ **APARTMÁNY LABSKÁ, s.r.o.**, IČ: 282 82 906, podílem 100 %,
- ▶ **ZFP GROUP Real Estate, s.r.o.**, IČ: 096 99 953, podílem 100 %,
- ▶ **GreenUP, s.r.o.**, IČ: 193 09 562, podílem 70 %
- ▶ **ZFP ESTATE, s.r.o.**, IČ: 034 34 320, podílem 100 %.

Ovládající osobou společnosti ZFP GROUP, a. s. je společnost ZFP s. r. o. podílem 58,38 %.

Název a právní forma ovládané společnosti	ZFP Finance I., s.r.o.	ZFP RF s.r.o.	ZFP Property s.r.o.	ZFP Hotely, s.r.o.
Sídlo společnosti	nám. T. G. Masaryka 3048/10a, 690 02 Břeclav	nám. T. G. Masaryka 3048/10a, 690 02 Břeclav	nám. T. G. Masaryka 3048/10a, 690 02 Břeclav	nám. T. G. Masaryka 3048/10a, 690 02 Břeclav
Podíl v %	51	100	100	100
Vlastní kapitál (přepočteno na podíl)	6.436	469.691	43.036	224.109
Základní kapitál (přepočteno na podíl)	510	0	0	200
Kapitálové fondy (přepočteno na podíl)	-702	246.053	-44.738	186.370
Fondy ze zisku (přepočteno na podíl)	0	0	0	0
Nerozdělený zisk/ztráta minulých let (přepočteno na podíl)	4.347	150.608	86.670	48.036
Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	0	-35.000	0	0
Zisk/ztráta běžného roku (přepočteno na podíl)	2.281	108.030	1.104	-10.497

Název a právní forma ovládané společnosti	ZFP akademie, a.s.	ZFP Gold, a.s.	ZFP GROUP Real Estate, s.r.o.	ZFP GROUP Centrála, s.r.o.
Sídlo společnosti	nám. T. G. Masaryka 3048/10a, 690 02 Břeclav	nám. T. G. Masaryka 3048/10a, 690 02 Břeclav	nám. T. G. Masaryka 3048/10a, 690 02 Břeclav	nám. T. G. Masaryka 3048/10a, 690 02 Břeclav
Podíl v %	100	51	100	100
Vlastní kapitál (přepočteno na podíl)	1.082	3.847	12.320	51.906
Základní kapitál (přepočteno na podíl)	2.200	1.020	100	200
Kapitálové fondy (přepočteno na podíl)	-1.363	0	6.507	48.900
Fondy ze zisku (přepočteno na podíl)	440	0	0	0
Nerozdělený zisk/ztráta minulých let (přepočteno na podíl)	0	102	-1.081	2.783
Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	0	-1.530	-10.165	0
Zisk/ztráta běžného roku (přepočteno na podíl)	-195	4.255	16.959	23

Název a právní forma ovládané společnosti	APARTMÁNY LABSKÁ, s.r.o.	GreenUP, s.r.o.	ZFP ESTATE, s.r.o.
Sídlo společnosti	Na Řádku 3173/8, 690 02 Břeclav	Traubova 1548/10, Černá Pole, 602 00 Brno	nám. T. G. Masaryka 3048/10a, 690 02 Břeclav
Podíl v %	100	70	100
Vlastní kapitál (přepočteno na podíl)	957	29	52
Základní kapitál (přepočteno na podíl)	200	0	1
Kapitálové fondy (přepočteno na podíl)	216	280	100
Fondy ze zisku (přepočteno na podíl)	0	0	0
Nerozdělený zisk/ztráta minulých let (přepočteno na podíl)	-2.025	-88	-1
Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	-3.851	0	0
Zisk/ztráta běžného roku (přepočteno na podíl)	6.417	-163	-48

Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly k 31. 12. (v tis. Kč):

Podílový fond	2024		2023	
	Počet podílových listů	Tržní hodnota	Počet podílových listů	Tržní hodnota
ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s.	17.541.426	31.272.854,27	146.088	245.252,53

5. ZÁSoby

Společnost nemá k 31. 12. 2024 žádné zásoby.

6. POHLEDÁVKY

Společnost nemá pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let. Společnost nemá žádné pohledávky kryté věcnými zárukami. Pohledávky za spřízněnými stranami (viz bod 22).

7. OPRAVNÉ POLOŽKY

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv (uvedených v bodech 4, 5 a 6). Společnost nemá k 31. 12. 2024 vytvořenou opravnou položku.

8. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

K 31. 12. 2024 neměla společnost žádné bankovní účty s omezeným disponováním. Společnost neměla k 31. 12. 2024 jiný krátkodobý finanční majetek než uvedený v rozvaze. Účetní jednotka nevlastní žádné krátkodobé cenné papíry a podíly.

9. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV

Náklady příštích období zahrnují pojištění a poplatek k přijatým úvěrům a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

10. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál společnosti se skládá z 88.000 kusů kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 25 Kč. Ostatní kapitálové fondy ve výši 1.457.270 tis. Kč jsou tvořeny vkladem akcií.

Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků v meziroční změně 47.370 tis. Kč vznikly z důvodu přecenění u majetkových účastí v ovládaných společnostech (viz bod 4c).

Za rok 2024 byl výsledkem hospodaření zisk ve výši 39.499 tis. Kč po zdanění. Na dividendách ze zisku roku 2023 bylo vyplaceno celkem 46.200 tis. Kč.

11. REZERVY

Společnost nevytvořila k 31. 12. 2024 rezervu na daň z příjmů. Tvořila rezervu na nevyčerpanou dovolenou v hodnotě 34 tis. Kč.

12. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost měla k 31. 12. 2024 dlouhodobé závazky k ovládaným a ovládajícím osobám ve výši 276.944 tis. Kč. Jedná se o 5 dlouhodobých úvěrů v celkové částce 212.123 tis. Kč, které bude společnost splácet do roku 2026 a dále o zápůjčky s různou dobou splatnosti v letech 2024 až 2028 v celkové částce 64.821 tis. Kč.

Dále se jedná o zápůjčku ke spřízněné osobě v částce 40.500 tis. Kč, která je splatná do konce roku 2027. Tato zápůjčka je vykázána na řádku Jiné závazky.

13. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2024 neměla společnost krátkodobé závazky kryté zástavním právem nebo zárukou ve prospěch věřitele.

K datu 31. 12. 2024 má účetní jednotka závazky vůči OSSZ a zdravotním pojišťovnám ve výši 85 tis. Kč, které zaplatila v lednu 2025, závazek ze závislé činnosti k datu 31. 12. 2024 činil 51 tis. Kč a byl zaplacen v lednu 2025. Závazky vůči spřízněným stranám (viz bod 22).

14. ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM

Společnost nemá závazky k úvěrovým institucím.

15. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

K 31. 12. 2024 byly výdaje příštích období ve výši 10 119 tis. Kč, a to za pojištění a nákladové úroky, a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

16. DERIVÁTY

Společnost nemá uzavřené smlouvy o derivátech.

17. DAŇ Z PŘÍJMU

Výpočet efektivní daňové sazby za rok 2023 a 2024 (v tis. Kč):

	2023	2024
Zisk před zdaněním	51.844	39.952
Daň z příjmů splatná	154	453
Daň z příjmů odložená	0	0

Účetní jednotka nemá žádný titul pro tvorbu odložené daně.

18. LEASING

Společnost nemá majetek najatý na leasing.

19. POLOŽKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE

Společnost má veškerý majetek a závazky, a to jak peněžní, tak nepeněžní, uvedené v rozvaze.

20. VÝNOSY

Výnosy společnosti jsou tvořeny především podíly na zisku, resp. dividendou (viz bod 22).

21. ČISTÝ OBRAT ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

V souladu s novou definicí čistého obratu vykazala společnost ve výkazu zisku a ztráty na řádku „Čistý obrat za účetní období“ k 31. 12. 2024 obrat ve výši 84 174 tis. Kč. Vzhledem k tomu, že úsilí vynaložené na stanovení obratu za rok 2023 podle nové metodiky není úměrné informačnímu efektu pro uživatele účetní závěrky, nedošlo k přepočtu čistého obratu za srovnávací období, tj. k 31. 12. 2023. Společnost čistý obrat za srovnávací období ve výkazu zisku a ztráty tedy neuvedla. Čistý obrat pro účely kategorizace účetní jednotky za srovnávací období, tj. k 31. 12. 2023, zůstal nezměněn a činil 84.024 tis. Kč.

22. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):	2023		2024	
	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídicích, kontrolních a správních orgánů	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídicích, kontrolních a správních orgánů
Průměrný počet zaměstnanců	0	3	1	3
Mzdy	119	360	869	3.005
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	0	122	247	940
Ostatní	0	50	110	100
Osobní náklady celkem	119	532	1.226	4.045

Průměrný počet zaměstnanců v průběhu roku 2024 činil 1 osobu (v průběhu roku 2023 o osob).

Odměny členům řídicích, kontrolních či správních orgánů z důvodu jejich funkce (v tis. Kč):

Odměny členům řídicích, kontrolních či správních orgánů z důvodu jejich funkce (v tis. Kč):	2023	2024
Odměna členům řídicích orgánů	360	3.005
Odměna členům kontrolních orgánů		
Odměna členům správních orgánů		
Celkem	360	3.005

23. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

V roce 2024 a 2023 neobdrželi členové řídicích, kontrolních a správních orgánů žádné zálohy, závadvky, zápůjčky, úvěry, přiznané záruky a jiné výhody. Vlastní nepřímo akcie společnosti.

Společnost eviduje k 31. 12. 2024 dlouhodobé pohledávky za spřízněnými stranami ve výši 6.524 tis. Kč z titulu zápůjček.

Společnost eviduje k 31. 12. 2024 dlouhodobé závazky za spřízněnými stranami ve výši 317.444 tis. Kč (viz bod 12) z titulu zápůjček za spřízněnými stranami.

Úroky z dlouhodobých úvěrů se pohybují v rozmezí 5 % až 5,65 %. Úroky ze zápůjček jsou sjednány na úrovni od 2T repo sazba + 1 % marže až 10,45 %.

Společnost v roce 2024 obdržela podíl na zisku a zálohu na podíl na zisku ve výši 77.091 tis. Kč, z toho 2.385 tis. Kč ke dni účetní závěrky nevyplaceno. Konkrétně obdržela společnost dividendu/podíl na zisku a zálohu na dividendu/podíl na zisku ve výši 60.810 tis. Kč od ZFP RF s.r.o., ve výši 10.165 tis. Kč od ZFP GROUP Real Estate, s.r.o., ve výši 2.981 tis. Kč od ZFP Gold, a.s., ve výši 2.385 tis. Kč od ZFP akademie, a.s., a 750 tis. Kč od APARTMÁNY LABSKÁ, s.r.o.

Společnost ZFP GROUP, a.s., rozhodla o výplatě dividendy v roce 2023 v celkové výši 46.200 tis. Kč.

24. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

Účetní jednotka nevydala k 31. 12. 2024 náklady na výzkum a vývoj.

25. VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Položka služby představuje především náklady na reprezentaci, pronájem, audit a ostatní služby.

Služby (v tis. Kč):	2023	2024
Poradenství	2.244	4.284
Audit	117	133
Ostatní služby	108	1.208
Celkem	2.469	5.625

Jsou zde uvedeny pouze vyjmenované služby, nejde o jejich plný výčet.

Nákladové úroky tvoří zejména úroky k úvěrům (viz bod 12), které časově náleží do roku 2024.

26. VZÁJEMNÁ ZÚČTOVÁNÍ

Nebyla prováděna.

27. SOUHRNNÁ VYKÁZÁNÍ TYPŮ ÚČETNÍCH PŘÍPADŮ

Nebyla.

28. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI

Účetní závěrka k 31. prosinci 2024 byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat. Procesy probíhající ve firmě nenasvědčují žádným závažným okolnostem, které by ovlivnily budoucí trvání účetní jednotky.

29. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Přehled o peněžních tocích byl zpracován nepřímou metodou.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty lze analyzovat takto (v tis. Kč):	31. 12. 2023	31. 12. 2024
Peníze v hotovosti a ceniny	0	0
Účty v bankách	9.498	1.899
Debetní zůstatek běžného účtu zahrnutý v běžných bankovních úvěrech	0	0
Peněžní ekvivalenty zahrnuté v krátkodobém finančním majetku	0	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	9.498	1.899

Peněžní toky z provozních, investičních nebo finančních činností se uvádějí v přehledu o peněžních tocích nekompenzované.

Sestaveno dne 7. 5. 2025



ZFP GROUP, a.s.
Michal Poliak
předseda představenstva



ZFP GROUP, a.s.
Jarmila Poliaková
místopředsedkyně představenstva



ZFP
GROUP

Se sídlem Drůbežní trh 89/1, 664 91 Ivančice, IČ: 664 91 Ivančice, zapsaná u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 64722, vedená v seznamu auditorských společností KAČR evidenční číslo 504

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**Příjemce: akcionáři společnosti ZFP GROUP, a.s., se sídlem Břeclav,
náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, PSČ 690 02, IČ: 293 60 951**

Výrok auditora

*Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **ZFP GROUP, a.s., se sídlem Břeclav, náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, PSČ 690 02 IČ:293 60 951** (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2024, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2024, a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.*

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti ZFP GROUP, a.s. k 31.12.2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 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 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

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a

posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce 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 způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Ostatní informace jsme do data naší zprávy neobdrželi, a proto se k nim nevyjadřujeme. Pokud po seznámení s nimi usoudíme, že obsahují významnou (materiální) nesprávnost, jsme povinni předat tuto informaci představenstvu a dozorčí radě Společnosti.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo 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 představenstvo 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 představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit. Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.

- *Posoudit vhodnost použitých účetních metod, 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 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 účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.*
- *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 a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Ivančice dne 7.5.2025

Ověření provedla auditorská společnost

DANĚ & AUDIT s.r.o.,

Drůbežní trh 89/1, 664 91 Ivančice,

zapsaná v seznamu auditorských společností vedeném Komorou auditorů ČR pod ev. č. 504.




Ing. Jiřina Závišková
auditor ev. č. 714

Vyjádření dozorčí rady společnosti k řádné účetní závěrce za rok 2024

Vážení akcionáři,

dozorčí rada společnosti ZFP GROUP, a.s., se sídlem náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, 690 02 Břeclav, IČO: 293 60 951, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. B 6651, v souladu s čl. 19 odst. 3 písm. d) stanov společnosti ZFP GROUP, a.s., **přezkoumala řádnou účetní závěrku** společnosti ZFP GROUP, a.s., sestavenou ke dni 31. 12. 2024, včetně výroku auditora, a jednomyslně konstatuje, že **k účetní závěrce nemá výhrady**, že v rámci tohoto svého přezkumu **nezjistila žádné nedostatky**

nebo nesprávnosti a že na základě těchto skutečností **doporučuje** valné hromadě společnosti ZFP GROUP, a.s., **schválení** této účetní závěrky.

S úctou a pozdravem

V Břeclavi dne 15. 5. 2025



Vladimír Poliak

předseda dozorčí rady ZFP GROUP, a.s.

05

NÁVRH
ROZDĚLENÍ
HOSPODÁŘSKÉHO
VÝSLEDKU

Zpráva o hospodaření za rok 2024 spolu s návrhem na rozdělení zisku

Vážení akcionáři,

touto cestou vám předkládám k odsouhlasení výsledky hospodaření za rok 2024, které mají podobu roční účetní závěrky v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. v platném znění.

Tato roční uzávěrka podléhala schválení auditorem.

Přílohou vám přikládám tyto výkazy:

- Výkaz zisku a ztrát k 31. 12. 2024
- Rozvaha k 31. 12. 2024

Výkaz zisku a ztrát k 31. 12. 2024	(v tis. Kč)
Účetní obrat (výkony) společnosti	84.174
Rozvaha k 31. 12. 2024	(v tis. Kč)
Aktiva celkem	861.558
Pasiva celkem	861.558
HV před zdaněním	39.952
HV po zdanění	39.499

Návrh na rozdělení zisku:

Zisk ve výši 39.498.914,02 Kč bude přeúčtován na účet 428 – Nerozdělený zisk minulých let, následně bude z nerozděleného zisku minulých let vyplacena část ve výši 52.800.000 Kč jako dividenda akcionářům.

V Břeclavi dne 7. 5. 2025



ZFP GROUP, a.s.

Michal Poliak

předseda představenstva



ZFP GROUP, a.s.

Jarmila Poliaková

místopředsedkyně představenstva

Vyjádření dozorčí rady společnosti ZFP GROUP, a.s., ke zprávě o hospodaření za rok 2024 spolu s návrhem na rozdělení zisku

Vážení akcionáři,

dozorčí rada společnosti ZFP GROUP, a.s., se sídlem náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, 690 02 Břeclav, IČO: 293 60 951, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. B 6651, v souladu s čl. 19 odst. 3 písm. d) stanov společnosti ZFP GROUP, a.s., **přezkoumala předloženou zprávu o hospodaření za rok 2024 spolu s návrhem na rozdělení zisku** a jednomyslně konstatuje, že **k této zprávě nemá výhrady**, že v rámci tohoto svého přezkumu **nezjistila žádné nedostatky**

nebo nesprávnosti a že na základě těchto skutečností **doporučuje** valné hromadě společnosti ZFP GROUP, a.s., **schválení** této zprávy.

S úctou a pozdravem

V Břeclavi dne 15. 5. 2025



Vladimír Poliak
předseda dozorčí rady ZFP GROUP, a.s.

06

ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBA MI

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

Vypracovaná podle ust. § 82 a násl. zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích v platném znění (dále jen „ZOK“), statutárním orgánem ovládané společnosti za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 (dále jen účetní období 2024)

Účelem této zprávy je poskytnout přehled o právních vztazích mezi dotčenými společnostmi, právních jednáních, jakož i všech opatřeních činěných, resp. realizovaných ovládající osobou vůči ovládané osobě.

Ovládající osoby

Ovládající osobou je osoba, která může v obchodní korporaci přímo či nepřímo uplatňovat rozhodující vliv. Ovládanou osobou je obchodní korporace ovládaná ovládající osobou.

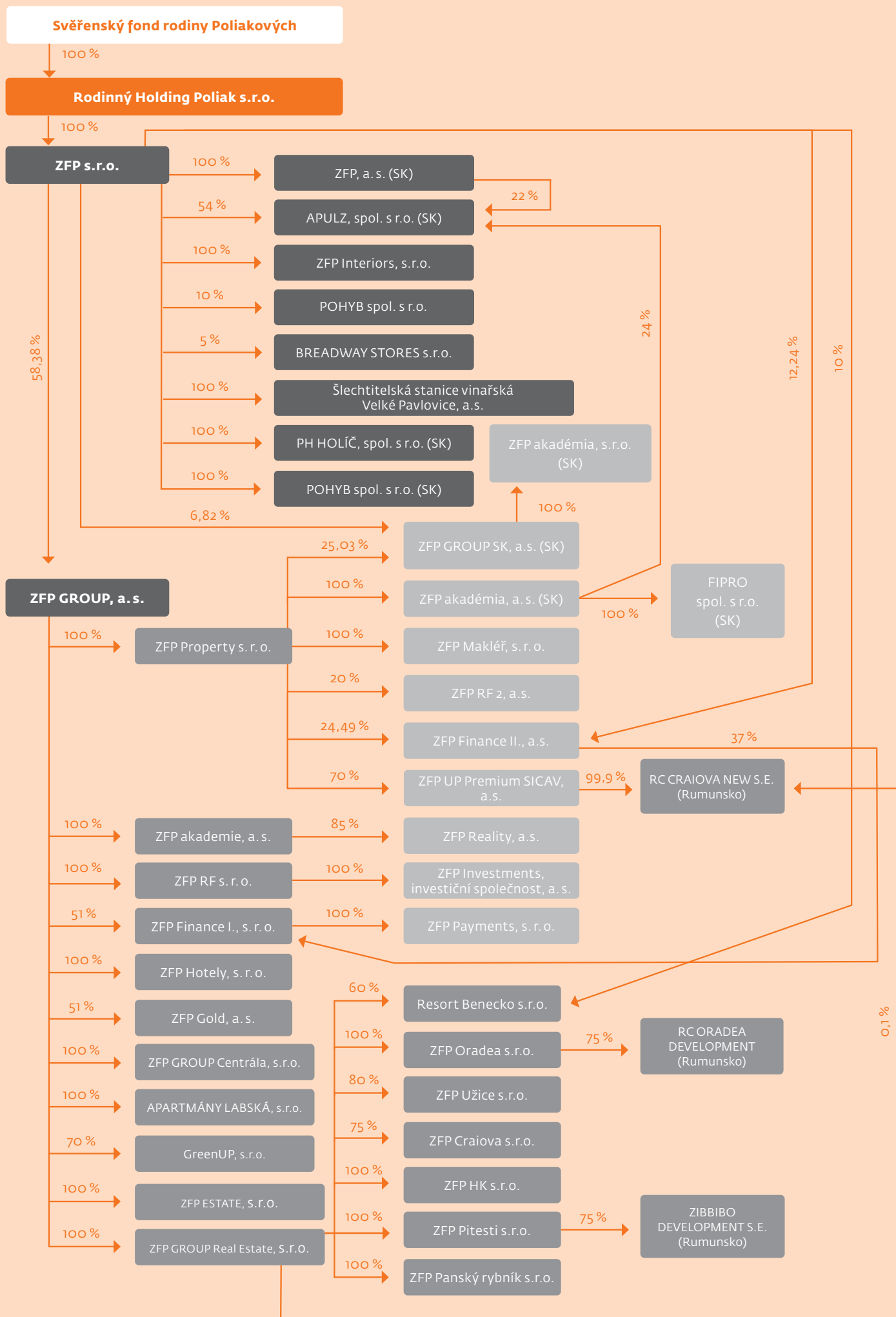
Řídící osoba podle § 79 ZOK a většinový společník jsou vždy ovládajícími osobami, ledaže ve vztahu k většinovému společníkovi § 75 ZOK stanoví jinak. Řízená osoba podle § 79 ZOK je vždy ovládanou osobou.

Má se za to, že ovládající osobou:

1. je osoba, která může jmenovat nebo odvolat většinu osob, které jsou členy statutárního orgánu obchodní korporace nebo osobami v obdobném postavení nebo členy kontrolního orgánu obchodní korporace, jejímž je společníkem, nebo může toto jmenování nebo odvolání prosadit,

2. je ten, kdo nakládá s podílem na hlasovacích právech představujícím alespoň 40 % všech hlasů v obchodní korporaci, ledaže stejným nebo vyšším podílem nakládá jiná osoba nebo jiné osoby jednající ve shodě,
3. jsou osoby jednající ve shodě, které společně nakládají podílem na hlasovacích právech představujícím alespoň 40 % všech hlasů v obchodní korporaci, jsou osobami ovládajícími, ledaže stejným nebo vyšším podílem nakládá jiná osoba nebo jiné osoby jednající ve shodě.
4. je také ten, kdo sám nebo společně s osobami jednajícími s ním ve shodě získá podíl na hlasovacích právech představujícím alespoň 30 % všech hlasů v obchodní korporaci a tento podíl představoval na posledních 3 po sobě jdoucích jednáních nejvyššího orgánu této osoby více než polovinu hlasovacích práv přítomných osob.

STRUKTURA KONSOLIDAČNÍHO CELKU



OVLÁDANÁ OSOBA:

► **Název: ZFP GROUP, a.s.**

- » sídlo: Břeclav, náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, PSČ 690 02
- » IČO: 293 60 951
- » zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, č. vložky 6651

OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU SPOLEČNOSTI ZFP GROUP, a.s., JE:

► **Název:**

Svěřenský fond rodiny Poliakových

- » Identifikační číslo: 177 46 701
- » Spisová značka: SF 3194 vedená u Krajského soudu v Brně

OSOBY OVLÁDANÉ STEJNOU OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU:

► **Název: ZFP akademie, a.s.**

- » sídlo: Břeclav, náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, PSČ 690 02
- » IČO: 263 04 805
- » zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, č. vložky 3828

► **Název: ZFP Hotely, s.r.o.**

- » sídlo: Břeclav, náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, PSČ 690 02
- » IČO: 283 22 011
- » zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, č. vložky 61131

► **Název: ZFP Finance I., s.r.o.**

- » sídlo: Břeclav, náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, PSČ 690 02
- » IČO: 051 39 546
- » zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, č. vložky 93779

► **Název: ZFP RF s.r.o.**

- » sídlo: Břeclav, náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, PSČ 690 02
- » IČO: 046 29 779
- » zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, č. vložky 100772

► **Název: ZFP Property s.r.o.**

- » sídlo: Břeclav, náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, PSČ 690 02
- » IČO: 046 29 833

- » zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, č. vložky 101541

► **Název: ZFP Investments, investiční společnost, a.s.**

- » sídlo: Praha 4, Antala Staška 2027/79, Krč, PSČ 140 00
- » IČO: 242 52 654
- » zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, č. vložky 18374

► **Název: ZFP Makléř, s.r.o.**

- » sídlo: Břeclav, náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, PSČ 690 02
- » IČO: 282 86 553
- » zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, č. vložky 58674

► **Název: ZFP Gold, a.s.**

- » sídlo: Břeclav, náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, PSČ 690 02
- » IČO: 049 96 399
- » zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, č. vložky 7526

► **Název: ZFP Reality, a.s.**

- » sídlo: Břeclav, náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, PSČ 690 02
- » IČO: 048 05 623
- » zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, č. vložky 9029

► **Název: ZFP Payments, s.r.o.**

- » sídlo: Břeclav, náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, PSČ 690 02
- » IČO: 048 96 556
- » zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, č. vložky 108106

► **Název: ZFP GROUP Centrála, s.r.o.**

- » sídlo: Břeclav, náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, PSČ 690 02
- » IČO: 080 48 444
- » zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, č. vložky 111589

► **Název: Rodinný Holding Poliak s.r.o.**

- » sídlo: Břeclav, Na Řádku 3416/2, PSČ 690 02
- » IČO: 139 72 669
- » zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl C, č. vložky 125864

► **Název: Z F P s.r.o.**

- » sídlo: Břeclav, Na Řádku 3416/2, PSČ 690 02
- » IČO: 607 45 347

- » zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl C, č. vložky 18738
- **Název: ZFP akadémia, a.s.**
 - » sídlo: Holíč, Námestie mieru 4, PSČ 908 51, Slovenská republika
 - » IČO: 368 47 372
 - » zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Okresního soudu v Trnavě, oddíl Sa, č. vložky 10631/T
- **Název: FIPRO spol. s r.o.**
 - » sídlo: Holíč, Námestie Mieru 249/4, PSČ 908 51, Slovenská republika
 - » IČO: 309 99 499
 - » zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Okresního soudu v Trnavě, oddíl Sro, č. vložky 2639/T
- **Název: ZFP Užice s.r.o.**
 - » sídlo: Břeclav, náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, PSČ 690 02
 - » IČO: 096 50 652
 - » zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, č. vložky 120053
- **Název: APARTMÁNY LABSKÁ, s.r.o.**
 - » sídlo: Břeclav, Na Řádku 3173/8, PSČ 690 02
 - » IČO: 282 82 906
 - » zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, č. vložky 58497
- **Název: ZFP GROUP Real Estate s.r.o.**
 - » sídlo: Břeclav, náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, PSČ 690 02
 - » IČO: 096 99 953
 - » zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, č. vložky 120360
- **Název: ZFP GROUP SK, a.s.**
 - » sídlo: Holíč, Námestie mieru 249/4, PSČ 908 51
 - » IČO: 529 13 490
 - » zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Okresního soudu v Trnavě, oddíl Sa, č. vložky 10760/T
- **Název: ZFP, a.s.**
 - » sídlo: Holíč, Námestie mieru 4, PSČ 908 51, Slovenská republika
 - » IČO: 362 55 611
 - » zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Okresního soudu v Trnavě, oddíl Sa, č. vložky 10764/T
- **Název: APULZ, spol. s r.o.**
 - » sídlo: Holíč, Námestie Mieru 249/4, PSČ 908 51, Slovenská republika
 - » IČO: 357 53 854
 - » zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Okresního soudu v Trnavě, oddíl Sro, č. vložky 43803/T
- **Název: ZFP Interiors, s.r.o.**
 - » sídlo: Praha 2, Lublaňská 1916/17, Nové Město, PSČ 120 00
 - » IČO: 284 83 901
 - » zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, č. vložky 144925
- **Název: Šlechtitelská stanice vinařská Velké Pavlovice, a.s.**
 - » sídlo: Velké Pavlovice, Pod Břehy 565/54, PSČ 691 06
 - » IČO: 607 17 670
 - » zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B, č. vložky 4546
- **Název: PH HOLÍČ, spol. s r.o.**
 - » sídlo: Holíč, Námestie mieru 249/4, PSČ 908 51, Slovenská republika
 - » IČO: 362 71 578
 - » zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Okresního soudu v Trnavě, oddíl Sro, č. vložky 17097/T
- **Název: POHYB spol. s r.o.**
 - » sídlo: Holíč, Námestie mieru 249/4, PSČ 908 51, Slovenská republika
 - » IČO: 362 63 281
 - » zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Okresního soudu v Trnavě, oddíl Sro, č. vložky 15167/T
- **Název: ZFP akadémia, s. r. o.**
 - » sídlo: Holíč, Námestie mieru 249/4, PSČ 908 51, Slovenská republika
 - » IČO: 52760545
 - » zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Okresního soudu v Trnavě, oddíl Sro, č. vložky 45669/T
- **Název: ZFP Craiova s.r.o.**
 - » sídlo: Břeclav, náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, PSČ 690 02
 - » IČO: 099 82 442
 - » zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, č. vložky 121977
- **Název: ZFP HK s.r.o.**
 - » sídlo: Břeclav, Na Řádku 3173/8, PSČ 690 02
 - » IČO: 050 88 275
 - » zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, č. vložky 93528

- ▶ **Název: ZFP Pitesti s.r.o.**
 - » sídlo: Břeclav, náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, PSČ 690 02
 - » IČO: 118 71 539
 - » zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, č. vložky 125123
- ▶ **Název: ZFP Oradea s.r.o.**
 - » sídlo: Břeclav, náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, PSČ 690 02
 - » IČO: 063 84 684
 - » zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, č. vložky 101793
- ▶ **Název: RC CRAIOVA NEW S.E.**
 - » sídlo: Bukurešť, Alexandru Constantinescu 35, Rumunsko
 - » IČO: 393 37 231
- ▶ **Název: ZIBBIBO DEVELOPMENT S.E.**
 - » sídlo: Bukurešť, Alexandru Constantinescu 35, Rumunsko
 - » IČO: 401 64 398
- ▶ **Název: RC ORADEA DEVELOPMENT S.R.L.**
 - » Sídlo: Pitesti, Bulevardul Republicii 148, Rumunsko
 - » IČO: 390 37 404
- ▶ **Název: ZFP UP Premium SICAV, a.s.**
 - » sídlo: Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 00
 - » IČO: 198 32 036
 - » zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, č. vložky 28446
- ▶ **Název: GreenUP, s.r.o.**
 - » sídlo: Brno, Traubova 1548/10, PSČ 602 00
 - » IČO: 193 09 562
 - » zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, č. vložky 133986
- ▶ **Název: ZFP Panský rybník s.r.o.**
 - » sídlo: Břeclav, Na Řádku 3173/8, PSČ 690 02
 - » IČO: 276 88 879
 - » zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, č. vložky 52233
- ▶ **Název: SK Vlajka z.s. (rozhodující vliv uplatňuje p. Vladimír Poliak)**
 - » sídlo: Břeclav, Sovadinova 668/39, PSČ 690 02
 - » IČO: 265 66 052
 - » zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl L, č. vložky 13852
- ▶ **Název: Future 2051, z.s. (rozhodující vliv uplatňuje p. Vladimír Poliak)**
 - » sídlo: Břeclav, Na Řádku 3173/8, PSČ 690 02
 - » IČO: 018 10 928
 - » zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl L, č. vložky 17579
- ▶ **Název: ZFP Finance II., a.s.**
 - » sídlo: Břeclav, náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, PSČ 690 02
 - » IČO: 210 95 213
 - » zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, č. vložky 8919
- ▶ **Název: Resort Benecko s.r.o.**
 - » sídlo: Břeclav, náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, PSČ 690 02
 - » IČO: 216 22 001
 - » zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, č. vložky 139553
- ▶ **Název: ZFP ESTATE, s.r.o.**
 - » sídlo: Břeclav, náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, PSČ 690 02
 - » IČO: 034 34 320
 - » zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, č. vložky 139912

Uvedeny jsou pouze společnosti, u kterých je uplatňován rozhodující vliv.

SMLOUVY UZAVŘENÉ MEZI OVLÁDANÝMI A OVLÁDAJÍCÍMI OSOBAMI V ÚČETNÍM OBDOBÍ 2024

Mezi společnostmi ZFP GROUP, a.s., a společnostmi ZFP ESTATE, s.r.o., a ZFP GROUP Real Estate s.r.o. byly v roce 2024 uzavřeny smlouvy o poskytnutí peněžitého příplatku mimo základní kapitál. Z dřívějších období jsou uzavřeny smlouvy o poskytnutí peněžitého příplatku mimo základní kapitál se společnostmi ZFP Hotely, s.r.o., ZFP GROUP Centrála, s.r.o., ZFP RF s.r.o., ZFP Property s.r.o. a GreenUP, s.r.o. Celková výše příplatků mimo základní kapitál u ovládaných osob činí k 31. 12. 2024 částku 485.103 tis. Kč.

Společnost uzavřela smlouvy o zápůjčce se ZFP GROUP Real Estate s.r.o., ZFP akademie, a.s., a ZFP Finance I., s.r.o. – všechny v r. 2024 splaceny. Z dřívějších období jsou uzavřeny smlouvy o zápůjčce se Z F P, s.r.o., ZFP RF 2, a.s., ZFP Oradea s.r.o. a ZFP Pitesti s.r.o.

TRANSAKCE MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI V ROCE 2024

Společnost ZFP GROUP, a.s., eviduje v roce 2024 přijaté faktury za služby a nákupy od společnosti ZFP akademie, a.s., v celkovém objemu 404 tis. Kč, od společnosti ZFP Hotely, s.r.o. ve výši 2 tis. Kč, od společnosti ZFP GROUP Centrála, s.r.o., ve výši 3 tis. Kč. a od společnosti ZFP Interiors, s.r.o., ve výši 248 tis. Kč.

Nákladové úroky vůči propojeným osobám činily v roce 2024 částku 19.983 tis. Kč.

Společnost ZFP GROUP, a.s., poskytla nebo navýšila půjčku společnosti ZFP Oradea s.r.o., ZFP Pitesti s.r.o., ZFP Craiova s.r.o., ZFP Užice s.r.o., ZFP GROUP Real Estate, ZFP akademie, a.s., a ZFP Finance I., s.r.o. – všechny částečně nebo plně splaceny.

Výnosové úroky vůči propojeným osobám činily v roce 2024 částku 814 tis. Kč.

Společnost ZFP GROUP, a.s., fakturovala v roce 2024 propojeným osobám pouze přefakturaci. Společnost ZFP GROUP, a.s., vlastní podílové listy ZFP Investments, investiční společnost, a.s. v hodnotě 31.273 tis. Kč k 31. 12. 2024.

Společnost v roce 2024 obdržela podíl na zisku a zálohu na podíl na zisku ve výši 77.091 tis. Kč z toho 2.385 tis. Kč ke dni účetní závěrky nevyplaceno. Konkrétně obdržela společnost dividendu/podíl na zisku a zálohu na dividendu/podíl na zisku ve výši 60.810 tis. Kč od ZFP RF s.r.o., ve výši 10.165 tis. Kč od ZFP GROUP Real Estate, s.r.o., ve výši 2.981 tis. Kč od ZFP Gold, a.s., ve výši 2.385 tis. Kč od ZFP akademie, a.s. a 750 tis. Kč od APARTMÁNY LABSKÁ, s.r.o.

Společnosti ZFP GROUP byl plně nebo částečně vrácen příplatek mimo základní

kapitál od společností ZFP RF s.r.o., ZFP GROUP Real Estate s.r.o. a ZFP Finance I., s.r.o., v celkové výši 119.473 tis. Kč.

Společnost ZFP GROUP, a.s., rozhodla o výplatě dividendy v roce 2023 v celkové výši 46.200 tis. Kč.

OSTATNÍ OPATŘENÍ UČINĚNÁ V ZÁJMU A NA POPUD OVLÁDANÝCH A OVLÁDAJÍCÍCH OSOB V ROCE 2024

V období účetního roku 2024 nebyla přijata žádná ostatní opatření, která byla přijata nebo uskutečněna společností v zájmu nebo na popud ovládaajících osob.

POSOUZENÍ TOHO, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBĚ ÚJMA, A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ – 82 Odst. 2 písm. f) ZOK

Z titulu uzavření výše uvedených smluv nevznikla žádné ovládané osobě újma podle § 71 a 72 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU A OVLÁDANOU OSOBOU A OSOBAMI OVLÁDANÝMI OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU – § 82 Odst. 4 ZOK

Žádné nevýhody ze vztahů stranám neplynou.

PROHLÁŠENÍ

Tato zpráva o vztazích neobsahuje údaje, jejichž uvedení by mohlo způsobit vážnou újmu společnosti, jiné s ní propojené nebo ovládaající osobě. Dále v ní nejsou uvedeny údaje, které tvoří předmět obchodního tajemství.

DŮVĚRNOST INFORMACÍ

Za důvěrné jsou považovány informace o skutečnosti, které jsou součástí obchodního tajemství ovládající a ovládané osoby, a také ty informace, které byly za důvěrné jakoukoliv osobou, která je součástí výše uvedených osob, označeny. Dále jsou to veškeré informace z obchodního styku, které by mohly být samy o sobě, nebo v souvislosti s jinými informacemi nebo skutečnostmi k újmě jakékoliv z výše uvedených osob.



ZFP GROUP, a.s.

Michal Poliak

předseda představenstva

ZÁVĚR

Tato zpráva byla zpracována a projednána statutárním orgánem ovládané osoby, dne 2. 5. 2025 a byla předložena auditorovi, který provádí ověření účetní závěrky ve smyslu zákona. Zpráva bude připojena k výroční zprávě ovládané společnosti za rok 2024.



ZFP GROUP, a.s.

Jarmila Poliaková

místopředsedkyně představenstva

Stanovisko dozorčí rady společnosti ke zprávě o vztazích za rok 2024

Vážení akcionáři,

dozorčí rada společnosti ZFP GROUP, a.s., se sídlem náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, 690 02 Břeclav, IČO: 293 60 951, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. B 6651, v souladu s ustanovením § 83 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, **přezkoumala zprávu o vztazích za rok 2024** vypracovanou představenstvem společnosti ZFP GROUP, a.s., a jednomyslně konstatuje, že **nezjistila žádné nedostatky nebo nesprávnosti a k této zprávě nemá výhrady**. Dozorčí rada společnosti ZFP GROUP, a.s., je přesvědčena, že tato zpráva byla zpracována

představenstvem společnosti ZFP GROUP, a.s., v souladu se zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, a údaje v ní uvedené jsou pravdivé.

S úctou a pozdravem

V Břeclavi dne 9. 5. 2025



Vladimír Poliak

předseda dozorčí rady ZFP GROUP, a.s.

07

ZPRÁVA
DOZORČÍ RADY

Zpráva o činnosti dozorčí rady společnosti

Vážení akcionáři,

z pověření členů dozorčí rady společnosti ZFP GROUP, a.s., vám podávám zprávu o činnosti dozorčí rady za uplynulé období – kalendářní rok 2024.

- ▶ Dozorčí rada má v souladu se stanovami společnosti ZFP GROUP, a.s., 3 členy, které volí a odvolává valná hromada společnosti ZFP GROUP, a.s.
- ▶ Ke dni 9. 5. 2025, kdy byla tato zpráva projednána dozorčí radou společnosti ZFP GROUP, a.s., jsou její členové následující:
 - » **Vladimír Poliak**, předseda dozorčí rady;
 - » **Ing. Václav Tomek**, člen dozorčí rady;
 - » **Robert Slezák**, člen dozorčí rady.
- ▶ V uplynulém období nedošlo k žádným personálním změnám ve složení dozorčí rady společnosti ZFP GROUP.
- ▶ V uplynulém období se dozorčí rada společnosti ZFP GROUP, a.s., sešla celkem na 4 řádných a 1 mimořádném zasedání.

- ▶ Dozorčí radě společnosti ZFP GROUP, a.s., byly představenstvem a ostatním managementem řádně poskytovány materiály a informace nezbytné pro výkon její činnosti.
- ▶ Dozorčí rada v uplynulém období v rámci své činnosti mimo jiné přezkoumala zprávu o vztazích společnosti ZFP GROUP, a.s., za rok 2023, přezkoumala návrh na rozdělení zisku společnosti ZFP GROUP, a.s., za rok 2023 a přezkoumala řádnou účetní závěrku společnosti ZFP GROUP, a.s., sestavenou ke dni 31. 12. 2023.
- ▶ Dozorčí rada dohlížela na výkon působnosti představenstva, na rozhodnutí uskutečňovaná ostatním managementem a na uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti ZFP GROUP, a.s.

S úctou a s pozdravem

V Břeclavi dne 9. 5. 2025

Vladimír Poliak
předseda dozorčí rady ZFP GROUP, a.s.



ZFP GROUP, a.s.

náměstí T. G. Masaryka 3048/10a

690 02 Břeclav

Česká republika

www.zfpgroup.cz