



2024

VÝROČNÍ ZPRÁVA

Lázně Teplice
ve všech

Podle zákona č. 563/1992 Sb, zákona č. 90/2012 Sb. a dalších relevantních obecně závazných předpisů.

Lázně Teplice v Čechách a.s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK 2024

PODLE ZÁKONA č. 90/2012 Sb.,
a dalších relevantních obecně závazných právních předpisů

V Teplicích dne 24.4.2025

A/ Základní údaje o emitentovi

Název:	Lázně Teplice v Čechách a.s.
Sídlo:	Mlýnská 253, 415 38 Teplice Česká republika Tel.: +420 417 977 111 www.lazneteplice.cz E-mail: info@lazneteplice.cz 44569491
IČO:	1. 5. 1992
Datum založení:	513/1991 Sb., Obchodní zákoník (Obchodní korporace se podřídila zákonu č. 90/2012 Sb., jako celku postupem podle § 777 odst. 5 uvedeného zákona)
Právní předpis, podle kterého byl emitent založen:	akciová společnost Článek 3 Stanov
Právní forma:	
Předmět podnikání:	

B/ Údaje o základním kapitálu

Podíl na základním kapitálu 5% a více (zaokrouhleno na 2 desetinná místa):

Osoba	%

k 31.12.2024:	
Lázeňský holding a.s.	79,68
Loricatus Limited	6,49
Statutární město Teplice	5,00

Údaje o akcionáři s největším podílem na základním kapitálu:

Lázeňský holding a.s.	- zapsán do OR 4.11.2021
	- základní kapitál 4 000 000,- Kč (splaceno 100 %)
	- IČO 13954989
	- sídlo: Rooseveltova 272/5, 415 01 Teplice

ke dni zpracování výroční zprávy:

Lázeňský holding a.s.	86,26
Statutární město Teplice	5,00

Údaje o akcionáři s největším podílem na základním kapitálu:

Lázeňský holding a.s.	- zapsán do OR 4.11.2021
	- základní kapitál 4 400 000,- Kč (splaceno 100 %)
	- IČO 13954989
	- sídlo: Rooseveltova 272/5, 415 01 Teplice

C/ Údaje o cenných papírech

Druh: kmenové akcie
Forma: listinný cenný papír na jméno
Počet: 279 825 ks
Celková hodnota emise: 279 825 000,- Kč
Jmenovitá hodnota: 1.000,- Kč

D/ Údaje o statutárních a dozorčích orgánech emitenta, údaje o auditorovi

Dozorčí rada:

Ing. Marcel Dostal - člen
Ing. Petr Pavel - člen

Statutární orgán – představenstvo:

Radek Popovič, MBA - jediný člen představenstva

Akcie v přímém majetku členů:

ostatní – vedoucí zaměstnanci 40 ks (1 osoba)

Nesplacené úvěry nebo půjčky:

Členům statutárního orgánu, členům dozorčí rady, ani vedoucím pracovníkům z vedení společnosti nebyly poskytnuty společností úvěry ani půjčky.

Auditor:

Ing. Karel Plaček – U jezera 2047/2, Stodůlky, Praha 5, PSČ 155 00
registrovaný KA ČR s dekretem č. 2166 pod obchodním jménem Ing. Karel Plaček

E/ Základní charakteristiky

(údaje v tis. Kč)	2024	2023
Základní kapitál	279.825	279.825
Aktiva celkem	907.382	947.524
Výsledek hospodaření po zdanění	35.509	55.326

F/ Budoucí vývoj společnosti

Pro rok 2025 a následující předpokládá statutární orgán společnosti pokračování ve stejné činnosti v oboru lázeňství jako v minulých obdobích.

V Teplicích dne 24.4.2025



Radek Popovič, MBA
člen představenstva Lázně Teplice v Čechách a.s.

Seznam příloh:

- 1) Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti
- 2) Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami
- 3) Individuální účetní závěrka

Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti za rok 2024

Obchod

Rok 2024 byl rokem významné investice v Lázních Beethoven spojené s jeho uzavřením v prvním kvartálu a tedy výpadkem podstatné části lůžkové kapacity. Z hlediska obchodní činnosti jej lze však hodnotit úspěšně, neboť hlavně podzimní měsíce zajistily výsledky převyšující plán klientodnů. Trendem byl růst počtu klientů čerpajících kratší pobyty, v důsledku čehož došlo ke zkrácení průměrné délky pobytu. Důvodem byl jednak nižší podíl zahraniční klientely, která v minulosti přijížděla na delší období, a současně vyšší počet tuzemské samoplátecké klientely čerpající především wellness balíčky. Pojišťetnecká klientela vykázala drobný pokles oproti předcházejícímu roku, neboť docházelo k rozporům v předepisování návrhů na lázeňskou péči mezi odbornými specialisty a praktickými lékaři. Ruský hovořící klientela zaznamenala mírný nárůst oproti loňsku, avšak zhruba čtvrtinovou úroveň oproti období před válečným konfliktem. Jednalo se o zákazníky z Německa, Izraele a částečně též z Ukrajiny a středoasijských republik. U německé a arabské klientely jsme dosáhli v podstatě stejných čísel jako v roce 2023, avšak ve srovnání s výsledky před pandemií jsme zůstali zhruba na polovičních hodnotách.

Ekonomika

Z ekonomického pohledu byl hospodářský výsledek za rok 2024 na úrovni 35,5 mil. Kč po zdanění velmi dobrý a navázal tak na vynikající výsledky předchozích let.

Hodnocení

Statutární orgán hodnotí rok 2024 jako rok úspěšný, neboť se podařilo zrekonstruovat a zmodernizovat část lázní Beethoven, aniž by omezení v kapacitě způsobilo záporný hospodářský výsledek, a naopak společnost vygenerovala zisk.

Výroční zpráva včetně zprávy o podnikatelské činnosti byla projednána a schválena dozorčí radou společnosti Lázně Teplice v Čechách a. s. dne 24.4.2025.

V Teplicích dne 24.4.2025



Radek Popovič, MBA
Člen představenstva Lázně Teplice v Čechách a. s.

Lázně Teplice v Čechách a.s.

se sídlem Mlýnská 253, 415 38 Teplice, IČO: 44569491
zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, sp. zn. B 207

zpráva o vztazích za rok 2024

I. Úvod

Zpráva byla zpracována jediným členem představenstva společnosti Lázně Teplice v Čechách a.s., jako statutárním orgánem, a to v souladu s ustanovením § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, dále jako „ZOK“) za účetní období od 1.1.2024 do 31.12.2024 (dále jako „účetní období“) a popisuje vztahy mezi ovládající osobou a osobou ovládanou (Lázně Teplice v Čechách a.s.) a mezi ovládanou osobou (Lázně Teplice v Čechách a.s.) a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále také společně jako „propojené osoby“).

II. Struktura vztahů mezi propojenými osobami

1. Ovládaná osoba – zpracovatel zprávy

Lázně Teplice v Čechách a.s., se sídlem Mlýnská 253, 415 01 Teplice, IČO 44569491, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, sp. zn. B 207 (dále také jako „ovládaná osoba“).

2. Ovládající osoba

Obchodní korporací bezprostředně přímo nakládající s podílem na hlasovacích právech představujícím alespoň 40 % všech hlasů v ovládané osobě je obchodní společnost Lázeňský holding a.s., se sídlem Rooseveltova 272/5, 415 01 Teplice, Česká republika, IČO 13954989, zapsaná v obchodní rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, spisová značka B 2851 (dále jen „Lázeňský holding a.s.“) s tím, že tato společnost bezprostředně nakládá s podílem na hlasovacích právech v ovládané osobě ve výši 79,68 % (pozn.: k datu zpracování této zprávy činí uvedený podíl 86,26%). Dále platí struktura vztahů tak, jak je tato uvedena níže (včetně aktualizace platné ke dni zpracování této zprávy viz níže).

Struktura vztahů – další propojené osoby

Ovládající osoby: Radek Popovič, Ing. Andrea Pavlová (zapsáno 22.11.2021) včetně aktualizace údajů ke dni zpracování této zprávy

Obchodní firma / identifikační, popř. registrační číslo	Registrující stát	Účast prostřednictvím	Způsob a prostředky ovládání	Údaj platný od
Lázeňský holding a.s. / 57279667	ČR	Radek Popovič, Ing. Andrea Pavlová	Osoba ovládaná stejnou ovládající osobou prostřednictvím majetkové účasti	22.11.2021
		Ing. Zbyněk Štěrbá		5.2.2025
Vinařství pod Radobýlem s.r.o. / 22797891	ČR	Radek Popovič	Osoba ovládaná stejnou ovládající osobou prostřednictvím majetkové účasti	22.11.2021

III. Úloha ovládané osoby

Lázně Teplice v Čechách a.s. je obchodní společností, jejímž stěžejním předmětem podnikání je zejména poskytování ambulantní rehabilitační a fyzikální medicíny a lůžkové lázeňské léčebně rehabilitační péče, při níž se využívá především místních přírodních léčivých zdrojů, přičemž tato lázeňská péče je hrazena dle typu pobytu a povahy služeb jak z prostředků veřejného zdravotního pojištění, tak přímo klienty.

IV. Způsob a prostředky ovládaní

Vztahy ovládaní mezi osobami uvedenými v článku II. této zprávy jsou obecně založeny na vlastnictví akcií, resp. obchodních podílů a na výkonu práv akcionáře, resp. společníka prostřednictvím valných hromad ovládaných osob.

Vztahy ovládaní mezi bezprostředně ovládající společností Lázeňský holding a.s. a ovládanou společností Lázně Teplice v Čechách a.s. jsou založeny na naplnění zákonné domněnky ovládaní ve smyslu § 75 odst. 2 ZOK. Způsob a prostředky ovládaní spočívají ve využití podílu společnosti Lázeňský holding a.s. na hlasovacích právech osoby ovládané, přičemž tento podíl činil ke dni 31.12.2024 79,68 % hlasovacích práv. Hlasovací práva využívá ovládající osoba v rámci rozhodování nejvyššího orgánu ovládané společnosti, kterým je valná hromada akcionářů, která je dle stanov oprávněna mimo jiné volit a odvolávat členy dozorčí rady a schvalovat smlouvy o výkonu jejich funkce, rozhodovat o změně stanov včetně změny předmětu podnikání a změně základního kapitálu a rozdělení zisku ovládané osoby.

V. Jednání učiněná na popud nebo v zájmu propojených osob v posledním účetním období týkající se majetku nad 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle účetní závěrky za účetní období bezprostředně předcházející účetnímu období, za něž se zpracovává zpráva o vztazích

V průběhu účetního období neučinila ovládaná společnost Lázně Teplice v Čechách a.s. žádné jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané společnosti zjištěného podle účetní závěrky za účetní období bezprostředně předcházející účetnímu období, za něž se zpracovává tato zpráva o vztazích, tj. neučinila žádné jednání ve smyslu ustanovení § 82 odst. 2 písm. d) ZOK.

VI. Přehled vzájemných smluv mezi propojenými osobami

Mezi propojenými osobami, kde je smluvní stranou ovládaná osoba, byly uzavřeny či existovaly (byly účinné) v účetním období smlouvy uvedené v přehledu níže, který představuje úplný jejich výčet. Všechny smlouvy uzavřely propojené osoby za podmínek běžných v obchodním styku.

Přehled smluv:

Smluvní typ	Smluvní strany	Předmět smlouvy
Nájemní smlouva	Pronajímatel: Lázně Teplice v Čechách a.s. Nájemce: Lázeňský holding a.s.	pronájem kanceláře

Ovládaná osoba má uzavřeny dále s výše uvedenými propojenými fyzickými osobami smlouvy neobchodního typu, a to smlouvu o výkonu funkce s panem Radkem Popovičem (člen představenstva) a pracovní smlouvu s paní Ing. Andreou Pavlovou.

Zpracovatel zprávy o vztazích považuje finanční údaje a údaje množstevní za své obchodní tajemství, proto tyto údaje nejsou sdělovány detailně pro jednotlivá plnění uváděná výše. Zpracovatel poskytl všechny relevantní údaje pro účely ověření auditorovi.

VII. Posouzení výhod a případné újmy

Statutární orgán ovládané osoby Lázně Teplice v Čechách a.s. konstatuje, že ze vztahů mezi propojenými osobami neplynou pro ovládanou osobu rizika a nevznikla jí na základě těchto vztahů žádná majetková újma.

VIII. Závěr

Zpracování zprávy o vztazích bylo zajištěno statutárním orgánem společnosti Lázně Teplice v Čechách a.s. v zákonem stanovené lhůtě. Zpráva o vztazích byla zpracována podle nejlepšího vědomí a znalostí zpracovatele, čerpaných z dostupných dokumentů a podkladů, a s vynaložením maximálního úsilí.

Zpráva o vztazích bude předložena k přezkoumání dozorčí radě, která své stanovisko předloží nejvyššímu orgánu společnosti, jímž je valná hromada.

V Teplicích, dne 11.3.2025



Lázně Teplice v Čechách a.s.
Radek Popovič
člen představenstva

***Zpráva nezávislého auditora
o ověření účetní závěrky společnosti
Lázně Teplice v Čechách a.s.
k 31. 12. 2024***

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření účetní závěrky společnosti Lázně Teplice v Čechách a.s.

Se sídlem: Teplice, Mlýnská 253, PSČ 41538

Identifikační číslo: 44569491

Hlavní předmět podnikání: poskytování komplexní ústavní a ambulantní lázeňské péče

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionářům společnosti Lázně Teplice v Čechách a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Lázně Teplice v Čechách a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2024, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2024, přehledu o peněžních tocích, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v úvodu přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Lázně Teplice v Čechách 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 statutární orgán Společnosti.

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



s 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 způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v 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 obdržení ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu 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 statutární orgán Společnosti povinen 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 statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

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



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 statutární orgán 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.

V Teplicích, dne 24. 4. 2025

Karel Plaček



Auditor:

Ing. Karel Plaček
U Jezera 2047/2
155 00 Praha 5
číslo oprávnění 2166

Lázně Teplice v Čechách a. s., Mlýnská 253, 415 38 Teplice, IČO: 44569491
Rozvaha v plném rozsahu (v tis. Kč)
ke dni: 31.12.2024

Označení	AKTIVA	Bod přílohy	Bežné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM		1 476 304	-568 922	907 382	947 524
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál		0	0	0	0
B.	Stálá aktiva		1 269 780	-568 854	700 926	628 744
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	3.2.	39 776	-33 131	6 645	6 929
B. I. 1.	Nehmotné výsledky vývoje		0	0	0	0
B. I. 2.	Ocenitelná práva	3.2.	39 776	-33 131	6 645	6 929
	1. Software	3.2.	39 416	-32 810	6 606	6 881
	2. Ostatní ocenitelná práva	3.2.	360	-321	39	48
	3. Goodwill		0	0	0	0
	4. Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek		0	0	0	0
	5. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek		0	0	0	0
	1. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek		0	0	0	0
	2. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek		0	0	0	0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	3.1.	1 230 004	-535 723	694 281	621 815
B. II. 1.	Pozemky a stavby	3.1.	988 439	-346 274	642 165	583 406
	1. Pozemky	3.1.	13 043	0	13 043	13 043
	2. Stavby	3.1.	975 396	-346 274	629 122	570 363
	2. Hmotné movité věci a jejich soubory	3.1.	231 637	-189 449	42 188	27 992
	3. Oceňovací rozdíl k nabytému majetku		0	0	0	0
	4. Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	3.1.	3 543	0	3 543	3 543
	1. Pěstitelské celky trvalých porostů		0	0	0	0
	2. Dospělá zvířata a jejich skupiny		0	0	0	0
	3. Jiný dlouhodobý hmotný majetek	3.1.	3 543	0	3 543	3 543
	5. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	3.1.	6 385	0	6 385	6 874
	1. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	3.1.	1 383	0	1 383	2 989
	2. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	3.1.	5 002	0	5 002	3 885
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	3.3.	0	0	0	0
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	3.3.	0	0	0	0
	2. Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba		0	0	0	0
	3. Podíly - podstatný vliv		0	0	0	0
	4. Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv		0	0	0	0
	5. Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly		0	0	0	0
	6. Zápůjčky a úvěry - ostatní		0	0	0	0
	7. Ostatní dlouhodobý finanční majetek	3.3.	0	0	0	0
	1. Jiný dlouhodobý finanční majetek	3.3.	0	0	0	0
	2. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek		0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva		204 766	-68	204 698	316 824
C. I.	Zásoby	2.7.	6 201	0	6 201	5 644
C. I. 1.	Materiál	2.7.	4 972	0	4 972	4 372
	2. Nedokončená výroba a polotovary		0	0	0	0
	3. Výrobky a zboží	2.7.	1 229	0	1 229	1 272
	1. Výrobky		0	0	0	0
	2. Zboží	2.7.	1 229	0	1 229	1 272
	4. Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny		0	0	0	0
	5. Poskytnuté zálohy na zásoby		0	0	0	0
C. II.	Pohledávky	3.4.	39 267	-68	39 199	37 864
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky		0	0	0	0
	1. Pohledávky z obchodních vztahů		0	0	0	0
	2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba		0	0	0	0
	3. Pohledávky - podstatný vliv		0	0	0	0
	4. Odložená daňová pohledávka		0	0	0	0
	5. Pohledávky - ostatní		0	0	0	0
	1. Pohledávky za společníky		0	0	0	0
	2. Dlouhodobé poskytnuté zálohy		0	0	0	0
	3. Dohadné účty aktivní		0	0	0	0
	4. Jiné pohledávky		0	0	0	0
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	3.4.	39 267	-68	39 199	37 864
	1. Pohledávky z obchodních vztahů	3.4.	26 578	-64	26 514	24 327
	2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba		0	0	0	0
	3. Pohledávky - podstatný vliv		0	0	0	0
	4. Pohledávky - ostatní	3.4.	12 689	-4	12 685	13 537
	1. Pohledávky za společníky		0	0	0	0
	2. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		0	0	0	0
	3. Stát - daňové pohledávky	3.4.	6 177	0	6 177	1 579
	4. Krátkodobé poskytnuté zálohy	3.4.	313	0	313	2 233
	5. Dohadné účty aktivní	3.4.	3 398	0	3 398	2 127
	6. Jiné pohledávky	3.4.	2 801	-4	2 797	7 598
C. III.	Krátkodobý finanční majetek		0	0	0	0
	1. Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba		0	0	0	0
	2. Ostatní krátkodobý finanční majetek		0	0	0	0
C. IV.	Peněžní prostředky	3.6.	159 298	0	159 298	273 316
	1. Peněžní prostředky v pokladně	3.6.	2 110	0	2 110	1 910
	2. Peněžní prostředky na účtech	3.6.	157 188	0	157 188	271 406
D.	Časové rozlišení aktiv		1 758	0	1 758	1 956
I. 1.	Náklady příštích období		1 675	0	1 675	673
	2. Komplexní náklady příštích období		0	0	0	0
	3. Příjmy příštích období		83	0	83	1 283



Označení	P A S I V A			Bod přílohy	Běžné účetní období	Minulé účetní období
			PASIVA CELKEM		907 382	947 524
A.			Vlastní kapitál	3.11.	694 220	714 676
A. I.			Základní kapitál	3.11.	279 825	279 825
A. I. 1.			Základní kapitál	3.11.	279 825	279 825
	2.		Vlastní podíly (-)		0	0
	3.		Změny základního kapitálu		0	0
A. II.			Ažio a kapitálové fondy	3.11.	1 718	1 718
A. II. 1.			Ažio		0	0
	2.		Kapitálové fondy	3.11.	1 718	1 718
	1.		Ostatní kapitálové fondy	3.11.	1 718	1 718
	2.		Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		0	0
	3.		Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních		0	0
	4.		Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		0	0
	5.		Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		0	0
A. III.			Fondy ze zisku	3.12.	35 362	35 362
A. III. 1.			Ostatní rezervní fondy	3.12.	35 362	35 362
	2.		Statutární a ostatní fondy		0	0
A. IV.			Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	3.21.	341 806	342 445
A. IV. 1.			Nerozdělený zisk a neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	3.21.	341 806	342 445
	2.		Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		0	0
A. V.			Výsledek hospodaření běžného účetního období		35 509	55 326
A. VI.			Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku		0	0
B.+ C.			CIZÍ ZDROJE		203 921	226 707
B.			Rezervy	3.8.	457	373
B. I. 1.			Rezerva na důchody a podobné závazky		0	0
	2.		Rezerva na daň z příjmů		0	0
	3.		Rezervy podle zvláštních právních předpisů	3.8.	0	0
	4.		Ostatní rezervy	3.8.	457	373
C.			Závazky		203 464	226 334
C. I.			Dlouhodobé závazky		138 090	160 078
C. I. 1.			Vydané dluhopisy		0	0
	1.		Vyměnitelné dluhopisy		0	0
	2.		Ostatní dluhopisy		0	0
	2.		Závazky k úvěrovým institucím	3.9.	77 353	101 073
	3.		Dlouhodobé přijaté zálohy		0	0
	4.		Závazky z obchodních vztahů		0	0
	5.		Dlouhodobé směnky k úhradě		0	0
	6.		Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		0	0
	7.		Závazky - podstatný vliv		0	0
	8.		Odložený daňový závazek	3.13.3.	60 737	59 005
	9.		Závazky ostatní		0	0
	1.		Závazky ke společníkům		0	0
	2.		Dohadné účty pasivní		0	0
	3.		Jiné závazky		0	0
C. II.			Krátkodobé závazky	3.7.	65 374	66 256
	1.		Vydané dluhopisy		0	0
	1.		Vyměnitelné dluhopisy		0	0
	2.		Ostatní dluhopisy		0	0
	2.		Závazky k úvěrovým institucím	3.9.	23 720	32 495
	3.		Krátkodobé přijaté zálohy	3.7.	10 619	4 699
	4.		Závazky z obchodních vztahů	3.7.	11 060	11 792
	5.		Krátkodobé směnky k úhradě		0	0
	6.		Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	3.7.	0	0
	7.		Závazky - podstatný vliv		0	0
	8.		Závazky ostatní	3.7.	19 975	17 270
	1.		Závazky ke společníkům	3.7.	573	193
	2.		Krátkodobé finanční výpomoci		0	0
	3.		Závazky k zaměstnancům	3.7.	10 172	9 182
	4.		Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	3.7.	5 577	4 802
	5.		Slát - daňové závazky a dotace	3.7.	2 564	2 125
	6.		Dohadné účty pasivní	3.7.	993	945
	7.		Jiné závazky	3.7.	96	23
D. I.			Časové rozlišení pasiv		9 241	6 141
D. I. 1.			Výdaje příštích období		159	578
	2.		Výnosy příštích období		9 082	5 563

Sestaveno dne: 24.4.2025

Podpisový záznam staturního
orgánu účetní jednotky:

Radek Popovič, MBA
člen představenstva




Lázně Teplice v Čechách a. s., Mlýnská 253, 415 38 Teplice, IČO: 44569491

Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu (v tis. Kč)

ke dni: 31.12.2024

Označení	Obsah položky	Bod přílohy	Účetním období	
			běžné	minulé
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	3.19.	425 200	409 081
II.	Tržby za prodej zboží	3.19.	5 309	4 861
A.	Výkonová spotřeba	3.18.	131 669	105 110
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	3.18.	3 106	3 169
2.	Spotřeba materiálu a energie	3.18.	81 063	66 228
3.	Služby	3.18.	47 500	35 713
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)		0	0
C.	Aktivace (-)	3.18.	-103	-26
D.	Osobní náklady	3.15.	211 081	193 332
D. 1.	Mzdové náklady	3.15.	155 969	142 945
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	3.15.	55 112	50 387
1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	3.15.	52 033	46 879
2.	Ostatní náklady	3.15.	3 079	3 508
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	3.18.	30 544	26 870
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	3.18.	30 559	26 922
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	3.18.	30 559	26 922
2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné		0	0
2.	Úpravy hodnot zásob		0	0
3.	Úpravy hodnot pohledávek	3.18.	-15	-52
III.	Ostatní provozní výnosy	3.19.	1 478	1 989
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	3.19.	1	146
2.	Tržby z prodaného materiálu	3.19.	1	20
3.	Jiné provozní výnosy	3.19.	1 476	1 823
F.	Ostatní provozní náklady	3.18.	15 731	14 535
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	3.18.	0	0
2.	Prodaný materiál	3.18.	0	0
3.	Daně a poplatky	3.18.	741	721
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	3.18.	83	-33
5.	Jiné provozní náklady	3.18.	14 907	13 847
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)		43 065	76 110
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly		0	0
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		0	0
2.	Ostatní výnosy z podílů		0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		0	0
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba		0	0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	3.19.	9 084	16 736
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba		0	0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	3.19.	9 084	16 736
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	3.18.	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	3.18.	7 371	11 680
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba		0	0
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	3.18.	7 371	11 680
VII.	Ostatní finanční výnosy	3.19.	2 144	2 457
K.	Ostatní finanční náklady	3.18.	1 691	3 523
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)		2 166	3 990
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)		45 231	80 100
L.	Daň z příjmů	3.14.	9 722	24 774
L. 1.	Daň z příjmů - splatná	3.13.2.	7 990	14 664
2.	Daň z příjmů - odložená (+/-)	3.13.3.	1 732	10 110
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	3.21.	35 509	55 326
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	3.21.	35 509	55 326
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II.		430 509	

Sestaveno dne: 24.4.2025

Podpisový záznam statutárního
orgánu účetní jednotky:Radek Popovič, MBA
člen představenstva

Lázně Teplice v Čechách a. s., Mlýnská 253, 415 38 Teplice, IČO: 44569491

Přehled o peněžních tocích - výkaz Cash-flow (v tis. Kč)

ke dni: 31.12.2024

		Bod přílohy	Běžné období	Minulé období
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	3.7.	273 316	237 694
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním		45 231	80 100
A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace		28 928	21 634
A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv a umořování opr.pol. k nabytému majetku	3.1.,3.2.	30 559	26 922
A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	3.4.,3.5.	83	-86
A. 1. 3.	Zisk(-), ztráta (+) z prodeje stálých aktiv	3.19.	-1	-146
A. 1. 4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku		0	0
A. 1. 5.	Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	3.18.,3.19.	-1 713	-5 056
A. 1. 6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace			
A. *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami prac. kapitálu a mim. pol.		74 159	101 734
A. 2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu		13 898	10 182
A. 2. 1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, akt.úctů čas.rozl. a dohad. účtů aktiv	3.4.	2 744	-2 734
A. 2. 2.	Změna stavu krátk. závazků z provozní činnosti, pasiv.úctů čas.rozl. a dohad.účtů pasiv	3.7.	11 710	13 230
A. 2. 3.	Změna stavu zásob	2.7.	-556	-314
A. 2. 4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněž.prostřf. a ekvivalentů		0	0
A. **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mim.položkami		88 057	111 916
A. 3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných	3.18.	-7 371	-11 680
A. 4.	Přijaté úroky	3.19.	9 084	16 736
A. 5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	3.13.	-12 588	-20 608
A. 6.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)		0	0
A. ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti		77 182	96 364
	Peněžní toky z investiční činnosti			
B. 1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	3.1.,3.2.	-102 741	-23 913
B. 2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	3.19.	1	147
B. 3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám		0	0
B. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti		-102 740	-23 766
	Peněžní toky z finančních činností			
C. 1.	Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	3.9.	-32 495	-23 045
C. 2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	3.11.	-55 965	-13 931
C. 2. 1.	Zvýšení peněžních prostředků z důvodu zvýšení základního kapitálu, ážia, atd.		0	0
C. 2. 2.	Vyplacení podílů na vlastním jmění společníkům		0	0
C. 2. 3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů		0	0
C. 2. 4.	Úhrada ztráty společníky		0	0
C. 2. 5.	Přímé platby na vrub fondů		0	0
C. 2. 6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené daně	3.11.	-55 965	-13 931
C. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti		-88 460	-36 976
F.	Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků		-114 018	35 622
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	3.6.	159 298	273 316

Sestaveno dne: 24.4.2025

Podpisový záznam statutárního
orgánu účetní jednotky:

Radek Popovič, MBA
člen představenstva

(Handwritten signature)



Lázně Teplice v Čechách a. s., Mlýnská 253, 415 38 Teplice, IČO: 44569491

Přehled o změnách ve vlastním kapitálu (individuální) (v tis. Kč)

ke dni: 31.12.2024

	Bod přílohy	Základní kapitál	Rezerv. fondy	Ostatní fondy	Nerozdělené zisky	Ostatní	Celkem
Zůstatek k 1.1.2023	3.11.	279 825	35 362	1 718	356 436		673 341
Změny účetních pravidel							-
Upravené zůstatky							-
Přecenění finančního majetku							-
Přiděly ze zisku			-		-		-
Zisk po zdanění	3.21.				55 326		55 326
Ostatní změny	3.11.			-			-
Dividendy	3.21.				-13 991		-13 991
Zvýšení základního kapitálu							-
Zůstatek 31.12.2023	3.11.	279 825	35 362	1 718	397 771		714 676
Zůstatek k 1.1.2024	3.11.	279 825	35 362	1 718	397 771		714 676
Změny účetních pravidel							-
Upravené zůstatky							-
Přecenění finančního majetku							-
Přiděly ze zisku			-		-		-
Zisk po zdanění	3.21.				35 509		35 509
Ostatní změny	3.11.			-			-
Dividendy	3.21.				-55 965		-55 965
Zvýšení základního kapitálu							-
Zůstatek 31.12.2024	3.11.	279 825	35 362	1 718	377 315		694 220

Sestaveno dne: 24.4.2025

Podpisový záznam staturního orgánu účetní jednotky

Radek Popovič, MBA
člen představenstva




Příloha k účetní závěrce

Lázně Teplice v Čechách a.s.

Účetní závěrka společnosti k 31. 12. 2024

Datum sestavení účetní závěrky:
24.4.2025

Sestavil: Ing. Lenka Waldhauser
Ing. Lucie Kořenská

Radek Popovič, MBA
člen představenstva



.....
podpis statutárního zástupce společnosti

1.	Identifikace společnosti	3
2.	Přehled významných účetních pravidel a postupů.....	4
2.1.	Právní rámec účetní závěrky	4
2.2.	Základní východiska	4
2.3.	Výnosy	4
2.4.	Dlouhodobý hmotný majetek.....	4
2.5.	Závazky a časové rozlišení	5
2.6.	Peněžní prostředky a krátkodobý finanční majetek	5
2.7.	Zásoby	5
2.8.	Dlouhodobý nehmotný majetek.....	5
2.9.	Daň z příjmů	6
2.10.	Rezervy	6
2.11.	Dlouhodobý finanční majetek.....	6
2.11.1.	Pohledávky.....	7
2.11.2.	Bankovní úvěry a ostatní půjčky	7
2.11.3.	Závazky	7
2.11.4.	Deriváty	7
2.12.	Leasingy, pronájmy	8
3.	Položky aktiv, pasiv, nákladů a výnosů.....	8
3.1.	Dlouhodobý hmotný majetek.....	8
3.2.	Dlouhodobý nehmotný majetek.....	9
3.3.	Dlouhodobý finanční majetek.....	9
3.4.	Pohledávky.....	10
3.5.	Deriváty	11
3.6.	Peněžní prostředky a ekvivalenty	11
3.7.	Závazky	12
3.8.	Rezervy	13
3.9.	Bankovní úvěry	13
3.10.	Najatý majetek (Leasing).....	13
3.11.	Vlastní kapitál	14
3.12.	Rezervní fond.....	14
3.13.	Daň z příjmů	14
3.13.1.	Daňová legislativa.....	14
3.13.2.	Výpočet daně z příjmů.....	14
3.13.3.	Odložená daň	14
3.14.	Potenciální závazky	15
3.15.	Osobní náklady a průměrný počet zaměstnanců.....	15
3.16.	Finanční rizika	15
3.16.1.	Měnové riziko	16
3.16.2.	Riziko bonity obchodních partnerů.....	16
3.16.3.	Úrokové riziko	17
3.16.4.	Likviditní riziko	17
3.16.5.	Tržní a jiná cenová rizika.....	18
3.17.	Majetek a závazky nevykázané v rozvaze	18
3.18.	Náklady společnosti.....	18
3.19.	Výnosy společnosti	19
3.20.	Transakce se spřízněnými osobami	20
3.21.	Rozdělení zisku.....	20
3.22.	Dotace	20
3.23.	Ostatní	20
3.24.	Informace o právním rámci účetní závěrky	21



1. Identifikace společnosti

Lázně Teplice v Čechách a.s. (dále jen „Lázně“ nebo „Společnost“) je právnická osoba založená dne 1. května 1992 jako akciová společnost v České republice se sídlem v Teplicích, Mlýnská 253, PSČ 415 38, IČ 44569491. Je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem ve složce B. 207.

Předmětem činnosti společnosti je:

poskytování komplexní ústavní a ambulantní lázeňské péče (preventivní, léčebné, rehabilitační a rekondiční), při níž se využívá především místních přírodních léčivých zdrojů, a to na úrovni nejnovějších vědeckých medicínských poznatků.

Společnost je emitentem akcií, které byly vyřazeny z obchodování na Burze cenných papírů Praha 1. 9. 2008 a na RM-S k 20. 8. 2008.

Druh: kmenové akcie

Forma: listinný cenný papír na jméno (do 4.8.2016 zaknihovaný cenný papír na majitele, ISIN CS0008422853)

Struktura akcionářů k 31. 12. 2024:

Osoba	%
Lázeňský holding a.s.	79,68
Loricatus Limited	6,49
Statutární město Teplice	5,00

Údaje o akcionáři s největším podílem na základním kapitálu:

Lázeňský holding a.s. - zapsán do OR 4.11.2021
- základní kapitál 4 000 000,- Kč (splaceno 100 %)
- IČO 13954989
- sídlo: Rooseveltova 272/5, 415 01 Teplice

Struktura akcionářů ke dni zpracování výroční zprávy:

Osoba	%
Lázeňský holding a.s.	86,26
Statutární město Teplice	5,00

Struktura společnosti k 31. 12. 2024:

Valná hromada	Akcionáři
Představenstvo	
Člen	Radek Popovič, MBA
Dozorčí rada	
Člen	Ing. Marcel Dostal
Člen	Ing. Petr Pavel



Účetní jednotka patří do konsolidační skupiny společnosti Lázeňský holding a.s. se sídlem: Rooseveltova 272/5, 415 01 Teplice, která sestavuje konsolidovanou účetní závěrku.

2. Přehled významných účetních pravidel a postupů

2.1. Právní rámec účetní závěrky

Příložená účetní závěrka společnosti Lázně Teplice v Čechách a.s. byla zpracována podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, a jeho prováděcích předpisů ve znění platném pro rok 2024 a 2023.

2.2. Základní východiska

Účetnictví společnosti je vedeno v české měně a účetní výkazy jsou prezentovány v tis. Kč. Pohledávky a závazky v cizí měně jsou oceňovány v Kč kurzem platným k datu jejich vzniku, majetek pořízený za protihodnotu v cizí měně je oceněn v českých korunách v kurzu platném v době jeho pořízení nebo v době, kdy byly jednotlivé položky zahrnuty do majetku. Peněžní hotovost, vklady na bankovních účtech a pohledávky a závazky v cizí měně jsou ke konci roku přepočteny kurzem platným k 31. 12. 2024, resp. 2023 vyhlášeným Českou národní bankou.

Veškeré zisky a ztráty vzniklé při vypořádání nebo vykazování transakcí v cizí měně v kurzech odlišných od těch, v jakých byly tyto transakce původně oceněny, jsou uvedeny ve výkazu zisku a ztráty pro příslušné období.

2.3. Výnosy

O výnosech se účtuje v okamžiku, kdy je pravděpodobné, že podnik získá ekonomický prospěch plynoucí z transakce, a částku výnosů je možné spolehlivě určit. Výnosy jsou oceňovány v hodnotě přijaté nebo nárokové protihodnoty. Tržby se vykazují v netto výši, tj. snížené o daně z prodeje a slevy.

- Tržby za prodej zboží jsou zaúčtovány, jakmile se uskuteční dodávka a rizika, resp. související prospěch, jsou převedeny na kupujícího.
- Tržby za prodej služeb se účtují, jakmile jsou tyto služby poskytnuty třetí straně.
- Úroky se účtují časově rozlišené ve věcné souvislosti s obdobím, ke kterému se vztahují.

2.4. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek zahrnuje především pozemky, budovy a zařízení, které se oceňují v pořizovacích cenách snížených o oprávky a případné opravné položky. Při prodeji nebo vyřazení majetku se jeho pořizovací cena a oprávky odúčtují z rozvahy do výsledku hospodaření.

Pořizovací cena hmotného majetku odpovídá ceně pořízení zvýšené o dovozní clo, nevratné daně a další přímé náklady, které byly vynaloženy v souvislosti s uvedením majetku do provozu a jeho dopravou na místo určení. Součástí ocenění dlouhodobého majetku je i část DPH z ceny jeho pořízení neuplatněná do odpočtu daně.



Dlouhodobý hmotný majetek nad 5 tis. Kč se odpisuje po dobu ekonomické životnosti. Odpisy budov a zařízení se počítají lineárně podle předpokládané doby životnosti jednotlivého majetku:

	Počet let
Budovy, haly a stavby	30 - 75
Výtahy	20
Stroje, přístroje a zařízení	6 - 12
Inventář	6 - 12
Dopravní prostředky	4 - 12

Pozemky, budovy a zařízení a ostatní dlouhodobý hmotný majetek, u kterých dosud nebyl dokončen proces pořízení, se oceňují v pořizovacích cenách, které zahrnují náklady na jejich pořízení a jiné přímé náklady. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek není odpisován.

Závazky se oceňují nominální hodnotou, výdaje příštích období se oceňují předpokládanou hodnotou jejich úhrady v budoucnu.

Peněžní prostředky zahrnují peníze v pokladně, ceniny a peníze na bankovních účtech.

Krátkodobý finanční majetek zahrnuje položky, které společnost nabývá s úmyslem držet je po dobu kratší než 1 rok od nabytí.

Zásoby zahrnují především potraviny, zdravotnický materiál, materiál pro údržbu, materiál pro stravovací a ubytovací úsek. Tyto položky se oceňují v nižší částce z pořizovací ceny a prodejní ceny snížené o náklady spojené s prodejem. Ocenění zásob je upravováno opravnou položkou na snížení hodnoty zastaralých a nepoužitelných zásob. Nakupované potraviny, léky a jiné zásoby se při pořízení účtují jako zásoby a jejich spotřeba se následně zahrnuje buď přímo do nákladů, nebo se aktivuje do pořizovací ceny dlouhodobého hmotného majetku. K 31. 12. 2024 a 2023 nevykazovala společnost opravnou položku na zastaralé a nevyužitelné zásoby.

Dlouhodobý nehmotný majetek tvoří software a ocenitelná práva (ochranná známka) s pořizovací hodnotou převyšující 10 tis. Kč. Oceňuje se pořizovací cenou, která zahrnuje také náklady s pořízením související. Součástí ocenění dlouhodobého majetku je i část DPH z ceny jeho pořízení neuplatněná do odpočtu daně. Následně



se majetek vede v pořizovací ceně snížené o oprávky, případně o opravné položky. Dlouhodobý nehmotný majetek se odepisuje rovnoměrně po dobu předpokládané životnosti, která činí 36 měsíců, u významných položek (s pořizovací cenou nad 100 tis. Kč) stanovuje společnost dobu použitelnosti individuálním odhadem. Doba životnosti a metoda odpisování se každoročně přehodnocují, a to vždy na konci účetního období.

2.9. Daň z příjmů

Daň z příjmů obsahuje daň z příjmů právnických osob, vypočtenou podle daňové legislativy v České republice, a odloženou daň. Výše daně z příjmů se stanoví v souladu s českými daňovými zákony a vychází z hospodářského výsledku společnosti stanoveného podle českých účetních předpisů a upraveného o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy. Společnost podléhá dani z příjmu právnických osob stanovované pro rok 2024 sazbou 21%, resp. pro rok 2023 sazbou 19 %.

Některé položky výnosů a nákladů se účtují do jiného období pro účely daňové a do jiného období pro účely finančního výkaznictví. Odložená daň z příjmů se kalkuluje závazkovou metodou založenou na rozvahovém přístupu a vychází z dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků. Odložená daň je spočtena sazbou předepsanou daňovou legislativou České republiky pro období, ve kterém se předpokládá realizace těchto rozdílů. Předpoklad platné sazby je dán zákonnou úpravou daňových sazeb k datu účetní závěrky. Pro období 2024, resp. 2023 používá společnost sazbu odložené daně z příjmů ve výši 21%.

Odložená daňová pohledávka nebo závazek se oceňují v nominální hodnotě a v rozvaze se vykazují jako dlouhodobé pohledávky, resp. závazky. Odloženou daňovou pohledávku vykazuje společnost v případě, že je pravděpodobné, že společnost v budoucnu vytvoří dostatečný zdanitelný zisk, proti němuž bude moci odloženou daňovou pohledávku započíst. O odloženém daňovém závazku se účtuje u všech dočasných rozdílů.

V případě, že se splatná a odložená daň týká položek, které se v daném nebo jiném zdaňovacím období účtují přímo na vrub nebo ve prospěch vlastního kapitálu, účtuje se tato odložená daň také přímo na vrub nebo ve prospěch vlastního kapitálu.

2.10. Rezervy

O rezervách účtuje společnost v případech existence smluvních nebo mimosmluvních povinností, které byly založeny minulými událostmi a které v budoucnu přinesou úbytek ekonomických zdrojů. Výše rezerv je založena na odhadu a přehodnocuje se vždy k datu účetní závěrky a upravuje se tak, aby odpovídala aktuálnímu stavu.

2.11. Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek představuje majetkové účasti, realizovatelné cenné papíry a podíly a je účtován v pořizovací ceně. Pořizovací cena zahrnuje přímé náklady související s pořízením, jako jsou poplatky a provize makléřům, poradcům, burzám.

Realizovatelné cenné papíry a podíly jsou k rozvahovému dni přeceněny reálnou hodnotou. Zisky/ztráty z tohoto přecenění neovlivňují hospodářský výsledek.



společnosti až do doby realizace a jsou k rozvahovému dni účtovány jako změna oceňovacích rozdílů z přecenění majetku a závazků ve vlastním kapitálu společnosti.

Majetkové účasti jsou oceňovány pořizovací cenou. V případě snížení hodnoty majetkových účastí jsou tvořeny opravné položky, popř. je účetní hodnota snížena mimořádným odpisem, z titulu trvalého poklesu jejich hodnoty, a to individuálně za každý podíl.

Výnosy z tohoto majetku jsou zahrnuty ve výnosech z dlouhodobého finančního majetku.

2.11.1. Pohledávky

Pohledávky z obchodního styku (obchodní pohledávky) a ostatní pohledávky vzniklé ze vztahů s odběrateli a jinými povinnými subjekty se oceňují jmenovitou hodnotou.

Ocenění pohledávek se upravuje opravnou položkou v případech, kdy je důvodná domněnka nižšího ekonomického přínosu pro společnost. Snížení hodnoty pohledávky opravnou položkou se promítá do nákladů. Opravná položka se tvoří k pohledávkám, které nebyly protistranou uhrazeny ve stanoveném termínu a k pohledávkám, u kterých došlo ke zhoršení platební schopnosti dlužníka. Výše opravné položky záleží na době prodlení a pravděpodobnosti úhrady.

2.11.2. Bankovní úvěry a ostatní půjčky

Bankovní úvěry získané od tuzemských bank na základě uzavřených úvěrových smluv jsou vykazovány ve jmenovité hodnotě jako součást cizích zdrojů. Bankovní úvěry jsou klasifikovány jako krátkodobé závazky, pokud se očekává, že budou vypořádány v rámci dvanácti měsíců od data rozvahy. Všechny ostatní úvěry a půjčky jsou klasifikovány jako dlouhodobé závazky.

Náklady související s přijatými úvěry a půjčkami jsou vykazovány ve výkazu zisků a ztrát jako nákladové úroky.

2.11.3. Závazky

Závazky z obchodních vztahů (obchodní závazky) a ostatní závazky jsou vykazovány ve jmenovité hodnotě jako součást cizích zdrojů. Obchodní a ostatní závazky jsou klasifikovány jako krátkodobé, pokud se očekává, že budou vypořádány v rámci dvanácti měsíců od data rozvahy. Všechny obchodní a ostatní závazky s dobou splatnosti delší, než dvanáct měsíců od data rozvahy jsou klasifikovány jako dlouhodobé závazky.

2.11.4. Deriváty

Společnost uzavírá derivátové obchody typu měnových forwardů a opcí k omezení rizik vyplývajících ze změn měnových kurzů a změn hodnoty budoucích cizoměnových příjmů. Vedle měnových forwardů společnost v roce 2018 uzavřela také obchody k zajištění úrokové sazby čerpaných investičních úvěrů. Základním účelem uzavíraných derivátových obchodů je zajištění hodnoty budoucích peněžních toků.

Společnost průběžně sleduje reálnou hodnotu uzavřených nevypořádaných derivátových pozic a k datu rozvahy vykazuje částku přecenění na reálnou hodnotu.



v rozvaze jako součást Krátkodobých aktiv/pasiv v položce Jiné pohledávky/Jiné závazky.

Společnost nevyužívá možností zajišťovacího účetnictví, všechny uzavřené deriváty klasifikuje jako deriváty k obchodování a jejich přecenění promítá do výkazu zisku a ztráty.

2.12. Leasingy, pronájmy

Pronajatá aktiva nejsou vykazována jako součást dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku společnosti. Předepsané nájemné je zahrnováno do provozních nákladů společnosti na základě věcné a časové souvislosti s účetním obdobím.

3. Položky aktiv, pasiv, nákladů a výnosů

3.1. Dlouhodobý hmotný majetek

Přehled dlouhodobého hmotného majetku k 31. 12. 2024 a k 31. 12. 2023 (v tis. Kč):

	Budovy a stavby	Stroje, přístroje a zařízení	Pozemky a ostatní dl. majetek	Oprávký a opravné položky	Celkem netto
Stav k 01. 01. 2023	893 568	212 858	12 682	497 782	621 326
Přeřazení	0	0	0	0	0
Přírůstky	5 475	13 240	361	0	19 076
Vyřazení	0	10 456	0	10 456	0
Odpisy za období	(16 974)	(8 487)	0	25 461	25 461
Snížení hodnoty	0	0	0	0	0
Stav k 31. 12. 2023	899 043	215 642	13 043	512 787	614 941
Přeřazení	0	0	0	0	0
Přírůstky	76 353	25 649	0	0	102 002
Vyřazení	0	6 111	0	6 111	0
Odpisy za období	(17 594)	(11 453)	0	29 047	29 047
Snížení hodnoty	0	0	0	0	0
Stav k 31. 12. 2024	975 396	235 180	13 043	535 723	687 896

K 31. 12. 2024, resp. 2023 činil plně odepsaný dlouhodobý hmotný majetek, který je dosud v užívání, v pořizovacích cenách 187 107 tis. Kč, resp. 180 274 tis. Kč.

Budovy a stavby zahrnují administrativní budovu ředitelství, 4 lázeňské domy, 2 depandance a související stavby. V položce stroje a zařízení společnost vykazuje speciální přístroje pro léčebné procedury.

K 31. 12. 2024, resp. k 31. 12. 2023 vykazovala společnost nedokončené hmotné investice ve výši 5 002 tis. Kč, resp. 3 885 tis. Kč, které zahrnovaly nedokončené stavební rekonstrukce provozních objektů společnosti. Tyto hodnoty nejsou uvedeny ve výše uvedené tabulce.

Ve výše uvedené tabulce rovněž nejsou uvedeny poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek k 31.12.2024 ve výši 1 383 tis. Kč, resp. k 31.12.2023 ve výši 2 989 tis. Kč



Na základě a v souladu s účetními politikami popsány v úvodu této účetní závěrky, zejména v bodě 2.4, provádí společnost přehodnocení doby životnosti používaného majetku. Společnost provedla významné změny v těchto odhadech v letech 2006 a 2007, v letech 2024 a 2023 nebyly žádné významné změny v této oblasti provedeny.

3.2. Dlouhodobý nehmotný majetek

Společnost vykazuje k 31. 12. 2024, resp. 31. 12. 2023, nehmotná aktiva ve výši 6 645 tis. Kč, resp. 6 929 tis. Kč. Tyto majetkové položky se skládají z nakoupeného softwaru a ochranné známky.

Přehled nehmotných aktiv k 31. 12. 2024 a k 31. 12. 2023 (v tis. Kč):

	Ochranné známky	Oprávký a opravné položky k ochr. Znamce	Nakoupený software	Oprávký a opravné položky k software	Celkem netto
Stav k 01. 01. 2023	353	288	37 556	29 871	7 750
Přírůstky	0	0	640	0	640
Vyřazení	0	0	0	0	0
Odpisy za období	(17)	17	(1 444)	1 444	1 461
Snížení hodnoty	0	0	0	0	0
Stav k 31. 12. 2023	353	305	38 196	31 315	6 929
Přírůstky	7	0	1 220	0	1 227
Vyřazení	0	0	0	0	0
Odpisy za období	(16)	16	(1 495)	1 495	1 511
Snížení hodnoty	0	0	0	0	0
Stav k 31. 12. 2024	360	321	39 416	32 810	6 645

Odpisy nehmotných aktiv účtované do nákladů období činily 1 511 tis. Kč v roce 2024, resp. 1 461 tis. Kč v roce 2023. Společnost užívá nehmotná aktiva v celkové výši 25 979 tis. Kč k 31. 12. 2024, resp. 24 206 tis. Kč k 31. 12. 2023, která jsou v důsledku odpisování již vykazována v nulové hodnotě.

3.3. Dlouhodobý finanční majetek

Přehled dlouhodobého finančního majetku k 31. 12. 2024 a k 31. 12. 2023 (v tis. Kč):

	2024	2023
Podíly v ovládaných společnostech	0	0
Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0
Dlouhodobý finanční majetek celkem	0	0

K 31.12.2024 resp. k 31.12.2023 nevykazuje účetní jednotka žádný podíl v ovládaných společnostech ani žádný jiný dlouhodobý finanční majetek.



3.4. Pohledávky

Přehled účtu krátkodobých pohledávek k 31. 12. 2024 a k 31. 12. 2023 (v tis. Kč):

	2024	2023
Pohledávky z obchodních vztahů	26 578	24 405
Pohledávky – ovládaná a ovládající osoba	0	0
Stát – daňové pohledávky	6 177	1 579
Krátkodobé poskytnuté zálohy	313	2 233
Dohadné účty aktivní	3 398	2 127
Jiné pohledávky	<u>2 801</u>	<u>7 602</u>
Krátkodobé pohledávky celkem	39 267	37 946
Opravné položky k pohledávkám	(68)	(82)
Pohledávky celkem	<u>39 199</u>	<u>37 864</u>

Pohledávky z obchodních vztahů

k 31. 12. 2024	Nominální hodnota (brutto)	Opravné položky	Zůstatková hodnota (netto)
Pohledávky ve splatnosti	25 796		25 796
Pohledávky po splatnosti:			
do 30 dnů po splatnosti	565		565
30 - 90 dní po splatnosti	59		59
90 - 180 dnů po splatnosti	7		7
180 - 365 dnů po splatnosti	87		87
déle než 365 dnů po splatnosti	64	64	0

Odpis pohledávek do nákladů z důvodu nedobytnosti,
zamítnutí konkurzu a vyrovnání apod.

20

Pohledávky z obchodních vztahů

k 31. 12. 2023	Nominální hodnota (brutto)	Opravné Položky	Zůstatková hodnota (netto)
Pohledávky ve splatnosti	23 746		23 746
Pohledávky po splatnosti:			
do 30 dnů po splatnosti	367		367
30 - 90 dní po splatnosti	93		93
90 - 180 dnů po splatnosti	77		77
180 - 365 dnů po splatnosti	44		44
déle než 365 dnů po splatnosti	78	78	0

Odpis pohledávek do nákladů z důvodu nedobytnosti,
zamítnutí konkurzu a vyrovnání apod.

51

Jiné pohledávky

k 31. 12. 2024	Nominální hodnota (brutto)	Opravné Položky	Zůstatková hodnota (netto)
Pohledávky ve splatnosti	12 685		12 685
Pohledávky po splatnosti:			
do 30 dnů po splatnosti			
30 - 90 dní po splatnosti			
90 - 180 dnů po splatnosti			
180 - 365 dnů po splatnosti			
déle než 365 dnů po splatnosti	4	4	



Odpis pohledávek do nákladů z důvodu nedobytnosti, zamítnutí konkurzu a vyrovnání apod.	
---	--

Jiné pohledávky

k 31. 12. 2023	Nominální hodnota (brutto)	Opravné položky	Zůstatková hodnota (netto)
Pohledávky ve splatnosti	13 537		13 537
Pohledávky po splatnosti:			
do 30 dnů po splatnosti			
30 - 90 dní po splatnosti			
90 - 180 dnů po splatnosti			
180 - 365 dnů po splatnosti			
déle než 365 dnů po splatnosti	4	4	0

Odpis pohledávek do nákladů z důvodu nedobytnosti, zamítnutí konkurzu a vyrovnání apod.	
---	--

Pohledávky z obchodního styku zahrnují nezaplacené pohledávky vzniklé prodejem služeb společnosti. Jiné pohledávky zahrnují pohledávky za zaměstnanci, pohledávky z titulu přecenění derivátů, pohledávky ke státnímu rozpočtu z titulu přeplatků na daních a jiných plnění, předplacená budoucí plnění a poskytnuté zálohy na ně.

Ztráta ze snížení hodnoty spočívá v důvodném předpokladu společnosti, že budoucí peněžní inkasa nedosáhnou vykazované hodnoty pohledávky. Stanovuje se pravidelně k rozvahovému dni. Společnost klasifikuje pohledávky v závislosti na právní situaci dlužníka a době uplynulé po lhůtě splatnosti.

3.5. Deriváty

Společnost uzavírá derivátové obchody typu měnových forwardů k omezení rizik vyplývajících ze změn měnových kurzů a změn hodnoty budoucích cizoměnových příjmů. Vedle měnových forwardů společnost v roce 2018 uzavřela také obchody k zajištění úrokové sazby čerpaných investičních úvěrů. Veškeré deriváty uzavřené v roce 2024 resp. 2023 sloužily k zajištění hodnoty budoucích peněžních toků. Přecenění těchto položek bylo vykázáno k 31.12.2024 v reálné hodnotě v Krátkodobých pohledávkách, v položce Jiné pohledávky ve výši 2 750 tis. Kč (k 31.12.2023 ve výši 7 207 tis. Kč) a bylo zaúčtováno do výkazu zisku a ztráty.

3.6. Peněžní prostředky a ekvivalenty

Přehled peněžních prostředků a ekvivalentů k 31. 12. 2024 a k 31. 12. 2023 (v tis. Kč):

	2024	2023
Peněžní prostředky v pokladně	2 110	1 910
Peněžní prostředky na účtech	157 188	271 406
Krátkodobé cenné papíry a podíly	0	0
Celkem	159 298	273 316

Peněžní ekvivalenty zahrnují peníze platných měn v hotovosti a na běžných účtech společnosti bez omezení v disponování.



3.7. Závazky

Přehled krátkodobých závazků k 31. 12. 2024 a k 31. 12. 2023 (v tis. Kč):

	2024	2023
Závazky z obchodních vztahů	11 060	11 792
Závazky – ovládaná a ovládající osoba	0	0
Závazky ke společníkům	573	193
Závazky k úvěrovým institucím	23 720	32 495
Závazky k zaměstnancům	10 172	9 182
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	5 577	4 802
Stát – daňové závazky a dotace	2 564	2 125
Krátkodobé přijaté zálohy	10 619	4 699
Dohadné účty pasivní	993	945
Jiné závazky	96	23
Krátkodobé závazky celkem	65 374	66 256

Rozdělení závazků podle splatnosti obsahuje následující tabulka:

Závazky k 31. 12. 2024	Závazky z obchodních vztahů	Závazky ovládaná a ovládající osoba	Závazky k zaměstnancům	Závazky ze SZ a ZP	Stát – daňové závazky a dotace	Krátk. přijaté zálohy	Závazky k úvěr. institucím	Dohadné účty pasivní	Jiné závazky, závazky ke společníkům
krátkodobé ve splatnosti	9 823	0	10 172	5 577	2 564	10 619	23 720	993	669
krátkodobé po splatnosti	1 237								
se splatností delší než 1 rok	0						77 353		
Závazky celkem	11 060	0	10 172	5 577	2 564	10 619	101 073	993	669
Závazky k 31. 12. 2023	Závazky z obchodních vztahů	Závazky ovládaná a ovládající osoba	Závazky k zaměstnancům	Závazky ze SZ a ZP	Stát – daňové závazky a dotace	Krátk. přijaté zálohy	Závazky k úvěrovým institucím	Dohadné účty pasivní	Jiné závazky + závazky ke společníkům
krátkodobé ve splatnosti	11 034	0	9 182	4 802	2 125	4 699	32 495	945	216
krátkodobé po splatnosti	758								
se splatností delší než 1 rok	0						101 073		
Závazky celkem	11 792	0	9 182	4 802	2 125	4 699	133 568	945	216

Závazky z obchodního styku zahrnují nezaplacené závazky za dodávky energií, služeb, materiálu a potravin. Veškeré závazky po splatnosti jsou dány pozdě došlými doklady, popřípadě nevyřízenými reklamacemi.

Závazky ke společníkům zahrnují k 31. 12. 2024 nevyplacený podíl na zisku roku 2023, 2022 a 2021, o kterém bylo rozhodnuto na řádné valné hromadě konané 14.6.2024, resp. 16.6.2023, resp. 17.6.2022.



3.8. Rezervy

V roce 2024 resp. v roce 2023 společnost netvořila a nečerpala žádné zákonné rezervy. Společnost tvoří účetní rezervu na nevyčerpanou dovolenou v roce 2024 ve výši 457 tis. Kč (373 tis. Kč v roce 2023),

3.9. Bankovní úvěry

Přehled bankovních úvěrů k 31. 12. 2024 a k 31. 12. 2023 (v tis. Kč):

	Krátkodobé úvěry		Dlouhodobé úvěry	
	Účelové	Neúčelové	Účelové	Neúčelové
Stav k 31. 12. 2022	23 720	0	132 893	0
Přírůstky - nově přijaté úvěry	0	0	0	0
Splátky	-23 045	0	0	0
Převod do krátkodobých úvěrů	31 820	0	- 31 820	0
Stav k 31. 12. 2023	32 495	0	101 073	0
Přírůstky - nově přijaté úvěry	0	0	0	0
Splátky	-32 495	0	0	0
Převod do krátkodobých úvěrů	23 720	0	- 23 720	0
Stav k 31. 12. 2024	23 720	0	77 353	0

Společnost v roce 2017 uzavřela bankovní úvěrové smlouvy k zajištění financování výstavby nového termálního bazénu, rekonstrukce balneoprovozu a rekonstrukce centrální kuchyně v Lázeňském domě Beethoven v celkové výši 237 000 tis. Kč. Úvěry jsou úročeny fixní úrokovou sazbou a fixní přírázkou k těmto sazbám. Výše úrokových sazeb odpovídá běžným obchodním podmínkám platným v době uzavření úvěrových smluv. V roce 2024 a v roce 2023 společnost hradila splátky ve výši odpovídající uzavřeným úvěrovým smlouvám a jejich splátkovým kalendářům.

Úvěry jsou zajištěny níže uvedeným nemovitým majetkem společnosti.

- Pozemek parc. č. 413/4 a jednotka č. 227/1, 227/3, 227/4, 227/5 vymezené v budově č.p. 227 postavené na pozemku parc. č. 415, k. ú. Teplice
- Jednotka č. 227/2, 227/6, 227/7 vymezené v budově č.p. 227 postavené na pozemku parc. č. 415, k. ú. Teplice
- Pozemek parc. č. 748, v k. ú. Teplice
- Pozemek parc. č. 1803, 1822, 1823, 1824, 1826, v k.ú. Teplice

3.10. Najatý majetek (Leasing)

Společnost v roce 2024 resp. 2023 nepoužívá pro zajištění své podnikatelské činnosti najatý majetek na základě uzavřené leasingové smlouvy.

Běžné pronájmy majetku, které mají krátkodobý charakter a při nichž společnost nezískává právní ani ekonomickou odpovědnost za majetek, zahrnují krátkodobé pronájmy kancelářské techniky a zdravotních přístrojů. Pronajatá aktiva nejsou vykazována jako součást dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku společnosti. Předepsané nájemné je zahrnováno do provozních nákladů společnosti na základě věcné a časové souvislosti s účetním obdobím.



3.11. Vlastní kapitál

Vlastní kapitál společnosti se skládá ze základního kapitálu a rezervního fondu, který společnost vykazuje a tvoří v režimu stanoveném stanovami společnosti a ostatními závaznými právními předpisy ČR, a nerozděleným ziskem minulých let, který byl ponechán valnou hromadou ve společnosti.

K 31. 12. 2024 resp. k 31. 12. 2023, se základní kapitál společnosti skládal z 279 825 ks akcií na jméno v listinné podobě, s nominální hodnotou 1 000 Kč.

V letech 2023 a 2022 společnost neprováděla operace se základním kapitálem.

Změny vlastního kapitálu jsou uvedeny ve výkazu Přehled o změnách ve vlastním kapitálu ke dni 31.12.2024, který je součástí účetní závěrky společnosti k 31.12.2024.

3.12. Rezervní fond

Od roku 2014 se na společnost nevztahuje zákonná povinnost tvorby rezervního fondu. V roce 2024, resp. 2023 nebyl proveden příděl do rezervního fondu, vytvořený rezervní fond byl i nadále zachován.

K 31. 12. 2024 resp. 2023 činil zůstatek tohoto fondu 35 362 tis. Kč, resp. 35 362 tis. Kč a byl vykázán jako samostatná položka vlastního kapitálu společnosti.

3.13. Daň z příjmů

3.13.1. Daňová legislativa

Daň z příjmů právnických osob je stanovena v souladu se zákonem o daních z příjmů. V roce 2023 činila sazba daně z příjmů právnických osob 19 %. V roce 2024 činila sazba daně z příjmu právnických osob 21%, což je započítáno do odložené daně pro rok 2024.

3.13.2. Výpočet daně z příjmů

Složky daně z příjmů k 31. 12. 2024 a k 31. 12. 2023 (v tis. Kč):

	2024	2023
Splatná daň	7 990	14 664
Odložená daň	1 732	10 110
Celkem	9 722	24 774

3.13.3. Odložená daň

Přehled odložených daňových pohledávek (závazků) k 31. 12. 2024 a k 31. 12. 2023 (v tis. Kč):



	2024	2023
Odložená daňová pohledávka:		
Opravná položka k nedobytným pohledávkám	0	0
Opravná položka k dlouhodobému majetku	0	0
Soc. a zdrav. pojištění nezaplacené do 31.1. násl. roku	0	0
Rezervy – účetní	96	78
Finanční majetek oceněný reálnou hodnotou	0	0
Odložená daňová pohledávka celkem	96	78
Odložený daňový závazek:		
Odpisy dlouhodobého majetku	60 833	59 083
Rezerva na opravy a údržbu	0	0
Opravná položka k pohledávkám	0	0
Přecenění dlouhodobého majetku při vkladu	0	0
Odložený daňový závazek celkem	60 833	59 083
Odložená daňová pohledávka/závazek celkem, netto	60 737	59 005

3.14. Potenciální závazky

Společnost neevidovala ke konci let 2024 a 2023 žádné potenciální závazky, které nebyly vykázány v účetní závěrce.

3.15. Osobní náklady a průměrný počet zaměstnanců

Přehled osobních nákladů a průměrného přepočteného stavu zaměstnanců (v tis. Kč):

	2024	2024	2023	2023
	CELKEM	Z toho vedoucí zaměstnanci	CELKEM	Z toho vedoucí zaměstnanci
Mzdové náklady	150 453	14 154	137 574	13 669
Odměny členům orgánů obchodní korporace	5 516	4 863	5 371	4 719
Náklady na SZ a ZP	52 033	6 273	46 879	6 009
Sociální náklady	3 079	734	3 508	702
Osobní náklady celkem	211 081	26 024	193 332	25 099
Počet zaměstnanců	315	10	297	10

Osobní náklady vykazované společností zahrnují veškerá plnění zaměstnancům společnosti z pracovněprávních vztahů, a to včetně všech proměnlivých a motivačních složek a náhrad, ke kterým je společnost povinna na základě platné pracovněprávní úpravy.

V rámci nepeněžního plnění je poskytováno používání osobního automobilu statutárním řediteli a obchodní ředitelce.

3.16. Finanční rizika

Společnost je v rozsahu své činnosti vystavena měnovému, úvěrovému a úrokovému riziku.



3.16.1. Měnové riziko

Hodnota pohledávek a závazků společnosti denominovaných v cizích měnách podléhá změnám v závislosti na pohybech měnových kurzů. Společnost uzavírá kontrakty v cizí měně (EUR) jako běžnou součást své obchodní činnosti. K rozvahovému dni nevykazuje společnost žádné dlouhodobé cizoměnové pohledávky. K 31. 12. 2024 eviduje společnost krátkodobé obchodní pohledávky denominované v cizích měnách ve výši 96 tis. Kč v následujícím rozdělení (v tis. Kč).

	2024	2023
Pohledávky EUR (v tis. Kč)	6	96

Z ostatních položek aktiv a pasiv jsou měnovému riziku vystaveny cizoměnové zůstatky v pokladnách a na běžných účtech (v tis. Kč).

	2024	2023
Peněžní prostředky v pokladně EUR	900	672
Peněžní prostředky na účtech EUR	101	2 173
Celkem peněžní prostředky EUR	1 001	2 845

K rozvahovému dni nevykazuje společnost žádné dlouhodobé cizoměnové závazky. K 31. 12. 2024 eviduje společnost krátkodobé obchodní závazky denominované v cizích měnách ve výši 286 tis. Kč v následujícím rozdělení (v tis. Kč).

	2024	2023
Závazky v EUR	36	286

Strategie řízení měnového rizika spočívá ve využívání finančních derivátů, které společnost uzavírá jako otevřené forwardové pozice vůči partnerské bance ČSOB a UniCredit Bank v případech, kdy celková výše cizoměnových pohledávek přesáhne stanovený limit bezpečné měnové expozice. Cílem těchto kontraktů je zajistit měnové kurzy EUR/CZK pro případ poklesu a omezit tak negativní dopady pohybů měnových kurzů na výši inkas.

3.16.2. Riziko bonity obchodních partnerů

Hodnota pohledávek společnosti je snížena v případě platební neschopnosti nebo nevůle dlužníka. Společnost vytváří 100% opravné položky k pohledávkám za dlužníky v konkursním nebo vyrovnávacím řízení a k pohledávkám s dobou delší než 12 měsíců po splatnosti.

Společnost k 31. 12. 2024 vykazuje celkem 26 578 tis. Kč pohledávek z obchodních vztahů v nominální hodnotě. Pro řízení úvěrového rizika společnost dělí pohledávky na jednotlivé rizikové skupiny:

- Pohledávky se zpochybněnou právní existencí
- Pohledávky za stálými bezproblémovými partnery (všechny pohl. ve splatnosti)
- Pohledávky se zpožděnými úhradami (všechny pohl. po splatnosti bez konkursů a vyrovnání)
- Pohledávky za nesolventními dlužníky (konkursy a vyrovnání)



	31. 12. 2024			31. 12. 2023		
Skupiny	Nominální hodnota	OP	Účetní hodnota	Nominální hodnota	OP	Účetní hodnota
Pohledávky se zpochybněnou právní existencí	0	0	0	0	0	0
Pohledávky za stálými bezproblémovými partnery (všechny pohl. ve splatnosti)	25 796	0	25 796	23 746	0	23 746
Pohledávky se zpožděními úhradami (všechny pohl. po splat. bez konkursů a vyrovnání)	718	0	718	596	15	581
Pohledávky za nesolventními dlužníky (konkursy a vyrovnání)	64	64	0	63	63	0
	<u>26 578</u>	<u>64</u>	<u>26 514</u>	<u>24 405</u>	<u>78</u>	<u>24 327</u>

Z celkových obchodních pohledávek společnosti ke dni 31.12.2024 je 82% za našimi největšími odběrateli (zdravotní pojišťovny) a zbylá část pohledávek je tvořena ostatními obchodními partnery.

Společnost omezuje úvěrové riziko spočívající v defaultu dlužníka pouze analýzou kredibility a sledováním platební morálky u již existujících pohledávek. Společnost nepřijala v souvislosti s vykazovanými pohledávkami žádnou zástavu nebo jiné hmotné zajištění.

Stav k 31. 12. 2024 v tis. Kč

Pohledávky celkem	26 578
Pohledávky se zajištěním	0
Pohledávky vystavené riziku	26 578

K 31. 12. 2024 tak byla celková hodnota pohledávek vystavených úvěrovému riziku 26 578 tis. Kč. Vedení společnosti zároveň zastává názor, že vytvořené opravné položky k jednotlivým pohledávkám, reálně odráží změnu jejich hodnoty a riziko nesplacení podle informací známých k rozvahovému dni.

3.16.3. Úrokové riziko

Společnost v roce 2017 uzavřela bankovní úvěrové smlouvy k zajištění financování výstavby nového termálního bazénu, rekonstrukce balneoprovozu a rekonstrukce centrální kuchyně v Lázeňském domě Beethoven v celkové výši 237 000 tis. Kč.

Společnost v roce 2018 uzavřela derivátové obchody k zajištění úrokové sazby čerpaných investičních úvěrů.

3.16.4. Likviditní riziko

Společnost v průběhu roku 2024 uhrazovala průběžně všechny splatné závazky a k 31. 12. 2024 vykazuje závazky po datu splatnosti ve výši 1 237 tis. Kč, a to v důsledku pozdě došlých dokladů, nedořešených reklamačních řízení či nedořešených obchodních záležitostí. Na základě analýzy splatnosti závazků vykázaných k 31. 12. 2024 a na základě výhledu obchodní činnosti na rok 2025 společnost neočekává problémy s úhradou splatných závazků.



3.16.5. Tržní a jiná cenová rizika

Společnost je v souvislosti s předmětem svého podnikání vystavena standardním podnikatelským rizikům včetně rizik změn cen nakupovaných komodit i poskytovaných výkonů. Tato rizika však nelze vztáhnout k žádné konkrétní skupině aktiv nebo pasiv, protože společnost v současné době nevlastní žádný majetek se záměrem profitovat z krátkodobých změn tržních cen.

3.17. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze

Společnost eviduje pohledávky za dlužníky vzniklé před 31. 12. 1994 v podrozvahové evidenci v celkové nominální výši 551 tis. Kč. a pohledávky z ukončeného konkurzu ve výši 169 tis. Kč. Dále odepsaný promlčený závazek z dražby akcií ve výši 12 848 tis. Kč

3.18. Náklady společnosti

	2024	2023
Prodané zboží	3 106	3 169
Spotřeba materiálu a energie	81 063	66 228
Spotřeba potravin	27 796	28 634
Spotřeba materiálu	19 612	12 879
Spotřeba energie	33 655	24 715
Služby	47 500	35 713
Opravy a udržování	18 070	7 836
Ostatní služby	29 430	27 877
Aktivace	-103	-26
Osobní náklady	211 081	193 332
Daně a poplatky	741	721
Úprava hodnot dlouh.hmot.a nehm.majetku	30 559	26 922
Úprava hodnot pohledávek	-15	-52
Zůstatková cena prodaného DHM	0	0
Prodaný materiál	0	0
Změna stavu rezerv	83	- 33
Jiné provozní náklady	14 907	13 847
Celkem	388 922	339 821

Spotřeba potravin vyjadřuje náklady na základní vstupy poskytovaných stravovacích služeb. Společnost účtuje o spotřebě potravin podle skutečného výdeje do spotřeby na základě skladové evidence. Spotřeba potravin zahrnuje i vícenáklady spojené se znehodnocením potravin v průběhu zpracování v míře obvyklé v obdobných stravovacích provozech.

Spotřeba ostatního materiálu zahrnuje spotřebu kancelářských potřeb v administrativních provozech, spotřebu léčiv a léčebných preparátů v lázeňských provozech, spotřebu pohonných hmot, propagačního materiálu a předmětů, spotřebního materiálu pro stravovací a ubytovací provoz, spotřebu ochranných pracovních oděvů a dalšího spotřebního materiálu.

Spotřeba zboží zahrnuje nakupované zboží prodávané v nezměněném stavu oceněné nákupními cenami včetně vedlejších nákladů spojených s jeho pořízením.

Společnost zachycuje jako spotřebu energie dodávky elektřiny, plynu a vody. Jako spotřeba energií jsou vykazovány i dodávky tepla ze zdrojů jiných provozovatelů.



Společnost zachycuje jako náklady na opravy a udržování veškeré náklady na servis a údržbu vlastněného majetku, jejichž cílem je zpomalit nebo odstranit fyzické opotřebení tohoto majetku. Jako náklad na opravy a udržování jsou v případě software účtovány náklady na jeho update. Společnost nezahrnuje do nákladů na opravy a udržování dodatečné výdaje spojené s majetkem, které prokazatelně zvyšují jeho užitnou hodnotu a prodlužují jeho životnost s dopadem na budoucí ekonomický prospěch plynoucí z tohoto majetku.

Zprostředkování a provize zahrnují náklady na samostatnou obchodní činnost obchodních zástupců a zprostředkovatelů, kteří vyvíjejí obchodní, marketingovou a zprostředkovatelskou činnost orientovanou na domácí a zahraniční klientelu na základě uzavřených smluv.

Ostatní provozní náklady zahrnují především náklady na pojištění majetku, náklady z vyřazení majetku prodejem, a ostatní náklady, které mají nahodilý nebo jednorázový dopad na hospodaření společnosti.

Daně a poplatky zahrnují odvody státnímu rozpočtu a skládají se především z předepsaných plateb daní z nemovitostí, poplatků z pobytu, poplatků za provoz televizních a rozhlasových přijímačů.

Z finanční činnosti v tis. Kč	2024	2023
Úrokové náklady	7 371	11 680
Ostatní finanční náklady	1 629	1 643
Změna stavu rezerv a OP	0	0
Náklady z přecenění CP a derivátů	62	1 880
Celkem	9 062	15 203

Společnost zahrnuje do finančních nákladů převážně náklady z přepočtu kurzů, úroky z úvěrů a bankovní poplatky.

3.19. Výnosy společnosti

Z běžné činnosti v tis. Kč	2024	2023
Tržby za zboží	5 309	4 861
Tržby za prodej služeb	425 200	409 081
Ostatní provozní výnosy	1 478	1 989
Celkem	431 987	415 931

Společnost dosahuje převážné většiny tržeb za prodej léčebných procedur lázeňského charakteru zaměřených na nemoci pohybového ústrojí, nervová onemocnění a degenerativní a revmatická postižení. Součástí těchto služeb je ubytování lázeňských hostů ve vlastních ubytovacích zařízeních společnosti a související služby stravování. Skupinu zákazníků společnosti tvoří pojištěnci tuzemských zdravotních pojišťoven, tuzemští samoplátci a zahraniční lázeňští hosté. Všechny aktivity společnosti vytváří jeden celek, který je stejnorodý z hlediska cílové skupiny, rizik spojených s odbytem a ostatními tržními riziky. Ostatní provozní výnosy zahrnují předepsané penále a jiné smluvní sankce smluvním partnerům, náhrady škod vyplacené pojišťovnou, zúčtování dotací z veřejných rozpočtů a ostatní příležitostné výnosy provozní činnosti.

Z finanční činnosti v tis. Kč	2024	2023
Úrokové výnosy	9 084	16 736
Ostatní finanční výnosy	644	801
Výnosy z přecenění CP a derivátů	1 500	1 656
Celkem	11 228	19 193



Společnost zahrnuje do finančních výnosů převážně výnosy z přepočtu kurzů a výsledek z přecenění otevřených derivátových pozic na devizovém trhu k datu rozvahy na reálnou hodnotu. Vzhledem k účetní klasifikaci sjednaných měnových derivátů a účetní politice společnosti jsou změny reálné hodnoty promítány přímo do hospodářského výsledku.

3.20. Transakce se spřízněnými osobami

V letech 2024 a 2023 existuje nájemní vztah se společností Lázeňský holding a.s., která vystupuje v roli nájemce.

3.21. Rozdělení zisku

Na základě rozhodnutí valné hromady společnosti konané 14. 06. 2024, resp. 16. 06. 2023 bylo schváleno následující rozdělení zisku za rok 2023, resp. 2022 (v tis. Kč):

	2023	2022
Zisk / ztráta roku	55 326	66 901
Příděl do		
• rezervního fondu	0	0
• ponechání v nerozdělených ziscích minulých let	0	52 910
• čerpání nerozdělených zisků minulých let na výplatu dividend	639	0
• výplata dividend, tantiém	55 965	13 991
• úhrada ztráty z nerozdělených zisků minulých let	0	0

O rozdělení zisku roku 2024 rozhodne valná hromada společnosti.

3.22. Dotace

V roce 2024, resp. 2023 zaúčtovala společnost do položky ostatních provozních výnosů částku 40 tis. Kč, resp. 630 tis. Kč. V roce 2024 čerpala pouze dotace na kulturní program v rámci „Podzimních slavností“. V roce 2023 čerpala společnost dotace na podporu rozvoje vzdělávání.

3.23. Ostatní

- Společnost vzhledem k předmětu své činnosti nevynakládá žádné výdaje na výzkum a vývoj.
- **Významné následné události po datu rozvahy**
Vedení společnosti nejsou známy žádné další události, které nastaly po rozvahovém dni a které by si vyžádaly úpravu účetní závěrky společnosti.
- **Vliv ruské agrese vůči Ukrajině**
V návaznosti na válečný konflikt mezi Ukrajinou a Ruskou federací vedení Společnosti identifikovalo a vyhodnotilo hlavní rizika, kterým může v této souvislosti čelit. Jelikož Společnost nevlastní žádná aktiva v Rusku, Bělorusku či na Ukrajině a podíl lázeňských hostů z těchto destinací je minimální, není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.
- **Válka Izraele s Hamásem**



V návaznosti na tento válečný konflikt dochází k poklesu lázeňských hostů zejména z oblasti Izraele, nicméně na celkový počet klientů nemá tento pokles výrazný dopad, a proto společnost nehodnotí tuto skutečnost pro svůj budoucí vývoj jako rizikovou.

3.24. Informace o právním rámci účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla zpracována v souladu s účetními postupy stanovenými zák. č. 563/1991 Sb., vyhláškou 500/2002 Sb. a Českými účetními standardy pro podnikatele. Podle těchto účetních pravidel jsou uváděny údaje za běžné i minulé období. Poslední předcházející účetní závěrka společnosti sestavená podle stejných pravidel byla sestavena k 31. 12. 2023. Tato účetní závěrka podléhá povinnosti auditu podle § 20 zák. č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

