



# Lázně Teplice

v Čechách

# 2025

## VÝROČNÍ ZPRÁVA

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 2025**

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

V Teplicích dne 27.3.2026

## A/ Základní údaje o emitentovi

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

## B/ Údaje o základním kapitálu

---

### **Podíl na základním kapitálu 5% a více** (zaokrouhлено na 2 desetinná místa):

---

Osoba	%
-----	
k 31.12.2025:	
Lázeňský holding a.s.	86,49
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 4 400 000,- Kč (splaceno 100 %)
	- IČO 13954989
	- sídlo: Rooseveltova 272/5, 415 01 Teplice

## C/ Údaje o cenných papírech

Druh:	základní 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:

(do 31.5.2025)

Ing. Marcel Dostal - člen

Ing. Petr Pavel - člen

(od 1.6.2025)

Ing. Jiří Rebenda - člen

Ing. Petr Pavel - člen

### Statutární orgán – představenstvo:

Radek Popovič, MBA - jediný člen představenstva

### Akcie v přímém majetku členů orgánů a vedoucích zaměstnanců:

členové představenstva – 0

členové dozorčí rady – 0

vedoucí zaměstnanci – 0

### 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, IČO 71217169

## E/ Základní charakteristiky

(údaje v tis. Kč)

	2025	2024
Základní kapitál	279.825	279.825
Aktiva celkem	950.848	907.382
Výsledek hospodaření po zdanění	84.061	35.509

## F/ Budoucí vývoj společnosti

Pro rok 2026 a následující předpokládá statutární orgán společnosti pokračování ve stejné činnosti v oboru lázeňství jako v minulých obdobích.

V Teplicích dne 27.3.2026

Radek Popovič, MBA

člen představenstva Lázně Teplice v Čechách a.s.

### Seznam příloh:

- 1) Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti
- 2) Zpráva o vztazích podle § 82 zákona o obchodních korporacích
- 3) Individuální řádná roční účetní závěrka k 31. 12. 2025

## **Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti za rok 2025**

### **Obchod**

Rok 2025 byl v Císařských lázních ve znamení významné investice, která si v prvním kvartálu vyžádala jejich uzavření. To vedlo k dočasnému výpadku značné části lůžkové kapacity. Z hlediska obchodní činnosti však lze rok hodnotit jako úspěšný, protože zejména podzimní měsíce přinesly výsledky, které překročily plánovaný počet klientodnů. Výrazným trendem byl růst počtu klientů využívajících kratší pobyty, což se promítlo do zkrácení průměrné délky pobytu. Tento vývoj byl způsoben jednak nižším podílem zahraniční klientely, která v minulosti přijížděla zpravidla na delší období a zároveň vyšším počtem tuzemských samopláteckých klientů, kteří nejčastěji využívali wellness balíčky.

Počet klientů hrazených zdravotními pojišťovnami meziročně vzrostl přibližně o deset procent. Ruský hovořící klientela zaznamenala oproti předchozímu roku procentuálně výraznější nárůst, její celkový objem však stále dosahuje přibližně pouze třiceti procent úrovně z období před válečným konfliktem. Jednalo se především o zákazníky z Izraele, Německa a částečně také z Ukrajiny a středoasijských republik. U německé klientely jsme zaznamenali růst počtu hostů, avšak zájem spíše o krátkodobé pobyty. Naopak u arabské klientely došlo k mírnému prodloužení průměrné doby pobytu. Nejvíce arabských hostů přijelo z Kuvajtu, Saúdské Arábie a Spojených arabských emirátů.

### **Ekonomika**

Z ekonomického pohledu lze hodnotit hospodářský výsledek za rok 2025 na úrovni 84,1 mil. Kč po zdanění jako velmi dobrý. Společnost tím nejen navázala na vynikající hospodářské výsledky předchozích let, ale zároveň více než dvojnásobně překonala výsledek roku 2024. Tento vývoj potvrzuje dlouhodobě pozitivní trend hospodaření a stabilní ekonomickou kondici společnosti.

### **Hodnocení**

V roce 2025 se podařilo zmodernizovat další části lázeňského provozu a společnost byla opět schopna i přes veškerá provozní omezení vygenerovat zisk. Statutární orgán společnosti tudíž hodnotí zmíněné období jako úspěšné.

**Výroční zpráva včetně zprávy o podnikatelské činnosti byla projednána bez výhrad dozorčí radou společnosti Lázně Teplice v Čechách a. s. dne 27.3.2026.**

V Teplicích dne 27.3.2026



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 2025

### 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 1.1.2025 do 31.12.2025 (dále jako „účetní období roku 2025“) a popisuje vztahy mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále také společně jako „propojené osoby“).

### II. Struktura vztahů mezi propojenými osobami (§ 82 odst. 2 písm. a) ZOK)

#### 1. Ovládaná osoba

Ovládanou osobou a zpracovatelem této zprávy je obchodní korporace Lázně Teplice v Čechách a.s., se sídlem Mlýnská 253, 415 01 Teplice, IČO 44569491, zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, sp. zn. B 207 (dále také jako „Lázně Teplice v Čechách a.s. nebo také „ovládaná osoba“).

#### 2. Ovládající osoba

Ovládající osobou ovládané osoby je obchodní korporace Lázeňský holding a.s., se sídlem Rooseveltova 272/5, 415 01 Teplice, IČO 13954989, zapsaná v obchodní rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, sp. zn. B 2851 (dále také jako „Lázeňský holding a.s.“ anebo „ovládající osoba“). Ovládající osoba naplňuje zákonné kritérium ovládnutí, tj. disponuje podílem na hlasovacích právech představujícím alespoň 40 % všech hlasů v ovládané osobě. Toto kritérium bylo splněno po celé relevantní účetní období roku 2025 a ke dni 31.12.2025 ovládající osoba disponovala s podílem na hlasovacích právech v ovládané osobě ve výši 86,49 %.

(a) Do 28. 1. 2025 byla vlastnická struktura ovládající osoby tvořena dvěma akcionáři, a to panem Radkem Popovičem a paní Andreou Pavlovou, z nichž každý vlastnil 50% podíl na hlasovacích právech a akciích ovládající osoby. Tito akcionáři, jakožto osoby blízké, jednali ve shodě, a proto jsou v této zprávě o vztazích uvedeni jako ovládající osoby.

(b) Od 29. 1. 2025 došlo ke změně vlastnické struktury ovládající osoby, kdy jeden akcionář vlastní 50 % podíl na hlasovacích právech a zbývajících 50 % je drženo dvěma akcionáři, z nichž každý vlastní 25 %, přičemž tito akcionáři jsou osobami blízkými a jednají ve shodě. Vzhledem k tomu, že žádná z těchto osob nedisponuje většinou hlasovacích práv ani jiným způsobem nevykonává rozhodující vliv, nelze identifikovat ovládající osobu ovládající osoby.

### **III. Úloha ovládané osoby (§ 82 odst. 2 písm. b) ZOK)**

Lázně Teplice v Čechách a.s. je obchodní korporací, 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 (§ 82 odst. 2 písm. c) ZOK)**

Vztahy ovládaní mezi osobami uvedenými v článku II. této zprávy jsou obecně založeny na majetkové účasti v obchodní korporaci, tj. na vlastnictví podílů ve smyslu ZOK a s tím spojeného výkonu práv společníka prostřednictvím valných hromad ovládaných osob.

Vztahy ovládaní mezi bezprostředně ovládající společností a ovládanou společností jsou založeny na naplnění zákonné domněnky ovládaní ve smyslu § 75 odst. 1 a 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 31.12.2025 86,49 % 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 (§ 82 odst. 2 písm. d) ZOK)**

V průběhu účetního období neučinila ovládaná společnost 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 příslušného ustanovení ZOK.

### **VI. Přehled vzájemných smluv mezi propojenými osobami (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK)**

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

V období relevantním pro ovládaní ve smyslu článku II. odst. 2 bod (a), tj. od 1.1.2025 do 28.1.2025, měla ovládaná osoba uzavřeny s propojenými fyzickými osobami smlouvy neobchodního typu, a to

smlouvu o výkonu funkce člena představenstva s panem Radkem Popovičem (člen představenstva) a pracovní smlouvu s paní Ing. Andreou Pavlovou.

#### **VII. Posouzení výhod a případné újmy (§ 82 odst. 4 ZOK)**

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 členem představenstva obchodní korporace 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 přiměřeného úsilí.

V souladu s ustanoveními § 83 a § 84 ZOK, bude tato zpráva o vztazích předložena dozorčí radě ovládané osoby k přezkoumání. Zpráva o vztazích je součástí výroční zprávy ovládané osoby a podléhá ověření statutárním auditorem ovládané osoby. Společně se stanoviskem dozorčí rady a zprávou statutárního auditora bude předložena valné hromadě ovládané osoby a následně uložena do sbírky listin vedené příslušným rejstříkovým soudem.

V Teplicích, dne 12.3.2026



---

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. 2025**

# **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. 2025, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2025, 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. 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2025 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 způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v 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 vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé 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



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 27. 3. 2026

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: 31.12.2025

Označení	AKTIVA	Bod přílohy	Bežné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>1 544 077</b>	<b>-593 229</b>	<b>950 848</b>	<b>907 382</b>
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál		0	0	0	0
B.	<b>Stálá aktiva</b>		<b>1 322 644</b>	<b>-593 161</b>	<b>729 483</b>	<b>700 926</b>
B. I.	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>3.2.</b>	<b>40 997</b>	<b>-34 916</b>	<b>6 081</b>	<b>6 645</b>
B. I. 1.	Nehmotné výsledky vývoje		0	0	0	0
	2. Ocenitelná práva	3.2.	40 997	-34 916	6 081	6 645
	1. Software	3.2.	40 637	-34 577	6 060	6 606
	2. Ostatní ocenitelná práva	3.2.	360	-339	21	39
	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.	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>3.1.</b>	<b>1 281 647</b>	<b>-558 245</b>	<b>723 402</b>	<b>694 281</b>
B. II. 1.	Pozemky a stavby	3.1.	1 038 542	-366 518	672 024	642 165
	1. Pozemky	3.1.	13 043	0	13 043	13 043
	2. Stavby	3.1.	1 025 499	-366 518	658 981	629 122
	2. Hmotné movité věci a jejich soubory	3.1.	238 404	-191 727	46 677	42 188
	3. Oceňovací rozdíly k nabytému majetku		0	0	0	0
	4. Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	3.1.	3 771	0	3 771	3 543
	1. Pěstlivost celky trvalých porostů		0	0	0	0
	2. Dospělá zvířata a jejich skupiny		0	0	0	0
	3. Jiný dlouhodobý hmotný majetek	3.1.	3 771	0	3 771	3 543
	5. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	3.1.	930	0	930	6 385
	1. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	3.1.	0	0	0	1 383
	2. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	3.1.	930	0	930	5 002
B. III.	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>3.3.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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.	<b>Oběžná aktiva</b>		<b>219 404</b>	<b>-68</b>	<b>219 336</b>	<b>204 698</b>
C. I.	<b>Zásoby</b>	<b>2.7.</b>	<b>6 364</b>	<b>0</b>	<b>6 364</b>	<b>6 201</b>
C. I. 1.	Materiál	2.7.	5 105	0	5 105	4 972
	2. Nedokončená výroba a polotovary		0	0	0	0
	3. Výrobky a zboží	2.7.	1 259	0	1 259	1 229
	1. Výrobky		0	0	0	0
	2. Zboží	2.7.	1 259	0	1 259	1 229
	4. Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny		0	0	0	0
	5. Poskytnuté zálohy na zásoby		0	0	0	0
C. II.	<b>Pohledávky</b>	<b>3.4.</b>	<b>36 760</b>	<b>-68</b>	<b>36 692</b>	<b>39 199</b>
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.	36 760	-68	36 692	39 199
	1. Pohledávky z obchodních vztahů	3.4.	32 178	-68	32 110	26 514
	2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba		0	0	0	0
	3. Pohledávky - podstatný vliv		0	0	0	0
	4. Pohledávky - ostatní	3.4.	4 582	0	4 582	12 685
	1. Pohledávky za společníky		0	0	0	0
	2. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		0	0	0	0
	3. Stát - daňové pohledávky	3.4.	0	0	0	6 177
	4. Krátkodobé poskytnuté zálohy	3.4.	282	0	282	313
	5. Dohadné účty aktivní	3.4.	2 623	0	2 623	3 398
	6. Jiné pohledávky	3.4.	1 677	0	1 677	2 797
C. III.	<b>Krátkodobý finanční majetek</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	1. Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba		0	0	0	0
	2. Ostatní krátkodobý finanční majetek		0	0	0	0
C. IV.	<b>Peněžní prostředky</b>	<b>3.6.</b>	<b>176 280</b>	<b>0</b>	<b>176 280</b>	<b>159 298</b>
	1. Peněžní prostředky v pokladně	3.6.	2 431	0	2 431	2 110
	2. Peněžní prostředky na účtech	3.6.	173 849	0	173 849	157 188
D.	<b>Časové rozlišení aktiv</b>		<b>2 029</b>	<b>0</b>	<b>2 029</b>	<b>1 758</b>
I. 1.	Náklady příštích období		2 029	0	2 029	1 675
	2. Komplexní náklady příštích období		0	0	0	0
	3. Příjmy příštích období		0	0	0	83



Označení	PASIVA	Bod přílohy	Běžné účetní období	Minulé účetní období
	<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>950 848</b>	<b>907 382</b>
A.	Vlastní kapitál	3.11.	750 372	694 220
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.	349 406	341 806
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk a neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	3.21.	349 406	341 806
	2. Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		0	0
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období		84 061	35 509
A. VI.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku		0	0
B.+ C.	<b>CIZÍ ZDROJE</b>		<b>191 466</b>	<b>203 921</b>
B.	Rezervy	3.8.	749	457
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.	749	457
C.	Závazky		190 717	203 464
C. I.	Dlouhodobé závazky		116 006	138 090
C. I. 1.	Vydané dluhopisy		0	0
	1. Vyměnitelné dluhopisy		0	0
	2. Ostatní dluhopisy		0	0
	2. Závazky k úvěrovým institucím	3.9.	53 633	77 353
	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. Odložené daňové závazek	3.13.3.	62 373	60 737
	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.	74 711	65 374
	1. Vydané dluhopisy		0	0
	1. Vyměnitelné dluhopisy		0	0
	2. Ostatní dluhopisy		0	0
	2. Závazky k úvěrovým institucím	3.9.	23 715	23 720
	3. Krátkodobé přijaté zálohy	3.7.	10 279	10 619
	4. Závazky z obchodních vztahů	3.7.	9 567	11 080
	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.	31 150	19 975
	1. Závazky ke společníkům	3.7.	579	573
	2. Krátkodobé finanční výpomoci		0	0
	3. Závazky k zaměstnancům	3.7.	11 803	10 172
	4. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	3.7.	6 434	5 577
	5. Stát - daňové závazky a dotace	3.7.	11 574	2 564
	6. Dohadné účty pasivní	3.7.	664	993
	7. Jiné závazky	3.7.	96	96
D. I.	Časové rozlišení pasiv		9 010	9 241
D. I. 1.	Výdaje příštích období		88	159
	2. Výnosy příštích období		8 922	9 082

Sestaveno dne: 27.3.2026

Podpisový záznam statutárního  
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: 31.12.2025

Označení	Obsah položky	Bod přílohy	Účetním období	
			běžné	minulé
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	3.19.	519 234	425 200
II.	Tržby za prodej zboží	3.19.	6 600	5 309
A.	Výkonová spotřeba	3.18.	142 407	131 669
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	3.18.	3 700	3 106
2.	Spotřeba materiálu a energie	3.18.	89 200	81 063
3.	Služby	3.18.	49 507	47 500
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)		0	0
C.	Aktivace (-)	3.18.	-160	-103
D.	Osobní náklady	3.15.	228 379	211 081
D. 1.	Mzdové náklady	3.15.	168 287	155 969
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	3.15.	60 092	55 112
1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	3.15.	56 370	52 033
2.	Ostatní náklady	3.15.	3 722	3 079
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	3.18.	34 222	30 544
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	3.18.	34 222	30 559
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	3.18.	34 222	30 559
2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné		0	0
2.	Úpravy hodnot zásob		0	0
3.	Úpravy hodnot pohledávek	3.18.	0	-15
III.	Ostatní provozní výnosy	3.19.	2 366	1 478
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	3.19.	18	1
2.	Tržby z prodaného materiálu	3.19.	9	1
3.	Jiné provozní výnosy	3.19.	2 339	1 476
F.	Ostatní provozní náklady	3.18.	17 257	15 731
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	3.18.	0	0
2.	Prodaný materiál	3.18.	0	0
3.	Daně a poplatky	3.18.	498	741
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	3.18.	293	83
5.	Jiné provozní náklady	3.18.	16 466	14 907
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)		106 095	43 065
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.	4 757	9 084
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba		0	0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	3.19.	4 757	9 084
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	3.18.	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	3.18.	4 095	7 371
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba		0	0
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	3.18.	4 095	7 371
VII.	Ostatní finanční výnosy	3.19.	2 305	2 144
K.	Ostatní finanční náklady	3.18.	2 748	1 691
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)		219	2 166
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)		106 314	45 231
L.	Daň z příjmů	3.14.	22 253	9 722
L. 1.	Daň z příjmů - splatná	3.13.2.	20 617	7 990
2.	Daň z příjmů - odložená (+/-)	3.13.3.	1 636	1 732
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	3.21	84 061	35 509
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	3.21.	84 061	35 509
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II.		525 834	430 509

Sestaveno dne: 27.3.2026

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: 31.12.2025

	Bod přílohy	Běžné období	Minulé období
<b>P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</b>	<b>3.7.</b>	<b>159 298</b>	<b>273 316</b>
<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti ( provozní činnost )</b>			
<b>Z.</b>		<b>106 314</b>	<b>45 231</b>
Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním			
A. 1. Úpravy o nepeněžní operace		33 835	28 928
A. 1. 1. Odpisy stálých aktiv a umořování opr. pol. k nabytému majetku	3.1.,3.2.	34 222	30 559
A. 1. 2. Změna stavu opravných položek, rezerv	3.4.,3.5.	293	83
A. 1. 3. Zisk(-), ztráta (+) z prodeje stálých aktiv	3.19.	-18	-1
A. 1. 4. Výnosy z dividend a podílů na zisku		0	0
A. 1. 5. Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	3.18.,3.19.	-662	-1 713
A. 1. 6. Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace			
A. * Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami prac. kapitálu a mim. pol.		140 149	74 159
A. 2. Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu		-4 286	13 898
A. 2. 1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, akt.úctů čas.rozl. a dohad. účtů aktiv	3.4.	-7 172	2 744
A. 2. 2. Změna stavu krátk. závazků z provozní činnosti, pasiv.úctů čas.rozl. a dohad.úctů pasiv	3.7.	3 049	11 710
A. 2. 3. Změna stavu zásob	2.7.	-163	-556
A. 2. 4. Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněž.prostř. a ekvivalentů		0	0
A. ** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mim.položkami		135 863	88 057
A. 3. Vyplacené úroky s vyjimkou kapitalizovaných	3.18.	-4 095	-7 371
A. 4. Přijaté úroky	3.19.	4 757	9 084
A. 5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	3.13.	-5 148	-12 588
A. 6. Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)		0	0
A. *** Čistý peněžní tok z provozní činnosti		131 377	77 182
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>			
B. 1. Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	3.1.,3.2.	-62 779	-102 741
B. 2. Příjmy z prodeje stálých aktiv	3.19.	18	1
B. 3. Půjčky a úvěry spřízněným osobám		0	0
B. *** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti		-62 761	-102 740
<b>Peněžní toky z finančních činností</b>			
C. 1. Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	3.9.	-23 725	-32 495
C. 2. Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	3.11.	-27 909	-55 965
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.	-27 909	-55 965
C. *** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti		-51 634	-88 460
F. Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků		16 982	-114 018
<b>R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období</b>	<b>3.6.</b>	<b>176 280</b>	<b>159 298</b>

Sestaveno dne: 27.3.2026

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

ke dni: 31.12.2025

	Bod přílohy	Základní kapitál	Rezerv. fondy	Ostatní fondy	Nerozdělené zisky	Ostatní	Celkem
<b>Zůstatek k 1.1.2024</b>	3.11.	279 825	35 362	1 718	397 771		714 676
Změny účetních pravidel							-
<b>Upravené zůstatky</b>							-
Přecenění finančního majetku							-
Přiděly ze zisku	3.21.		-				-
Zisk po zdanění	3.11.				35 509		35 509
Ostatní změny	3.21.						-
Dividendy							-55 965
Zvýšení základního kapitálu							-
<b>Zůstatek 31.12.2024</b>	3.11.	279 825	35 362	1 718	377 315		694 220
<b>Zůstatek k 1.1.2025</b>	3.11.	279 825	35 362	1 718	377 315		694 220
Změny účetních pravidel							-
<b>Upravené zůstatky</b>							-
Přecenění finančního majetku							-
Přiděly ze zisku	3.21.		-				-
Zisk po zdanění	3.11.				84 061		84 061
Ostatní změny	3.21.						-
Dividendy							-27 909
Zvýšení základního kapitálu							-
<b>Zůstatek 31.12.2025</b>	3.11.	279 825	35 362	1 718	433 467		750 372



Sestaveno dne: 27.3.2026

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky

Radek Popovič, MBA  
člen představenstva

# Příloha k účetní závěrce

Lázně Teplice v Čechách a.s.

Účetní závěrka společnosti k 31. 12. 2025

Datum sestavení účetní závěrky:  
27.3.2026

Sestavil: Ing. Lenka Waldhauser  
Ing. Lucie Urbanová

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 .....	15
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.....	21
3.24.	Informace o právním rámci účetní závěrky .....	21



## 1. Identifikace společnosti

Lázně Teplice v Čechách a.s. (dále jen „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 podnikání 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.

Druh: základní akcie

Forma: listinný cenný papír na jméno

Struktura akcionářů k 31. 12. 2025:

<u>Osoba</u>	<u>%</u>
Lázeňský holding a.s.	86,49
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 4 400 000,- Kč (splaceno 100 %)  
- IČO 13954989  
- sídlo: Rooseveltova 272/5, 415 01 Teplice

Struktura Společnosti k 31. 12. 2025:

<b>Valná hromada</b>	Akcionáři
<b>Představenstvo</b>	
Člen	Radek Popovič, MBA
<b>Dozorčí rada</b>	
Člen	Ing. Jiří Rebenda
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 byla zpracována podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, a jeho prováděcích předpisů ve znění platném pro rok 2025 a 2024.

### 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. 2025, resp. 2024 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 nárokované 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.

Výdaje vynaložené po uvedení majetku do provozu, jako např. náklady na opravy, údržbu a generální opravy, se účtují do nákladů období, v němž byly vynaloženy.

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

Společnost pravidelně přehodnocuje odhady doby životnosti v souladu s očekávaným ekonomickým přínosem daného majetku a jeho rozložením v čase.

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.

### **2.5. Závazky a časové rozlišení**

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

### **2.6. Peněžní prostředky a krátkodobý finanční majetek**

**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.

### **2.7. Zásoby**

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. 2025 a 2024 nevykazovala Společnost opravnou položku na zastaralé a nevyužitelné zásoby.

### **2.8. Dlouhodobý nehmotný majetek**

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 oprávků, 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 2025, resp. 2024, sazbou 21 %.

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 2025, resp. 2024 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 přeceňovány 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 rozvahového dne. 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 rozvahového dne. 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. 2025 a k 31. 12. 2024 (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. 2024	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
Přeřazení	0	0	0	0	0
Přírůstky	50 103	16 911	0	0	67 014
Vyřazení	0	9 916	0	9 916	0
Odpisy za období	(20 244)	(12 194)	0	32 438	32 438
Snížení hodnoty	0	0	0	0	0
Stav k 31. 12. 2025	1 025 499	242 175	13 043	558 245	722 472

K 31. 12. 2025, resp. 2024 činil plně odepsaný dlouhodobý hmotný majetek, který je dosud v užívání, v pořizovacích cenách 189 739 tis. Kč, resp. 187 107 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. 2025, resp. k 31. 12. 2024 vykazovala Společnost nedokončené hmotné investice ve výši 930 tis. Kč, resp. 5 002 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 31.12.2025 ve výši 0 tis. Kč, resp. k 31.12.2024 ve výši 1 383 tis. Kč

Na základě a v souladu s účetními politikami popsány v úvodu této přílohy 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 roce 2024 došlo k přehodnocení doby životnosti technického zhodnocení nemovitých kulturních památek. Nově je technické zhodnocení nemovitých kulturních památek odepisováno samostatně po dobu 30 let, nikoliv spolu s budovou, jako tomu bylo v předchozích letech.



### 3.2. Dlouhodobý nehmotný majetek

Společnost vykazuje k 31. 12. 2025, resp. 31. 12. 2024, nehmotná aktiva ve výši 6 081 tis. Kč, resp. 6 645 tis. Kč. Tyto majetkové položky se skládají z nakoupeného softwaru a ochranné známky.

Přehled nehmotných aktiv k 31. 12. 2025 a k 31. 12. 2024 (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. 2024	353	305	38 196	31 315	6 929
Přirůstky	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
Přirůstky	0	0	1 221	0	1 221
Vyřazení	0	0	0	0	0
Odpisy za období	(18)	18	(1 767)	1 767	1 785
Snížení hodnoty	0	0	0	0	0
Stav k 31. 12. 2025	360	339	40 637	34 577	6 081

Odpisy nehmotných aktiv účtované do nákladů období činily 1 785 tis. Kč v roce 2025, resp. 1 511 tis. Kč v roce 2024. Společnost užívá nehmotná aktiva v celkové výši 25 986 tis. Kč k 31. 12. 2025, resp. 25 979 tis. Kč k 31. 12. 2024, která jsou v důsledku odpisování již vykazována v nulové hodnotě.

### 3.3. Dlouhodobý finanční majetek

Přehled dlouhodobého finančního majetku k 31. 12. 2025 a k 31. 12. 2024 (v tis. Kč):

	2025	2024
Podíly v ovládaných společnostech	0	0
Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0
Dlouhodobý finanční majetek celkem	0	0

K 31.12.2025 resp. k 31.12.2024 nevykazuje účetní jednotka žádný podíl v ovládaných společnostech ani žádný jiný dlouhodobý finanční majetek.



### 3.4. Pohledávky

Přehled účtu krátkodobých pohledávek k 31. 12. 2025 a k 31. 12. 2024 (v tis. Kč):

	2025	2024
Pohledávky z obchodních vztahů	32 178	26 578
Pohledávky – ovládaná a ovládající osoba	0	0
Stát – daňové pohledávky	0	6 177
Krátkodobé poskytnuté zálohy	282	313
Dohadné účty aktivní	2623	3 398
Jiné pohledávky	1677	2 801
Krátkodobé pohledávky celkem	36 760	39 267
Opravné položky k pohledávkám	(68)	(68)
Pohledávky celkem	36 692	39 199

#### Pohledávky z obchodních vztahů

k 31. 12. 2025	Nominální hodnota (brutto)	Opravné položky	Zůstatková hodnota (netto)
<b>Pohledávky ve splatnosti</b>	31 266		31 266
<b>Pohledávky po splatnosti:</b>			
do 30 dnů po splatnosti	620		620
30 - 90 dní po splatnosti	218		218
90 - 180 dnů po splatnosti	0		
180 - 365 dnů po splatnosti	0		
déle než 365 dnů po splatnosti	74	68	6

Odpis pohledávek do nákladů z důvodu nedobytnosti, zamítnutí konkurzu a vyrovnání apod.	6
---	---

#### Pohledávky z obchodních vztahů

k 31. 12. 2024	Nominální hodnota (brutto)	Opravné Položky	Zůstatková hodnota (netto)
<b>Pohledávky ve splatnosti</b>	25 796		25 796
<b>Pohledávky po splatnosti:</b>			
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
---	----

#### Jiné pohledávky

k 31. 12. 2025	Nominální hodnota (brutto)	Opravné Položky	Zůstatková hodnota (netto)
<b>Pohledávky ve splatnosti</b>	4 582		4 582
<b>Pohledávky po splatnosti:</b>			
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			



Odpis pohledávek do nákladů z důvodu nedobytnosti, zamítnutí konkurzu a vyrovnání apod.	4
---	---

#### Jiné pohledávky

k 31. 12. 2024	Nominální hodnota (brutto)	Opravné položky	Zůstatková hodnota (netto)
<b>Pohledávky ve splatnosti</b>	12 685		12 685
<b>Pohledávky po splatnosti:</b>			
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.	0
---	---

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 2025 resp. 2024 sloužily k zajištění hodnoty budoucích peněžních toků. Přecenění těchto položek bylo vykázáno k 31.12.2025 v reálné hodnotě v Krátkodobých pohledávkách, v položce Jiné pohledávky ve výši 1 593 tis. Kč (k 31.12.2024 ve výši 2 750 tis. Kč) a bylo zaúčtováno do výkazu zisku a ztráty.

### 3.6. Peněžní prostředky a ekvivalenty

Přehled peněžních prostředků a ekvivalentů k 31. 12. 2025 a k 31. 12. 2024 (v tis. Kč):

	2025	2024
Peněžní prostředky v pokladně	2 431	2 110
Peněžní prostředky na účtech	173 849	157 188
Krátkodobé cenné papíry a podíly	0	0
<b>Celkem</b>	<b>176 280</b>	<b>159 298</b>

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. 2025 a k 31. 12. 2024 (v tis. Kč):

	2025	2024
Závazky z obchodních vztahů	9 567	11 060
Závazky – ovládaná a ovládající osoba	0	0
Závazky ke společníkům	579	573
Závazky k úvěrovým institucím	23 715	23 720
Závazky k zaměstnancům	11 803	10 172
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	6 434	5 577
Stát – daňové závazky a dotace	11 574	2 564
Krátkodobé přijaté zálohy	10 279	10 619
Dohadné účty pasivní	664	993
Jiné závazky	96	96
Krátkodobé závazky celkem	74 711	65 374

Rozdělení závazků podle splatnosti obsahuje následující tabulka:

Závazky k 31. 12. 2025	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	9 533	0	11 803	6 434	11 574	10 279	23 715	664	675
krátkodobé po splatnosti	34								
se splatností delší než 1 rok	0						53 633		
Závazky celkem	9 567	0	11 803	6 434	11 574	10 279	77 348	664	675
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 úvěrovým 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 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. 2025 nevyplacený podíl na zisku roku 2024, 2023 a 2022, o kterém bylo rozhodnuto na řádné valné hromadě konané 30.5.2025, resp. 14.6.2024, resp. 16.6.2023.



### 3.8. Rezervy

V roce 2025 resp. v roce 2024 Společnost netvořila a nečerpala žádné zákonné rezervy. Společnost tvoří v roce 2025 účetní rezervu na nevyčerpanou dovolenou ve výši 613 tis. Kč a na opravu dveří ve výši 136 tis. Kč, v roce 2024 rezervu na nevyčerpanou dovolenou ve výši 457 tis. Kč.

### 3.9. Bankovní úvěry

Přehled bankovních úvěrů k 31. 12. 2025 a k 31. 12. 2024 (v tis. Kč):

	Krátkodobé úvěry		Dlouhodobé úvěry	
	Účelové	Neúčelové	Účelové	Neúčelové
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
Přírůstky - nově přijaté úvěry	0	0	0	0
Splátky	-23 720	0	-5	0
Převod do krátkodobých úvěrů	23 715	0	- 23 715	0
Stav k 31. 12. 2025	23 715	0	53 633	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 2025 a v roce 2024 Společnost hradila splátky ve výši odpovídající uzavřeným úvěrovým smlouvám a jejich splátkovým kalendářům.

Úvěry jsou zajištěny zástavním právem k níže uvedenému nemovitému majetku

- 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 2025 resp. 2024 nepoužívala 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. 2025 resp. k 31. 12. 2024, se základní kapitál Společnosti skládal z 279 825 ks akcií na jméno v listinné podobě, s nominální hodnotou 1 000 Kč.

V letech 2025 a 2024 Společnost neprováděla operace se základním kapitálem.

Změny vlastního kapitálu jsou uvedeny ve výkazu Přehled o změnách ve vlastním kapitálu ke dni 31.12.2025, který je součástí účetní závěrky Společnosti k 31.12.2025.

### **3.12. Rezervní fond**

Od roku 2014 se na Společnost nevztahuje zákonná povinnost tvorby rezervního fondu. V roce 2025, resp. 2024 nebyl proveden příděl do rezervního fondu, vytvořený rezervní fond byl i nadále zachován.

K 31. 12. 2025 resp. 2024 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 2025, resp. 2024 činila sazba daně z příjmů právnických osob 21 %.

#### **3.13.2. Výpočet daně z příjmů**

Složky daně z příjmů k 31. 12. 2025 a k 31. 12. 2024 (v tis. Kč):

	2025	2024
Splatná daň	20 617	7 990
Odložená daň	1 636	1 732
Celkem	22 253	9 722



### 3.13.3. Odložená daň

Přehled odložených daňových pohledávek (závazků) k 31. 12. 2025 a k 31. 12. 2024 (v tis. Kč):

	2025	2024
<b>Odložená daňová pohledávka:</b>		
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	157	96
Finanční majetek oceněný reálnou hodnotou	0	0
<b>Odložená daňová pohledávka celkem</b>	<b>157</b>	<b>96</b>
<b>Odložený daňový závazek:</b>		
Rozdíl zůstatkových cen dlouhodobého majetku	62 530	60 833
Rezerva na opravy a údržbu	0	0
Opravná položka k pohledávkám	0	0
Přecenění dlouhodobého majetku při vkladu	0	0
<b>Odložený daňový závazek celkem</b>	<b>62 530</b>	<b>60 833</b>
<b>Odložená daňová pohledávka/závazek celkem, netto</b>	<b>62 373</b>	<b>60 737</b>

### 3.14. Potenciální závazky

Společnost neevidovala ke konci let 2025 a 2024 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):

	2025	2024
Mzdové náklady	162 485	150 453
Odměny členům orgánů	5 802	5 516
Náklady na SZ a ZP	56 370	52 033
Sociální náklady	3 722	3 079
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>228 379</b>	<b>211 081</b>
Počet zaměstnanců	334	315
- Z toho vedoucí zaměstnanci	9	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.

### 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. 2025 eviduje Společnost krátkodobé obchodní pohledávky denominované v cizích měnách ve výši 62 tis. Kč v následujícím rozdělení (v tis. Kč).

	2025	2024
Pohledávky EUR (v tis. Kč)	62	6

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

	2025	2024
Peněžní prostředky v pokladně EUR (v tis. Kč)	854	900
Peněžní prostředky na účtech (v tis. Kč)	27 160	101
Celkem peněžní prostředky (v tis. Kč)	28 014	1 001

K rozvahovému dni nevykazuje Společnost žádné dlouhodobé cizoměnové závazky. K 31. 12. 2025 eviduje Společnost krátkodobé obchodní závazky denominované v cizích měnách ve výši 108 tis. Kč v následujícím rozdělení (v tis. Kč).

	2025	2024
Závazky v EUR	108	36

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. 2025 vykazuje celkem 32 178 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)

Skupiny	31. 12. 2025			31. 12. 2024		
	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)	31 266	0	31 266	25 796	0	25 796
Pohledávky se zpožděnými úhradami (všechny pohl. po splat. bez konkursů a vyrovnání)	844	0	844	718	0	718
Pohledávky za nesolventními dlužníky (konkursy a vyrovnání)	68	68	0	64	64	0
	<u>32 178</u>	<u>68</u>	<u>32 110</u>	<u>26 578</u>	<u>64</u>	<u>26 514</u>

Z celkových obchodních pohledávek Společnosti ke dni 31.12.2025 je 96 % 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. 2025 v tis. Kč

Pohledávky celkem	32 178
Pohledávky se zajištěním	0
<b>Pohledávky vystavené riziku</b>	<b>32 178</b>



K 31. 12. 2025 tak byla celková hodnota pohledávek vystavených úvěrovému riziku 32 178 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 2025 uhrazovala průběžně všechny splatné závazky a k 31. 12. 2025 vykazuje závazky po datu splatnosti ve výši 34 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. 2025 a na základě výhledu obchodní činnosti na rok 2026 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

<b>Z provozní činnosti v tis. Kč</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Prodané zboží	3 700	3 106
Spotřeba materiálu a energie	89 200	81 063
Spotřeba potravin	35 254	27 796
Spotřeba materiálu	15 388	19 612
Spotřeba energie	38 558	33 655
Služby	49 507	47 500
Opravy a udržování	15 251	18 070
Ostatní služby	34 256	29 430
Aktivace	-160	-103
Osobní náklady	228 379	211 081
Daně a poplatky	498	741
Úprava hodnot dlouh.hmot.a nehm.majetku	34 222	30 559
Úprava hodnot pohledávek	0	-15
Zůstatková cena prodaného DHM	0	0
Prodaný materiál	0	0
Změna stavu rezerv	293	83
Jiné provozní náklady	16 466	14 907
<b>Celkem</b>	<b>422 105</b>	<b>388 922</b>



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.

<b>Z finanční činnosti v tis. Kč</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Úrokové náklady	4 095	7 371
Ostatní finanční náklady	2 002	1 629
Změna stavu rezerv a OP	0	0
Náklady z přecenění CP a derivátů	746	62
<b>Celkem</b>	<b>6 843</b>	<b>9 062</b>

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

### 3.19. Výnosy Společnosti

<b>Z běžné činnosti v tis. Kč</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Tržby za zboží	6 600	5 309
Tržby za prodej služeb	519 234	425 200
Ostatní provozní výnosy	2 366	1 478
<b>Celkem</b>	<b>528 200</b>	<b>431 987</b>



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.

<b>Z finanční činnosti v tis. Kč</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Úrokové výnosy	4 757	9 084
Ostatní finanční výnosy	509	644
Výnosy z přecenění CP a derivátů	1 796	1 500
<b>Celkem</b>	<b>7 062</b>	<b>11 228</b>

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 2025 a 2024 existoval nájemní vztah se společností Lázeňský holding a.s., která vystupuje v roli nájemce. Nájem byl poskytnut za podmínek a cen obvyklých v čase a místě.

### **3.21. Rozdělení zisku**

Na základě rozhodnutí valné hromady Společnosti konané 30. 05. 2025, resp. 14. 06. 2024 bylo schváleno následující rozdělení zisku za rok 2024, resp. 2023 (v tis. Kč):

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Zisk / ztráta roku	35 509	55 326
Příděl do		
• rezervního fondu	0	0
• ponechání v nerozdělených ziscích minulých let	7 527	0
• čerpání nerozdělených zisků minulých let na výplatu dividend	0	639
• výplata dividend, tantiém	27 982	55 965
• úhrada ztráty z nerozdělených zisků minulých let	0	0

O rozdělení zisku roku 2025 rozhodne valná hromada Společnosti.

### **3.22. Dotace**

V roce 2025, stejně jako v roce 2024, zaúčtovala Společnost do položky ostatních provozních výnosů částku 40 tis. Kč. V obou letech Společnost čerpala pouze dotace na kulturní program v rámci „Podzimních slavností“ od statutárního města Teplice.



### 3.23. Ostatní

- Společnost vzhledem k předmětu své podnikatelské 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 válečného konfliktu na 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.
- **Válečný konflikt na Blízkém východě**  
V souvislosti s aktuální situací na Blízkém východě a částečnými omezeními v letecké dopravě dochází k dočasnému poklesu rezervací ze strany arabských a izraelských klientů. Uvolněné kapacity se průběžně snažíme nahrazovat tuzemskou a evropskou klientelou. Případný výpadek příjmů z těchto trhů se tak snažíme průběžně kompenzovat, i když jeho plná náhrada může být v krátkodobém horizontu omezená.

### 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. 2024. Tato účetní závěrka podléhá povinnosti auditu podle § 20 zák. č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

