

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionáři společnosti EnLin Form a.s.:

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti EnLin Form a.s. („Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2025 a výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2025, a přílohy této účetní závěrky včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosince 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.

Odpovědnost správní rady za účetní závěrku

Správní rada 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 správní rada povinna 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 správní rada 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 jednotlivé nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- 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 správní rada Společnosti uvedla v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky správní radou, a 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 správní radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Ernst & Young Audit, s.r.o.
evidenční č. 401



Roman Hauptfleisch, statutární auditor
evidenční č. 2009

24. dubna 2026
Praha, Česká republika

EnLin Form a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2025

ROZVAHA

		Běžné účetní období			Minulé
		Brutto	Korekce	Netto	úč. období 2024
					Netto
	AKTIVA CELKEM	60 824	0	60 824	74 396
A.	POHLEDAVKY ZA UPSANY ZAKLADNI KAPITAL				
B.	STALA AKTIVA	55 035	0	55 035	71 694
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
B. I. 1.	Nehmotné výsledky vývoje				
2.	Ocenitelná práva				
1.	Software				
2.	Ostatní ocenitelná práva				
3.	Goodwill				
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek				
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek				
2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
B. II. 1.	Pozemky a stavby				
1.	Pozemky				
2.	Stavby				
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory				
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku				
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek				
1.	Pěstitelské celky trvalých porostů				
2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny				
3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek				
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek				
1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek				
2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek				
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	55 035	0	55 035	71 694
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	5 582		5 582	5 582
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	49 453		49 453	66 112
3.	Podíly - podstatný vliv				
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv				
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly				
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní				
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek				
1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek				
2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek				
C.	OBEZNA AKTIVA	5 789	0	5 789	2 702
C. I.	Zásoby	0	0	0	0
C. I. 1.	Materiál				
2.	Nedokončená výroba a polotovary				
3.	Výrobky a zboží				
1.	Výrobky				
2.	Zboží				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny				
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby				
C. II.	Pohledávky	2 700	0	2 700	2 700
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	2 700	0	2 700	2 700
1.	Pohledávky z obchodních vztahů				
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	2 700		2 700	2 700
3.	Pohledávky - podstatný vliv				
4.	Odložená daňová pohledávka				
5.	Pohledávky ostatní				
5.1.	Pohledávky za společnosti				
5.2.	Dlouhodobě poskytnuté zálohy				
5.3.	Dohadné účty aktivní				
5.4.	Jiné pohledávky				
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	0	0	0	0
1.	Pohledávky z obchodních vztahů				
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
3.	Pohledávky - podstatný vliv				
4.	Pohledávky - ostatní				

Výkaz zisku a ztráty a příloha jsou nedílnou součástí účetní závěrky.

	4.1.	Pohledávky za společníky				
	4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
	4.3.	Stát - daňové pohledávky				
	4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy				
	4.5.	Dohadné účty aktivní				
	4.6.	Jiné pohledávky				
C. III.		Krátkodobý finanční majetek	0	0	0	0
	1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				
	2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek				
C. IV.		Peněžní prostředky	3 089	0	3 089	2
	1.	Peněžní prostředky v pokladně				
	2.	Peněžní prostředky na účtech	3 089		3 089	2
D.		Časové rozlišení aktiv	0	0	0	0
D.	1.	Náklady příštích období				
	2.	Komplexní náklady příštích období				
	3.	Příjmy příštích období				

ROZVAHA

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2024
	PASIVA CELKEM	60 824	74 396
A.	VLASTNÍ KAPITAL	22 444	37 930
A. I.	Základní kapitál	202	202
A. I. 1.	Základní kapitál	202	202
2.	Vlastní podíly (-)		
3.	Změny základního kapitálu		
A. II.	Ažio a kapitálové fondy	23 525	39 012
A. II. 1.	Ažio		
2.	Kapitálové fondy	23 525	39 012
1.	Ostatní kapitálové fondy	23 699	39 186
2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	-174	-174
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		
5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
A. III.	Fondy ze zisku	0	0
A. III. 1.	Ostatní rezervní fondy		
2.	Statutární a ostatní fondy		
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-1 285	-586
IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	-1 296	-597
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	11	11
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	2	-698
A. VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	0	0
B. + C.	CIZÍ ZDROJE	38 380	36 466
B.	Rezervy	0	0
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		
2.	Rezerva na daň z příjmů		
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		
4.	Ostatní rezervy		
C.	Závazky	38 380	36 466
C. I.	Dlouhodobé závazky	38 379	36 465
1.	Vydané dluhopisy		
1.	Vyměnitelné dluhopisy		
2.	Ostatní dluhopisy		
2.	Závazky k úvěrovým institucím		
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		
4.	Závazky z obchodních vztahů		
5.	Dlouhodobé směny k úhradě		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	38 379	36 465
7.	Závazky - podstatný vliv		
8.	Odložený daňový závazek		
9.	Závazky - ostatní		
1.	Závazky ke společníkům		
2.	Dohadné účty pasivní		
3.	Jiné závazky		
C. II.	Krátkodobé závazky	1	1
1.	Vydané dluhopisy		
1.	Vyměnitelné dluhopisy		
2.	Ostatní dluhopisy		
2.	Závazky k úvěrovým institucím		
3.	Krátkodobé přijaté zálohy		
4.	Závazky z obchodních vztahů		
5.	Krátkodobé směny k úhradě		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		
7.	Závazky - podstatný vliv		
8.	Závazky - ostatní	1	1
1.	Závazky ke společníkům		
2.	Krátkodobé finanční vypomoci		
3.	Závazky k zaměstnancům		
4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		
5.	Stát - daňové závazky a dotace		
6.	Dohadné účty pasivní	1	1
7.	Jiné závazky		
D.	Časové rozlišení pasív	0	0
D. 1.	Výdaje příštích období		
2.	Výnosy příštích období		

Výkaz zisku a ztráty a příloha jsou nedílnou součástí účetní závěrky.

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2024
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb		
II.	Tržby za prodej zboží		
A.	Výkonová spotřeba		
A.1	Náklady vynaložené na prodané zboží	20	44
A.2	Spotřeba materiálu a energie		
A.3	Služby	20	44
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	0	0
C.	Aktivace (-)	0	0
D.	Osobní náklady	0	0
D.1.	Mzdové náklady		
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady		
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		
D.2.2.	Ostatní náklady		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	0	0
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku		
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé		
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné		
E.2.	Úpravy hodnot zásob		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek		
III.	Ostatní provozní výnosy	0	0
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku		
III.2.	Tržby z prodaného materiálu		
III.3.	Jiné provozní výnosy		
F.	Ostatní provozní náklady	0	83
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		
F.2.	Prodaný materiál		
F.3.	Daně a poplatky		2
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období		
F.5.	Jiné provozní náklady		81
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-20	-127
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	0	0
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů		
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		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	0	3
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	2 910	1 587
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	2 870	1 587
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	40	
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	-65
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	2 889	2 342
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	2 889	2 342
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		
VII.	Ostatní finanční výnosy	1	2 700
K.	Ostatní finanční náklady	0	2 568
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	22	-561
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	2	-688
L.	Daň z příjmu	0	10
L.1.	Daň z příjmu splatná		10
L.2.	Daň z příjmu odložená (+/-)		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	2	-698
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	2	-698
*	Čistý obrát za účetní období	0	0

Rozvaha a příloha jsou nedílnou součástí účetní závěrky.

EnLin Form a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2025

1. POPIS SPOLEČNOSTI

EnLin Form a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 12. února 2021 a sídlí v ulici Tůrkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha Česká republika, identifikační číslo 099 16 792. Hlavním předmětem její činnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a správa vlastního majetku. V roce 2022 byla provedena významná změna v zápisu do veřejného rejstříku, a to změna stanov společnosti v důsledku změny struktury skupiny.

K 31. prosinci 2025 je mateřskou společností společnost EnLin Form Holding a.s., která vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a je zároveň mateřskou společností celé skupiny The FORM. Společnost nemá ze zákona povinnost konsolidace. V roce 2025 neproběhly žádné změny v obchodním rejstříku.

Členové statutárního orgánu k 31. prosinci 2025:

Správní rada
Člen: Ing. Iva Nováková
Člen: Štefan Puci

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená účetní závěrka byla připravena podle zákona o účetnictví a prováděcí vyhlášky k němu ve znění platném pro rok 2025 a 2024.

Účetní závěrka byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání.

Společnost neměla v roce 2025 ani 2024 povinnost sestavit výkaz o peněžních tocích a přehled o změnách vlastního kapitálu.

Společnost od 1. 1. 2024 přešla na vykazování ve funkční měně. V důsledku přechodu na funkční měnu společnost vede od 1. 1. 2024 účetnictví v EUR.

3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A ODCHYLKY OD TĚCHTO METOD

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2025 a 2024 jsou následující:

a) Finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek tvoří majetkové účasti s rozhodujícím vlivem, zápůjčky a úvěry.

Majetkové účasti s rozhodujícím vlivem se oceňují pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a přímé náklady s pořízením související. U zápůjček a úvěrů se účtuje o úrokovém výnosu ve věcné a časové souvislosti ve výkazu zisku a ztráty.

EnLin Form a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2025

Dlouhodobý finanční majetek tvoří majetkové účasti, a to podíly ovládané osoby a zápůjčky a úvěry ovládané osoby. Podíly a cenné papíry se oceňují pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a přímé náklady s pořízením související, např. náklady na právní a daňové poradenství. Podíly ve formě nepeněžitých příplatků do vlastního kapitálu jsou oceněny na základě posudku znalce.

K 31. prosinci 2025 a 2024 se jednotlivé složky finančního majetku přeceňují níže uvedeným způsobem:

- Majetkové účasti s rozhodujícím vlivem se oceňují pořizovací cenou.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, který se ke konci rozvahového dne nepřeceňuje, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtovaný jako opravná položka.

b) Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří peníze na bankovních účtech.

c) Pohledávky

Pohledávky se oceňují jmenovitou hodnotou.

d) Devizové operace

K rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem platným k 31. prosinci 2025 a 2024 vyhlášeným Českou národní bankou.

Příplatky mimo základní kapitál poskytnuté do majetkových účastí byly v roce 2025 a 2024 oceněny kurzem ČNB platným ke dni uskutečnění účetního případu.

K 1.1.2024 byly všechny pohledávky i závazky přeceněny kurzem devizového trhu vyhlášeným Českou národní bankou ke dni 31.12.2023 (CZK/EUR = 24,725). V roce 2025 a 2024 se dále využívá metoda přecenění aktuálním kurzem.

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

e) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu přeceněný kurzem k 31.12.2023. Zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady se vykazuje jako změny základního kapitálu.

Jiný výsledek hospodaření minulých let je kurzový rozdíl, který vznikl z přechodu z českých korun na euro, přepočet rozvahových položek kurzem k 31. prosinci 2023 a výsledkových účtů průměrným kurzem za rok 2023.

Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny peněžitými či nepeněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu.

EnLin Form a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2025

f) Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

g) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

h) Účtování výnosů a nákladů

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

i) Daň z příjmů

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

Dle zákona 563/1991 Sb. o účetnictví sestavuje účetní jednotka daňové přiznání v českých korunách. Pro přepočet používá směnný kurz vyhlášený Českou národní bankou k 31. prosinci 2025. Přepočet se týká základu daně a dalších položek, které mají vliv na výpočet daně. Daňové přiznání podává a případnou daňovou povinnost hradí v českých korunách na účet správce daně.

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

j) Následné události

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

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

k) Funkční měna

Dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví využila jednotka možnost a přešla od 1.1.2024 na funkční měnu euro. Pro přechod splnila zákonné požadavky.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2025

Účetní jednotka postupovala v souladu se standardem IFRS IAS 21 Dopady změn měnových kurzů, který stanovuje tzv. primární a sekundární faktory.

Přechod na funkční měnu euro nebyl motivován pouze aktuální výhodností, ale reflektuje měnu dominantní pro její skutečné ekonomické prostředí, ve kterém probíhá většina obchodních činností.

Společnost provedla změnu měny účetnictví z české koruny (CZK) na euro (EUR) s účinností od 1. ledna 2024. Při změně měny účetnictví byly pro přepočtení údajů v účetní závěrce použity následující kurzy:

- Kurz pro přepočtení rozvahových položek: 24,725 (CZK/EUR) tj. kurz k 31. prosinci 2023 devizového trhu vyhlášeným Českou národní bankou.
- Kurz pro přepočtení výsledkových položek: 24,007 (CZK/EUR) tj. průměrný kurz za rok 2023 devizového trhu.

Rozdíl vzniklý rozdílnými kurzy pro rozvahu a výsledek je vykázán v položce Jiný výsledek hospodaření minulých let. Změna měny účetnictví byla provedena v souladu s příslušnými účetními standardy a zásadami.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. EUR)

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku:

	Zůstatek k 31. 12. 2023	Přírůstky	Úbytky	Opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2024	Přírůstky	Úbytky	Opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2025
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	5 584	0	-2	0	5 582	0	0	0	5 582
Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	28 475	37 979	-407	65	66 112	254	-16 913	0	49 453
Celkem	34 059	37 979	-409	65	71 694	254	-16 913	0	55 035

V rámci podílů v roce 2025 nedošlo k žádné změně oproti roku 2024.

Úbytek v rámci podílů v roce 2024 vznikl odepsáním podílu ve společnosti Lenoville Investments SP z.o.o., která byla v srpnu 2024 zlikvidována.

Přírůstek v rámci zápůjček a úvěrů ovládané osoby vznikl poskytnutím úvěrových tranší a naběhlého úroku za rok 2025 do společností Crawley Investments SP z.o.o. a Form Development SK s.r.o. Úbytek v rámci zápůjček vznikl částečným splacením jistiny úvěru od Crawley Investments SP z.o.o.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2025

Přírůstek v rámci zápůjček a úvěrů ovládané osoby vznikl poskytnutím úvěrových tranší a naběhlého úroku za rok 2024 do společností Crawley Investments SP z.o.o. a Form Development SK s.r.o.

V roce 2024 byla zrušena opravná položka k dlouhodobému finančnímu majetku, která byla zaúčtována v roce 2023 z důvodu snížení části zápůjčky evidované vůči společnosti Lenoville Investments SP z.o.o, která vstoupila 15. října 2023 do likvidace.

Ovládané osoby s rozhodujícím vlivem k 31. prosinci (v tis. EUR), účetní závěrka byla auditována:

	2025	2024
Název i a právní forma společnosti	Crawley Investments SP. z.o.o.	Crawley Investments SP. z.o.o.
Sídlo společnosti	Nowogrodzka 21, 00 511 Varšava	Nowogrodzka 21, 00 511 Varšava
Podíl v %	100 %	100 %
Aktiva celkem	107 226	94 577
Vlastní kapitál	- 17 516	- 11 899
Základní kapitál a kapit. fondy	1	1
Fondy ze zisku	0	0
Nerozdělený zisk/ztráta minulých let	- 12 055	- 10 494
Zisk/ztráta běžného roku	- 5 462	- 1 406
Cena pořízení podílu	5 575	5 575

(*nula nebo kladné číslo)

Ovládané osoby s rozhodujícím vlivem k 31. prosinci (v tis. EUR), účetní závěrka byla auditována:

	2025	2024
Název i a právní forma společnosti	Form Development SK s.r.o.	Form Development SK s.r.o.
Sídlo společnosti	Türkova 2319/5b, 149 00 Praha	Türkova 2319/5b, 149 00 Praha
Podíl v %	100 %	100 %
Aktiva celkem	30 748	30 517
Vlastní kapitál	84	- 31
Základní kapitál a kapit. fondy	5	5
Fondy ze zisku	0	0
Nerozdělený zisk/ztráta minulých let	0	0
Zisk/ztráta běžného roku	143	28
Cena pořízení podílu	6	6

EnLin Form a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2025

Ovládané osoby s rozhodujícím vlivem k 31. prosinci (v tis. EUR), účetní závěrka nebyla auditována:

	2025	2024
Název i a právní forma společnosti	Form Development s.r.o.	Form Development s.r.o.
Sídlo společnosti	Tůrkova 2319/5b, 149 00 Praha	Tůrkova 2319/5b, 149 00 Praha
Podíl v %	100 %	100 %
Aktiva celkem	1	1
Vlastní kapitál	- 69	- 69
Základní kapitál a kapit. fondy	0	0
Fondy ze zisku	0	0
Nerozdělený zisk/ztráta minulých let	- 71	- 67
Zisk/ztráta běžného roku	-1	-2
Cena pořízení podílu	0	0

Zápůjčky a úvěry vůči ovládaným společnostem k 31. prosinci (v tis. EUR) činí:

Společnost	Termíny/Podmínky	2025	2024
Crawley Investments z.o.o.	4 % p.a., splatnost 31.12.2028	13 338	12 920
Crawley Investments z.o.o.	0 % p.a., splatnost 31.12.2028	2 320	21 920
Crawley Investments z.o.o.	8,20 % p.a. splatnost 31. 12. 2028	33 508	31 056
Form Development s.r.o.	0 % p.a., splatnost 12.05.2027	69	69
Form Development SK s.r.o.	0 % p.a., splatnost 12.05.2027	218	148
Celkem		49 453	66 113

K 31. prosinci 2025 došlo k částečnému splacení bezúročné půjčky vůči společnosti Crawley Investments z.o.o. Ostatní navýšení závazku vůči této společnosti vzniklo z titulu naběhlého ročního úroku. Navýšení závazku vůči společnosti Form Development SK s.r.o. bylo způsobeno čerpáním dalších tranší půjčky.

K 31. prosinci 2024 došlo k navýšení závazku vůči společnosti Crawley Investments z.o.o. a Form Development SK s.r.o., které vzniklo z titulu naběhlého ročního úroku a čerpáním dalších tranší půjčky. Zároveň byla v roce 2024 poskytnuta nová půjčka s úrokem 8,20%.

K 31. prosinci 2024 společnost odepsala nesplacený zůstatek z půjčky do Lenoville Investments SP z.o.o., do nákladů.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2025

5. POHLEDÁVKY

K 31. prosinci 2025 i 2024 společnost eviduje pohledávku za spřízněnou osobou Crawley Investments z.o.o. ve výši 2 700 tis. EUR.

Pohledávky	Částka	Lhůta splatnosti
Dlouhodobé	2 700	31. 12. 2028
Celkem	2 700	x

6. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

K 31. prosinci měla společnost následující zůstatky účtů (v tis. EUR):

	31.12.2025	31.12.2024
Běžný účet CZK	0	0
Termínovaný vklad CZK	0	0
Běžný účet EUR	0	2
Termínovaný vklad EUR	3 089	0
Celkem	3 089	2

7. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál společnosti se skládá z 4 990 tis. kusů kmenových akcií na jméno jako listinných akcií o jmenovité hodnotě 1,- Kč každá. K 31. prosinci 2025 i k 31. prosinci 2024 byla výše základního kapitálu 4 990 tis. Kč. Všechny akcie společnosti jsou vydány jako cenné papíry (tj. listinné akcie) na řad (tj. akcie na jméno). Oceňovací rozdíly z přecenění majetku představují kurzové rozdíly z přecenění majetkových účastí k rozvahovému dni.

K 31. 12. 2023 byl základní kapitál v rámci přechodu na funkční měnu přepočten kurzem k 31.12.2023 vyhlášeným kurzem devizového trhu vyhlášeným Českou národní bankou ke dni 31.12.2023 (CZK/EUR = 24,725). Základní kapitál tak činí 202 tis. EUR. V roce 2025 ani v roce 2024 nedošlo ke změně základního kapitálu.

V důsledku přechodu na funkční měnu EUR vznikl společnosti rozdíl ve výši 11 tis. EUR. Tento rozdíl vykázala na řádku A.IV.2. Jiný výsledek hospodaření minulých let.

Ostatní kapitálové fondy se snížily k 31. prosinci 2025 na hodnotu 23 699 tis. EUR což znamená o 15 487 tis. EUR méně než v roce 2024 kdy byly ostatní kapitálové fondy ve výši 39 186 tis. EUR. Snížení hodnoty způsobilo zejména vrácení příplatku mimo základní kapitál jedinému akcionáři společnosti EnLin Form Holding a.s. ve výši 15 500 tis. EUR.

EnLin Form a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2025

Dle předpokladu bude zisk za rok 2025 na základě rozhodnutí jediného akcionáře společnosti převeden na účet nerozdělený zisk minulých let. Tato částka činí 2 tis. EUR k 31. prosinci 2025.

Ztráta za rok 2024 byla na základě rozhodnutí jediného akcionáře společnosti převedena na účet neuhrazené ztráty minulých let. Ztráta byla ve výši 698 tis. EUR k 31. prosinci 2024.

8. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. prosinci 2025 byly dlouhodobé závazky ve výši 38 379 tis. EUR a obsahovaly část 26 724 tis. EUR tvořenou půjčkou vůči společnosti Form Development SK s.r.o., poplatkem ve výši 3 000 tis EUR vůči společnosti Form Development SK s.r.o. a půjčku vůči společnosti EnLin Form Holding a.s. ve výši 8 655 tis. EUR za poskytnutí finančních prostředků včetně úroků. V roce 2025 také došlo k částečnému splacení půjčky vůči Form Development SK s.r.o. ve výši 975 tis EUR.

K 31. prosinci 2024 byly dlouhodobé závazky ve výši 36 465 tis. EUR a obsahovaly část 25 524 tis. EUR tvořenou půjčkou vůči společnosti Form Development SK s.r.o., poplatkem ve výši 3 000 tis EUR vůči společnosti Form Development SK s.r.o. a půjčku vůči společnosti EnLin Form Holding a.s. ve výši 7 941 tis. EUR za poskytnutí finančních prostředků.

Závazky	Termíny/Podmínky	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Form Development SK s.r.o. (poplatek)	30.4.2029, 0 %	3 000	3 000
Form Development SK s.r.o.	30.4.2029, 9,52 %	26 724	25 524
EnLin Form Holding a. s.	30.4.2029, 9,52 % p. a.	8 655	7 941
Celkem	x	38 379	36 465

9. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Krátkodobé závazky byly k 31. prosinci 2025 a 31. prosinci 2024 ve výši 1 tis. EUR. V roce 2025 i 2024 představují náklady na daňového poradce.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2025

10. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Na základě předběžné kalkulace společnost dosáhla daňové ztráty (v tis. EUR):

	2025	2024
Zisk (Ztráta) před zdaněním	2	- 688
Nezdanitelné výnosy	0	0
Rozdíly mezi účetními a daňovými odpisy	0	0
Neodečitatelné náklady	19	61
Tvorba opravných položek	0	- 64
Ostatní (např. náklady na reprezentaci, manka a škody)	19	125
Zdanitelný příjem	21	- 627
Odečet daňové ztráty	-21	0
Základ daně	0	0
Sazba daně z příjmu	21 %	21 %
Daň	0	0
Splatná daň	0	0

Výše zisku před zdaněním z roku 2025 je předpokládán ve výši 2 tis EUR. Za rok 2024 byla daňová ztráta ve výši 688 tis EUR. Část ztráty za rok 2024 byla uplatněna v roce 2025.

Z důvodu opatrnosti společnost nezaúčtovala odloženou daňovou pohledávku z titulu nevyužité daňové ztráty ve výši 1 064 tis. EUR, která by při sazbě daně představovala částku přibližně 223 tis. EUR.

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou od roku 2021 do příštích pěti let. Výše daňové ztráty z let 2021 – 2025, která nebyla v účetní závěrce roku 2025 uplatněna a bude převedena do dalších let, činila 1 064 tis. EUR a 1 085 tis. EUR k 31. prosinci 2025 a 2024.

11. VÝNOSY

Výnosy společnosti tvoří v roce 2025 úroky ze všech dlouhodobých půjček a výnosy z termínovaných vkladů.

Výnosy společnosti tvoří v roce 2024 úroky ze všech dlouhodobých půjček, výnos z přefakturace poplatku za zprostředkování úvěru vůči Form Development SK s.r.o. a výnosy z termínovaných vkladů.

EnLin Form a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2025

Rozpis výnosů společnosti z běžné činnosti (v tis. EUR):

	2025	2024
Úroky z půjček	2 870	1 576
Úroky z TV	40	11
Výnos ze zprostředkování	0	2 700
Kursově zisky	1	0
Celkem	2 911	4 287

12. NÁKLADY

Náklady společnosti v roce 2025 tvoří náklady na daňové a auditorské služby a úroky.

Náklady společnosti v roce 2024 tvoří náklady na právní, daňové a auditorské služby, úroky, poplatek za zprostředkování a kurzové ztráty z přecenění.

Úroky v roce 2025 a 2024 ve výši 2 889 tis. EUR a 2 342 tis. EUR vznikly z úvěru vůči Form Development SK s.r.o. a EnLin Form Holding a.s.

V roce 2024 došlo k zúčtování zbylé části poplatku za zprostředkování úvěru ve výši 2 525 tis. EUR.

Kurzové ztráty v roce 2025 a 2024 byly ve výši 0 tis. EUR a 42 tis. EUR.

Ostatní finanční náklady v roce 2024 ve výši 15 tis. EUR tvoří neuplatněná DPH z přijatých faktur, srážková daň z vyplacených úroků a podíl na likvidaci Lenoville Investments SP z.o.o.

V roce 2024 byla také odepsána pohledávka vůči společnosti Lenoville Investments SP z.o.o. ve výši 81 tis. EUR.

Náklad	2025	2024
Právní služby	0	19
Daňové poradenství a audit	20	24
Úroky	2 889	2 342
Poplatek za zprostředkování	0	2 525
Kurzové ztráty	0	42
Ostatní fin. náklady	0	15
Odpis pohledávky	0	81
Tvorba opravných položek	0	- 65
Celkem	2 909	4 983

Účetní závěrka k 31. prosinci 2025

13. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V roce 2025 a 2024 neobdrželi členové správních orgánů žádné zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry, přiznané záruky ani jiné výhody a nevlastní žádné akcie společnosti.

Veškeré dlouhodobé zápůjčky, úvěry a pohledávky vůči ovládaným osobám a dlouhodobé závazky byly k 31. prosinci 2025 a 2024 se spřízněnými osobami (viz bod č. 5 a bod č. 8)

Veškeré výnosové a nákladové úroky vůči ovládaným osobám byly k 31. prosinci 2025 a 2024 se spřízněnými osobami (viz bod č. 11 a bod č. 12). Ostatní finanční náklady vůči ovládaným osobám byly k 31. prosinci 2024 ve výši 2 525 tis. EUR se spřízněnými osobami (viz bod č. 12).

14. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

Společnost nevykázala během roku 2025 a 2024 žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

15. VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Společnost za rok 2025 a 2024 vykázala nákladové úroky ve výši 2 889 tis. EUR a 2 342 tis. EUR a výnosové úroky ve výši 2 910 tis. EUR a 1 587 tis. EUR (viz bod č. 11 a bod č. 12).

Společnost v roce 2025 a 2024 měla ostatní finanční výnosy ve výši 0 tis. EUR a 2 700 tis. EUR ve formě poplatku za zprostředkování úvěru vůči Form Development SK s.r.o a v roce 2024 ostatní finanční náklady ve výši 2 525 tis. EUR.

V roce 2025 a 2024 společnost vykázala kurzové ztráty ve výši 0 tis. EUR a 42 tis. EUR.

Náklad	2025	2024
Výnosové úroky	2 910	1 587
Nákladové úroky	- 2 889	- 2 342
Ostatní finanční výnosy	0	2 700
Ostatní finanční náklady	0	- 2 525
Kurzové výnosy	1	0
Kurzové ztráty	0	-42
Celkem	21	- 622

16. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Vedení Společnosti analyzovalo možný dopad měnících se mikro – a makroekonomických podmínek na finanční pozici a provoz Společnosti a nezjistilo žádný problém nepřetržitého trvání společnosti, ani žádný významný dopad na finanční pozici nebo činnost Společnosti s ohledem na tuto situaci k datu účetní závěrky.

Vzhledem k výše uvedenému byla účetní závěrka k 31. prosinci 2025 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

EnLin Form a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2025

17. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Po rozvahovém dni nenastaly žádné významné události. Společnost neočekává, že se v souladu se zákonem o dorovnávacích daních pro velké nadnárodní skupiny a velké vnitrostátní skupiny stane v následujícím účetním období poplatníkem dorovnávací daně.

Sestaveno dne 24. dubna 2026

Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:

Iva Nováková



Štefan Puci

