

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA SPOLEČNOST S NÁZVEM:

MINT investiční společnost, a.s.

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

OBSAH

■	Údaje a skutečnosti podle zákona č. 240/2013 Sb. a vyhlášky č. 244/2013 Sb., Nařízení EU 231/2013, Nařízení EU 2015/2365 a Nařízení EU č. 2020/852	2
■	Údaje a skutečnosti podle zákona č. 563/1991 Sb.	4
■	Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce a výroční zprávě	6
■	Účetní závěrka	9

I. ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

Název Společnosti a údaj o zápisu do veřejného rejstříku

MINT investiční společnost, a.s. (dále jen „Společnost“). Společnost je zapsaná dne 24. června 2022 v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 27408.

IČO

172 76 586

LEI

315700PHCQRL2120IY38

Sídlo

Na příkopě 1096/19, Staré Město, 110 00 Praha 1

Předmět podnikání

Obhospodařování investičních fondů v rozsahu povolení uděleném Českou národní bankou ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech.

Společnost není oprávněna provádět administraci.

Společnost je oprávněna přesáhnout rozhodný limit.

B. ÚDAJE O ZMĚNÁCH SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH DO OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU, ke kterým došlo během rozhodného období

V rozhodném období došlo ke štěpení akcií.

C. ÚDAJE O FONDECH, které byly v rozhodném období obhospodařovány Společností

V rozhodném období Společnost obhospodařovala:

- fond MINT Rezidenční fond SICAV, a.s., IČ: 09042423 (dále jen „Fond“),
 - o podfond MINT I. rezidenční podfond SICAV (dále jen „Podfond“)
 - o LEI: 315700R985X7TIE38M12
 - o ISIN: CZ0008045044
 - o Zapsaný v seznamu vedeném ČNB ke dni 1.4.2020.

D. ÚDAJE O SKUTEČNOSTECH S VÝZNAMNÝM VLIVEM NA VÝKON ČINNOSTI SPOLEČNOSTI spolu s uvedením hlavních faktorů, které měly vliv na jeho hospodářský výsledek v rozhodném období

Společnost v rozhodném období obhospodařovala shora uvedený Fond, resp. jeho Podfond. Hlavním faktorem ovlivňujícím hospodářský výsledek byla výše management fee za obhospodařování tohoto Fondu.

E. ÚDAJE O ČLENECH ORGÁNŮ SPOLEČNOSTI A PORTFOLIO MANAŽERECH,
včetně stručného popisu jejich zkušeností a kvalifikace, a dále údaj o období, po které tuto funkci nebo činnosti vykonávají nebo vykonávali

Údaje o členech představenstva Společnosti

Radim Bajgar, předseda představenstva

Manažer zaměřený na nové příležitosti se zkušenostmi z oblasti investičního bankovníctví, díky nimž dokáže vyjednat a strukturovat ty nejkomplexnější nemovitostní transakce. Absolvoval Fakultu mezinárodních vztahů na Vysoké škole ekonomické v Praze a Copenhagen Business School v Kodani. Při studiích na vysoké škole začal pracovat v ING Barrings Praha v oddělení investičního bankovníctví. V roce 1998 se přesunul do Londýna, kde pracoval jako Vicepresident v týmu Global Equities v investiční bance Deutsche Bank. V roce 2003 spoluzaložil skupinu Mint, která působí jako investor a asset manager na trhu komerčních i rezidenčních nemovitostí.

Ing. Erik Janovský, člen představenstva (od 1. ledna 2024)

Absolvoval fakultu financí a účetnictví na Vysoké škole ekonomické v Praze, obor účetnictví a finanční řízení podniku. Při studiích pracoval v PwC v transakčním týmu jako konzultant finančního due diligence. V roce 2019 nastoupil na pozici associate v týmu fúzí a akvizic do investiční skupiny Axes Capital. Od roku 2020 je součástí skupiny Mint, kde se soustředí na aktivity MINT rezidenčního fondu., V roce 2024 se stal ve skupině Mint partnerem.

Údaje o členech dozorčí rady Společnosti

Lukáš Schirl, předseda dozorčí rady

Manažer s bohatými zkušenostmi v oblasti správy a rozvoje nemovitostí ve všech segmentech trhu ve střední Evropě. Po určitou dobu pracoval jako generální ředitel JLL pro Českou republiku a Slovensko a podílel se na největších nájemních či investičních transakcích v regionu

Katarína Lindbergh, člen dozorčí rady

Manažerka zodpovědná za investiční aktivity skupiny Mint na Slovensku, kde má na starosti správu všech nemovitostí. Díky kariéře v Deutsche Bank nebo Erste Bank ve Vídni a Londýně získala bohaté zkušenosti v oblasti pronájmu i správy nemovitostí.

Údaje o portfolio manažerech Společnosti

Funkci portfolio manažera vykonává představenstvo Společnosti.

F. POVINNÉ ZVEŘEJŇOVANÉ INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

G. ÚDAJE O OSOBÁCH, NA KTERÝCH MĚLA SPOLEČNOST KVALIFIKOVANOU ÚČAST,
byť jen po část rozhodného období, s uvedením jejich identifikačních údajů, výše a typu kvalifikované účasti a hospodářského výsledku těchto osob, spolu s uvedením doby, po kterou Společnost měla kvalifikovanou účast na těchto osobách

Společnost neměla v rozhodném období kvalifikovanou účast na žádných osobách.

H. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÉ JEDNALY SE SPOLEČNOSTÍ VE SHODĚ,
s uvedením jejich identifikačních údajů

Se Společností nejednaly v rozhodném období ve shodě žádné osoby.

I. ÚDAJE O SOUDNÍCH A ROZHODČÍCH SPORECH, JEJICHŽ ÚČASTNÍKEM V ROZHODNÉM OBDOBÍ BYLA NEBO JE SPOLEČNOST NA SVŮJ ÚČET NEBO NA ÚČET JÍ OBHOSPODAŘOVANÉHO FONDU,
jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Společnosti nebo fondu, jehož se spor týká

Společnost není ani nebyla účastníkem soudních sporů s hodnotou předmětu sporu převyšující 5% hodnoty majetku Společnosti nebo Fondu.

J. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÉ BYLY V ROZHODNÉM OBDOBÍ SPOLEČNOSTÍ POVĚŘENY VÝKONEM JEDNOTLIVÉ ČINNOSTI, KTEROU ZAHRNUJE OBHOSPODAŘOVÁNÍ
s uvedením jejich identifikačních údajů a jednotlivé činnosti, kterou byly pověřeny

Společnost v rozhodném období pověřila Conseq Funds investiční společnost, a.s., IČ: 24837202, se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 11005, výkonem činnosti řízení rizik.

II. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle § 21 zákona č. 563/1991 sb., o účetnictví

A. VYBRANÉ ÚDAJE Z ROZVAHY A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY SPOLEČNOSTI

Aktiva

Společnost vykázala v rozvaze k 31. prosinci 2025 Aktiva v celkové výši 53 758 tis. Kč. Ta jsou tvořena především pohledávkami za bankami ve výši 10 136 tis. Kč, hmotným majetkem právem z užívání ve výši 3 789 tis. Kč a ostatními aktivy ve výši 39 833 tis. Kč. Ostatní aktiva tvoří dohadné položky aktivní ve výši 39 833 tis. Kč.

Pasiva

Celková Pasiva Společnosti k 31. prosinci 2025 ve výši 53 758 tis. Kč jsou tvořena zejména základním kapitálem ve výši 4 000 tis. Kč, kapitálovými fondy ve výši 5 000 tis. Kč, ostatními závazky ve výši 3 886 tis. Kč, ostatními pasivy ve výši 36 310 tis. Kč a rezervami na daně ve výši 510 tis. Kč. Dále je součástí pasiv nerozdělený zisk 143 tis. Kč a zisk roku 2025 ve výši 3 909 tis. Kč. Ostatní pasiva tvoří především dohadné účty pasivní ve výši 35 002 tis. Kč, závazky z odměn výboru odborníků a daně ze závislé činnosti ve výši 243 tis. Kč a závazky z dodavatelských faktur ve výši 1 065 tis. Kč.

B. FINANČNÍ A NEFINANČNÍ INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY AŽ PO ROZVAHOVÉM DNI A JSOU VÝZNAMNÉ PRO NAPLNĚNÍ ÚČELU VÝROČNÍ ZPRÁVY

Po rozvahovém dni nenastaly žádné významné skutečnosti, které by byly podstatné pro naplnění účelu výroční zprávy.

C. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI SPOLEČNOST

Společnost se bude nadále věnovat obhospodařování fondu kolektivního investování.

D. INFORMACE O RIZICÍCH VYPLÝVAJÍCÍCH Z POUŽITÍ INVESTIČNÍCH INSTRUMENTŮ A O CÍLECH A METODÁCH JEJICH ŘÍZENÍ

Při řízení rizik vyplývajících z použití investičních nástrojů, které jsou součástí majetku Společnosti obhospodařovaného fondu (dále jen „Fond“) uplatňuje Společnost následující metody:

- a) monitorování a kontrola dodržování relevantních pravidel rozložení a omezení rizik (investiční limity a pravidla) daných právními předpisy a Statutem Fondu,
- b) monitorování vývoje volatility výkonnosti Fondu vyjádřeného směrodatnou odchylkou z 36 měsíčních výkonností investičních akcií Fondů, vyjádřenou jako roční odchylka.

Vlastní rizika řídí Společnost v souladu s vnitřní předpisovou základnou. Jedná se zejména o rizika:

- a) tržní (úrokové, měnové, akciové)
- b) úvěrové
- c) likviditní
- d) operační

E. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Společnost nevyvinula během rozhodného období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

F. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ

Společnost nenabyla během rozhodného období vlastní akcie.

G. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAZÍCH

Společnost nevyvinula během rozhodného období žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů.

H. INFORMACE O TOM, ZDA ÚČETNÍ JEDNOTKA MÁ POBOČKU NEBO JINOU ČÁST OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Společnost nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

Čestné prohlášení

Podle našeho nejlepšího vědomí podává tato výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci fondu, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření fondu za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření fondu.

V Praze dne 23. dubna 2026

MINT Investiční společnost, a.s.,
zastoupená Radimem Bajgarem, předsedou představenstva

MINT Investiční společnost, a.s.,
zastoupená Erikem Janovským, členem představenstva

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům společnosti MINT investiční společnost, a.s.:

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti MINT investiční společnost, a.s. („Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2025, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu 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.

Ostatní informace

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu 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 obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

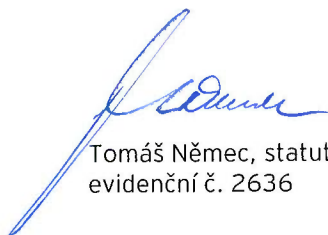
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, 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 zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

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



Tomáš Němec, statutární auditor
evidenční č. 2636

23. dubna 2026
Praha, Česká republika

MINT investiční společnost a.s.

**Účetní závěrka
k 31. prosinci 2025**

MINT investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

ROZVAHA K 31. PROSINCI 2025

Aktiva

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2025	31. prosince 2024
3. Pohledávky za bankami	4	10 136	6 491
V tom: a) splatné na požádání		1 245	233
b) ostatní pohledávky		8 891	6 258
10. Dlouhodobý hmotný majetek	5	3 789	0
c) právo z užívání		3 789	0
11. Ostatní aktiva	6	39 833	26 995
V tom: c) zúčtování se státním rozpočtem		0	393
d) ostatní aktiva		39 833	26 602
Aktiva celkem		53 758	33 486

Pasiva

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2025	31. prosince 2024
2. Závazky vůči nebankovním subjektům	7	3 886	0
b) ostatní závazky		3 886	0
4. Ostatní pasiva	8	36 310	24 343
c) zúčtování se státním rozpočtem		28	25
d) ostatní pasiva		36 282	24 318
6. Rezervy	9	510	0
b) na daně		510	0
8. Základní kapitál – splacený	10	4 000	4 000
v tom: splacený základní kapitál		4 000	4 000
12. Kapitálové fondy	11	5 000	5 000
14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		143	3 347
15. Zisk nebo ztráta za účetní období	19	3 909	-3 204
Vlastní kapitál		13 052	9 143
Pasiva celkem		53 758	33 486

Podrozvahové položky

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2025	31. prosince 2024
8. Hodnoty převzaté k obhospodařování	12	3 978 364	2 902 664
Podrozvahová pasiva celkem		3 978 364	2 902 664

MINT investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025**

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2025	31. prosince 2024
1. Výnosy z úroků a podobné výnosy	13	214	333
2. Náklady na úroky a podobné náklady	14	-248	0
4. Výnosy z poplatků a provizí	15	65 084	41 483
5. Náklady na poplatky a provize	16	-28 806	-25 444
b) ostatní finanční náklady		-28 806	-25 444
7. Ostatní provozní výnosy	17	723	723
9. Správní náklady	18	-32 095	-20 299
a) Náklady na zaměstnance		-1 115	-1 082
aa) mzdy a platy		-919	-899
ab) sociální a zdravotní pojištění		-196	-183
b) Ostatní správní náklady		-30 979	-19 217
11. Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	5	-669	0
19. Zisk z běžné činnosti před zdaněním		4 203	-3 204
23. Daň z příjmů	19	-294	0
24. Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		3 909	-3 204

MINT investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025**

tis. Kč	Poznámka	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk Neuhrazená ztráta	Zisk/ztráta běžného období	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2025		4 000	5 000	3 347	-3 204	9 143
Rozdělení výsledku hospodaření	7	0	0	-3 204	3 204	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	7	0	0	0	3 909	3 909
Zůstatek k 31. prosinci 2025		4 000	5 000	143	3 909	13 052

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024**

tis. Kč	Poznámka	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk Neuhrazená ztráta	Zisk/ztráta běžného období	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2024		4 000	5 000	-157	3 504	12 347
Rozdělení výsledku hospodaření	7	0	0	3 504	-3 504	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	7	0	0	0	-3 204	-3 204
Zůstatek k 31. prosinci 2024		4 000	5 000	3 347	-3 204	9 143

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

Vznik a charakteristika společnosti

MINT investiční společnost a.s. (dále jen „Společnost“) vznikla dne 24. června 2022 zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Krajského soudu v Praze pod Sp. zn. B 27408. Společnost obdržela licenci od České národní banky dne 27. května 2022.

Předmětem podnikání Společnosti je obhospodařování fondů speciálních, zahraničních investičních fondů srovnatelných se speciálním fondem, fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondy kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a fondy kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

Společnost působí zejména v České republice.

Akcionáři společnosti

K 31. prosinci 2025 vlastnili akcie Společnosti následující **akcionáři**:

Jméno	Akcionářský podíl
Radim Bajgar	25,55 %
Sebastien Dejanovski	25,55 %
Lukáš Schirl	17,05 %
Vojtěch Kraus	15,55 %
Katarína Lindbergh	6,30 %
Erik Janovský	5,00 %
Jaroslav Mida	5,00 %

K 31. prosinci 2024 vlastnili akcie Společnosti následující **akcionáři**:

Jméno	Akcionářský podíl
Radim Bajgar	27,75 %
Sebastien Dejanovski	27,75 %
Lukáš Schirl	18,5 %
Vojtěch Kraus	18,5 %
Katarína Lindbergh	7,5 %

MINT investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

Orgány společnosti

K 31. prosinci 2025 mělo **představenstvo** Společnosti následující členy:

Jméno	Funkce	Vznik funkce
Radim Bajgar	předseda představenstva	24. června 2022
Erik Janovský	člen představenstva	1. ledna 2024

K 31. prosinci 2024 mělo **představenstvo** Společnosti následující členy:

Jméno	Funkce	Vznik funkce
Radim Bajgar	předseda představenstva	24. června 2022
Erik Janovský	člen představenstva	1. ledna 2024

K 31. prosinci 2025 měla **dozorčí rada** Společnosti následující členy:

Jméno	Funkce	Vznik funkce
Lukáš Schirl	předseda dozorčí rady	24. června 2022
Katarína Lindbergh	člen dozorčí rady	24. června 2022

K 31. prosinci 2024 měla **dozorčí rada** Společnosti následující členy:

Jméno	Funkce	Vznik funkce
Lukáš Schirl	předseda dozorčí rady	24. června 2022
Katarína Lindbergh	člen dozorčí rady	24. června 2022

Fondy obhospodařované Společností

K 31. prosinci 2025 Společnost obhospodařuje MINT rezidenční fond, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. včetně všech jeho podfondů.

K 31. prosinci 2024 Společnost obhospodařuje MINT rezidenční fond, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. včetně všech jeho podfondů.

2 ÚČETNÍ POSTUPY

(a) Základní zásady vedení účetnictví

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými pro investiční společnosti v České republice. Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen.

Tato účetní závěrka byla připravena v souladu s vyhláškou MF ČR č. 501/2002, ve znění účinném od 1. ledna 2018, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce. Zároveň tato vyhláška v §4a, odst. 1 stanovuje, aby účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupovala podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“).

Účetní závěrka je sestavena v českých korunách.

Při zpracování účetní závěrky, zejména při oceňování aktiv a závazků, vedení investiční společnosti vzalo v úvahu dopady pandemie nového koronaviru způsobujícího onemocnění covid-19.

Částky v účetní závěrce jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Účetní závěrka Společnosti byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

(b) Okamžik uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, den zúčtování příkazů Společnosti, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi popř. jinými deriváty.

Finanční aktiva a závazky se zachytí v reálné hodnotě v okamžiku, kdy se Společnost stane smluvním partnerem operace. Spotové nákupy a prodeje finančních aktiv jsou v účetnictví zachyceny podle metody dne vypořádání. Deriváty jsou při prvotním zachycení vykázány v reálné hodnotě k datu uzavření obchodu.

Finanční aktivum nebo jeho část Společnost odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Společnost tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá. Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů jsou v případě jejich prodeje odúčtována ke dni vypořádání obchodního případu.

Finanční závazek nebo jeho část zanikne, když je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost a účetní jednotka již dále nebude finanční závazek nebo jeho část vykazovat v rozvaze. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

(c) Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na akruálním principu za použití metody efektivní úrokové míry (EIR) odvozené od reálné hodnoty při prvotním zaúčtování, která může zahrnovat i související poplatky (pro dluhové nástroje klasifikované jako finanční aktiva v naběhlé hodnotě nebo finanční aktiva v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku hospodaření).

Výnosové úroky zahrnují zejména úroky z reverzních repo operací, ze směnek, z krátkodobých úlozek na peněžním trhu, časově rozlišené kupóny a naběhlý diskont a ážio ze všech nástrojů s pevným výnosem a jsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce „Výnosy z úroku a podobné výnosy“.

Nákladové úroky zahrnují zejména úroky z repo operací, z vydaných směnek a krátkodobých úvěrů z peněžního trhu a jsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“.

(d) Výnosové poplatky a provize

Poplatky a provize jsou vykazovány na akruálním principu k datu poskytnutí služby a jsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce „Výnosy z poplatků a provizí“.

(e) Finanční nástroje

Od data vzniku Společnost aplikuje standard IFRS 9 Finanční nástroje v oblasti klasifikace, oceňování a ztrát ze znehodnocení finančních aktiv a finančních závazků a IFRS 7 v oblasti zveřejňování informací o finančních nástrojích, IFRS 7 v oblasti zveřejňování informací o finančních nástrojích a dále zohledňuje požadavky v IFRS 13, IFRS 16 a IAS 32.

Klasifikace finančních aktiv Společnosti je založena na

- principech obchodního modelu, na základě kterého jsou finanční aktiva řízena,
- charakteru smluvních peněžních toků, které plynou z finančního aktiva (SPPI; z anglického *solely payments of principal and interest on the principal outstanding*, dále „SPPI test“)

Obchodní modely posuzují záměr účetní jednotky ohledně nakládání s finančním aktivem, tzn. zda se jedná o inkaso smluvních peněžních toků, prodej finančních aktiv nebo obojího, popř. jiného obchodního modelu. Jednotlivé obchodní modely Společnosti mohou být:

- „Držet a inkasovat“ – finanční aktiva v naběhlé hodnotě (z anglického *„amortized cost“*, dále „AC“),
- „Držet, inkasovat a prodat“ – finanční aktiva v reálné hodnotě přeceňovaná do ostatního úplného výsledku hospodaření (z anglického *„fair value through other comprehensive income“*, dále „FVOCI“);

„Řízení na bázi reálné hodnoty“ – finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty (z anglického „fair value through profit or loss“, dále „FVTPL“);

Finanční aktiva v naběhlé hodnotě

Strategie „Držet a inkasovat“ má za cíl držet finanční majetek za účelem inkasa smluvních peněžních toků. Příklady takového finančního majetku jsou úvěry, cenné papíry držené do splatnosti nebo pohledávky z obchodního styku. K porušení podmínek tohoto modelu nedochází v případě, že v průběhu držby finančního aktiva dojde k výraznému zhoršení úvěrového rizika protistrany a Společnost se v reakci rozhodne takové aktivum prodat.

Aktiva v modelu "Držet a inkasovat" jsou oceňována v naběhlé hodnotě. Naběhlá hodnota finančního aktiva je částka, v níž je majetek oceněn při prvotním zachycení, snížená o splátky jistiny, snížená nebo zvýšená o kumulovanou amortizovanou hodnotou rozdílu mezi prvotně vykázanou hodnotou a hodnotou při splatnosti (včetně naběhlého úroku) při použití efektivní úrokové míry a snížena o ztráty ze znehodnocení v důsledku očekávaných úvěrových ztrát.

Očekávané úvěrové ztráty se vykazují ve výsledku hospodaření stejně jako kurzové rozdíly a úrokové výnosy stanovené za použití efektivní úrokové míry.

Do této kategorie jsou zařazena finanční aktiva, která splňují SPPI test a jedná se o dluhové nástroje.

Finanční aktiva v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku hospodaření

Strategie „Držet, inkasovat a prodat“ má za cíl inkaso smluvních peněžních toků z jistiny a úroků, a také prodej finančních aktiv; model představuje tzv. „smíšený“ obchodní model. Tento model rozlišuje dva různé druhy účetního zacházení pro kapitálové nástroje a dluhové nástroje.

Dluhové nástroje, které splňují SPPI test v obchodním modelu "držet, inkasovat a prodat" se oceňují reálnou hodnotou prostřednictvím ostatního úplného výsledku hospodaření. Při odúčtování finančního aktiva dojde k přeúčtování kumulativního zisku/ztráty do toho okamžiku vykázaného v položce rozvahy „Oceňovací rozdíly“ z vlastního kapitálu do výkazu zisku a ztráty. Očekávané úvěrové ztráty se vykazují ve výkazu zisku a ztráty stejně jako kurzové rozdíly z přecenění cizoměnových finančních aktiv. Úrokové výnosy se počítají použitím efektivní úrokové míry a jsou vykázány v položce "Výnosy z úroků a podobné výnosy".

Kapitálové nástroje, které nejsou drženy za účelem obchodování a účetní jednotka k datu jejich pořízení rozhodne o zařazení do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření, jsou přeceňovány přes ostatní úplný výsledek hospodaření včetně kurzových rozdílů z přecenění. Při jejich odúčtování nedojde k přeúčtování zisku/ztráty z přecenění vykázaného ve vlastním kapitálu do výkazu zisku a ztráty.

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty

Strategie "Řízení na bázi reálné hodnoty" se vztahuje na finanční aktiva, která jsou součástí portfolia, které je spravované a jehož výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty. Do této kategorie jsou zařazena také finanční aktiva, které nesplňují SPPI test, finanční nástroje pořízené za účelem obchodování, kapitálové nástroje, u kterých se účetní jednotka rozhodla nezařadit je do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření a jsou zde zařazeny rovněž všechny deriváty (typickými finančními aktivy jsou dluhové cenné papíry, kapitálové nástroje a podílové listy, deriváty, úvěry a pohledávky). Změny

reálné hodnoty včetně kurzových rozdílů se v případě těchto aktiv vykazují ve výkazu zisku a ztráty. Finanční aktiva v tomto modelu nejsou předmětem výpočtu znehodnocení z očekávaných úvěrových ztrát. Obchodní model „Řízení na bázi reálné hodnoty“ nesplní podmínky pro zařazení finančních aktiv do finanční aktiva v naběhlé hodnotě a finanční aktiva v reálné hodnotě přeceňovaná do ostatního úplného výsledku hospodaření a finanční aktiva řízená tímto modelem se musí přeceňovat na reálnou hodnotu do výkazu zisku a ztráty.

Vyhodnocení obchodního modelu

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. V důsledku toho jsou finanční nástroje klasifikovány na vyšší úrovni agregace, na úrovni portfolií. Pro posouzení obchodního modelu bere účetní jednotka do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k tomuto datu k dispozici. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro řízení portfolia a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost portfolia finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost portfolia finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě portfolia finančních aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodejkách nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového posouzení, jak je dosahováno cílů stanovených účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv a jak dochází k realizaci peněžních toků.

Vyhodnocení, zda smluvní peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků (tzv. „SPPI test“)

Pro účely tohoto vyhodnocení „jistina“ je definována jako reálná hodnota finančního aktiva při prvotním zaúčtování. „Úroky“ jsou definované jako odměna za časovou hodnotu peněz a za úvěrové riziko spojené s nesplacenou částkou jistiny za konkrétní časové období, a může se také jednat o další základní rizika a náklady spojené s poskytováním úvěrů (např. riziko likvidity a administrativní náklady), ale i ziskovou marži.

Při vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, Společnost hodnotí smluvní podmínky daného instrumentu. Toto zahrnuje vyhodnocení, zda finanční aktivum zahrnuje smluvní ujednání, která mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků. V rámci vyhodnocení Společnost vyhodnocuje:

- podmíněné události, které mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků
- pákový efekt
- předčasné splacení a prodloužení splatnosti
- podmínky, které omezují účetní jednotku při inkasu peněžních toků z konkrétních aktiv
- podmínky, které modifikují úplatu za časovou hodnotu peněz (např. způsoby pravidelného stanovení výše úrokové sazby).

Prvotní zaúčtování

O finančních aktivech oceňovaných v naběhlé hodnotě Společnost účtuje ke dni realizace obchodu při prvotním zaúčtování. Od tohoto dne se účtuje ve výkazu zisku a ztráty o všech nákladech a výnosech plynoucích ze změn naběhlých hodnot těchto aktiv. Při prvotním zaúčtování jsou finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou upravenou o transakční náklady.

Oceňování

Následně po prvotním zaúčtování se finanční nástroje oceňované v naběhlé hodnotě budou oceňovat naběhlou hodnotou (AC), za použití efektivní úrokové míry a testovat na snížení hodnoty („impairment“). Do nákladů a výnosů Společnost účtuje o:

- úrokových výnosech (vypočtených za pomoci efektivní úrokové míry)
- tvorbě/rozpouštění opravné položky na očekávané úvěrové ztráty (ECL)
- ziscích a ztrátách z kurzových rozdílů

Očekávané úvěrové ztráty – snížení hodnoty finančních aktiv (impairment)

Finanční aktiva, s výjimkou finančních aktiv/závazků v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty, jsou posuzovány z hlediska očekávané úvěrové ztráty vždy v okamžiku prvotního vykázání. Výše očekávaných úvěrových ztrát se aktualizuje vždy k datu účetní závěrky, aby reflektovala změny úvěrového rizika od prvotního vykázání příslušného finančního nástroje.

Společnost hodnotí úvěrové riziko zejména u dluhových nástrojů (cenné papíry, úvěry apod.) na základě ratingů (externích nebo interních). Pokud Společnost nemá k dispozici rating nástroje/protistrany postupuje individuálně (např. výše očekávaných celoživotních úvěrových ztrát bude stanovena na základě diskontovaných očekávaných peněžních toků se zohledněním očekávaného zpeněžení zástav apod.).

Společnost používá model očekávané úvěrové ztráty u finančních aktiv oceňovaných naběhlou hodnotou, formou opravné položky (impairment), která snižuje hodnotu aktiva a je zaúčtována jako náklad, který je vykázán ve výkazu zisku a ztráty v položce „Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“ (případné snížení opravné položky se promítne do zvýšení hodnoty aktiva a zvýšení zisku).

Společnost používá 12-ti měsíční očekávanou úvěrovou ztrátu pro vyčíslení opravné položky, pokud nedojde od data pořízení finančního nástroje k datu vykázání opravné položky k významnému zvýšení kreditního rizika (Stupeň 1). Při zvýšeném kreditním riziku (Stupeň 2) a znehodnocených aktivech (Stupeň 3) Společnost počítá k datu účetní závěrky, resp. k datu ocenění očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání.

Pro přesun ze Stupně 1 do Stupně 2 posuzuje Společnost změnu v úvěrovém hodnocení protistrany/aktiva. Důvodem pro přesun do Stupně 2 může být skutečnost, že:

- Aktivum je více než 30 dní po splatnosti (vyvratitelná podmínka), nebo
- Dojde k „významnému zvýšení kreditního rizika“ – společnost definovala významné zvýšení kreditního rizika jako snížení ratingu o minimálně jeden celý stupeň neboli tři notchy nebo
- Další veřejně dostupné informace indikují výrazné zvýšení kreditního rizika oproti datu pořízení aktiva

K přesunu aktiva do Stupně 3 dochází, pokud je aktivum znehodnoceno. Významnými indikátory znehodnocení jsou zejména následující situace:

- Aktivum je více než 90 dní po splatnosti (vyvratitelná podmínka), nebo
- Aktivum má externí/interní rating indikující znehodnocení (default)
- Existují další dostupné informace, že dlužník nebude schopen splácet

Podle zařazení finančních aktiv do jednotlivých stupňů je použit rozdílný způsob výpočtu úroků. Při výpočtu úrokového výnosu je efektivní úroková míra aplikována na hrubou účetní hodnotu aktiva (pokud aktivum není úvěrově znehodnocené), resp. naběhlou hodnotu aktiva (v případě znehodnoceného aktiva).

Pro pohledávky z obchodního styku Společnost uplatňuje zjednodušený přístup pro výpočet očekávaných úvěrových ztrát pomocí matice opravných položek na základě historických zkušeností Společnosti v oblasti úvěrových ztrát upravených o faktory, které jsou specifické pro dlužníky, obecné ekonomické podmínky a posouzení stávajících i odhadovaných budoucích podmínek k datu účetní závěrky, včetně časové hodnoty peněz, pokud je relevantní.

Kompenzace

Finanční aktiva a závazky jsou kompenzovány a čistá výše je vykázána v rozvaze, jestliže má Společnost právně vymahatelný nárok vykázané částky kompenzovat a má v úmyslu vypořádat příslušné aktivum a příslušný závazek v čisté výši nebo realizovat příslušné aktivum a zároveň ve stejný okamžik vypořádat příslušný závazek. Některá finanční aktiva a závazky mohou být na základě právně vymahatelných smluvních ujednání kompenzována, ale ve výkazech ke kompenzaci nedochází a nejsou vykázána v čisté výši.

i. Peníze a peněžní ekvivalenty

Za peněžní ekvivalenty se v rámci Společnosti považuje pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání, pokladniční poukázky a státní dluhopisy se zbytkovou splatností do 3 měsíců. Pokladní hotovost a vklady na požádání jsou oceňovány nominální hodnotou, což zároveň představuje reálnou hodnotu. Pokladniční poukázky a státní dluhopisy jsou oceňovány reálnou hodnotou proti nákladům a výnosům.

ii. Emitované cenné papíry

Cenné papíry emitované Společností (zakladatelské akcie) splňují základní podmínku dle IAS 32 pro klasifikaci jako kapitálový nástroj a Společnost vykazuje v souladu s IAS 32 (na základě posouzení dodatečných podmínek uvedenými v § 16A-16B, resp. 16C-16D) emitované nástroje jako kapitálový nástroj.

iii. Pohledávky

Pohledávky se vykazují v naběhlé hodnotě snížené o opravnou položku (impairment). Nedobytné pohledávky se odepisují po skončení konkurzního řízení dlužníka.

vii. Finanční závazky

Společnost klasifikuje své finanční závazky jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), pokud jsou podmíněnou protihodnotou zaúčtovanou nabyvatelem v podnikové kombinaci, nebo jsou určeny k obchodování anebo jsou označeny jako nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky se klasifikují jako určené k obchodování, pokud:

- byly pořízeny v zásadě za účelem zpětné koupě v blízké budoucnosti, nebo
- jsou při prvotním vykázání součástí portfolia identifikovaných finančních nástrojů, které jsou společně řízeny Společností a u kterých je v poslední době doloženo obchodování realizované pro krátkodobý zisk, nebo
- jsou derivátem (kromě derivátu, který je smlouvou o finanční záruce nebo plní funkci efektivního zajišťovacího nástroje)

Finanční závazky je možné při prvotním vykázání označit jako finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL) pokud:

- takové označení vylučuje nebo významně omezuje oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak mohl vzniknout, nebo
- je finanční závazek součástí skupiny finančních aktiv nebo finančních závazků nebo obou, které jsou řízeny a jejichž výkonost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se zdokumentovanou strategií Společnosti v oblasti řízení rizik nebo investiční strategií a informace o této skupině závazků jsou interně vykazovány, nebo
- jsou součástí smlouvy, která obsahuje jeden nebo více vložených derivátů, a IFRS 9 umožňuje, aby se celá kombinovaná smlouva označovala jako oceněná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Finanční závazky, které nejsou oceňované reálnou hodnotou (FVTPL) jsou následně oceněny v naběhlé hodnotě pomocí efektivní úrokové míry.

Všechny finanční závazky (dluhové) jsou u Společnosti prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykázání jsou závazky vykazovány v naběhlé hodnotě.

Vzhledem k povaze činnosti Společnosti a druhům finančních nástrojů, které drží, se všechna finanční aktiva a pasiva oceňují naběhlou hodnotou (AC) vykázanou do zisku a ztráty v rámci obchodního modelu „Držet a inkasovat“.

(f) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný provozní majetek je nejprve oceňován pořizovací cenou, zahrnující vedlejší pořizovací náklady a je odepisován/amortizován dle odpisových plánů Společnosti po dobu jeho předpokládané životnosti. Způsob sestavení odpisových plánů a použité odpisové metody jsou uvedeny v následující tabulce:

MINT investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

<u>Odpisová skupina</u>	<u>Limit v Kč</u>	<u>Účetní odpisy, doba</u>
1	přes 80 000	rovnoměrně, 3 roky
2	přes 80 000	rovnoměrně, 5 let
3	přes 80 000	rovnoměrně, 10 let
4	přes 80 000	rovnoměrně, 30 let
5	přes 80 000	rovnoměrně, 50 let

(g) Nájem dlouhodobého majetku (leasing z pohledu nájemce)

Společnost posuzuje, zda má smlouva charakter leasingu nebo leasing obsahuje, na počátku smlouvy. Aktiva držená Společností v rámci leasingu, u kterých dochází k převodu všech podstatných rizik a odměn spojených s vlastnictvím aktiva, jsou klasifikována jako finanční leasing.

Z pohledu nájemce dochází k aktivování dlouhodobého hmotného majetku (Aktiva -RoU-Right-of-use– Právo k užívání), který je předmětem nájemní (leasingové) smlouvy a zachycení závazku.

Aktivum, které je předmětem leasingu, je stanoveno na základě částky prvotního ocenění závazku z leasingu a leasingových plateb zaplacených před dnem zahájení leasingu, snížené o leasingové pobídky, a odepisováno do nákladů po dobu trvání leasingu, nebo po dobu použitelnosti aktiva z práva k užívání, podle toho, která je kratší.

Závazek, který je předmětem leasingu je stanoven jako současná hodnota neuhrazených leasingových plateb (diskontní sazba stanovena buď jako Property yield u pronájmu nemovitostí, nebo jako úroková sazba spotřebního úvěru pro nájem movité věci) a amortizován. Společnost přeceňuje závazek z leasingu (a provádí odpovídající úpravy souvisejícího aktiva z práv k užívání), pokud:

- se změnila doba trvání leasingu nebo došlo k důležité události nebo změně okolností, v důsledku čehož došlo ke změně v posouzení uplatnění opce
- se změnil leasingové platby z důvodu změny indexu nebo sazby, nebo změny pohyblivých úrokových měr nebo změny očekávaných plateb v rámci záruk zbytkové hodnoty
- je smlouva o leasingu modifikována a modifikace leasingu není zaúčtována jako samostatný leasing

Případná kauce na nájem je k datu prvotního vykázání oceněna reálnou hodnotou a o rozdíl mezi nominální a reálnou hodnotou je upraveno Aktivum (RoU) a kauce je oceněna naběhlou hodnotou po dobu trvání. Pokud je rozdíl mezi reálnou a nominální hodnotou nevýznamný, kauce je vykázána v nominální hodnotě a od amortizace je abstrahováno.

V případě subleasingu je Aktivum (RoU-Právo k užívání) poníženo o vykázanou Pohledávku z leasingu za podnájemcem.

Aktiva z Práva k užívání jsou vykazována ve výkazu Rozvaha na samostatném řádku v rámci kategorií, do kterých by bylo zařazené aktivum držené v rámci leasingu, pokud by bylo v přímém vlastnictví Společnosti.

Uskutečněné minimální leasingové platby v rámci finančního leasingu se rozdělují mezi:

- finanční náklady vykázané v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“ ve výkazu zisku a ztráty
- snížení příslušného závazku

(h) Daň z příjmů a odložená daň

Daňový náklad zahrnuje splatnou a odloženou daň. Srážková daň ve výši, kterou nelze odečíst od splatné daně, tvoří součást daňového nákladu.

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v první den účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Rezervu na daň z příjmů vytváří společnost vzhledem k tomu, že okamžik sestavení účetní závěrky předchází okamžiku stanovení výše daňové povinnosti. V následujícím účetním období společnost rezervu rozpustí a zaúčtuje zjištěnou daňovou povinnost.

V rozvaze je rezerva na daň z příjmů snížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů, případná výsledná pohledávka je vykázána v položce Ostatní aktiva

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

Pro výpočet odložené daně se používá schválená daňová sazba pro období, v němž Společnost očekává její realizaci.

(i) Daň z přidané hodnoty

Společnost není plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen DPH). Veškerá DPH na vstupu se stává součástí vynaložených nákladů. Společnost je identifikovanou osobou z důvodu přijetí služeb od zahraničních osob s místem plnění v tuzemsku.

(j) Spřízněné strany

Spřízněné strany Společnosti jsou v souladu s IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran definovány následovně:

- a) strana ovládá účetní jednotku;
- b) strana má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv nad touto účetní jednotkou;
- c) strana je členem klíčového managementu Společnosti;
- d) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno c).

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v bodě 20.

(k) Položky z jiného účetního období

Položky z jiného účetního období, než kam věcně a časově patří, jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období s výjimkou oprav zásadních chyb účtování výnosů a nákladů minulých období a změn účetních metod, které jsou zachyceny prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Společnosti.

(l) Změny účetních metod platné pro běžné účetní období

Společnost v roce 2025 nezměnila žádné účetní metody a postupy.

Použité účetní metody se neliší od metod předchozího účetního období, s výjimkou níže uvedených nových nebo novelizovaných standardů IFRS, které nejsou relevantní pro Fond:

- **IAS 21 Dopady změn směnných kurzů: Nedostatečná směnitelnost (novela).**

Novela je závazná od řádného účetního období začínajícího 1. ledna 2025, účetní jednotky ji ale mohou uplatnit již před tímto datem. Vedení společnosti posoudilo, že tato novela nebude mít materiální dopad na účetnictví Fondu.

(m) Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nenabýly účinnosti

Společnost zvážila využití nových standardů a interpretací, které dosud nejsou pro aktuální účetní období účinné, ale povolují dřívější použití. Nové standardy a interpretace při sestavování těchto výkazů nebyly použity.

Roční zdokonalení účetních standardů IFRS (11.díl)

(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2026 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

Tyto úpravy vydané radou IASB v červenci 2024 zahrnují vyjasnění, zjednodušení, opravy a změny v následujících oblastech:

- zajišťovací účetnictví u prvouživatele (IFRS 1),
- zisk nebo ztráta z odúčtování (IFRS 7),
- zveřejnění odloženého rozdílu mezi reálnou hodnotou a transakční cenou (IFRS 7),
- zveřejňování informací o úvěrovém riziku (IFRS 7),
- odúčtování závazků z leasingu nájemcem (IFRS 9),
- transakční cena (IFRS 9),
- určení "faktického zmocněnce" (IFRS 10),
- metoda oceňování pořizovacími náklady (IAS 7).

Nové a novelizované standardy IFRS vydané radou IASB, které již byly přijaty Evropskou unií:
(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2026 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

i. Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejňování – Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů

Novelizace IFRS 9 objasňuje datum prvního zaúčtování nebo odúčtování finančních aktiv a finančních závazků a umožňuje účetní jednotce považovat finanční závazek (nebo jeho část), který bude vypořádán pomocí elektronického platebního systému, za odúčtovaný před datem vypořádání, pokud jsou splněna stanovená kritéria. Novelizace dále poskytuje pokyny pro hodnocení charakteristik smluvních peněžních toků finančních aktiv, které obsahují environmentální, sociální či správní (ESG) prvky nebo jiné podobné podmíněné prvky. Novelizace dále objasňuje zacházení s bezregresními aktivy a smluvně vázanými nástroji.

Novelizace IFRS 7 řeší zveřejňování

- informací o investicích do kapitálových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVOCI),
- smluvních podmínek, které mohou změnit načasování nebo výši smluvních peněžních toků

Nové a novelizované standardy IFRS vydané radou IASB, které dosud nebyly přijaty Evropskou unií:

(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2027 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

i. IFRS 18 Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce

IFRS 18 zavádí nové požadavky na:

- uvádění specifikovaných kategorií a definovaných mezisoučtů ve výkazu zisku a ztráty*,
- zveřejňování informací o měřících výkonnosti definovaných vedením (management-defined performance measures, aj.) v příloze k účetní závěrce,
- zlepšení sdružování a oddělování informací na základě identifikovaných „rolí“

* Standard IFRS 18 vyžaduje, aby účetní jednotka klasifikovala všechny výnosy a náklady ve svém výkazu zisků a ztráty do jedné z pěti kategorií: provozní, investiční, z financování, daň z příjmů a ukončované činnosti. Tyto požadavky jsou doplněny požadavky na prezentaci mezisoučtů a součtů do kategorie „provozní zisk nebo ztráta“, „zisk nebo ztráta před financováním a daní z příjmů“ a „zisk nebo ztráta“.

ii. IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování

IFRS 19 umožňuje dceřiným společnostem bez veřejné odpovědnosti používat snížené požadavky na zveřejňování informací, pokud jejich mateřská společnost (ultimátní či přímá nebo nepřímá) sestavuje veřejně dostupnou konsolidovanou účetní závěrku v souladu s účetními standardy IFRS. Tyto dceřiné společnosti musí i nadále uplatňovat požadavky na prvotní zachycení, oceňování a vykazování v jiných účetních standardech IFRS. Pokud není stanoveno jinak, tyto účetní jednotky, které se rozhodnou implementovat standard IFRS 19, nebudou muset uplatňovat požadavky na zveřejnění v jiných účetních standardech IFRS.

iii. Úpravy IAS 21 Dopady změn směnných kurzů: Převod do hyperinflační měny vykazování (novely)

Novely IAS 21 vyžadují převod z ne-hyperinflační funkční měny do hyperinflační měny vykazování závěrečným kurzem. Pokud je funkční měna účetní jednotky měna ne-hyperinflační ekonomiky, avšak její měnou vykazování je měna hyperinflační ekonomiky, finanční výkonnost a finanční pozice účetní jednotky se přepočtou do měny vykazování tak, že se veškeré hodnoty (tj. aktiva, závazky, položky vlastního kapitálu, výnosy a náklady) a veškeré srovnávací údaje přepočtou závěrečným kurzem k datu nejnovějšího výkazu o finanční pozici. Účetní jednotka, jejíž funkční měna i měna vykazování jsou měnou hyperinflační ekonomiky, přepracuje srovnávací údaje zahraniční jednotky, jejíž funkční měna je měnou ne-hyperinflační ekonomiky, použitím všeobecného cenového indexu na srovnávací údaje této zahraniční jednotky.

iv. Novelizace IFRS 10 a IAS 28 Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem

(Datum účinnosti odloženo na neurčito, nicméně dřívější aplikace je možná).

Novelizace objasňuje, že v případě transakce týkající se přidruženého či společného podniku závisí rozsah vykazování zisku nebo ztráty na tom, zda prodaná či vložená aktiva představují podnik, přičemž:

- zisk nebo ztráta se vykáží v plném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká převodu aktiva nebo aktiv, která představují podnik (bez ohledu na to, zda je obsažen v dceřiné společnosti), kdežto
- zisk nebo ztráta se vykáží v částečném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká aktiv, která nepředstavují podnik (i v případě, že daná aktiva jsou obsažena v dceřiné společnosti).

Společnost neočekává, že by přijetí výše uvedených standardů a úprav stávajících standardů mělo významný dopad na účetní závěrku Společnosti v budoucích účetních obdobích.

(n) Informace o celkové výši závazků, podmíněných závazků a poskytnutých věcných zajištění, které nejsou vykazány v rozvaze

Společnosti nevznikly mimo rozvahové závazky, podmíněné závazky ani neposkytla věcná zajištění.

(o) Následné události

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

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

3 VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

Některé částky v této účetní závěrce byly stanoveny na základě účetních úsudků a s použitím odhadů a předpokladů. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z předchozích zkušeností a dalších podkladů, například z plánů a prognóz budoucího vývoje, které jsou v současnosti považovány za realistické. Vzhledem k tomu, že s těmito předpoklady a odhady je spojena určitá míra nejistoty, může dojít v budoucnu na základě skutečných výsledků k úpravě účetní hodnoty souvisejících aktiv a závazků.

Účetní úsudky, odhady a předpoklady jsou pravidelně přehodnocovány a jejich změny jsou promítány do hodnot zobrazených v účetnictví.

Při sestavení účetní závěrky byly použity následující nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

i. Posouzení obchodních modelů

Klasifikace a ocenění finančních aktiv závisí na výsledcích testu charakteristik smluvních peněžních toků (zda jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, tzv. „SPPI test“) a vyhodnocení obchodního modelu (viz bod 2 písm. e) Finanční nástroje), který definuje způsob, jakým Společnost řídí finanční aktiva s cílem generování peněžních toků. Společnost určuje obchodní model na úrovni, která odráží, jak jsou portfolia finančních aktiv řízena za účelem dosažení stanovených cílů, zejména na základě strategie Společnosti, finančních nástrojů v portfoliu, hodnocení výkonnosti, sledování rizik a hodnocení/odměňování správců portfolia. Při vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, Společnost hodnotí smluvní podmínky daného instrumentu. Toto zahrnuje vyhodnocení, zda finanční aktivum zahrnuje smluvní ujednání, která mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků.

ii. Reálná hodnota finančních nástrojů

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů, jsou popsány v bodu 22.

iii. Očekávané úvěrové ztráty (ECL)

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na stanovení očekávaných úvěrových ztrát, jsou popsány v bodu 23

MINT investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

4 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Běžné účty u bank	1 245	233
Termínovaný vklad	8 891	6 258
Celkem	10 136	6 491

5 AKTIVA Z PRÁVA K UŽÍVÁNÍ (LEASING)

Společnost aplikuje v souvislost s povinným vykazováním finančních nástrojů dle IFRS 16 také účetní standard IFRS 16 Leasing. V důsledku aplikace tohoto standardu došlo k vykázání aktiva (RoU-Right-of-use – Právo k užívání), které bude Společnost odepisovat v souladu s příslušnými účetními metodami a závazku z leasingu.

Platby leasingů představují nájemné, které má Společnost uhradit za kancelářské prostory. Trvání nájemného je očekáváno na 6 let a 8 měsíců s možností prodloužení nebo ukončení smlouvy.

tis. Kč	Budovy	Celkem
Pořizovací cena		
K 1. lednu 2025	4 458	4 458
Převod do užívání	4 458	4 458
K 31. prosinci 2025	4 458	4 458
Oprávk		
K 1. lednu 2025	0	0
Odpisy	-669	-669
K 31. prosinci 2025	-669	-669
Účetní hodnota		
K 1. lednu 2025	4 458	4 458
K 31. prosinci 2025	3 789	3 789

Analýza splatnosti závazků z leasingu

tis. Kč	Budoucí min. leasingové splátky 31.12.2025	Úroky 31.12.2025	Současná hodnota min. leasing.splátek 31.12.2025
Splatné do jednoho roku	0	0	0
Splatné ve 2. až 5. roce	3 280	419	2 861
Splatné po více než 5 letech	1 367	342	1 025
Celkem	4 647	761	3 886

Společnost není vystavena významnému riziku likvidity s ohledem na závazky z leasingu ani měnovému riziku, neboť všechny leasingy jsou denominovány v Kč.

MINT investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

Částky vykázané v hospodářském výsledku

tis. Kč	2025	2024
Náklady na odpisy aktiva z práva k užívání	669	0
Úrokové náklady na závazky z leasingu	248	0
Celkem	917	0

6 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Zúčtování se státním rozpočtem	0	393
Dohadné účty aktivní	39 833	26 602
Celkem	39 833	26 995

Dohadné účty aktivní představují výkonnostní odměnu ve výši 10 796 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 8 219 tis. Kč), poplatky za obhospodařování podfondu ve výši 28 856 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 18 202 tis. Kč) a jiné provozní výnosy ve výši 181 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 181 tis. Kč).

7 ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Závazky z leasingu	3 886	0
Celkem	3 886	0

8 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Závazky z obchodního styku	1 066	4 587
Závazky k zaměstnancům	136	124
Zúčtování se státním rozpočtem	28	25
Sociální a zdravotní pojištění	79	61
Dohadné účty pasivní	35 001	19 546
Celkem	36 310	24 343

9 REZERVY

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Rezerva na daň z příjmu k 31.12.	510	0

K 31. prosinci 2025 vykázala Společnost rezervu na daně ve výši 510 tis. Kč, která vznikla z titulu zaplacených záloh ve výši 393 tis. Kč a daňové povinnosti ve výši 903 tis. Kč

MINT investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

10 VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Základní kapitál splacený	4 000	4 000

Rozdělení zisku/uhrazení ztráty

Společnost za období od 1. ledna do 31. prosince 2025 vykázala výsledek hospodaření ve výši 3 909 tis. Kč. Zisk ve výši 3 909 tis. Kč bude navržen k převodu do nerozdělených zisků z předchozích období.

Společnost za období od 1. ledna do 31. prosince 2024 vykázala záporný výsledek hospodaření ve výši 3 204 tis. Kč. Ztráta ve výši 3 204 tis. Kč byla uhrazena z nerozdělených zisků z předchozích období.

11 KAPITÁLOVÉ FONDY

Příplatek mimo základní kapitál

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Příplatek mimo ZK	5 000	5 000

V červnu 2023 byl na účet společnosti uhrazen příplatek mimo základní kapitál ve výši 5 000 tis. Kč.

12 PODROZVAHOVÁ PASIVA

Investiční společnost prostřednictvím společnosti MINT rezidenční fond SICAV, a.s. převzala k obhospodařování majetek podfondu v celkové výši 3 978 364 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 2 902 664 tis. Kč)

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Podfond MINT I. Rezidenční podfond SICAV	3 978 364	2 902 664
Celkem	3 978 364	2 902 664

13 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	2025	2024
Úroky termínovaný vklad	214	333
Celkem	214	333

MINT investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

14 NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

tis. Kč	2025	2024
Náklady na úroky ze závazku z leasingu	248	0
Celkem	248	0

15 VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

tis. Kč	2025	2024
Obhospodařování	54 288	33 264
Výkonnostní odměna	10 796	8 219
Celkem	65 084	41 483

Výnosy z poplatků a provizí byly realizovány v České republice.

16 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2025	2024
Bankovní poplatky	9	10
Provize udržovací	28 796	21 932
Provize ostatní	0	3 500
Poplatek správa CP	1	2
Celkem	28 806	25 444

17 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2025	2024
Ostatní provozní výnosy	723	723
Celkem	723	723

18 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2025	2024
Náklady na audit	125	125
Poradenství právní, účetní, daňové a ostatní	1 532	1 873
Nájemné kanceláří, skladů a ostatní	242	894
Investiční poradenství	27 547	8 215
Daně a ostatní poplatky	4	8
Náklady na zaměstnance	1 115	1 082
Ostatní správní náklady	50	7
Obhospodařování	1 480	8 095
Celkem	32 095	20 299

MINT investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

19 DAŇ Z PŘÍJMŮ

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Výsledek hospodaření před zdaněním	4 203	-3 204
Daňový základ	4 203	-3 204
Vypočtená daň	294	0
Výsledek po zdanění	3 909	-3 204

K 31. prosinci 2025 vykázala Společnost rezervu na daně ve výši 510 tis. Kč, která vznikla z titulu zaplacených záloh ve výši 393 tis. Kč a daňové povinnosti ve výši 903 tis. Kč. Výsledná daň zahrnuje přeplatek na dani z příjmů ve výši 609 tis. Kč, vzniklý na základě dodatečného přiznání k Dani z příjmů za rok 2023.

K 31. prosinci 2024 Společnost nevykázala rezervu na daně z důvodu vykázání daňové ztráty ve výši 3 204 tis. Kč, která byla uplatněna v rámci dodatečného přiznání k Dani z příjmů za rok 2023. Společnost k 31. prosinci 2024 nevykazuje žádnou další daňovou ztrátu, kterou by mohla uplatnit v následujících letech.

20 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31. prosinci 2025	31. prosinci 2024
Dohadné účty aktivní	39 652	26 602
Pohledávky z přefakturace	181	0

tis. Kč	31. prosinci 2025	31. prosinci 2024
Dohadné účty pasivní	16 972	8 215

tis. Kč	31. prosinci 2025	31. prosinci 2024
Závazek z pronájmu kanceláří	3 886	0

tis. Kč	2025	2024
Výnosy		
Obhospodařování	54 288	33 264
Výkonnostní odměna	10 796	8 219
Ostatní provozní výnosy	723	723
Náklady		
Pronájem kancelářských prostor a HW a SW vybavení	242	894
Investiční poradenství	27 547	8 215

Tabulka zahrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.

Všechny transakce se spřízněnými stranami byly provedeny za stejných podmínek, které byly ve stejné době poskytnuty ve srovnatelných transakcích jiným subjektům.

21 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKU

Společnost klasifikuje své finanční aktiva a finanční závazky jako oceňované:

Aktiva

- naběhlou hodnotou (AC)

Závazky

- naběhlou hodnotou (AC)

Následující tabulka poskytuje sesouhlasení mezi položkami rozvahy a oceňovacími kategoriemi finančních aktiv a finančních závazků:

tis. Kč	Finanční Aktiva v naběhlé hodnotě	Finanční závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31. prosinci 2025			
Pohledávky za bankami	10 136	0	10 136
Celkem	10 136	0	10 136

tis. Kč	Finanční Aktiva v naběhlé hodnotě	Finanční závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31. prosinci 2024			
Pohledávky za bankami	6 491	0	6 491
Ostatní pohledávky	0	0	0
Celkem	6 491	0	6 491

22 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

Cílem ocenění na reálnou hodnotu je stanovit odhad ceny, za který by se uskutečnila řádná transakce prodeje aktiva nebo převodu závazku mezi účastníky trhu k datu ocenění za obvyklých tržních podmínek.

Mezinárodní účetní standardy požadují i u aktiv a závazků, které nejsou primárně oceňovány reálnou hodnotou, jejich reálnou hodnotu zveřejnit. Pro její vyčíslení Fond postupoval dle níže popsaných pravidel.

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (**úroveň 1** hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do **úrovně 2**.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjištělé tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištělé, je nástroj klasifikován v rámci **úrovně 2** hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na **úrovni 2** obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištělých tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištělé. Je-li určitý objektivně nezjištělý vstup oceňovacího modelu významný, je daný nástroj klasifikován v rámci **úrovně 3** hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na **úrovni 3** se pro stanovení reálné hodnoty používají také znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.), oceňovací modely třetích stran a interní modely Administrátora.

Ostatní aktiva a závazky, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu

Veškerá aktiva a závazky Společnosti, jsou aktiva zařazená v rámci modelu Držet a inkasovat, oceňovaná naběhlou hodnotou, závazky oceňované naběhlou hodnotou a aktiva/závazky, které nesplňují definici finančních nástrojů a jsou vykazována v nominální/účetní hodnotě.

MINT investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

Následující tabulky uvádí reálnou hodnotu a analyzují je dle úrovně ocenění.

tis. Kč	Účetní hodnota	Naběhlá hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2025						
Aktiva						
Pohledávky za bankami	10 136	10 136	0	10 136	0	10 136
Hmotný majetek	3 789	3 789	0	0	3 789	3 789
Ostatní aktiva	39 833	39 833	0	0	39 833	39 833
Pasiva						
Závazky vůči nebank.subjectům	3 886	3 886	0		3 886	3 886
Ostatní pasiva	36 310	36 310	0	0	36 310	36 310
Rezervy	510	510	0	0	510	510

V průběhu roku 2025 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1,2 a 3.

tis. Kč	Účetní hodnota	Naběhlá hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2024						
Aktiva						
Pohledávky za bankami	6 491	6 491	0	6 491	0	6 491
Ostatní aktiva	26 995	26 995	0	0	26 995	26 995
Pasiva						
Ostatní pasiva	24 343	24 343	0	0	24 343	24 343
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	0	0	0	0
Rezervy	0	0	0	0	0	0

V průběhu roku 2024 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1,2 a 3.

23 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO

Společnost se v souladu se svým předmětem podnikání nezabývá aktivním obchodováním s finančními nástroji na vlastní účet a je vystavena tržním rizikům, které vyplývají z otevřených pozic transakcí s úrokovými a měnovými nástroji, které jsou citlivé na změny podmínek na finančních trzích.

Mezi hlavní sledovaná tržní rizika patří měnové riziko, úrokové riziko a riziko likvidity, která jsou popsána níže a jimž je Společnost vystavena z důvodu svých aktivit a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit a dále pak přístupy k řízení těchto rizik.

(a) Měnové riziko

Společnost je vystavena měnovému riziku vzhledem k vývoji kursů, které mají vliv na hodnotu aktiv. Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty jsou zachyceny přímo ve výkazu zisku a ztráty.

V tabulce je uvedena měnová pozice Společnosti podle jednotlivých měn

31. prosince 2025

tis. Kč	EUR	USD	GBP	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	0	0	0	10 136	10 136
Hmotný majetek	0	0	0	3 789	3 789
Ostatní aktiva	0	0	0	39 833	39 833
Celkem aktiva	0	0	0	53 758	53 758
Závazky vůči nebank. subjekt	0	0	0	3 886	3 886
Ostatní pasiva	0	0	0	36 310	36 310
Rezervy	0	0	0	510	510
Vlastní kapitál	0	0	0	13 052	13 052
Celkem pasiva	0	0	0	53 758	53 758
Gap	0	0	0	0	0

31. prosince 2024

tis. Kč	EUR	USD	GBP	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	0	0	0	6 491	6 491
Ostatní aktiva	0	0	0	26 995	26 995
Celkem aktiva	0	0	0	33 486	33 486
Ostatní pasiva	0	0	0	24 343	24 343
Vlastní kapitál	0	0	0	9 143	9 143
Celkem pasiva	0	0	0	33 486	33 486
Gap	0	0	0	0	0

MINT investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

(b) Úrokové riziko

Finanční pozice a peněžní toky Společnosti jsou vystaveny riziku pohybů běžných úrovní tržních úrokových sazeb. Úrokové marže mohou v důsledku takových změn výrazně růst i klesat především v případě vzniku neočekávaných pohybů.

Následující tabulka shrnuje expozici Společnosti vůči úrokovému riziku. Účetní hodnota úročených aktiv a závazků je zahrnuta do období, ve kterém dochází k jejich splatnosti nebo změně úrokové sazby, a to v tom období, které nastane dříve. Aktiva a pasiva, která jsou neúročená, jsou zahrnuta ve skupině „Neúročeno“.

31. prosince 2025

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za						
bankami	10 136	0	0	0	0	10 136
Hmotný majetek	0	0	0	0	3 789	3 789
Ostatní aktiva	0	0		0	39 833	39 833
Celkem aktiva	10 136	0	0	0	43 622	53 758
Závazky vůči neb.subj.	0	0	0	0	3 886	3 886
Ostatní pasiva	1 065	0	0	0	35 245	36 310
Rezervy	0	0	0	0	510	510
Vlastní kapitál	0	0	0	0	13 052	13 052
Celkem pasiva	1 065	0	0	0	52 693	53 758
Gap	9 071	0	0	0	-9 071	0

31. prosince 2024

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za						
bankami	6 491	0	0	0	0	6 491
Ostatní aktiva	0	0		0	26 995	26 995
Celkem aktiva	6 491	0	0	0	26 995	33 486
Ostatní pasiva	4 587	0	0	0	19 756	24 343
Vlastní kapitál	0	0	0	0	9 143	9 143
Celkem pasiva	4 587	0	0	0	28 899	33 486
Gap	1 904	0	0	0	-1 904	0

MINT investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

d) Riziko likvidity

Riziko likvidity zahrnuje, jak riziko schopnosti financovat aktiva Společnosti nástroji s vhodnou splatností, tak i schopnost Společnosti likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu.

Společnost řídí riziko likvidity aplikací těchto nástrojů:

- a) limity;
- b) evidenci významných krátkodobých provozních závazků se splatností do 30 dnů;
- c) zátěžovým a zpětným testováním likvidity Společnosti v souladu s platnou legislativou;

Následující tabulka člení aktiva a pasiva Společnosti podle příslušných pásem splatnosti na základě zbytkové doby splatnosti k datu účetní závěrky.

31. prosince 2025

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za						
bankami	10 136	0	0	0	0	10 136
Hmotný majetek	0	0	0	0	3 789	3 789
Ostatní aktiva	0	39 833	0	0	0	39 833
Celkem aktiva	10 136	39 833	0	0	3 789	53 758
Závazky vůči						
nebank.subjectům	0	0	2 861	1 025	0	3 886
Ostatní pasiva	1 308	35 002	0	0	0	36 310
Rezervy	0	510	0	0	0	510
Vlastní kapitál	0	0	0	0	13 052	13 052
Celkem pasiva	1 308	35 512	2 861	1 025	13 052	53 758
Gap	8 828	4 321	-2 861	-1 025	-9 263	0

31. prosince 2024

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za						
bankami	6 491	0	0	0	0	6 491
Ostatní aktiva	0	0		0	26 995	26 995
Celkem aktiva	6 491	0	0	0	26 995	33 486
Ostatní pasiva	4 587	0	0	0	19 756	24 343
Vlastní kapitál	0	0	0	0	9 143	9 143
Celkem pasiva	4 587	0	0	0	28 899	33 486
Gap	1 904	0	0	0	-1 904	0

(d) Citlivostní analýza

Společnost má celkovou zodpovědnost za vytvoření a dohled nad systémem řízení rizik. Společnost pověřila Risk Management stanovením a dohledem nad zásadami a metodami řízení rizik. Zásady metody řízení rizik jsou pravidelně revidovány, aby odrážely změny tržních podmínek a aktivity Společnosti.

Nízká míra citlivosti Společnosti na negativní vlivy, které ovlivňují kapitálovou pozici Společnosti spolu se systémem řízení rizik, který Risk Management vyhodnotil jako dostatečný pro zdokumentování odolnosti Společnosti vůči změnám tržních a ekonomických podmínek, dovoluje Společnosti neprovádět v pravidelných intervalech citlivostní analýzu formou zátěžových testů. Citlivost společnosti na rozumně možné změny tržních rizik byla vyhodnocena jako nevýznamná.

23 FINANČNÍ NÁSTROJE – OPERAČNÍ, PRÁVNÍ, ÚVĚROVÉ A OSTATNÍ RIZIKA

Společnost má implementovány vnitřní předpisy a procesy týkající se řízení operačního rizika. Společnost má vytvořeny pohotovostní plány pro mimořádné situace. Společnost, je-li to možné, snižuje pravděpodobnost výskytu událostí operačního rizika resp. jejich dopad na Společnost vhodnými nástroji závazkového práva.

(a) Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko ztráty vyplývající ze selhání Protistrany tím, že nedostojí svým závazkům podle podmínek smlouvy, přičemž podskupinou úvěrového rizika je vypořádací riziko.

Společnost je vystavena úvěrovému riziku zejména z repo operací a reverzních repo operací, rizika selhání Protistrany z obchodů a dalších operací, kde vzniká expozice vůči Protistraně (např. termínované vklady, dluhopisy, deriváty, pohledávky z běžného obchodního styku apod.)

Společnost řídí úvěrové riziko zejména omezením expozic vůči jednotlivým protistranám, uzavíráním některých transakcí pouze s povolenými protistranami, schvalováním protistran pro některé transakce, kontrolou limitů apod. Veškerá aktiva Společnosti jsou vázána v rámci českého finančního sektoru a se spřízněnými osobami, a proto vedení Společnosti nepokládá úvěrové riziko za významné.

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

Veškerá aktiva Společnosti k 31.12.2025 i k 31.12.2024 a jsou aktivy tuzemskými.

Maximální úvěrová expozice finančních aktiv

	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
31. prosince 2025					
Úvěry a pohledávky za bankami	10 136	0	10 136	0	0

MINT investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
31. prosince 2024					
Úvěry a pohledávky za bankami	6 491	0	6 491	0	0

Očekávané úvěrové ztráty (ECL)

Pro vyčíslení rizika selhání protistrany a posouzení případného znehodnocení používá Společnost buď externích ratingů zavedených ratingových agentur (pokud jsou k dispozici), případně je stanoven interní rating společnosti pro neobchodované dluhové CP/protistrany, resp. dlužníky bez ratingu, přičemž zařazuje nástroje do 3 stupňů úvěrového znehodnocení.

K datu pořízení je aktivum (pokud není znehodnocené) zařazené do prvního stupně. Pokud od data pořízení dojde k významnému zvýšení kreditního rizika, dochází k přesunu do druhého stupně, do třetího stupně je pak zařazeno aktivum znehodnocené.

Vyčíslení ECL

IFRS 9 požaduje pro dluhové finanční nástroje oceněné AC nebo FVOCI tvorbu opravných položek (dále též znehodnocení, nebo impairment) na základě výpočtu očekávaných úvěrových ztrát.

Výše impairmentu zohledňuje očekávané úvěrové ztráty z finančního aktiva (nezkreslenou a pravděpodobnostně váženou částku) se zohledněním časové hodnoty peněz a veškeré přiměřené a doložitelné informace dostupné k datu vykazání včetně zohlednění dostupných prospektivních informací.

Při pořízení a pokud nedojde od pořízení do data vykazání k významnému zvýšení kreditního rizika, Společnost používá pro tyto finanční nástroje 12měsíční ECL pro vyčíslení impairmentu. V případě znehodnocených aktiv, případně při významném zvýšení kreditního rizika bude Společnost počítat k datu účetní závěrky, resp. k datu ocenění očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání.

Společnost začleňuje informace o vyhlídkách do budoucna jednak při posuzování, zda se úvěrové riziko finančního nástroje od prvotního zaúčtování významně zvýšilo, tak při stanovení očekávaných úvěrových ztrát.

Klíčovými vstupy pro výpočet očekávaných úvěrových ztrát (ECL) je časová struktura následujících proměnných/parametrů:

- pravděpodobnost selhání (Probability of default / PD);
- ztráta v selhání (Loss given by default / LGD);
- expozice v okamžiku selhání (Exposure at default / EAD).

V případě cenných papírů je pro PD a LGD použito statistických modelů na základě ratingu protistrany (historická data společnosti Moody's – Annual Default study), v případě zvýšení kreditního rizika může být výše očekávané celoživotní ztráty stanovena i individuálně posouzením očekávaných peněžních toků.

U některých transakcí – typicky Termínované vklady, Maržové účty a Reverzní repo obchody, které jsou ve Společnosti téměř výlučně prováděny u tuzemských bank (s investičním ratingem), se splatností zpravidla do 1 roku, považuje Společnost riziko protistrany obvykle za minimální (v případě Reverzního repa je navíc expozice plně zajištěna CP). Při signifikantním zhoršení ratingu protistrany Společnost situaci posuzuje individuálně a případný impairment by vyčíslila dle výše uvedených pravidel.

Pro pohledávky z obchodního styku – typicky pohledávky provozní, pohledávky vůči nájemníkům, uplatňuje Společnost zjednodušený přístup pro výpočet očekávaných ztrát (viz IFRS 9, odst. 5.5.15) a uplatňuje tak pro výpočet ECL metodu celoživotních očekávaných ztrát pomocí matice opravných položek. Posouzení a zaúčtování probíhá na roční bázi. Hodnoty PD nejsou stanoveny na základě historických dat (pro danou historii analyzovaných dat neevduje společnost zpravidla žádné pohledávky po splatnosti, na kterých by byla zaznamenána ztráta), ale expertním odhadem. Protože se jedná o krátkodobé pohledávky, časová hodnota peněz není ve výpočtu zohledněna.

Pro pohledávky z podnájemného (subleasing) došlo během běžného účetního období v technikách odhadu významných předpokladech k úpravě výše podnájemného (subleasingu) v souvislosti s pandemií COVID. Tyto úpravy vedly ke změně při stanovení opravných položek k pohledávkám z podnájemného, nicméně posouzení a zaúčtování opravných položek probíhá na roční bázi. Hodnoty PD jsou stanoveny na základě ratingu protistrany, a v případě, kdy společnost nemá k dispozici rating protistrany, volí z hlediska opatrnosti při výpočtu ECL odhad ratingu na úrovni CC. Z tohoto pohledu nedošlo dle posouzení rizika protistrany ke zhoršení kreditního hodnocení protistrany.

23 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné významné události, kromě výše uvedených, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2025.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti

Datum sestavení

23. dubna 2026

Podpis statutárního zástupce


Radim Bajgar
předseda představenstva


Erik Janovský
člen představenstva