

GARTAL

2024

Výroční zpráva

Hodnota,
která obstojí
v čase.

Obsah

Úvodní slovo.....	5
O společnosti GARTAL	7
Mise, vize, hodnoty	7
Organizační struktura skupiny	8
Přehled činností skupiny	9
Rok 2024	10
Mílníky	10
Rok 2024 v číslech	12
Vývoj hospodaření skupiny	14
GARTAL Development.....	16
Vybrané realizované projekty	30
Projekty v přípravě pro rok 2025.....	32
Plánované projekty	34
GARTAL Stavební	36
GARTAL Investiční fond	48
GARTAL Nadace.....	56
Lidé a organizace	60
Rozvoj a podpora zaměstnanců.....	60
Účetní závěrka a zpráva auditora	62



**Vážení klienti, investoři,
partneři a kolegové,**

rok 2024 byl pro skupinu GARTAL obdobím velkých změn i nových příležitostí. Oslavili jsme více než dvacet let působení na českém trhu a současně jsme se vydali směrem k ambicióznímu cíli – stát se jedním z pěti největších rezidenčních developerů v České republice.

Výroční zpráva, kterou právě držíte v ruce, pro nás představuje zlomový okamžik. Poprvé shrnujeme naše výsledky v ucelené podobě a můžeme s hrdostí říci, že jsme dosáhli rekordních tržeb přes jednu miliardu korun. Do klíčových projektů, jako jsou City Lofts Chodov nebo Signature Kolovraty, vstoupili noví strategičtí investoři. Úspěšně jsme zkolaudovali tři stavby, realizovali tři akvizice a uzavřeli prodeje v hodnotě přes 700 milionů korun.

Rok 2024 přinesl i zásadní vnitřní proměnu. Náš tým se rozrostl o zkušené odborníky, restrukturalizovali jsme vedení a více než polovina manažerů prošla intenzivním rozvojovým programem. Modernizovali jsme tvář společnosti, od nového webu až po vizuální identitu, a začali pracovat na zákaznickém Experience centru, které bude symbolem našeho přístupu založeného na kvalitě, důvěře a emocích.

Velký posun zaznamenala také divize GARTAL Stavební. Během dvou let téměř zdvojnásobila obrat a dnes už více než třetina její činnosti směřuje k externím zakázkám. Přibližujeme se tak stabilnímu ročnímu výkonu v hodnotě jedné miliardy korun.

V uplynulém roce jsme rovněž otevřeli nové investiční možnosti. Cílem fundraisingu bylo získat 150–200 milionů korun od individuálních investorů. Náš fond, nabízející zhodnocení až 8 % ročně, se stává dalším důležitým pilířem celé skupiny. V duchu tradice Tomáše Bati jsme otevřeli příležitost podílet se na úspěchu firmy i našim zaměstnancům.

Praha a její budoucí podoba je pro nás velkou výzvou. Jen v přípravě na rok 2025 máme v akvizičním plánu přes 650 bytů v rozvojových lokalitách a lokalitách s dobrou dopravní dostupností. Celkově pracujeme na více než 2 000 bytových jednotkách.

Za každým číslem a projektem ale stojí mnohem víc než tabulka výsledků. Usilujeme o to, aby naše stavby byly funkční, promyšlené i krásné, aby spojovaly architekturu, udržitelnost a moderní životní styl. Věříme, že tímto přístupem přispíváme nejen k rozvoji bydlení, ale i k lepšímu městu.

Děkuji všem, kteří jsou s námi na této cestě: našim kolegům, partnerům, klientům i investorům. Vaše důvěra a spolupráce dávají naší práci smysl. Společně posouváme hranice a tvoříme budoucnost bydlení.

Rostislav Petčenko

Zakladatel a člen představenstva skupiny GARTAL



Společnost GARTAL vznikla z potřeby dívat se na development jinak – z pohledu investora. Začínali jsme jako realitní kancelář, kde jsme se často setkávali s projekty, které nedávaly dlouhodobý ekonomický ani kvalitativní smysl. Rozhodli jsme se proto stavět, budovat a investovat tak, aby z toho měli lidé nejen radost, ale i dlouhodobou hodnotu.

Z původní realitní kanceláře jsme se postupně proměnili v developerskou společnost, která projekty nejen prodává, ale sama je připravuje a realizuje. Převzali jsme odpovědnost za celý proces, od akvizice pozemků přes projektovou přípravu až po finální předání bytů klientům. Teprve následně jsme vybudovali vlastní stavební divizi, abychom měli plnou kontrolu nad kvalitou, termíny i provedením staveb. S růstem společnosti a realizací větších projektů přirozeně rostla také potřeba jejich stabilního financování. Proto jsme založili vlastní investiční fond, který se stal dalším pilířem skupiny GARTAL. Prostřednictvím něj nabízíme možnost investovat do našich projektů a dlouhodobě zhodnocovat vložené prostředky, zároveň tak vytváříme stabilní finanční základ pro další rozvoj společnosti.

Naším cílem do roku 2030 je zařadit se mezi TOP 5 pražských developerů. Růst stavíme na rozvoji a profesionalizaci týmu, akvizici velkých projektů, zejména v Praze a jejím okolí, a na systematickém posilování značky GARTAL.

Mise, vize, hodnoty

Mise a vize

Naší misí je stavět, budovat a investovat tak, aby naše projekty dlouhodobě držely hodnotu a přinášely stabilní zhodnocení. Přemýšlíme z pohledu investora – díváme se na každý projekt očima klientů, kteří chtějí své prostředky vynaložit efektivně a bezpečně.

Chceme být stabilním a dlouhodobým partnerem pro investory, městské části i koncové klienty. Usilujeme o to, aby každý projekt obstál v čase – kvalitou provedení, architekturou i ekonomickou logikou. Naším cílem je růst spolu s Prahou a podílet se na podobě moderního městského bydlení.

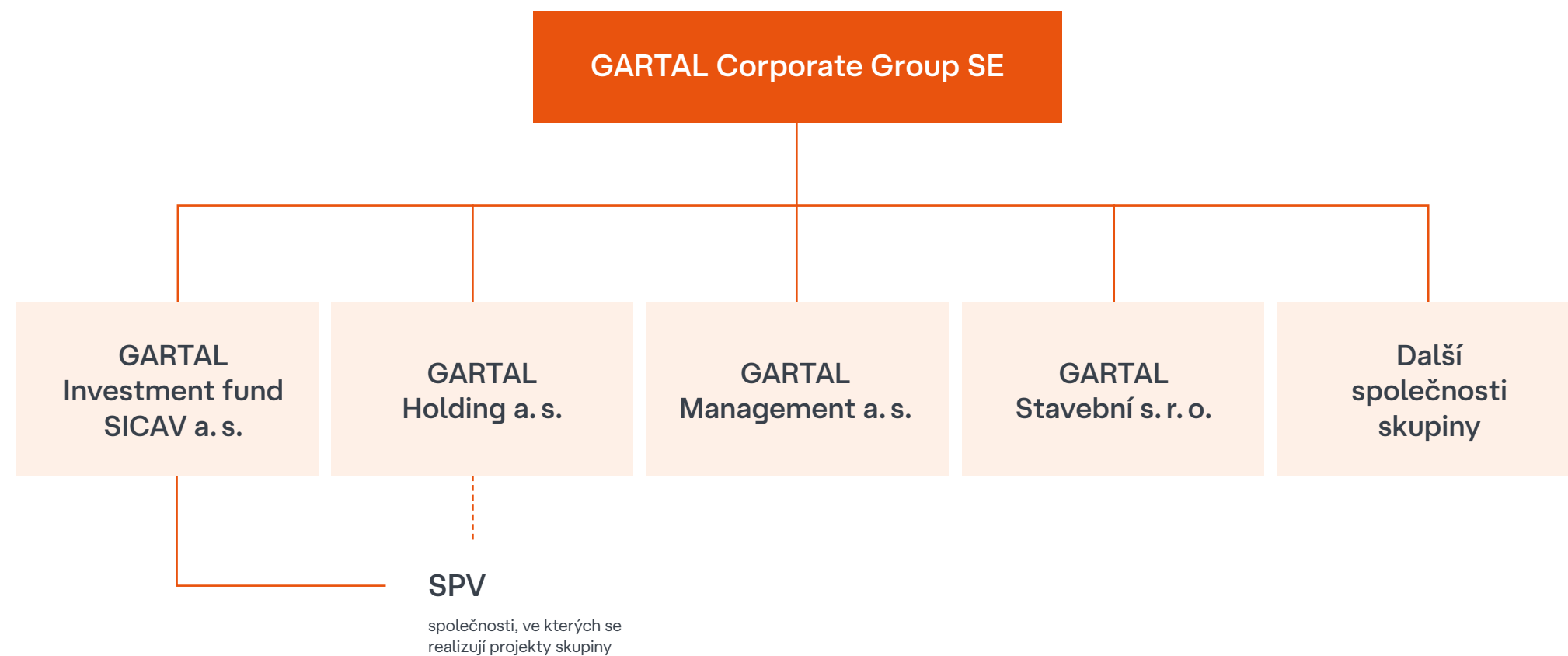
Rok 2024 byl potvrzením, že naše nastavení směřování má konkrétní výsledky. Dokončili jsme čtyři rezidenční projekty v jednom roce, zaznamenali rostoucí objem prodeje a obrat skupiny poprvé překročil hranici 1 miliardy korun. Stavební divizi jsme organizačně osamostatnili a otevřeli externím klientům. Současně jsme výrazně snížili rizikovost investičního fondu ze stupně 6 na stupeň 3 na sedmistupňové škále. Tyto kroky potvrzují, že dlouhodobou strategii nejen formulujeme, ale systematicky ji naplňujeme.

Hodnoty

Nebojíme se inovací, nových postupů a technologií ani neotřelých řešení. Každý projekt vnímáme jako příležitost posouvat naši práci dál. Materiály, provedení i vnitřní standardy projektů volíme s ohledem na dlouhodobé užívání. Efektivita je pro nás zásadní, proto promýšlíme každý detail.

Jsme férovým partnerem pro klienty, komunitu, zaměstnance i investory. Uvědomujeme si odpovědnost, kterou naše rozhodnutí nesou. Zakládáme si na otevřenosti, respektu, spolupráci a lidském přístupu jak uvnitř našeho týmu, tak směrem ke klientům. Projekty tak vznikají s ohledem na investory, budoucí rezidenty i širší okolí. Věříme, že hodnota, kterou vytváříme, musí obstát dnes i v budoucnu. Proto zvažujeme dopady našich rozhodnutí v dlouhodobém horizontu.

Organizační struktura skupiny GARTAL



Přehled činností skupiny GARTAL

Skupina GARTAL stojí na čtyřech vzájemně propojených pilířích, které dohromady tvoří stabilní a efektivní celek.

GARTAL Development

Řízení developerských projektů - od akvizice pozemků přes architektonickou přípravu a povolovací procesy až po prodej jednotek. Developerská činnost je organizačně podporována společností GARTAL Management a. s., která zajišťuje servisní, administrativní a ekonomické zázemí skupiny. Zaměřujeme se na moderní městské bydlení s dlouhodobou hodnotou.

GARTAL Stavební

Moderní stavební společnost propojující tradiční řemeslo s technologickými inovacemi. Realizuje vybrané projekty skupiny GARTAL i zakázky externích zákazníků, včetně projektů s vyšší technickou náročností.

GARTAL Investiční fond

Fond kvalifikovaných investorů poskytující půjčky do vybraných rezidenčních projektů skupiny GARTAL. Pracuje s konzervativní investiční strategií a majetkovým podílem vstupuje do projektu až ve chvíli, kdy má projekt povolení. Je přirozeným doplněním developerské a stavební divize.

GARTAL Nadace

Filantropická aktivita skupiny zaměřená na podporu projektů, které skrze studentskou organizaci Mise naděje pomáhají dětem z dětských domovů, rodinám dětí s autismem, osamělým seniorům i vážně nemocným.

Milníky



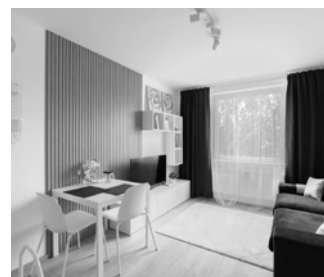
Dokončení hrubé stavby Zelené kaskády

1/2024



Projekt Moje Kubáň vyprodán

3/2024



Dokončení vzorového bytu na Prime Vršovice

4/2024



GARTAL změnil vizuální podobu

5/2024



Kolaudace projektu Rezidence Zelené údolí

8/2024



Kolaudace projektu Moje Kubáň

8/2024



GARTAL Stavební se stěhuje do nových kanceláří

9/2024



GARTAL Investiční fond se dostal do TOP 10

10/2024



GARTAL Investiční fond snížil rizikovost (SRI = 3)

10/2024



Kolaudace projektu Zelené kaskády

12/2024

Zisk před zdaněním

155 mil. Kč



Hodnota aktiv

3,1 mld. Kč



Obrat

1,13 mld. Kč



Vlastní kapitál

514 mil. Kč

ROK 2024 V ČÍSLECH

Silný rok pro GARTAL

Rok 2024 byl pro skupinu GARTAL obdobím mimořádného růstu.

Hodnota aktiv dosáhla 3,1 miliardy korun, což dokládá schopnost dlouhodobě a úspěšně rozvíjet naše projekty. Vlastní kapitál ve výši 514 milionů korun pak ukazuje na zdravé hospodaření i finanční stabilitu skupiny.

Obrat přesáhl 1,13 miliardy korun a zisk před zdaněním činil 155 milionů korun. Tyto ukazatele jsou jasným důkazem efektivního řízení.

Hospodářské výsledky uplynulého roku potvrzují pevnou pozici skupiny GARTAL na trhu. Odráží promyšlenou strategii, profesionalitu našeho týmu i důvěru, kterou nám klienti a partneři trvale projevují.

Rok 2024 tak přinesl nejen velmi dobré ekonomické výsledky, ale i upevnění naší role spolehlivého byznys partnera, který dokáže naplno využívat nové příležitosti.

Vývoj hospodaření skupiny

Skupina GARTAL dlouhodobě roste a systematicky naplňuje svou strategii. Charakter developerské činnosti přirozeně přináší rozdílný objem dokončených projektů v jednotlivých letech, v některých obdobích dokončujeme jeden projekt, v jiných několik najednou. Tento rytmus odpovídá délce přípravy a realizace staveb a je běžnou součástí oboru.

Dlouhodobě se držíme nastavené strategie a směřujeme k cíli zařadit se do roku 2030 mezi TOP 5 pražských developerů. V uplynulém období jsme dokončovali dříve připravované projekty a současně se orientujeme na větší rezidenční projekty v Praze a jejím blízkém okolí, zejména v lokalitách s jasným investičním potenciálem. Tento strategický posun vytváří pevný základ pro další akceleraci růstu skupiny.

V roce 2024 jsme zaznamenali meziroční růst tržeb jak v developerské, tak ve stavební divizi. Dokončili jsme čtyři rezidenční projekty – Zelené kaskády, Rezidence Zelené údolí, Moje Kubáň a Prime Vršovice – s celkovým počtem 242 bytových jednotek, což se promítlo do významného objemu realizovaných tržeb.

Pozitivní vývoj zaznamenala také společnost GARTAL Stavební, která kromě projektů v rámci skupiny získala nové externí zakázky a dosáhla obratu ve výši 400 milionů korun, čímž naplnila stanovený cíl pro rok 2024.

Výsledky potvrzují, že strategie skupiny – kombinace vlastního developmentu, stavební realizace a investičního pilíře – vytváří stabilní a dlouhodobě funkční model podnikání.



GARTAL Development

Vážení klienti, investoři, partneři a kolegové,

development pro nás není jen výstavbou bytových domů. Je to promyšlený proces, který začíná pečlivým výběrem lokality a končí projektem, jenž obstojí v čase – ekonomicky i kvalitativně.

Při přípravě každého projektu se díváme na věc z pohledu investora. Zvažujeme dlouhodobou hodnotu nemovitosti, potenciál lokality i budoucí udržitelnost projektu. Naším cílem není pouze realizovat stavbu, ale vytvářet projekty, které dávají smysl dnes i za mnoho let.

Velkou výhodou skupiny GARTAL je úzké propojení developerské a stavební části. Díky vlastní stavební divizi máme pod kontrolou kvalitu provedení, náklady i harmonogram. Tento model nám umožňuje reagovat flexibilně na vývoj trhu a zároveň držet vysoký standard realizace.

Rok 2024 potvrdil, že nastavená strategie funguje. Dokončili jsme několik významných projektů a zároveň jsme připravili pevný základ pro další růst. Soustředíme se na větší projekty v Praze a jejím okolí a systematicky budujeme portfolio, které odpovídá našim ambicím i dlouhodobé vizi skupiny.

Věřím, že právě kombinace promyšlenosti, kontroly kvality a investiční logiky je tím, co odlišuje GARTAL Development na trhu.

Martin Svoboda
Generální ředitel GARTAL Development

GARTAL Development v číslech

Údaje za celou dobu fungování divize

Ocenění realizovaných
projektů

14

Počet prodaných bytů

1 000



Počet zrealizovaných
projektů

30

Celkový objem
zrealizovaných projektů

3,8 mld. Kč



Zelené kaskády

Zelené kaskády je rezidenční projekt, který proměnil neutěšený brownfield v živé centrum. Prostor, kde se potkávají nejen promyšlená architektura, udržitelnost a chytré technologie, ale především lidé.



Nový impuls pro zapomenutou lokalitu

Dali jsme život dlouho zanedbávané lokalitě. Tam, kde dříve stála stará opuštěná budova, jsme vystavěli moderní rezidenční areál. Naším cílem nebylo nabídnout pouze nové bydlení, ale vytvořit prostor, který přináší hodnotu jeho obyvatelům i celému okolí.

Dostupnost i v době vysokých sazeb

Situaci na hypotečním trhu v roce 2024 jsme vnímali jako výzvu. Proto jsme klientům nabídli dotovanou hypotéku s úrokem 2,89 % a po dobu dvou let dorovnávali rozdíl oproti tržním sazbám, které se vyšplhaly až k 6 %. Kdo uhradil celou kupní cenu ještě před dokončením projektu, získal navíc výraznou slevu v rámci našeho cashback programu. Tím jsme ocenili důvěru klientů a současně jim usnadnili cestu k novému bydlení.

Efektivní dispozice a nadčasovost

Zelené kaskády nabízí praktické byty 1+kk vhodné pro investory, mladé páry i jednotlivce, a zároveň velké rodinné byty ve standardu shell & core. Interiér je tak možné si zařídit podle vlastních potřeb, bez zbytečného bourání a plýtvání materiály. Mysleli jsme na funkčnost a chytré dispoziční řešení, které dokáže reflektovat i budoucí životní změny.

Udržitelnost

Celý projekt jsme navrhli tak, aby šetřil energii i přírodu. Budovu s energetickou třídou B jsme vybavili kvalitním zateplením a izolačními trojskly. Každý byt je navíc připraven na instalaci stínící techniky. Byty v nejvyšším podlaží jsou připraveny pro instalaci klimatizace.

Technologie pro současný život

Každodenní komfort a bezpečnost zajišťují chytré technologie: vjezd na SPZ, vstup pomocí QR kódů propojených s výtahem i mobilní aplikace pro správu návštěv, parkování a pro komunikaci v rámci SVJ.

Férový přístup a individuální servis

Zakládáme si na tom, že náš obchodní tým provází zájemce celým procesem prodeje, od prvního setkání až po předání klíčů. Péče přitom nekončí podpisem smlouvy. Naším klientům se věnujeme i po nastěhování.

Kvalita pod dohledem

Výstavbu zajišťovala společnost GARTAL Stavební, která je součástí naší developerské skupiny. To nám umožnilo mít celý proces maximálně pod kontrolou. Tak jako vždy jsme se spolehlí na ověřené dodavatele a kvalitní materiály, které zajistí zhodnocení investic i spokojenost obyvatel.

Prime Vršovice

Bývalý hotel Mars na Kubánském náměstí jsme přetvořili v moderní městské bydlení s osobitým charakterem. V rámci citlivé rekonstrukce budovy, realizované divizí GARTAL Stavební, vzniklo 68 kompaktních jednotek o dispozici 1+kk a rozloze 18–25 m².

Projekt těží z atraktivní polohy na pomezí Vršovic a Vinohrad, kde se přirozeně mísí dynamika metropole s autentickou atmosférou tradiční pražské čtvrti.



Bezpečná investice s dlouhodobou perspektivou

Prime Vršovice je koncipován jako projekt pro investory, kteří hledají stabilní výnos a nízkou míru rizika. Investiční potenciál podtrhuje atraktivní lokalita a výborná dopravní dostupnost. Díky blízkosti centra a oblíbenosti čtvrti mezi mladými lidmi, studenty i zahraničními rezidenty je o pronájmy v této části Prahy dlouhodobě vysoký zájem.

Jednotky jsou svými dispozicemi a polohou vhodné také pro nabídku na ubytovacích platformách.

Prostor, který přesvědčí

Plně vybavená vzorová jednotka investorům demonstrovala, jak lze s prostorem efektivně pracovat. Konkrétní ukázka toho, že se do bytu vejde vše potřebné, posílila jejich zájem o koupi. Konverze mezi prohlídkou a uzavřeným obchodem se tak u tohoto projektu zdvojnásobila a prodej se výrazně urychlil.



Nadčasové řešení v srdci Prahy 10

V okolí podobné nové jednotky prakticky nevznikají. Prime Vršovice tak představuje jedinečnou příležitost vlastnit nemovitost v jedné z nejživějších pražských čtvrtí.

Všechny byty byly navrženy s ohledem na funkčnost a praktické řešení prostoru – využít je skutečně každý metr čtvereční. Odolné plovoucí podlahy, velkoformátové obklady i sanita od prověřených výrobců zaručují kvalitu, která obstojí v čase.

Flexibilita pro investory

Kupující si mohli zvolit ze tří variant: zcela nezařízenou jednotku, byt s instalovanou kuchyňskou linkou, nebo s kompletním seznamem nábytku IKEA připraveným na míru dané dispozici. Objednávka a dovoz vybavení z obchodního domu už byly jen formalitou.

Bydlení? Životní styl!

Vršovice jsou synonymem pro současný městský život. Lokalita je ideální pro krátkodobé i dlouhodobé pronájmy, ale také pro ty, kteří chtějí být v centru dění a přitom mít klidné zázemí. Kavárny na Krymské, divadlo MANA, park Grébovka či farmářské trhy přímo před domem, to vše tvoří unikátní atmosféru.

Kvalita pod značkou GARTAL

Prime Vršovice definuje to, co je pro GARTAL charakteristické – promyšlené využití prostoru, důraz na detail a odpovědný přístup k investicím, lokalitě i jejím rezidentům.



Rezidence Zelené údolí

Rezidence Zelené údolí je koncept kompaktního bydlení v rozvíjejících se Tuchoměřicích. Rezidenci tvoří padesát ubytovacích jednotek s promyšleným uspořádáním, precizním zpracováním a výhodnou polohou v bezprostřední blízkosti Letiště Václava Havla. Přináší jistotu stabilní investice i praktické zázemí pro každodenní život rezidentů.



Každý metr čtvereční má smysl

Tento projekt dokazuje, že i malý byt může nabídnout velké možnosti. Jednotky o dispozicích 1+kk a 2+kk a výměře od 22 m² byly řešeny s ohledem na maximální využití prostoru. K vybraným bytům náleží střešní terasy a předzahrádky, které obytnou plochu rozšiřují a zvyšují komfort bydlení.

Zaměřeno na investory

V interiérech jsme zvolili odolné materiály (velkoformátové obklady, voděodolné podlahy či kvalitní sanitární prvky) s dlouhou životností, ideální pro krátkodobé i dlouhodobé pronájmy. Investiční atraktivitu bytů zvýšila také možnost uplatnit odpočet DPH ve výši 21 % při pořízení na firmu.



Lokalita s budoucností

Záměrem výstavby bylo vytvořit současné (a cenově příznivé) bydlení na hranici Prahy s dobrou dopravní dostupností. Tuchoměřice patří mezi lokality, které v posledních letech procházejí výrazným rozvojem, přibývá zde občanská vybavenost, nové služby i pracovní příležitosti. Na hodnotě místa přidává také blízkost nákupního a zábavního centra, výborné spojení na letiště a pohodlný dojezd do centra města. Díky klidnému prostředí a rostoucí infrastruktuře se oblast stává žádanou adresou a přitahuje rovněž pozornost investorů.



Interiér plný inspirace

Pro klienty jsme připravili plně zařízený vzorový byt jako ukázkou toho, jak lze malometrážní jednotku vybavit účelně, ale s komfortem. Každý detail jsme promysleli tak, aby bydlení bylo funkční, estetické a přizpůsobitelné individuálním potřebám.

Promyšlené technologie

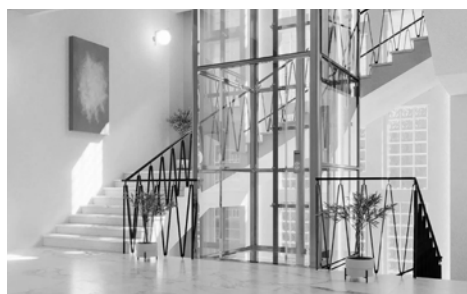
V domě byly implementovány ekologicky šetrné technologie. Dešťová voda ze střech slouží k zavlažování zeleně a ke splachování, energie ze solárních panelů se využívá ve společných prostorech. Úsporný provoz šetří nejen přírodu, ale i náklady obyvatel.

Důraz na preciznost a zodpovědnost

I v tomto případě proběhla realizace pod taktovkou divize GARTAL Stavební. Díky úzké spolupráci všech týmů se podařilo dosáhnout vysokého standardu provedení. Rezidence Zelené údolí tak představuje projekt, který spojuje poctivé řemeslo, důraz na detail a dlouhodobou udržitelnost.

Moje Kubáň

Někdejší společenský dům s hotelem Mars na Kubánském náměstí získal díky projektu nový život. Dnes slouží jako rezidenční objekt.



Citlivá rekonstrukce

Stavba ze 60. let prošla pečlivou rekonstrukcí, při níž GARTAL Stavební využila moderních technologií, včetně specializovaných bouracích robotů. Budova byla vyčištěna až na nosný skelet. Provedeny byly nové rozvody, konstrukce mezipater, dělicí konstrukce i podlahy.

Unikátní bydlení

Dům nyní nese dům jméno Moje Kubáň a nabízí unikátní bydlení: jedinečné loftové byty s téměř pětmetrovými stropy i menší investiční jednotky. Na střeše vznikly dva penthousy s výhledem do dalekého okolí. Na jedné z privátních teras se nachází vířivka a infrasauna.

Součástí projektu jsou také dva komerční prostory, které rozšiřují nabídku služeb v okolí a doplňují občanskou vybavenost. Větší z nich je vůbec nejdražší prodanou komerční jednotkou v historii skupiny GARTAL. V současné době zde sídlí prodejna Penny Market.



Nové technologie a komfort

Moje Kubáň využívá digitální přístupové systémy namísto tradičních klíčů. Rezidenti vstupují do budovy pomocí unikátního QR kódu, který si sami generují v aplikaci. Po jeho načtení výtah automaticky sjede do přízemí a navolí podlaží jejich bytu. Stejně jednoduše mohou obyvatelé domu vytvářet přístupové kódy i pro své návštěvy.

Reprezentativní společné prostory

Dominantu interiéru tvoří zachované mramorové schodiště se skleněným panoramatickým výtahem uprostřed. Tato část domu ctí dobovou estetiku s ocelovými detaily a skleněnými luxferami, díky nimž proudí dovnitř dostatek denního světla.

Tradice i moderní přístup

Také původní fasáda z pískovcových obkladů byla pečlivě vyčištěna. V tomto projektu se nám tak podařilo uchovat architektonickou hodnotu stavby a doplnit ji o prvky odpovídající nárokům současného městského bydlení.



Pod Bertramkou

V blízkosti historické vily Bertramka na Praze 5 vznikl rezidenční dům určený pro klienty, kteří hledají luxusní zázemí na celý život. Tvoří jej celkem 45 bytových jednotek o dispozicích 2+kk až 4+kk s předzahrádkami či prostornými střešními terasami.



Architektura zasazená do zeleně

Projekt vyniká architektonickým pojetím i výjimečnou polohou. Budovu ze tří stran obklopuje les, což vytváří pocit soukromí v těsné blízkosti města. Fasáda byla obložena cihelnými pásky, jejichž struktura a barevnost podporují přirozené propojení stavby s okolní přírodou.

Konstrukční výzva

Výstavba ve svažitém terénu si vyžádala náročné technické řešení, včetně vybudování opěrných stěn.

Kombinace vyzdívek monolitického objektu s klasickými dutinovými pálenými cihlami nahozenými sádrovou omítkou vytváří zdravé klima bydlení, kterému dopomáhají další moderní technologie a hliníková okna s tepelně izolačním trojsklem.

Komfort bez kompromisů

Všechny jednotky jsou vybaveny v nejvyšším standardu PREMIUM, který zahrnuje třívrstvé dřevěné podlahy, dlažby a obklady v mramorovém dekoru a vysoce kvalitní zařizovací předměty. Nadstandardně velká francouzská okna zajišťují dostatek přirozeného světla.

Užitečné technologie pro každodenní život

Byty jsou vybaveny technologiemi SMART HOME. Nechybí virtuální recepce, bezpečnostní kamery či chytré poštovní schránky zasílající notifikace na mobilní telefon. Součástí objektu jsou také podzemní garáže s vjezdem na SPZ a přípojkou pro dobíjení elektromobilů či služby jako laundry box.

Další krok k udržitelnosti

K ekologickým prvkům patří například zachytávání dešťové vody v podzemních nádržích. Ta se poté využívá k zalévání komunitní zahrady či privátních předzahrádek, což snižuje náklady a podporuje udržitelný přístup.

Dlouhodobá hodnota

Projekt je navržen tak, aby splňoval současné požadavky a zároveň přinášel hodnotu i v budoucnu. Opírá se o kvalitní materiály, vysoký komfort a udržitelná řešení, která odrážejí dlouhodobou vizi skupiny GARTAL.

Vybrané realizované projekty

Vedle projektů dokončených v roce 2024 představujeme také vybrané realizace z předchozích let. Tyto projekty ilustrují dlouhodobou zkušenost skupiny GARTAL s menšími i středně velkými rezidenčními developmenty a její schopnost realizovat kvalitní bydlení v různých pražských lokalitách.



Riviéra Rokytka

10 bytových jednotek



Viladům Hloubětín

13 bytových jednotek



View Spořilov

68 bytových jednotek
1 komerční jednotka
parkovací dům



Tuchoměřické zahrady

46 bytových jednotek



Residence Hloubětín

36 bytových jednotek
2 komerční jednotky



Harfa Yard

28 bytových jednotek
1 komerční jednotka
kancelářská budova



Park Corner

16 bytových jednotek
2 komerční jednotky

Projekty v přípravě pro rok 2025

Rok 2025 bude ve znamení zahájení realizace nových projektů, které dále rozšíří portfolio skupiny GARTAL. Tyto projekty reflektují aktuální poptávku na rezidenčním trhu a představují významný objem investic do dalšího rozvoje.

Signature Kolovraty

18

Počet jednotek

126 mil. Kč

Objem projektu

Komorní rezidenční projekt situovaný ve slepé ulici v klidné části Kolovrat. Zahrnuje 18 pozemků určených pro ekologické dřevostavby s důrazem na udržitelnost a efektivní dispoziční řešení. Lokalita Prahy 10 nabízí dobrou dopravní dostupnost, přičemž do centra Prahy je možné se dostat automobilem či vlakem přibližně za 20 minut.



City Lofts Chodov

126

Počet jednotek

900 mil. Kč

Objem projektu

Unikátní rezidenční projekt přináší moderní koncept loftového bydlení do vyhledávané lokality Prahy 4–Chodov, v bezprostřední blízkosti stanice metra Opatov. Architektonický záměr využívá nadstandardní výšky stropů až pět metrů a pracuje s výrazným vizuálním řešením fasády. Díky své strategické poloze, unikátnímu designu a vysokému standardu provedení je tento projekt klenotem v investičním portfoliu skupiny GARTAL.



Plánované projekty

Vedle projektů v přípravě má skupina GARTAL rozsáhlé portfolio developerských záměrů, které představují významný potenciál dalšího růstu v následujících letech.

Tyto projekty se nacházejí v různých fázích rozpracovanosti a potvrzují dlouhodobou strategii skupiny zaměřenou na rezidenční development v Praze a jejím okolí.

Tyto projekty tvoří základ budoucího rozvoje skupiny a potvrzují její ambici dlouhodobě patřit mezi klíčové rezidenční developery na pražském trhu.



Horní Počernice

1 380

Počet jednotek

10,9 mld. Kč

Objem projektu



Letňany

505

Počet jednotek

3,3 mld. Kč

Objem projektu



Ďáblice

114

Počet jednotek

750 mil. Kč

Objem projektu





GARTAL Stavební

**Vážení klienti, investoři,
partneři a kolegové,**

GARTAL Stavební je moderní a ambiciózní společnost, která stojí na odbornosti a entuziasmu našeho týmu. Rok 2024 pro nás znamenal další posun v kvalitě, efektivitě i rozsahu realizovaných projektů.

Dlouhodobě uplatňujeme přístup design & build, jenž nám umožňuje řídit stavby komplexně a s větší kontrolou nad jejich výslednou podobou.

V roce 2024 společnost GARTAL Stavební rozšířila své aktivity také o externí projekty. V průběhu roku se nám podařilo získat hned několik zakázek a zahájit realizaci první z nich.

V roce 2024 byly dokončeny čtyři projekty skupiny - Rezidence Zelené údolí, Zelené kaskády, Moje Kubáň a Prime Vršovice.

Věříme, že stavebnictví není jen o stavění, ale také o společenském dopadu. Cílem GARTAL Stavební je být spolehlivým partnerem, který dodává kvalitní stavby, ctí moderní technologie a posouvá úroveň stavebnictví dál.

Jan Vrba
Generální ředitel GARTAL Stavební

GARTAL

Stavební v číslech

Údaje za celou dobu fungování divize



Počet postavených bytů

500



Počet
zrealizovaných
projektů

17

Celkový objem stavební výroby

1,25 mld. Kč



Zelené kaskády

Realizace projektu Zelené kaskády probíhala jako novostavba bytového domu na území bývalého brownfieldu v pražských Hostavicích. Z technického hlediska šlo o komplexní výstavbu zahrnující podzemní podlaží s parkováním, železobetonovou základovou konstrukci a monolitický nosný systém umožňující variabilitu dispozic i realizaci charakteristických kaskádovitých teras. Konstrukční řešení bylo navrženo s důrazem na statickou stabilitu, dlouhodobou životnost a efektivní přenos zatížení.

Obálka budovy byla provedena jako kontaktní zateplovací systém s kvalitními výplněmi otvorů minimalizujícími tepelné ztráty. Součástí realizace bylo řešení detailů eliminujících tepelné mosty a optimalizujících energetickou náročnost objektu. Technologické vybavení zahrnuje rekuperační jednotky, přípravu pro venkovní stínění a moderní systém správy budovy. Projekt byl realizován s důrazem na kontrolu kvality jednotlivých stavebních etap a koordinaci profesí v rámci harmonogramu výstavby.





Moje Kubáň

Projekt Moje Kubáň představoval technicky náročnou rekonstrukci bývalého společenského domu s hotelovou funkcí na Kubánském náměstí v Praze 10. Cílem realizace byla adaptace stávajícího objektu na nové rezidenční využití při zachování charakteristických architektonických prvků budovy a s respektem k jejímu původnímu konstrukčnímu řešení.

Součástí realizace byla kompletní přestavba interiérových prostor a jejich přizpůsobení současným požadavkům na městské bydlení. Projekt zahrnoval vznik atypických loftových jednotek i menších rezidenčních dispozic, což kladlo zvýšené nároky na koordinaci stavebních prací, technických profesí i organizaci realizace v podmínkách husté městské zástavby.



Rezidence Zelené údolí

Rezidence Zelené údolí představuje realizaci čtyřpodlažního bytového domu v Tuchoměřicích, vybudovaného na pozemcích bývalé stodoly. Projekt vyžadoval pečlivou koordinaci zemních prací a technické řešení odpovídající charakteru lokality. Založení objektu bylo provedeno pomocí hlubinných pilot a základových pasů, které zajistily stabilní konstrukční řešení stavby.

Nosný systém objektu tvoří zděná konstrukce doplněná železobetonovými monolitickými stropy. Součástí technického řešení byla také realizace samostatné monolitické výtahové šachty, díky níž je objekt plně bezbariérový. Budova je opatřena kontaktním zateplovacím systémem a střešní konstrukce je řešena jako sedlová s plechovou krytinou.



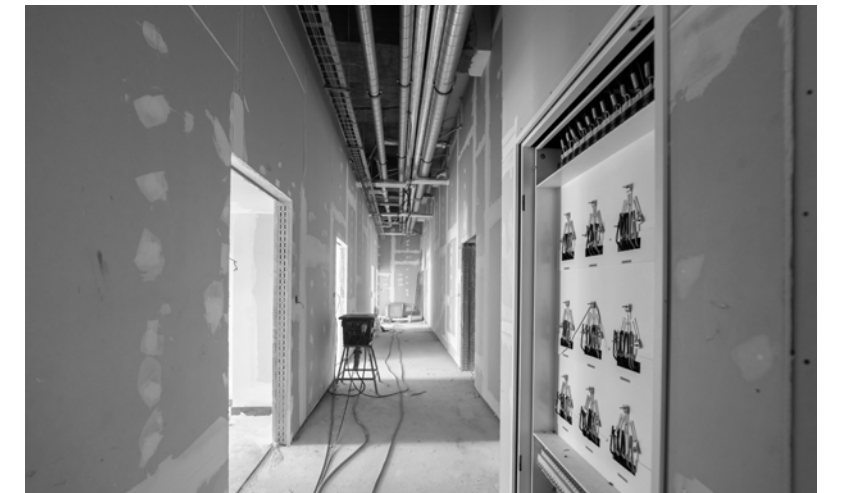


Prime Vršovice

Projekt Prime Vršovice představuje rekonstrukci bývalého hotelu Mars v atraktivní části Prahy 10 s výbornou dopravní dostupností. Cílem projektu bylo citlivě transformovat původní objekt na moderní městské bydlení a investiční jednotky při zachování charakteru stavby a jejích původních architektonických prvků.

V rámci rekonstrukce došlo k modernizaci společných prostor i technického zázemí budovy. Součástí realizace byly nové rozvody technických instalací, úpravy interiérů a přizpůsobení objektu současným požadavkům na komfort a provoz budovy. Důraz byl kladen na kvalitní provedení detailů, funkčnost jednotlivých jednotek a efektivní využití prostoru.

Realizace projektu probíhala v podmínkách husté městské zástavby a vyžadovala pečlivou koordinaci stavebních prací i jednotlivých dodavatelů. Rekonstrukce byla provedena s cílem vytvořit kvalitní bydlení odpovídající současným nárokům na městský život.



A large, stylized number '4' is positioned on the left side of the image. It is composed of a dark blue shape and a white shape, creating a high-contrast graphic element.

GARTAL Investiční fond

Stabilita. Strategie. Růst.

GARTAL Investiční fond v číslech

k 31. 12. 2024

Objem majetku

530 264 134 Kč



Garantovaný výnos RIA

7 % p. a.



Počet
zrealizovaných
projektů

8



Doručený výnos RIA

8 % p. a.

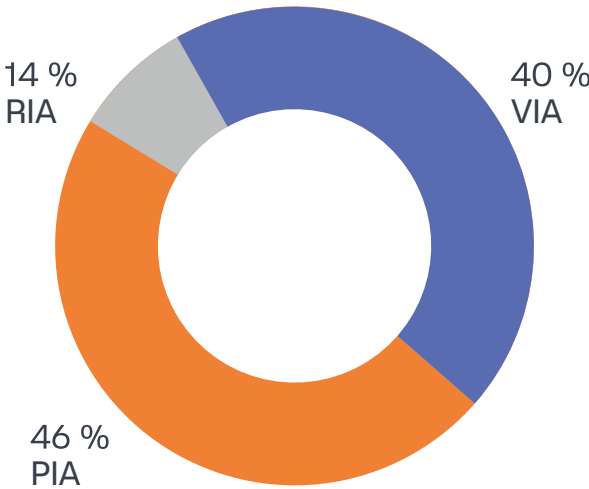
Strategie udržitelného rozvoje

Investiční fond je integrální součástí skupiny GARTAL a jeho strategie je postavena na principu řízeného a udržitelného růstu. Fond vstupuje výhradně do projektů realizovaných skupinou GARTAL, a to ve fázi, kdy je projekt povolen. Díky tomuto nastavení investoři nenesou klasické developerské riziko spojené s akvizicí pozemků nebo povolovacím procesem.

Fond využívá synergie mezi developerskou, stavební a finanční částí skupiny. Tím vzniká stabilní investiční prostředí s jasně definovanou strategií a transparentní strukturou výnosu.

Struktura akcií ve fondu je nastavena tak, aby dlouhodobě podporovala stabilitu a výkonnost. Fond pracuje s nízkou mírou využití cizích zdrojů, přičemž většina kapitálu pochází přímo od zakladatelů a majitelů. Ti jsou tak přirozeně motivováni k odpovědnému řízení a dosahování kvalitních, dlouhodobě udržitelných výsledků. Rizikový ukazatel SRI na úrovni 3 potvrzuje středně konzervativní nastavení fondu a odpovídá jeho dlouhodobému investičnímu zaměření.

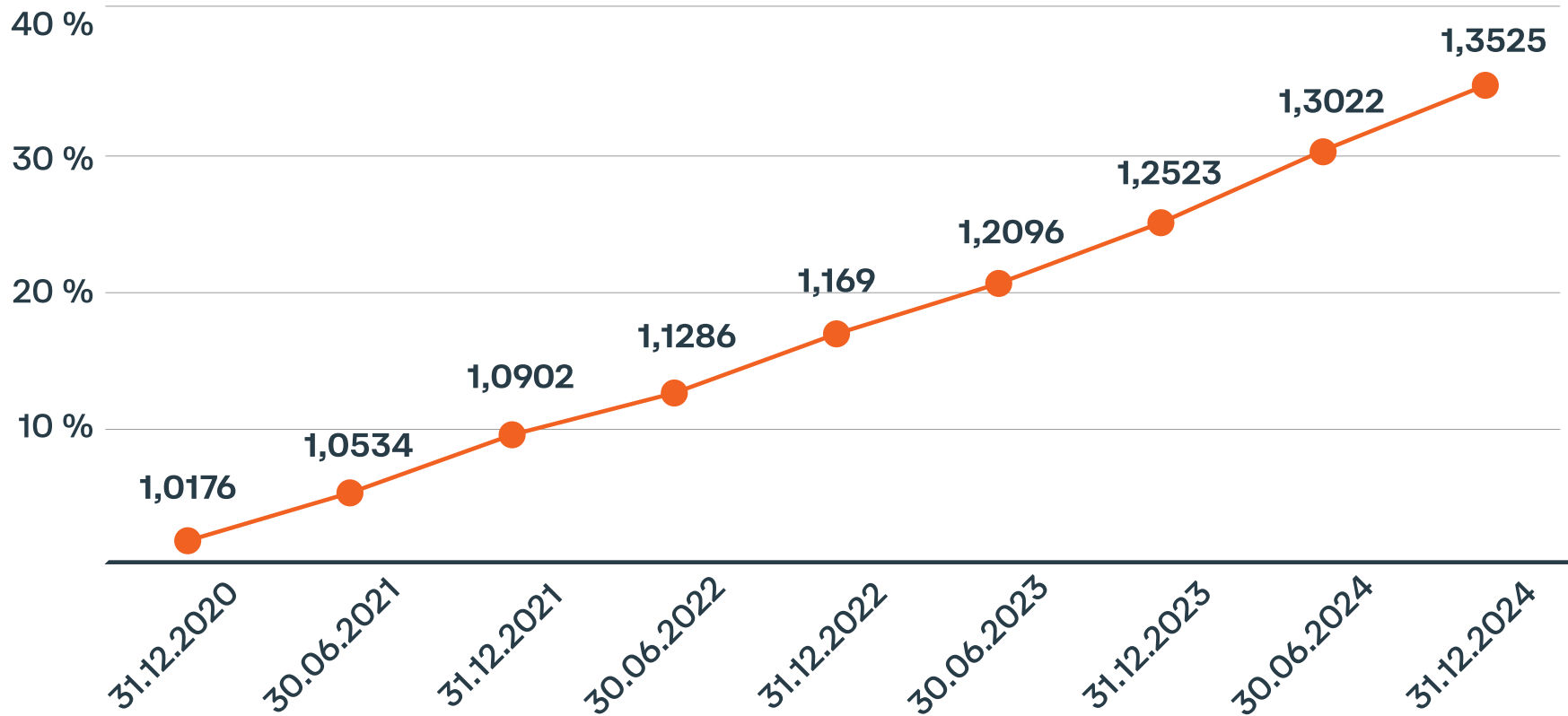
Podíl akcií



Souhrnný ukazatel rizika



Vývoj hodnoty RIA v Kč



Výhody investování do fondu

Fond je koncipován s důrazem na vyvážený poměr mezi výnosem a ochranou investovaného kapitálu. Investorům nabízí nejen atraktivní zhodnocení, ale zároveň i jasné definované mechanismy, které posilují stabilitu výnosu a snižují rizika spojená s investicí. Díky tomu představuje vhodné řešení pro investory, kteří hledají předvídatelný výnos podpořený konzervativním přístupem k řízení fondu.

Přednostní podíl na zisku do výše 8 % p. a.

- Před zakladateli fondu – držiteli výkonnostních investičních akcií (VIA).
- Garance výnosu 7 % p. a.
- Aktuální výnos se pohybuje na úrovni 8 % p. a.

Dvojitá garance minimálního výnosu ve výši 7 % p. a.

- I v případě nižšího zisku či dokonce ztráty fondu.
- **Garance 1:** GARTAL Holding (mateřská společnost) ručí za splacení jistiny a úroků z úvěrů poskytnutých fondem do SPV a nepřenáší developerské riziko na investory.
- **Garance 2:** Redistribuční mechanismus výkonnostních akcií ve prospěch prioritních investičních akcií až do výše fondového kapitálu.



A large, stylized number '4' in a dark blue-grey color, positioned on the left side of the image. The '4' is composed of a thick vertical stroke and a horizontal stroke that curves around the top and left, creating a modern, geometric look.

GARTAL Nadace

Podpora. Rozvoj. Budoucnost.

GARTAL Nadace

V roce 2024 pokračovala GARTAL Nadace v podpoře dětí z dětských domovů, rodin dětí s autismem, osamělých seniorů a vážně nemocných, a to prostřednictvím studentského spolku Mise naděje, jehož byla hlavním přispěvatelem.

Mise naděje pomáhá v situacích, kdy je lidská blízkost a jistota nejdůležitější. Je nám ctí být toho součástí. Naše podpora není pouze finanční – opírá se o hodnoty, které dlouhodobě sdílíme: lidskost, respekt, důvěru a ochotu zasáhnout tam, kde to má největší dopad.

Hlavní aktivity roku 2024

- 32 workshopů finanční gramotnosti v dětských domovech
- 25 kreativních aktivit pro děti v nemocnicích
- 10 koncertů pro seniory a hospitalizované pacienty
- 4 nábory dárců kostní dřeně – celkem 237 nových dárců
- 21 dobrovolníků-lektorů zapojených do pravidelného doučování dětí
- projekt podpory rodin s dětmi s autismem
- výroba a rozdávání tisíců papírových růží pro osamělé seniory

Naši pomoc jsme tak i v roce 2024 směřovali do projektů, které skutečně mění životy.



Rozvoj a podpora zaměstnanců

Úspěch skupiny GARTAL stojí na lidech. Péče o tým je tak dlouhodobým závazkem, který se promítá do každodenní spolupráce, způsobu vedení i firemní kultury.

Rozvoj a vzdělávání zaměstnanců

V roce 2024 se GARTAL soustředil na systematický rozvoj zaměstnanců napříč společnostmi. Top management absolvoval výcvik Extima zaměřený na leadership, komunikaci a strategické rozhodování. V jednotlivých odděleních proběhla specializovaná školení v oblasti developmentu, financí, stavebních příprav a klientského servisu.

Důležitou součástí rozvoje jsou také autorizační zkoušky, pro které GARTAL poskytuje metodickou a organizační podporu.

Pro individuální studium slouží platforma Seduo, díky níž mohou zaměstnanci rozšiřovat své odborné i měkké dovednosti. Každý z nich zároveň disponuje vlastním vzdělávacím rozpočtem, který využívá dle svých profesních cílů.

GARTAL podporuje rovněž účast na odborných konferencích, jež přispívají ke sdílení know-how a poskytují aktuální vhled do trendů v oboru.

Benefity & well-being

Firemní kultura GARTAL vytváří podmínky pro nastavení rovnováhy mezi pracovním a osobním životem. Patří k nim možnost práce z domova, flexibilní pracovní doba, sick days i volný narozeninový den. Tradičním benefitem je také celofiremní vánoční volno, které umožňuje zaměstnancům strávit svátky s rodinou.

V rámci péče o zdraví nabízíme MultiSport kartu a tzv. zdravý benefit – příspěvek na vitamíny a doplňky stravy. Během vitamínových pátek mají zaměstnanci k dispozici čerstvé ovoce, zeleninu a další zdravé občerstvení. Přátelskou atmosféru na pracovišti podtrhuje dog-friendly přístup.

Společné aktivity a týmová soudržnost

Rok 2024 nabídl řadu příležitostí k neformálním setkáním i společným zážitkům: dvoudenní sjíždění Vltavy, účast v běžeckém závodě Vltava Run, letní grilování na střešní terase či týmové sportovní aktivity jako beach volejbal, bowling nebo jóga pod širým nebem.

Významným momentem jsou každoročně také tematické teambuildingy. V roce 2024 se ve spolupráci s profesionálními záchranáři uskutečnil program zaměřený na první pomoc, během něhož si zaměstnanci osvojili praktické postupy využitelné v reálných krizových situacích.

Pravidelné firemní snídaň zase vytvářejí prostor pro networking, pro sdílení novinek, nápadů i kulinářských výtvorů. Rok tradičně uzavírá vánoční večírek jako symbolické poděkování všem kolegům.



Zaměstnanecká zkušenost a otevřený přístup

GARTAL staví na komunikaci a otevřeném dialogu. Celofiremního dotazníku spokojenosti se v roce 2024 zúčastnilo téměř 80 % zaměstnanců. Jeho výsledky slouží jako důležitý podklad k vyhodnocení potřeb a nastavení HR strategií.

Pozornost věnujeme i nástupu a odchodu zaměstnanců. Onboarding zahrnuje adaptační plán, průběžné hodnocení, stanovení rozvojových cílů i osobní setkání s vedením společnosti. Samozřejmou součástí offboardingu je výstupní rozhovor, zpětná vazba, rozlučkový oběd či květiny.

Ambicí skupiny GARTAL je formovat prostředí, ve kterém mohou lidé dlouhodobě rozvíjet svůj potenciál, pracovat s radostí a být hrdí na společné projekty.



Účetní závěrka
a zpráva auditora –
GARTAL Management a. s.

GARTAL Management a.s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA OBDOBÍ

OD 1. 1. 2024 DO 31. 12. 2024



Výroční zpráva za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024
GARTAL Management a.s.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Firma	GARTAL Management a.s.
Sídlo	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
Právní forma	Akciová společnost
IČ	06667911
DIČ	CZ06667911
Předmět podnikání	Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků Projektování pozemkových úprav Příprava a vypracování technických návrhů, grafické a kresličské práce Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení Návrhářská, designérská, aranžérská činnost a modeling Fotografické služby Překladecká a tlumočnická činnost Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy Poskytování technických služeb Zprostředkování obchodu a služeb Velkoobchod a maloobchod Údržba motorových vozidel a jejich příslušenství Pronájem a půjčování věcí movitých Výroba, obchod a služby jinde nezařazené Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Realitní zprostředkování Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence
Základní kapitál	2 000 000,- Kč

Výroční zpráva za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024
GARTAL Management a.s.

OBSAH VÝROČNÍ ZPRÁVY

1. Zhodnocení účetního období
2. Zpráva o skutečnostech, které poskytují informace o podmínkách či situacích, které nastaly až po konci rozvahového dne
3. Zpráva o předpokládaném budoucím vývoji činnosti společnosti
4. Zpráva o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje
5. Zpráva o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů
6. Zpráva o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztazích
7. Informace o tom, zda účetní jednotka má organizační složku v zahraničí
8. Informace požadované podle zvláštních právních předpisů
9. Účetní závěrka k 31. 12. 2024 a zpráva auditora
10. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami



1. ZHODNOCENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ

V průběhu účetního období od 1.1.2024 do 31.12.2024 došlo k nárůstu tržeb, kdy z původní hodnoty tržeb hlavní činnosti ve výši 59 mil. CZK, došlo ke zvýšení na 90 mil. CZK, což představuje zvýšení o přibližně 50 %.

Hlavními partnery společnosti Gartal Management a.s. jsou společnosti ve skupině.

2. ZPRÁVA O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ POSKYTUJÍ INFORMACE O PODMÍNKÁCH ČI SITUACÍCH, KTERÉ NASTALY AŽ PO KONCI ROZVAHOVÉHO DNE

Žádné skutečnosti, které by zásadním způsobem ovlivnily účetní závěrku za účetní období od 1.1.2024 do 31.12.2024, nenastaly.

3. ZPRÁVA O PŘEDPOKLÁDANÉM BUDOUCÍM VÝVOJI ČINNOSTI SPOLEČNOSTI

V období od 1.1.2024 bude společnost pokračovat ve svých aktivitách, zejména zpracování projektové dokumentace a vyhledávání nových projektů.

4. ZPRÁVA O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Společnost nevyvíjela žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

5. ZPRÁVA O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Společnost nenabyla žádné vlastní obchodní podíly.

6. ZPRÁVA O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ PRÁVNÍCH VZTAZÍCH

Při svých aktivitách společnost dodržuje relevantní právní předpisy týkající se ochrany životního prostředí vč. nakládání s odpady a v pracovně právní oblasti pro své zaměstnance pořádá pravidelná školení v jednotlivých oblastech podnikání společnosti, školení řidičů, bezpečnosti práce a požární ochrany.

7. INFORMACE O TOM, ZDA ÚČETNÍ JEDNOTKA MÁ ORGANIZAČNÍ SLOŽKU V ZAHRANIČÍ

Gartal Management a.s. nemá organizační složku v zahraničí.

8. INFORMACE POŽADOVANÉ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Na Gartal Management a.s. se nevztahuje požadavek podávat informace podle zvláštních právních předpisů.

9. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2024 DO 31. 12. 2024 A ZPRÁVA AUDITORA

Účetní závěrka byla ověřena auditorskou společností PKF APOGEO Audit, s.r.o.. Zpráva auditora následuje a je nedílnou součástí této výroční zprávy.



10. ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami následuje a je nedílnou součástí této výroční zprávy.

V Praze, dne 27. 06. 2025

Statutární orgán: Ing. Rostislav Petčenko

Podpis: *Petčenko*

Podpisová vlna



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky společnosti

GARTAL Management a.s. k 31. 12. 2024

PKF APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ186 00 Praha 8

počet stran: 5

PKF APOGEO Audit, s.r.o.
Rohan Business Center, Recepce B
Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8

IČ: 27197310
DIČ: CZ27197310

Tel.: +420 267 997 700
www.pkfapogeo.cz



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky společnosti GARTAL Management a.s.

Se sídlem: Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9

Identifikační číslo: 06667911

Hlavní předměty podnikání:

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
- Realitní zprostředkování
- Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionáři společnosti GARTAL Management a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti GARTAL Management a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2024, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2024 a přílohy této účetní závěrky včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. 12. 2024, nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů.

PKF APOGEO Audit, s.r.o.
Rohan Business Center, Recepce B
Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8

IČ: 27197310
DIČ: CZ27197310

Tel.: +420 267 997 700
www.pkfapogeo.cz

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významné (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

- 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 statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku

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

Při sestavování účetní závěrky je 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 jeho 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 vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje

- významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

V Praze dne 27. června 2025

Auditorská společnost:
PKF APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepcie B
CZ 186 00 Praha 8
Oprávnění č. 451

Odpovědný auditor:
Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239

Rozvaha podle Přílohy č. 1
vyhlášky č. 500/2002 Sb.

ROZVAHA

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2024

(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2024		06867911

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

GARTAL Management a.s. a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, kde-li se od bydliště

Kovářská 2537/5
Praha
190 00

Označení	AKTIVA	čís. řád.	Běžné účetní období				Minulé úč. období	
			Brutto 1	Korigce 2	Netto 3	Netto 4		
a	AKTIVA CELKEM	Součet A. až D.	1	67 410	4 437	62 973	76 682	
B.	Stálá aktiva	Součet B.I. až B.III.	3	17 972	4 437	13 535	39 041	
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	Součet II.1. až II.5.	14	8 311	4 437	3 874	4 703	
B.II. 1	Pozemky a stavby		15	124		15	109	113
B.II. 1.2.	Stavby		17	124		15	109	113
B.II. 2.	Hmotné movité věci a jejich soubory		18	7 501	4 353	3 146	4 590	
B.II. 4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek		20	377	69	308	0	
B.II. 4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek		23	377	69	308	0	
B.II. 5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončení dl. hmotný majetek		24	309		309	0	
B.II. 5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek		26	309		309	0	
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	Součet III.1. až III.7.	27	9 661		9 661	34 338	
B.III. 6.	Zálohy a úvěry – ostatní		33	9 661		9 661	34 338	
C.	Oběžná aktiva	Součet C.I. až C.IV.	37	48 379		48 379	36 805	
C.II.	Pohledávky	Součet II.1. až II.3.	46	44 932		44 932	35 615	
C.II. 1.	Dlouhodobé pohledávky		47	533		533	22 990	
C.II. 1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba		49				22 921	
C.II. 1.5.	Pohledávky – ostatní		52	533		533	69	
C.II. 1.5.4.	Jiné pohledávky		56	533		533	69	
C.II. 2.	Krátkodobé pohledávky		57	44 399		44 399	12 625	
C.II. 2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		58	23 165		23 165	9 162	
C.II. 2.4.	Pohledávky – ostatní		61	21 234		21 234	3 463	
C.II. 2.4.3.	Stát – daňové pohledávky		64				605	
C.II. 2.4.4.	Krátkodobě poskytnuté zálohy		65	585		585	850	
C.II. 2.4.5.	Dohadné účty aktivní		66	20 649		20 649	2 008	
C.IV.	Peněžní prostředky	Součet IV.1. až IV.2.	71	3 447		3 447	1 190	
C.IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně		72	7		7	21	
C.IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech		73	3 440		3 440	1 169	
D.	Časové rozlišení aktiv	Součet D.1. až D.3.	74	1 059		1 059	836	
D. 1.	Náklady příštích období		75	1 059			059	

Označení	PASIVA	čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	Součet A. až D.	78	76 682
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79	65 550
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	80	2 000
A.I. 1.	Základní kapitál		81	2 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV. 1. až IV.2.	95	40 929
A.IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neutrazená ztráta minulých let (+/-)		96	40 929
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99	22 621
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	11 132
B.	Rezervy	Součet B.1. až B.4.	102	1 600
B. 1.	Rezerva na odchody a podobné závazky		103	1 600
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	107	9 532
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	108	2 593
C.I. 2.	Závazky k úvěrovým institucím		112	1 465
C.I. 4.	Závazky z obchodních vztahů		114	16
C.I. 8.	Odkládaný daňový závazek		118	181
C.I. 9.	Závazky – ostatní		119	931
C.I. 9.1.	Závazky ke společnostem		120	27
C.I. 9.2.	Dohadné účty pasivní		121	809
C.I. 9.3.	Jiné závazky		122	95
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123	6 939
C.II. 3.	Krátkodobé přijaté zálohy		128	2 250
C.II. 4.	Závazky z obchodních vztahů		129	2 480
C.II. 8.	Závazky ostatní		133	2 209
C.II. 8.3.	Závazky k zaměstnancům		136	661
C.II. 8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		137	360
C.II. 8.5.	Stát – daňové závazky a dotace		138	1 188
D.	Časové rozlišení pasiv	Součet D.1. až D.2.	141	489
D. 1.	Výdaje příštích období		142	489

Sestaveno dne:
27.06.2025

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky
nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou:

Petčenko

Právní forma účetní jednotky:
a.s.

Předmět podnikání:
developerská činnost

Podpis:
Pozn.:

PKF APOGEO AUDIT s.r.o.

KA

CR

IC: 27197310, osvědčení č. 451

Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu
ke dni 31.12.2024
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IC
2024		06667911

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
GARTAL Management a.s. a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od bydliště
Kovářská 2537/5
Praha
190 00

Označení	TEXT	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
a	b	c	běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	89 823	59 075
A.	Výkonová spotřeba	Součet A.1. až A.3.	3	66 577
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie		5	995
A. 3.	Služby		6	65 582
D.	Osobní náklady	Součet D.1. až D.2.	9	16 085
D. 1.	Mzdové náklady		10	12 050
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady		11	4 045
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		12	3 788
D. 2.2.	Ostatní náklady		13	257
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	Součet E.1. až E.3.	14	1 515
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku		15	1 515
E. 1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé		16	1 515
III.	Ostatní provozní výnosy	Součet III.1. až III.3.	20	1 013
III. 3.	Jiné provozní výnosy		23	1 013
F.	Ostatní provozní náklady	Součet F.1. až F.5.	24	-976
F. 3.	Daně a poplatky v provozní oblasti		27	14
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období		28	-1 600
F. 5.	Jiné provozní náklady		29	610
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	7 625
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	Součet IV.1. až IV.2.	31	22 921
IV. 1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba		32	22 921
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		38	300
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	Součet VI.1. až VI.2.	39	1 624
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba		40	1 624
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	Součet J.1. až J.2.	43	39
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba		44	39
VII.	Ostatní finanční výnosy		46	5
K.	Ostatní finanční náklady		47	358
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	1 232
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	*(f. 30) + *(f. 48)	49	8 857
L.	Daň z příjmů	Součet L.1. až L.2.	50	2 152
L. 1	Daň z příjmů splatná		51	1 851

PKF APOGEO AUDIT s.r.o.

KA

CR

IC: 27197310, osvědčení č. 451

Označení	TEXT	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
a	b	c	běžném 1	minulém 2
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		52	341
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	*(f. 49) - L.	53	6 705
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	*(f. 53) - M.	55	6 705
*	Čistý obrát za účetní období		56	89 823

Petčenko

Sestaveno dne:
27.06.2025

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky
nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou:

Petčenko

Právní forma účetní jednotky:
a.s.

Předmět podnikání:
developerská činnost

Podpis:
Pozn.:

PKF APOGEO AUDIT s.r.o.

KA

CR

IC: 27197310, osvědčení č. 451

Příloha v účetní závěrce
v plném rozsahu
Korporace GARTAL Management a.s. a.s.

ke dni 31.12.2024

- Obsah přílohy
Podle § 39 a § 39b vyhlášky č. 500/2002 Sb.:
1.

Popis účetní jednotky

2.

Použití obecné účetní zásady, účetní metody a odchylky od těchto metod

3.

Informace k položkám závazkových vztahů

4.

Výše a povaha jednotlivých položek výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem

5.

Průměrný počet zaměstnanců dle kategorií v průběhu účetního období

6.

Informace o konsolidovaných účetních jednotkách a přidružených účetních jednotkách

7.

Cenné papíry vydané účetní jednotkou

8.

Informace o rozdělení zisku nebo vypořádání ztráty

9.

Informace o položkách dlouhodobých aktiv

10.

Odložená daň na konci účetního období a její vývoj

11.

Povaha a obchodní účel operací účetní jednotky, které nejsou zahrnuty v rozvaze a jejich finanční dopad na účetní jednotku

12.

Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky
-
- GARTAL

1. Popis účetní jednotky

Název: GARTAL Management a.s.
Sídlo: Kovářská 2537/5, PSČ 190 00, Praha a.s.
Právní forma:
IČ: 06667911
Předmět podnikání: developerská činnost
Den vzniku účetní jednotky: 11.12.2017
Zdaňovací období: od 1.1.2024 do 31.12.2024
Rozvahový den: 31.12.2024
Okamžik sestavení účetní závěrky: 27.6.2025

2. Použité obecné účetní zásady, účetní metody a odchylky od těchto metod

2.1. Použité obecné účetní zásady

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

2.2. Použité účetní metody

Účetnictví společnosti bylo vedeno a účetní závěrka sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platné znění a Vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění a českými účetními standardy. Údaje vycházejí z účetních záznamů účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní záznamy) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici. Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

2.3. Informace o odchylkách od metod podle § 7 odst. 5 zákona o účetnictví s uvedením jejich vlivu na majetek a závazky, na finanční situaci a výsledek hospodaření účetní jednotky

Není náplň.

2.4. Způsob oceňování majetku a závazků

Majetek i závazky se oceňují v pořizovacích cenách. Součástí ocenění u majetku jsou náklady s pořízením související (např. clo, dopravné)

2.5. Způsob stanovení úprav hodnot majetku (odpisy a opravné položky)

Daňové odpisy u majetku zařazeného do 30.6.2021 jsou shodné s odpisy účetními. Použitý odpis je rovnoměrný. U majetku zařazeném od 1.7.2021 jsou daňové odpisy zrychlené, případně mimořádné,



oproti tomu účetní odpisy jsou stanoveny dle předpokládané životnosti. Opravné položky ve sledovaném období tvořeny nebyly.

2.6. Způsob přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu

K přepočtu je využívám aktuální kurz ČNB

2.7. Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků

Není náplň

2.8. Použitý oceňovací model a technika při ocenění reálnou hodnotou

Není náplň

3. Informace k položkám závazkových vztahů

3.1. Závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než 5 let

Není náplň

3.2. Závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), které jsou kryty věcnými zárukami

Není náplň

3.3. Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry poskytnuté členům řídicích, kontrolních a případně správních orgánů

Není náplň

3.4. Závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), podmíněné závazkové vztahy a poskytnuté věcné záruky, které nejsou vykázány v rozvaze

Není náplň

3.5. Penzijní závazky a závazky vůči účetním jednotkám v konsolidačním celku a přidruženým účetním jednotkám

Není náplň

4. Výše a povaha jednotlivých položek výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem

Není náplň



5. Průměrný počet zaměstnanců dle kategorií v průběhu účetního období

16

6. Informace o konsolidovaných účetních jednotkách a přidružených účetních jednotkách

6.1. Účetní jednotka, která sestavuje konsolidovanou účetní závěrku nejužší skupiny účetních jednotek

Konsolidovanou účetní závěrku nejužší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje GARTAL Corporate Group SE se sídlem Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9, IČO: 17864330, zapsána u MS v Praze sp. zn H 2603

7. Cenné papíry vydané účetní jednotkou

Není náplň.

8. Informace o rozdělení zisku nebo vypořádání ztráty

V roce 2024 došlo k vyplacení dividendy jedinému společníku společnosti GARTAL Corporate Group SE v hodnotě 22.921.000,-

9. Informace o položkách dlouhodobých aktiv

Dlouhodobá ak-tiva	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Konečný stav	Opravné položky a oprávky		
					Počátek	Změna	Konec
Stavby	123.545,73	-	-	123.545,73	10.132	4.201	14.333
Hmotné movité věci	7.501.243,88	-	-	7501243,88	2.911.206	1.442.100	4.353.306
Drobné hmotné movité věci	-	376.815,85	-	3768.15,85	-	68.656	68.656
Ostatní zápůjčky a úvěry	34.337.698,63	14.723.643,81	39.400.000	9.661.342,44			

10. Odložená daň na konci účetního období a její vývoj

340.878,57,-

11. Povaha a obchodní účel operací účetní jednotky, které nejsou zahrnuty v rozvaze a jejich finanční dopad na účetní jednotku

Není náplň.



12. Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

Není náplň.

Sestaveno dne: 27.6.2025

Sestavil: Ivanna Ivanyk



Zpráva o vztazích za Účetní období

a) Vztahy mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)

Ovládaná osoba:	GARTAL Management a.s.
IČO:	066 67 911
Sídlo:	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9

b) Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle ust. § 82 odst. 1 ZOK a v souladu s podnikatelskou strategií v oblasti bytového developmentu, jak je stanovena v jejím statutu. Jejím cílem je naplňování této strategie a dosahování zisku z podnikatelské činnosti projektového managementu.

Osoby ovládající

Název:	GARTAL Corporate Group SE
IČO:	178 64 330
Sídlo:	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název:	GARTAL Administrativní s.r.o.
IČO:	284 13 695
Sídlo:	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládající osoby

Název:	GARTAL Investment fund SICAV a.s.
IČO:	054 79 819
Sídlo:	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládající osoby

Název:	GARTAL Stavební s.r.o.
IČO:	082 34 728
Sídlo:	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládající osoby



Název:	GARTAL Holding a.s.
IČO:	066 68 178
Sídlo:	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládající osoby

Název:	GARTAL Holding Central Bohemia s.r.o.
IČO:	212 68 711
Sídlo:	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládající osoby

Název:	GARTAL Družstevní s.r.o.
IČO:	214 81 547
Sídlo:	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládající osoby

c) Způsob a prostředky ovládání

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládání, tj. ovládání skrze majetkový podíl na ovládané osobě prostřednictvím valné hromady, čímž přímo uplatňuje rozhodující vliv na ovládanou osobu.

d) Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK)

V Účetním období nebyla učiněna žádná jednání učiněna na popud nebo v zájmu osob dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK).

///

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
-------------	-------------	----------------	--------------------	-----------------



e) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. e) ZOK)

V Účetním období nedošlo k uzavření žádných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK).

///

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
GARTAL Holding a.s.	Úvěrová smlouva	20.9.2019	8.950.000,- Kč	xxx
GARTAL Stavební s.r.o.	Smlouva o spolupráci týkající se poskytování služeb	1.1.2024	xxx	5.540.417,01,- Kč
GARTAL Stavební s.r.o.	Smlouva o podnájmu	1.7.2022	xxx	575.449,55,- Kč

f) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 4 ZOK)

Ze vztahu mezi shora jmenovanými ovládajícími osobami a osobou ovládanou neplnou společností GARTAL Management a.s. žádné výhody, žádné nevýhody ani žádná rizika.

Ze vztahu mezi společností GARTAL Management a.s. a osobami ovládanými stejnými ovládajícími osobami neplnou společností GARTAL Management a.s. žádné výhody, žádné nevýhody ani žádná rizika.

Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán společnosti tímto prohlašuje, že:

- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti statutárního orgánu ovládané osoby nebo které si statutární orgán ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů nebo od jiných osob; a
- statutárnímu orgánu ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

Zpracoval: Ing. Rostislav Petčenko
Funkce: předseda správní rady společnosti
Dne: 27. 6. 2025

Petčenko

Podpis:



Zpráva auditora –
GARTAL Stavební s.r.o.

GARTAL Management a.s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA OBDOBÍ

OD 1. 1. 2024 DO 31. 12. 2024

Výroční zpráva za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024
GARTAL Management a.s.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Firma	GARTAL Management a.s.
Sídlo	Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9
Právní forma	Akciová společnost
IČ	06667911
DIČ	CZ06667911
Předmět podnikání	Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků Projektování pozemkových úprav Příprava a vypracování technických návrhů, grafické a kresličské práce Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení Návrhářská, designérská, aranžérská činnost a modeling Fotografické služby Překladecká a tlumočnická činnost Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy Poskytování technických služeb Zprostředkování obchodu a služeb Velkoobchod a maloobchod Údržba motorových vozidel a jejich příslušenství Pronájem a půjčování věcí movitých Výroba, obchod a služby jinde nezařazené Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Realitní zprostředkování Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence
Základní kapitál	2 000 000,- Kč



Výroční zpráva za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024
GARTAL Management a.s.

OBSAH VÝROČNÍ ZPRÁVY

1. Zhodnocení účetního období
2. Zpráva o skutečnostech, které poskytují informace o podmínkách či situacích, které nastaly až po konci rozvahového dne
3. Zpráva o předpokládaném budoucím vývoji činnosti společnosti
4. Zpráva o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje
5. Zpráva o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů
6. Zpráva o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztazích
7. Informace o tom, zda účetní jednotka má organizační složku v zahraničí
8. Informace požadované podle zvláštních právních předpisů
9. Účetní závěrka k 31. 12. 2024 a zpráva auditora
10. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami



1. ZHODNOCENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ

V průběhu účetního období od 1.1.2024 do 31.12.2024 došlo k nárůstu tržeb, kdy z původní hodnoty tržeb hlavní činnosti ve výši 59 mil. CZK, došlo ke zvýšení na 90 mil. CZK, což představuje zvýšení o přibližně 50 %.

Hlavními partnery společnosti Gartal Management a.s. jsou společnosti ve skupině.

2. ZPRÁVA O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ POSKYTUJÍ INFORMACE O PODMÍNKÁCH ČI SITUACÍCH, KTERÉ NASTALY AŽ PO KONCI ROZVAHOVÉHO DNE

Žádné skutečnosti, které by zásadním způsobem ovlivnily účetní závěrku za účetní období od 1.1.2024 do 31.12.2024, nenastaly.

3. ZPRÁVA O PŘEDPOKLÁDANÉM BUDOUCÍM VÝVOJI ČINNOSTI SPOLEČNOSTI

V období od 1.1.2024 bude společnost pokračovat ve svých aktivitách, zejména zpracování projektové dokumentace a vyhledávání nových projektů.

4. ZPRÁVA O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Společnost nevyvíjela žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

5. ZPRÁVA O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Společnost nenabyla žádné vlastní obchodní podíly.

6. ZPRÁVA O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ PRÁVNÍCH VZTAZÍCH

Při svých aktivitách společnost dodržuje relevantní právní předpisy týkající se ochrany životního prostředí vč. nakládání s odpady a v pracovně právní oblasti pro své zaměstnance pořádá pravidelná školení v jednotlivých oblastech podnikání společnosti, školení řidičů, bezpečnosti práce a požární ochrany.

7. INFORMACE O TOM, ZDA ÚČETNÍ JEDNOTKA MÁ ORGANIZAČNÍ SLOŽKU V ZAHRANIČÍ

Gartal Management a.s. nemá organizační složku v zahraničí.

8. INFORMACE POŽADOVANÉ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Na Gartal Management a.s. se nevztahuje požadavek podávat informace podle zvláštních právních předpisů.

9. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2024 DO 31. 12. 2024 A ZPRÁVA AUDITORA

Účetní závěrka byla ověřena auditorskou společností PKF APOGEO Audit, s.r.o.. Zpráva auditora následuje a je nedílnou součástí této výroční zprávy.



10. ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami následuje a je nedílnou součástí této výroční zprávy.

V Praze, dne 27. 06. 2025

Statutární orgán: Ing. Rostislav Petčenko

Podpis:Petčenko.....

Podpisová vlna



GARTAL

GARTAL Corporate Group SE

+420 840 400 440

info@gartal.cz

Kovářská 2537/5, 190 00 Praha 9 — Libeň

www.gartal.cz