

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA **o ověření účetní závěrky** **za období od 1. dubna 2025 do 31. března 2026**

TD invest, a.s.
Pelušková 1407, Praha 9
IČO: 286 65 457

Výtisk č.: 4...

Zpráva nezávislého auditora akcionářům společnosti

TD invest, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti TD invest, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. březnu 2026, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. března 2026 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v úvodu přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti TD invest, a.s. k 31. březnu 2026 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. března 2026 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

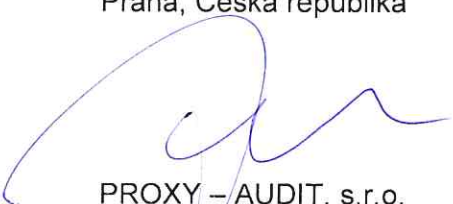
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- 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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

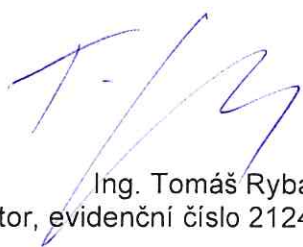
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních 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.

13. srpna 2026
Praha, Česká republika



PROXY – AUDIT, s.r.o.
Plzeňská 3217/16, Praha 5
evidenční číslo 476
Ing. Jaroslav Havelka
jednatel



Ing. Tomáš Ryba
statutární auditor, evidenční číslo 2124

VÝROČNÍ ZPRÁVA

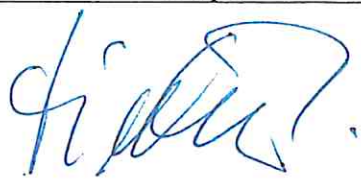
za období od 1. dubna 2025 do 31. března 2026

Název společnosti: TD invest, a.s.
Sídlo: Peluškova 1407
198 00 Praha
IČO: 286 65 457

Obsahuje:

- i. Účetní závěrka
- ii. Zpráva o vztazích sestavená dne 30. června 2026

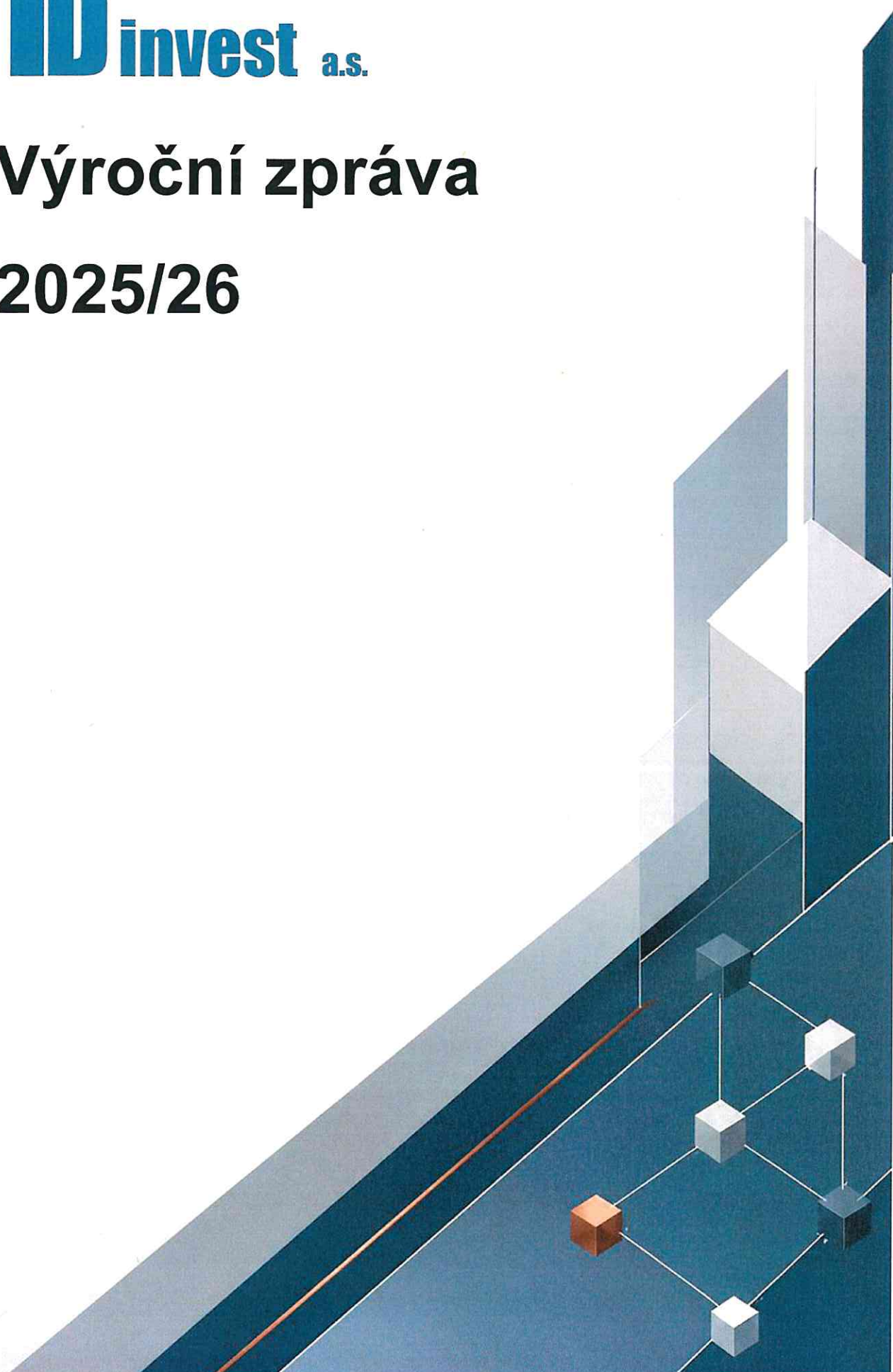
Okamžik sestavení: 13.8.2026

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Jaroslav Tintěra Člen představenstva	



Výroční zpráva

2025/26



Představenstvo obchodní společnosti TD invest, a.s. se sídlem v Praze
vydává na základě dokončené účetní závěrky
tuto

VÝROČNÍ ZPRÁVU

o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku za účetní období
hospodářského roku 2025/2026 (od 1. 4. 2025 do 31. 3. 2026)

OBSAH VÝROČNÍ ZPRÁVY SPOLEČNOSTI TD INVEST, A.S.

I. Výroční zpráva

I.1.	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	1
I.2.	ORGANIZACE, ŘÍZENÍ A ČINNOST SPOLEČNOSTI.....	2
I.3.	VÝNOSY, NÁKLADY, HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK	3
I.4.	ROZVAHA, AKTIVA A PASIVA SPOLEČNOSTI	4
I.5.	CASH FLOW	5
I.6.	AUDIT	5
I.7.	VÝKLAD K UPLYNULÉMU ÚČETNÍMU OBDOBÍ A PŘEDPOKLÁDANÉMU VÝVOJI PODNIKÁNÍ.....	5
I.8.	VÝZNAMNÉ SKUTEČNOSTI, RIZIKA A DALŠÍ POVINNÉ INFORMACE	6

II. Zpráva auditora

III. Účetní závěrka společnosti k 31. březnu 2026

IV. Zpráva o vztazích

V. Výpis z obchodního rejstříku

I.1. Základní údaje

Obchodní jméno společnosti: **TD invest, a.s.**
Sídlo společnosti: Praha - Kyje, Pelušková 1407, PSČ 198 00
IČ společnosti: 28665457

a) **Představenstvo:** Jaroslav Tintěra, člen představenstva
b) **Dozorčí rada:** Ing. Jan Tyl, člen dozorčí rady do 31. 8. 2025;
Bc. Vlastimil Polák, člen dozorčí rady od 5. 6. 2026

c) Obchodní společnost TD invest, a.s. vznikla rozdělením formou odštěpení od obchodní společnosti Chládek & Tintěra, a.s., se sídlem Litoměřice, Nerudova 16, PSČ 412 01, IČ 627 43 881, a přešla na ni tak část obchodního jmění společnosti Chládek & Tintěra, a.s., s tím, že obchodní společnost Chládek & Tintěra, a.s. nebyla zrušena ani nezanikla. Společnost byla do obchodního rejstříku zapsána dne 1. 7. 2008.

d) **Základní kapitál** společnosti k 31. 3. 2026 činí 21 000 000 Kč.

e) Akcie společnosti nejsou veřejně obchodovatelné, přičemž základní kapitál společnosti tvoří:

- 180 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč,
- 3 000 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 Kč

f) **Akcionáři** společnosti vlastní akcie v hodnotě přesahující 10 % základního kapitálu společnosti k 31. 3. 2026:

1. pan Jaroslav Tintěra vlastní podíl na základním kapitálu a podíl na hlasovacích právech ve výši 67,12 %.
2. společnost enteria a.s. vlastní podíl na základním kapitálu a podíl na hlasovacích právech ve výši 32,42 %.

Během účetního období 2025/2026 nedošlo k žádné změně v akcionářské struktuře.

g) **Dceřiné společnosti** a v nich držené obchodní podíly k 31. 3. 2026:

- Chládek a Tintěra Havlíčkův Brod, a.s. se sídlem v Havlíčkově Brodě, ul. Průmyslová č. 941, PSČ 580 01, 60% podíl na základním kapitálu společnosti.
- H-PRO spol. s r.o. se sídlem v Ústí nad Labem, Důlce 39, 400 01, 51% podíl na základním kapitálu společnosti.
- Cheper, a.s. se sídlem v Praze 9, Pelušková 1407, Kyje, 198 00, 100% podíl na základním kapitálu společnosti
- Cheper PRO GEO s.r.o. se sídlem v Praze 9, Pelušková 1407, Kyje, 198 00, 100% podíl na základním kapitálu.

h) **Spoluovládané společnosti** a v nich držené obchodní podíly k 31. 3. 2026:

- Duchcovská svařovna, a.s. se sídlem v Duchcově, Želénská 2, 41901, 50% podíl na základním kapitálu společnosti.

i) **Předmět podnikání:**

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Výroční zpráva je uložena v sídle společnosti na adrese Praha - Kyje, Pelušková 1407, PSČ 198 00.

I.2. Organizace, řízení a činnost společnosti

Organizace a řízení provozní činnosti

Společnost neměla v hospodářském roce 2025/2026 vlastní zaměstnance. Řízení zajišťovalo představenstvo pod dohledem dozorcí rady a běžný chod byl zajišťován externě, zejména v oblasti účetnictví, daňového poradenství, právních služeb, správy majetku a souvisejících průřezových činností.

Obchodní činnost

Obchodní činnost byla realizována především pronájmem nemovitostí ve vlastnictví společnosti v Litoměřicích, Terezíně a Lovosicích na základě příslušných nájemních smluv. V průběhu období společnost rovněž prodala movitý majetek.

Příprava, technický rozvoj a informační systémy

Technická příprava, rozvoj a informační podpora jsou s ohledem na model fungování společnosti zajišťovány v rámci smluvních vztahů s externími dodavateli a za využití jejich odpovídajících systémů a infrastruktury.

V hospodářském roce 2025/2026 byla provozována vlečka v areálu Lovosice. Po rozvahovém dni byla zahájena aktualizace technického záměru na rozšíření využití tamní haly pro opravy, údržbu a garážování těžké kolejové mechanizace. Prověřována je rovněž případná možnost širšího provozního využití areálu. Projekt je ve fázi technického a ekonomického posouzení; o jeho realizaci, rozsahu ani investičních nákladech dosud nebylo konečně rozhodnuto.

Systémy managementu a kvalifikační předpoklady

S ohledem na předmět a rozsah podnikání společnosti není účelné zavádění a udržování vlastních systémů managementu dle norem řady ISO. U pronajatých nemovitostí jsou příslušné provozní, bezpečnostní a environmentální požadavky zajišťovány v rámci smluvních vztahů s jejich uživateli.

Ekonomika

Účetní výsledky společnosti TD invest, a.s. jsou podrobně uvedeny v účetní závěrce. Pro účely manažerského sledování je u společnosti uplatňován systém sledování nákladů a výnosů.

Personalistika

Společnost v hospodářském roce 2025/2026 neměla vlastní zaměstnance.

I.3. Výnosy, náklady, hospodářský výsledek

Tržby z prodeje výrobků a služeb dosáhly za hospodářský rok 2025/2026 částky 7,334 mil. Kč (2024/2025: 7,384 mil. Kč). Provozní výsledek hospodaření činil 15,794 mil. Kč (2024/2025: ztráta 3,991 mil. Kč). Na meziroční změně se významně podílel prodej movitého majetku: ostatní provozní výnosy zahrnují výnos z prodeje dlouhodobého hmotného majetku 25,528 mil. Kč a ostatní provozní náklady jeho zůstatkovou cenu 8,184 mil. Kč. Výnosy z podílů činily 4,800 mil. Kč (2024/2025: 4,200 mil. Kč) a výnosové úroky 0,798 mil. Kč (2024/2025: 1,183 mil. Kč). Výsledek hospodaření před zdaněním dosáhl 21,499 mil. Kč a výsledek hospodaření po zdanění 17,938 mil. Kč (2024/2025: 0,208 mil. Kč).

Posouzení a meziroční porovnání ukazatelů rentability:

- Rentabilita tržeb (čistý zisk / tržby) = 244,58 % (2024/2025: 2,82 %)
- Rentabilita vlastního kapitálu (čistý zisk / vlastní kapitál) = 2,92 % (2024/2025: 0,03 %)
- Rentabilita celkových aktiv (čistý zisk / aktiva) = 2,88 % (2024/2025: 0,03 %)

Daň z příjmů činila 3,561 mil. Kč, z toho splatná daň 1,860 mil. Kč a odložená daň 1,701 mil. Kč. Čistý výsledek hospodaření společnosti činí zisk 17,938 mil. Kč.

O naložení s výsledkem hospodaření za účetní období 2025/2026 rozhodne valná hromada na základě návrhu představenstva.

I.4. Rozvaha, aktiva a pasiva společnosti

Celková aktiva společnosti k 31. 3. 2026 činila 622,174 mil. Kč (k 31. 3. 2025: 600,810 mil. Kč). Meziročně se tak zvýšila o 21,364 mil. Kč.

Dlouhodobý majetek dosáhl hodnoty 603,134 mil. Kč (k 31. 3. 2025: 549,427 mil. Kč). Z této částky připadalo 50,885 mil. Kč (k 31.3.2025: 64,065 mil. Kč) na dlouhodobý hmotný majetek a 552,249 mil. Kč (k 31.3.2025: 485,362 mil. Kč) na dlouhodobý finanční majetek.

Dlouhodobý finanční majetek zahrnoval podíly v ovládaných osobách ve výši 485,362 mil. Kč (k 31.3.2025: 485, 362 mil. Kč) a ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly ve výši 66,887 mil. Kč (k 31.3.2025: 0 mil. Kč).

Oběžná aktiva činila k 31. 3. 2026 celkem 19,040 mil. Kč (k 31. 3. 2025: 51,383 mil. Kč). Tvořily je zejména peněžní prostředky ve výši 15,652 mil. Kč (k 31.3.2025: 50,492 mil. Kč) a pohledávky ve výši 3,388 mil. Kč (k 31.3.2025: 0,891 mil. Kč). Meziroční snížení oběžných aktiv souviselo především s použitím peněžních prostředků na pořízení dlouhodobého finančního majetku.

Základní kapitál společnosti činil 21 mil. Kč a v průběhu hospodářského roku 2025/2026 nedošlo ke změně jeho výše. Základní kapitál je plně splacen.

Vlastní kapitál společnosti k 31. 3. 2026 dosáhl hodnoty 615,368 mil. Kč (k 31. 3. 2025: 599,788 mil. Kč). Jeho součástí byl základní kapitál ve výši 21 mil. Kč, kapitálové fondy ve výši 41,056 mil. Kč (k 31.3.2025: 39,823 mil. Kč), výsledky hospodaření minulých let ve výši 535,374 mil. Kč (k 31.3.2025: 538,757 mil. Kč) a výsledek hospodaření běžného účetního období ve výši 17,938 mil. Kč (k 31.3.2025: 0,208 mil. Kč). Meziroční vývoj vlastního kapitálu ovlivnil zejména zisk běžného účetního období, rozhodnutí o rozdělení zisku a změna ocenění investičního finančního majetku.

Cizí zdroje společnosti činily k 31. 3. 2026 celkem 6,806 mil. Kč (k 31. 3. 2025: 1,022 mil. Kč). Zahrnovaly odložený daňový závazek ve výši 1,867 mil. Kč (k 31.3.2025: 0,165 mil. Kč) a krátkodobé závazky ve výši 4,939 mil. Kč (k 31.3.2025: 0,857 mil. Kč).

Podíl vlastního kapitálu na celkových aktivech dosáhl přibližně 98,9 %. Majetková a kapitálová struktura společnosti tak zůstává stabilní, s nízkým podílem cizích zdrojů na financování celkových aktiv.

I.5. Cash flow

P. Stav peněžních prostředků k 1. 4. 2025	50 492 tis. Kč
<i>A. Čistý peněžní tok z provozní činnosti</i>	+6 722 tis. Kč
<i>B. Čistý peněžní tok z investiční činnosti</i>	-40 247 tis. Kč
<i>C. Čistý peněžní tok z finanční činnosti</i>	-1 315 tis. Kč
<i>F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků</i>	-34 840 tis. Kč
R. Stav peněžních prostředků k 31. 3. 2026	15 652 tis. Kč

I.6. Audit

Účetní závěrka společnosti byla podrobena ověření auditorskou společností PROXY - AUDIT, s.r.o. Zpráva auditora je nedílnou součástí této výroční zprávy. Ze zprávy vyplývá, že výrok auditora je bez výhrad.

I.7. Výklad k uplynulému účetnímu období a předpokládanému vývoji podnikání

Podnikání společnosti TD invest, a.s. je soustředěno na správu aktiv, zejména na držbu podílů ve společnostech a na vlastnictví, údržbu, technické zhodnocování a pronájem nemovitostí. Součástí činnosti je rovněž provoz vlečky v areálu Lovosice.

Pro hospodářský rok 2026/2027 společnost předpokládá tržby přibližně na úrovni předchozího období, zejména v návaznosti na prodloužení nájemního vztahu s Gymnáziem Josefa Jungmanna, Litoměřice.

Výsledek hospodaření bude nadále záviset zejména na výši dividend přijatých od dceřiných a spoluovládaných společností, na výnosech z pronájmu a na výsledku správy majetku.

Společnost průběžně vyhodnocuje investiční a akviziční příležitosti odpovídající jejímu majetkovému a holdingovému zaměření, včetně případného navýšení stávajících majetkových účastí ve vybraných společnostech. Ke dni sestavení této výroční zprávy nebylo přijato rozhodnutí o uskutečnění konkrétní akvizice ani uzavřena smlouva, která by společnost k takové akvizici zavazovala. Případná realizace bude podmíněna ekonomickým a právním prověřením, oceněním, dohodou o transakčních podmínkách a řádným schválením v souladu s právními předpisy a stanovami společnosti. Při volbě způsobu financování bude společnost přihlížet k zachování přiměřené likvidity a finanční stability.

Na základě projednání a následné žádosti nájemce o předběžný souhlas s rozšířením předmětu technického a ekonomického prověřování areálu v Lovosicích bude pokračovat technické a ekonomické posouzení rozšíření využití haly včetně posouzení cílové varianty, v níž by do areálu Lovosic bylo postupně přemístěno celé středisko drážní dopravy nájemce; k případné realizaci tohoto investičního záměru bude přistoupeno po vyhodnocení rozsahu, nákladů, přínosů a návratnosti.

V souvislosti s probíhajícím vyhodnocováním budoucího nájemního využití objektu Jezuitská se společnost v hospodářském roce 2026/2027 zaměří zejména na nezbytnou údržbu a lokální opravy potřebné k zachování bezpečnosti, provozuschopnosti a dlouhodobé hodnoty objektu. Převážnou část budovy nyní využívá Gymnázium Josefa Jungmanna na základě nájemního vztahu. Pro nezbytné opravy objektu je v interním finančním plánování uvažován pracovní rámec 3–8 mil. Kč. Nejde o účetní rezervu, schválenou investici ani vzniklý závazek; konkrétní práce budou určovány podle jejich technické naléhavosti a skutečného stavu objektu.

Součástí budovy je rovněž bytová jednotka uvolněná po skončení předchozího nájemního vztahu, u níž společnost samostatně posuzuje varianty dalšího nájemního využití a případných dispozičních úprav. Po výběru vhodné varianty bude zpracován výkaz výměr a položkový rozpočet a případná realizace bude samostatně posouzena podle dosažitelného tržního nájemného, ekonomické návratnosti a technických a památkových podmínek.

Společnost současně počítá s likviditním „polštářem“ ve výši do 5 mil. Kč na nepředvídané havarijní a nezbytné opravy ostatních nemovitostí. Uvedené částky představují pouze interní plánovací rámce; nejde o účetní rezervy, schválené investice ani vzniklé závazky. Konkrétní výdaje budou schvalovány podle skutečné technické potřeby, výsledků diagnostiky a cenových nabídek.

I.8. Významné skutečnosti, rizika a další povinné informace

Společnost je účastníkem řízení vedeného u Městského soudu v Praze pod sp. zn. 64 Cm 89/2025, zahájeného na návrh akcionáře enteria a.s. Návrh se týká nepřihlížení k hlasům akcionáře Jaroslava Tintěry při hlasování a určení přijetí usnesení valné hromady ze dne 27. 3. 2025. Ke dni sestavení této výroční zprávy nebylo řízení pravomocně skončeno. V případě úspěchu navrhovatele v tomto řízení bude výsledkem přijetí usnesení valné hromady společnosti ze dne 27.3.2025, kterým rozhodla o výplatě části nerozděleného zisku minulých let akcionářům ve výši 42 mil. Kč. Vzhledem k procesní fázi nelze výsledek řízení spolehlivě určit.

Společnost je jako akcionář společnosti Chládek a Tintěra Havlíčkův Brod a.s. účastníkem řízení vedeného u Krajského soudu v Hradci Králové pod sp. zn. 37 Cm 245/2025, zahájeného na návrh zbylých akcionářů společnosti Chládek a Tintěra Havlíčkův Brod a.s.. Návrh se týká nepřihlížení k hlasům společnosti jako akcionáře společnosti Chládek a Tintěra Havlíčkův Brod a.s. při hlasování a určení přijetí usnesení valné hromady společnosti Chládek a Tintěra Havlíčkův Brod a.s. ze dne 27. 8. 2025. Ke dni sestavení této výroční zprávy nebylo řízení pravomocně skončeno. V případě úspěchu navrhovatelů v tomto řízení bude výsledkem přijetí usnesení valné hromady společnosti Chládek a Tintěra Havlíčkův Brod a.s. ze dne 27.8.2025, kterým rozhodla o výplatě části nerozděleného zisku

minulých let svým akcionářům ve výši 200 mil. Kč. Vzhledem k procesní fázi nelze výsledek řízení spolehlivě určit. Po rozvahovém dni došlo ke změně v dozorčí radě uvedené v části Základní údaje. Dále pokračovala příprava investičního záměru v areálu Lovosice, jak je popsáno v části Příprava, technický rozvoj a informační systémy. Kromě uvedených skutečností nejsou společnosti ke dni sestavení výroční zprávy známy jiné významné události po rozvahovém dni, které by zásadním způsobem měnily informace uvedené v účetní závěrce.

Společnost v hospodářském roce 2025/2026 neprováděla výzkum ani vývoj, nenabyla vlastní akcie, neměla pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí a neměla vlastní zaměstnance. S ohledem na charakter činnosti nevykonávala samostatné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí nad rámec plnění právních a smluvních povinností.

Společnost nepoužívala derivátové finanční nástroje. Vzhledem ke struktuře aktiv je vystavena zejména riziku změny hodnoty majetkových účastí a ostatních dlouhodobých finančních aktiv a dále úvěrovému a likviditnímu riziku. Přestože část finančních aktiv lze za běžných podmínek odprodat v krátké lhůtě, jejich hodnota může kolísat a nelze je považovat za peněžní prostředky. Společnost tato rizika řídí průběžným sledováním investic, pohledávek, závazků a peněžních toků a zachováním přiměřené likvidity.

Přílohy:

1. Zpráva auditora
2. Účetní závěrka společnosti k 31. 3. 2026
3. Zpráva o vztazích
4. Výpis z obchodního rejstříku

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

za období od 1. dubna 2025 do 31. března 2026

Název společnosti: TD invest, a.s.
Sídlo: Pelušková 1407
198 00 Praha
IČO: 286 65 457

Obsahuje:

- i. Rozvaha
- ii. Výkaz zisku a ztráty
- iii. Přehled o peněžních tocích
- iv. Přehled o změnách vlastního kapitálu
- v. Příloha účetní závěrky

Okamžik sestavení: 13.8.2026

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Jaroslav Tintěra Člen představenstva	

ROZVAHA
v plném rozsahu
k 31. březnu 2026
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

TD invest, a.s.

Pelušková 1407

Praha 14 - Kyje, 198 00

Česká republika

IČO: 286 65 457

Označ.	A K T I V A	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
a	b	c				
	AKTIVA CELKEM (ř.02+03+37+78)	001	682 995	- 60 821	622 174	600 810
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva (ř.04+14+27)	003	663 955	- 60 821	603 134	549 427
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.05+06+09+10+11)	004				
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva	006				
B.I.2.1.	Software	007				
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
B.I.3.	Goodwill	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.15+18+19+20+24)	014	111 706	- 60 821	50 885	64 065
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	104 503	- 57 061	47 442	50 175
B.II.1.1.	Pozemky	016	4 889		4 889	4 889
B.II.1.2.	Stavby	017	99 614	- 57 061	42 553	45 286
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	2 458	- 1 350	1 108	11 368
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	4 745	- 2 410	2 335	2 522
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	4 745	- 2 410	2 335	2 522
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024				
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.28 až 34)	027	552 249		552 249	485 362
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	485 362		485 362	485 362
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	66 887		66 887	
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				

PROXY - AUDIT, s.r.o.
AUDITOR
evidenční č. 476

Označ. a	AKTIVA b	číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva (ř.38+46+72+75)	037	19 040		19 040	51 383
C.I.	Zásoby (ř.39+40+41+44+45)	038				
C.I.1.	Materiál	039				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
C.I.3.	Výrobky a zboží	041				
C.I.3.1.	Výrobky	042				
C.I.3.2.	Zboží	043				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky (ř.47+57+68)	046	3 388		3 388	891
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047				
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052				
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společnosti	053				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	056				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	3 388		3 388	891
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	584		584	288
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	2 685		2 685	
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	119		119	603
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společnosti	062				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064				479
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	119		119	124
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066				
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067				
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	068				
C.II.3.1.	Náklady příštích období	069				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštího období	070				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	071				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek (ř.73+74)	072				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074				
C.IV.	Peněžní prostředky (ř.76+77)	075	15 652		15 652	50 492
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	8		8	8
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	15 644		15 644	50 484
D.	Časové rozlišení aktiv (ř.79 až 81)	078				
D.1.	Náklady příštích období	079				
D.2.	Komplexní náklady příštích období	080				
D.3.	Příjmy příštích období	081				

TD Invest, a.s.

Rozvaha k 31. březnu 2026

Označ. a	P A S I V A b	číslo řádku c	Běžné účetní období 5	Minulé účetní období 6
	PASIVA CELKEM (ř.84+104+147)	082	622 174	600 810
A.	Vlastní kapitál (ř.80+88+96+99+102+103)	083	615 368	599 788
A.I.	Základní kapitál (ř.85+86+87)	084	21 000	21 000
A.I.1.	Základní kapitál	085	21 000	21 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	086		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	087		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř.89+90)	088	41 056	39 823
A.II.1.	Ážio	089		
A.II.2.	Kapitálové fondy	090	41 056	39 823
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	091		
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092	1 233	
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	093	39 823	39 823
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	094		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	095		
A.III.	Fondy ze zisku (ř.97+98)	096		
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	097		
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	098		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř.100+101)	099	535 374	538 757
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	534 965	538 757
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101	409	
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	102	17 938	208
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	103		
B. + C.	Cizí zdroje (ř.105+110)	104	6 806	1 022
B.	Rezervy (ř.106 až 109)	105		
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	107		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108		
B.4.	Ostatní rezervy	109		

Označ. a	P A S I V A b	číslo řádku c	Běžné účetní období 5	Minulé účetní období 6
C.	Závazky (ř.111+126+144)	110	6 806	1 022
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř.112+115+116+117+118+119+120+121+122)	111	1 867	165
C.I.1.	Vydané dluhopisy	112		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	114		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	115		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	117		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	120		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	121	1 867	165
C.I.9.	Závazky - ostatní	122		
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	123		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	124		
C.I.9.3.	Jiné závazky	125		
C.II.	Krátkodobé závazky (ř.127+130+131+132+133+134+136)	126	4 939	857
C.II.1.	Vydané dluhopisy	127		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	128		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	129		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	130		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	35	40
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	132	165	685
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134		10
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	135		
C.II.8.	Závazky ostatní	136	4 739	122
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	137	2 695	
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	139		
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140		
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	1 939	
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	142	105	119
C.II.8.7.	Jiné závazky	143		3
C.III.	Časové rozlišení pasív (ř.145+146)	144		
C.III.1.	Výdaje příštích období	145		
C.III.2.	Výnosy příštích období	146		
D.	Časové rozlišení pasív (ř.148+149)	147		
D.1.	Výdaje příštích období	148		
D.2.	Výnosy příštích období	149		

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
druhové členění
za období od 1. dubna 2025 do 31. března 2026
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

TD invest, a.s.

Pelušková 1407

Praha 14 - Kyje, 198 00

Česká republika

IČO: 286 65 457

Označ. a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			Běžném 1	Minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	7 334	7 384
II.	Tržby za prodej zboží	02		
A.	Výkonová spotřeba (ř.04 až 06)	03	3 341	4 068
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	05	461	326
A.3.	Služby	06	2 880	3 742
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07		
C.	Aktivace (-)	08		
D.	Osobní náklady (ř. 10+11)	09		
D.1.	Mzdové náklady	10		
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11		
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12		
D.2.2.	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř.15+18+19)	14	5 116	6 701
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	5 116	6 701
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	5 116	6 701
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy (ř.21 až 23)	20	25 602	
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	25 528	
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	74	
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	8 685	606
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	8 184	
F.2.	Prodaný materiál	26		
F.3.	Daně a poplatky	27	443	556
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F.5.	Jiné provozní náklady	29	58	50
.	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř.01+02-03-07-08-09-14+20-24)	30	15 794	- 3 991

TD invest, a.s.

Výkaz zisku a ztráty (druhově členění) za období od 1. dubna 2025 do 31. března 2026

Označ. a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			Běžném 1	Minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř.32+33)	31	4 800	4 200
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	4 800	4 200
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř.36+37)	35		
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř.40+41)	39	798	1 183
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	798	1 183
I.	Úprava hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř.44+45)	43		
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45		
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	152	3
K.	Ostatní finanční náklady	47	45	37
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř.31-34+35-38+39-42-43+46-47)	48	5 705	5 349
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48)	49	21 499	1 358
L.	Daň z příjmů (ř.51+52)	50	3 561	1 150
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	1 860	
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	1 701	1 150
**	Výsledek hospodaření po zdanění(+/-)	53	17 938	208
M.	Převod podílu na výsledek hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54)	55	17 938	208
*	Čistý obrát za účetní období (ř.01+02)	56	7 334	7 384

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH
výkaz cash-flow
za období od 1. dubna 2025 do 31. března 2026
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

TD invest, a.s.
Pelušková 1407
Praha 14 - Kyje, 198 00
Česká republika
IČO: 286 65 457

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	50 492	45 105
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z: Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	21 499	1 358
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	-13 025	5 517
A.1.1. Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu (+/-)	5 116	6 701
A.1.2. Změna stavu opravných položek, rezerv (souhrnný rozdíl mezi konečným stavem opravných položek k majetkovým účtům a stavem těchto položek na počátku období)	0	0
A.1.3. Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (+/-)	-17 344	0
A.1.4. Výnosy z podílu na zisku (-)	0	0
A.1.5. Vyúčtované nákladové úroky (+) s výjimkou úroků zahrmovaných do ocenění dlouhodobého majetku, a vyúčtované výnosové úroky (-)	-798	-1 183
A.1.6. Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	1	-1
A.* Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	8 474	6 875
A.2. Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-2 959	541
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-2 497	550
A.2.2. Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	-462	-9
A.2.3. Změna stavu zásob (+/-)	0	0
A.2.4. Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	0	0
A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	5 515	7 416
A.3. Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrmovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	0	0
A.4. Přijaté úroky (+)	798	1 183
A.5. Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	409	0
A.6. Přijaté podíly na zisku (+) (lze postupovat odlišně v souladu s §43 odst. 4 vyhlášky)	0	0
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	6 722	8 599
Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1. Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-65 775	-3 212
B.2. Příjmy z prodeje stálých aktiv	25 528	0
B.3. Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	0	0
B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-40 247	-3 212
Peněžní toky z finančních činností		
C.1. Dopady změn dlouhodobých závazků, popřípadě takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (například některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	0	0
C.2. Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-1 315	0
C.2.1. Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, ážia, popřípadě fondů ze zisku včetně složených záloh na toto zvýšení (+)	0	0
C.2.2. Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (+)	0	0
C.2.3. Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)	0	0
C.2.4. Úhrada ztráty společníky (+)	0	0
C.2.5. Přímé platby na vrub fondů (-)	0	0
C.2.6. Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky veřejné obchodní společnosti a komplementáři u komanditních společností (-)	-1 315	0
C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-1 315	0
F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	-34 840	5 387
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	15 652	50 492

PREHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

k 31. březnu 2026
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

TD invest. a.s.

Průškovská 1407

Praha 14 - Kyje, 198 00

Česká republika

IČO: 286 65 457

	Základní kapitál a jeho změny	Vlastní podíly	Ažio a ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly a rozdíly z přeměn	Fondy ze zisku	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	Jiný výsledek hospodaření	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	Celkem
Počáteční stav k 1. dubnu 2024	21 000	0	0	39 823	0	529 842	0	8 914	0	599 579
Oprava chyby	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Změna účetní metody	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podnikové kombinace	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Počáteční stav k 1. dubnu 2024 upravený	21 000	0	0	39 823	0	529 842	0	8 914	0	599 579
Kapitálové transakce s vlastníky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rozdělení zisku - přiděl do fondu ze zisku	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rozdělení zisku - výplata podílu na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rozdělení zisku / Převod ztráty - převod na výsledek hospodaření minulých let	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Záloha na podíl na zisku	0	0	0	0	0	8 914	0	-8 914	0	0
Přecenění cenných papírů	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prodej přeceněných cenných papírů	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Výsledek hospodaření za účetní období 2024	0	0	0	0	0	0	0	208	0	208
Ostatní transakce	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1
Konečný stav k 31. březnu 2025	21 000	0	0	39 823	0	538 757	0	208	0	599 788
Oprava chyby	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Změna účetní metody	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podnikové kombinace	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Počáteční stav k 1. dubnu 2025 upravený	21 000	0	0	39 823	0	538 757	0	208	0	599 788
Oprava účtování minulých let	0	0	0	0	0	0	409	0	0	409
Rozdělení zisku - přiděl do fondu ze zisku	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rozdělení zisku - výplata podílu na zisku	0	0	0	0	0	-3 792	0	-208	0	-4 000
Rozdělení zisku / Převod ztráty - převod na výsledek hospodaření minulých let	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Záloha na podíl na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Přecenění cenných papírů	0	0	0	1 233	0	0	0	0	0	1 233
Prodej přeceněných cenných papírů	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Výsledek hospodaření za účetní období 2025	0	0	0	0	0	0	0	17 938	0	17 938
Zaokrouhlení	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Konečný stav k 31. březnu 2026	21 000	0	0	41 056	0	534 965	409	17 938	0	615 368

PROXY - AUDIT, s.r.o.

AUDITOR

evidenční č. 476

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

za hospodářský rok končící 31. 3. 2026
(od 1. 4. 2025 do 31. 3. 2026)

Název společnosti:	TD invest, a.s.
Sídlo:	Pelušková 1407, 198 00 Praha 14 – Kyje
Právní forma:	akciová společnost
IČ:	28665457

OBSAH

1.	POPIS SPOLEČNOSTI	3
2.	ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	3
3.	OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY A POUŽITÉ ÚČETNÍ METODY	4
3.1.	MĚNA ÚČETNICTVÍ A PŘEPOČTY ÚDAJŮ V CIZÍCH MĚNÁCH NA MĚNU ÚČETNICTVÍ.....	4
3.2.	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK	4
3.3.	FINANČNÍ MAJETEK	4
3.4.	POHLEDÁVKY	5
3.5.	PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY	5
3.6.	ZÁVAZKY	5
3.7.	REZERVY	5
3.8.	VÝNOSY – TRŽBY Z PRODEJE SLUŽEB.....	5
3.9.	VÝNOSY – PODÍLY NA ZISKU	5
3.10.	NÁKLADY	5
3.11.	DAŇ Z PŘÍJMŮ	5
3.12.	POUŽITÍ ODHADŮ	6
3.13.	SPŘÍZNĚNÉ STRANY	6
3.14.	NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	6
4.	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ÚČETNÍM VÝKAZŮM.....	7
4.1.	DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK	7
4.2.	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK	8
4.3.	DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	8
4.4.	KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY	9
4.5.	PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY	9
4.6.	VLASTNÍ KAPITÁL.....	10
4.7.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	10
4.8.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY.....	11
4.9.	VÝNOSY – TRŽBY Z PRODEJE SLUŽEB.....	11
4.10.	SLUŽBY	11
4.11.	VÝNOSY Z PODÍLŮ	11
4.12.	ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	11
5.	TRANSAKCE A VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI SUBJEKTY	12
6.	OSTATNÍ VÝZNAMNÉ SKUTEČNOSTI	12
7.	UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	13

1. POPIS SPOLEČNOSTI

TD invest, a.s. (dále jen „Společnost“) byla založena jako akciová společnost a vznikla zapsáním do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze dne 1. 7. 2008. Předmětem podnikání společnosti je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Společnost zastupuje samostatně ve všech věcech Jaroslav Tintěra, člen představenstva. Ke dni sestavení účetní závěrky je členem dozorčí rady Bc. Vlastimil Polák.

V průběhu účetního období došlo ke změně ve složení dozorčí rady Společnosti. Členství Ing. Jana Tyla, které vzniklo dne 26. 11. 2024, zaniklo dne 31. 8. 2025. Výmaz Ing. Jana Tyla z obchodního rejstříku byl proveden dne 25. 6. 2026.

Po rozvahovém dni vzniklo dne 5. 6. 2026 členství Bc. Vlastimila Poláka v dozorčí radě Společnosti, tato skutečnost byla do obchodního rejstříku zapsána dne 25. 6. 2026. K žádným dalším změnám ve složení orgánů Společnosti do data sestavení účetní závěrky nedošlo.

Společnost sestavuje též jako konsolidující účetní jednotka konsolidovanou účetní závěrku, do níž jsou zahrnuty následující obchodní společnosti, v nichž má Společnost rozhodující nebo společný vliv:

Cheper, a.s.	IČ: 24694029	100% podíl	Dceřiná společnost
H-PRO GEO s.r.o.	IČ: 06160778		100% podíl Cheper a.s.
Cheper PRO GEO, s.r.o.	IČ: 21047031	100% podíl	Dceřiná společnost
Chládek a Tintěra Havlíčkův Brod, a.s.	IČ: 60932171	60% podíl	Dceřiná společnost
H-PRO spol. s r.o.	IČ: 25029835	51% podíl	Dceřiná společnost
Duchcovská svařovna, a.s.	IČ: 27264483	50% podíl	Spoluovládaný podnik

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění (dále jen „zákon o účetnictví“), prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro prezentovaná účetní období (dále jen „prováděcí vyhláška“) a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění. Při sestavení byly též zohledněny interpretace Národní účetní rady (NÚR).

Účetní závěrka je sestavena k rozvahovému dni 31. 3. 2026, resp. za účetní období v délce od 1. 4. 2025 do 31. 3. 2026 (hospodářský rok 2025/2026). V běžném účetním období nedošlo k žádné změně účetních metod ve srovnání s postupy použitými při sestavení účetní závěrky za předcházející účetní období.

Účetní závěrka je sestavena v českých korunách, které jsou prezentovány v řádu tisíců (tis. Kč), není-li v konkrétní prezentaci uvedeno jinak.

3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY A POUŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu trvání účetní jednotky, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena na bázi historického ocenění, není-li dále stanoveno jinak. Účetní metody popsané pro jednotlivé účetní oblasti níže byly použity konzistentně za období prezentovaná v této účetní závěrce.

3.1. Měna účetnictví a přepočty údajů v cizích měnách na měnu účetnictví

Měnou účetnictví Společnosti je česká koruna (CZK).

Účetní operace v jiné měně (v cizí měně) prováděné během roku jsou přepočteny do měny účetnictví kurzem České národní banky platným ke dni uskutečnění účetního případu.

K datu účetní závěrky jsou cizoměnová aktiva a cizoměnové závazky přepočteny do měny účetnictví kursem ČNB platným k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena.

3.2. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobým hmotným a nehmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a je při pořízení oceněn pořizovací cenou, která zahrnuje cenu pořízení a vedlejší náklady související s pořízením.

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek převyšující interně stanovenou výši pořizovacích nákladů je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby použitelnosti. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek s pořizovací cenou nižší je zúčtován do nákladů při pořízení. Obdobně se přistupuje k technickému zhodnocení a výdajům vynaloženým v souvislosti s vylepšením a zdokonalením drženého a využívaného majetku, které účetní hodnotu dlouhodobého majetku navyšují. Výdaje vynaložené v souvislosti s opravou a údržbou majetku jsou účtovány do nákladů.

Pořizovací cena dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku, s výjimkou pozemků a majetku v pořízení, je odpisována po dobu odhadované použitelnosti lineární metodou:

Skupina majetku	Zatřídění majetku	Doba odepisování
1	Drobná zařízení a přístroje	3 roky
1	Software	3 roky
3	Dopravní prostředky – jiné	10 let
6	Budovy	30 let

K rozvahovému dni je dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek oceněn pořizovací cenou sníženou o opravy a případné opravné položky.

3.3. Finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek tvoří majetkové podíly ve společnostech s rozhodujícím nebo společným vlivem. Podíly se oceňují při pořízení pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a přímé náklady s pořízením související. K rozvahovému dni jsou podíly oceněny pořizovací cenou sníženou o opravné položky, je-li identifikováno znehodnocení hodnoty finanční investice.

3.4. Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

3.5. Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech a jsou oceňovány nominální hodnotou.

3.6. Závazky

Závazky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů.

Závazky a dohadné účty pasivní, jsou-li splatné do 12 měsíců včetně od rozvahového dne, jsou prezentovány v rozvaze jako krátkodobé.

Podmíněné závazky, pokud existují, nejsou vykázány v rozvaze z důvodu vysoké nejistoty při stanovení jejich výše, titulu nebo termínu plnění a jsou popsány v příloze.

3.7. Rezervy

Rezervy jsou vytvářeny k pokrytí budoucích rizik a výdajů, u nichž je znám účel, je pravděpodobné, že nastanou, avšak není jistá částka nebo datum, v němž budou plněny.

3.8. Výnosy – Tržby z prodeje služeb

Výnosy jsou oceněny v hodnotě přijatého nebo nárokovaného plnění za služby poskytnuté v rámci běžné činnosti, po odečtení slev, daně z přidané hodnoty a dalších daní souvisejících s prodeji.

3.9. Výnosy – Podíly na zisku

Výnosy jsou oceněny v hodnotě přijatého nebo nárokovaného podílu na zisku společnosti, v níž je držena majetková účast, a je zaúčtován v okamžiku rozhodnutí o výplatě Společnosti.

3.10. Náklady

Náklady jsou účtovány s uvažováním věcné a časové souvislosti a v rámci provozního výsledku hospodaření Společnost prezentuje náklady ve struktuře druhového členění.

3.11. Daň z příjmů

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu v odložené dani.

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.

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou, s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo daňová pohledávka uplatněny.

Odložená daňová pohledávka je zaúčtována, pokud je pravděpodobné, že ji bude možné daňově uplatnit v budoucnosti.

3.12. Použití odhadů

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

3.13. Spřízněné strany

Spřízněnými stranami se rozumí:

- společníci, kteří přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný nebo rozhodující vliv u společnosti TD invest, a.s., a společnosti, kde tito společníci mají rozhodující vliv;
- členové statutárních, dozorčích a řídících orgánů společnosti TD invest, a.s. a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv;
- dceřiné a přidružené společnosti a společné podniky.

3.14. Následné události

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

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

4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ÚČETNÍM VÝKAZŮM

4.1. Dlouhodobý nehmotný majetek

<i>V tis. Kč</i>	Software
Pořizovací cena	
Počáteční stav k 1. 4. 2024	157
Konečný zůstatek k 31. 3. 2025	157
Vyřazení	-157
Konečný zůstatek k 31. 3. 2026	0
Oprávkky	
Počáteční stav k 1. 4. 2024	-157
Konečný zůstatek k 31. 3. 2025	-157
Vyřazení	157
Konečný zůstatek k 31. 3. 2026	0
Zůstatková hodnota	
Konečný zůstatek k 31. 3. 2025	-
Konečný zůstatek k 31. 3. 2026	-

4.2. Dlouhodobý hmotný majetek

<i>V tis. Kč</i>	Pozemky	Stavby	Hmotné movité věci a jejich soubory	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	Celkem
Pořizovací cena						
Počáteční stav k 1. 4. 2024	4 889	96 279	32 342	39 823	4 745	178 078
Pořízení	-	3 213	-	-	-	3 213
Vyřazení	-	-	-	-39 823	-	-39 823
Konečný zůstatek k 31. 3. 2025	4 889	99 492	32 342	-	4 745	141 468
Pořízení	-	122	-	-	-	205
Vyřazení	-	-	-29 884	-	-	-29 967
Konečný zůstatek k 31. 3. 2026	4 889	99 614	2 458	-	4 745	111 706
Oprávkvy						
Počáteční stav k 1. 4. 2024	-	-51 352	-17 314	-39 823	-2 037	-110 526
Odpisy	-	-2 854	-3 660	-	-186	-6 700
Vyřazení	-	-	0	39 823	-	39 823
Konečný zůstatek k 31. 3. 2025	-	-54 206	-20 974	0	-2 223	-77 403
Odpisy	-	-2 855	-2 074	-	-187	-5 116
Vyřazení	-	-	21 698	-	-	21 698
Konečný zůstatek k 31. 3. 2026	-	-57 061	-1 350	0	-2 410	-60 821
Zůstatková hodnota						
Konečný zůstatek k 31. 3. 2025	4 889	45 286	11 368	-	2 522	64 065
Konečný zůstatek k 31. 3. 2026	4 889	42 553	1 108	-	2 335	50 885

4.3. Dlouhodobý finanční majetek

<i>V tis. Kč</i>	31. 3. 2026	31. 3. 2025
Podíly s rozhodujícím vlivem		
Cheper, a.s.	478 331	478 331
Cheper PRO GEO, s.r.o.	10	10
Chládek a Tintěra Havlíčkův Brod, a.s	970	970
H-PRO spol. s r.o.	51	51
Celkem podíly s rozhodujícím vlivem	479 362	479 362
Podíly se společným vlivem		
Duchcovská svařovna, a.s.	6 000	6 000
Ostatní investiční cenné papíry a vklady	66 887	0
Celkem dlouhodobý finanční majetek	552 249	485 362

Finanční informace ke společnostem, v nichž má Společnost podíly s rozhodujícím, resp. společným vlivem, čerpané z účetních závěrek sestavených za účetní období končící 31. 3. 2026:

(údaje v tis. Kč)			
Název společnosti	Sídlo společnosti	Vlastní kapitál	Výsledek hospodaření
<i>Dceřiné společnosti</i>			
Cheper, a.s.	Obrovského 2407, 141 00 Praha 4	536 481	5 639
Cheper PRO GEO, s.r.o.	Obrovského 2407, 141 00 Praha 4	10	-
Chládek a Tintěra Havlíčkův Brod, a.s.	Průmyslová 941, 580 01 Havlíčkův Brod	725 790	76 210
H-PRO spol. s r.o.	Důlce 39, 400 01 Ústí nad Labem	200	-160
<i>Spoluovládané společnosti</i>			
Duchcovská svařovna, a.s.	Želénská 2, 419 01 Duchcov	36 028	-608

Finanční informace ke společnostem, v nichž má Společnost podíly s rozhodujícím, resp. společným vlivem, čerpané z účetních závěrek sestavených za účetní období končící 31. 12. 2024 u Cheper, a.s., resp. 31. 3. 2025 u ostatních společností:

(údaje v tis. Kč)			
Název společnosti	Sídlo společnosti	Vlastní kapitál	Výsledek hospodaření
<i>Dceřiné společnosti</i>			
Cheper, a.s.	Obrovského 2407, 141 00 Praha 4	528 558	14 127
Cheper PRO GEO, s.r.o.	Obrovského 2407, 141 00 Praha 4	10	-
Chládek a Tintěra Havlíčkův Brod, a.s.	Průmyslová 941, 580 02 Havlíčkův Brod	657 580	81 377
H-PRO spol. s r.o.	Důlce 39, 400 01 Ústí nad Labem	360	-250
<i>Spoluovládané společnosti</i>			
Duchcovská svařovna, a.s.	Želénská 2, 419 01 Duchcov	36 636	-2 860

4.4. Krátkodobé pohledávky

Obchodní pohledávky

Společnost nevykazuje k 31. 3. 2026, ani 31. 3. 2025 žádný zůstatek obchodních pohledávek po splatnosti a úvěrové riziko nesplacených pohledávek bylo vyhodnoceno jako zanedbatelné. Společnost tak nepřistoupila ke snížení smluvní hodnoty obchodních pohledávek prostřednictvím tvorby opravných položek v běžném ani srovnatelném období.

Pohledávky za státem

K 31.3.2026 společnost nevykazuje pohledávky za státem. K 31.3.2025 tyto pohledávky vyplývaly z nároku na odpočet daně z přidané hodnoty a dále z dříve uhrazených záloh na daň z příjmů, které nebyly do konce rozvahového dne zúčtovány, resp. navraceny Společnosti.

4.5. Peněžní prostředky

Peníze v hotovosti i na bankovních účtech prezentované v rozvaze jsou plně disponibilní k využití Společností v krátké době. Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádné omezení s dispozicí nad peněžními prostředky a současně vyhodnotila úvěrové riziko bank za zanedbatelné.

4.6. Vlastní kapitál

Výsledek hospodaření minulých let

Na základě rozhodnutí valné hromady bylo rozhodnuto o výplatě podílu na zisku v celkové výši 4 000 tis. Kč. Tato částka byla vypořádána snížením výsledku hospodaření předcházejícího účetního období o 208 tis. Kč a snížením nerozděleného zisku minulých let o 3 792 tis. Kč.

K datu sestavení účetní závěrky nebylo o rozdělení zisku za rok 2025/2026 rozhodnuto. Společnost předpokládá, že zisk roku 2025/2026 bude převeden do nerozděleného zisku minulých let.

Jiný výsledek hospodaření

V průběhu běžného období byla dále zaúčtována nevýznamná oprava minulých let ve výši 409 tis. Kč.

Oceňovací rozdíly

Společnost v rámci vlastního kapitálu eviduje z minulosti dopad přecenění plynoucí z podnikové přeměny jako oceňovací rozdíl (39 823 tis. Kč). K tomuto oceňovacímu rozdílu se vázal oceňovací rozdíl k nabytému majetku (viz 4.2), který byl v minulosti odpisován a byl již plně odepsán. K 31. 3. 2025 Společnost přistoupila k vyřazení oceňovacího rozdílu z dlouhodobých aktiv, neboť jeho účetní hodnota byla již nulová. V roce 2026 při schvalování této účetní závěrky a výsledku hospodaření za rok končící 31. 3. 2026 by měla valná hromada Společnosti rozhodnout o převedení oceňovacího rozdílu do výsledku hospodaření minulých let v rámci vlastního kapitálu.

V průběhu účetního období došlo k navýšení oceňovacích rozdílů ve výši 1 233 tis. Kč z titulu přecenění investičních cenných papírů reálnou hodnotou.

4.7. Dlouhodobé závazky

Společnost vyčíslila odloženou daň následovně:

V tis. Kč	31. 3. 2026		31. 3. 2025	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	-	1 867	-	2 617
Daňová ztráta převáděna do budoucna	-	-	2 452	-
Odložená daň, brutto	-	1 867	2 452	2 617
Vzájemný zápočet	-	0	-2 452	-2 452
Odložená daň, netto	-	1 867	-	165

Meziroční změna odloženého daňového zůstatku je promítnuta jako odložený daňový náklad ve výši 1 701 tis. Kč (31. 3. 2025: odložený daňový náklad 1 150 tis. Kč).

V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 3.11 byla pro výpočet odložené daně použita daňová sazba 21 %.

4.8. Krátkodobé závazky

Společnost nevykazuje k 31. 3. 2026, ani 31. 3. 2025 žádný zůstatek obchodních závazků po splatnosti. Riziko likvidity související s neuhrazenými závazky i s ohledem na výši peněžních prostředků a krátkodobě splatných pohledávek, jejichž zůstatek převyšuje zůstatek celkových závazků, je považováno za zanedbatelné.

Dohadné účty pasivní zahrnují především vyúčtování energií.

4.9. Výnosy – Tržby z prodeje služeb

Společnost realizuje tržby z pronájmu dlouhodobého hmotného majetku, přičemž všechny tržby uznané a prezentované za účetní období byly realizovány v ČR.

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 3. 2026	Rok končící 31. 3. 2025
Tržby z pronájmu – movitý majetek	6 419	6 439
Tržby z pronájmu – nemovitý majetek	915	945
Celkem tržby z prodeje služeb	7 334	7 384

4.10. Služby

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 3. 2026	Rok končící 31. 3. 2025
Opravy a údržba	334	662
Právní a ekonomické poradenství	1 889	2 726
Ostatní služby	657	354
Celkem služby	2 880	3 742

4.11. Výnosy z podílů

Společnosti byly přiznány následující podíly na zisku dceřiných společností:

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 3. 2026	Rok končící 31. 3. 2025
Chládek a Tintěra Havlíčkův Brod, a.s.	4 800	4 200
Celkem výnosy z podílů	4 800	4 200

4.12. Závazky nevykázané v rozvaze

K datu účetní závěrky existují tyto závazky nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze:

Společnost je ručitelem společnosti INFRAM a.s., kdy ručení je poskytnuto do výše 7 600 tis. Kč do 31. 5. 2026.

5. TRANSAKCE A VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI SUBJEKTY

Vyjma podílů na zisku (viz 4.11) jsou dopady dalších transakcí se spřízněnými stranami uvedeny níže. Společnosti spadající do konsolidačního celku společnosti TD invest, a.s. a Cheper invest, a.s. jsou spřízněnými stranami skrz stejnou ovládající osobu.

Transakce se spřízněnými subjekty za účetní období končící k 31. 3. 2026 a z nich plynoucí zůstatky k 31. 3. 2026:

<i>V tis. Kč</i>	Pohledávky vůči spřízněným stranám	Závazky vůči spřízněným stranám
Akcionáři a ostatní spřízněné osoby	-	2 695
Skupina Cheper invest	3 269	145
Celkem	3 269	2 840

<i>V tis. Kč</i>	Výnosy	Náklady
Akcionáři a ostatní spřízněné osoby	-	-
Skupina Cheper Invest	3 764	345
Celkem	3 764	345

Transakce se spřízněnými subjekty za účetní období končící k 31. 3. 2025 a z nich plynoucí zůstatky k 31. 3. 2025:

<i>V tis. Kč</i>	Pohledávky z obchodních vztahů	Závazky z obchodních vztahů
Akcionáři a ostatní spřízněné osoby	-	10
Skupina Cheper invest	288	29
Celkem	288	39

<i>V tis. Kč</i>	Výnosy	Náklady
Akcionáři a ostatní spřízněné osoby	-	3
Skupina Cheper Invest	3 764	3 321
Celkem	3 764	3 324

6. OSTATNÍ VÝZNAMNÉ SKUTEČNOSTI

Společnost je účastníkem řízení vedeného u Městského soudu v Praze pod sp. zn. 64 Cm 89/2025, zahájeného na návrh akcionáře enteria a.s. Návrh se týká nepřihlížení k hlasům akcionáře Jaroslava Tintěry při hlasování a určení přijetí usnesení valné hromady ze dne 27. 3. 2025. Ke dni sestavení této účetní závěrky nebylo řízení pravomocně skončeno. V případě úspěchu navrhovatele v tomto řízení bude výsledkem přijetí usnesení valné hromady společnosti ze dne 27.3.2025, kterým rozhodla o výplatě části nerozděleného zisku minulých let akcionářům ve výši 42 mil. Kč. Vzhledem k procesní fázi nelze výsledek řízení spolehlivě určit.

Společnost je jako akcionář společnosti Chládek a Tintěra Havlíčkův Brod a.s. účastníkem řízení vedeného u Krajského soudu v Hradci Králové pod sp. zn. 37 Cm 245/2025, zahájeného na návrh zbylých akcionářů společnosti Chládek a Tintěra Havlíčkův Brod a.s.

Návrh se týká nepřihlížení k hlasům společnosti jako akcionáře společnosti Chládek a Tintěra Havlíčkův Brod a.s. při hlasování a určení přijetí usnesení valné hromady společnosti Chládek a Tintěra Havlíčkův Brod a.s. ze dne 27. 8. 2025.

Ke dni sestavení této účetní závěrky nebylo řízení pravomocně skončeno. V případě úspěchu navrhovatelů v tomto řízení bude výsledkem přijetí usnesení valné hromady společnosti Chládek a Tintěra Havlíčkův Brod a.s. ze dne 27.8.2025, kterým rozhodla o výplatě části nerozděleného zisku minulých let svým akcionářům ve výši 200 mil. Kč. Vzhledem k procesní fázi nelze výsledek řízení spolehlivě určit.

7. UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem mimo událostí uvedené v bodě 1. a 6., které by měly významný dopad na účetní závěrku.

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou

(§82 ZOK)

Zpráva představenstva společnosti TD invest, a.s. o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou dle ust. § 82 ZOK

za účetní období hospodářského roku 2025/2026 (od 1. 4. 2025 do 31. 3. 2026)

Ovládající osoba: pan **Jaroslav Tintěra**, dat. nar. 17. listopadu 1957
č. p. 145, 412 01 Třebušín

Ovládaná osoba: společnost **TD invest, a.s.**, IČO 28665457,
se sídlem Pelušková 1407, Kyje, 198 00 Praha 9

Osoby ovládané ovládanou osobou přímo nebo nepřímo:

- **H-PRO spol. s r.o.**, se sídlem Důlce 1638/39, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem, IČO: 25029835 (podíl TD invest, a.s. 51 %)
- **Chládek a Tintěra Havlíčkův Brod, a.s.**, se sídlem Průmyslová 941, 580 01 Havlíčkův Brod, IČO:60932171 (podíl TD invest, a.s. 60 %)
- **Cheper, a.s.**, se sídlem Pelušková 1407, Kyje, 198 00 Praha 9, IČO: 24694029 (jediný akcionář TD invest, a.s.)
- **Cheper PRO GEO, s.r.o.**, se sídlem Pelušková 1407, Kyje, 198 00 Praha 9, IČO: 21047031 (jediný společník TD invest, a.s.)
- **H-PRO GEO s.r.o.**, se sídlem Nerudova 1022/16, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 06160778 (jediný společník Cheper, a.s.)

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou:

- **Cheper invest, a.s.**, se sídlem Pelušková 1407, Kyje, 198 00 00 Praha 9, IČO: 06403352 (jediný akcionář Jaroslav Tintěra)
- **Logistický park Litoměřice s.r.o.**, se sídlem Mlékojedská 954/15, 412 01 Litoměřice, IČO 44569963
- **Cheper správa nemovitostí, s.r.o.**, se sídlem Pelušková 1407, Kyje, 198 00 Praha 9, IČO 09174567
- **Cheper real, a.s.**, se sídlem Pelušková 1407, Kyje, 198 00 Praha 9, IČO:07939086
- **H - konstrukce a.s.**, se sídlem Pelušková 1407, Kyje, 198 00 Praha 9, IČO: 04873254 (jediný akcionář Cheper invest, a.s.)
- **Chládek & Tintěra, a.s.**, se sídlem Nerudova 1022/16, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 62743881 (jediný akcionář Cheper invest, a.s.)

Struktura vztahů mezi výše uvedenými osobami:

Vůči společnosti TD invest, a.s. (ovládaná osoba) je ve sledovaném období v postavení ovládající osoby pan Jaroslav Tintěra, akcionář společnosti a člen představenstva, který má podíl 67,12 % na základním kapitálu společnosti TD invest, a.s. a ve stejné výši drží též podíl na hlasovacích právech.

Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů:

TD invest, a.s. plní ve struktuře vztahů úlohu majetkové a holdingové společnosti, která drží a spravuje majetkové účasti a nemovitý majetek a zajišťuje jejich dlouhodobé využití.

Způsob a prostředky ovládání:

Výkon hlasovacích práv na valné hromadě.

Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky:

Nebyla učiněna žádná jednání ve smyslu §82 odst. 2 písm. d) ZOK.

Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající:

V průběhu hospodářského roku 2025/2026 nebyla mezi společnostmi TD invest, a.s. a ovládající osobou panem Jaroslavem Tintěrou uzavřena žádná smlouva ani nebyla v účinnosti žádná smlouva uzavřená v předchozích účetních obdobích.

Práva a povinnosti vyplývající z postavení pana Jaroslava Tintěry jako akcionáře společnosti TD invest, a.s., včetně práv a povinností vzniklých na základě rozhodnutí valné hromady o rozdělení zisku, nepředstavují vzájemné smluvní vztahy a nejsou proto součástí tohoto přehledu.

Přehled vzájemných smluv mezi ovládanými osobami:

TD invest a.s. poskytuje plnění společnosti Chládek & Tintěra, a.s.

- Smlouva o nájmu nebytových prostor a pozemků (Lovosice) ze dne 15.12.2010 a dodatku č. 3 ze dne 1.4.2019; plnění bylo řádně fakturováno.
- Smlouva o nájmu (Litoměřice) ze dne 1.7.2008 a dodatku č. 2 ze dne 1.4.2019; plnění bylo řádně fakturováno.
- Smlouva o nájmu (Terezín) ze dne 1.7.2008 a dodatku č. 3 ze dne 1.4.2019; plnění bylo řádně fakturováno.

Chládek & Tintěra, a.s. poskytuje plnění společnosti TD Invest a.s.

- Příkazní smlouva na konzultační činnost ze dne 24.6.2015; plnění bylo řádně fakturováno.
- Smlouva o provedení Stavební úpravy a odvlhčení zdiva na Krétě v Terezíně ze dne 3. 5. 2024; plnění bylo řádně fakturováno.

Posouzení skutečnosti, zda vznikla ovládané osobě újma a posouzení jejího vyrovnání podle §§ 71 a 72 ZOK:

Ze strany ovládající osoby nedošlo za účetní období hospodářského roku 2025/2026 ke vzniku újmy vůči společnosti TD invest, a.s. jako ovládané osobě.

Zhodnocení výhod a nevýhod vyplývajících ze vztahů mezi ovládající a ovládanou osobou:

Statutární orgán ovládané osoby konstatuje, že ve vztazích převládají pro ovládanou osobu výhody, neplynou z nich žádná relevantní rizika. Ke vzniku újmy k tíži ovládané osoby v účetním období nedošlo, proto nebude aplikován § 71, případně § 72 ZOK, o vyrovnání újmy.

V Litoměřicích dne 30.06.2026

Obdrží (též): dozorčí rada společnosti TD invest, a.s. k přezkoumání zprávy o vztazích dle ust. § 83 ZOK

Výpis z obchodního rejstříku – TD invest, a.s.

Základní údaje:

Datum vzniku a zápisu: 1. července 2008
Spisová značka: B 16858 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma: TD invest, a.s.
Sídlo: Pelušková 1407, Kyje, 198 00 Praha
Identifikační číslo: 286 65 457
Právní forma: Akciová společnost
Základní kapitál: 21 000 000 Kč
Splaceno: 100 %

Předmět podnikání: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Statutární orgán - představenstvo:

Člen představenstva: JAROSLAV TINTĚRA, nar. 17. listopadu 1957
č.p. 145, 412 01 Třebušín
Den vzniku členství: 23. září 2020

Počet členů: 1

Způsob jednání: Člen představenstva zastupuje společnost ve všech věcech samostatně.

Dozorčí rada:

Člen dozorčí rady: VLASTIMIL POLÁK, nar. 10. dubna 1979
Dubice 117, 400 02 Řehlovice
Den vzniku členství: 5. června 2026

Počet členů: 1

Akcie: 180 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč
3 000 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 Kč

Ostatní skutečnosti: Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.
Obchodní společnost TD invest, a.s., se sídlem Litoměřice, Nerudova 1022/16, PSČ 412 01, vznikla rozdělením formou odštěpení od obchodní společnosti Chládek & Tintěra, a.s., se sídlem Litoměřice, Nerudova 16, PSČ 412 01, IČ 627 43 881, a přešla na ni tak část obchodního jmění společnosti Chládek & Tintěra, a.s., s tím, že obchodní společnost Chládek & Tintěra, a.s. se neruší ani nezaniká.
