



**LÁZNĚ LIBVERDA, a.s.**

**VÝROČNÍ ZPRÁVA  
ZA ROK 2025**

## Obsah

### Oddíl I. - TEXTOVÁ ČÁST VÝROČNÍ ZPRÁVY:

1. Základní údaje o emitentovi .....	3
1.1 Údaje o cenných papírech .....	3
1.2 Údaje o hlavních akcionářích .....	4
1.3 Popis struktury konsolidačního celku .....	4
1.4 Popis struktury koncernu.....	5
2. Údaje o činnosti .....	5
2.1 Údaje o tržbách, nákladech a finanční situaci .....	5
2.2 Údaje o průměrném počtu zaměstnanců a osobních nákladech .....	6
3. Stav majetku a struktura kapitálu .....	7
3.1. Stav majetku .....	7
3.2. Struktura a zdroje kapitálu společnosti.....	7
3.3 Údaje o investicích (údaje v tis. Kč) .....	8
3.4 Úvěry a půjčky .....	8
3.5 Ostatní .....	9
4. Údaje o očekávané hospodářské a finanční situaci.....	9
5. Významné skutečnosti, které nastaly po 31.12.2025.....	9
6. Čestné prohlášení a údaje o osobách odpovědných za výroční zprávu .....	9

### Oddíl II. - PŘÍLOHY:

- Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku za rok 2025
- Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2025 podle § 82 až § 88 zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích
- Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky a vyjádření k ostatním informacím za rok 2025
- Účetní závěrka v nezkrácené formě včetně přílohy v účetní závěrce za rok 2025

## 1. Základní údaje o emitentovi

Obchodní firma:	LÁZNĚ LIBVERDA, a.s.
Sídlo:	č.p. 82, 463 62 Lázně Libverda
Datum zápisu:	1. května 1992
Identifikační číslo:	445 69 505
Daňové identifikační číslo:	CZ44569505
Spisová značka:	B 208 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem
Právní forma:	akciová společnost
Základní kapitál:	6 385 300,- Kč
Právní řád, podle kterého byla akciová společnost založena:	právní řád České republiky
Právní předpis, podle kterého byla akciová společnost (dále jen společnost) založena:	společnost byla založena dne 1. května 1992 pod obchodním jménem LÁZNĚ LIBVERDA, a.s. v souladu s ustanovením § 172 Obchodního zákoníku. Jediným zakladatelem společnosti byl Fond národního majetku České republiky se sídlem v Praze 1, Gorkého nám. 32, na který přešel majetek státního podniku ve smyslu §11, odst. 3 zák. č.92/1991 Sb. o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby.

### Předmět podnikání:

- Poskytování komplexní, příspěvkové a ambulantní lázeňské péče
- Poskytování odborných ambulantních zdravotnických služeb
- Správa a využití přírodních léčivých zdrojů, včetně jejich ochrany
- Směnárenská činnost
- Provozování solárií
- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- Hostinská činnost
- Silniční motorová doprava
  - osobní provozovaná vozidla určenými pro přepravu více než 9 osob včetně řidiče,
  - osobní provozovaná vozidla určenými pro přepravu nejvýše 9 osob včetně řidiče
- Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin
- Masérské, rekondiční a regenerační služby
- Pekařství a cukrářství

### 1.1 Údaje o cenných papírech

Druh:	kmenová akcie
Forma:	CP na jméno
Podoba:	listinná akcie
Počet kusů:	63 853 ks
Jmenovitá hodnota 1 akcie:	100 Kč
Celková hodnota emise:	6 385 300 Kč
Splaceno:	100 %
Způsob převodu:	bez omezení

Společnost – účetní jednotka – nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

## 1.2 Údaje o hlavních akcionářích

Společnost byla k 31. 12. 2025 v držení těchto hlavních akcionářů podílejících se více jak 5 % na základním kapitálu a na hlasovacích právech spojených s akciemi společnosti:

Osoba (právníká)	Sídlo	31.12.2024		31.12.2025	
		Podíl v Kč	%	Podíl v Kč	%
LE CYGNE SPORTIF GROUPE a.s. IČO: 61860042	Závišova 66/13, Praha 4 - Vinohrady, PSČ 140 00	6 262 100,-	98,07	6 385 300,-	100,00

Společnost LE CYGNE SPORTIF GROUPE a.s. se stala dne 21. 1. 2025 jediným, tj. 100% akcionářem společnosti LÁZNĚ LIBVERDA, a.s., a to na základě rozhodnutí hlavním akcionářem svolané mimořádné valné hromady dne 17. 12. 2024, kde došlo ke schválení nuceného přechodu účastnických cenných papírů na hlavního akcionáře.

## 1.3 Popis struktury konsolidačního celku

Společnost LÁZNĚ LIBVERDA, a.s. je k 31.12.2025 součástí konsolidačního celku, kde konsolidující účetní jednotkou je hlavní akcionář - společnost LE CYGNE SPORTIF GROUPE, a.s.:

Druh subjektu	Název subjektu	Obchodní podíl %
Konsolidující účetní jednotka	LE CYGNE SPORTIF GROUPE a.s. Praha 4 - Vinohrady, Závišova 66/13, PSČ: 140 00 IČO: 618 60 042	
Konsolidované účetní jednotky ovládané a řízení	PRIOR ČESKÁ REPUBLIKA s.r.o. České Budějovice, Lannova tř. 1461/ 22, PSČ: 370 01 IČO: 260 93 022	100,00
	LÁZNĚ LIBVERDA, a.s. Lázně Libverda 82, PSČ 462 64 IČO: 445 69 505	100,00
	Severosklo Kamenický Šenov s.r.o. Kamenický Šenov, Stará Huť 129, PSČ: 471 14 IČO: 254 11 560	100,00

## 1.4 Popis struktury holdingu

Společnost je také součástí **holdingu společností**, které tvoří **propojené osoby ovládané jednou ovládající osobou** (ve smyslu příslušných ustanovení podle § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích ve znění pozdějších právních předpisů):

OVLÁDANÉ SPOLEČNOSTI	sídlo	IČO
LE CYGNE SPORTIF GROUPE a.s.	Praha 4 - Vinohrady, Závašova 66/13, PSČ 140 00	61860042
PRIOR ČESKÁ REPUBLIKA s.r.o.	Lannova tř. 1461/22, České Budějovice 6, 370 01	26093022
LÁZNĚ LIBVERDA, a.s.	č.p. 82, 463 62 Lázně Libverda	44569505
Severosklo Kamenický Šenov s.r.o.	Stará huť 129, 471 14 Kamenický Šenov	25411560
CONSUMER EXPORT-IMPORT TRADING a.s.	Praha 4, Závašova 66/13, PSČ 140 00	25655078

Podrobněji – viz Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za rok 2025, která je součástí této Výroční zprávy.

## 2. Údaje o činnosti

Hlavním předmětem podnikání společnosti je poskytování komplexní, příspěvkové a ambulantní lázeňské léčebně rehabilitační péče. Jsou zřízena odpovídajících pracoviště v oborech fyzioterapie včetně individuální fyzioterapie, skupinové pohybové léčby, pohybové léčby pomocí přístrojů, pohybové léčby v rehabilitačním bazénu, fyzikální terapie, vodoléčby a pracoviště pro aplikaci výtěžků z přírodních léčivých zdrojů vybaveného pro přípravu a podávání procedur. Dále je to léčba v indikačních oblastech onemocnění kardiovaskulárního systému vč. ergometrie, léčba onkologických nemocí, neurologických nemocí a nemocí žláz s vnitřní sekrecí – diabetes mellitus. Došlo k rozšíření registrace o nové ambulantní formy poskytované zdravotní péče, konkrétně o obory odb. 001 – všeobecné praktické lékařství, 201 – rehabilitační a fyzikální medicína a 902 – fyzioterapeut. K léčení významnou měrou přispívá minerální přírodní léčivý zdroj.

### 2.1 Údaje o tržbách, nákladech a finanční situaci

V roce 2025 došlo k nárůstu tržeb společnosti na celkovou částku 183 570 tis. Kč, což je o 11 875 tis. Kč více oproti roku 2024.

- **Tržby z prodeje výrobků a služeb v posledních třech účetních obdobích** (bez DPH, v tis. Kč):

Tržby v Kč	r. 2023	r. 2024	r. 2025
Tržby z prodeje výrobků (strava, nápoje...)	24 164	31 837	38 875
Tržby z prodeje služeb (ubytování, léčebné procedury ...)	116 186	133 549	136 194
Tržby za prodej zboží (restaurace...)	6 028	6 309	8 501
<b>Celkem</b>	<b>146 378</b>	<b>171 695</b>	<b>183 570</b>

Pokračující trend nárůstu tržeb i v roce 2025 je výsledkem aktivit vedení směřujících ke zvýšení obsazenosti lázní, rozšiřování spolupráce s nemocnicemi v rámci Libereckého

a Ústeckého kraje, osvětovou činností, získáváním nových firemních zakázek, zvýšenou aktivací on-line marketingu, operativním vyhodnocováním marketingových strategií a jejich cílených dopadů, rozšířením poskytování ambulantní péče, získáním kontraktů velké firemní klientely, rozšířením o oblasti rekondičních a preventivních pobytů státních organizací, aktivní účastí v rámci výběrových řízení veřejných zakázek apod.

Tržby od klientů pojišťoven činily 53,16 %, od komerční klientely 32,23 % a od firemní klientely 14,61 %.

### Ostatní výnosy v posledních třech účetních obdobích

(údaje bez DPH, v tis. Kč):

	r. 2023	r. 2024	r. 2025
Ostatní provozní výnosy	2 407	1 125	1 884
Výnosové úroky	3 520	3 065	2 441
Ostatní finanční výnosy	82	45	11
Ostatní tržby celkem	6 009	4 235	4 336

V roce 2022 vlivem nárůstu inflace započala společnost s úročením firemních depozit, které vzhledem k vysokým úrokovým bankovním sazbám na termínovaných vkladech pokračovalo i v roce 2023. Spolu s postupným snižováním inflace v letech 2024 a především 2025 docházelo ke snižování úrokových sazeb, ale vzhledem k narůstající výši úročených finančních prostředků získala společnost i v roce 2025 na bankovních termínovaných vkladech výnos téměř 2,5 mil. Kč.

### • Náklady společnosti v posledních třech účetních obdobích

(údaje bez DPH, v tis. Kč):

	r. 2023	r. 2024	r. 2025
Výkonová spotřeba	66 986	80 795	86 141
z toho - služby	34 025	40 172	41 488
- spotřeba materiálu a energie	30 349	37 991	41 411
Osobní náklady	59 328	65 659	71 152
Úpravy hodnot v provozní oblasti	1 779	1 528	1 968
Ostatní provozní náklady	10 812	9 443	10 488
Ostatní finanční náklady	441	518	526
Celkem	142 569	157 943	170 275

Náklady za rok 2025 vzrostly proti roku 2024 o 12,3 mil. Kč především vlivem nárůstu osobních nákladů o 5,5 mil. Kč, a to zejm. v důsledku navýšení minimální mzdy a zvýšeného počtu zaměstnanců v průběhu roku 2025 a dále vlivem zvýšených nákladů na spotřebu potravin a nápojů, materiálu a energie, a to o téměř 3,5 mil. Kč.

## 2.2 Údaje o průměrném počtu zaměstnanců

	r. 2023	r. 2024	r. 2025
Průměrný počet zaměstnanců	116	119	122

V kontextu rozšiřování poskytovaných služeb a navyšování tržeb pokračuje navyšování počtu kmenových zaměstnanců.

**Celkové příjmy členů představenstva a dozorčí rady**

Naturální příjmy ani tantiémy nejsou členům orgánů společnosti poskytovány. Členové statutárních orgánů přijali peněžité příjmy za výkon v orgánech společnosti, a to na základě smluv o výkonu funkce schválených valnou hromadou společnosti.

v tis. Kč	r. 2023	r. 2024	r. 2025
Představenstvo	720	720	810
Dozorčí rada	720	720	810
Odměny statutárním orgánům celkem	1 440	1 440	1 620

Společnost neposkytla členům představenstva a dozorčí rady úvěry ani půjčky. Společnost neposkytla žádná ručení nebo jiné zajištění či plnění těmto osobám.

**3. Stav majetku a struktura kapitálu****3.1. Stav majetku**

V tis. Kč	r. 2023	r. 2024	r. 2025
<b>Aktiva celkem</b>	<b>98 951</b>	<b>119 613</b>	<b>130 511</b>
B. Stálá aktiva	6 572	6 561	4 995
z toho:			
dlouhodobý hmotný majetek	6 167	5 997	4 570
C. Oběžná aktiva	91 259	112 249	124 877
z toho:			
zásoby	1 424	2 530	2 961
dlouhodobé pohledávky	1 608	1 407	1 206
krátkodobé pohledávky	9 086	13 180	11 194
peněžní prostředky	79 141	95 132	109 516
D. Časové rozlišení	1 120	803	639

Společnost LÁZNĚ LIBVERDA, a.s. nevlastní žádné nemovitosti. Vlastníkem areálu společnosti je mateřská společnost, resp. jediný akcionář společnost LE CYGNE SPORTIF GROUPE a.s.

Aktiva společnosti vzrostla o 10,9 mil. Kč proti r. 2024, a to především v důsledku nárůstu peněžních prostředků na účtech společnosti o 14,4 mil. Kč. Vzhledem ke správně nastavené finanční politice poklesly krátkodobé i dlouhodobé pohledávky, a to o téměř 2,2 mil. Kč.

**3.2. Struktura a zdroje kapitálu společnosti**

V tis. Kč	r. 2023	r. 2024	r. 2025
<b>Pasiva celkem</b>	<b>98 951</b>	<b>119 613</b>	<b>130 511</b>
A. Vlastní kapitál	76 791	91 308	105 177
z toho:			
základní kapitál	6 385	6 385	6 385

kapitálové fondy	529	529	529
fondy ze zisku	-	200	860
výsledek hospodaření minulých let	59 634	69 677	83 394
výsledek hospodaření běžného úč. období	10 243	14 517	14 009
<b>B.+ C. Cizí zdroje</b>	<b>19 883</b>	<b>24 865</b>	<b>20 904</b>
z toho:			
rezervy	2 559	1 561	920
dlouhodobé závazky	-	-	-
krátkodobé závazky	17 324	23 304	19 984
<b>D. Časové rozlišení pasiv</b>	<b>2 277</b>	<b>3 440</b>	<b>4 430</b>

V roce 2025 společnost vyprodukovala zisk před zdaněním ve výši 17 631 tis. Kč a výsledek hospodaření po zdanění činil 14 009 tis. Kč, což je pouze o 508 tis. Kč nižší výsledek než za rok 2024. Především vlivem vysokého hospodářského výsledku opět vzrostl vlastní kapitál a to o 13,9 mil. Kč. Ze zisku roku 2024 bylo vloženo 800 tis. Kč do sociálního fondu za účelem vyplácení zaměstnaneckých benefitů. Cizí zdroje klesly o téměř 4 mil. Kč zejm. vlivem poklesu krátkodobých závazků společnosti. Vzhledem k pozitivnímu vývoji finanční situace je společnost schopna již z 80% financovat svou hospodářskou činnost z vlastních zdrojů. Rezerva ve výši 920 tis. Kč je na nevyčerpanou dovolenou zaměstnanců společnosti za rok 2025 a bude čerpána v roce 2026.

### 3.3. Údaje o investicích (v tis. Kč)

#### ▪ Investice uskutečněné v letech 2022 až 2024:

Investice	2023	2024	2025
Dlouhodobý hmotný majetek	5 519	2 070	743
Dlouhodobý nehmotný majetek	257	341	55

- Rok 2023: nákup pracovních strojů, zdrav. zařízení a nábytku a obnova dopravního parku.
- Rok 2024: nákup Mercedesu Sprinter za 1 473 tis. Kč, traktoru AVANT za 280 tis. Kč a zdravotnických přístrojů za 270 tis. Kč.
- Rok 2025: nákup 2 ks zahradních traktorů za 444 tis. Kč, revitalizace lázeňského jezírka za cca 200 tis. Kč.

#### ▪ Finanční investice:

Nebyly uskutečněny.

#### ▪ Výdaje na činnost v oblasti výzkumu a vývoje

nebyly uskutečněny a nejsou plánovány. Společnost neprováděla v roce 2025 žádný výzkum nebo vývoj nových výrobků nebo postupů. Tato činnost není předmětem její činnosti.

### 3.4. Úvěry a půjčky

Společnost již několik let nečerpala žádné úvěry ani půjčky.



### **3.5. Ostatní**

V průběhu roku 2023 byla ve společnosti založena Odborová organizace Lázně Libverda. Kolektivní smlouva je uzavřena.

Společnost dodržovala veškeré obecně platné právní předpisy upravující oblast ochrany životního prostředí.

## **4. Údaje o očekávané hospodářské a finanční situaci**

Statutární orgán společnosti očekává v roce 2026 stabilní hospodářskou a finanční situaci, neboť ekonomika společnosti a její obchodní politika se vyvíjejí správným směrem. Připravuje se finalizace a následné schválení nového Statutu lázeňského místa léčebných lázní Lázně Libverda, byla vypracována 5L zpráva o stavu klimatu, finalizuje se schválení revize ochranných pásem přírodního léčebného zdroje (PLZ), proběhla stabilizace dalšího vrtu PLZ, připravuje se implementace AI nástrojů, jako chatbot a voicebot, a celkově se prohlubuje využití chytrého a cíleného on-line prodejního marketingu. Nadále pokračuje úspěšná spolupráce s Institutem lázeňství a balneologie, která v sobě jako postranní benefit nese možnost vysoce pozitivní prezentace Lázní Libverda, a to nejenom v rámci vnitrostátního prostředí, ale i v rámci mezinárodní odborné lázeňské komunity.

## **5. Významné skutečnosti, které nastaly po 31. 12. 2025**

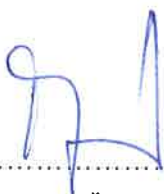
K datu sepsání předmětné Výroční zprávy se nevyskytly žádné významné skutečnosti, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit hospodaření či existenci společnosti.

## **6. Čestné prohlášení a údaje o osobách odpovědných za výroční zprávu**

### **Čestné prohlášení:**

Prohlašujeme tímto čestně, že údaje uvedené ve Výroční zprávě společnosti LÁZNĚ LIBVERDA, a. s. za rok 2025 odpovídají skutečnosti a že jsme neopomenuli či nezkrátili žádné podstatné okolnosti, které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení naší společnosti.

V Lázních Libverda 8. dubna 2026



Ing. Irena Špačková  
předseda představenstva  
LÁZNĚ LIBVERDA, a.s.



Ing. Jan Hamáček  
místopředseda představenstva  
LÁZNĚ LIBVERDA, a. s.



# LÁZNĚ LIBVERDA, a.s.

## ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI LÁZNĚ LIBVERDA, a.s. A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2025

Tržby z prodeje výrobků a služeb za rok 2025 činily 183 570 tis. Kč a došlo tak k jejich navýšení oproti předchozímu roku téměř o 11,9 mil. Kč. Převážná část tržeb společnosti za rok 2025 plyne z poskytování komplexní a příspěvkové lázeňské péče (53,16%) dále od komerční klientely (32,23%) a v poslední řadě od klientely firemní (14,61%).

Výsledek hospodaření společnosti před zdaněním za rok 2025 činil zisk ve výši 17 631 tis. Kč a výsledek hospodaření po zdanění činil 14 009 tis. Kč, což je pouze o 508 tis. Kč nižší výsledek než za rok 2024. Výsledek hospodaření byl ovlivněn nejen výše zmíněným nárůstem tržeb a zaúčtováním částky téměř 2,5 mil. Kč do výnosů z titulu úročení firemních depozit na bankovních termínovaných vkladech, ale i nárůstem nákladů, a to především osobních nákladů o 5,5 mil. Kč, nákladů na spotřebu materiálu a energie o téměř 3,5 mil. Kč a zvýšení pachtovného o 1 mil. Kč proti roku 2024.

Společnost LE CYGNE SPORTIF GROUPE a.s., jako jediný akcionář, pokračovala i v roce 2025 s investicemi a realizacemi oprav do areálu své dceřiné společnosti, a to v částce téměř 28 mil. Kč, přičemž největší investicí byla pokračující rekonstrukce historického objektu kolonády lázní, jejíž dokončení se posunulo na 1. pololetí roku 2026, dále stavební úprava a opravy Hotelu Nový Dům a počáteční investice do probíhající rekonstrukce Dependance Haná.

Celková výše aktiv společnosti činí 130 511 mil. Kč a vzrostla proti roku 2024 o 10,9 mil. Kč. Vzhledem k tomu, že společnost není vlastníkem areálu lázní, ale provozuje jej na základě pachtovní smlouvy uzavřené s majitelem, jediným akcionářem, mateřskou společností LE CYGNE SPORTIF GROUPE a.s., její stálá aktiva jsou nízká, činí necelých 5 mil. Kč, takže aktiva společnosti jsou tvořena především oběžnými aktivy, a to peněžními prostředky, které k 31.12.2025 dosáhly částky 109,5 mil. Kč a vzrostly tak proti minulému roku o více jak 10 mil. Kč.

Vlastní kapitál společnosti činí 105 177 tis. Kč a je vyšší proti roku 2024 o 13,9 mil. Kč. Společnost v posledních letech generuje výrazný zisk, který dle dohody s jediným akcionářem, jenž investoval do společnosti jen za posledních 5 let téměř 139 mil. Kč, bude zdrojem výplaty dividend za rok 2025 ve výši 40 mil. Kč.

Vedení lázní nadále úspěšně pokračuje v nastaveném pozitivním trendu zvelebování a revitalizace lázní, přilehlých parků, veřejných prostranství, probíhají kompletní opravy chodníků v rámci historického parku, doplňuje se zahradní mobiliář, vznikají nová místa pro skupinovou i individuální relaxaci a terapii, cvičební plochy, fit stezky, aeroterapeutické

a helioterapeutické louky, místa pro společenská mezigenerační setkávání apod., to vše v duchu soustavného, cíleného a strategicky proplánovaného rozvíjení lázeňské terapeutické krajiny. Tím dochází k postupnému zvyšování konkurenceschopnosti produktu v návaznosti na nové inovativní trendy lázeňství zaměřené nejenom do oblastí lázeňské léčebně rehabilitační péče, ale i do oblastí prevence, zdravého životního stylu a medical-wellness pobytů. V blízkém budoucnu se připravuje kompletní revitalizace lázeňského rybníka, obnova lesních stezek a rekonstrukce dalších kolonádních historických budov. V rámci probíhajících prací se zvyšuje úspěšnost čerpání dotačních titulů.

Statutární orgán společnosti očekává v roce 2026 stabilní hospodářskou a finanční situaci, neboť ekonomika společnosti a její obchodní politika se vyvíjejí správným směrem. Připravuje se finalizace a následné schválení nového Statutu lázeňského místa léčebných lázní Lázně Libverda, byla vypracována 5L zpráva o stavu klimatu, finalizuje schválení revize ochranných pásem přírodního léčebného zdroje (PLZ), proběhla stabilizace dalšího vrtu PLZ, připravuje se implementace AI nástrojů, jako chatbot a voicebot, a celkově se prohlubuje využití chytrého a cíleného on-line prodejního marketingu. Nadále pokračuje úspěšná spolupráce s Institutem lázeňství a balneologie, která v sobě jako postranní benefit nese možnost vysoce pozitivní prezentace Lázní Libverda, a to nejenom v rámci vnitrostátního prostředí, ale i v rámci mezinárodní odborné lázeňské komunity.

V Lázních Libverda dne 8. 4. 2026

Ing. Irena Špačková  
předseda představenstva  
LÁZNĚ LIBVERDA, a.s.

Ing. Jan Hamáček  
místopředseda představenstva  
LÁZNĚ LIBVERDA, a.s.



**LÁZNĚ LIBVERDA, a.s.**

## **Zpráva o vztazích**

**mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi  
ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou  
ovládající osobou**

podle § 82 až § 88 zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích  
ve znění pozdějších právních předpisů

**za rok 2025**

## Preambule

Statutární orgán společnosti v souladu s ustanovením § 82 a násl. zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „ZOK“) vypracoval na základě své povinnosti zprávu, která popisuje vztahy s propojenými osobami, tj. podle ZOK vztahy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou a vztahy mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou. Vztahy jsou popsány způsobem přihlížejícím k nutnosti respektovat ustanovení § 504 zák. č. 89/2012 Sb., týkající se obchodního tajemství.

### I.

#### Struktura vztahů

##### Ovládající osoby:

- jméno a příjmení **Dipl. Kfm. Alexandr Seidl**
- datum narození 30. prosince 1952
- sídlo Jihozápadní V 28/998,  
Praha 4 – Záběhlice, PSČ 141 00

Společnost **LÁZNĚ LIBVERDA, a.s.** je ovládána ovládající osobou Dipl. Kfm. Alexandrem Seidlem prostřednictvím jediného akcionáře:

##### **LE CYGNE SPORTIF GROUPE a.s.**

IČO: 61860042

se sídlem Praha 4 - Vinohrady, Závíšova 66/13, PSČ 140 00

spisová značka B 2889, vedená u Městského soudu v Praze

##### Ovládaná osoba:

##### **LÁZNĚ LIBVERDA, a.s.**

se sídlem č.p. 82, 463 62 Lázně Libverda

IČO: 445 69 505

spisová značka B 208, vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem

Představenstvo společnosti konstatuje, že dle jeho vědomí byla společnost po celé rozhodné období součástí koncernu, jehož ovládající osobou ve smyslu ustanovení § 74 zákona o obchodních korporacích je pan Dipl. Kfm. Alexandr Seidl.

Zároveň, podle názoru členů představenstva společnosti, byl Dipl. Kfm. Alexandr Seidl ovládající osobou i vůči společnostem uvedeným v tabulce níže, přičemž tyto společnosti tvoří koncern ve smyslu ustanovení § 79 zákona o obchodních korporacích.

## Propojené osoby (holding) k 31.12.2025:

OVLÁDANÉ SPOLEČNOSTI	SÍDLO	IČO	OVLÁDAJÍCÍ OSOBY A SPOLEČNOSTI PODÍL v %	
			Alexandr Seidl	LE CYGNE SPORTIF GROUPE a.s.
LE CYGNE SPORTIF GROUPE a.s.	Praha 4 - Vinohrady, Závišova 66/13, Praha 4, PSČ 140 00	61860042	78,88 %	-
PRIOR ČESKÁ REPUBLIKA s.r.o.	Lannova tř. 1461/22, České Budějovice 6, 370 01	26093022	-	100,00 %
LÁZNĚ LIBVERDA, a.s.*	č.p. 82, 463 62 Lázně Libverda	44569505	-	100,00 %
Severosklo Kamenický Šenov s.r.o.	Stará huť 129, 471 14 Kamenický Šenov	25411560	-	100,00 %
CONSUMER EXPORT- IMPORT TRADING s.r.o.	Praha 4, Závišova 66/13, PSČ 140 00	25655078	55,00 %	-

\*Pozn.: od 21. 1. 2025 je společnost LÁZNĚ LIBVERDA, a.s. 100% dceřinou společností společnosti LE CYGNE SPORTIF GROUPE a.s., a to na základě rozhodnutí mimořádné valné hromady LÁZNĚ LIBVERDA a.s. o nuceném přechodu účastnických cenných papírů na hlavního akcionáře ze dne 17.12.2024.

Zpráva za období:

rok 2025

Vzájemná plnění a veškeré ceny jsou uváděny bez DPH.

## II.

### Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů

Úlohou společnosti LÁZNĚ LIBVERDA, a.s. jakožto osoby ovládané, je zabezpečení naplnění předmětu podnikání společnosti především v oblasti poskytování komplexní, příspěvkové a ambulantní lázeňské péče dále pak léčebných i wellness pobytů samoplátcům (komerční klientele) a dále odborných zdravotnických služeb.

## III.

### Způsob a prostředky ovládnání

K ovládnání ovládané osoby ze strany ovládající osoby dochází zejména výkonem hlasovacích práv na valné hromadě společnosti odpovídající procentuální výši akcií vlastněných ovládající osobou v poměru k základnímu kapitálu.

#### IV.

##### Přehled jednání učiněných mezi osobou ovládanou a osobou ovládající a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou v hodnotě přesahující 10% vlastního kapitálu ovládané osoby

Dle dodatku č. 1/2025 ze dne 25.3.2025 k Pachtovní smlouvě uzavřené dne 23.10.2014 mezi propachtovatelem LE CYGNE SPORTIF GROUPE a.s. a pachtýřem LÁZNĚ LIBVERDA, a.s. činilo pachtovné za rok 2025, jehož předmětem jsou veškeré budovy, nebytové prostory a pozemky, které jsou zapsány v katastru nemovitostí pro k.ú. Lázně Libverda na listu vlastnictví č. 271, částku 17.500 tis. Kč + DPH.

V účetním období roku 2025 nebyla učiněna žádná další obchodní jednání ani uzavřeny smlouvy na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob týkající se majetku přesahujícího 10% vlastního kapitálu ovládané osoby, tj. společnosti LÁZNĚ LIBVERDA, a.s.

#### V.

##### Přehled vzájemných smluv a plnění mezi osobou ovládanou a osobou ovládající a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

###### A. Vztahy mezi ovládající a ovládanou osobou

###### A.1. Mzdové smlouvy s ovládající osobou

Smlouva o výkonu funkce předsedy dozorčí rady společnosti ze dne 23.6.2022. Výše odměny činí 20.000 za každé zasedání, maximálně však 240.000,- Kč za rok.

###### A.2. Finanční půjčky

Nebyly učiněny.

###### A.3. Ručení

Nebylo učiněno.

###### B. Vztahy mezi osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

###### B.1. Nájemní smlouvy

LE CYGNE SPORTIF GROUPE, a.s.

Smlouvy o nájmu – 3 byty v Hejnicích za roční částku 182 tis. Kč.

###### B.2. Ostatní plnění – prodej, resp. nákup ostatních služeb, materiálu a zboží

###### - Poskytnutá plnění komu (nakoupeno od koho):

LE CYGNE SPORTIF GROUPE, a.s. .... 10 361 tis. Kč

Jedná se především o dodávky tepla na vytápění a ohřev teplé užitkové vody.

###### - Přijatá plnění od (prodáno komu):

LE CYGNE SPORTIF GROUPE, a.s. .... 471 tis. Kč

Jedná se především o elektrickou energii a vodné a stočné za kotelnu v areálu lázní.

## VI.

### Závěrečné prohlášení statutárních zástupců společnosti

Prohlašujeme, že jsme do Zprávy o vztazích mezi ovládající osobou a ovládanou osobou a mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou, společnosti LÁZNĚ LIBVERDA, a.s. vyhotovené dle § 82 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích v platném znění, pro období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025 uvedli veškeré, v tomto účetním období, uzavřené či uskutečněné a nám k datu podpisu této Zprávy známé:

- smlouvy mezi propojenými osobami,
- plnění a protiplnění poskytnutá propojeným osobám,
- jiné právní úkony učiněné v zájmu těchto osob,
- veškerá opatření přijatá nebo uskutečněná v zájmu nebo na popud těchto osob.

Prohlašujeme, že si nejsme vědomi skutečností, že by z výše uvedených smluv nebo opatření vznikla společnosti LÁZNĚ LIBVERDA, a.s. majetková újma a současně prohlašujeme, že ze vztahů mezi společností LÁZNĚ LIBVERDA, a.s. a ostatními propojenými osobami neplynou společnosti LÁZNĚ LIBVERDA, a.s. žádné výhody a nevznikají žádné nevýhody a žádná rizika.

Představenstvo společnosti LÁZNĚ LIBVERDA, a.s. prohlašuje, že tato zpráva bude předložena k přezkoumání dozorčí radě a auditorovi společnosti, a jako nedílná součást výroční zprávy společnosti LÁZNĚ LIBVERDA, a.s. za rok 2025 uložena v zákonném termínu do sbírky listin, spisová značka B 208 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem a dále bude k dispozici v sídle společnosti a na jejích webových stránkách.

V Lázních Libverda dne 28.3.2026



---

Ing. Jan Hamáček  
místopředseda představenstva  
LÁZNĚ LIBVERDA, a.s.



---

Ing. Irena Špačková  
předseda představenstva  
LÁZNĚ LIBVERDA, a.s.



**ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA**  
*o ověření účetní závěrky a vyjádření k ostatním informacím*  
**za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025**  
*pro akcionáře společnosti*

**LÁZNĚ LIBVERDA, a.s.**  
**Sídlo: č.p. 82, 463 62 Lázně Libverda**  
**IČ: 445 69 505**  
**Spisová značka B 208 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem**

***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti LÁZNĚ LIBVERDA, a.s. („Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2025, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2025 a přílohy v účetní závěrce, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31.12.2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2025 v souladu s českými účetními předpisy.

***Základ pro výrok***

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

***Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě***

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá 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 našimi znalostmi o účetní závěrce 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 v případě nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež 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 obdržných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

### ***Odovědnost 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.

### ***Odovědnost 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 a 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 představenstvem.
- 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 uvedl 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 trvat nepřetržitě. 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 trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- 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 Společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

<b>Obchodní firma:</b>	RS AUDIT, spol. s r.o.
<b>Sídlo:</b>	Jinačovice 146, 664 34 Jinačovice
<b>Číslo auditorského oprávnění:</b>	45
<b>Jméno a příjmení auditora:</b>	Ing. Tomáš Kondr
<b>Číslo auditorského oprávnění auditora:</b>	2520
<b>Datum zprávy auditora:</b>	8. dubna 2026

**Podpis auditora:**


**Přílohy:**

- **auditovaná rozvaha k 31.12.2025**
- **auditovaný výkaz zisku a ztráty za rok 2025**
- **auditovaný přehled o změnách vlastního kapitálu za rok 2025**
- **auditovaný přehled o peněžních tocích za rok 2025**
- **auditovaná příloha v účetní závěrce za rok 2025**

# ROZVAHA

v plném rozsahu

ke dni 31. 12. 2025

(v celých tisících Kč)

Účetní jednotka doručí účetní závěrku  
současne s doručením daňového priznání za  
dan z příjmu

1x příslušnému finančnímu  
uradu

Rok	Měsíc	IC
2025	12	445 69 505

Obchodní firma nebo  
jiný název účetní jednotky

LÁZNĚ LIBVERDA a.s.

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

Lázně Libverda 82

Lázně Libverda

463 62

Česká republika

Označ. a	AKTIVA b	řad. c	Běžné účetní období			Minulé úč.období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM <span style="float:right">Součet A až D</span>	1	167 951	- 37 440	130 511	119 613
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2	-	-	-	-
B.	Stálá aktiva <span style="float:right">Součet B.I. až B.III.</span>	3	42 386	- 37 391	4 995	6 561
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek <span style="float:right">Součet I.1.až I.5.</span>	4	5 841	- 5 416	425	564
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	5	-	-	-	-
B.I.2.	Ocenitelná práva	6	5 841	- 5 416	425	223
B.I.2.1.	Software	7	5 841	- 5 416	425	223
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	8	-	-	-	-
B.I.3.	Goodwill	9	-	-	-	-
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10	-	-	-	-
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dl. nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11	-	-	-	341
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12	-	-	-	-
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13	-	-	-	341
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek <span style="float:right">Součet II.1.až II.5.</span>	14	36 545	- 31 975	4 570	5 997
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	-	-	-	-
B.II.1.1.	Pozemky	16	-	-	-	-
B.II.1.2.	Stavby	17	-	-	-	-
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	36 283	- 31 975	4 308	5 666
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19	-	-	-	-
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	61	-	61	61
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	21	-	-	-	-
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22	-	-	-	-
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	61	-	61	61
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	24	201	-	201	270
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	-	-	-	-
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	201	-	201	270
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek <span style="float:right">Součet III.1.až III.7.</span>	27	-	-	-	-
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	28	-	-	-	-
B.III.2.	Zápujčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	29	-	-	-	-
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	30	-	-	-	-
B.III.4.	Zápujčky a úvěry - podstatný vliv	31	-	-	-	-
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32	-	-	-	-
B.III.6.	Zápujčky a úvěry - ostatní	33	-	-	-	-
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34	-	-	-	-
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35	-	-	-	-
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36	-	-	-	-



Označ. a	AKTIVA b	řad. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
C	Oběžná aktiva                      Součet C.I.až C.IV.	37	124 926	- 49	124 877	112 249
C.I.	Zásoby                                      Součet I.1.až I.5.	38	2 961	-	2 961	2 530
C.I.1.	Materiál	39	2 673	-	2 673	2 274
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	-	-	-	-
C.I.3.	Výrobky a zboží	41	288	-	288	256
C.I.3.1.	Výrobky	42	-	-	-	-
C.I.3.2.	Zboží	43	288	-	288	256
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44	-	-	-	-
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45	-	-	-	-
C.II.	Pohledávky                                      Součet II.1.až II.3.	46	12 449	- 49	12 400	14 587
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	1 206	-	1 206	1 407
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48	-	-	-	-
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	49	-	-	-	-
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	50	-	-	-	-
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	51	-	-	-	-
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	52	1 206	-	1 206	1 407
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společnosti	53	-	-	-	-
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54	-	-	-	-
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	55	-	-	-	-
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56	1 206	-	1 206	1 407
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	11 243	- 49	11 194	13 180
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	9 733	- 49	9 684	11 495
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	59	-	-	-	-
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	60	-	-	-	-
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	61	1 510	-	1 510	1 685
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společnosti	62	-	-	-	-
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63	-	-	-	-
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	-	-	-	-
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	192	-	192	253
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66	905	-	905	1 040
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	413	-	413	392
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	68	-	-	-	-
C.II.3.1.	Náklady příštích období	69	-	-	-	-
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	70	-	-	-	-
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	71	-	-	-	-
C.III.	Krátkodobý finanční majetek                      Součet III.1.až III.2.	72	-	-	-	-
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	73	-	-	-	-
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	74	-	-	-	-
C.IV.	Peněžní prostředky                                      Součet IV.1.až IV.2.	75	109 516	-	109 516	95 132
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	1 467	-	1 467	1 155
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	77	108 049	-	108 049	93 977
D.	Časové rozlišení aktiv                                      Součet D.1.až D.3.	78	639	-	639	803
D.1.	Náklady příštích období	79	639	-	639	803
D.2.	Komplexní náklady příštích období	80	-	-	-	-
D.3.	Příjmy příštích období	81	-	-	-	-



Označ. a	PASIVA b	řad. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6	
	PASIVA CELKEM	Součet A až D	82	130 511	119 613
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	83	105 177	91 308
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	84	6 385	6 385
A.I.1.	Základní kapitál		85	6 385	6 385
A.I.2.	Vlastní podíly (-)		86	-	-
A.I.3.	Změny základního kapitálu		87	-	-
A.II.	Ažio a kapitálové fondy	Součet II.1. až II.2.	88	529	529
A.II.1.	Ažio		89	-	-
A.II.2.	Kapitálové fondy		90	529	529
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		91	529	529
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazku (+/-)		92	-	-
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		93	-	-
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		94	-	-
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		95	-	-
A.III.	Fondy ze zisku	Součet III.1. až III.2.	96	860	200
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy		97	-	-
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy		98	860	200
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1. až IV.2.	99	83 394	69 677
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		100	83 394	69 677
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		101	-	-
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		102	14 009	14 517
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		103	-	-
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	104	20 904	24 865
B.	Rezervy	Součet B.1. až B.4.	105	920	1 561
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		106	-	-
B.2.	Rezerva na daň z příjmu		107	-	-
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		108	-	-
B.4.	Ostatní rezervy		109	920	1 561
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	110	19 984	23 304
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	111	-	-
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.	Dlouhodobě 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 - postatný vliv		120	-	-
C.I.8.	Odložený daňový závazek		121	-	-



Označ. a	PASIVA b	řad. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
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	Součet II.1.až II.8.	19 984	23 304
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.	Krátkodobě přijaté zálohy	131	1 134	1 118
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahu	132	8 059	11 840
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133	-	-
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134	-	-
C.II.7.	Závazky - postatný vliv	135	-	-
C.II.8.	Závazky - ostatní	136	10 791	10 346
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	137	186	186
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138	-	-
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	3 796	3 249
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	2 152	1 852
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	1 887	2 593
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	142	2 064	1 817
C.II.8.7.	Jiné závazky	143	706	649
C.III.	Časové rozlišení pasiv	Součet III.1.až III.2.	-	-
C.III.1.	Výdaje příštích období	145	-	-
C.III.2.	Výnosy příštích období	146	-	-
D.	Časové rozlišení pasiv	Součet D.1.až D.2.	4 430	3 440
D.1.	Výdaje příštích období	148	52	58
D.2.	Výnosy příštích období	149	4 378	3 382

Sestaveno dne:  23. 3. 2026		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou  Ing. Irena Špačková - předseda představenstva Ing. Jan Hamáček - místopředseda představenstva
Právní forma účetní jednotky  akciová společnost	Předmět podnikání  Poskytování komplexní, příspěvkové a ambulantní lázeňské péče	Pozn.:



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

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

Obchodní firma nebo  
jiný název účetní jednotky

LÁZNĚ LIBVERDA a.s.

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmu

ke dni **31. 12. 2025**

(v celych tisících Kč)

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

Lázně Libverda 82

Lázně Libverda

463 62

Česká republika

1x příslušnému finančnímu

úřadu


Rok	Měsíc	IC
2025	12	445 69 505

Označ. a	TEXT b	řad. c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobku a služeb	1	175 069	165 386
II.	Tržby za prodej zboží	2	8 501	6 309
A.	Výkonová spotřeba	Součet A.1 až A.3	86 141	80 795
A. 1	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	3 242	2 632
A. 2	Spotřeba materiálu a energie	5	41 411	37 991
A. 3	Služby	6	41 488	40 172
B	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7	-	-
C	Aktivace (-)	8	-	-
D.	Osobní náklady	Součet D.1 až D.2	71 152	65 659
D. 1	Mzdové náklady	10	53 012	48 995
D. 2	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	18 140	16 664
D. 2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	17 570	16 145
D. 2.2	Ostatní náklady	13	570	519
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	Součet E.1 až E.3	1 968	1 528
E. 1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	2 364	2 421
E. 1.1	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	2 364	2 421
E. 1.2	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	-	-
E. 2	Úpravy hodnot zásob	18	- 319	- 693
E. 3	Úpravy hodnot pohledávek	19	- 77	- 200
III.	Ostatní provozní výnosy	Součet III.1 až III.3	1 884	1 125
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	-	29
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22	-	-
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	1 884	1 096
F.	Ostatní provozní náklady	Součet F.1 až F.5	10 488	9 443
F. 1	Zustatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	-	-
F. 2	Prodaný materiál	26	-	-
F. 3	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	16	15
F. 4	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	- 641	- 998
F. 5	Jiné provozní náklady	29	11 113	10 426
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	15 705	15 395





Označ. a	TEXT b	řad. c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku Součet IV.1 až IV.2	31	-	-
IV.1	Výnosy z podílu - ovládaná nebo ovládající osoba	32	-	-
IV.2	Ostatní výnosy z podílu	33	-	-
G	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	-	-
V	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku Součet V.1 až V.2	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 Součet VI.1 až VI.2	39	2 441	3 065
VI.1	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	-	-
VI.2	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	2 441	3 065
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	-	-
J	Nákladové úroky a podobné náklady Součet J.1 až J.2	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	11	45
K	Ostatní finanční náklady	47	526	518
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV - G + V - H + VI - I - J + VII - K	48	1 926	2 592
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	17 631	17 987
L	Daň z příjmu Součet L.1 až L.2	50	3 622	3 470
L.1	Daň z příjmu splatná	51	3 622	3 470
L.2	Daň z příjmu odložená (+/-)	52	-	-
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L	53	14 009	14 517
M	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	-	-
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M	55	14 009	14 517
*	Čistý obrát za účetní období I + II	56	183 570	171 695

Sestaveno dne:  23. 3. 2026		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou  Ing. Irena Špačková - předseda představenstva Ing. Jan Hamáček - místopředseda představenstva
Právní forma účetní jednotky  akciová společnost	Předmět podnikání  Poskytování komplexní, příspěvkové a ambulantní lázeňské péče	Pozn.  



Přehled o změnách vlastního kapitálu  
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Účetní jednotka doručí účetní závěrku  
současně s doručením daňového přiznání  
za daň z příjmu

1x příslušnému finančnímu  
úřadu

ke dni **31. 12. 2025**  
(v celych tisících Kč)

Rok	Měsíc	IC
2025	12	445 69 505

Obchodní firma nebo  
jiný název účetní jednotky

LAZNE LIBVERDA a.s.



Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání liší-li se od bydliště  
Lázně Libverda 82

Lázně Libverda

463 62

Česká republika

Označ. a	Text b	Základní kapitál		Ažio a kapitálové fondy		Fondy ze zisku		Výsledek hospodaření		Vlastní kapitál	
		A. I	A. II	A. III	A. IV + V + VI	A	A				
P	Počáteční stav minulého úč.období	6 385	529	-	69 877	-	-	-	-	76 791	-
A 1	Přecenění majetku	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A 2	Kurzové rozdíly	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A 3	Opravy chyb minulých let	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A 4	Ostatní změny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A	Zisk, ztráta nevykázané ve výkazu zisku a ztráty	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B	Zisk, ztráta vykázané ve výkazu zisku a ztráty	-	-	-	14 517	-	-	14 517	-	14 517	-
C	Zisk, ztráta celkem	-	-	-	14 517	-	-	14 517	-	14 517	-
D 1	Podíly na zisku	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D 2	Tvorba a čerpání fondu	-	-	200	- 200	-	-	-	-	-	-
D 3	Upsaný zákl.kapitál	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D 4	Ostatní změny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R	Stav na konci minulého úč.období	6 385	529	200	84 194	-	-	84 194	-	91 308	-
A 1	Přecenění majetku	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A 2	Kurzové rozdíly	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A 3	Opravy chyb minulých let	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A 4	Ostatní změny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A	Zisk, ztráta nevykázané ve výkazu zisku a ztráty	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B	Zisk, ztráta vykázané ve výkazu zisku a ztráty	-	-	-	14 009	-	-	14 009	-	14 009	-
C	Zisk, ztráta celkem	-	-	-	14 009	-	-	14 009	-	14 009	-
D 1	Podíly na zisku	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D 2	Tvorba a čerpání fondu	-	-	660	- 800	-	-	-	-	- 140	-
D 3	Upsaný zákl.kapitál	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D 4	Ostatní změny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R	Stav na konci běžného úč.období	6 385	529	860	97 403	-	-	97 403	-	105 177	-

Sestaveno dne:  23.03.2026	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou  Ing. Irena Špačková - předseda představenstva Ing. Jan Hamáček - místopředseda představenstva	 
Právní forma účetní jednotky  akciová společnost	Předmět podnikání  Poskytování komplexní, příspěvkové a ambulantní lázeňské péče	Pozit



Prehled o peněžních tocích podle  
vyhlásky č. 500/2002 Sb.

## PREHLED O PENEŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)

Obchodní firma nebo  
jiný název účetní jednotky

LÁZNĚ LIBVERDA a.s.

Účetní jednotka doručí účetní závěrku  
současně s doručením daňového  
příznání za dan z příjmu

ke dni **31. 12. 2025**  
(v celych tisících Kč)

1x příslušnému finančnímu  
úradu

Rok	Měsíc	IČ
2025	12	445 69 505

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání (liši-li se od bydliště)

Lázně Libverda 82

Lázně Libverda

463 62

Česká republika

Označ. a	T E X T b	(+/-) c	Běžné úč.období 1	Minulé úč.období 2
P	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku období		95 132	79 141
Z	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	(+/-)	17 631	17 987
A 1.	Úpravy o nepeněžní operace	SUM	- 1 114	- 2 564
A 1.1.	Odpisy stálých aktiv s výjimkou ZC prodaných stálých aktiv	(+/-)	2 364	2 421
A 1.2.	Změna stavu opravných položek rezerv	(+/-)	- 1 037	- 1 891
A 1.3.	Zisk / ztráta z prodeje stálých aktiv	(-/+)	-	- 29
A 1.4.	Výnosy z podílů na zisku	(-)	-	-
A 1.5.	Vyučtované nákladové úroky s výjimkou úroku zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a výnosové úroky	(+/-)	- 2 441	- 3 065
A 1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	(+/-)	-	-
A *	Cistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	SUM	16 517	15 423
A 2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	SUM	333	1 888
A 2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti vč. aktivních účtů časového rozlišení	(-/+)	2 428	- 3 330
A 2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti vč. pasivních účtů časového rozlišení	(+/-)	- 1 983	5 631
A 2.3.	Změna stavu zásob	(-/+)	- 112	- 413
A 2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do "P"	(-/+)	-	-
A **	Cistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	SUM	16 850	17 311
A 3.	Výdaje z plateb úroků s výjimkou zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	(-)	-	-
A 4.	Přijaté úroky	(+)	2 441	3 065
A 5.	Zaplacená daň z příjmu a za doměrky daně za minulé období	(-)	- 3 969	- 2 004
A 7.	Přijaté podíly na zisku	(+)	-	-
A ***	Cistý peněžní tok z provozní činnosti	SUM	15 322	18 372
B 1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	(-)	- 798	- 2 410
B 2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	(+)	-	29
B 3.	Zápujčky a úvěry spřízněným osobám	(-/+)	-	-
B ***	Cistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	SUM	- 798	- 2 381
C 1.	Dopady změn dlouhodobých popř. krátkodobých závazků z finanční oblasti	(+/-)	-	-
C 2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněž. ekvivalenty	SUM	- 140	-
C 2.1.	Zvýšení peněž. prostředků a ekvival. z litulu zvýšení zákl. kapitálu ažia popř. fondu ze z	(+)	-	-
C 2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům	(-)	-	-
C 2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	(+)	-	-
C 2.4.	Úhrada ztráty společníky	(+)	-	-
C 2.5.	Přímé platby na vrub fondu	(-)	- 140	-
C 2.6.	Vyplacení podílů na zisku vč. zaplacené srážkové daně	(-)	-	-
C ***	Cistý peněžní tok vřahující se k finanční oblasti	SUM	- 140	-
F.	Cisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	SUM	14 384	15 991
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	SUM	109 516	95 132

Sestaveno dne  23. 3. 2026	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou  Ing. Irena Špačková - předseda představenstva Ing. Jan Hamaček - místopředseda představenstva
Právní forma účetní jednotky  akciová společnost	Předmět podnikání  Poskytování komplexní, příspěvkové a ambulantní lázeňské péče
	Pozn.  





**LÁZNĚ LIBVERDA, a.s.**

**Příloha v účetní závěrce**

---

ke dni 31. 12. 2025

## OBSAH

1.	POPIS SPOLEČNOSTI .....	3
2.	ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	5
3.	OBCENÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY .....	5
	a) Dlouhodobý nehmotný majetek .....	5
	b) Dlouhodobý hmotný majetek .....	5
	c) Peněžní prostředky .....	6
	d) Zásoby .....	6
	e) Pohledávky .....	6
	f) Vlastní kapitál .....	6
	g) Cizí zdroje .....	6
	h) Devizové operace .....	7
	i) Účtování výnosů a nákladů .....	7
	j) Daň z příjmů .....	7
	k) Následné události .....	7
4.	DLOUHODOBÝ MAJETEK .....	8
	a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč) .....	8
	b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč) .....	8
5.	ZÁSoby .....	9
6.	POHLEDÁVKY .....	9
7.	OPRAVNÉ POLOŽKY .....	10
8.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV .....	10
9.	VLASTNÍ KAPITÁL .....	10
10.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY .....	101
11.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV .....	11
12.	DAŇ Z PŘÍJMU .....	11
13.	TRŽBY .....	12
14.	OSOBNÍ NÁKLADY .....	12
15.	INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI .....	12
16.	VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY .....	13
17.	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU .....	14
18.	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH .....	14
19.	PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI .....	14
20.	VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI .....	14

## 1. POPIS SPOLEČNOSTI

Obchodní firma: LÁZNĚ LIBVERDA, a.s.

Sídlo: č.p. 82, PSČ 463 62, Lázně Libverda

Právní forma: akciová společnost

IČ: 445 69 505

Datum zápisu: 1. května 1992

Spisová značka: B 208 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem

Rozhodující předmět činnosti: Poskytování komplexní, příspěvkové a ambulantní lázeňské péče.

### Osoby podílející se na základním kapitálu účetní jednotky více než 20%:

Jméno fyzické osoby, název právnické osoby, IČO	Bydliště, sídlo	Sledované účetní období		Minulé účetní období	
		Podíl v tis. Kč	v %	Podíl v tis. Kč	v %
LE CYGNE SPORTIF GROUPE a.s. IČO: 61860042	Praha 4 – Vinohrady, Závišova 66/13, PSČ 140 00	6 385	100,00	6 262	98,07

\*Pozn.: od 21. 1. 2025 je společnost LÁZNĚ LIBVERDA, a.s. 100% dceřinou společností společnosti LE CYGNE SPORTIF GROUPE a.s., a to na základě rozhodnutí mimořádné valné hromady LÁZNĚ LIBVERDA a.s. o nuceném přechodu účastnických cenných papírů na hlavního akcionáře ze dne 17. 12. 2024.

### Změny v obchodním rejstříku:

- Dne 16. 7. 2025 byl zapsán opětovný vznik členství a funkce místopředsedy představenstva Ing. Jana Hamáčka.
- Dne 20.12.2024 zapsáno usnesení valné hromady společnosti LÁZNĚ LIBVERDA, a.s. ze dne 17.12.2024 ve věci schválení nuceného přechodu akcií společnosti minoritních akcionářů na hlavního akcionáře s účinností k 21.1.2025.

### Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2025

Představenstvo	
Předseda:	Ing. Irena Špačková
Místopředseda	Ing. Jan Hamáček
Místopředseda	Martin Šimička

**Účetní jednotka LÁZNĚ LIBVERDA, a.s.**  
**Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2025**

Dozorčí rada	
Předseda:	Dipl. Kfm. Alexandr Seidl
Místopředseda:	Světlana Seidl
Člen:	JUDr. Miroslav Vojtěch

Organizační schéma k 31.12.2025 tvoří přílohu č.1 této Přílohy v účetní závěrce.

Společnost je součástí holdingu společností ovládaného jednou ovládající osobou, a to panem Dipl. Kfm. Alexandrem Seidlem (viz Zpráva o vzájemných vztazích mezi propojenými osobami za rok 2025).

Společnost je součástí konsolidačního celku, kde konsolidující účetní jednotkou je mateřská společnost LE CYGNE SPORTIF GROUPE a.s. se sídlem Závišova 66/13, 140 00 Praha 4, která sestavuje konsolidovanou účetní závěrku k 31.12.2025 skupiny:

Druh subjektu	Název subjektu	Obchodní podíl %
Konsolidující účetní jednotka	LE CYGNE SPORTIF GROUPE a.s. Praha 4 - Vinohrady, Závišova 66/13, PSČ: 140 00 IČO: 618 60 042	
Konsolidované účetní jednotky ovládané a řízené	PRIOR ČESKÁ REPUBLIKA s.r.o. České Budějovice, Lannova tř.1461/ 22, PSČ: 370 01 IČO: 260 93 022	100,00
	LÁZNĚ LIBVERDA, a.s. Lázně Libverda č.p. 82, PSČ 462 64 IČO: 445 69 505	100,00
	Severosklo Kamenický Šenov s.r.o. Kamenický Šenov, Stará Hut' 129, PSČ: 471 14 IČO: 254 11 560	100,00

## 2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená individuální účetní závěrka (*nekonsolidovaná*) 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 a 2025 (dále jen „prováděcí vyhláška k zákonu o účetnictví“).

**Čistý obrat ve výkazu zisku a ztráty představuje nově od 1.1.2024 pouze výnosy z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb. Pro účely určení čistého obratu se výnosy z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb rozumí výnosy, na kterých je založen obchodní model účetní jednotky.**

## 3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY

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

### a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související.

Dlouhodobý nehmotný majetek vyrobený ve společnosti se oceňuje vlastními náklady, které zahrnují přímé materiálové a mzdové náklady a výrobní režijní náklady.

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 60 tis. Kč je odepisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

### Odpisy

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého nehmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti a předpokládané zbytkové hodnoty majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let ( <i>od-do</i> )
Software	3-5

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

### b) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, neuplatněná DPH, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související.

Dlouhodobý hmotný majetek nad 40 tis. Kč se odepisuje do nákladů po dobu ekonomické životnosti.

Ocenění dlouhodobého hmotného majetku se snižuje o dotace ze státního rozpočtu.



Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

#### Odpisy

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého hmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od-do)
Hmotné movité věci a jejich soubory	3-10

#### c) Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

#### d) Zásoby

Nakupované zásoby jsou oceněny pořizovacími cenami s použitím metody "first-in, first-out" (FIFO - první cena pro ocenění přírůstku zásob se použije jako první cena pro ocenění úbytku zásob). Pořizovací cena zásob zahrnuje náklady na jejich pořízení včetně nákladů s pořízením souvisejících (náklady na přepravu, clo, provize atp.).

#### e) Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou.

Ocenění ohrožených 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. Společnost tvoří odhady např. v případě nevyúčtovaných tržeb.

Pohledávky se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

#### f) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku krajského soudu v Ústí nad Labem. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu.

Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny dary a nevyplacenými dividendami.

#### g) Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

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

#### **h) Devizové operace**

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách pevným měsíčním kurzem stanoveným k 1. dni v měsíci a k rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem platným k 31. 12. vyhlášeným Českou národní bankou.

#### **i) Účtování výnosů a nákladů**

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

Časově se rozlišují náklady i výnosy, jejich vyúčtování nebo časová souvislost neodpovídá danému účetnímu období – např. pojistné, jednorázové pořízení velkého objemu drobného majetku, tržby z hotelových služeb, které jsou poskytovány přes rok.

#### **j) Daň z příjmů**

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

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

V případě, že účetní závěrka předchází konečnému výpočtu daně z příjmů, vytváří účetní jednotka rezervu na daň z příjmů.

Na nedostatek emisních povolenek ke krytí jejich spotřeby ve vykazovaném období tvoří společnost rezervu. Pokud hodnota emisních povolenek k rozvahovému dni přesahuje jejich odhadovanou realizovatelnou hodnotu, pak je k těmto emisním povolenkám tvořena opravná položka.

#### **k) Následné události**

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

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

#### 4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

##### a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	5 445	396	0	0	5 841
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehm. majetek	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0
Celkem 2025	5 445	396	0	0	5 841
Celkem 2024	5 445	0	0	0	5 445

##### OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRAVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	5 222	194	0	0	0	5 416	0	425
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem 2025	5 222	194	0	0	0	5 416	0	425
Celkem 2024	5 040	122	0	0	0	5 222	0	564

##### b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	0	0	0	0	0
Stavby	0	0	0	0	0
Hmotné movité věci a jejich soubory	35 471	812	0	0	36 283
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	270	0	270	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	201	0	0	201
Umělecká díla a obrazy	61	0	0	0	61
Celkem 2025	35 802	1 013	270	0	36 545
Celkem 2024	33 732	1 800	270	0	35 802

## OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stavby	0	0	0	0	0	0	0	0
Hmotné movité věci a jejich soubory	29 805	2 170	0	0	0	31 975	0	4 308
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	201
Umělecká díla a obrazy	0	0	0	0	0	0	0	61
<b>Celkem 2025</b>	<b>27 565</b>	<b>2 240</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29 805</b>	<b>0</b>	<b>4 570</b>
<b>Celkem 2024</b>	<b>27 565</b>	<b>2 240</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29 805</b>	<b>0</b>	<b>5 997</b>

## 5. ZÁSoby

Celkový stav zásob k 31.12.2025 činí 2 961 tis. Kč, z toho materiál 2 673 tis. Kč a zboží 288 tis. Kč.

## 6. POHLEDÁVKY

Pohledávky	K 31.12.2024	K 31.12.2025
Po splatnosti méně než 6 měsíců	339	843
Po splatnosti 6 měsíců a více a zároveň méně než 1 rok	24	0
Po splatnosti rok a více	71	10
<b>Celkem po splatnosti</b>	<b>434</b>	<b>853</b>

K 31. 12. 2025 měla společnost dlouhodobou pohledávku ve výši 1 206 tis. Kč (k 31. 12. 2024 činila 1 407 tis. Kč) týkající se odkupu vodovodní stoky. Tato pohledávka má lhůtu splatnosti v rozmezí od r. 2010 do r. 2032.

## 7. OPRAVNÉ POLOŽKY

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv.

Změny na účtech opravných položek (v tis. Kč):

Opravné položky k:	Počáteční stav k 1.1.2025	Tvorba v roce 2025	Rozpuštění v roce 2025	Zustatek k 31. 12. 2025
dlouhodobému majetku	0	0	0	0
zásobám	319	0	319	0
pohledávkám	126	157	234	49
pohledávkám - ostatní	0	0	0	0

Zákonné opravné položky se tvoří v souladu se zákonem o rezervách a jsou daňově uznatelné.

## 8. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV

Náklady příštích období zahrnují především reklamní služby zaplacené na určité období, pojištění a předplatné, a jsou účtovány do nákladů období, do něhož věcně a časově přísluší.

Příjmy příštích období zahrnují zejména nevyúčtované tržby a jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší.

## 9. VLASTNÍ KAPITÁL

Přehled o změnách vlastního kapitálu (v tis. Kč):

	Zustatek k 31. 12. 2023	Zvýšení	Snížení	Zustatek k 31. 12. 2024	Zvýšení	Snížení	Zustatek k 31. 12. 2025
Základní kapitál	6 385	0	0	6 385	0	0	6 385
Ostatní kapitálové fondy	529	0	0	529	0	0	529
Statutární a ostatní fondy	0	0	0	200	800	140	860
Nerozdělený zisk minulých let	59 634	10 243	0	69 677	13 717	0	83 394
Neuhrazená ztráta minulých let	0	0	0	0	0	0	0
Výsledek hospodaření běžného účetního období	10 243	14 517	10 243	14 517	14 009	14 517	14 009
<b>Celkem</b>	<b>76 791</b>	<b>24 760</b>	<b>10 243</b>	<b>91 308</b>	<b>14 517</b>	<b>140</b>	<b>105 177</b>

Základní kapitál společnosti se skládá z 63 853 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě, plně upsaných a splacených s nominální hodnotou 100 Kč/ 1 akcie.

Na základě rozhodnutí valné hromady společnosti konané dne 26. 5. 2025 bylo schváleno vypořádání hospodářského výsledku roku 2024 po zdanění následovně: ze zisku po zdanění ve výši 14 516 755,18 Kč provést přiděl do sociálního fondu společnosti ve výši 800.000,- Kč a zbylý nerozdělený zisk v částce 13 716 755,18 Kč převést na účet nerozděleného zisku minulých let ve výši 69 676 975,81 Kč, takže výsledek hospodaření minulých let bude činit 83 393 730,99 Kč.

Očekává se, že na základě rozhodnutí jediného akcionáře bude z výsledku hospodaření za rok 2025 a nerozděleného zisku minulých let vyplacena jedinému akcionáři, tj. společnosti LE CYGNE SPORTIF GROUPE a.s., dividenda ve výši 40 mil. Kč.

## 10. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2025 měla společnost krátkodobé závazky po splatnosti ve výši 0 tis. Kč:

Závazek	k 31.12.2024	k 31.12.2025
Po splatnosti méně než 6 měsíců	0	0
Po splatnosti 6 měsíců a více a zároveň méně než 1 rok	0	0
Po splatnosti rok a více	0	0
<b>Celkem po splatnosti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 11. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

Výdaje příštích období zahrnují především nevyúčtované služby, telefony apod. a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Výnosy příštích období zahrnují především nevyúčtované služby za lázeňské a hotelové pobyty a jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší.

## 12. DAŇ Z PŘÍJMU

Daň z příjmů splatná:

Období	2024	2025
Výsledek hospodaření před zdaněním	17 987	17 631
Daň z příjmu splatná	3 470	3 622

Odložený daňový závazek společnosti: k 31.12.2024 a k 31.12.2025 činí 0 Kč.

### 13. TRŽBY

Rozpis tržeb společnosti z prodeje zboží, výrobků a služeb z běžné činnosti (v tis. Kč):

	2024	2025
Tržby z prodeje zboží	6 309	8 501
Lázeňská péče	165 386	175 069
Tržby celkem	171 695	183 570

Převážná část tržeb společnosti za rok 2025 plyne z poskytování komplexní a příspěvkové lázeňské péče (53,16%) dále od komerční klientely (32,23%) a v poslední řadě od klientely firemní (14,61%).

### 14. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2024	2025
	Celkový počet zaměstnanců	Celkový počet zaměstnanců
Průměrný počet zaměstnancu	119	122
Mzdy	48 995	53 012
- z toho odměny statutárním orgánům	1 440	1 620
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	16 664	18 140
Osobní náklady celkem	65 659	71 152

### 15. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

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

Krátkodobé závazky za spřízněnými osobami (dále jen „spřízněné osoby“) k 31. 12. (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	2024	2025
LE CYGNE SPORTIF GROUPE a.s.	7 606	5 000

Krátkodobé pohledávky za spřízněnými osobami k 31. 12. (v tis. Kč):

Spřízněná osoba:	2024	2025
LE CYGNE SPORTIF GROUPE a.s.	0	467

## 16. VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

### Spotřeba materiálu a energie, služby (v tis. Kč):

	2024	2025
Spotřeba materiálu	23 096	24 801
Spotřeba el. energie, plynu a páry+ vodné stočné	14 895	16 610
Nájemné (areál)	16 500	17 500
Úklidové služby	3 614	3 275
Praní prádla	3 143	3 021
Náklady na marketing	4 436	10 971
Povinný audit	100	110
Právní a IT služby	2 723	2 521
Ostatní služby	9 656	4 322
<b>Celkem</b>	<b>78 163</b>	<b>83 131</b>

### Ostatní provozní výnosy a ostatní provozní náklady (v tis. Kč):

	2024	2025
Ostatní provozní výnosy	1 125	1 884
Ostatní provozní náklady	9 443	10 488

Ostatní provozní výnosy v roce 2025 byly realizovány např. výnosy z pojistných událostí, příjmy od obce za pořádání společných kulturních akcí apod.

Ostatní provozní náklady v r. 2025 tvoří především neuplatněná DPH (10 325 tis. Kč) a pojistné (509 tis. Kč).

### Finanční výnosy a finanční náklady (v tis. Kč)

	2024	2025
Výnosové úroky	3 065	2 441
Ostatní finanční výnosy	45	11
Nákladové úroky	0	0
Ostatní finanční náklady	518	526

Výnosové úroky – jedná se o úroky z termínovaných vkladů společnosti u ČSOB, a.s. Ostatní finanční výnosy tvoří kurzové zisky.

Ostatní finanční náklady tvoří kurzové ztráty a náklady peněžního styku.



## 17. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Podrobný přehled o změnách vlastního kapitálu společnosti je uveden v bodě 9. této přílohy a dále v samostatném výkazu, který je součástí roční účetní závěrky.

## 18. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Podrobný přehled o peněžních tocích je uveden v samostatném výkazu, který je součástí roční účetní závěrky.

## 19. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI

Představenstvo společnosti prohlašuje, že účetní závěrka k 31. prosinci 2025 byla sestavena za předpokladu, nepřetržitého trvání společnosti.

## 20. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

V období mezi rozvahovým dnem a datem sestavení účetní uzávěrky se nevyskytly žádné další významné události, které by vyžadovaly doplnění předmětné účetní závěrky, ani jiné skutečnosti, jejichž důsledky by změnilы významným způsobem pohled na finanční situaci účetní jednotky.

Sestaveno dne 23. 3. 2026  
Hana Kavanová  
Ing. Irena Špačková

Jméno a podpis  
statutárního orgánu účetní jednotky:



Ing. Irena Špačková  
předseda představenstva



Ing. Jan Hamáček  
místopředseda představenstva



Organizační schéma společnosti LÁZNĚ LIBVERDA, a.s.  
k 31.12.2025

