



VÝROČNÍ ZPRÁVA

akciové společnosti

CENTRUM BABYLON

za rok 2025

V Liberci dne 22. června 2026



OBSAH

1. Základní údaje o společnosti	2
2. Orgány společnosti a organizační struktura	2
3. Charakteristika a historie společnosti, předmět podnikání.....	3
4. Významné aktivity a záměry roku 2024 a dalšího období	4
5. Výsledky hospodaření a finanční situace společnosti	5
6. Účetní závěrka a zpráva auditora	6

1. Základní údaje o společnosti

1.1. Identifikační údaje společnosti

- | | |
|--------------------|---|
| a) Obchodní jméno: | CENTRUM BABYLON, a. s. |
| b) Právní forma: | akciová společnost |
| c) Sídlo firmy: | Nitranská 1, Liberec, PSČ 460 07 |
| d) IČ: | 250 22 962 |

1.2. Registrace společnosti

- a) Společnost byla registrována dne 14. července 1997 u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl B vložka 1005.

1.3. Základní kapitál společnosti

- a) Základní kapitál činil ke 31. 12. 2025 celkem 92 400 000 Kč.

2. Orgány společnosti a organizační struktura

2.1. Orgány společnosti a jejich složení

a) Představenstvo

K 31.12.2025 pracovalo představenstvo akciové společnosti v následujícím složení:

- | | |
|---------------------------------|--------------------|
| - Předseda představenstva: | Ing. Daniel Vajner |
| - Místopředseda představenstva: | Bc. Matěj Vajner |
| - Člen představenstva: | Mgr. Jakub Vajner |
| - Člen představenstva: | Miloš Vajner |

b) Dozorčí rada

K 31.12.2025 pracovala dozorčí rada akciové společnosti v následujícím složení:

- | | |
|----------------------|-------------------|
| - Člen dozorčí rady: | Ing. Miloš Vajner |
|----------------------|-------------------|

2.2. Organizační struktura

- a) Akciová společnost CENTRUM BABYLON je řízena představenstvem akciové společnosti, které v roce 2025 řídilo společnost prostřednictvím jím pověřených exekutivních orgánů.
- b) Na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti dohlížela dozorčí rada.
- c) V roce 2025 byla společnost řízena generálním ředitelem Miroslavem Beránkem.
- d) Společnost byla v r. 2025 rozdělena na následující úseky:
- Úsek generálního ředitele (ÚGŘ),
 - Technický úsek (TÚ),
 - Provoz GASTRO (PG),
 - Provoz ZÁBAVA (PZ),
 - Provoz HOTEL (HOT)
- e) Účetní jednotka neměla v roce 2025 v zahraničí žádnou organizační složku.

3. Charakteristika a historie společnosti, předmět podnikání

3.1. Charakteristika a historie společnosti

- 3.1.1. Rok 2025 byl pro akciovou společnost CENTRUM BABYLON již dvacátým sedmým rokem provozování významného společensko-zábavního komplexu **CENTRUM BABYLON LIBEREC**, známého nejen v České republice, ale také v zahraničí. Společnost poskytovala prostřednictvím širokého spektra provozoven atraktivní a komplexní služby v oblastech ubytování, gastronomie, aktivit pro volný čas, služby v oblasti relaxace, zábavy a cestovního ruchu, a to zejména pro několik základních cílových skupin (**individuální klienti, rodiny s dětmi, organizované skupiny**), a to pro jednodenní, ale i vícedenní pobyty; dále také komplexní služby v oblasti kongresové turistiky a služby pro korporátní klientelu.
- 3.1.2. Areál **CENTRUM BABYLON LIBEREC** byl vybudován na místě „brownfields“, bývalých a značně zchátralých objektů výrobního závodu HEDVA. Postupnou rekonstrukcí těchto objektů na pozemcích o výměře více než 25 000 m² a další výstavbou a rozšiřováním areálu na dalších pozemcích o výměře více než 6 500 m² vznikla významná dominanta města Liberce a celého regionu.
- 3.1.3. **Výstavba areálu CENTRA BABYLON byla zahájena v červenci roku 1997**, v rámci několika etap výstavby byla postupně budována a zprovožňována provozní střediska. V první etapě (r. 1998) to byly **NÁKUPNÍ MĚSTEČKO** s desítkami obchodních jednotek, a soubor téměř několika stravovacích provozoven od samoobslužné jídelny JIZERKA až po luxusní restauraci LUXOR. Pro malé návštěvníky byl vybudován LUNAPARK, pro dospělé herny s videohrami, hazardní herny, LASER GAME, BOWLING a DISKOTÉKA. Pro pořádání společenských akcí, plesů, pro firemní akce a kongresy byl vybudován KONFERENCEČNÍ SÁL. Komplexní služby byly postupně rozšiřovány výstavbou a zprovožňováním dalších částí areálu, kterými byly BYZNYS CENTRUM (1999), které nabízí reprezentativní jednací a kancelářské prostory s komplexními službami pro podnikatele, kryté pětipodlažní PARKOVIŠTĚ (1999), Hotel**** BABYLON (2000) s kapacitou 250 lůžek. Zejména tematický AQUAPARK (2000) se soustavou bazénů, tobogánů a nejrůznějších vodních atrakcí zakomponovaných do scenérie prostředí antických lázní se stal největší turistickou atrakcí celého komplexu a libereckého regionu. V r. 2001 byl zprovozněn výstavní a společenský sál EXPO. V prosinci r. 2005 byla slavnostně otevřena nová část Hotelu**** BABYLON, s KONGRESOVÝM CENTREM včetně nového KONGRESOVÉHO SÁLU a řadou salónek. Tím došlo k nárůstu ubytovací kapacity Hotelu**** BABYLON na více než 1000 lůžek. V květnu r. 2007 byl v areálu zahájen provoz nové provozovny IQPARK, v červenci téhož roku provoz komplexu zrcadlových bludišť LABYRINT, kdy obě tyto provozovny vybudovala obecně prospěšná společnost LABYRINT BOHEMIA. Koncem r. 2007 bylo otevřeno nové atraktivní WELLNESS CENTRUM. V průběhu r. 2009 pak byly postupně otevřeny nové atraktivní provozovny XD THEATER, LASEROVÁ STŘELNICE a GOLFOVÝ SIMULÁTOR. V roce 2010 byly rozšířeny aktivity vně a to vybudováním ADVENTURE GOLFU a provozováním gastronomie na golfovém hřišti v Rozstání, Světlá pod Ještědem. V roce 2021 byl v prostorách bývalého Nákupního městečka otevřen nový FUNpark jako místo volnočasových aktivit pro děti a mládež.

3.1.4. Areál CENTRA BABYLON je rovněž vybaven rozsáhlými moderními, provozně technickými systémy pro vedení účetních, evidenčních, obchodních, informačních a provozních činností.

3.1.5. V roce 2025 činil průměrný přepočtený počet zaměstnanců akciové společnosti CENTRUM BABYLON 196.

3.2. Předmět podnikání

V průběhu roku 2025 byla společnost CENTRUM BABYLON, a. s., oprávněna podnikat v následujících oblastech:

1. hostinská činnost,
2. kosmetické služby,
3. směnářská činnost,
4. výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona,
5. pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor,
6. prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin,
7. masérské, rekondiční a regenerační služby,
8. pedikúra, manikúra,
9. provozování solárií,
10. činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence,
11. silniční motorová doprava-osobní provozovaná vozidly určenými pro přepravu nejvýše 9 osob včetně řidiče.

4. Významné aktivity a záměry roku 2025 a dalšího období

Veškeré úsilí managementu společnosti bylo v roce 2025 zaměřeno na další zkvalitňování poskytovaných služeb, modernizaci technologií a rozšiřování nabídky atrakcí s cílem zvýšit spokojenost návštěvníků a posílit konkurenceschopnost společnosti.

Nejvýznamnější aktivity uskutečněné v roce 2025:

V areálu Aquaparku proběhla rozsáhlá revitalizace technologie čištění vody AQP včetně kompletní výměny vody. Současně byly realizovány nátěry a generální opravy všech tobogánů, které přispěly ke zvýšení bezpečnosti a komfortu návštěvníků.

V zábavní části areálu byla zahájena rekonstrukce hlavního vstupu, jejímž cílem je vytvořit modernější a funkčnější zázemí pro návštěvníky. Nabídka atrakcí byla rozšířena o novou hernu s interaktivní podlahou PIXEL GAME, která přinesla nový typ zábavy pro děti i rodiny.

V Lunaparku byla provedena revitalizace dvou nejvytíženějších atrakcí, která zahrnovala jejich technickou obnovu a modernizaci. Tyto investice přispěly ke zvýšení jejich spolehlivosti, atraktivity a prodloužení životnosti.

V roce 2026 plánujeme:

V hotelové části areálu bude realizována z roku 2025 přesunutá rekonstrukce střechy hotelu, na kterou naváže instalace fotovoltaické elektrárny. Současně bude dokončena modernizace pokojů rekonstrukcí posledních pokojů ve starší části hotelu.

V rámci energetického hospodářství společnosti plánujeme zprovoznění celoroční chladicí jednotky pro celý areál, která přispěje ke zvýšení komfortu návštěvníků, stabilizaci provozních podmínek a efektivnějšímu řízení spotřeby energií.

V zábavní části areálu bude dokončena rekonstrukce hlavního vstupu a společnost bude pokračovat v modernizaci vybraných atrakcí a technologií s důrazem na bezpečnost, kvalitu služeb a dlouhodobou udržitelnost provozu.

Prioritou společnosti zůstává vytváření moderního, bezpečného a atraktivního prostředí, které bude odpovídat rostoucím očekáváním návštěvníků a zajistí dlouhodobý rozvoj všech provozovaných středisek.

5. Výsledky hospodaření a finanční situace společnosti

5.1. Výsledky hospodaření

Společnost dosáhla v r. 2025 provozní hospodářský výsledek (zisk) ve výši **17 147 tis. Kč**, při provozních výnosech **429 616 tis. Kč** a provozních nákladech **412 489 tis. Kč**. Provozní hospodářský výsledek byl zvýšen ziskem z finančních operací v celkové výši **+7 094 tis. Kč**.

Hospodářský výsledek za účetní období před zdaněním tedy činil **+24 241 tis. Kč** při tvorbě odpisů dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku ve výši **54 018 tis. Kč**

5.2. Bilanční údaje společnosti k rozvahovému dni (31. 12. 2025)

Položka rozvahy (balance)	(tis. Kč)
Aktiva celkem	777 748
z toho:	
A. Pohledávky za upsaný základní kapitál	0
B. Dlouhodobý majetek	407 346
z toho:	
B.III. Dlouhodobý finanční majetek	100
C. Oběžná aktiva	356 909
z toho:	
C.I. Zásoby	6 825
C.II.1. Dlouhodobé pohledávky	0
C.II.2. Krátkodobé pohledávky	9 477
C.III.+C.IV. Finanční majetek	340 608
Pasiva celkem	777 748
z toho:	
A. Vlastní kapitál	630 689
A.I. Základní kapitál	92 400
A.II.2. Kapitálové fondy	235 969
A.V. Výsledek hospodaření běžného účetního	24 241
B.+C. Cizí zdroje	133 452
z toho:	
C.II.8.5. Stát – daňové závazky a dotace	1940
D.2. Výnosy příštích období	10 958

5.3. Shrnutí

Společnost vykázala za rok 2025 výsledek hospodaření (zisk) ve výši 24 241 tis. Kč. Provozní hospodářský výsledek za r. 2025 je přitom o 18 710 tis. Kč vyšší, než v r. 2024.

Společnost dostala všem svým závazkům vyplývajícím z obchodních vztahů a vůči státu.

Představenstvo společnosti prosazovalo cestou vedení společnosti intenzivní rozvoj obchodních a marketingových aktivit zaměřených zejména na oblast kongresové a firemní klientely, zajišťování zákazníků pro ubytovací kapacity, podporu pasantní návštěvnosti, oslovování dalších cílových skupin cestou rozšiřování nabídky poskytovaných služeb a zejména na jejich průběžné zkvalitňování.

Společnost nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

Společnost dodržuje předpisy v oblasti ochrany životního prostředí a pracovních vztahů.

5.4. Návrhy představenstva společnosti řádné valné hromadě společnosti

Nezávislý auditor ověřil roční účetní závěrku CENTRUM BABYLON, a. s., sestavenou ke 31. 12. 2025 **bez výhrad**.

Představenstvo společnosti navrhuje řádné valné hromadě, aby schválila roční účetní závěrku za rok 2025.

Představenstvo společnosti dále navrhuje řádné valné hromadě, aby rozhodla o vypořádání zisku za rok 2025 a to tak, že zisk za rok 2025 ve výši 24 241 432,79 Kč bude převeden na účet nerozdělený zisk z minulých let.

6. Účetní závěrka a zpráva auditora

Dokumentace účetní závěrky a další dokumentace roční výroční zprávy je v následujících přílohách této zprávy:

Rozvaha v plném rozsahu ke dni 31. 12. 2025

Výkaz zisku a ztrát v plném rozsahu ke dni 31. 12. 2025

Přehled o peněžních tocích (výkaz cash flow) za rok 2025

Příloha k roční účetní závěrce za rok 2025

Přehled o změnách vlastního kapitálu 2025

Zpráva nezávislého auditora

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

V Liberci dne 24.června 2026



.....
CENTRUM BABYLON, a. s.

Ing. Daniel Vajner

předseda představenstva

ROZVAHA

(BILANCE)

ke dni 31. prosince 2025

(v celých tisících Kč)

IČ

25022962

Obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky

**CENTRUM BABYLON
a.s.**

Sídlo, bydliště nebo místo
podnikání účetní jednotky

Nitranská 1

Liberec 460 07

Česká republika



označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 37 + 74)	001	2 035 399	-1 257 651	777 748	723 580
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek (ř. 04 + 14 + 28)	003	1 661 064	-1 253 718	407 346	441 740
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 + 06 + 09 až 11)	004	3 379	-2 945	434	13
B. I. 1	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005	0	0	0	0
2	Ocenitelná práva (ř. 07 + 08)	006	3 379	-2 945	434	13
2.1	Software	007	3 379	-2 945	434	13
2.2	Ostatní ocenitelná práva	008	0	0	0	0
3	Goodwill	009	0	0	0	0
4	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	0	0	0	0
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 12 + 13)	011	0	0	0	0
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	0	0	0
5.2	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	0	0	0	0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 15 + 18 až 20 + 24)	014	1 657 586	-1 250 774	406 812	441 627
B. II. 1	Pozemky a stavby (ř. 16 + 17)	015	1 385 980	-1 009 050	376 930	409 028
1.1	Pozemky	016	30 228	0	30 228	30 228
1.2	Stavby	017	1 355 752	-1 009 050	346 702	378 800
2	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	262 008	-241 723	20 284	23 407
3	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	0	0	0	0
4	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (ř. 21 + 22 + 23)	020	0	0	0	0
4.1	Pěstitelské celky trvalých porostů	021	0	0	0	0
4.2	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022	0	0	0	0
4.3	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	0	0	0	0
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (ř. 25 + 26)	024	9 598	0	9 598	9 192
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	0	0	0	0
5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	9 598	0	9 598	9 192
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)	027	100	0	100	100
B. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	0	0	0	0
2	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	0	0	0	0
3	Podíly - podstatný vliv	030	0	0	0	0
4	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031	0	0	0	0
5	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	100	0	100	100
6	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	0	0	0	0
7	Ostatní dlouhodobý finanční majetek (ř. 35 + 36)	034	0	0	0	0
7.1	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	0	0	0	0
7.2	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036	0	0	0	0

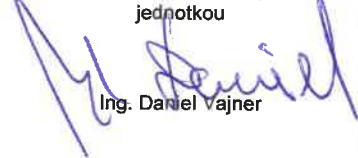


označ a	b	řád c	Běžné účetní období			Minulé úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
C.	Oběžná aktiva (ř. 38 + 46 + 68 + 71)	037	360 842	-3 933	356 909	278 226
C. I.	Zásoby (ř.39 + 40 + 41 + 44 + 45)	038	6 825	0	6 825	8 114
C. I. 1	Materiál	039	2 735	0	2 735	3 731
2	Nedokončená výroba a polotovary	040	0	0	0	0
3	Výrobky a zboží (ř.42 + 43)	041	4 090	0	4 090	4 384
3.1	Výrobky	042	0	0	0	0
3.2	Zboží	043	4 090	0	4 090	4 384
4	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044	0	0	0	0
5	Poskytnuté zálohy na zásoby	045	0	0	0	0
C. II.	Pohledávky (ř. 47 + 57)	046	13 410	-3 933	9 477	6 298
C. II. 1	Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 52)	047	0	0	0	0
1.1	Pohledávky z obchodních vztahů	048	0	0	0	0
1.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	0	0	0	0
1.3	Pohledávky - podstatný vliv	050	0	0	0	0
1.4	Odložená daňová pohledávka	051	0	0	0	0
1.5	Pohledávky - ostatní (ř. 53 až 56)	052	0	0	0	0
1.5.1	Pohledávky za společníky	053	0	0	0	0
1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	0	0	0	0
1.5.3	Dohadné účty aktivní	055	0	0	0	0
1.5.4	Jiné pohledávky	056	0	0	0	0
2	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	057	13 410	-3 933	9 477	6 298
2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	5 673	-1 824	3 849	3 985
2.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	0	0	0	0
2.3	Pohledávky - podstatný vliv	060	0	0	0	0
2.4	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061	7 737	-2 109	5 628	2 313
2.4.1	Pohledávky za společníky	062	0	0	0	0
2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063	0	0	0	0
2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064	925	0	925	1 301
2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	4 703	0	4 703	1 011
2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	0	0	0	0
2.4.6	Jiné pohledávky	067	2 109	-2 109	0	0
C. III.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 69 +70)	068	190 104	0	190 104	141 130
C. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069	0	0	0	0
2	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070	190 104	0	190 104	141 130
C. IV.	Peněžní prostředky (ř. 72 +73)	071	150 504	0	150 504	122 683
C. IV. 1	Peněžní prostředky v pokladně	072	6 381	0	6 381	7 423
2	Peněžní prostředky na účtech	073	144 123	0	144 123	115 261
D.	Časové rozlišení aktiv (ř. 75 až 77)	074	13 493	0	13 493	3 614
D. I.	Náklady příštích období	075	435	0	435	388
D. II.	Komplexní náklady příštích období	076	0	0	0	0
D. III.	Příjmy příštích období	077	13 058	0	13 058	3 226

označ a	PASIVA b	řád c	Běžné účetní období 5	Minulé účetní období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 79 + 101 + 141)	078	777 748	723 580
A.	Vlastní kapitál (ř. 80 + 84 + 92 + 95 + 99 - 100)	079	630 689	607 296
A. I.	Základní kapitál (ř. 81 až 83)	080	92 400	1 155 000
1	Základní kapitál	081	92 400	1 155 000
2	Vlastní podíly (-)	082	0	0
3	Změny základního kapitálu	083	0	0
A. II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 85 + 86)	084	235 968	235 968
A. II. 1	Ážio	085	0	0
2	Kapitálové fondy (ř. 87 až 91)	086	235 968	235 968
2.1	Ostatní kapitálové fondy	087	235 968	235 968
2.2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	088	0	0
2.3	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	089	0	0
2.4	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	090	0	0
2.5	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	091	0	0
A. III.	Fondy ze zisku (ř. 93 + 94)	092	994	994
A. III. 1	Ostatní rezervní fondy	093	994	994
2	Statutární a ostatní fondy	094	0	0
A. IV.	Výsledek hospodářství minulých let (+/-) (ř. 96 až 98)	095	277 086	-792 279
A. IV. 1	Nerozdělený zisk minulých let	096	273 270	0
2	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	097	0	-796 094
3	Jiný výsledek hospodářství minulých let (+/-)	098	3 816	3 816
A. V. 1	Výsledek hospodářství běžného účetního období (+/-) /ř.01 - (+ 69 + 73 + 79 + 83 - 88 + 89 + 122)/	099	24 241	7 613
2	Rozhodnuto o zálohách na výplatě podílu na zisku (-)	100	0	0
B. + C.	Cizí zdroje (ř. 102 + 107)	101	133 452	106 158
B. I.	Rezervy (ř. 103 až 106)	102	1 230	681
B. I. 1	Rezerva na důchody a podobné závazky	103	0	0
2	Rezerva na daň z příjmů	104	0	0
3	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105	0	0
4	Ostatní rezervy	106	1 230	681
C.	Závazky (ř. 108 + 123)	107	132 222	105 477
C. I.	Dlouhodobé závazky (ř. 109 + 112 až 119)	108	74 980	73 866
C. I. 1	Vydané dluhopisy (ř. 110 + 111)	109	0	0
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	110	0	0
1.2	Ostatní dluhopisy	111	0	0
2	Závazky k úvěrovým institucím	112	0	0
3	Dlouhodobé přijaté zálohy	113	0	0
4	Závazky z obchodních vztahů	114	0	0
5	Dlouhodobé směnky k úhradě	115	0	0
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116	74 980	73 866
7	Závazky - podstatný vliv	117	0	0
8	Odložený daňový závazek	118	0	0
9	Závazky - ostatní (ř. 120 až 122)	119	0	0
9.1	Závazky ke společníkům	120	0	0
9.2	Dohadné účty pasívní	121	0	0
9.3	Jiné závazky	122	0	0



označ a	PASIVA b	řád c	Běžné účetní období 5	Minulé účetní období 6
C. II.	Krátkodobé závazky (ř. 124 + 127 až 133)	123	57 241	31 611
C. II. 1	Vydané dluhopisy (ř. 125 + 126)	124	0	0
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	125	0	0
1.2	Ostatní dluhopisy	126	0	0
2	Závazky k úvěrovým institucím	127	0	0
3	Krátkodobé přijaté zálohy	128	25 990	4 512
4	Závazky z obchodních vztahů	129	17 337	15 703
5	Krátkodobé směnky k úhradě	130	0	0
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131	0	0
7	Závazky - podstatný vliv	132	0	0
8	Závazky - ostatní (ř. 134 až 140)	133	13 914	11 396
8.1	Závazky ke společníkům	134	0	0
8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	135	0	0
8.3	Závazky k zaměstnancům	136	7 478	6 798
8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137	4 027	3 761
8.5	Stát - daňové závazky a dotace	138	1 940	713
8.6	Dohadné účty pasivní	139	470	124
8.7	Jiné závazky	140	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv (ř. 142 + 143)	141	13 607	10 126
D. I.	Výdaje příštích období	142	2 650	-1 865
D. II.	Výnosy příštích období	143	10 958	11 991

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
24. červen 2026	 Dagmar Horáková	 Ing. Daniel Vajner
15:46		





Zpracováno v souladu s vyhláškou č.
500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni 31. prosince 2025

(v celých tisících Kč)

DRUHOVÉ ČLENĚNÍ

IČ
25022962

Obchodní firma nebo jiný název účetní
jednotky

CENTRUM BABYLON a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání
účetní jednotky

Nitranská 1

Liberec 460 07

Česká republika

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb	01	409 381	374 248
II.	Tržby za prodej zboží	02	17 202	15 449
A.	Výkonová spotřeba (ř. 04 + 05 + 06)	03	223 791	220 417
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	15 400	14 166
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	111 022	115 617
3.	Služby	06	97 370	90 634
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	0	0
C.	Aktivace (-)	08	-20	-4
D.	Osobní náklady (ř. 10 + 11)	09	128 381	114 780
1.	Mzdové náklady	10	96 213	85 762
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12 + 13)	11	32 168	29 018
2. 1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	30 371	26 740
2. 2	Ostatní náklady	13	1 796	2 278
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř. 15 + 18 + 19)	14	54 171	51 945
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16 + 17)	15	54 018	53 085
1. 1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	54 018	53 085
1. 2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	0	0
2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	153	-1 140
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 + 22 + 23)	20	3 033	3 125
III. 1	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	372	1 186
2	Tržby z prodaného materiálu	22	83	73
3	Jiné provozní výnosy	23	2 579	1 866
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	6 146	7 248
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	271	872
2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26	0	0
3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	3 469	3 075
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	549	681
5.	Jiné provozní náklady	29	1 857	2 619
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01 + 02 - 03 - 07 - 08 - 09 - 14 + 20 - 24)	30	17 147	-1 563

24. 6. 2026

Handwritten signature

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32 + 33)	31	0	0
IV. 1	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	0
2	Ostatní výnosy z podílů	33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36 + 37)	35	0	0
V. 1	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36	0	0
2	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 + 41)	39	12 169	13 053
VI. 1	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	0
2	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	12 169	13 053
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 + 45)	43	1 118	1 270
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	1 118	1 270
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	0	0
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	251	1 087
K.	Ostatní finanční náklady	47	4 208	3 696
*	Finanční výsledek hospodaření (+/ -) (ř. 31 - 34 + 35 - 38 + 39 - 42 - 43 + 46 - 47)	48	7 094	9 175
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48)	49	24 241	7 612
L.	Daň z příjmů (ř. 51 + 52)	50	0	0
1.	Daň z příjmů splatná	51	0	0
2.	Daň z příjmů odložená (+/ -)	52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/ -) (ř. 49 - 53)	53	24 241	7 612
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54)	55	24 241	7 612
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII	56	426 582	389 697

Okamžik sestavení

24. červen 2026

15:46

Podpisový záznam osoby odpovědné za
sestavení účetní závěrky

Dagmar Horáková

Podpisový záznam statutárního orgánu
nebo fyzické osoby, která je účetní
jednotkou

Ing. Daniel Vajner



PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

(výkaz cash-flow)

ke dni 31. prosince 2025
(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název
účetní jednotky

**CENTRUM BABYLON
a.s.**

Sídlo, bydliště nebo místo
podnikání účetní jednotky

Nitranská 1

Liberec 460 07

Česká republika



P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období		263 813
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	24 241
A. 1	Úpravy o nepeněžní operace	43 415
A. 1 1	Odpisy stálých aktiv a umořování opravné položky k nabytému majetku	54 018
A. 1 2	Změna stavů opravných položek, rezerv	549
A. 1 3	Zisk z prodeje stálých aktiv	-101
A. 1 4	Výnosy z podílů na zisku	0
A. 1 5	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky	-11 051
A. 1 6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0
A. *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	67 656
A. 2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	17 344
A. 2 1	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	-13 058
A. 2 2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	29 112
A. 2 3	Změna stavu zásob	1 289
A. 2 4	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostř. a ekvivalentů	0
A. **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	85 000
A. 3	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	-1 118
A. 4	Přijaté úroky	12 169
A. 5	Zaplacená daň z příjmů a doměrky daně za minulá období	-847
A. 6	Přijaté podíly na zisku	0
A. ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	95 204
Peněžní toky z investiční činnosti		
B. 1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-19 895
B. 2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	372
B. 3	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	0
B. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-19 523
Peněžní toky z finančních činností		
C. 1	Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	1 114
C. 2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	0
C. 2 1	Zvýšení peněžních prostředků z důvodů zvýšení základního kapitálu, ážia a fondů ze zisku.	0
C. 2 2	Vyplacení podílů na vlastním jmění společníkům	0
C. 2 3	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	0
C. 2 4	Úhrada ztráty společníky	0
C. 2 5	Přímé platby na vrub fondů	0
C. 2 6	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené daně	0
C. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	1 114
F.	Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	76 795
R.	Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období	340 608

24.6.2026 *pc Daniel*

Zpracováno v souladu s
vyhláškou č. 500/2002 Sb.

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni 31. prosince 2025

(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název
účetní jednotky

CENTRUM BABYLON a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo
podnikání účetní jednotky

Nitranská 1

Liberec 460 07

Česká republika

	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku	1 155 000	0	1 062 600	92 400
B. Základní kapitál nezapsaný v obchodním rejstříku	0	0	0	0
C. Součet A +/- B	1 155 000	XX	XX	XX
D. Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly	0	0	0	0
* Součet A +/- B +/- D	XX	XX	XX	92 400
E. Ažio	0	0	0	0
F. Rezervní fond	994	0	0	994
G. Ostatní fondy ze zisku	0	0	0	0
H. Kapitálové fondy	235 968	0	0	235 968
I. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do hospodářského výsledku	0	0	0	0
J. Zisk minulých účetních období	0	0	0	0
K. Ztráta minulých účetních období	-784 666	0	-1 061 752	277 086
L. Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	XX	24 241,5	XX	24 241
* Celkem	607 296	24 241	848	630 690



24.6.2026

Handwritten signature: Jiří David

Handwritten signature: J. David

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA R. 2025

za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

I. Základní údaje o účetní jednotce

Identifikace účetní jednotky:

Obchodní firma: **CENTRUM BABYLON, a. s.**
Sídlo firmy: **Nitranská 415/I, 460 07 Liberec III - Jeřáb**
Identifikační číslo: **250 22 962**
DIČ: **CZ25022962**
Právní forma: **akciová společnost**

Rozhodující předměty podnikání:

- pronájem bytových a nebytových prostor
- provozování zábavních zařízení a zábavních center
- hostinská činnost
- koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej
- ubytovací služby



Datum vzniku společnosti: 14. 7. 1997

Dodatky a změny provedené v obchodním rejstříku v průběhu roku 2025:

Statutární a dozorčí orgány společnosti ke dni 31. 12. 2025:

Představenstvo:

Ing. Daniel Vajner, předseda představenstva
Bc. Matěj Vajner, místopředseda představenstva
Mgr. Jakub Vajner, člen představenstva
Miloš Vajner, člen představenstva

Dozorčí rada: Ing. Miloš Vajner, člen dozorčí rady

Podíly v jiných obchodních společnostech:

název: **NADACE ŠKOLA HROU** IČ: 250 49 852
sídlo: Liberec 7, Jeronýmova 24/62, PSČ 460 07
výše nadačního jmění: 500 000 Kč podíl 20%

Průměrný počet zaměstnanců:	v r. 2024	v r. 2025
- ve fyzických osobách:	184	196
- z toho řídících:	6	6

příloha k RÚZ 2025

Výše osobních nákladů na zaměstnance:	v r. 2024	v r. 2025
- Celkem:	114 780 tis. Kč	128 381 tis. Kč,
- z toho na řídící pracovníky:	11 189 tis. Kč	13 367 tis. Kč,
- odměny členům orgánů společnosti:	240 tis. Kč	240 tis. Kč.

V r. 2025 nebyly akcionářům poskytnuty žádné záruky ani půjčky.

V roce 2017 byla společností AMAFIL poskytnuta půjčka 2 mil.EUR splatná k 31.11.2026 s úrokem 1,5%.

Následně byla v roce 2017 tato a původní velká půjčka (zůstatek k 31.12.2019=10 898 243,74 EUR) převedena z věřitele AMAFIL na akcionáře FILEA.

V roce 2020 byly k 31. 8. obě stávající půjčky novou Smlouvou o výpůjčce sloučeny a splatnost takto vzniklého závazku je 31.12.2030.

V roce 2022 přešla tato půjčka do vlastnictví svěřeneckého fondu VALEA, jehož zakladatelem je Ing. Miloš Vajner. Následně 24.3.2022 byla část tohoto závazku ve výši 250 mil. Kč rozhodnutím VH započtena s pohledávkou za úpis nových akcií a zvýšení základního kapitálu.

V roce 2025 nebyly úroky spláceny. Stav půjčky k 31.12.2025 byl:

61 000 000,00 Kč – jistina - závazek ke svěřenskému fondu VALEA

13 980 401,20 Kč – nevyplacené úroky minulých let – závazek k Ing. Vajnerovi M.



II. Informace o použitých účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování

Účetnictví je zpracováváno na prostředcích výpočetní techniky s použitím účetního software WAM S/3 firmy MIKROS, a. s., Brno. Jednotlivé složky majetku a závazků se oceňují v souladu se zákonem o účetnictví č. 563/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů následujícími způsoby:

Nakoupené zásoby se oceňují skutečnými pořizovacími cenami včetně vedlejších pořizovacích nákladů. Hlavní složky vedlejších pořizovacích výdajů tvoří clo, výlohy spedice, pojistné, provize, dopravné a poštovné. Zásoby vytvořené vlastní činností se oceňují skutečnými vlastními náklady na úrovni přímých nákladů (přímý materiál, přímé mzdy a ostatní přímé náklady).

V roce 2025 byl použit způsob "A" evidence zásob. Zásoby stejného druhu se vedou na skladě v ocenění cenou zjištěnou váženým aritmetickým průměrem z pořizovacích cen nebo vlastních nákladů. Pořizovací cena zásob zboží je v analytické evidenci rozdělena na cenu pořízení a odchylku od skutečné ceny pořízení (slevy, rabaty, přírážky), která se rozpouští do spotřeby následující měsíc po měsíci vzniku. Inventarizační přebytky se oceňují cenou stejného druhu zboží vedeného ve skladě.

Peněžní prostředky a ceniny se oceňují jejich nominálními hodnotami. Směnky a majetkové účasti se oceňují pořizovacími cenami při pořízení i k rozvahovému dni. Realizovatelné cenné papíry a cenné papíry k obchodování se k rozvahovému dni oceňují reálnou hodnotou. Jako peněžní prostředky jsou vykázány stavy pokladen včetně cenin a bankovních účtů včetně termínových vkladů.

Nakoupený hmotný a nehmotný dlouhodobý majetek se oceňuje pořizovacími cenami. Do pořizovací ceny se zahrnuje kupní cena, případně DPH, které nelze ze zákona nárokovat na vstupu, a vedlejší pořizovací náklady, tj. clo, výdaje na přípravu a zabezpečení investic do doby uvedení pořizované investice do užívání, výdaje na geodetické a projektové práce, zůstatková cena vyřazených staveb, náklady spojené s likvidací těchto staveb, náhrady majetkové újmy za omezení užívání atd. Dlouhodobý majetek pořízený vlastní činností se oceňuje přímými náklady nebo reprodukčními pořizovacími cenami, pokud je nižší než vlastní náklady. Reprodukční pořizovací cenou se oceňuje majetek nabytý darováním, vkladem či nově zjištěný v účetnictví.

Reprodukční pořizovací cena je v návaznosti na § 29 odst. 1 písm. d) a e) zákona o dani z příjmů stanovena znaleckým odhadem nebo cenou dle zvláštního předpisu.

Předměty s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v pořizovací ceně od 40 tis. Kč do 80 tis. Kč jsou účtovány jako dlouhodobý hmotný majetek v účtové skupině 02, se stanoveným základním účetním odpisovým plánem na dobu 4 let, který je ročně aktualizován. Samostatnou skupinu tvoří mořští živočichové, u kterých je odpis v plné výši v roce pořízení.

Předměty s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v pořizovací ceně od 5 tis. Kč do 40 tis. Kč jsou považovány za drobný hmotný majetek, a je o nich účtováno jako o zásobách, tj. při jejich vydání do užívání jsou účtovány do nákladů na vrub účtové skupiny 50, o tomto majetku se vede operativní evidence.

Předměty s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v ceně do 5 tis. Kč jsou považovány za spotřební materiál a jsou okamžitě při jejich vydání do užívání účtovány do nákladů, o tomto majetku se nevede operativní evidence.

Dlouhodobý hmotný majetek nad 80 tis. Kč s dobou použitelnosti delší než jeden rok je účtován na příslušné účty účtové třídy 0. Jeho opotřebení je zachyceno na účtech oprávek. Odpisový plán vychází ze zařazení každého předmětu do odpisové skupiny dle zákona o dani z příjmů s tím, že doba účetního odpisování je stanovena v 6. skupině na 50 let, v 5. skupině na 30 let, v 4. skupině na 20 let, ve 3. na 10 let, ve 2. na 5 let a v 1. skupině na 3 roky. Účetní odpisy jsou rovnoměrné a začínají následující měsíc po uvedení do užívání.

V letech 1999 až 2001 bylo přerušeno daňové odepisování hmotného a nehmotného dlouhodobého majetku. Daňové odepisování hmotného majetku bylo znovu přerušeno v roce 2003. V roce 2004 byly daňové odpisy uplatněny. V roce 2005 bylo opět daňové odepisování přerušeno. V letech 2006-2014 byly daňové odpisy uplatněny. V letech 2015-2020 bylo daňové odepisování přerušeno. Znovu uplatněny byly v roce 2021-2025.

Majetek a závazky vyjádřené v cizí měně se přepočítávají na českou měnu denním kurzem České národní banky (dále jen ČNB). Při příjmu valut v pokladně na úhradu pohledávek v Kč a při výplatě v Kč v pokladně na úhradu našich závazků ve valutách se používá denní kurz ČNB. Výkup valut ve směnárně se řídí denním kurzem ČNB upraveným o pevné % marže podle jednotlivých měn. Ke dni sestavení účetní závěrky je proveden přepočet devizových účtů, valutových pokladen, majetku, závazků a pohledávek kurzem devizového trhu stanoveného ČNB. Rozdíl z přecenění tohoto majetku, závazků a pohledávek k rozvahovému dni je účtován na účty 563 (Kursové ztráty) a 663 (Kursové zisky).

K 31. 12. 2025 byly vytvořeny zákonné opravné položky k pohledávkám po lhůtě splatnosti v úhrnné výši 661 tis. Kč, účetní opravné položky ke krátkodobým pohledávkám po lhůtě splatnosti v úhrnné výši 3 271 tis. Kč.

Opravné položky jsou tvořeny k pohledávkám, které jsou po lhůtě splatnosti déle než 30 měsíců ve výši 100 % pohledávky, déle než 18 měsíců ve výši 50 %.

Účetní opravné položky doplňují zákonné opravné položky do výše viz předchozí. U pohledávek více než 12 měsíců po splatnosti jsou opravné položky do 100% hodnoty.



Odložená daň:

Následkem zastaveného daňového odepisování v minulých letech jsou daňové zůstatkové ceny majetku vyšší cca o 335 mil. Kč než účetní zůstatkové ceny.

To by vedlo k vysoké odložené daňové pohledávce. Z principu opatrnosti nebudeme v roce 2025 o odložené dani účtovat.

Rezerva na nevybranou dovolenou:

K 31.12.2025 byla vytvořena rezerva na nevybranou dovolenou ve výši: 1 229 904,00 Kč

Výkaz cash-flow: hodnoty z prvního (řádek P) a posledního (řádek R) řádku výkazu jsou vždy součtem řádků C.III. a C.IV. Rozvahy.

Rozvaha – řádek 142 D.I.: vychází záporně, protože v něm převažují obrátové bonusy za potraviny roku 2025, které jsou účtovány jako záporné náklady na účet 501.

III. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztrát

Společnost nečerpá žádné bankovní úvěry.

V r. 2025 společnost investovala celkem 19,4 mil. Kč, z toho 12,9 mil. Kč do rekonstrukce budovy a hotelových pokojů. Dále 6,5 mil. Kč do ostatního vybavení a zařízení.

Hlavní skupiny dlouhodobého majetku:

v tis. Kč	hodnota k		oprávky k		zůstatková cena k	
	1. 1. 2025	31. 12. 2025	1. 1. 2025	31. 12. 2025	1. 1. 2025	31. 12. 2025
software	3 437	3 379	3 424	2 944	13	434
budovy a stavby	1 343 750	1 355 752	964 950	1 009 050	378 800	346 702
dopravní prostředky	11 358	12 907	7 859	8 978	3 499	3929
výpočetní technika	9 534	10 024	9 418	9 387	116	637
inventář	28 901	28 776	20 430	23 132	8 471	5 644
ostatní stroje a zařízení	192 585	194 475	182 542	185 511	10 043	8 964
drobný dl. majetek	17 587	15 825	16 310	14 715	1 277	1 110
živočichové	0	0	0	0	0	0
pozemky	30 228	30 228	0	0	30 228	30 228
celkem	1 637 380	1 651 366	1 204 933	1 253 717	432 447	397 648

Hodnota drobného dlouhodobého majetku v hodnotě 5000 Kč až 40 000 Kč, který je účtován přímo do spotřeby (účet 501501), dosáhla v r. 2025 částky 3 830 tis. Kč.



CENTRUM BABYLON, a. s., Nitranská 1, 460 07 Liberec

IČ: 250 22 962, zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 1005

Pohledávky za odběrateli činily:	v r. 2024	v r. 2025
- Celkem (na účtu 311100)	5 480 tis. Kč	5 173 tis. Kč

Pohledávky za odběrateli po splatnosti:	v r. 2024	v r. 2025
- Celkem	2 827 tis. Kč	2 616 tis. Kč
- z toho po splatnosti déle než 30 měsíců:	1 772 tis. Kč	1 582 tis. Kč
- z toho po splatnosti déle než 18 měsíců:	102 tis. Kč	139 tis. Kč
- z toho po splatnosti déle než 12 měsíců:	13 tis. Kč	104 tis. Kč
- z toho po splatnosti déle než 6 měsíců:	224 tis. Kč	147 tis. Kč
- z toho po splatnosti do 6 měsíců:	716 tis. Kč	644 tis. Kč

Pohledávky jsou částečně zajištěny kaucemi ve výši: 530 tis. Kč 555 tis. Kč

Opravné položky k pohledávkám (vedeným na účtu 311100) jsou ve výši: 1 887 tis. Kč 1 824 tis. Kč

Závazky k dodavatelům:	v r. 2024	v r. 2025
vedené na účtech 321100 a 321120	15 417 tis. Kč	17 102 tis. Kč

Společnost nevykazuje závazky se splatností delší než 5 let.

Splatné závazky pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti a závazky vůči zdravotním pojišťovnám a finančnímu úřadu se vztahují pouze k prosinci r. 2025.

Vlastní kapitál	k 1. 1. 2025	ke 31. 12. 2025
Celkem:	607 296 tis. Kč	630 689 tis. Kč.

Na celkových nákladech r. 2025 ve výši 418 643 tis. Kč se nejvýznamněji podílely následující nákladové položky - služby částkou 97 370 tis. Kč (19 %), spotřeba materiálu a energie ve výši 111 022 tis. Kč (27%), odpisy dlouhodobého majetku ve výši 54 018 tis. Kč (13%) a osobní náklady ve výši 128 381 tis. Kč (31 %). Společnost dosáhla v r. 2025 celkem 442 037 tis. Kč výnosů. Největší podíl výnosů byl dosažen na provozu HOTEL, a to ve výši 237 0231 tis. Kč (54 %), dále na provozu ZÁBAVA ve výši 109 105 tis. Kč (25 %), třetí nejvyšší podíl výnosů dosáhl provoz GASTRO ve výši 58 662 tis. Kč (13 %).

Statutárním auditorem společnosti pro rok 2025 byla firma: Liberecká účetní společnost s.r.o.

V roce 2025 vykázala společnost hospodářský výsledek (zisk) ve výši 24 241 433 Kč



IV. Významné skutečnosti za období počínající koncem rozvahového dne a končící okamžikem sestavení účetní závěrky:

Z dosažených výsledků v roce 2025 je zřejmé, že po pandemii Covidu v letech 2020-2021 došlo k výraznému nárůstu poptávky v oblasti ubytování, gastronomie a zábavy. Také válečný konflikt na Ukrajině ani energetická krize se na výsledku hospodaření roku 2025 negativně neprojevila.

Veškeré údaje uvedené v této Příloze k účetní závěrce se vztahují k účetnímu roku 2025, kromě kapitoly IV., v níž jsou uvedeny významné skutečnosti za období počínající koncem rozvahového dne a končící okamžikem sestavení účetní závěrky.

V Liberci dne 24.6. 2026

Zpracovala: Horáková Dagmar

CENTRUM BABYLON, a. s.
Ing. Daniel Vajner
předseda představenstva



Z P R Á V A
N E Z Á V I S L É H O A U D I T O R A
O P R O V E D E N É M A U D I T U

AUDITORSKÉM OVĚŘENÍ ŘÁDNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA OBDOBÍ 1. 1. 2025 – 31. 12. 2025 OBCHODNÍ SPOLEČNOSTI

CENTRUM BABYLON, a.s.

se sídlem Nitranská 415/1, Liberec III-Jeřáb, 460 07 Liberec

K DATU ROZVAHOVÉHO DNE 31. PROSINCE 2025

Na základě uzavřené smlouvy o kontrolní činnosti s obchodní společností CENTRUM BABYLON, a.s. se sídlem Nitranská 415/1, Liberec III-Jeřáb, 460 07 Liberec, IČO 25022962, jsme provedli auditorské ověření řádné účetní závěrky za období od 1. 1. 2025 – 31. 12. 2025 k datu rozvahového dne 31. 12. 2025 obchodní společnosti, která podléhá auditu účetní závěrky ve smyslu povinností uložených jí ustanovením § 20 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění.

Příjemce: akcionáři společnosti CENTRUM BABYLON, a.s.,
se sídlem Nitranská 415/1, Liberec III-Jeřáb, 460 07 Liberec,
IČO 25022962, společnost zapsaná v obchodním rejstříku, který vede Krajský
soud v Ústí nad Labem, v oddíle B, vložce 1005.

ZPRÁVA O OVĚŘENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti CENTRUM BABYLON, 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 této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

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 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 (KA ČR) 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 předseda představenstva 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 v 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 materiálně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech 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 materiality, tj. zda případné 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 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 materiální věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné materiální věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost předsedy představenstva Společnosti za účetní závěrku

Předseda představenstva 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 materiální nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je předseda představenstva Společnosti povinen 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 předseda představenstva plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje 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 materiální nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za 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 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 materiální nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení materiální nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol předsedou představenstva.
- 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 metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti předseda představenstva Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky předsedou představenstva a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje materiální nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková 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 předsedu představenstva 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.

Tato zpráva nezávislého auditora o provedení auditorského ověření řádné účetní závěrky s výrokem auditora byla vyhotovena ve třech výtiscích, z nichž dva jsou určeny pro objednatele, jeden je určen k založení do archivu (spisu) auditora. Všechny výtisky mají platnost originálu.

Auditorské ověření řádné roční účetní závěrky za rok 2025 k datu rozvahového dne 31. 12. 2025 bylo provedeno:

společností:	LIBERECKÁ ÚČETNÍ SPOLEČNOST s.r.o.
se sídlem:	460 01 Liberec II-Nové Město, Jungmannova 373/20
identifikační číslo:	250 18 761
telefon:	606466837
e-mail:	hockova@lus.cz

oprávnění Komory auditorů České republiky číslo 614



auditor odpovědný za zpracování zprávy :

Ing. Jana Hočková

oprávnění Komory auditorů České republiky číslo 1656



Datum zpracování zprávy :

V Liberci, dne 24. 6. 2026

Příloha : účetní závěrka obchodní společnosti k datu rozvahového dne 31. 12. 2025