

VCES

BUILDING FOR LIFE

VCES a.s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2025



OBSAH

ZPRÁVA SPOLEČNOSTI	4
IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE A ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA	4
ÚVODNÍ SLOVO	5
PŘEDSTAVENSTVO	6
MANAGEMENT SPOLEČNOSTI	6
DOZORČÍ RADA	6
VLASTNICKÉ PROSTŘEDÍ A SLOŽENÍ AKCIONÁŘŮ	6
Údaje o základním kapitálu	6
OČEKÁVANÝ VÝVOJ, ZÁMĚRY A CÍLE	7
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU	8
Vývoj stavebního trhu v ČR a vývoj společnosti VCES v roce 2025	8
Finanční situace	8
Stav dlouhodobého majetku Společnosti	8
Stavební výroba	9
Integrovaný systém managementu	9
Řízení kvality	9
Práce s utajovanými informacemi	10
Bezpečnost práce a ochrana zdraví	10
Vztah k životnímu prostředí a energetice	11
Výzkum a vývoj	11
Zaměstnanecká politika a sociální program	12
Společenské aktivity a sponzoring	12
Vývoj Společnosti od 31. 12. 2025 do data sestavení výroční zprávy	12
Finanční a provozní ukazatele	13
ZPRÁVA DOZORČÍ RADY	14
ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	15
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	20
ROČNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	24
ROZVAHA	25
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	29
PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (VÝKAZ CASH FLOW)	31
PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	32
PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	33



ZPRÁVA SPOLEČNOSTI



BUILDING FOR LIFE

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE A ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA

Firma	VCES a.s.
Právní forma	akciová společnost podle zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích
Sídlo společnosti	Českomoravská 2420/15, 190 00 Praha 9
IČ / DIČ	26 74 65 73 / CZ26746573
Datum zápisu do obch. rejstříku	18. 12. 2002
Doba, na kterou byla spol. založena	společnost byla založena na dobu neurčitou
Společnost registrována	Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 8052
Základní kapitál	250 000 000 Kč
Telefon	+420 226 056 105
E-mail	vc.es@vc.es.cz

ÚVODNÍ SLOVO

Vážení zákazníci, vážení obchodní partneři, milí kolegové,

české stavebnictví v roce 2025 rostlo o 9,3 % v porovnání s předcházejícím rokem. Na Slovensku si stavebnictví oproti roku 2024 polepšilo o 3,9 %.

Naše Společnost v roce 2025 realizovala obrát ve výši 3,343 mld. Kč a do roku 2026 vstupuje se zásobou práce na úrovni 4,483 mld. Kč.

V roce 2025 jsme úspěšně dokončili projekt Vozovna Hloubětín pro pražský dopravní podnik, vývojové centrum Iveco ve Vysokém Mýtě nebo rekonstrukci plaveckého náženu ve Svitavách. Podařilo se nám získat nové projekty v Praze (monolit pro projekt Mocca), Hradci Králové (pavilon chirurgie Fakultní nemocnice Hradec Králové) nebo v Třeboni (IGF Care Centre). Pokračovaly také projekty v Pasohlávkách (Sanatorium Pálava), budova magistrátu v Přerově, projekty Residence Radotín, U Sixtů nebo Malovanka v Praze. Z tohoto pohledu byla situace optimistická, musí však být doprovázena dosažením výsledků projektů, které byly nastaveny v rámci objective meetingů. Jednoznačným cílem je dlouhodobé dosahování kladného výsledku společnosti.

Rok 2025 byl ve znamení stabilizace po předcházejícím turbulentním období provázeného razantním nárůstem inflace, která ovlivňovala naše hospodářské a ekonomické výsledky.

Jedním z přetrvávajících a podporovaných zásadních směrů je pro nás závazek v rámci GREENLIGHT STRATEGY, vycházející z nastavených principů mateřské společnosti Bouygues Construction. Tyto snahy budou prosazovány aktivním přístupem k realizaci změn materiálových a funkčních řešení staveb.

Vedle ekonomických cílů jsme se i nadále soustředili na oblast bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. I s ohledem na důraz, který klade na oblast bezpečnosti a ochrany zdraví při práci mateřská společnost Bouygues, zůstává BOZP prioritou pro každého zaměstnance skupiny.

Maximální pozornost je věnována posuzování a prevenci pracovních rizik, a to jak ve vztahu k vlastním zaměstnancům, tak i ke všem našim subdodavatelům.

I nadále v naší činnosti představují důležitou roli aktivity zaměřené na přípravu a realizaci projektů s využitím BIM (Building Information Modelling), konceptu Smart Cities a projektů realizovaných v režimu Design and Build.

V rámci developerské činnosti pokračovala realizace projektu revitalizace areálu bývalé Tesly v Pardubicích včetně výstavby první dřevostavby bytového domu a zahájili jsme projekt Rezidence Stodolní v Ostravě.

Rok 2026 bude pro naši Společnost zásadním v oblasti inovací na našich stavbách, u našich obchodních aktivit a také firemních procesů. Inovativní přístup je základem pro udržení a posílení naší konkurenceschopnosti.

Strategie Společnosti pro další období je zaměřena na:

- **posílení naší pozice v jižních Čechách, Brně, Ostravě a na Slovensku,**
- **využití výhod velkých stavebních projektů,**
- **nové stavební segmenty, jako jsou dřevostavby, využití prefabrikace či Design & Build,**
- **snížování uhlíkové stopy našich projektů.**

Jsme přesvědčeni, že naše strategie podpořená inovativním přístupem nám zajistí splnění našich cílů pro rok 2026 a úspěšný rozvoj stavební skupiny VCES.

V Praze, dne 30. 6. 2026

Ing. Zdeněk Pokorný
předseda představenstva



Ing. Radim Martinek
člen představenstva



PŘEDSTAVENSTVO

K 31. 12. 2025 mělo představenstvo Společnosti toto složení:

Jméno a příjmení, funkce	Datum narození	Bydliště
Ing. Zdeněk Pokorný, předseda	21. 1. 1975	Brno, Žabovřesky, Šmídkova 749/10
Anthony, Christian, Joel De Busschere, místopředseda	26. 5. 1971	V přístavu 1639/24, Holešovice, 170 00 Praha 7
Ing. Radim Martinek, člen	17. 4. 1976	Hradec Králové, Františka Žaloudka 835/4
Ing. Pavel Chalupa, člen	22. 9. 1976	Olomouc, Horní lán 1210/29
Ing. Miloš Emmer, člen	13. 10. 1967	Hradec Králové, Gollova 756/1, Malšovice
Ing. Tomáš Kolbe, člen	22. 8. 1971	Jiráskova 1071, 516 01 Rychnov nad Kněžnou

Dle rozhodnutí jediného akcionáře společnosti ze dne 5. 11. 2025 se pan Ing. Tomáš Kolbe ke dni 5. 11. 2025 stal dalším členem představenstva společnosti, do Obchodního rejstříku zapsáno dne 11. listopadu 2025. Počet členů představenstva se tak zvýšil z původních 5 na 6 členů.

MANAGEMENT SPOLEČNOSTI

Management Společnosti tvořily k 31. 12. 2025 tyto osoby:

Jméno a příjmení, funkce	Jméno a příjmení, funkce
Ing. Zdeněk Pokorný, generální ředitel	Ing. Pavel Chalupa, výrobní ředitel
Ing. Miloš Emmer, obchodní ředitel	Anthony De Busschere, technický ředitel
Ing. Radim Martinek, finanční ředitel	Ing. Vladimír Ujec, personální ředitel

DOZORČÍ RADA

Dozorčí radu Společnosti tvořily k 31. 12. 2025 tyto osoby:

Jméno a příjmení	Bydliště
Pierre Henri Skorochod, člen	75008 Paříž, 58 Rue du Rocher, Francouzská republika

VLASTNICKÉ PROSTŘEDÍ A SLOŽENÍ AKCIONÁŘŮ

Údaje o základním kapitálu

Výše upsaného základního kapitálu činí 250 000 000 Kč. Základní kapitál je zcela splacen, rozložen na 125 ks akcií o jmenovité hodnotě 2 000 000 Kč. Všechny akcie znějí na jméno a jsou vydány v listinné podobě.

Společnost má od svého založení jediného akcionáře, společnost VCES HOLDING s.r.o.

Akcie	
Druh	kmenové
Forma	na jméno
Podoba	listinná
Jmenovitá hodnota	2 000 000 Kč
Počet kusů	125

OČEKÁVANÝ VÝVOJ, ZÁMĚRY A CÍLE

V souladu se strategií Green Light se společností VCES v posledních letech podařilo úspěšně zlepšit své procesy a zároveň zlepšit marže. Aktuální výsledky potvrzují, že se společnost ubírá správným směrem a má dobrou pozici pro další růst, což zaměstnancům otevírá nové příležitosti k profesnímu rozvoji.

Základní tržní ukazatele v České a Slovenské republice zůstávají pozitivní. Veřejné investice nadále podporují projekty v oblasti infrastruktury, zdravotnictví, vzdělávání a kultury, zatímco rezidenční sektor zůstává silný, zejména v Praze a vybraných regionech. Další příležitosti k růstu se objevují v odvětví obrany a energetiky.

Zároveň udržitelný růst na stále konkurenčním rostoucím trhu a v nestabilních světových podmínkách vyžaduje řešení klíčových výzev:

- udržování nejvyšších bezpečnostních standardů navzdory tlaku na pracovní sílu,
- zajištění kvalifikovaných zdrojů a spolehlivých partnerů na rostoucím trhu,
- posílení technických kapacit a
- identifikace a zajištění nových pozemků a příležitostí pro Linkcity.

S výhledem do budoucna se očekává, že český a slovenský trh budou vyzrálejší, ale VCES má dobrou pozici k expanzi do nových odvětví a dalšímu posílení synergií s místními dceřinými společnostmi, čímž se zajistí dlouhodobý a udržitelný růst.

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU

Vývoj stavebního trhu v ČR a vývoj společnosti VCES v roce 2025

České hospodářství vykázalo v roce 2025 meziroční růst HDP o 2,6 %. Stavebnictví přitom v tomto roce vykázalo v porovnání s rokem 2024 růst o 9,3 %.

V roce 2025 dosáhla Společnost obrátu 3,343 mld. Kč při zisku před zdaněním ve výši 162,466 mil. Kč. V tomto roce Společnost realizovala řadu významných zakázek pro investory z veřejného sektoru (Fakultní nemocnice Hradec Králové, Sanatorium Pálava pro Jihomoravský kraj, Město Česká Třebová), tak i privátního (Central Group, Finep, PENTA, NEXEN Tire a další). Společnost pokračovala v realizaci projektů v segmentu vodohospodářských staveb – Úprava vody Seč.

Finanční situace

Společnost realizovala za rok 2025 výsledek hospodaření po zdanění ve výši zisku 125 mil. Kč. V porovnání s předchozím rokem došlo k mírnému zhoršení, a to zejména vlivem tvorby opravných položek k některým pohledávkám.

Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb v roce 2025, oproti roku 2024, vzrostly o cca 0,5 mld. Kč na hodnotu 3,3 mld. Kč. Přibližně 1,3 % z tržeb představovala v roce 2025 jiná než stavební výroba.

Ve složení nákladů převažují služby, jejichž výše v roce 2025 dosáhla 2,02 mld. Kč. Jedná se převážně o subdodávky do stavebních zakázek. Spotřeba materiálu je další významnou položkou nákladů. Spolu se spotřebou energií tvoří 22 % výkonové spotřeby při hodnotě 577 mil. Kč. Osobní náklady dosáhly 385 mil. Kč. V porovnání s rokem 2024 vzrostly o 9,4 %. Relativně nízká výše odpisů (20 mil. Kč) je dána způsobem používání převážné části strojní techniky formou operativního leasingu a finančního leasingu.

Pro rok 2026 Společnost neočekává výrazné změny ve struktuře nákladů a výnosů.

Společnost ke konci roku nečerpala žádné vnírozkupinové půjčky ani úvěry, naopak, díky dobré finanční situaci poskytla sesterské společnosti BYPAR patřící do skupiny Bouygues půjčku ve výši 184 mil. Kč, což umožnilo společnosti využít výhodnějších úrokových podmínek. Stav krátkodobých závazků vzrostl k 31. 12. 2025 oproti minulému roku o 276 mil. Kč. Celková hodnota krátkodobých závazků tak byla k 31. 12. 2025 vykázána ve výši 1 413 mil. Kč.

Krátkodobé pohledávky dosáhly ke konci roku 2025 výše 1 224 mil. Kč, když v roce 2024 představovaly 1 181 mil. Kč. K veškerým splatným pohledávkám, u nichž není jistota jejich úhrady, byly řádně vytvořeny opravné položky. Nedo- bytné pohledávky byly v souladu se zákonem odepsány.

Dlouhodobé pohledávky dosáhly k 31. 12. 2025 výše 336 mil. Kč a byly složeny převážně z tzv. pozastávek, tj. finančních garancí vyplývajících ze smluv se zákazníky.

Vlastní kapitál Společnosti činil 375 mil. Kč, přičemž je tvořen zejména základním kapitálem (250 mil. Kč) a výsledkem běžného období.

Společnost neprovádí žádný specializovaný vývoj a výzkum.

Stav dlouhodobého majetku Společnosti

Vysoká míra odepsanosti dlouhodobého hmotného majetku, vyplývající z rozvahy, je dána tím, že Společnost používá nové stroje a zařízení pořízené formou operativního či finančního leasingu, jehož hodnota se v souladu s českými účetními předpisy nezobrazuje v aktivech. V případě finančního leasingu se po skončení smluvního vztahu účtuje pořízení jen v nízké zůstatkové hodnotě. Starší stroje a zařízení jsou v aktivech z velké části odepsány.

Společnost pokračuje v dlouhodobém programu odprodeje neproduktivního nemovitého majetku. Cílem tohoto programu je uvolnit finanční prostředky blokováné v těchto investicích pro nové podnikatelské aktivity na základě rozhodnutí valné hromady.

Pro rok 2026 Společnost plánuje investice ve standardní výši, která je v souladu se strategickým plánem Společnosti a zohledňuje očekávaný výkon Společnosti v příštím roce.

Stavební výroba

Hlavními stavebními proudy jsou pozemní stavby (občanské a bytové, sociální a nemocniční, průmyslové, rekonstrukce), vodohospodářské a vodní stavby, ekologické a inženýrské stavby. Pro zabezpečení výrobního programu má Společnost výhodně strukturovanou kapacitu HSV (hlavní stavební výroba) a PSV (přidružená stavební výroba). V souhrnu tak tvoří kompaktní celek schopný realizovat nejnáročnější stavební zakázky.

Díky široké materiální základně a odborným znalostem může Společnost nabídnout investorům rozsáhlé spektrum služeb od výstavby inženýrských sítí přes generální dodávky velkých staveb až po budovy reprezentativního charakteru. Společnost disponuje vlastními výrobními prefabrikovaných železobetonových a ocelových konstrukcí, moderními těžkými i lehkými stavebními stroji a dopravními prostředky, vyspělou komunikační a výpočetní technikou, zdvihací technikou, stroji a zařízeními na výrobu, transport, ukládání a ošetřování betonu a maltových směsí, vibračními stroji a nářadím, měřicí technikou a nehmotnými statky, včetně rozsáhlého duševního potenciálu. Společnost je dodavatelem těžkých montáží a železobetonových monolitických konstrukcí.

V mnoha segmentech stavební výroby vystupuje Společnost jako generální dodavatel staveb. Jde zejména o následující oblasti: výstavba bytů, bytových domů a rezidenčních čtvrtí, obchodní a administrativní centra, školská zařízení, nemocnice, domovy pro seniory, domovy s pečovatelskou službou, domovy mládeže, ústavy sociální péče, rekonstrukce historických budov, sportovní zařízení, stravovací zařízení, administrativní budovy, průmyslové stavby, výrobní haly, skladové prostory, kanalizace, vodovody, čistírny odpadních vod, vodojemy, úpravní vod, koupaliště a další.

Integrovaný systém managementu

Společnost je držitelem DIAMANTOVÉHO certifikátu pro integrovaný systém managementu v souladu s požadavky:

- QMS – ČSN EN ISO 9001:2016,
- EMS – ČSN EN ISO 14001:2016,
- EnMS – ČSN EN ISO 50001:2019,
- SMS – ČSN ISO 45001:2018,

vydaného CQS s platností do 20. 10. 2026. Platnost certifikátu je pro:

- Komplexní dodávání stavebních děl a jejich projektování
- Výroba a montáž stavebních ocelových konstrukcí

V průběhu roku 2025 byl na 7 stavbách proveden interní audit TOPSITE dle požadovaných hodnotících kritérií BBI, zahrnující oblasti životního prostředí, bezpečnosti práce, kvality, sociální a společenské odpovědnosti. Na 3 projektech byly nastavená hodnotící kritéria a požadavky splněny s kladným výsledkem a uděleno ocenění značky TOPSITE. Jeden projekt byl již hodnocen podle nové verze v2 TOPSITE PIONEER. Tento nový hodnotící proces zahrnuje navíc ještě oblast základních lidských práv a angažovanost dodavatelského řetězce.

Řízení kvality

VCES a.s., člen klubu národní ceny kvality ČR, absolvoval ve dnech 22. 9. až 25. 9. 2025 integrovaný dozorový audit systému řízení kvality podle mezinárodního standardu ČSN EN ISO 9001. Certifikačním orgánem bylo tradičně CQS, z.s. (reg. č. ČIA: 3029). Auditóři v závěru auditu konstatovali plnění aplikovaných požadavků zákonů, předpisů a smluv, včetně plnění definovaných cílů. V průběhu auditu byla identifikována 1 méně významná neshoda a dále byly klasifikovány příležitosti pro zlepšení.

V průběhu roku 2025 proběhl řádný dozorový audit zavedeného a certifikovaného systému řízení výroby stavebních ocelových konstrukcí a systému svařování podle ČSN EN 1090-2 a ČSN EN ISO 3834-2 včetně potvrzení platnosti Osvědčení o shodě řízení výroby podle ČSN EN 1090-1+A1.

Společnost dále rozvíjí metodiku pro řízení kvality stavebních prací formou detailních technologických postupů, souvisejících kontrolních a zkušebních plánů a záznamů o kontrole kvality. V rámci systému řízení kvality projektů byl v průběhu roku organizován Quality Committee (1x) se zaměřením na řešení aktuálních záležitostí z oblasti kvality se sdílením informací a zkušeností napříč jednotlivými úseky a upřesňováním požadavků na QMS.

V rámci sdílení informací, novinek a inovací je ve firmě využíván interní portál ONE.VCES a sdílené terminálové úložiště SharePoint. V roce 2025 bylo vydáno 12 nových/aktualizovaných check-list KZP. TOP managementem VCES bylo finálně rozhodnuto o UKONČENÍ používání aplikace SNAGR, licence do 04/2026. Následně byla vybrána a schválena aplikace DALUX se zahájením implementace požadavků, funkčního využívání ve zkušebním provozu ve 4Q/2025 a postupným nasazováním v provozu.

V rámci znalostí organizace, nabytých během předchozích činností, je jedním z nástrojů pro řešení potřeb a trendů směřujících ke zvyšování kvality, poučení z vlastních chyb jako zpětná vazba formou sdílení zkušeností získaných např. z reklamačních kauz, proběhlo školení „Špatná a dobrá praxe na stavbách“. Během roku 2025 tak proběhlo 9 školících termínů.

Reflexe spokojenosti našich zákazníků je průběžně sledována a za uplynulý rok 2025 vykazuje hodnotu 85,5 % dle nastavených kritérií. Dosažení kvality výsledného produktu a spokojenost zákazníka zůstává prioritou Společnosti i pro následující rok.

Práce s utajovanými informacemi

Společnost je držitelem „Osvědčení podnikatele“ č. 002719, vydaného Národním bezpečnostním úřadem České republiky podle zákona č. 412/2005 Sb., které umožňuje přístup k utajované informaci nejvýše stupně utajení „TAJNÉ“ s platností do 24. 7. 2029.

Společnost je dále držitelem certifikátu informačního systému, určeného pro práci s utajovanými informacemi, ev. č.: S002536, s platností do 9. 8. 2026, do stupně utajení „DŮVĚRNÉ“.

Bezpečnost práce a ochrana zdraví

Management společnosti VCES tradičně věnuje zvýšenou pozornost ochraně zdraví zaměstnanců a podmínkám pro bezpečnou práci. Vedení podniku si uvědomuje, že právě lidé tvoří hnací motor každé aktivity, a proto je důležité vytvořit jim odpovídající pracovní prostředí, které umožní chránit to nejcennější – lidské zdraví. Rozvoj řízení Společnosti, inovace a správná praxe jsou předpokladem pro bezpečné využití potenciálu našich zaměstnanců, kterým se Společnost věnuje průběžně kampaněmi zaměřenými na Safety Leadership a vlastní osobní zodpovědnost každého pracovníka.

V srpnu 2025 Společnost absolvovala integrovaný dozorový audit systému řízení zdraví a bezpečnosti podle standardu ČSN ISO 45001, certifikačním orgánem bylo tradičně CQS, z.s. (reg. č. ČIA: 3029). Auditři v závěru auditu konstatovali plnění aplikovaných požadavků zákonů, předpisů a smluv, včetně plnění specifikovaného cíle.

Společnost i nadále investuje a inovuje vybavení pro zajištění bezpečnosti pracovníků na stavbách. Příkladem je testování nových systémů bednění a inovativní projekty s využitím elektronického antikolizního systému a kamerového systému na věžových jeřábech. Dále trvá zaměření na zlepšování na poli kolektivní ochrany, bezpečného vertikálního pohybu a pořizuje prvky sloužící tomuto cíli na svou interní půjčovnu pro potřeby našich staveb (např. speciální přístupové žebříky, bednicí žebříky, točitá schodiště Esqalib, krytí výtahových šachet Gemagrille atd.), ale také plně vybavení provozoven a stavenišť defibrilátory (AED) pro poskytnutí první pomoci v případě zástavy srdce. V rámci moderních trendů se společnost zaměřuje na digitalizaci řízení stavenišť, používá elektronické vstupní turnikety s Face ID, alko-holtesterem a online výstupem pro management. Zaměřujeme se také na elektronizaci ostrahy perimetru stavenišť a kamerové systémy s detekcí pohybu.

Zaměstnanci jsou průběžně seznamováni se souvisejícími riziky vyplývajícími z pracovních činností, proškolení v prevenci vzniku nebezpečných situací a postupech správné praxe, a to s cílem zvýšení povědomí a osobní účasti zaměstnanců na BOZP. Probíhají pravidelná cvičení řešení krizových situací při mimořádné události včetně evakuačních testů.

Na našich projektech se v roce 2025 stalo 6 pracovních úrazů s pracovní neschopností. 5 pracovních úrazů se přihodilo vlastním zaměstnancům z kategorie A1 – dělníci, z toho 3 na našich provozních – výrobní prefa dílců a zámečnická dílna, 1 pracovní úraz se přihodil pracovníkovi z kategorie A2 – thp pracovník, při dopravní autonehodě s cizím zaviněním.

Obecně došlo k mírnému nárůstu počtu pracovních úrazů oproti předchozímu roku 2024. V reakci na tyto vzniklé pracovní úrazy se soustředíme na jejich detailní analýzu a zjištění příčin. Zlepšení prevence bezpečnosti práce chceme dosáhnout důsledným využíváním současných nástrojů a jejich rozšířením.

Počet dnů pracovní neschopnosti v roce 2025 byl 286 dní, větší částí způsobený absencí pracovníka po dopravní nehodě, kterou nezavinil.

Vrcholové vedení Společnosti si uvědomuje existující rizika z oblasti BOZP a PO v průběhu realizace stavebních prací na staveništích a z tohoto důvodu v roce 2025 byla dále vedena kampaň „Shadow You Cast“ zaměřená na uvědomění si role vedoucího pracovníka a dopadů jeho rozhodování a chování. V srpnu 2025 také proběhl korporátní celosvětový BYCN/BBI Safety Day 2025 s mnoha prezentacemi a workshopy na téma 6 Major risks a Život chránících pravidel a metodiky Lines of defense.

Zásadním přispěním pro eliminaci případných systémových rizik je aktivní činnost a účast TOP managementu v rámci pravidelných Safety Committee, zaměřených na řešení aktuálních záležitostí z oblasti BOZP a PO, se sdílením informací a zkušeností napříč jednotlivými úseky a upřesňováním požadavků na SMS. V rámci zvyšování povědomí a sdílení informací, novinek a inovací je ve firmě využíván interní portál ONE.VCES a nově také sdílené terminálové úložiště SharePoint. V roce 2025 byl plně užíván systém elektronického reportingu kontrolní činnosti pomocí aplikace SNAGR na všech staveništích a provozovnách a bylo započato s implementací a přechodem k systému Dallux.

Vztah k životnímu prostředí a energetice

Management Společnosti vnímá ochranu životního prostředí jako přirozenou součást udržitelného rozvoje, jako vysoce žádanou přidanou hodnotu pro naše zákazníky i širokou veřejnost. Šetrnost k přírodě, hospodárnost při využívání přírodních zdrojů a trvalé zlepšování kompetencí zaměstnanců při činnostech, které životní prostředí ovlivňují nebo mohou ovlivnit, jsou nedílnou součástí firemní strategie a vzdělávání.

Jedním z přetrvávajících a podporovaných zásadních směrů, je pro nás závazek v rámci KLIMATICKÉ strategie, vycházející z nastavených principů mateřské společnosti Bouygues Construction. Tyto aktivity jsou prosazovány aktivním přístupem k realizaci změn materiálových a funkčních řešení staveb a snižování energetické náročnosti. Soustavně je podporován koncept udržitelného stavebnictví směřující k ekologicky šetrným a úsporným budovám s využíváním principů cirkulární ekonomiky a důraz je kladen také na prevenci znečišťování.

Za sledované období byly detailně monitorovány klíčové indikátory a vyhodnoceno plnění nastavených cílů prostřednictvím akčních programů k jejich dosažení. Mezi tyto aktivity VCES za rok 2025 patří:

- a) **náhrada přírodních zdrojů** opětovným použitím materiálů a prvků jako RECYCLATE/REUSE v kategorii EARTHWORKS,/ CONCRETE = celkové množství **8 201 t**
- b) zřizování funkčních „sběrných dvorů“ na 2 stavbách s efektivitou vytrídění odpadu na **100 %**
- c) **obměna strojů a vozového parku** – stř. 12045 (DOPRAVA) nová vozidla **EURO 6** jako náhrada vozidel EURO 3 = korig. součinitel absorpce emisí snížen o **63 %** + emise sniženy o **28 %** + efektivnější provoz o **20 %**
- d) doplňková modulární výroba **CONCRETE VCES bloků** na provozovně VSD PREFA Pohřebačka – vyrobeno **35 ks** (tj. cca. **190 t zbytkového betonu** – resp. **90 %** odpadu 170101)
- e) environmentální přínos z výroby střešní FVE provozovna HK – výkon **46,92 MWh/rok 2025**

Ve dnech 22. 9. až 25. 9. 2025 Společnost absolvovala v rámci dozorového auditu integrovaného systému rovněž kontrolu plnění požadavků v oblasti životního prostředí podle standardu ČSN EN ISO 14001. Certifikačním orgánem bylo tradičně CQS, z.s. (reg. č. ČIA: 3029). Auditori v závěru auditu konstatovali plnění aplikovaných požadavků zákonů, předpisů a smluv, včetně plnění definovaných cílů. V průběhu auditu nebyly identifikovány žádné méně významné neshody, ale byly klasifikovány pouze příležitosti pro zlepšení.

Současně byl v tomto termínu proveden samostatný dozorový audit systému hospodaření s energiemi dle normy ČSN EN ISO 50001. Certifikačním orgánem bylo tradičně CQS, z.s. (reg. č. ČIA: 3029). Auditori v závěru auditu konstatovali plnění aplikovaných požadavků zákonů, předpisů a smluv, včetně plnění specifikovaného cíle. V průběhu auditu nebyly identifikovány žádné méně významné neshody, ale byly klasifikovány pouze příležitosti pro zlepšení.

Společnost je držitelem Registrace v programu EMAS III č. CZ-000033. Počátkem roku 2025 Společnost zveřejnila aktualizované environmentální prohlášení. Pravdivost zveřejněných informací a soulad s požadavky nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1221/2009, o dobrovolné účasti organizací v systému řízení podniků a auditu z hlediska ochrany životního prostředí, potvrdil nezávislý akreditovaný ověřovatel CERT-ACO Kladno v dubnu 2025. Z hodnocení externích auditorů vyplývá, že systém řízení ochrany životního prostředí v podmínkách společnosti VCES je na vysoké úrovni. Neshody nebyly klasifikovány, pouze potenciál ke zlepšování.

V roce 2025 nebyly evidovány žádné mimořádné události s negativním dopadem do životního prostředí.

Výzkum a vývoj

Společnost v roce 2025 ani v roce 2024 nevynaložila žádné náklady týkající se výzkumu a vývoje.

Zaměstnanecká politika a sociální program

Společnost VCES zaměstnávala k 31. 12. 2025 celkem 412 zaměstnanců. Dlouhodobě udržujeme vyrovnanou zaměstnaneckou strukturu. Počet vysokoškolsky vzdělaných pracovníků činil 32 %, středoškoláci tvořili ke konci kalendářního roku 38 % a zbývajících 30 % představovali zaměstnanci s vyučením nebo se základním vzděláním. Podíl technicko-hospodářských pracovníků představoval 66 %, podíl dělnických profesí potom 34 %. Podíl žen činil v roce 2025 22 % (78 % představují muži).

Průběžně oslovujeme studenty a absolventy středních a vysokých škol s nabídkou odborných stáží a částečných pracovních úvazků. Díky tomu se nám daří získávat nové zaměstnance, kteří již mají povědomí o firmě a firemních procesech, čímž se významně zkracuje čas pro jejich adaptaci. Spolupracujeme se stavebními fakultami Českého vysokého učení technického v Praze, Vysokého učení technického v Brně a Vysoké školy báňské – Technické univerzity Ostrava. Rozvíjíme spolupráci se středními průmyslovými školami se zaměřením na stavebnictví v Hradci Králové, Pardubicích, Vysokém Mýtě, Letohradě a Náchodě.

Sociální program Společnosti nadále sleduje hlavní cíl Společnosti, a to stále zvyšovat atraktivitu Společnosti na pracovním trhu. V průběhu roku 2025 jsme realizovali mezi zaměstnanci oblíbené firemní akce (Family Day, Mikulášskou besídku, cyklovýlety), zorganizovali druhý ročník akce Jedeme na vodu, nezapomněli jsme ani na životní a pracovní jubilea (narozeniny, svatby, narození dětí) a další významné události, čímž napomáháme posilování vazeb mezi Společností a našimi zaměstnanci. Týdnem dovolené navíc a příspěvky na stravování se řadíme k firmám, které vytvářejí podmínky pro lepší regeneraci fyzických i psychických sil zaměstnanců. Nabídka sociálního programu zahrnuje také prvky v podobě Sick Days, home office, životního pojištění v rámci programu Bouygues Care a volitelných benefitů.

Podporou penzijního připojištění přispíváme k finančnímu zabezpečení našich pracovníků i po skončení aktivního věku. Svým zaměstnancům nabízíme i další služby, a to ve spolupráci s obchodními partnery a dodavateli, kteří poskytují výhodnější podmínky pro nákup svého zboží a služeb. Mozaiku zaměstnaneckých výhod dotváří možnost využití služebního automobilu k soukromým účelům.

Významnou pozornost Společnost věnuje oblasti vzdělávání a výchovy zaměstnanců; i v roce 2025 byla pozornost zaměřena na oblast bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a také na oblast trvale udržitelného rozvoje s důrazem na snižování uhlíkové stopy našich činností. Ve stále větším měřítku společnost VCES využívá možnosti účasti na školeních organizovaných mateřskou společností Bouygues.

Společenské aktivity a sponzoring

Stejně jako na obchodně-podnikatelské aktivity klademe ve společnosti VCES důraz na svou sociální a institucionální roli v jednotlivých regionech našeho působení.

V roce 2025 jsme podpořili sportovní kluby v Hradci Králové a Pardubicích, kulturní akce v Letohradě, na Kunětické hoře, festival Friends Fest a také dvě odborné akce – setkání vodohospodářů u příležitosti Světového dne vody a konferenci Vodní toky 2025. Jsme také dlouholetým partnerem Zdravotnické záchranné služby Královéhradeckého kraje při pořádání Dne otevřených dveří na základně letecké záchranné služby v Hradci Králové. Kromě toho jsme pokračovali v podpoře činnosti našich zaměstnanců v programu dobrovolnických aktivit.

Vývoj Společnosti od 31. 12. 2025 do data sestavení výroční zprávy

K datu sestavení této zprávy Společnosti nejsou známy žádné významné skutečnosti, které by vyžadovaly doplnění Výroční zprávy. Všechny významné následné události jsou uvedeny v rámci Přílohy účetní závěrky.

Finanční a provozní ukazatele

	2025 mil. Kč	2024 mil. Kč	2023 mil. Kč	2022 mil. Kč	2021 mil. Kč
Aktiva celkem	2 494	2 182	1 970	1 834	1 438
Vlastní kapitál	375	391	371	244	237
Cizí zdroje	2 119	1 791	1 599	1 590	1 201
Výnosy celkem	3 361	2 763	3 339	3 242	2 345
Tržby	3 345	2 801	3 304	3 219	2 332
– z toho tržby divize PREFA		180	227	194	198
Provozní výsledek hospodaření	151	159	139	9	43
Výsledek hospodaření před zdaněním	162	177	148	9	5
Výsledek hospodaření za účetní období	125	140	126	7	5
Evidenční počet zaměstnanců	391	387	407	406	392
Přidaná hodnota na zaměstnance	1,923	1,487	1,517	1,128	1,074
Krátkodobý finanční majetek k 31. 12.	477	519	409	212	131
Čerpané úvěry k 31. 12.	0	0	0	0	0
Fakturovaný objem ze stavební výroby dle segmentů	3 249	2 689	3 175	3 136	2 285
– bytová a občanská výstavba	2 122	2 045	2 584	1 797	907
– sociální a nemocniční stavby	461	133	0	210	375
– průmyslová výstavba	555	370	410	437	281
– vodohospodářské, ekologické a inženýrské stavby	111	142	181	692	723
– dopravní stavby	0	0	0	0	0
Získané zakázky	5 049	2 423			
– bytová a občanská výstavba	2 441	1 564	1 093	2 259	1 524
– sociální a nemocniční stavby	2 053	23	398	18	108
– průmyslová výstavba	257	767	586	1 643	567
– vodohospodářské, ekologické a inženýrské stavby	298	69	225	150	362
Získané zakázky	5 049	2 423	2 302	4 070	2 561
– veřejný sektor	2 342	456	1 042	1 641	1 905
– soukromý sektor	2 707	1 967	1 260	2 429	656

ZPRÁVA DOZORČÍ RADY

Dozorčí rada obchodní společnosti VCES a.s. (dále jen Společnost) ve smyslu příslušných ustanovení Zákona o obchodních korporacích a stanov Společnosti vydává valné hromadě /jedinému akcionáři tuto zprávu:

Dozorčí rada Společnosti vykonávala prostřednictvím svých členů v roce 2025 dohled nad výkonem působnosti představenstva a uskutečňováním podnikatelské činnosti Společnosti.

Dozorčí rada též monitorovala procesy, vyplývající pro Společnost z členství v mezinárodním koncernu Bouygues a soulad těchto procesů s českým obchodním právem. V rámci svého mandátu měla dozorčí rada jako celek i její jednotliví členové možnost nahlížet do všech dokladů a záznamů Společnosti. Zároveň byla dozorčí rada zvána jako host na zasedání představenstva Společnosti.

Dozorčí rada obdržela od představenstva Společnosti řádnou účetní závěrku za rok 2025, Návrh na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2024 a Zprávu o vztazích mezi propojenými osobami v roce 2025. Dozorčí rada se znalostmi vyplývajícími z její kontrolní činnosti přezkoumala veškeré výše uvedené dokumenty, jakož i zprávu auditora Ernst & Young Audit, s.r.o. k 31. 12. 2025, a konstatuje:

Dozorčí rada nezjistila žádné skutečnosti, které by svědčily o tom, že by byly porušovány obecně závazné právní předpisy, pokyny valné hromady (rozhodnutí jediného akcionáře) a návazné interní předpisy Společnosti.

Dozorčí rada nezjistila žádné skutečnosti, které by naznačovaly, že se podnikatelská činnost Společnosti a činnost představenstva neuskutečňuje v souladu s právními předpisy.

Dozorčí rada nezjistila žádné skutečnosti, které by byly v rozporu s údaji, uvedenými ve statutární závěrce, rozvaze a výkazu zisků a ztrát, ani s údaji uvedenými ve Zprávě o vztazích mezi propojenými osobami. Návrh na vypořádání výsledku hospodaření Společnosti za rok 2025 tak lze akceptovat.

Praha, 30. 6. 2026

Pierre Henri Skorochod
člen dozorčí rady

ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou pro účetní období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025, podle ustanovení § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích v platném znění.

I. Subjekty, k nimž se vztahuje tato zpráva

1. Ovládaná osoba

Obchodní firma:	VCES a.s.
Sídlo:	Českomoravská 2420/15, 190 00 Praha 9
IČ:	26746573
Statutární orgán:	představenstvo
Členové statutárního orgánu:	Ing. Zdeněk Pokorný, Anthony Christian Joel De Busschere, Ing. Miloš Emmer, Ing. Pavel Chalupa, Ing. Radim Martinek, Ing. Tomáš Kolbe

2. Propojené osoby

a) ovládající osoby

Obchodní firma:	BOUYGUES CONSTRUCTION CENTRAL EUROPE
Sídlo:	Guyancourt, Avenue Eugene Freyssinet 1, 782 80, FR
Registrační číslo:	538834763
Obchodní podíl na ovládající osobě:	98,53 % (podíl na VCES HOLDING s.r.o.)

Obchodní firma:	FICHALLENGE
Sídlo:	Guyancourt, Avenue Eugene Freyssinet 1, 782 80, FR
Registrační číslo:	433936499
Obchodní podíl na ovládající osobě:	1,47 % (podíl na VCES HOLDING s.r.o.)

Obchodní firma:	VCES HOLDING s.r.o.
Sídlo:	Českomoravská 2420/15, 190 00 Praha 9
IČ:	25259369
Obchodní podíl na ovládající osobě:	100 % (podíl na VCES a.s.)

b) ostatní osoby ovládané stejnou ovládající osobou, s nimiž byly uzavřeny smlouvy nebo v jejichž prospěch byly učiněny úkony či opatření:

Obchodní firma:	BYPAR SARL
Sídlo:	11 rue d'Aspelt, Luxembourg L-1142
Registrační číslo:	B-84647

Obchodní firma:	Linkcity Czech Republic a.s.
Sídlo:	Českomoravská 2420/15, 190 00 Praha 9
IČ:	27071316

Obchodní firma:	Rezidence Stodolní s.r.o.
Sídlo:	Českomoravská 2420/15, 190 00 Praha 9
IČ:	17224179

Obchodní firma:	BOUYGUES BATIMENT INTERNATIONAL
Sídlo:	Guyancourt, Avenue Eugene Freyssinet 1, 782 80, FR
Registrační číslo:	407986074

Obchodní firma:	Nová Tesla 2 s.r.o.
Sídlo:	Českomoravská 2420/15, 190 00 Praha 9
IČ:	14169584

II. Struktura vztahů mezi osobami, k nimž se vztahuje tato zpráva

VCES a.s. je dceřinou společností VCES HOLDING s.r.o. VCES a.s. je nepřímo vlastněna společnostmi BOUYGUES CONSTRUCTION CENTRAL EUROPE a FICHALLENGE skrze jejich podíly na společnosti VCES HOLDING s.r.o. Všechny společnosti jsou součástí koncernu Bouygues Construction.

Linkcity Czech Republic a.s. je sesterskou společností společnosti VCES a.s.; Rezidence Stodolní s.r.o. a Nová Tesla 2 s.r.o. jsou dceřinými společnostmi Linkcity Czech Republic a.s.

III. Úloha ovládané osoby

Provádění stavební činnosti pro propojené osoby, poskytování ostatních služeb smluvně ujednaných ovládající osobě i osobám ovládaným ovládající osobou.

IV. Způsob a prostředky ovládní

Jediným prostředkem ovládní ovládající osoby na ovládní ovládané osoby je hlasovací právo v rámci výkonu funkce jediného akcionáře společnosti.

V. Přehled jednání týkajících se majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu

Žádná taková jednání nebyla učiněna.

VI. Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými

1. Smlouvy uzavřené mezi propojenými osobami

- Smlouva o dílo, kde předmětem díla je „Polyfunkční dům Rezidence Stodolní“, uzavřená mezi VCES a.s. jako dodavatelem a Rezidence Stodolní s.r.o. jako odběratelem dne 27. 6. 2025
- Smlouvy o dílo, kde předmětem díla je „Čtvrť Nová Tesla – 3. fáze bytové domy D4, F a E1“, uzavřené mezi VCES a.s. jako dodavatelem a Nová Tesla 2 s.r.o. jako odběratelem dne 13. 6. 2024
- Smlouva o poskytování služeb (Přeúčtování komplexu služeb poskytovaných mateřskou společností BOUYGUES CONSTRUCTION v oblastech managementu, financí, práva, obchodu, personalistiky, technické pomoci, IT služeb a dalších služeb nutných k zabezpečení efektivního fungování dceřiné společnosti) uzavřená mezi VCES a.s. jako odběratelem a VCES HOLDING s.r.o. jako dodavatelem dne 31. 3. 2011
- Smlouva o poskytování manažerských služeb uzavřená mezi VCES a.s. jako odběratelem a VCES HOLDING s.r.o. jako dodavatelem dne 3. 1. 2022
- Smlouva o dočasném uložení volných finančních prostředků uzavřená mezi VCES a.s. jako vkladatelem a BYPAR SARL jako správcem uložených prostředků
- Smlouva o úvěru uzavřená mezi VCES a.s. jako věřitelem a VCES HOLDING s.r.o. jako dlužníkem

2. Jiná právní jednání učiněná v zájmu propojených osob

V zájmu propojených osob nebylo v roce 2025 učiněno žádné jiné právní jednání a nevznikla žádná újma

3. Ostatní opatření učiněná v zájmu nebo na popud propojených osob

V zájmu nebo na popud propojených osob nebyla v roce 2025 učiněna žádná opatření.

VII. Výhody a nevýhody plynoucí ze vztahů mezi ovládanou a ovládající osobou a mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

Smlouvy o dílo uvedené v bodě VI. jsou uzavírány za běžných tržních podmínek, z pohledu dopadu do výsledků hospodaření a cash flow dotčených společností tento vztah v porovnání s obdobnými nezávislými vztahy negeneruje ani jedné ze zúčastněných stran žádné výhody ani nevýhody. Benefitem pro obě strany je však jistota korektního jednání, řádně provedeného díla a řádné úhrady smlouvené ceny.

Komplex služeb prvotně poskytovaný společností BOUYGUES CONSTRUCTION, přeúčtovaný prostřednictvím společnosti VCES HOLDING s.r.o., jak je uvedeno výše, zajišťuje společnosti VCES a.s. efektivní fungování v rámci celého koncernu s možností využití koncernových systémů, zdrojů a podpory ve všech oblastech fungování společnosti VCES a.s.

Manažerské služby poskytované společností VCES HOLDING s.r.o. spočívají v přeúčtování veškerých nákladů spojených s managementem VCES a.s., který je pracovněprávně zasmělněn u společnosti VCES HOLDING s.r.o. Vzhledem k logice věci s přihlédnutím k metodice výpočtu odměny lze říci, že dopad na obě společnosti je neutrální a žádné výhody či nevýhody smluvním stranám z tohoto vztahu neplynou.

Koncern Bouygues, jehož je společnost VCES a.s. součástí, nastavil systém interního financování ve snaze optimalizovat finanční výsledek všech společností v koncernu. Společnosti s dočasným přebytkem volných finančních prostředků je tak mohou poskytnout za vyšší úrokovou sazbu, než by získaly v bankovním sektoru a naopak společnosti s dočasným deficitem finančních prostředků mohou využít půjčky, která je úročena výhodněji než u adekvátního bankovního úvěru a navíc bez zbytečné administrativní zátěže. Na tomto principu jsou postaveny i všechny výše uvedené smlouvy týkající se přijatých či poskytnutých půjček.

VIII. Obecná ustanovení

Jestliže ovládaná osoba zpracovává výroční zprávu podle zvláštního právního předpisu, musí být zpráva o vztazích mezi propojenými osobami připojena k výroční zprávě. Společníci nebo členové ovládané osoby musí mít možnost seznámit se se zprávou o vztazích mezi propojenými osobami ve stejné lhůtě a za stejných podmínek jako s účetní závěrkou.

Má-li ovládaná osoba dozorčí radu či jiný obdobný orgán, přezkoumá tento orgán zprávu o vztazích mezi propojenými osobami a o přezkoumání zprávy informuje valnou hromadu ovládané osoby a seznámí ji se svým stanoviskem.

Pokud podléhá účetní závěrka ovládané osoby ověření auditorem, je auditor povinen ověřit správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami.

Tato zpráva byla vypracována představenstvem – statutárním orgánem ovládané osoby – na základě údajů, které jsou členům představenstva, jakožto osobám jednajícím s péčí řádného hospodáře, známy.

Vyhotoveno dne 31. 3. 2026



Ing. Zdeněk Pokorný
předseda představenstva



Ing. Radim Martinek
člen představenstva



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA



BUILDING FOR LIFE



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionáři společnosti VCES a.s.:

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti VCES a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2025, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2025, a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace

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

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

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že:

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.



Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem, a zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.



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

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

Ernst & Young Audit, s.r.o.

evidenční č. 401

Martin

Skácelík

Martin Skácelík, statutární auditor
evidenční č. 2119

Digitally signed by

Martin Skácelík

Date: 2026.06.30

17:52:22 +02'00'

30. června 2026

Praha, Česká republika



ROČNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA



BUILDING FOR LIFE

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SESTAVENÁ K 31. 12. 2025

Název společnosti:	VCES a.s.
Sídlo:	Českomoravská 2420/15 190 00 Praha 9
Právní forma:	akciová společnost
IČ:	267 46 573
Předmět podnikání:	Provádění staveb, jejich změn a odstraňování
Sestaveno dne:	30. 6. 2026
Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Ing. Zdeněk Pokorný předseda představenstva Ing. Radim Martinek člen představenstva	
	

ROZVAHA

sestavena v plném rozsahu k 31. 12. 2025 (v celých tisících Kč)

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

Ozn.	Aktiva	řádek	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			brutto	korekce	netto	netto
	AKTIVA CELKEM	001	2 874 381	-380 497	2 493 884	2 181 916
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	0
B.	Stálá aktiva	003	426 370	-315 001	111 369	118 907
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	19 286	-19 276	10	251
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005	0	0	0	0
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	19 286	-19 276	10	251
B.I.2.1.	Software	007	19 286	-19 276	10	251
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008	0	0	0	0
B.I.3.	Goodwill	009	0	0	0	0
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	0	0	0	0
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	0	0	0	0
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	0	0	0
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	407 084	-295 725	111 359	118 656
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	206 169	-157 950	48 219	54 506
B.II.1.1.	Pozemky	016	14 005	0	14 005	14 005
B.II.1.2.	Stavby	017	192 164	-157 950	34 214	40 501
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	199 336	-136 195	63 141	64 147
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	1 580	-1 580	0	0
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	0	0	0	0
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021	0	0	0	0
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022	0	0	0	0
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	0	0	0	0
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	0	0	0	4
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	0	0	0	0
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	0	0	0	4
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	0	0	0	0
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	028	0	0	0	0
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	029	0	0	0	0
B.III.3.	Podíly – podstatný vliv	030	0	0	0	0
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	031	0	0	0	0
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	0	0	0	0
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry – ostatní	033	0	0	0	0
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034	0	0	0	0
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	0	0	0	0
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva	037	2 448 010	-65 496	2 382 514	2 063 008
C.I.	Zásoby	038	83 092	-8 917	74 175	67 196
C.I.1.	Materiál	039	28 792	-8 917	19 875	19 012
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	53 985	0	53 985	47 899
C.I.3.	Výrobky a zboží	041	315	0	315	0

Ozn.	Aktiva	řádek	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			brutto	korekce	netto	netto
C.I.3.1.	Výrobky	042	315	0	315	0
C.I.3.2.	Zboží	043	0	0	0	0
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044	0	0	0	0
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045	0	0	0	286
C.II.	Pohledávky	046	1 887 728	-56 579	1 831 148	1 477 025
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	336 356	0	336 356	237 247
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	205 139	0	205 139	146 427
C.II.1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	049	0	0	0	0
C.II.1.3.	Pohledávky – podstatný vliv	050	0	0	0	0
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051	131 217	0	131 217	90 821
C.II.1.5.	Pohledávky – ostatní	052	0	0	0	0
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	053	0	0	0	0
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	0	0	0	0
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055	0	0	0	0
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	056	0	0	0	0
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	1 280 654	-56 579	1 224 075	1 181 190
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	953 065	-56 579	896 485	755 420
C.II.2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	059	220 889	0	220 889	321 559
C.II.2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	060	0	0	0	0
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	061	106 700	0	106 700	104 212
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	062	0	0	0	0
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063	0	0	0	0
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	064	60 628	0	60 628	44 452
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	30 886	0	30 886	38 206
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	3 951	0	3 951	3 629
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	11 235	0	11 235	17 925
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	068	270 717	0	270 717	58 588
C.II.3.1.	Náklady příštích období	069	4 743	0	4 743	6 389
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	070	0	0	0	0
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	071	265 974	0	265 974	52 199
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	072	0	0	0	0
C.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	073	0	0	0	0
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074	0	0	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	075	477 190	0	477 190	518 787
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	157	0	157	310
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	477 034	0	477 034	518 477

ROZVAHA

sestavena v plném rozsahu k 31. 12. 2025 (v celých tisících Kč)

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

Ozn.	Pasiva	řádek	Běžné účetní období	Minulé účetní období
	PASIVA CELKEM	078	2 493 884	2 181 916
A.	Vlastní kapitál	079	375 164	391 059
A.I.	Základní kapitál	080	250 000	250 000
A.I.1.	Základní kapitál	081	250 000	250 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	082	0	0
A.I.3.	Změny základního kapitálu	083	0	0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	084	0	0
A.II.1.	Ážio	085	0	0
A.II.2.	Kapitálové fondy	086	0	0
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	087	0	0
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	088	0	0
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	089	0	0
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	090	0	0
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	091	0	0
A.III.	Fondy ze zisku	092	129	114
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	093	0	0
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	094	129	114
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	095	0	487
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	096	0	487
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	097	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	098	125 035	140 458
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	099	0	0
B. + C.	Cizí zdroje	100	2 118 719	1 790 857
B.	Rezervy	101	700 210	497 438
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	102	0	0
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	103	78 424	44 014
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	104	0	0
B.4.	Ostatní rezervy	105	621 786	453 424
C.	Závazky	106	1 418 509	1 293 419
C.I.	Dlouhodobé závazky	107	127 522	153 774
C.I.1.	Vydané dluhopisy	108	0	0
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	109	0	0
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	110	0	0
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	111	0	0
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	112	0	0
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	113	127 522	153 774
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	114	0	0
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	115	0	0
C.I.7.	Závazky – podstatný vliv	116	0	0
C.I.8.	Odložený daňový závazek	117	0	0
C.I.9.	Závazky – ostatní	118	0	0
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	119	0	0
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	120	0	0
C.I.9.3.	Jiné závazky	121	0	0

Ozn.	Pasiva	řádek	Běžné účetní období	Minulé účetní období
C.II.	Krátkodobé závazky	122	1 289 129	1 136 383
C.II.1.	Vydané dluhopisy	123	0	0
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	124	0	0
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	125	0	0
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	126	0	0
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	127	110 410	110 401
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	128	698 339	648 923
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	129	0	0
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	130	0	0
C.II.7.	Závazky – podstatný vliv	131	0	0
C.II.8.	Závazky – ostatní	132	480 380	377 059
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	133	0	0
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	134	0	0
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	135	19 930	16 938
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	136	11 002	9 352
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	137	2 834	2 331
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	138	446 355	347 892
C.II.8.7.	Jiné závazky	139	259	545
C.III.	Časové rozlišení pasiv	140	1 858	3 262
C.III.1.	Výdaje příštích období	141	0	654
C.III.2.	Výnosy příštích období	142	1 858	2 608

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

sestavený v plném rozsahu za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 (v celých tisících Kč)

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

Ozn.	Text	řádek	Skutečnost v období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	3 343 583	2 798 535
II.	Tržby za prodej zboží	02	0	0
A.	Výkonová spotřeba	03	2 598 001	2 213 796
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	05	576 698	368 083
A.3.	Služby	06	2 021 303	1 845 713
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	07	-6 402	10 775
C.	Aktivace	08	-23	-1 369
D.	Osobní náklady	09	384 968	351 975
D.1.	Mzdové náklady	10	277 727	253 548
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	107 241	98 427
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	97 782	89 586
D.2.2.	Ostatní náklady	13	9 459	8 841
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	14	47 865	21 529
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	20 057	21 054
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	20 057	21 054
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	17	0	0
E.2.	Úpravy hodnoty zásob	18	-343	-774
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	28 152	1 250
III.	Ostatní provozní výnosy	20	30 084	37 688
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	877	1 022
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22	988	1 116
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	28 219	35 550
F.	Ostatní provozní náklady	24	198 267	80 224
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	0	28
F.2.	Prodaný materiál	26	0	127
F.3.	Daně a poplatky	27	2 354	16 911
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	168 362	25 276
F.5.	Jiné provozní náklady	29	27 552	37 882
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	150 991	159 294
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	31	0	0
IV.1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	0
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35	0	0
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládaná nebo ovládající osoba	36	0	0
V.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	39	15 411	19 652
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	11 659	16 185
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	3 752	3 468
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	0	0

Ozn.	Text	řádek	Skutečnost v období	
			sledovaném	minulém
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	0
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	0	0
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	628	1 832
K.	Ostatní finanční náklady	47	4 563	3 764
*	Finanční výsledek hospodaření	48	11 475	17 720
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	162 466	177 014
L.	Daň z příjmu za běžnou činnost	50	37 431	36 557
L.1.	– splatná	51	77 827	45 113
L.2.	– odložená	52	-40 396	-8 557
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	125 035	140 458
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	125 035	140 458
*	Čistý obrát za účetní období	56	3 343 583	2 796 004

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (VÝKAZ CASH FLOW)

od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 (v celých tisících Kč)

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

Ozn.	Text	Skutečnost v období	
		sledovaném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	518 789	408 557
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	162 466	140 458
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	199 939	20 628
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv a dále umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu (+/-)	20 057	21 132
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	196 170	20 142
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+), vyúčtovaná do výnosů "-", do nákladů "+"	-877	-994
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku, a vyúčtované výnosové úroky (-)	-15 411	-19 652
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	362 405	161 086
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-311 576	187 416
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-430 030	172
A.2.2.	Změna stavu závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	125 090	171 876
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	-6 636	15 368
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	50 829	348 502
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	0	0
A.4.	Přijaté úroky z provozních vkladů (+)	15 411	19 652
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulé období, nebo případné přeplatky daně (+/-)	-55 933	-77 304
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	10 307	290 850
Peněžní toky z investiční činnosti			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-12 522	-15 195
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	877	1 022
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	100 669	-46 445
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	89 024	-60 618
Peněžní toky z finanční činnosti			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, popřípadě takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	0	0
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-140 930	-120 000
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů	15	
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně	-140 945	-120 000
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-140 930	-120 000
F.	Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	-41 599	110 232
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	477 190	518 789

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

	Základní kapitál tis. Kč	Fondy ze zisku tis. Kč	Výsledek hospodaření min. let (+/-) tis. Kč	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) tis. Kč	VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM tis. Kč
Zůstatek k 31. prosinci 2023	250 000	96	-5 804	126 291	370 583
Rozdělení výsledku hospodaření	0	0	6 291	-6 291	0
Změna základního kapitálu	0	0	0	0	0
Vyplacené podíly na zisku	0	0	0	-120 000	-120 000
Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku	0	0	0	0	0
Výdaje z kapitálových fondů	0	18	0	0	18
Výsledek hospodaření za běžné období	0	0	0	140 458	140 458
Zůstatek k 31. prosinci 2024	250 000	114	487	140 458	391 059
Rozdělení výsledku hospodaření	0	0	-487	487	0
Změna základního kapitálu	0	0	0	0	0
Vyplacené podíly na zisku	0	0	0	-140 945	-140 945
Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku	0	0	0	0	0
Výdaje z kapitálových fondů	0	15	0	0	15
Výsledek hospodaření za účetní období	0	0	0	125 035	125 035
Zůstatek k 31. prosinci 2025	250 000	129	0	125 035	375 164

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

1. Všeobecné informace

VCES a.s. (dále „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8052, dne 18. 12. 2002. Sídlo Společnosti je Českomoravská 2420/15, 190 00 Praha 9. Identifikační číslo je 267 46 573. Hlavním předmětem podnikání Společnosti je stavební výroba.

Složení představenstva k 31. 12. 2025:

Jméno	Funkce	Den vzniku funkce	Den zániku funkce
Ing. Zdeněk Pokorný	předseda představenstva	13. 7. 2021	
Anthony Christian Joel De Busschere	místopředseda představenstva	2. 2. 2022	
Ing. Radim Martinek	člen představenstva	1. 1. 2019	
Ing. Miloš Emmer	člen představenstva	20. 5. 2019	
Ing. Pavel Chalupa	člen představenstva	1. 10. 2021	
Ing. Tomáš Kolbe	člen představenstva	5. 11. 2025	

Složení dozorčí rady k 31. 12. 2025:

Jméno	Funkce	Den vzniku funkce	Den zániku funkce
Pierre Henri Skorochod	člen dozorčí rady	18. 7. 2022	

Od 4. 5. 2007 je Společnost centrálně řízena generálním ředitelstvím a dále vnitřně členěna na tři divize, a to divizi Česká republika, divizi Slovensko a divizi PREFA.

V roce 2006 Společnost založila organizační složku ve Slovenské republice. VCES a.s. – organizační složka Slovensko byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Okresním soudem v Bratislavě, oddíl Po, vložka 1428/B, dne 26. 10. 2006. Sídlo Společnosti je Lombardíniho 22/A, 831 03 Bratislava.

Společnost nemá žádné další podíly v jiných společnostech a není společníkem s neomezeným ručením.

Ve sledovaném období nebyly uzavřeny žádné dohody mezi společníky, které zakládají rozhodovací práva bez ohledu na výši podílu na základním kapitálu u těchto obchodních společností nebo družstev.

Ve sledovaném období nebyly uzavřeny žádné ovládací smlouvy a smlouvy o převodu zisku, ze kterých vyplývají pro účetní jednotku povinnosti.

Společnost je součástí konsolidačního celku skupiny BOUYGUES CONSTRUCTION. V souladu s českými účetními předpisy uplatnila Společnost výjimku nesestavovat konsolidovanou účetní závěrku dle českých předpisů. Konsolidovaná účetní závěrka bude k dispozici v sídle konsolidující účetní jednotky. Konsolidovaná účetní závěrka dle mezinárodních účetních standardů je připravována mateřskou společností celé skupiny, společností BOUYGUES CONSTRUCTION a je k dispozici v sídle konsolidující společnosti a v obchodním rejstříku bude zveřejněna u mateřské společnosti VCES HOLDING s.r.o., která je jediným akcionářem Společnosti.

2. Účetní postupy

(a) Základní zásady zpracování účetní závěrky

Účetní závěrka je sestavena v souladu s účetními předpisy platnými v České republice a v historických cenách, kromě případů popsaných níže.

(b) Dlouhodobý nehmotný majetek

Nakoupený nehmotný majetek je vykázán v pořizovacích cenách. Dlouhodobý nehmotný majetek, jehož doba použitelnosti je delší než 1 rok a pořizovací cena převyšuje 1 000 Kč za položku, je odepisován rovnoměrně na základě jeho předpokládané životnosti. Nehmotný majetek s oceněním vyšším než 1 000 Kč (včetně) a nižším než 60 000 Kč je považován za drobný dlouhodobý nehmotný majetek.

Společnost uplatňuje tyto doby životnosti:

Software – cena pořízení vyšší než 60 000 Kč	3 roky
Software – cena pořízení nižší než 60 000 Kč	2 roky

Pokud zůstatková hodnota aktiva přesahuje jeho odhadovanou zpětně získatelnou hodnotu, je zůstatková hodnota aktiva snížena o opravnou položku na tuto zpětně získatelnou hodnotu.

(c) Dlouhodobý hmotný majetek

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je vykázán v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za niž byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související. Dlouhodobý hmotný majetek vytvořený vlastní činností se oceňuje vlastními náklady.

Dlouhodobý hmotný majetek, jehož pořizovací cena převyšuje 1 000 Kč za položku, je odepisován rovnoměrně na základě jeho předpokládané životnosti. Hmotný majetek s oceněním vyšším než 1 000 Kč (včetně) a nižším než 40 000 Kč je považován za drobný dlouhodobý hmotný majetek.

Společnost uplatňuje tyto předpokládané doby životnosti:

Budovy a stavby	30 nebo 50 let
Stroje a zařízení	5–15 let
Výpočetní, komunikační a reprografická technika	3 roky
Inventář	10 let
Motorová vozidla	3, 8 nebo 15 let
Samostatné movité věci – cena pořízení nižší než 40 000 Kč	2 roky

Pozemky nejsou odepisovány.

Náklady na opravy a údržbu dlouhodobého hmotného majetku se účtují přímo do nákladů. Společnost tvoří rezervu na významné opravy, které bude podle odhadu vedení třeba provést v budoucích účetních obdobích v souladu se zákonem o rezervách. Technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku je aktivováno.

Pokud zůstatková hodnota aktiva přesahuje jeho odhadovanou zpětně získatelnou hodnotu, je zůstatková hodnota aktiva snížena o opravnou položku na tuto zpětně získatelnou hodnotu.

(d) Zásoby

Nakoupené zásoby jsou oceňovány pořizovací cenou sníženou o opravnou položku. Pořizovací cena zahrnuje veškeré náklady související s pořízením těchto zásob (zejména dopravné). Pro veškeré úbytky nakoupených zásob užívá Společnost metodu váženého aritmetického průměru.

Zásoby vlastní výroby, tj. nedokončená výroba a hotové výrobky, jsou oceňovány vlastními výrobními náklady sníženými o opravnou položku. Opravná položka je tvořena na základě individuálního posouzení jednotlivých zakázek. Vlastní výrobní náklady zahrnují přímé náklady a podíl výrobní režie. V případě dlouhodobých smluv zahrnují také podíl správní režie. Přijaté subdodávky jsou účtovány přímo do nákladů a současně je zaúčtována změna stavu nedokončené výroby. Přijaté subdodávky jsou oceněny skutečnými náklady.

Opravná položka k pomalu obrátkovým a zastaralým nakoupeným zásobám je vytvořena na základě individuálního posouzení. Opravná položka k zásobám vlastní výroby je vytvořena v případech, kdy ocenění těchto zásob převyšuje očekávaný výnos z jejich prodeje.

(e) Pohledávky

Pohledávky jsou vykázány v nominální hodnotě snížené o opravnou položku k pochybným pohledávkám.

Opravná položka k pohledávkám je vytvářena na základě analýzy věkové struktury pohledávek a individuálního posouzení bonity dlužníků.

(f) Přepočet cizích měn

Transakce prováděné v cizích měnách jsou přepočteny a zaúčtovány devizovým kurzem platným v den transakce.

Všechna peněžní aktiva a pasiva vedená k datu závěrky v cizích měnách byla přepočtena devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou k rozvahovému dni. Všechny kurzové zisky a ztráty z přepočtu pohledávek a závazků jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

(g) Výnosy

Tržby za služby jsou zaúčtovány k datu uskutečnění služeb. Tržby za zboží a tržby za výrobky jsou zaúčtovány k datu vyskladnění výrobků a zboží. Všechny tržby jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty.

Faktury za dodávky u smluv, u nichž opakovaně dochází k dílčímu předání a převzetí díla, jsou v průběhu zakázky průběžně účtovány do tržeb souběžně s odúčtováním odpovídající části nedokončené výroby.

(h) Leasing

Pořizovací cena majetku získaného formou finančního a operativního leasingu není aktivována do dlouhodobého majetku a je účtována do nákladů rovnoměrně po celou dobu trvání leasingu. Budoucí leasingové splátky, které nejsou k rozvahovému dni splatné, jsou vykázány v příloze k účetní závěrce, ale nejsou zachyceny v rozvaze.

(i) Rezervy

Společnost tvoří rezervy, pokud má současný závazek a je pravděpodobné, že bude na vypořádání tohoto závazku třeba vynaložit vlastní zdroje, a současně existuje spolehlivý odhad výše závazku.

(j) Zaměstnanecké požitky

Na nevyčerpanou dovolenou společnost vytváří rezervu.

Společnost od roku 2005 poskytuje svým zaměstnancům, kteří splní podmínky dané směrnicí Společnosti, příspěvky na jejich individuální penzijní připojištění, které jsou účtovány do nákladů. K financování státního důchodového pojištění hradí Společnost pravidelné odvody do státního rozpočtu.

(k) Daň z příjmu

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné k prvnímu dni účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulá období. Náklad na 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 daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou. Změna odloženého daňového závazku či pohledávky je vykázána na řádku daň z příjmů odložená. Odložená daňová pohledávka je zaúčtována, pokud je pravděpodobné, že ji bude možné daňově uplatnit v budoucnosti.

Účetní jednotka je součástí tzv. velké nadnárodní skupiny ve smyslu zákona o dorovnávacích daních pro velké nadnárodní skupiny a velké vnitrostátní skupiny (zákon č. 416/2023 Sb.). Od 1. ledna 2024 se účetní jednotka stala poplatníkem přiřazované dorovnávací daně a české dorovnávací daně ve smyslu výše uvedeného zákona. Při určení výše odložené daně postupovala účetní jednotka podle § 59 odst. 7 vyhlášky 500/2002 Sb., tj. ve výši vykázané odložené daně není zohledněn případný vliv dorovnávací daně. S ohledem na účinnost zákona č. 416/2023 Sb. až od 31. prosince 2024 nepřipadá ani část nákladu na splatnou daň na nově zavedené dorovnávací daně. Ačkoli výsledný dopad aplikace přiřazované dorovnávací daně i české dorovnávací daně je v současné době velmi obtížně vyčíslitelný, účetní jednotka neočekává, že by tento dopad mohl být pro účetní jednotku významný.

(l) Spřízněné strany

Spřízněnou stranou Společnosti se rozumí:

- společníci, kteří přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný nebo rozhodující vliv u Společnosti, a společnosti, kde tito společníci mají rozhodující vliv,
- členové statutárních, dozorčích a řídicích orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv,
- dceřiné a přidružené společnosti a společné podniky.

Významné transakce a zůstatky transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v bodu 15.

(m) Finanční deriváty

O derivátových finančních nástrojích je účtováno v rozvaze nebo v podrozvaze, v závislosti na tom, o jaký finanční nástroj se jedná a dále v závislosti na typu dané operace.

V roce 2025 ani v roce 2024 nebyl titul pro účtování či vykazování derivátů v účetnictví.

(n) Přehled o peněžních tocích

Společnost sestavila přehled o peněžních tocích s využitím nepřímé metody. Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku hotovosti. Pro účely sestavení výkazu o peněžních tocích jsou za peněžní ekvivalenty považovány peníze v pokladně a na bankovních účtech, tj. řádky C.IV.1. a C.IV.2. rozvahy.

(o) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události 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.

(p) Změny způsobu oceňování, odpisování, postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období

Oproti předcházejícímu období nedošlo k žádným změnám ani odchylkám.

3. Dlouhodobý nehmotný majetek

Pořizovací cena

	1. 1. 2025 tis. Kč	Přírůstky / přeúčtování tis. Kč	Vyřazení tis. Kč	31. 12. 2025 tis. Kč
Software	19 272	15	0	19 287
Nedokončený majetek	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy	0	0	0	0
Celkem	19 272	15	0	19 287

Oprávky a zůstatková hodnota

	1. 1. 2025 tis. Kč	Odpisy tis. Kč	Vyřazení tis. Kč	31. 12. 2025 tis. Kč
Software	19 021	255	0	19 276
Celkem	19 021	255	0	19 276
Zůstatková hodnota	251			11

Pořizovací cena

	1. 1. 2024 tis. Kč	Přírůstky / přeúčtování tis. Kč	Vyřazení tis. Kč	31. 12. 2024 tis. Kč
Software	20 619	265	-1 612	19 272
Nedokončený majetek	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy	0	0	0	0
Celkem	20 619	265	-1 612	19 272

Oprávky a zůstatková hodnota

	1. 1. 2024 tis. Kč	Odpisy tis. Kč	Vyřazení tis. Kč	31. 12. 2024 tis. Kč
Software	20 307	326	-1 612	19 021
Celkem	20 307	326	-1 612	19 021
Zůstatková hodnota	312			251

4. Dlouhodobý hmotný majetek

Pořizovací cena

	1. 1. 2025 tis. Kč	Přírůstky / přeúčtování tis. Kč	Vyřazení tis. Kč	31. 12. 2025 tis. Kč
Pozemky	14 005	0	0	14 005
Stavby	192 164	0	0	192 164
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	197 079	12 508	-10 251	199 336
Nedokončený dlouhodobý majetek	3	12 505	-12 508	0
Poskytnuté zálohy	0	0	0	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	1 580	0	0	1 580
Celkem	404 831	25 013	-22 759	407 085

Oprávky a zůstatková hodnota

	1. 1. 2025 tis. Kč	Odpisy tis. Kč	Vyřazení tis. Kč	31. 12. 2025 tis. Kč
Stavby	151 663	6 287	0	157 950
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	132 932	13 514	-10 251	136 195
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	1 580	0	0	1 580
Celkem	286 175	19 801	-10 251	295 725
Zůstatková hodnota	118 656			111 360

Pořizovací cena

	1. 1. 2024 tis. Kč	Přírůstky / přeúčtování tis. Kč	Vyřazení tis. Kč	31. 12. 2024 tis. Kč
Pozemky	14 005	0	0	14 005
Stavby	191 884	280	0	192 164
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	192 612	14 700	-10 233	197 079
Nedokončený dlouhodobý majetek	54	14 929	-14 980	3
Poskytnuté zálohy	0	1 429	-1 429	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	1 580	0	0	1 580
Celkem	400 135	31 338	-26 642	404 831

Oprávky a zůstatková hodnota

	1. 1. 2024 tis. Kč	Odpisy tis. Kč	Vyřazení tis. Kč	31. 12. 2024 tis. Kč
Stavby	145 390	6 273	0	151 663
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	128 606	14 559	-10 233	132 932
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	1 580	0	0	1 580
Celkem	275 576	20 832	-10 233	286 175
Zůstatková hodnota	124 559			118 656

Společnost eviduje drobný majetek neuvedený v rozvaze v hodnotě 253 tis. Kč (177 tis. Kč k 31. 12. 2024).

Společnost neevidovala k 31. 12. 2025 ani k 31. 12. 2024 cizí majetek ani drobný zatížený zástavním právem. Společnost má majetek zatížen věcnými břemeny, které svojí podstatou spočívají především jako povolení vstupu cizích osob na pozemek.

Společnost rovněž používá majetek získaný finančním leasingem, který je však účtován jako dlouhodobý hmotný majetek až po skončení doby leasingu.

Leasingové splátky ze současných smluv o finančním leasingu lze analyzovat takto:

	31. 12. 2025 tis. Kč	31. 12. 2024 tis. Kč
Splacené splátky	21 346	26 282
Nesplacené splátky		
- splátky splatné do jednoho roku	6 326	6 121
- splatné později než v následujícím roce	12 467	10 399
Celková výše splacených i splatných splátek ze současných smluv	40 139	42 802

5. Zásoby

	31. 12. 2025 tis. Kč	31. 12. 2024 tis. Kč
Materiál	28 792	28 272
Nedokončená výroba a polotovary	53 985	47 898
Výrobky	315	0
Poskytnuté zálohy na zásoby	0	286
Celkem	83 092	76 456
Opravná položka	-8 917	-9 260
Zůstatková hodnota	74 175	67 196

Změny opravné položky k zásobám lze analyzovat takto:

	2025 tis. Kč	2024 tis. Kč
Počáteční zůstatek k 1. 1.	9 260	10 035
Tvorba opravné položky	216	184
Čerpání opravné položky	559	959
Konečný zůstatek k 31. 12.	8 917	9 260

6. Pohledávky

Krátkodobé pohledávky

	31. 12. 2025 tis. Kč	31. 12. 2024 tis. Kč
Pohledávky z obchodních vztahů		
– do splatnosti	856 538	699 106
– po splatnosti	96 527	81 242
Pohledávky z obchodních vztahů celkem	953 065	780 348
Krátkodobé poskytnuté zálohy	30 886	38 206
Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	220 889	321 559
Pohledávky za společníky	0	0
Ostatní pohledávky		
– do splatnosti	66 650	49 328
– po splatnosti	9 164	20 177
Ostatní pohledávky celkem	75 814	69 505
Krátkodobé pohledávky brutto	1 280 654	1 209 618
Opravné položky na pochybné pohledávky	-56 579	-28 264
Čistá hodnota krátkodobých pohledávek	1 224 075	1 181 354

Časové rozlišení aktiv

	31. 12. 2025 tis. Kč	31. 12. 2024 tis. Kč
Náklady příštích období	4 743	6 389
Příjmy příštích období	265 974	52 199

Poskytnuté zálohy k 31. 12. 2025 a 31. 12. 2024 nebyly zajištěny směnkami. Společnost eviduje k 31. 12. 2025 pohledávky ve výši 51 172 tis. Kč (2024: 109 713 tis. Kč), které mají dobu splatnosti delší než 5 let. Ostatní pohledávky k 31. 12. 2025 a 31. 12. 2024 představují zejména daňové pohledávky, pohledávky za zaměstnanci, postoupené pohledávky a dohadné účty aktivní.

V položce pohledávky – ovládající osoba k 31. 12. 2025, bylo zahrnuto poskytnutí úvěru mateřské společnosti VCES HOLDING s.r.o. v částce 37 000 tis. Kč a dočasné uložení volných peněžních prostředků u sesterské společnosti BYPAR v částce 183 889 tis. Kč, z důvodu výhodnějšího vnitroskupinového úročení.

Dlouhodobé pohledávky k 31. 12. 2025 ve výši 336 356 tis. Kč (k 31. 12. 2024 ve výši 237 247 tis. Kč) jsou tvořeny pohledávkami z obchodních vztahů v částce 205 139 tis. Kč (k 31. 12. 2024 v částce 146 427 tis. Kč) a odloženou daňovou pohledávkou v částce 131 217 tis. Kč (k 31. 12. 2024 v částce 90 821 tis. Kč).

Příjmy příštích období, uvedené v části Časové rozlišení aktiv, jsou tvořeny zejména nároky z výnosů ze stavebních prací provedených ve sledovaném účetním období, ke kterým k datu závěrky ještě nebyla vystavena faktura. Navýšení částky ke konci roku 2025 proti roku předcházejícímu souvisí především s organizací roční závěrky, kde ke konci roku 2024 byl z důvodu přechodu na nový účetní systém stanoven pozdější termín pro uzavření účetního období.

Společnost nemá pohledávky zatížené zástavním právem či jiným právem a pohledávky k obchodování.

Změny opravné položky k pochybným pohledávkám lze analyzovat takto:

	2025 tis. Kč	2024 tis. Kč
Počáteční zůstatek k 1. 1.	28 428	27 178
Tvorba opravné položky	30 435	2 142
Zrušení opravné položky	2 284	892
Použití na odpis	0	0
Konečný zůstatek k 31. 12.	56 579	28 428

7. Vlastní kapitál

Schválené a vydané akcie

	Počet	31. 12. 2025 Účetní hodnota tis. Kč	Počet	31. 12. 2024 Účetní hodnota tis. Kč
Kmenové akcie na jméno, listinné – plně splacené – jmenovitá hodnota jedné akcie 2 mil. Kč	125	250 000	125	250 000

Společnost je stoprocentně vlastněnou dceřinou společností společnosti VCES HOLDING s.r.o. (IČ 252 59 369) se sídlem Českomoravská 2420/15, 190 00 Praha 9, zapsána v obchodním rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 189165.

Společnost ve sledovaném roce ani v předchozích obdobích nenabyla vlastní podíly.

Zisk po zdanění ve výši 140 458 tis. Kč za rok 2024 byl schválen valnou hromadou dne 30. 6. 2025. Neuhrazená ztráta z minulých let ve výši 487 tis. Kč byla spolu s celým hospodářským výsledkem po zdanění za rok 2024 uvedeným výše použita na výplatu dividend akcionářům.

Výsledek hospodaření za rok 2025 ještě nebyl schválen a nebylo tedy rozhodnuto o jeho použití.

8. Rezervy a dohadné položky

	Soudní spory tis. Kč	Opravy dlouh. majetku tis. Kč	Vady, nedodělky a ztráty ze zakázek tis. Kč	Nevyčerpaná dovolená/ bonusy tis. Kč	Ostatní rezervy na fin. náklady tis. Kč	Daň z příjmu tis. Kč	Celkem tis. Kč
k 1. 1. 2024	10 000	27 358	343 677	31 740	14 558	50 437	477 771
Tvorba rezerv	31 309	5 295	57 411	35 026	14 206	44 014	187 261
Čerpání rezerv	0	-10 424	-62 317	-34 426	-9 989	-50 437	-167 593
k 31. 12. 2024	41 309	22 229	338 771	32 340	18 775	44 014	497 438
Tvorba rezerv	18 000	24 617	282 832	69 607	2 272	77 819	475 147
Čerpání rezerv	-23 309	-23 644	-104 335	-63 133	-14 545	-43 409	-272 375
Konečný zůstatek k 31. 12. 2025	36 000	23 202	517 268	38 814	6 502	78 424	700 210

Společnost účtuje v souladu s účetními předpisy o dohadných položkách. Objem dohadných položek pasivních, vykázaných k 31. 12. 2025, činil 446 355 tis. Kč (347 892 tis. Kč k 31. 12. 2024). Podstatnou část z tohoto údaje tvoří hodnota stavebních výkonů provedených subdodavateli na stavebních zakázkách, ke kterým nebyl k datu závěrky doručen odpovídající doklad (faktura). Hodnota provedených výkonů pro účely tvorby dohadných položek je stanovena na základě dostupných informací k datu závěrky u každé jednotlivé subdodávky. Vzájemné odsouhlasení stavebních výkonů často proběhne až po zaúčtování dohadných položek, a proto zde dochází k rozdílu mezi dohadnými položkami a odpovídající reálnou fakturací. Tyto rozdíly jsou jednotlivě vyhodnocovány a zohledněny v rámci přípravy daňového přiznání k dani z příjmů. Z pohledu celkového obrátu firmy nejsou významné a neovlivňují věrný a poctivý obraz účetnictví Společnosti.

9. Závazky

Krátkodobé závazky

	31. 12. 2025 tis. Kč	31. 12. 2024 tis. Kč
Závazky z obchodních vztahů		
- do splatnosti	615 772	540 491
- po splatnosti*	82 567	108 432
Závazky z obchodních vztahů celkem	698 339	648 923
Krátkodobé přijaté zálohy	110 410	110 401
Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
Ostatní závazky		
- do splatnosti	480 380	377 059
- po splatnosti	0	0
Ostatní závazky celkem	480 380	377 059
Krátkodobé závazky celkem	1 289 129	1 136 383

* Jedná se zejména o sporné nebo nekvalitně provedené dodávky (tyto jsou řešeny s právními zástupci Společnosti), případně pozdržené platby z důvodu projednávaného zápočtu.

Dlouhodobé závazky z obchodních vztahů k 31. 12. 2025 v částce 127 522 tis. Kč (a k 31. 12. 2024 v částce 153 774 tis. Kč) jsou tvořeny zejména pozastávkami z fakturace za stavební subdodávky drženými většinou po dobu běhu záruční doby provedených prací.

Ostatní krátkodobé závazky k 31. 12. 2025 a k 31. 12. 2024 představují zejména dohadné položky, mzdové závazky (včetně závazků na sociální a zdravotní pojištění), závazky vůči státu a jiné závazky.

Výše závazků na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti k 31. 12. 2025 činí 7 642 tis. Kč (k 31. 12. 2024 činila 6 536 tis. Kč) a výše závazků na zdravotní pojištění k 31. 12. 2025 činí 3 360 tis. Kč (k 31. 12. 2024 činila 2 816 tis. Kč).

Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky nebyly zajištěny žádným majetkem Společnosti.

Společnost eviduje k 31. 12. 2025 závazky ve výši 56 883 tis. Kč, které mají dobu splatnosti delší než 5 let (k 31. 12. 2024: 65 702 tis. Kč). Společnost nemá žádné závazky po splatnosti vůči zaměstnancům, ze sociálního nebo zdravotního pojištění ani žádné závazky ke státním institucím, nemá ani žádné penzijní závazky.

10. Úvěry a ostatní půjčky

Kontokorent na běžném účtu Komerční banky může Společnost čerpat na základě Rámcové smlouvy o poskytování finančních služeb až do výše 5 000 tis. Kč. Kontokorent je úročen sazbou O/N PRIBOR + 0,98 % p.a.

Krátkodobý úvěr Komerční banky může Společnost čerpat na základě Rámcové smlouvy o poskytování finančních služeb až do výše 200 000 tis. Kč (nebo do výše protihodnoty v cizí měně). Krátkodobý úvěr je úročen sazbou PRIBOR/EURIBOR/SONIA/SOFR/SARON dle příslušné měny čerpání a příslušného úrokovacího období + 0,90 % p.a.

11. Finanční nástroje

Společnost v roce 2025 nerealizovala žádnou zakázku v cizí měně. Obecně ale společnost úhrady zakázek v cizí měně zajišťuje, a to u společnosti BOUYGUES CONSTRUCTION.

12. Daň z příjmů

Daňový náklad zahrnuje:

	2025 tis. Kč	2024 tis. Kč
Splatnou daň	77 827	45 113
Odloženou daň	-40 396	-8 557
Úprava daňového nákladu předchozího období podle skutečně podaného daňového přiznání	0	0
Celkem	37 431	36 556

Rezerva na splatnou daň roku 2025 byla vytvořena dle předběžné kalkulace daně z příjmu. V rozvaze je odhad daně zachycen na řádku rezerv.

Společnost nemá žádné daňové nedoplatky u místně příslušných finančních orgánů, ani doměrky splatné daně z příjmů za minulá účetní období.

Odložené daňové pohledávky v roce 2025 a v roce 2024 lze analyzovat následovně:

	31. 12. 2025 tis. Kč	31. 12. 2024 tis. Kč
Rozdíl daňových a účetních zůstatkových hodnot dlouhodobého majetku	-9 295	-9 748
Rezervy a opravné položky	140 512	100 569
Daňová ztráta	0	0
Ostatní přechodné rozdíly	0	0
Čistý odložený daňový závazek (-) / odložená daňová pohledávka (+)	131 217	90 821

13. Členění tržeb podle odvětví

Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb byly tvořeny následujícím způsobem:

	2025 tis. Kč	2024 tis. Kč
Stavební výroba		
- tuzemsko	3 323 361	2 775 544
- zahraničí	0	0
Ostatní služby a nájmy		
- tuzemsko	20 222	22 849
- zahraničí	0	142
Celkem tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb	3 343 583	2 798 535

Do ostatních provozních nákladů Společnost ve sledovaném účetním období účtovala mimo rezerv v provozní oblasti především pojistné ve výši 17 712 tis. Kč (v roce 2024 pojistné činilo 13 329 tis. Kč) a do ostatních provozních výnosů především výnos vyplývající z dohody o narovnání ve výši 18 798 tis. Kč, výnos z přijatých skont a slev ve výši 6 197 tis. Kč a výnos z pojistných plnění v částce 2 764 tis. Kč (v roce 2024 činil výnos z pojistných plnění 10 892 tis. Kč).

14. Analýza zaměstnanců

Průměrný počet zaměstnanců (přepočtený, zaokrouhlený)	2025	2024
Vedení Společnosti	14	19
Počet ostatních zaměstnanců	377	368
Celkem	391	387
Počet členů dozorčí rady	1	1

Vedení Společnosti zahrnuje výkonné členy představenstva, ostatní ředitele a vedoucí zaměstnance, kteří jsou jim přímo podřízeni.

2025	Vedení tis. Kč	Ostatní tis. Kč	Celkem tis. Kč
Mzdové náklady	22 362	254 765	277 127
Odměny členům vedení a dozorčí rady	600	0	600
Náklady na sociální zabezpečení	8 075	89 707	97 782
Ostatní sociální náklady	383	9 076	9 459
Celkem	31 420	353 548	384 968

2024	Vedení tis. Kč	Ostatní tis. Kč	Celkem tis. Kč
Mzdové náklady	19 715	233 233	252 948
Odměny členům vedení a dozorčí rady	600	0	600
Náklady na sociální zabezpečení	7 274	82 312	89 586
Ostatní sociální náklady	363	8 478	8 841
Celkem	27 952	324 023	351 975

Společnost neeviduje žádné penzijní závazky bývalých členů statutárních a dozorčích orgánů.

15. Zůstatky a transakce se spřízněnými stranami

Společnost se podílela na těchto transakcích se spřízněnými stranami:

Výnosy

	2025 tis. Kč	2024 tis. Kč
Prodej vlastních výrobků	201 273	112 446
Prodej služeb	11 137	14 348
Prodej majetku	0	15
Prodej materiálu	0	0
Ostatní provozní výnosy	219	76
Úroky	9 331	16 185
Výnosy z derivátových operací	0	0
Ostatní finanční výnosy	0	0
Celkové výnosy	221 960	143 070

Náklady

	2025 tis. Kč	2024 tis. Kč
Nákup materiálu	7	0
Nákup ostatních neskladovatelných dodávek	0	0
Nákup služeb	127 712	100 524
Ostatní provozní náklady	0	9
Úroky z půjček	0	0
Ostatní finanční náklady	0	242
Celkové náklady	127 719	100 775

Společnost vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

	31. 12. 2025 tis. Kč	31. 12. 2024 tis. Kč
Pohledávky z obchodních vztahů	44 353	11 646
Poskytnuté zálohy	0	0
Příjmy příštích období	0	0
Ostatní pohledávky	68	68
Náklady příštích období	0	0
Pohledávky k podnikům ve skupině	220 889	321 558
Dohadné položky aktivní	93	169
Pohledávky a časové rozlišení celkem	265 403	333 441
Závazky z obchodních vztahů	33 089	32 146
Závazky k podnikům ve skupině	0	0
Půjčky přijaté	0	0
Ostatní závazky	0	0
Dohadné položky pasivní	14 514	34 503
Výnosy příštích období	0	29
Přijaté zálohy	0	0
Závazky a časové rozlišení celkem	47 603	66 678

Společnost nevytváří opravnou položku k pohledávkám za spřízněnými stranami.

Odměna členům představenstva Společnosti činila 600 tis. Kč., v roce 2024 částka 600 tis. Kč. Odměna členu dozorčí rady Společnosti nebyla v roce 2025 ani v roce 2024 přiznána.

Kromě výše uvedeného nebylo v průběhu roku 2025 a 2024 akcionářům, členům statutárních a dozorčích orgánů a řídicím pracovníkům poskytnuto žádné další plnění ani v peněžní ani v naturální formě.

Všechny transakce se spřízněnými stranami byly uzavřeny za běžných tržních podmínek.

16. Odměna auditorské společnosti

Informace o odměně auditorské společnosti Ernst & Young Audit, s.r.o. je součástí konsolidované účetní závěrky mateřské společnosti.

17. Významné investiční přísliby a jiné budoucí závazky

Společnost má tyto budoucí závazky z operativních leasingů a nájmu:

	31. 12. 2025 tis. Kč	31. 12. 2024 tis. Kč
Splatné do 1 roku	2 628	2 651
Splatné v období 1–5 let	0	0
Celkem	2 628	2 651

18. Potenciální závazky

K 31. 12. 2025 Společnost čerpala neúvěrovou angažovanost u ČSOB, KB, ČS, Raiffeisenbank, Unicreditbank a BNP ve formě záruk za nabídku ve výši 35 023 tis. Kč (32 768 tis. Kč k 31. 12. 2024), záruk za správné provedení díla, resp. Záruk za záruční dobu ve výši 823 902 tis. Kč (580 843 tis. Kč k 31. 12. 2024) a bankovních příslibů ve výši 0 tis. Kč (0 tis. Kč k 31. 12. 2024). Na všechny známé potenciální závazky, kde se očekává odliv finančních prostředků a které souvisí s účetním obdobím, byly v účetnictví Společnosti vytvořeny rezervy.

Vedení Společnosti si není vědomo žádných dalších potenciálních závazků Společnosti k 31. 12. 2025.

19. Přehled o peněžních tocích

Peníze a peněžní ekvivalenty uvedené v přehledu o peněžních tocích jsou analyzovány takto:

	31. 12. 2025 tis. Kč	31. 12. 2024 tis. Kč
Pokladní hotovost a peníze na cestě	157	310
Účty v bankách	477 034	518 477
Peněžní ekvivalenty zahrnuté v krátkodobém finančním majetku	0	0
Debetní saldo běžného účtu zahrnuté v běžných bankovních úvěrech	0	0
Peníze a peněžní ekvivalenty	477 190	518 787

V hodnotě peněžních prostředků na bankovních účtech k 31. 12. 2025 jsou zahrnuty i bankovní účty vedené na společnosti (v dřívější terminologii sdružení), kde Společnost VCES a.s. je vedoucím účastníkem. Celkový objem finančních prostředků na těchto účtech je 298 094 tis. Kč a dle podmínek souvisejících smluv o společnosti na Společnost VCES a.s. připadá 184 096 tis. Kč. Po odečtení částek připadajících na ostatní účastníky společnosti (sdružení) tak celkový objem finančních prostředků Společnosti VCES a.s. činí 363 192 tis. Kč.

20. Významná rizika nebo užitky z operací účetní jednotky nevykázaných v rozvaze, jejichž zveřejnění je nezbytné k posouzení finanční situace účetních jednotek

Společnost neeviduje žádné takové operace.

21. Náklady na výzkum a vývoj

Společnost v roce 2025 ani v roce 2024 nevynaložila žádné náklady týkající se výzkumu a vývoje.

22. Následné události

Společnost vyhodnotila, že předpoklad nepřetržitého trvání je i nadále vhodný a neexistuje významná nejistota ohledně tohoto předpokladu. Ocenění aktiv a závazků není současnou situací významně ovlivněno a neexistuje významné riziko poklesu jejich hodnoty v dohledné budoucnosti.

K žádným významným událostem od počátku roku 2026, které by měly vliv na údaje vykázané v závěrci k 31. 12. 2025, nedošlo.

VCES a.s.

Českomoravská 2420/15

190 00 Praha 9

Tel.: +420 226 056 105

vces.cz



BUILDING FOR LIFE