

# ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určena akcionářům společnosti YD Real Estate Finance a.s.

## Zpráva o ověření konsolidované účetní závěrky

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti YD real Estate Finance a.s. a jejich dceřiných společností („Skupina“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31.12.2023, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2023, a přílohy této konsolidované účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka **podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31.12.2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2023** 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 konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

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

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámit se s ostatními informacemi a posoudit, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s individuální a konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu 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), tedy 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 individuální i konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s individuální a konsolidovanou účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o společnosti YD Real Estate Finance a.s., 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 YD Real Estate Finance a.s. za konsolidovanou účetní závěrku**

Představenstvo společnosti YD Real Estate Finance a.s. odpovídá za sestavení konsolidované 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 konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Skupině odpovídá dozorčí rada společnosti YD Real Estate Finance a.s.

## **Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky**

Naším Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná 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 konsolidované 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 konsolidované 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 konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny 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 YD Real Estate Finance a.s. uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny 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 konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce.

Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

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.

22HLAV s.r.o.

člen mezinárodní asociace nezávislých profesionálních firem

MSI Global Alliance, Legal & Accounting Firms

Všebořická 82/2, 400 01 Ústí nad Labem

evidenční číslo KAČR 277

12. června 2024



Ing. Jan Černý  
evidenční číslo KAČR 2455

Nedílnou součástí této zprávy jsou následující přílohy:

1. Konsolidovaná rozvaha k 31.12.2023
2. Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty za období 1.1.2023 – 31.12.2023
3. Konsolidovaná příloha v účetní závěrce za období 1.1.2023 – 31.12.2023
4. Konsolidovaný přehled o peněžních tocích za období 1.1.2023 – 31.12.2023

## KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

		Běžné účetní období			Minulé
		Brutto	Korekce	Netto	účetní období Netto
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>2 907 477</b>	<b>-150 324</b>	<b>2 757 153</b>	<b>785 017</b>
<b>A.</b>	<b>POHLEDAVKY ZA UPSANÝ ZÁKLADNÍ KAPITÁL</b>	<b>1</b>		<b>1</b>	
<b>B.</b>	<b>STÁLÁ AKTIVA</b>	<b>2 184 038</b>	<b>-149 753</b>	<b>2 034 285</b>	<b>617 391</b>
B. I.	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>14 805</b>	<b>-12 063</b>	<b>2 742</b>	<b>0</b>
B. I. 1.	Nehmotné výsledky vývoje				
2.	Ocenitelná práva				
1.	Software				
2.	Ostatní ocenitelná práva				
3.	Goodwill	14 783	-12 063	2 720	
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	22		22	
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek				
2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
B. II.	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>1 372 183</b>	<b>-110 384</b>	<b>1 261 799</b>	<b>22 986</b>
B. II. 1.	Pozemky a stavby	1 183 583	-108 122	1 075 461	
1.	Pozemky	433 091		433 091	
2.	Stavby	750 492	-108 122	642 370	
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	6 638	-2 262	4 376	
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku				
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek				
1.	Pěšitelské celky trvalých porostů				
2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny				
3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek				
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	181 962		181 962	22 986
1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	4 874		4 874	22 986
2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	177 088		177 088	
B. III.	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>485 881</b>	<b>0</b>	<b>485 881</b>	<b>594 425</b>
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	408 631		408 631	571 275
3.	Podíly - podstatný vliv				
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv				0
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	35 950		35 950	3 150
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	1 300		1 300	
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	40 000		40 000	20 000
1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek				
2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	40 000		40 000	20 000
B. IV.	<b>Kladný/Záporný konsolidační rozdíl</b>	<b>311 169</b>	<b>-27 306</b>	<b>283 863</b>	
B. V.	<b>Cenné papíry a podíly v ekvivalenci</b>				
<b>C.</b>	<b>OBĚŽNÁ AKTIVA</b>	<b>645 218</b>	<b>-571</b>	<b>644 647</b>	<b>114 679</b>
C. I.	<b>Zásoby</b>	<b>200 693</b>	<b>0</b>	<b>200 693</b>	<b>25 286</b>
C. I. 1.	Materiál	2 957		2 957	
2.	Nedokončená výroba a polotovary	197 736		197 736	2 884
3.	Výrobky a zboží				
1.	Výrobky				
2.	Zboží				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny				
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby				22 402
C. II.	<b>Pohledávky</b>	<b>397 270</b>	<b>-571</b>	<b>396 699</b>	<b>55 403</b>
C. II. 1.	<b>Dlouhodobé pohledávky</b>	<b>198 000</b>	<b>0</b>	<b>198 000</b>	<b>0</b>
1.	Pohledávky z obchodních vztahů	198 000		198 000	
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
3.	Pohledávky - podstatný vliv				
4.	Odložená daňová pohledávka				
5.	Pohledávky ostatní				
5.1.	Pohledávky za společnosti				
5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy				
5.3.	Dohadné účty aktivní				
5.4.	Jiné pohledávky				

## Skupina YDREF k 31. prosinci 2023

Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

## KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA


		Běžné účetní období			Minulé účetní období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
C. II. 2.	<b>Krátkodobé pohledávky</b>	199 270	-571	198 699	55 403
1.	Pohledávky z obchodních vztahů	21 489	-571	20 918	5 596
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	56 997		56 997	49 554
3.	Pohledávky - podstatný vliv				
4.	Pohledávky - ostatní	120 784		120 784	253
4.1.	Pohledávky za společníky				
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
4.3.	Stát - daňové pohledávky	1 997		1 997	
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	4 277		4 277	219
4.5.	Dohadné účty aktivní	737		737	34
4.6.	Jiné pohledávky	113 773		113 773	
C. III.	<b>Krátkodobý finanční majetek</b>	0	0	0	0
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek				
C. IV.	<b>Peněžní prostředky</b>	47 255	0	47 255	33 990
1.	Peněžní prostředky v pokladně	144		144	
2.	Peněžní prostředky na účtech	47 111		47 111	33 990
D.	<b>Časové rozlišení aktiv</b>	78 220	0	78 220	52 947
D. 1.	Náklady příštích období	76 033		76 033	52 947
2.	Komplexní náklady příštích období				
3.	Příjmy příštích období	2 187		2 187	



Skupina YDREF k 31. prosinci 2023  
Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>2 757 153</b>	<b>785 017</b>
<b>A.</b>	<b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>	<b>-50 517</b>	<b>1 987</b>
A. I.	<b>Základní kapitál</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
A. I. 1.	Základní kapitál	2 000	2 000
2.	Vlastní podíly (-)		
3.	Změny základního kapitálu		
A. II.	<b>Ažlo a kapitálové fondy</b>	<b>-135 604</b>	<b>0</b>
A. II. 1.	Ažlo		
2.	Kapitálové fondy	-135 604	
1.	Ostatní kapitálové fondy		
2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	-135 604	
5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
A. III.	<b>Fondy ze zisku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
A. III. 1.	Ostatní rezervní fondy		
2.	Statutární a ostatní fondy		
A. IV.	<b>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</b>	<b>-1 460</b>	<b>127</b>
IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	-1 460	127
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		
A. V.	<b>Konsolidovaný výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b>	<b>84 591</b>	<b>-140</b>
V. 1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) bez menšinových podílů	84 656	
2.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	-65	
A. VI.	<b>Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci</b>		
A. VII.	<b>Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
A. VIII.	<b>Konsolidační rezervní fond</b>		
A. IX.	<b>Kurzový rozdíl z přepočtu zahraničního podílu</b>	<b>-109</b>	
<b>B. + C.</b>	<b>CIZÍ ZDROJE</b>	<b>2 777 059</b>	<b>783 030</b>
B.	<b>Rezervy</b>	<b>842</b>	<b>462</b>
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		
2.	Rezerva na daň z příjmů	842	462
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		
4.	Ostatní rezervy		
C.	<b>Závazky</b>	<b>2 776 217</b>	<b>782 568</b>
C. I.	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>2 173 718</b>	<b>761 759</b>
1.	Vydané dluhopisy	1 120 594	761 759
1.	Vyměnitelné dluhopisy		
2.	Ostatní dluhopisy	1 120 594	761 759
2.	Závazky k úvěrovým institucím	155 874	
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	5 169	
4.	Závazky z obchodních vztahů		
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	516 126	
7.	Závazky - podstatný vliv		
8.	Odložený daňový závazek	32 633	
9.	Závazky - ostatní	343 322	
1.	Závazky ke společníkům		
2.	Dohadné účty pasivní		
3.	Jiné závazky	343 322	
C. II.	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>602 499</b>	<b>20 809</b>
1.	Vydané dluhopisy	129 200	13 850
1.	Vyměnitelné dluhopisy		
2.	Ostatní dluhopisy	129 200	13 850
2.	Závazky k úvěrovým institucím	111 753	
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	985	178
4.	Závazky z obchodních vztahů	90 381	5 435
5.	Krátkodobé směnky k úhradě		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	132 876	
7.	Závazky - podstatný vliv		
8.	Závazky - ostatní	137 304	1 346
1.	Závazky ke společníkům	46	40
2.	Krátkodobé finanční výpomoci		
3.	Závazky k zaměstnancům	86	46
4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	6	2
5.	Stát - daňové závazky a dotace	1 076	629
6.	Dohadné účty pasivní	8 792	615
7.	Jiné závazky	127 298	14
D.	<b>Časové rozlišení pasiv</b>	<b>13 658</b>	<b>0</b>
D. 1.	Výdaje příštích období	7 719	
2.	Výnosy příštích období	5 939	
<b>E.</b>	<b>MENŠINOVY VLASTNÍ KAPITÁL</b>	<b>16 953</b>	<b>0</b>

E. I.	Menšinový základní kapitál	800	0
E. II.	Menšinové kapitálové fondy	16 000	0
E. III.	Menšinové fondy ze zisku včetně nerozděleného zisku a neuhrazené ztráty minulých let	218	0
E. IV.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	-85	0
Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou:	Osoba odpovědná za účetnictví	Osoba odpovědná za účetní závěrku
7. 6. 2024	Mgr. Ing. LUBOMÍR PECL, Pavel Rydzyk 		

Skupina YDREF k 31. prosinci 2023  
Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč


**KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	27 345	
II.	Tržby za prodej zboží	45	
A.	<b>Výkonová spotřeba</b>	92 651	15 208
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	60	
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	3 548	
A.3.	Služby	89 043	15 208
B.	<b>Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)</b>	-74 797	-1 769
C.	<b>Aktivace (-)</b>	-327	0
D.	<b>Osobní náklady</b>	913	623
D.1.	Mzdové náklady	883	615
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	30	8
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	30	8
D.2.2.	Ostatní náklady		
E.	<b>Úpravy hodnot v provozní oblasti</b>	13 961	0
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	12 243	
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	12 243	
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné		
E.2.	Úpravy hodnot zásob		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	1 718	
III.	<b>Ostatní provozní výnosy</b>	314 578	13 000
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	19 293	
III.2.	Tržby z prodaného materiálu		
III.3.	Jiné provozní výnosy	295 285	13 000
III.4.	Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu		
F.	<b>Ostatní provozní náklady</b>	138 889	13 031
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	17 957	
F.2.	Prodaný materiál		
F.3.	Daně a poplatky	337	31
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	57	
F.5.	Jiné provozní náklady	108 299	13 000
F.6.	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	12 239	
*	<b>Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>	170 678	-14 093
IV.	<b>Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly</b>	0	0
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů		
G.	<b>Náklady vynaložené na prodané podíly</b>	0	0
V.	<b>Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku</b>	0	0
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		
H.	<b>Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem</b>	0	0
VI.	<b>Výnosové úroky a podobné výnosy</b>	19 483	52 557
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	18 815	52 557
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	668	
I.	<b>Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti</b>	0	0
J.	<b>Nákladové úroky a podobné náklady</b>	106 952	38 149
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	24 793	38 149
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	82 159	
VII.	<b>Ostatní finanční výnosy</b>	7 319	185
K.	<b>Ostatní finanční náklady</b>	6 757	178
*	<b>Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	-86 907	14 415
**	<b>Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	83 771	322



Skupina YDREF k 31. prosinci 2023  
Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

**KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
<b>L.</b>	<b>Daň z příjmu</b>	-820	462
L.1.	Daň z příjmu splatná	203	462
L.2.	Daň z příjmu odložená (+/-)	-1 023	
<b>**</b>	<b>Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění bez podílu ekvivalence (+/-)</b>	84 591	-140
1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období bez menšinových podílů	84 656	
2.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	-65	
<b>M.</b>	<b>Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci</b>	0	0
<b>***</b>	<b>Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>	84 591	-140
<b>*</b>	<b>Konsolidovaný čistý obrat za účetní období</b>	368 770	65 742
Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou:  	Osoba odpovědná za účetnictví	Osoba odpovědná za účetní závěrku
7. 6. 2024	Mgr. Ing. LUBOMÍR PECL, Pavel Rydzyk		

**Skupina YD Real Estate Finance a.s.**

**Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2023**

## OBSAH

1	ÚVOD .....	2
2	VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU .....	2
3	ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	3
4	OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY .....	3
	a) Dlouhodobý hmotný majetek .....	3
	b) Finanční majetek .....	4
	c) Peněžní prostředky .....	4
	d) Konsolidační rozdíl .....	4
	e) Zásoby .....	4
	f) Pohledávky .....	4
	g) Vlastní kapitál .....	4
	h) Menšinový vlastní kapitál .....	4
	i) Cizí zdroje .....	5
	j) Devizové operace .....	5
	k) Použití odhadů .....	5
	l) Účtování výnosů a nákladů .....	5
	m) Daň z příjmů .....	5
	n) Následné události .....	5
5	DLOUHODOBÝ MAJETEK .....	6
	a) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč) .....	6
	b) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč) .....	6
6	ZÁSoby .....	6
7	POHLEDÁVKY .....	7
8	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV .....	7
9	VLASTNÍ KAPITÁL .....	7
10	ZÁVAZKY .....	7
11	OSOBNÍ NÁKLADY .....	7
12	INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI .....	7
13	VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY .....	8
14	PŘEDPOKLAD NEPŘETŘŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI .....	8
15	VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI .....	9

## 1 ÚVOD

Společnost YD Real Estate Finance a.s. je součástí vyššího konsolidačního celku společnosti YD Capital a.s. Na základě stanovení vnitřních potřeb mateřské společnosti YD Real Estate Finance a.s. je tato konsolidovaná účetní závěrka sestavena za dílčí konsolidační celek v čele se společností YD Real Estate Finance a.s.

### 1.1 Základní informace o konsolidující účetní jednotce

YD Real Estate Finance a.s. je akciová společnost, která sídlí v Praze, Na Poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, identifikační číslo 09458760. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B, oddíl 25638.

Hlavním předmětem její činnosti je správa vlastního majetku. Společnost je malou účetní jednotkou.

Konsolidovanou účetní závěrku nejširší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje společnost YD Capital, a.s. která sídlí v Praze, Na Poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, identifikační číslo 08670994.

V roce 2023 došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Na společnost YD Real Estate Finance SPV 4 s.r.o., se sídlem Praha 1, Nové Město, Na Poříčí 1071/17, PSČ 110 00, IČ 143 32 239 přešla, v souladu s projektem rozdělení odštěpením sloučením vyhotoveným osobami zúčastněnými na přeměně dne 9.11.2023, část jmění společnosti YD Real Estate s.r.o., se sídlem Praha 1, Nové Město, Na Poříčí 1071/17, PSČ 110 00, IČ 086 76 143, která je specifikovaná v projektu.

## 2 VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU

### 2.1 Základní informace o účetních jednotkách zahrnutých do konsolidačního celku

Společnosti přímo zahrnuté do konsolidačního celku jsou:

Obchodní název společnosti	Sídlo	IČO	Podíl	Konsolidace
YD Real Estate Finance SPV 1 s.r.o.	Na Poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1	10787151	100 %	plná metoda
YD Real Estate Finance SPV 4 s.r.o.	Na Poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1	14332230	100 %	plná metoda
YD Real Estate Finance SPV 5 s.r.o.	Na Poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1	14067102	100 %	plná metoda
YD Real Estate Finance SPV 7 s.r.o.	Na Poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1	17625246	100 %	plná metoda
YD Real Estate Finance SPV 8 s.r.o.	Na Poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1	17135672	60 %	plná metoda

Společnosti nepřímo zahrnuté do konsolidačního celku jsou:

Obchodní název společnosti	Sídlo	IČO	Podíl	Konsolidace
Areál Slavkov s.r.o.	U Mlýna 1552, 684 01 Slavkov u Brna	29313333	100 %	plná metoda
Cihelna Slavkov s.r.o.	U Mlýna 1552, 684 01 Slavkov u Brna	09541225	50 %	poměrná metoda
Domy pod Pálavou s.r.o.	č.p. 212, 692 01 Kientnice	07070284	100 %	plná metoda
Ovocný trh 11 s.r.o.	Na Poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1	09536922	100 %	plná metoda
Na Poříčí 17 s.r.o.	Na Poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1	06696104	100 %	plná metoda
NOVÉ VILABYTY BUČOVICE s.r.o.	Na Poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1	29189411	100 %	plná metoda
SUNNY BAY APARTMENTS d.o.o.	Ulice Nikole Tesle 12B, Zadar		100 %	plná metoda
YD Real Estate Alfa s.r.o.	Na Poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1	09257594	100 %	plná metoda
YD Real Estate Delta s.r.o.	Na Poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1	10788468	100 %	plná metoda
YD Real Estate Gamma s.r.o.	Na Poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1	10788344	100 %	plná metoda

## **2.2 Změny v konsolidačním celku**

K 1. 1. 2023 se dceřiná společnost YD Real Estate Finance SPV 4 s.r.o. (dále „SPV 4“) stala součástí přeměny – rozdělení společnosti YD Real Estate s.r.o. (dále „YDRE“). Rozdělení YDRE bylo realizováno formou odštěpení části jmění sloučením s nástupnickou společností SPV 4. K rozhodnému dni na SPV 4 přešly jasně definované složky aktiv a pasiv. V důsledku této přeměny vznikl jako složka konsolidovaného vlastního kapitálu Rozdíl z přeměny obchodních korporací ve výši -135 604 tis. Kč.

Dne 14.8.2023 společnost SPV 4 zakoupila 49% podíl ve společnosti SUNNY BAY APARTMENTS d.o.o. a stala se tak 100% vlastníkem společnosti.

Dne 13.12.2023 společnost YD Real Estate Finance a.s. (dále „YDREF“) zakoupila 100% podíl ve společnosti Ceratopsia, a.s., která byla následně přejmenována na YD Real Estate Finance SPV 8 s.r.o.

Dne 13.12.2023 společnost YDREF prodala 100% podíl ve společnosti YD Real Estate Finance SPV 3 s.r.o. Obchodní podíl byl prodán do společnosti YDeal Funds SICAV a.s.

Dne 21.12.2023 společnost YDREF prodala 40% podíl ve společnosti YD Real Estate Finance SPV 8 s.r.o.

Dne 21.12.2023 společnost YDREF prodala 100% podíl ve společnosti YD Real Estate Finance SPV 2 s.r.o. Obchodní podíl byl prodán do společnosti YD Capital Properties a.s. Pohledávka z titulu prodeje je vykazována na řádku Dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů.

## **3 ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

Účetní závěrky konsolidující společnosti a jednotlivých ovládaných a ovládajících společností vstupujících do konsolidačního celku byly připraveny v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2023 a 2022 (dále jen „prováděcí vyhláška k zákonu o účetnictví“).

Všechny účetní závěrky vstupující do konsolidace byly zpracovány k 31.12.2023.

## **4 OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY**

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2023 a 2022 jsou následující:

### **a) Dlouhodobý hmotný majetek**

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

Dlouhodobý hmotný majetek nad 80 tis. Kč se odepisuje po dobu ekonomické životnosti.

Drobný hmotný majetek do 80 tis. Kč se odepisuje po dobu 36 měsíců.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu.



**b) Finanční majetek**

Dlouhodobý finanční majetek je tvořen zejména zápůjčkami a úvěry (pohledávky) s dobou splatnosti delší než jeden rok.

U dluhových cenných papírů se účtuje o úrokovém výnosu ve věcné a časové souvislosti a takto rozlišený úrokový výnos je součástí ocenění příslušného cenného papíru.

**c) Peněžní prostředky**

Peněžní prostředky jsou tvořeny ceninami, penězi v hotovosti a na bankovních účtech.

**d) Konsolidační rozdíl**

Konsolidační rozdíl je rozdíl mezi pořizovací cenou podílových cenných papírů a vkladů konsolidované společnosti a jejich oceněním podle podílové účasti konsolidující společnosti na výši vlastního kapitálu vyjádřeného reálnou hodnotou, která vyplývá jako rozdíl reálných hodnot aktiv a reálných hodnot cizího kapitálu ke dni akvizice nebo ke dni dalšího zvýšení účasti. Za den akvizice se považuje datum, od něhož začíná účinně konsolidující společnost uplatňovat příslušný vliv. Konsolidační rozdíl se odepisuje 20 let rovnoměrným odpisem, pokud neexistují důvody pro kratší dobu odpisování. Konsolidační rozdíl se zúčtovává do položky zúčtování kladného konsolidačního rozdílu nebo zúčtování záporného konsolidačního rozdílu na vrub nákladů, resp. ve prospěch výnosů z běžné činnosti.

**e) Zásoby**

Nedokončená výroba představuje náklady na developerskou činnost. Do ocenění nedokončené výroby se zahrnují i úroky a další související finanční výdaje.

**f) Pohledávky**

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

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

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

**g) Vlastní kapitál**

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako emisní ážio. Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny peněžitými či nepeněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu a kurzovým rozdílem vzniklým z přepočtu účetních závěrek ovládaných osob, které mají účetnictví vedené v zahraniční měně.

**h) Menšinový vlastní kapitál**

Vyjadřuje menšinové podíly na vlastním kapitálu konsolidovaných ovládaných a ovládajících společností v členění podílů na základním kapitálu, kapitálových fondech, ziskových fondech, výsledku hospodaření minulých let a výsledku hospodaření běžného účetního období.

**i) Cizí zdroje**

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

Za krátkodobé závazky se považuje i část dlouhodobých závazků, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů. Rozdělují se na krátkodobé a dlouhodobé.

**j) Devizové operace**

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách (v kurzu platném ke dni jejich vzniku) a k rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem platným k 31. 12. vyhlášeným Českou národní bankou.

Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

Údaje z účetních závěrek ovládaných osob, které mají sídlo v zahraničí a vedou účetnictví v cizí měně, se přepočítávají kurzem ČNB. Položky Rozvahy jsou přepočteny kurzem platným ke dni, ke kterému je sestavována konsolidovaná účetní závěrka. Položky Výkazu zisku a ztrát jsou přepočítány průměrným kurzem za dané účetní období, v případě významných transakcí kurzem platným ke dni transakce. Vzniklé kurzové rozdíly jsou vykázány v položce pasiv Ostatní kapitálové fondy.

**k) Použití odhadů**

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

**l) Účtování výnosů a nákladů**

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

**m) Daň z příjmů**

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

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

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

**n) Následné události**

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

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

## 5 DLOUHODOBÝ MAJETEK

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

#### POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Změny v konsolidačním celku	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	-	276 169	182 853	-26 693	761	433 091
Stavby	-	679 101	90	-18 524	89 825	750 492
Hmotné movité věci a jejich soubory	-	3 918	120	-286	2 886	6 638
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	22 966	3 599	4 274	-25 965	-	4 874
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	-	146 872	123 688	-	-93 472	177 088
<b>Celkem 2023</b>	<b>22 966</b>	<b>1 109 661</b>	<b>313 637</b>	<b>-43 519</b>	<b>-28 433</b>	<b>1 372 183</b>

#### OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Změny v konsolidačním celku	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	-	-	-	-	-	-	-	433 091
Stavby	-	-11 587	-15 793	16 539	-97 281	-108 122	-	642 370
Hmotné movité věci a jejich soubory	-	-801	-129	286	-1 618	-2 262	-	4 376
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-	-	-	4 874
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-	-	-	177 088
<b>Celkem 2023</b>	<b>-</b>	<b>-12 388</b>	<b>-15 922</b>	<b>16 825</b>	<b>-98 899</b>	<b>-110 384</b>	<b>-</b>	<b>1 261 799</b>

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

Dlouhodobý finanční majetek zahrnuje především pohledávku ze zápůjček a úvěrů za ovládající osobou, investiční akcie a zálohu na nákup obchodního podílu.

## 6 ZÁSoby

Zásoby zahrnují především náklady na developerskou činnost.

## **7 POHLEDÁVKY**

K 31. 12. 2023 a 31. 12. 2022 společnost neměla žádné pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let. K části pohledávek ve spol. YD Real Estate Finance SPV 1 s.r.o. je zřízena bankovní záruka.

Pohledávky za spřízněnými stranami (viz bod 12).

## **8 ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV**

Náklady příštích období zahrnují především časově rozlišené náklady na prodej dluhopisů a jsou účtovány do nákladů rovnoměrně po dobu trvání (do splatnosti) prodaných dluhopisů.

## **9 VLASTNÍ KAPITÁL**

Na základě rozhodnutí jediného akcionáře společnosti bylo schváleno rozdělení zisku za rok 2022 na účet nerozdělených zisků minulých let.

Výsledek hospodaření roku 2023 bude převeden na účet nerozdělených zisků minulých let.

Kapitálové fondy jsou tvořeny dopadem z přeměny konsolidačního celku (viz bod 2.2)

## **10 ZÁVAZKY**

Závazky s dobou splatnosti delší než 5 let k 31. 12. 2023 činily 158 763 tis. Kč a (k 31. 12. 2022 460 286 tis. Kč).

K přijatým zápůjčkám společností Domy pod Pálavou s.r.o., Ovočný trh 11 s.r.o., YD Real Estate Delta s.r.o. a YD Real Estate Finance SPV 1 s.r.o. je zřízeno nemovitostní zástavní právo. Rozsah zajištění se skládá z hodnoty jistiny zápůjčky vč. příslušenství k 31. 12. 2023 ve výši 151 843 tis. Kč plus budoucího příslušenství a smluvní pokuty.

## **11 OSOBNÍ NÁKLADY**

Společnost v roce 2023 a 2022 neměla žádné zaměstnance na hlavní pracovní poměr. Společnost zaměstnávala zaměstnance na základě dohody o provedení práce. Osobní náklady dosáhly v roce 2023 výše 913 tis. Kč (v roce 2022 dosáhly 623 tis. Kč.)

## **12 INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI**

Dlouhodobé pohledávky za spřízněnými stranami k 31. 12. 2023 činily 606 631 tis. Kč (k 31. 12. 2022 571 275 tis. Kč) a týkají se především zápůjček a úvěrů poskytnutých mateřské společnosti.

Krátkodobé pohledávky za spřízněnými stranami k 31. 12. 2023 činily 56 997 tis. Kč (k 31. 12. 2022 49 554 tis. Kč) a týkají se především kumulovaných úroků z úvěrů poskytnutých mateřské společnosti.

Dlouhodobé závazky za spřízněnými stranami k 31. 12. 2023 činily 516 126 tis. Kč (k 31. 12. 2022 0 tis. Kč) z toho 413 091 tis. Kč je za přímou či nepřímou mateřskou společností.

Krátkodobé závazky za spřízněnými stranami k 31. 12. 2023 činily 198 646 tis. Kč (k 31. 12. 2022 0 tis. Kč) z toho 65 789 tis. Kč z obchodních vztahů a 132 857 tis. Kč z úvěrů přijatých primárně od přímé či nepřímé mateřské společnosti.

Společnost využívá služeb spřízněných stran v rámci běžné obchodní činnosti podniku.

### 13 VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Tržby z prodeje výrobků a služeb se skládají především z tržeb za pronájem nebytových prostor.

Jiné provozní výnosy a náklady jsou tvořeny výnosy a náklady vztahující se k prodeji obchodních podílů ve společnostech YD Real Estate Finance SPV 2 s.r.o. a YD Real Estate Finance SPV 3 s.r.o. a prodej části obchodního podílu ve spol. YD Real Estate Finance SPV 8 s.r.o.

### 14 PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI

Společnost je založena primárně s cílem v podobě financování a akvizice developerských nemovitostních projektů, rekonstrukce nemovitostí a investování do nemovitostních projektů obecně, a to zejména prostřednictvím držby obchodních podílů nebo poskytování zápůjček či úvěrů ve prospěch dceřiných či sesterských společností. Předpoklad nepřetržitého fungování společnosti je založen na úspěšné realizaci developerských projektů a schopnosti získat externí financování pro další rozvoj.

Společnost zvážila faktory, které mohou ovlivňovat její činnost a předpoklad nepřetržitého trvání společnosti:

#### *Makroekonomická situace*

Společnost se v předchozích letech pohybovala v relativně složitém období z pohledu makroekonomické situace, která mohla poukazovat na významnou nejistotu týkající se nepřetržitého trvání. Vliv na fungování společnosti má především výše inflace a z ní vyplývající dopady např. na nemovitostní trh, úrokové sazby, cenu stavebních prací.

Společnost zatím nepocítila významně pokles trhu s nemovitostmi, zároveň řada projektů je v přípravné fázi (jejich realizaci lze očekávat po oživení trhu s nemovitostmi), případně se jedná o již téměř dokončené a realizované projekty. Z tohoto pohledu vedení společnosti nepředpokládá významný negativní dopad poklesu trhu s nemovitostmi – ať už z pohledu problému s odbytem nebo ohledně výše realizované prodejní ceny.

Cena stavebních prací – viz bod níže. „*Riziko růstu cena stavebních prací*“.

Úrokové sazby mohou ovlivnit schopnost Společnosti získat externí financování. V datu sestavení této účetní závěrky společnost neidentifikovala významný negativní dopad (viz níže odstavec Rizika spojená s likviditou). Zároveň vyšší úrokové sazby mohou ovlivnit odbyl developerských projektů z důvodu relativně obtížnější ziskatelného financování na straně klientů Společnosti. K datu sestavení této účetní závěrky vedení Společnosti neidentifikovalo v této oblasti významné negativní dopady na fungování společnosti (viz odstavec níže). Zároveň, s ohledem na makroekonomickou situaci, lze očekávat v roce 2024 a dalších letech pokles úrokových sazeb.

#### *Realizace projektů dceřiných a sesterských společností, kterým bylo poskytnuto financování*

Vedení Společnosti provedlo analýzu případného znehodnocení svých investic a poskytnutých půjček. Očekávána realizace developerských projektů předpokládá plné splacení poskytnutého financování, k 31. 12. 2023 nebylo identifikováno znehodnocení poskytnutých půjček a lze předpokládat jejich splacení v plné výši včetně naběhlých úroků.

#### *Rizika spojená s nemovitostmi – vývoj cen nemovitostí*

Společnost nejvíce ovlivňuje vývoj cen novostaveb (především rezidenční novostavby v okolí Prahy a Brna). Společnost ve svých podnikatelských očekáváním počítá s tím, že ceny nemovitostí v nadcházejících letech



výrazně neporostou a jeho podnikatelské modely jsou postaveny na očekávání stagnace cen rezidenčních nemovitostí. Ve vztahu k aktuálnímu vývoji na developerském trhu lze očekávat, že v době realizace nejvýznamnějších projektů nebudou ceny ve výši, kdy by jednotlivé dceřiné a sesterské společnosti nebyly schopny uhradit poskytnuté financování.

#### *Riziko růstu cena stavebních prací*

Nejvýraznější růst cen stavebních materiálů byl zaznamenán do konce roku 2022, v roce 2023 již došlo ke stabilizaci cen. Společnost ve svých podnikatelských očekáváních počítá s již zvýšenou cenou ceny stavebních prací. Společnost při hodnocení jednotlivých projektů rovněž počítá s variantou růstu cen stavebních materiálů.

#### *Rizika spojená s likviditou*

Společnost vykázala za období končící 31. 12. 2023 zisk po zdanění ve výši 84 591 tis. Kč (k 31. 12. 2022 ztráta ve výši 140 tis. Kč). K rozvahovému dni oběžná aktiva společnosti převyšují krátkodobé závazky o 42 148 tis. Kč (k 31. 12. 2022 o 93 870 tis. Kč). Společnost rovněž připravila a provedla analýzu plánu peněžních toků na rok 2024. Na základě výše uvedených informací a na základě připraveného plánu peněžních toků na rok 2024 nejsou očekávány problémy s likviditou a je předpokládáno, že Společnost bude schopna dostát svým závazkům.

Na základě výše provedené analýzy byla účetní závěrka k 31. prosinci 2023 sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

## **15 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI**

V dubnu 2024 došlo k vyčíslení finální kupní ceny za nákup obchodního podílu ve společnosti YD Real Estate Finance SPV 8 s.r.o. Změna v kupní ceně je promítnuta do účetnictví roku 2024.

K datu sestavení této účetní závěrky nenastaly žádné další významné následné události, které by měly dopad na účetní závěrku.

Sestaveno dne:

7. 6. 2024

---

Jméno a podpis  
statutárního orgánu společnosti:

Mgr. Ing. Lubomír Pecl  
předseda představenstva

---



Jméno a podpis  
statutárního orgánu společnosti:

Pavel Rydzyk  
člen představenstva

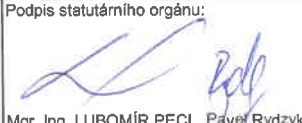
---



Skupina YDREF k 31. prosinci 2023  
Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
<b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>			
<b>Z.</b>	<b>Konsolidovaný výsledek hospodaření za běžnou činnost bez zdanění (+/-)</b>	<b>83 771</b>	<b>322</b>
A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	-75 368	-13 946
A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv, konsolidačního rozdílu a pohledávek	24 596	
A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek	1 743	
A. 1. 3.	Změna stavu rezerv	380	462
A. 1. 4.	Kurzové rozdíly	-1 026	
A. 1. 5.	(Zisk) / ztráta z prodeje stálých aktiv	-113 774	
A. 1. 6.	Úrokové náklady a výnosy	87 469	-14 408
A. 1. 7.	Ostatní nepeněžní operace (např. přecenění na reálnou hodnotu do HV, přijaté	-74 756	
<b>A *</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, placenými úroky a mimořádnými položkami</b>	<b>8 403</b>	<b>-13 624</b>
A. 2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-8 280	-42 214
A. 2. 1.	Změna stavu zásob	-175 407	-25 286
A. 2. 2.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-162 984	-17 038
			-18 250
A. 2. 3.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	330 111	110
			-416
<b>A **</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, placenými úroky a mimořádnými položkami</b>	<b>123</b>	<b>-55 838</b>
A. 3. 1.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého	-11 662	-38 149
A. 4. 1.	Zaplacená daň z příjmů	21 422	125
<b>A ***</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>9 883</b>	<b>-93 862</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>			
			0
B. 1. 1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv včetně akvizic	-1 531 627	1 884
B. 2. 1.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	19 293	
B. 3. 1.	Poskytnuté půjčky a úvěry	-170 087	-224 963
B. 4. 1.	Přijaté úroky	19 483	2 592
B. 5. 1.	Přijaté podíly na zisku		
<b>B ***</b>	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	<b>-1 662 938</b>	<b>-220 487</b>
<b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>			
C. 1.	Změna stavu dlouhodobých závazků a dlouhodobých, příp. krátkodobých úvěrů	1 666 320	334 859
C. 2. 1.	Dopady změn základního kapitálu na peněžní prostředky		
C. 2. 2.	Vyplacené podíly na zisku		
C. 2. 3.	Dopad ostatních změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky		29
<b>C ***</b>	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	<b>1 666 320</b>	<b>334 888</b>
<b>F.</b>	<b>Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků</b>	<b>13 265</b>	<b>20 539</b>
<b>P.</b>	<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního</b>	<b>33 990</b>	<b>13 451</b>
<b>R.</b>	<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období</b>	<b>47 255</b>	<b>33 990</b>

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu:	Osoba odpovědná za účelnictví:	Osoba odpovědná za účetní závěrku:
7. 6. 2024	 Mgr. Ing. LUBOMÍR PECL, Pavel Rydzyk		