

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům společnosti YD Real Estate Finance a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti YD Real Estate Finance a.s. („Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2021, výkazu zisku a ztráty, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. 12. 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2021 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.

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje 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 vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem, 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 statutární orgán 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.

kratkyaudit s.r.o.
K nádraží 225, 664 59 Telnice
Evidenční číslo 583

Ondřej Krátký
Evidenční číslo 2437

8. dubna 2022




ROZVAHA

		Běžné účetní období			Minulé účetní období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
AKTIVA CELKEM		451 050	0	451 050	2 216
A.	POHLEDÁVKY ZA UPSANÝ ZÁKLADNÍ KAPITÁL	-40		-40	
B.	STÁLÁ AKTIVA	392 255	0	392 255	0
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
B. I. 1.	Nehmotné výsledky vývoje				
2.	Ocenitelná práva	0	0	0	0
1.	Software				
2.	Ostatní ocenitelná práva				
3.	Goodwill				
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek				
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek				
2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
B. II. 1.	Pozemky a stavby	0	0	0	0
1.	Pozemky				
2.	Stavby				
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory				
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku				
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
1.	Pěstitelské 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	0	0	0	0
1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek				
2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek				
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	392 255	0	392 255	0
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	392 255		392 255	
3.	Podíly - podstatný vliv				
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv				
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly				
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní				
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0
1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek				
2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek				
C.	OBĚŽNÁ AKTIVA	23 917	0	23 917	2 197
C. I.	Zásoby	0	0	0	0
C. I. 1.	Materiál				
2.	Nedokončená výroba a polotovary				
3.	Výrobky a zboží	0	0	0	0
1.	Výrobky				
2.	Zboží				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny				
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby				
C. II.	Pohledávky	10 466	0	10 466	109
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	0	0	0	0
1.	Pohledávky z obchodních vztahů				
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
3.	Pohledávky - podstatný vliv				
4.	Odložená daňová pohledávka				
5.	Pohledávky ostatní	0	0	0	0
5.1.	Pohledávky za společníky				
5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy				
5.3.	Dohadné účty aktivní				
5.4.	Jiné pohledávky				

ROZVAHA

		Běžné účetní období			Minulé účetní období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	10 466	0	10 466	109
1.	Pohledávky z obchodních vztahů	1 772		1 772	109
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	8 622		8 622	
3.	Pohledávky - podstatný vliv				
4.	Pohledávky - ostatní	72	0	72	0
4.1.	Pohledávky za společníky				
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
4.3.	Stát - daňové pohledávky				
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	67		67	
4.5.	Dohadné účty aktivní	5		5	
4.6.	Jiné pohledávky				
C. III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0	0	0
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek				
C. IV.	Peněžní prostředky	13 451	0	13 451	2 088
1.	Peněžní prostředky v pokladně	4		4	
2.	Peněžní prostředky na účtech	13 447		13 447	2 088
D.	Časové rozlišení aktiv	34 918	0	34 918	19
D. 1.	Náklady příštích období	34 918		34 918	19
2.	Komplexní náklady příštích období				
3.	Příjmy příštích období				

ROZVAHA


		Běžné účetní období	Minulé účetní období
	PASIVA CELKEM	451 050	2 216
A.	VLASTNÍ KAPITÁL	2 155	2 007
A. I.	Základní kapitál	2 000	2 000
A. I. 1.	Základní kapitál	2 000	2 000
2.	Vlastní podíly (-)		
3.	Změny základního kapitálu		
A. II.	Ážio a kapitálové fondy	0	0
A. II. 1.	Ážio		
2.	Kapitálové fondy	0	0
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 (+/-)		
5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
A. III.	Fondy ze zisku	0	0
A. III. 1.	Ostatní rezervní fondy		
2.	Statutární a ostatní fondy		
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	7	0
IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	7	
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	148	7
A. VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	0	0
B. + C.	CIZÍ ZDROJE	448 895	209
B.	Rezervy	0	0
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		
2.	Rezerva na daň z příjmů		
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		
4.	Ostatní rezervy		
C.	Závazky	448 895	209
C. I.	Dlouhodobé závazky	426 900	145
1.	Vydané dluhopisy	426 900	0
1.	Vyměnitelné dluhopisy	426 900	
2.	Ostatní dluhopisy		
2.	Závazky k úvěrovým institucím		
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		
4.	Závazky z obchodních vztahů		
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		145
7.	Závazky - podstatný vliv		
8.	Odložený daňový závazek		
9.	Závazky - ostatní	0	0
1.	Závazky ke společníkům		
2.	Dohadné účty pasivní		
3.	Jiné závazky		
C. II.	Krátkodobé závazky	21 995	64
1.	Vydané dluhopisy	14 800	0
1.	Vyměnitelné dluhopisy	14 800	
2.	Ostatní dluhopisy		
2.	Závazky k úvěrovým institucím		
3.	Krátkodobé přijaté zálohy		
4.	Závazky z obchodních vztahů	4 909	56
5.	Krátkodobé směnky k úhradě		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	1 952	
7.	Závazky - podstatný vliv		
8.	Závazky - ostatní	334	8
1.	Závazky ke společníkům		
2.	Krátkodobé finanční výpomoci		
3.	Závazky k zaměstnancům	37	5
4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	2	1
5.	Stát - daňové závazky a dotace	294	2
6.	Dohadné účty pasivní		
7.	Jiné závazky	1	
D.	Časové rozlišení pasiv	0	0
D. 1.	Výdaje příštích období		
2.	Výnosy příštích období		
Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou:		
8.4.2022	Lubomír Pecl		

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb		95
II.	Tržby za prodej zboží		
A.	Výkonová spotřeba	2 492	13
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie		
A.3.	Služby	2 492	13
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	0	0
C.	Aktivace (-)	0	0
D.	Osobní náklady	317	24
D.1.	Mzdové náklady	310	22
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	7	2
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	7	2
D.2.2.	Ostatní náklady		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	0	0
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	0	0
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé		
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné		
E.2.	Úpravy hodnot zásob		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek		
III.	Ostatní provozní výnosy	0	0
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku		
III.2.	Tržby z prodaného materiálu		
III.3.	Jiné provozní výnosy		
F.	Ostatní provozní náklady	28	8
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		
F.2.	Prodáváný materiál		
F.3.	Daně a poplatky	28	8
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období		
F.5.	Jiné provozní náklady		
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-2 837	50
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	0	0
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	0
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	10 385	14
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	10 385	14
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	7 395	55
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	41	55
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	7 354	
VII.	Ostatní finanční výnosy	0	0
K.	Ostatní finanční náklady	5	0
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	2 985	-41
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	148	9

YD Real Estate Finance a.s. k 31. prosinci 2021
Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
L.	Daň z příjmu	0	2
L.1.	Daň z příjmu splatná		2
L.2.	Daň z příjmu odložená (+/-)		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	148	7
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	148	7
*	Čistý obrat za účetní období	10 385	109
Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou:		
8.4.2022	Lubomír Pecl 		

YD Real Estate Finance a.s. k 31. prosinci 2021
Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
Peněžní toky z provozní činnosti			
Z.	Výsledek hospodaření za běžnou činnost bez zdanění (+/-)	148	9
A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	-2 990	41
A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv a pohledávek		
A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek		
A. 1. 3.	Změna stavu rezerv		
A. 1. 4.	Kurzové rozdíly		
A. 1. 5.	(Zisk) / ztráta z prodeje stálých aktiv		
A. 1. 6.	Úrokové náklady a výnosy	-2 990	41
A. 1. 7.	Ostatní nepeněžní operace (např. přecenění na reálnou hodnotu do HV, přijaté dividendy)		
A *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, placenými úroky mimořádnými položkami	-2 842	50
A. 2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-16 615	-52
A. 2. 1.	Změna stavu zásob		
A. 2. 2.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-36 594	-128
A. 2. 3.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	19 979	76
A **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, placenými úroky a mimořádnými položkami	-19 457	-2
A. 3. 1.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	-7 395	-55
A. 4. 1.	Zaplacená daň z příjmů		
A ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-26 852	-57
Peněžní toky z investiční činnosti			
B. 1. 1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv		
B. 2. 1.	Příjmy z prodeje stálých aktiv		
B. 3. 1.	Poskytnuté půjčky a úvěry	-400 877	
B. 4. 1.	Přijaté úroky	10 385	
B. 5. 1.	Přijaté podíly na zisku		
B ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-390 492	0
Peněžní toky z finanční činnosti			
C. 1.	Změna stavu dlouhodobých závazků a dlouhodobých, příp. krátkodobých úvěrů	428 707	145
C. 2. 1.	Dopady změn základního kapitálu na peněžní prostředky		2 000
C. 2. 2.	Vyplacené podíly na zisku		
C. 2. 3.	Dopad ostatních změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky		
C ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	428 707	2 145
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	11 363	2 088
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	2 088	0
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	13 451	2 088
Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu:		
8.4.2022	Lubomír Pecl		0

Účetní jednotka YD Real Estate Finance a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2021

OBSAH

1.	POPIS SPOLEČNOSTI	2
2.	ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	2
3.	OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY	2
	a) Finanční majetek	2
	b) Peněžní prostředky	2
	c) Pohledávky	2
	d) Vlastní kapitál	2
	e) Cizí zdroje	3
	f) Devizové operace	3
	g) Použití odhadů	3
	h) Účtování výnosů a nákladů	3
	i) Daň z příjmů	3
	j) Následné události	3
4.	DLOUHODOBÝ MAJETEK	4
	a) Dlouhodobý finanční majetek (tis. Kč)	4
5.	POHLEDÁVKY	4
6.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	4
7.	OSOBNÍ NÁKLADY	4
8.	INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI	4
9.	VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	4
10.	PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI	4
11.	VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	5

1. POPIS SPOLEČNOSTI

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.

V roce 2021 nebyly provedeny žádné významné změny v zápisu do obchodního rejstříku.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Přiložená individuální účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2021 a 2020 (dále jen „prováděcí vyhláška k zákonu o účetnictví“).

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

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2021 a 2020 jsou následující:

a) Finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména zápůjčky a úvěry s dobou splatnosti delší než jeden rok.

b) Peněžní prostředky

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

c) 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.

d) 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 ážio.

e) Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se považuje i část dlouhodobých závazků k úvěrovým institucím, 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.

f) 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.

g) 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.

h) Účtování výnosů a nákladů

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

i) 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.

j) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni. V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou vykázány v účetních výkazech.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý finanční majetek (tis. Kč)

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku:

	Zůstatek k 31. 12. 2020	Přírůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstatek k 31. 12. 2021
Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	0	392 255			392 255
Celkem	0	392 255			392 255

5. POHLEDÁVKY

K 31. 12. 2021 společnost neměla žádné pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let.

Pohledávky za spřízněnými stranami (viz bod 8).

6. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Závazky s dobou splatnosti delší než 5 let k 31. 12. 2021 činily 301 900 tis. Kč a (k 31. 12. 2020 0 tis. Kč).

7. OSOBNÍ NÁKLADY

Společnost v roce 2021 neměla žádné zaměstnance.

8. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

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

9. VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Výnosové úroky tvoří úroky z poskytnutých vnitropodnikových půjček

Ostatní úrokové náklady a podobné tvoří úroky z emitovaných dluhopisů.

Položka služby představuje zejména náklady za zprostředkování.

10. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI

Účetní závěrka k 31. prosinci 2021 byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

11. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Dne 9. března 2022 se Společnost stala 100% vlastníkem následujících společností:

YD Real Estate Finance SPV 1 s.r.o., IČ 10787151

YD Real Estate Finance SPV 2 s.r.o., IČ 14331918

YD Real Estate Finance SPV 3 s.r.o., IČ 14332108

YD Real Estate Finance SPV 4 s.r.o., IČ 14332230

Válečný konflikt na Ukrajině a následná sankční opatření vůči Ruské federaci a jejím představitelům mají citelný dopad i na české firmy a jejich zaměstnance. I když v době zveřejnění této účetní závěrky vedení Společnosti nezaznamenalo významný dopad na hospodaření Společnosti. Situace se neustále mění, a proto nelze předvídat budoucí dopady této situace na činnost Společnosti. Vedení Společnosti bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Společnost a její zaměstnance.

Vedení Společnosti zvážilo potenciální dopady situace na Ukrajině na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2021 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

Sestaveno dne:

8. 4. 2022

Jméno a podpis
statutárního orgánu společnosti:

Mgr. Ing. Lubomír Pecl
předseda představenstva

