

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určena akcionářům společnosti YD Real Estate Finance a.s.

Zpráva o ověření účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti YD Real Estate Finance a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2023, výkazu zisku a ztráty a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2023 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 účetní závěrka **podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti YD Real Estate Finance a.s. 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 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.

Jiné skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnost, že v minulém účetním období byla účetní závěrka ověřena jiným auditorem, který vydal dne 8. června 2023 výrok se zdůrazněním skutečnosti „Významná nejistota týkající se nepřetržitosti trvání podniku“. Tato skutečnost již není aktuálně relevantní.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámit se s ostatními informacemi a posoudit, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako 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 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, respektive 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 vzniknout 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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti 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.

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

Digitally signed
by Ing. Jan
Černý
Reason: I am the
author of this
document
Date: 2024.05.31
07:27:51+02'00'

Ing. Jan Černý
evidenční číslo KAČR 2455

31. května 2024

Nedílnou součástí této zprávy jsou následující přílohy:

1. Rozvaha k 31.12.2023
2. Výkaz zisku a ztráty za období 1.1.2023 – 31.12.2023
3. Příloha v účetní závěrce za období 1.1.2023 – 31.12.2023
4. Přehled o peněžních tocích za období 1.1.2023 – 31.12.2023



YD Real Estate Finance a.s. k 31. prosinci 2023
Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

ROZVAHA

		Běžné účetní období			Mimulé účetní období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
A. AKTIVA CELKEM		1 614 132	0	1 614 132	787 127
A. POHLEDAVKY ZA UPSANY ZAKLADNI KAPITAL					
B. STÁLÁ AKTIVA		1 199 161	0	1 199 161	642 450
B. I. Dlouhodobý nehmotný majetek		0	0	0	0
B. I. 1.	Nehmotné výsledky vývoje				
2.	Ocenitelná práva				
1.	1. Software				
2.	2. Ostatní ocenitelná práva				
3.	Goodwill				
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek				
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
1.	1. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek				
2.	2. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
B. II. Dlouhodobý hmotný majetek		0	0	0	0
B. II. 1.	Pozemky a stavby				
1.	1. Pozemky				
2.	2. Stavby				
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory				
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku				
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek				
1.	1. Pěstitelské celky trvalých porostů				
2.	2. Dospělá zvířata a jejich skupiny				
3.	3. Jiný dlouhodobý hmotný majetek				
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek				
1.	1. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek				
2.	2. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek				
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	1 199 161	0	1 199 161	642 450
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládalčí osoba	159 737		159 737	25
2.	Zápučky a úvěry - ovládaná nebo ovládalčí osoba	963 524		963 524	619 275
3.	Podíly - podstatný vliv				
4.	Zápučky a úvěry - podstatný vliv				0
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	34 600		34 600	3 150
6.	Zápučky a úvěry - ostatní	1 300		1 300	
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	40 000		40 000	20 000
1.	1. Jiný dlouhodobý finanční majetek				
2.	2. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	40 000		40 000	20 000
C. OBEŽNÁ AKTIVA		152 224	0	152 224	91 730
C. I. Zásoby		254	0	254	254
C. I. 1.	Materiál				
2.	Nedokončená výroba a polotovary	254		254	254
3.	Výrobky a zboží				
1.	1. Výrobky				
2.	2. Zboží				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny				
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby				
C. II. Pohledávky		131 537	0	131 537	58 034
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	0	0	0	0
1.	1. Pohledávky z obchodních vztahů				
2.	2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládalčí osoba				
3.	3. Pohledávky - podstatný vliv				
4.	4. Odložená daňová pohledávka				
5.	5. Pohledávky ostatní				
5.1.	5.1. Pohledávky za společníky				
5.2.	5.2. Dlouhodobé poskytnuté zálohy				
5.3.	5.3. Dohadné účty aktivní				
5.4.	5.4. Jiné pohledávky				

YD Real Estate Finance a.s. k 31. prosinci 2023
Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

ROZVAHA

		Běžné účetní období			Minulé účetní období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	131 537	0	131 537	58 034
1.	Pohledávky z obchodních vztahů	66		66	7 387
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládací osoba	130 710		130 710	50 439
3.	Pohledávky - podstatný vliv				
4.	Pohledávky - ostatní	761		761	208
4.1.	Pohledávky za společníky				
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
4.3.	Stát - daňové pohledávky	116		116	
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	547		547	208
4.5.	Dohadné účty aktivní				
4.6.	Jiné pohledávky	98		98	
C. III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0	0	0
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládací osoba				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek				
C. IV.	Peněžní prostředky	20 433	0	20 433	33 442
1.	Peněžní prostředky v pokladně				
2.	Peněžní prostředky na účtech	20 433		20 433	33 442
D.	Časové rozlišení aktiv	262 747	0	262 747	52 947
1.	Náklady příštích období	64 747		64 747	52 947
2.	Komplexní náklady příštích období				
3.	Příjmy příštích období	198 000		198 000	

YD Real Estate Finance a.s. k 31. prosinci 2023
Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

ROZVAHA

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
PASIVA CELKEM		1 614 132	787 127
A.	VLASTNÍ KAPITÁL	174 793	4 095
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		
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 (+/-)	2 097	127
IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	2 097	127
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	170 686	1 968
A. VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	0	0
B. + C.	CIZÍ ZDROJE	1 434 157	783 032
B.	Rezervy	203	462
B. 1.	Rezerva na důchody a Podobné závazky		
2.	Rezerva na daň z příjmů	203	462
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		
4.	Ostatní rezervy		
C.	Závazky	1 433 954	782 570
C. I.	Dlouhodobé závazky	1 252 079	761 759
1.	Vydané dluhopisy	1 090 764	761 759
1.	Vyměnitelné dluhopisy		
2.	Ostatní dluhopisy	1 090 764	761 759
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	161 285	
7.	Závazky - podstatný vliv		
8.	Odložený daňový závazek		
9.	Závazky - ostatní		
1.	Závazky ke společníkům		
2.	Dohadné účty pasivní		
3.	Jiné závazky		
C. II.	Krátkodobé závazky	181 875	20 811
1.	Vydané dluhopisy	129 200	13 850
1.	Vyměnitelné dluhopisy		
2.	Ostatní dluhopisy	129 200	13 850
2.	Závazky k úvěrovým institucím		
3.	Krátkodobé přijaté zálohy		178
4.	Závazky z obchodních vztahů	11 539	5 425
5.	Krátkodobé směnky k úhradě		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	32 896	
7.	Závazky - podstatný vliv		
8.	Závazky - ostatní	8 240	1 358
1.	Závazky ke společníkům	40	40
2.	Krátkodobé finanční výpomoci		
3.	Závazky k zaměstnancům	78	46
4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	1	2
5.	Stát - daňové závazky a dotace	1 073	629
6.	Dohadné účty pasivní	3 300	612
7.	Jiné závazky	3 748	29
D.	Časové rozlišení pasiv	5 182	0
D. 1.	Výdaje příštích období	5 182	
2.	Výnosy příštích období		
Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou:	Osoba odpovědná za účetnictví	Osoba odpovědná za účetní závěrku
31. 5. 2024	Mgr. Ing. LUBOMÍR PECL, Pavel Rydzyk		

YD Real Estate Finance a.s. k 31. prosinci 2023
Statutární formulář českých finančních výkazů v tis. Kč

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb		
II.	Tržby za prodej zboží		
A.	Výkonová spotřeba	25 142	15 178
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie		
A.3.	Služby	25 142	15 178
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	0	0
C.	Aktivace (-)	0	0
D.	Osobní náklady	777	623
D.1.	Mzdové náklady	760	615
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	8	8
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	8	8
D.2.2.	Ostatní náklady		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	0	0
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku		
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	143	13 000
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku		
III.2.	Tržby z prodaného materiálu		
III.3.	Jiné provozní výnosy	143	13 000
F.	Ostatní provozní náklady	503	13 031
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		
F.2.	Prodaný materiál		
F.3.	Daně a poplatky	62	31
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období		
F.5.	Jiné provozní náklady	441	13 000
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-26 279	-18 632
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	292 000	0
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládaná osoba	292 000	
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů		
G.	Náklady vynaložené na Prodané Podíly	111 137	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	0
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládaná 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	81 595	56 404
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládaná osoba	80 927	54 867
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	668	1 537
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	66 883	38 149
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládaná osoba	1 628	
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	65 255	38 149
VII.	Ostatní finanční výnosy	4 685	185
K.	Ostatní finanční náklady	3 082	178
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	197 178	18 262
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	170 896	2 430

YD Real Estate Finance a.s. k 31. prosinci 2023
 Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
L.	Daň z příjmu	203	462
L.1.	Daň z příjmu splatná	203	462
L.2.	Daň z příjmu odložená (+/-)		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	170 696	1 968
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	170 696	1 968
*	Cistý obrát za účetní období	378 403	69 589
Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou:	Osoba odpovědná za účetnictví	Osoba odpovědná za účetní závěrku
31. 5. 2024	Mgr. Ing. LUBOMÍR PECL, Pavel Rydzyk		

YD Real Estate Finance a.s. k 31. prosinci 2023
Statutární formulář českých finančních výkazů v tis. Kč

PŘEHLED PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
Peněžní toky z provozní činnosti			
Z.	Výsledek hospodaření za běžnou činnost bez zdanění (+/-)	170 899	2 430
A. 1.	Upravy o nepeněžní operace	-199 889	-17 793
A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv a pohledávek		
A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek		
A. 1. 3.	Změna stavu rezerv	-259	462
A. 1. 4.	Kurzové rozdíly	-4 055	
A. 1. 5.	(Zisk) / ztráta z prodeje stálých aktiv	-180 863	
A. 1. 6.	Úrokové náklady a výnosy	-14 712	-18 255
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 a mimořádnými položkami	-28 990	-15 363
A. 2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	132 863	-20 895
A. 2. 1.	Změna stavu zásob		-254
A. 2. 2.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-5 032	-18 784
A. 2. 3.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	137 915	-1 857
A **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, placenými úroky a mimořádnými položkami	103 893	-36 258
A. 3. 1.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	-70 986	-35 998
A. 4. 1.	Zaplacená daň z příjmů	-665	-28
A ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	32 242	-72 284
Peněžní toky z investiční činnosti			
B. 1. 1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-283 227	-23 175
B. 2. 1.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	71 800	
B. 3. 1.	Poskytnuté půjčky a úvěry	-362 945	-225 848
B. 4. 1.	Přijaté úroky	1 848	6 439
B. 5. 1.	Přijaté podíly na zisku		
B ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-572 524	-242 584
Peněžní toky z finanční činnosti			
C. 1.	Změna stavu dlouhodobých závazků a dlouhodobých, příp. krátkodobých úvěrů	527 273	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		
C ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	527 273	334 859
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-13 009	19 991
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	33 442	13 451
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	20 433	33 442
Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu:  Mgr. Ing. LUBOMÍR PECL, Pavel Rydzyk	Osoba odpovědná za účetnictví:	Osoba odpovědná za účetní závěrku:
31. 5. 2024			

YD Real Estate Finance a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2023

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.....	3
	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.....	4
4.	DLOUHODOBÝ MAJETEK	4
	a) Dlouhodobý finanční majetek (tis. Kč)	4
5.	POHLEDÁVKY	5
6.	Časové rozlišení aktiv	5
7.	VLASTNÍ KAPITÁL.....	5
8.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	6
9.	OSOBNÍ NÁKLADY	6
10.	INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI.....	6
11.	VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	7
12.	PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI	7
13.	VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	8

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. Společnost je malou účetní jednotkou.

Společnost je součástí konsolidačního celku společnosti YD Capital, a.s. která sídlí v Praze, Na Poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, identifikační číslo 08670994. Konsolidovaná účetní závěrka sestavená dle Českých účetních standardů dostupná v sídle této společnosti.

V roce 2023 nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená 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 2023 a 2022 (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 2023 a 2022 jsou následující:

a) Finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména zápůjčky a úvěry (pohledávky) s dobou splatnosti delší než jeden rok a podíly v dceřiných společnostech.

Podíly se oceňují pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a přímé náklady s pořízením související, např. poplatky a provize makléřům a burzám. 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.

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.

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.

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. 2021	Přírůstky	Úbytky	Zůstatek k 31. 12. 2022	Přírůstky	Úbytky	Zůstatek k 31. 12. 2023
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	-	25	-	25	270 941	-111 229	159 737
Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	392 255	227 020	-	619 275	729 444	-385 195	963 524
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	-	3 150	-	3 150	31 450	-	34 600
Zápůjčky a úvěry – ostatní	-	-	-	-	1 300	-	1 300
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	-	20 000	-	20 000	20 000	-	40 000
Celkem	392 255	250 195	-	642 450	1 053 045	-496 424	1 199 161

V roce 2023 došlo k nákupu 100% obchodního podílu ve společnosti YD Real Estate Finance SPV 8 s.r.o. Následně došlo k prodeji 40% obchodního podílu v této společnosti.

V roce 2023 došlo k prodeji 100% obchodního podílu 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 Příjmy příštích období a jedná se o dlouhodobou pohledávku.

V roce 2023 došlo k prodeji 100% obchodního podílu ve společnosti YD Real Estate Finance SPV 3 s.r.o. Obchodní podíl byl prodán do společnosti YDeal Funds SICAV a.s.

K 2. 1. 2023 došlo k navýšení podílu ve společnosti YD Real Estate Finance SPV 4 s.r.o. prostřednictvím navýšení ostatních kapitálových fondů.

Podíly v ovládaných osobách jsou drženy v pořizovací hodnotě a jsou posuzovány na základě neauditovaných účetních závěrek.

5. POHLEDÁVKY

K 31. 12. 2023 a 31. 12. 2022 společnost neměla žádné pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let.

Pohledávky za spřízněnými stranami (viz bod 8).

6. 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.

7. 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.

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

	Zůstatek k 31. 12. 2021	Přírůstky	Úbytky	Zůstatek k 31. 12. 2022	Přírůstky	Úbytky	Zaokrouhlení	Zůstatek k 31. 12. 2023
Základní kapitál	2 000	-	-	2 000	-	-	-	2 000
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	7	148	-28	127	1 968	-	2	2 097
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	148	1 968	-148	1 968	170 696	-1 968	-	170 696
Celkem	2 155	2 166	-176	4 095	172 664	-1 968	2	174 793

8. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Zá vazky s dobou splatnosti delší než 5 let k 31. 12. 2023 činily 148 634 tis. Kč a (k 31. 12. 2022 460 286 tis. Kč).

9. 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 777 tis. Kč (v roce 2022 dosáhly 623 tis. Kč.)

10. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Dlouhodobé pohledávky za spřízněnými stranami k 31. 12. 2023 činily 963 524 tis. Kč (k 31. 12. 2022 619 275 tis. Kč) a týkají se především zápůjček a úvěrů. Tyto pohledávky jsou vykázány na řádku „Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba“

Krátkodobé pohledávky za spřízněnými stranami k 31. 12. 2023 činily 130 709 tis. Kč (k 31. 12. 2022 50 439 tis. Kč). Tyto pohledávky jsou vykázány na řádku „Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba“

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

11. 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.

Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba zahrnuje především tržby z prodeje obchodních podílů ve společnostech YD Real Estate Finance SPV 2 s.r.o. a YD Real Estate Finance SPV 8 s.r.o. (viz bod 4).

12. 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 odbyt developerských projektů z důvodu relativně obtížněji získatelného 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 očekáváních 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 170 696 tis. Kč (k 31. 12. 2022 ve výši 1 968 tis. Kč). K rozvahovému dni oběžná aktiva společnosti převyšují krátkodobé závazky o 168 465 tis. Kč (k 31. 12. 2022 o 70 919 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.

13. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

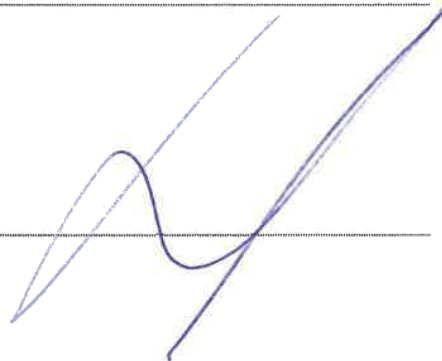
V dubnu 2024 došlo k vyčíslení finální kupní ceny za nákup obchodního podílu ve společnosti YD Real Estate Finance SPV 8 s.r.o. Změna v kupní ceně je promítnuta do účetnictví roku 2024.

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

Sestaveno dne: 31. 5. 2024

Jméno a podpis
statutárního orgánu společnosti:

Mgr. Ing. Lubomír Pecl
předseda představenstva



Jméno a podpis
statutárního orgánu společnosti:

Pavel Rydzyk
člen představenstva

