

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určena akcionářům společnosti YD Capital a.s.

Zpráva o ověření účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti YD Capital a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2023, výkazu zisku a ztráty 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 Capital a.s. k 31.12.2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření 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 30. června 2023 výrok se zdůrazněním skutečnosti „Významná nejistota týkající se nepřetržitého 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 významné (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 způsobilé 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

25. června 2024



Ing. Jan Černý
evidenční číslo KAČR 2455

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

Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

ROZVAHA

		Běžné účetní období			Minulé účetní období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	1 522 090	-5 717	1 516 373	1 285 936
A.	POHLEDÁVKY ZA UPSANÝ ZÁKLADNÍ KAPITÁL				
B.	STÁLÁ AKTIVA	1 187 453	-5 717	1 181 736	945 085
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	84	0	84	84
B. I. 1.	Nehmotné výsledky vývoje				
2.	Ocenitelná práva	84		84	84
1.	Software	84		84	84
2.	Ostatní ocenitelná práva				
3.	Goodwill				
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek				
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.	Dlouhodobý hmotný majetek	22 106	-717	21 389	22 650
B. II. 1.	Pozemky a stavby				
1.	Pozemky				
2.	Stavby				
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	20 848	-717	20 131	8 774
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku				
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek				
1.	Pěstítecké 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	1 258		1 258	13 876
1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek				
2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	1 258		1 258	13 876
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	1 185 263	-5 000	1 180 263	922 351
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	262 547	-5 000	257 547	124 381
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	852 716		852 716	792 994
3.	Podíly - podstatný vliv				
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv				
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	50 000		50 000	4 976
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní				
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek				
1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek				
2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek				
C.	OBĚŽNÁ AKTIVA	257 381	0	257 381	263 568
C. I.	Zásoby	96 232	0	96 232	83 594
C. I. 1.	Materiál				
2.	Nedokončená výroba a polotovary	81 248		81 248	65 114
3.	Výrobky a zboží	14 984		14 984	18 480
1.	Výrobky				
2.	Zboží	14 984		14 984	18 480
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny				
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby				
C. II.	Pohledávky	157 302	0	157 302	173 260
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				
5.1.	Pohledávky za společníky				
5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy				
5.3.	Dohadné účty aktivní				
5.4.	Jiné pohledávky				

Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

ROZVAHA

		Běžné účetní období			Minulé účetní období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	157 302	0	157 302	173 280
1.	Pohledávky z obchodních vztahů	13 261		13 261	143 670
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	76 914		76 914	
3.	Pohledávky - podstatný vliv				
4.	Pohledávky - ostatní	67 127		67 127	29 580
4.1.	Pohledávky za společníky				
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
4.3.	Stát - daňové pohledávky	12		12	286
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	3 894		3 894	3 095
4.5.	Dohadné účty aktivní	49 850		49 850	19 393
4.6.	Jiné pohledávky	13 371		13 371	6 816
C. III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0	0	0
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek				
C. IV.	Peněžní prostředky	3 847	0	3 847	6 714
1.	Peněžní prostředky v pokladně	1 361		1 361	1 908
2.	Peněžní prostředky na účtech	2 486		2 486	4 808
D.	Časové rozlišení aktiv	77 256	0	77 256	77 283
D. 1.	Náklady příštích období	77 256		77 256	77 283
D. 2.	Komplexní náklady příštích období				
D. 3.	Příjmy příštích období				

ROZVAHA

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
	PASIVA CELKEM	1 516 373	1 285 936
A.	VLASTNÍ KAPITÁL	2 817	-30 024
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.	Ažio a kapitálové fondy	30 738	0
A. II. 1.	Ažio		
2.	Kapitálové fondy	30 738	
1.	Ostatní kapitálové fondy	30 000	
2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	738	
	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
3.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		
4.	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 (+/-)	-32 025	-9 383
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	-32 025	-9 383
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	2 104	-22 641
A. VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	0	0
B. + C.	CIŽÍ ZDROJE	1 512 185	1 315 960
B.	Rezervy	250	0
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		
2.	Rezerva na daň z příjmů		
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		
4.	Ostatní rezervy	250	
C.	Závazky	1 511 935	1 315 960
C. I.	Dlouhodobé závazky	1 428 566	1 296 501
1.	Vydané dluhopisy	1 060 399	1 240 698
1.	Vyměnitelné dluhopisy	1 060 399	1 240 698
2.	Ostatní dluhopisy		
2.	Závazky k úvěrovým institucím		1 046
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		
4.	Závazky z obchodních vztahů		
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	337 494	757
7.	Závazky - podstatný vliv		
8.	Odložený daňový závazek		
9.	Závazky - ostatní	30 673	54 000
1.	Závazky ke společníkům		
2.	Dohadné účty pasivní		
3.	Jiné závazky	30 673	54 000
C. II.	Krátkodobé závazky	83 369	19 459
1.	Vydané dluhopisy	49 648	6 309
1.	Vyměnitelné dluhopisy	49 648	6 309
2.	Ostatní dluhopisy		
2.	Závazky k úvěrovým institucím		
3.	Krátkodobé přijaté zálohy		
4.	Závazky z obchodních vztahů	8 274	5 551
5.	Krátkodobé směnky k úhradě		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	5 843	305
7.	Závazky - podstatný vliv		
8.	Závazky - ostatní	19 604	7 294
1.	Závazky ke společníkům		
2.	Krátkodobé finanční výpomoci		
3.	Závazky k zaměstnancům	1 494	1 244
4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	808	638
5.	Stát - daňové závazky a dotace	3 086	5 412
6.	Dohadné účty pasivní	3 233	
7.	Jiné závazky	10 983	
D.	Časové rozlišení pasiv	1 371	0
D. 1.	Výdaje příštích období	1 371	
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
24.6.2024	Pavel Rydzyk, Mgr. Ing. LUBOMÍR PECL		

Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	104 023	19 955
II.	Tržby za prodej zboží	672	900
A.	Výkonová spotřeba	53 408	56 762
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	675	834
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	4 796	2 374
A.3.	Služby	47 937	53 554
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	0	0
C.	Aktivace (-)	0	-48 896
D.	Osobní náklady	36 164	18 191
D.1.	Mzdové náklady	27 195	13 889
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	8 969	4 302
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	8 966	4 280
D.2.2.	Ostatní náklady	3	22
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	102	123
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	102	123
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	102	123
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	1 061	233
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	1 019	
III.2.	Tržby z prodaného materiálu		
III.3.	Jiné provozní výnosy	42	233
F.	Ostatní provozní náklady	2 210	405
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	1 324	
F.2.	Prodaný materiál		
F.3.	Daně a poplatky	25	11
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	250	
F.5.	Jiné provozní náklady	611	394
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	13 872	-5 497
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	79 325	76 265
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	79 198	75 765
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	127	500
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	5 000
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	94 229	82 865
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	13 066	305
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	81 143	82 560
VII.	Ostatní finanční výnosy	3 624	739
K.	Ostatní finanční náklady	489	6 283
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-11 768	-17 144
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	2 104	-22 641

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
L.	Daň z příjmu	0	0
L.1.	Daň z příjmu splatná		
L.2.	Daň z příjmu odložená (+/-)		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	2 104	-22 641
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	2 104	-22 641
*	Čistý obrat za účetní období	186 705	98 092
Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou:	Osoba odpovědná za účetnictví	Osoba odpovědná za účetní závěrku
24.6.2024	 Pavel Rydzyk, Mgr. Ing. LUBOMÍR PECL		

YD Capital a.s., IČ 08670994

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2023



1. POPIS SPOLEČNOSTI

YD Capital a.s. (dále jen „Společnost“) je akciová společnost, která sídlí v Praze, Na poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00, Česká republika, identifikační číslo 086 70 994. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze pod spisovou značkou 25363, oddíl B.

Hlavním předmětem její činnosti je správa vlastního majetku.

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2023:

Představenstvo	
Předseda:	Pavel Rydzyk
Místopředseda:	Mgr. Ing. Lubomír Pecl
Člen:	Luboš Urban

Dozorčí rada	
Předseda:	JUDr. Ivan Pecl

Společnost je mateřskou společností konsolidačního celku. Konsolidovaná účetní závěrka sestavená dle Českých účetních standardů dostupná v sídle této společnosti.

V roce 2023 nebyly provedeny žádné změny do veřejného 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“).

Účetní závěrka byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání.

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) 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 40 tis. Kč se odpisuje do nákladů po dobu ekonomické životnosti. Účetní odpisy se shodují s daňovými odpisy.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

Odpisy

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let
- Hmotné movité věci a jejich soubory	5
- Automobily	5

b) Finanční majetek

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

Podíly se oceňují pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a přímé náklady s pořízením související.

K 31. 12. se jednotlivé složky finančního majetku přeceňují níže uvedeným způsobem:

- Majetkové účasti představující účast v ovládané osobě nebo v osobě pod podstatným vlivem se oceňují pořizovací cenou.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, který se ke konci rozvahového dne nepreceňuje, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtovaný jako opravná položka.

c) Peněžní prostředky

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

d) Zásoby

Výrobky, polotovary vlastní výroby a nedokončená výroba (služby) se oceňují skutečnými vlastními náklady. Vlastní náklady zahrnují přímé náklady vynaložené na výrobu, popř. i přiřaditelné nepřímé náklady, které se vztahují k výrobě.

e) 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.

f) 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.

g) 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.

h) 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.

i) 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.

j) Účtování výnosů a nákladů

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

k) 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.

l) 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.

m) Změna metody

Společnost změnila v roce 2023 metodu vykazování výnosů ze služeb poskytnutých ostatním společností ve skupině. V roce 2023 je vykazováno ve výkazu zisku a ztrát na řádku „Tržby z prodeje výrobků a služeb“, zatímco v roce 2022 bylo částečně vykazováno na řádku „Aktivace (-)“.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek k 31. 12. 2021	Přírůstky	Převody	Konečný zůstatek k 31. 12. 2022	Přírůstky	Převody	Úbytky	Konečný zůstatek k 31. 12. 2023
Hmotné movité věci a jejich soubory	9 064	-	567	9 631	115	12 667	-1 565	20 848
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	13 053	390	-567	13 876	49	-12 667	-	1 258
Celkem 2023	22 117	390	-	23 507	164	-	-1 565	22 106

OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek k 31. 12. 2021	Odpisy	Konečný zůstatek 31. 12. 2022	Odpisy	Úbytky	Konečný zůstatek	Účetní hodnota k 31. 12. 2023
Hmotné movité věci a jejich soubory	-733	-124	-857	-102	242	-717	20 131
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-	-	1 258
Celkem 2023	-733	-124	-857	-102	242	-717	21 389

b) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku v roce 2022:

	Zůstatek k 31. 12. 2021	Přírůstky	Úbytky	Zůstatek k 31. 12. 2022	Opravná položka	Zůstatek k 31. 12. 2022 (netto)
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	11 852	117 529	-	129 381	-5 000	124 381
Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	864 657	303 133	-374 796	792 994	-	792 994
Jiný dlouhodobý finanční majetek	-	4 976	-	4 976	-	4 976
Celkem	876 509	425 629	-374 796	927 351	-5 000	922 351

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku v roce 2023:

	Zůstatek k 31. 12. 2022	Přírůstky	Úbytky	Zůstatek k 31. 12. 2023	Opravná položka	Zůstatek k 31. 12. 2023 (netto)
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	129 381	133 166	-	262 547	-5 000	257 547
Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	792 994	487 786	-428 064	852 716	-	852 716
Jiný dlouhodobý finanční majetek	4 976	50 000	-4 976	50 000	-	50 000
Celkem	927 351	760 952	-433 040	1 165 263	-5 000	1 160 263

5. ZÁSoby

K 31. 12. 2023 společnost eviduje Nedokončenou výrobu ve výši 81 248 tis. Kč (k 31. 12. 2022 65 114 tis. Kč), kterou představují především projektové náklady.

6. POHLEDÁVKY

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

Dohadné účty aktivní zahrnují především nevyfakturované dodávky služeb ostatním společnostem ve skupině.

7. 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.

8. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Závazky s dobou splatnosti delší než 5 let k 31. 12. 2023 činily 48 150 tis. Kč (k 31. 12. 2022 činily 219 250 tis. Kč).

9. OSOBNÍ NÁKLADY

Průměrný počet zaměstnanců v průběhu roku 2023 činil 28 osob (2022: 11 osob). Společnost měla v roce 2022 4 členy statutárních orgánů (2022 4 členy statutárních orgánů).

10. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Společnost poskytuje služby spřízněných stran v rámci běžné obchodní činnosti podniku. V roce 2023 činily výnosy (bez úroků z půjček) 103 865 tis. Kč (2022: 22 972 tis. Kč).

Úrokové výnosy vůči spřízněným osobám z titulu poskytnutých půjček (viz bod 4) v roce 2023 činily 79 198 tis. Kč (2022: 75 765 tis. Kč).

Dlouhodobé pohledávky za spřízněnými stranami k 31. 12. 2023 činily 852 716 tis. Kč. (k 31. 12. 2022 činily 792 994 tis. Kč) a týkají se především zápůjček a úvěrů (viz bod 4).

Společnost využívá služeb spřízněných stran v rámci běžné obchodní činnosti podniku. V roce 2023 činily nákupy 21 975 tis. Kč (2022: 22 391 tis. Kč).

Úrokové náklady vůči spřízněným osobám z titulu přijatých půjček v roce 2023 činily 13 086 tis. Kč (2022: 305 tis. Kč).

Dlouhodobé závazky za spřízněnými stranami k 31. 12. 2023 činily 337 494 tis. Kč. (k 31. 12. 2022 činily 757 tis. Kč) a týkají se především zápůjček a úvěrů.

Krátkodobé závazky za spřízněnými stranami k 31. 12. 2023 činily 5 843 tis. Kč. (k 31. 12. 2022 činily 305 tis. Kč) a týkají se především zápůjček a úvěrů.

K 31. 12. 2023 eviduje společnost krátkodobé obchodní závazky vůči spřízněným stranám ve výši 216 tis. Kč (k 31. 12. 2022 činily 1 223 tis. Kč).

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 nájemné, provozní náklady a provizní náklady za zprostředkování prodeje dluhopisů.

Ostatní finanční náklady tvoří kurzové ztráty a pojištění.

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. Dále společnost poskytuje vybrané služby spojené s fungováním skupiny (management, business development, marketing, finanční řízení, akviziční činnost apod.).

Předpoklad nepřetržitého fungování společnosti je založen na úspěšné realizaci především developerských projektů a ostatních projektů skupiny (energetika, IT) a schopností 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 další 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 2 104 tis. Kč (k 31. 12. 2022 ztráta ve výši -22 641 tis. Kč). K rozvahovému dni oběžná aktiva společnosti převyšují krátkodobé závazky o 174 012 tis. Kč (k 31. 12. 2022 o 244 109 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

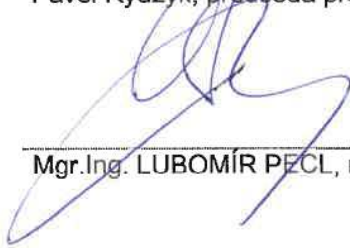
K datu sestavení této účetní závěrky nenastaly žádné významné následné události, které by měly dopad na účetní závěrku.

Sestaveno dne: 24. 6. 2024

Jméno a podpis
statutárního orgánu společnosti:


Pavel Rydzyk, předseda představenstva

Jméno a podpis
statutárního orgánu společnosti:


Mgr. Ing. LUBOMÍR PECL, místopředseda představenstva