

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionáři 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. 2022, výkazu zisku a ztráty, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2022 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. 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2022 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.

### **Zdůraznění skutečnosti: Významná nejistota týkající se nepřetržitého trvání podniku**

Upozorňujeme na bod 12. přílohy účetní závěrky Předpoklad nepřetržitého trvání Společnosti, kde vedení Společnosti popisuje finanční situaci Společnosti a dále nutné předpoklady k zajištění schopnosti nepřetržitého trvání Společnosti. Tyto podmínky spolu s dalšími záležitostmi popsanými v tomto bodě mohou vytvářet nejistotu, která by mohla ovlivnit schopnost nepřetržitého trvání Společnosti. Tato účetní uzávěrka je sestavována za předpokladu nepřetržitého trvání Společnosti. Naš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

### **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 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, 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

31. března 2023



YD Real Estate Finance a.s. k 31. prosinci 2022  
Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

ROZVAHA

		Běžné účetní období			Minulé účetní období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>787 127</b>	<b>0</b>	<b>787 127</b>	<b>451 050</b>
<b>A.</b>	<b>POHLEDÁVKY ZA UPSANÝ ZÁKLADNÍ KAPITÁL</b>				-40
<b>B.</b>	<b>STÁLÁ AKTIVA</b>	<b>642 450</b>	<b>0</b>	<b>642 450</b>	<b>392 255</b>
B. I.	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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.	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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.	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>642 450</b>	<b>0</b>	<b>642 450</b>	<b>392 255</b>
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	25		25	
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	619 275		619 275	392 255
3.	Podíly - podstatný vliv				
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv				
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	3 150		3 150	
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní				
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	20 000	0	20 000	0
1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek				
2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	20 000		20 000	
<b>C.</b>	<b>OBĚŽNA AKTIVA</b>	<b>91 730</b>	<b>0</b>	<b>91 730</b>	<b>23 917</b>
C. I.	<b>Zásoby</b>	<b>254</b>	<b>0</b>	<b>254</b>	<b>0</b>
C. I. 1.	Materiál				
2.	Nedokončená výroba a polotovary	254		254	
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.	<b>Pohledávky</b>	<b>58 034</b>	<b>0</b>	<b>58 034</b>	<b>10 466</b>
C. II. 1.	<b>Dlouhodobé pohledávky</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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				

YD Real Estate Finance a.s. k 31. prosinci 2022  
Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

ROZVAHA

		Běžné účetní období			Minulé účetní období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
C. II. 2.	<b>Krátkodobé pohledávky</b>	58 034	0	58 034	10 466
1.	Pohledávky z obchodních vztahů	7 387		7 387	1 772
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	50 439		50 439	8 662
3.	Pohledávky - podstatný vliv				
4.	Pohledávky - ostatní	208	0	208	72
4.1.	Pohledávky za společníky				
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
4.3.	Stát - daňové pohledávky				
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	208		208	67
4.5.	Dohadné účty aktivní				5
4.6.	Jiné pohledávky				
C. III.	<b>Krátkodobý finanční majetek</b>	0	0	0	0
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek				
C. IV.	<b>Peněžní prostředky</b>	33 442	0	33 442	13 451
1.	Peněžní prostředky v pokladně				4
2.	Peněžní prostředky na účtech	33 442		33 442	13 447
D.	<b>Časové rozlišení aktiv</b>	52 947	0	52 947	34 918
1.	Náklady příštích období	52 947		52 947	34 918
2.	Komplexní náklady příštích období				
3.	Příjmy příštích období				

YD Real Estate Finance a.s. k 31. prosinci 2022  
Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

ROZVAHA

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>787 127</b>	<b>451 050</b>
<b>A.</b>	<b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>	<b>4 095</b>	<b>2 155</b>
A. I.	<b>Základní kapitál</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
A. I. 1.	Základní kapitál	2 000	2 000
2.	Vlastní podíly (-)		
3.	Změny základního kapitálu		
A. II.	<b>Ažio a kapitálové fondy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
A. II. 1.	Ažio		
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.	<b>Fondy ze zisku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
A. III. 1.	Ostatní rezervní fondy		
2.	Statutární a ostatní fondy		
A. IV.	<b>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</b>	<b>127</b>	<b>7</b>
IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	127	7
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		
A. V.	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b>	<b>1 968</b>	<b>148</b>
A. VI.	<b>Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B. + C.</b>	<b>CIŽÍ ZDROJE</b>	<b>783 032</b>	<b>448 895</b>
B.	<b>Rezervy</b>	<b>462</b>	<b>0</b>
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		
2.	Rezerva na daň z příjmů	462	
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		
4.	Ostatní rezervy		
C.	<b>Závazky</b>	<b>782 570</b>	<b>448 895</b>
C. I.	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>761 759</b>	<b>426 900</b>
1.	Vydané dluhopisy	761 759	426 900
1.	Vyměnitelné dluhopisy		
2.	Ostatní dluhopisy	761 759	426 900
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		
7.	Závazky - podstatný vliv		
8.	Odložené daňové závazek		
9.	Závazky - ostatní	0	0
1.	Závazky ke společníkům		
2.	Dohadné účty pasivní		
3.	Jiné závazky		
C. II.	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>20 811</b>	<b>21 995</b>
1.	Vydané dluhopisy	13 850	14 800
1.	Vyměnitelné dluhopisy		
2.	Ostatní dluhopisy	13 850	14 800
2.	Závazky k úvěrovým institucím		
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	178	
4.	Závazky z obchodních vztahů	5 425	4 909
5.	Krátkodobé směnky k úhradě		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		1 952
7.	Závazky - podstatný vliv		
8.	Závazky - ostatní	1 358	334
1.	Závazky ke společníkům	40	
2.	Krátkodobé finanční výpomoci		
3.	Závazky k zaměstnancům	46	37
4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	2	2
5.	Stát - daňové závazky a dotace	629	294
6.	Dohadné účty pasivní	612	
7.	Jiné závazky	29	1
D.	<b>Časové rozlišení pasív</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
D. 1.	Výdaje příštích období		
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. 3. 2023	Mgr. Ing. LUBOMÍR PECL, Pavel Rydzyk		


YD Real Estate Finance a.s. k 31. prosinci 2022  
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		
II.	Tržby za prodej zboží		
<b>A.</b>	<b>Výkonová spotřeba</b>	15 178	2 492
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie		
A.3.	Služby	15 178	2 492
<b>B.</b>	<b>Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)</b>	0	0
<b>C.</b>	<b>Aktivace (-)</b>	0	0
<b>D.</b>	<b>Osobní náklady</b>	623	317
D.1.	Mzdové náklady	615	310
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	8	7
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	8	7
D.2.2.	Ostatní náklady		
<b>E.</b>	<b>Úpravy hodnot v provozní oblasti</b>	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		
<b>III.</b>	<b>Ostatní provozní výnosy</b>	13 000	0
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku		
III.2.	Tržby z prodaného materiálu		
III.3.	Jiné provozní výnosy	13 000	
<b>F.</b>	<b>Ostatní provozní náklady</b>	13 031	28
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		
F.2.	Prodáný materiál		
F.3.	Daně a poplatky	31	28
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období		
F.5.	Jiné provozní náklady	13 000	
<b>*</b>	<b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>-15 832</b>	<b>-2 837</b>
<b>IV.</b>	<b>Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly</b>	0	0
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů		
<b>G.</b>	<b>Náklady vynaložené na prodané podíly</b>	0	0
<b>V.</b>	<b>Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku</b>	0	0
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		
<b>H.</b>	<b>Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem</b>	0	0
<b>VI.</b>	<b>Výnosové úroky a podobné výnosy</b>	56 404	10 385
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	54 867	10 385
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	1 537	
<b>I.</b>	<b>Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti</b>	0	0
<b>J.</b>	<b>Nákladové úroky a podobné náklady</b>	38 149	7 395
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba		41
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	38 149	7 354
<b>VII.</b>	<b>Ostatní finanční výnosy</b>	185	0
<b>K.</b>	<b>Ostatní finanční náklady</b>	178	5
<b>*</b>	<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>18 262</b>	<b>2 985</b>
<b>**</b>	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	<b>2 430</b>	<b>148</b>

YD Real Estate Finance a.s. k 31. prosinci 2022  
Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč


VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
L.	Daň z příjmu	462	0
L.1.	Daň z příjmu splatná	462	
L.2.	Daň z příjmu odložená (+/-)		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	1 968	148
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	1 968	148
*	Čistý obrát za účetní období	69 589	10 385
Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou:	Osoba odpovědná za účetnictví	Osoba odpovědná za účetní závěrku
31. 3. 2023	Mgr. Ing. LUBOMÍR PECL, Pavel Rydzyk		

YD Real Estate Finance a.s. k 31. prosinci 2022  
Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

**PŘEHLED PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH**

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
<b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>			
<b>Z.</b>	<b>Výsledek hospodaření za běžnou činnost bez zdanění (+/-)</b>	<b>2 430</b>	<b>148</b>
A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	-17 793	-2 990
A. 1. 1.	Ódpisy stálých aktiv a pohledávek		
A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek		
A. 1. 3.	Změna stavu rezerv	462	
A. 1. 4.	Kurzové rozdíly		
A. 1. 5.	(Zisk) / ztráta z prodeje stálých aktiv		
A. 1. 6.	Úrokové náklady a výnosy	-18 255	-2 990
A. 1. 7.	Ostatní nepeněžní operace (např. přecenění na reálnou hodnotu do HV, přijaté dividendy)		
<b>A *</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, placenými úroky a mimořádnými položkami</b>	<b>-15 363</b>	<b>-2 842</b>
A. 2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-20 895	-16 615
A. 2. 1.	Změna stavu zásob	-254	
A. 2. 2.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-18 784	-36 594
A. 2. 3.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	-1 857	19 979
<b>A **</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, placenými úroky a mimořádnými položkami</b>	<b>-36 258</b>	<b>-19 457</b>
A. 3. 1.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	-35 998	-7 395
A. 4. 1.	Zaplacená daň z příjmů	-28	
<b>A ***</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>-72 284</b>	<b>-26 852</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>			
B. 1. 1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-23 175	
B. 2. 1.	Příjmy z prodeje stálých aktiv		
B. 3. 1.	Poskytnuté půjčky a úvěry	-225 848	-400 877
B. 4. 1.	Přijaté úroky	6 439	10 385
B. 5. 1.	Přijaté podíly na zisku		
<b>B ***</b>	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	<b>-242 584</b>	<b>-390 492</b>
<b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>			
C. 1.	Změna stavu dlouhodobých závazků a dlouhodobých, příp. krátkodobých úvěrů	334 859	428 707
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		
<b>C ***</b>	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	<b>334 859</b>	<b>428 707</b>
<b>F.</b>	<b>Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků</b>	<b>19 991</b>	<b>11 363</b>
<b>P.</b>	<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</b>	<b>13 451</b>	<b>2 088</b>
<b>R.</b>	<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období</b>	<b>33 442</b>	<b>13 451</b>

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu:	Osoba odpovědná za účetnictví:	Osoba odpovědná za účetní závěrku:
31. 3. 2023	 Mgr. Ing. LUBOMIR PECL, Pavel Rydzyk		



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

**Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2022**

## 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.	Časové rozlišení aktiv .....	4
7.	VLASTNÍ KAPITÁL .....	5
8.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY .....	5
9.	OSOBNÍ NÁKLADY .....	5
10.	INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI .....	5
11.	VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY .....	5
12.	PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI .....	5
13.	VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI .....	7

---

## 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.

Dne 22. 4. 2022 se stal novým členem dozorčí rady Luboš Urban.

## 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 2022 a 2021 (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 2022 a 2021 jsou následující:

### a) Finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména zápůjčky a úvěry (pohledávky) 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.

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
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	-	25	-	25
Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	392 255	227 020	-	619 275
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	-	3 150	-	3 150
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	-	20 000	-	20 000
<b>Celkem</b>	<b>392 255</b>	<b>250 195</b>	<b>-</b>	<b>642 450</b>

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

#### **5. POHLEDÁVKY**

K 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 2021 na účet nerozdělených zisků minulých let.

Výsledek hospodaření roku 2022 bude převeden na účet nerozdělených zisků minulých let.

## 8. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Závazky s dobou splatnosti delší než 5 let k 31. 12. 2022 činily 460 286 tis. Kč a (k 31. 12. 2021 301 900 tis. Kč).

## 9. OSOBNÍ NÁKLADY

Společnost v roce 2022 a 2021 neměla žádné zaměstnance.

## 10. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Dlouhodobé pohledávky za spřízněnými stranami k 31. 12. 2022 činily 619 275 tis. Kč (k 31. 12. 2021 392 255 tis. Kč) a týkají se především zápůjček a úvěrů.

Krátkodobé pohledávky za spřízněnými stranami k 31. 12. 2022 činily 50 439 tis. Kč (k 31. 12. 2021 8 662 tis. Kč).

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.

## 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 schopností získat externí financování pro další rozvoj.

---

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

#### *Makroekonomická situace*

Společnost se pohybuje v relativně složitém období z pohledu makroekonomické situace, která může 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).

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

Vedení Společnosti provedlo analýzu případného znehodnocení svých investic a poskytnutých půjček. Očekávána realizace developerských předpokládá plné splacení poskytnutého financování, k 31. 12. 2022 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. 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. 2022 zisk po zdanění ve výši 1 968 tis. Kč (k 31. 12. 2021 ve výši 148 tis. Kč). Průměrná měsíční výše externího financování získaného v prvním kvartále roku 2023 odpovídá měsíčnímu průměru za rok 2022. K rozvahovému dni oběžná aktiva společnosti převyšují krátkodobé závazky o 70 919 tis. Kč (k 31. 12. 2021 o 1 922 tis. Kč). Společnost rovněž připravila a provedla analýzu plánu peněžních toků na rok 2023. Na základě výše uvedených informací a na základě připraveného plánu peněžních toků na rok 2023 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 2022 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:

31. 3. 2023

---

Jméno a podpis  
statutárního orgánu společnosti:

Mgr. Ing. Lubomír Pecl  
předseda představenstva



Jméno a podpis  
statutárního orgánu společnosti:

Pavel Rydzyk  
člen představenstva

