

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 ke 31.12.2024, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2024 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. ke 31.12.2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2024** 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.

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 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 vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (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

30. června 2025



Ing. Jan Černý
evidenční číslo KAČR 2455

Nedílnou součástí této zprávy jsou následující přílohy:

1. Rozvaha k 31.12.2024
2. Výkaz zisku a ztráty za období 1.1.2024 – 31.12.2024
3. Příloha v účetní závěrce za období 1.1.2024 – 31.12.2024



ROZVAHA

		Běžné účetní období			Minulé účetní období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	1 421 543	-7 201	1 414 342	1 516 373
A.	POHLEDÁVKY ZA UPSANÝ ZÁKLADNÍ KAPITÁL				
B.	STÁLÁ AKTIVA	1 093 151	-7 201	1 085 950	1 181 736
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	84	0	84	84
B. I. 1.	Nehmotné výsledky vývoje				
2.	Ocenitelná práva	84	0	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	0	0	0	0
1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek				
2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	21 320	-2 201	19 119	21 389
B. II. 1.	Pozemky a stavby	0	0	0	0
1.	Pozemky				
2.	Stavby				
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	20 062	-2 201	17 861	20 131
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku				
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
1.	Pěstительské 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	0	1 258	1 258
1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek				
2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	1 258		1 258	1 258
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	1 031 747	-5 000	1 066 747	1 160 263
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	796 248	-5 000	791 248	257 547
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	204 858		204 858	852 716
3.	Podíly - podstatný vliv				
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv				
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	69 000		69 000	50 000
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní				
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	1 641	0	1 641	0
1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	1 641		1 641	
2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek				
C.	OBEŽNÁ AKTIVA	266 699	0	266 699	257 381
C. I.	Zásoby	165 722	0	165 722	96 232
C. I. 1.	Materiál				
2.	Nedokončená výroba a polotovary	150 980		150 980	81 248
3.	Výrobky a zboží	14 742	0	14 742	14 984
1.	Výrobky				
2.	Zboží	14 742		14 742	14 984
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny				
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby				
C. II.	Pohledávky	98 744	0	98 744	157 302
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	0	0	0	0
1.	Pohledávky z obchodních vztahů				
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
3.	Pohledávky - podstatný vliv				
4.	Odložená daňová pohledávka				
5.	Pohledávky ostatní	0	0	0	0
5.1.	Pohledávky za společníky				
5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy				
5.3.	Dohadné účty aktivní				
5.4.	Jiné pohledávky				

ROZVAHA

		Běžné účetní období			Minulé účetní období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	98 744	0	98 744	157 302
1.	Pohledávky z obchodních vztahů	54 478		54 478	13 261
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	32 274		32 274	76 914
3.	Pohledávky - podstatný vliv				
4.	Pohledávky - ostatní	11 992	0	11 992	67 127
4.1.	Pohledávky za společnosti				
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
4.3.	Stát - daňové pohledávky	12		12	12
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	3 358		3 358	3 894
4.5.	Dohadné účty aktivní	2 168		2 168	49 850
4.6.	Jiné pohledávky	6 454		6 454	13 371
C. III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0	0	0
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek				
C. IV.	Peněžní prostředky	2 233	0	2 233	3 847
1.	Peněžní prostředky v pokladně	1 052		1 052	1 361
2.	Peněžní prostředky na účtech	1 181		1 181	2 486
D.	Časové rozlišení aktiv	61 693	0	61 693	77 256
D. 1.	Náklady příštích období	61 693		61 693	77 256
2.	Komplexní náklady příštích období				
3.	Příjmy příštích období				

YD Capital a.s. k 31. prosinci 2024
Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

ROZVAHA

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
PASIVA CELKEM		1 414 342	1 516 373
A.	VLASTNÍ KAPITÁL	20 402	2 817
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	80 738	30 738
A. II. 1.	Ažio		
2.	Kapitálové fondy	30 738	30 738
1.	Ostatní kapitálové fondy	30 000	30 000
2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	738	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 (+/-)	-29 724	-32 025
IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	-29 921	-32 025
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	197	
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	17 388	2 104
A. VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	0	0
B. + C.	CIZÍ ZDROJE	1 393 932	1 512 188
B.	Rezervy	13 470	250
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		
2.	Rezerva na daň z příjmů	13 249	
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		
4.	Ostatní rezervy	221	250
C.	Závazky	1 379 562	1 511 935
C. I.	Dlouhodobé závazky	1 268 433	1 428 566
1.	Vydané dluhopisy	1 020 735	1 060 399
1.	Výměnitelné dluhopisy	1 020 735	1 060 399
2.	Ostatní dluhopisy		
3.	Závazky k úvěrovým institucím		
4.	Dlouhodobé přijaté zálohy		
5.	Závazky z obchodních vztahů		
6.	Dlouhodobé směnky k úhradě		
7.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	135 634	337 494
8.	Závazky - podstatný vliv		
9.	Odloužený daňový závazek		
9.	Závazky - ostatní	112 064	30 673
1.	Závazky ke společníkům		
2.	Dohadné účty pasivní		
3.	Jiné závazky	112 064	30 673
C. II.	Krátkodobé závazky	111 129	83 369
1.	Vydané dluhopisy	39 537	49 648
1.	Výměnitelné dluhopisy	39 537	49 648
2.	Ostatní dluhopisy		
3.	Závazky k úvěrovým institucím		
4.	Krátkodobé přijaté zálohy		
5.	Závazky z obchodních vztahů	37 155	8 274
6.	Krátkodobé směnky k úhradě		
7.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	17 909	5 843
8.	Závazky - podstatný vliv		
8.	Závazky - ostatní	16 528	19 604
1.	Závazky ke společníkům		
2.	Krátkodobé finanční výpomoci		
3.	Závazky k zaměstnancům	726	1 494
4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	1 305	808
5.	Stát - daňové závazky a dotace	2 536	3 086
6.	Dohadné účty pasivní	2 520	3 233
7.	Jiné závazky	9 441	10 983
D.	Časové rozlišení pasív	908	1 371
D. 1.	Výdaje příštích období	908	1 371
2.	Výnosy příštích období		
Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou:		
30.6.2025	Pavel Rydzyk, Mgr. Ing. LUBOMÍR PECL, Luboš Urban		

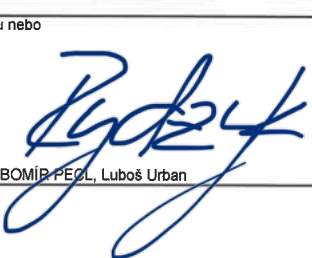
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb		104 023
II.	Tržby za prodej zboží		672
A.	Výkonová spotřeba	85 557	53 408
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží		675
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	2 739	4 796
A.3.	Služby	82 818	47 937
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	-69 192	0
C.	Aktivace (-)	0	0
D.	Osobní náklady	33 550	35 164
D.1.	Mzdové náklady	25 610	27 195
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	7 940	8 969
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	7 933	8 966
D.2.2.	Ostatní náklady	7	3
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	1 723	102
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	1 723	102
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	1 723	102
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	269 300	1 051
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	421	1 019
III.2.	Tržby z prodaného materiálu		
III.3.	Jiné provozní výnosy	268 879	42
F.	Ostatní provozní náklady	162 579	2 210
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	587	1 324
F.2.	Prodaný materiál		
F.3.	Daně a poplatky	23	25
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	-29	250
F.5.	Jiné provozní náklady	161 998	611
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	55 083	13 872
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	88 441	79 325
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	88 350	79 198
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	91	127
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	116 200	94 229
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	27 903	13 086
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	88 297	81 143
VII.	Ostatní finanční výnosy	4 688	3 524
K.	Ostatní finanční náklady	1 353	488
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-24 446	-11 768
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	30 637	2 104

YD Capital a.s. k 31. prosinci 2024
Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
L.	Daň z příjmu		
L.1.	Daň z příjmu splatná	13 249	0
L.2.	Daň z příjmu odložená (+/-)	13 249	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	17 388	2 104
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	17 388	2 104
*	Čistý obrát za účetní období	0	0

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou:		
30.6.2025	Pavel Rydzyk, Mgr. Ing. LUBOMÍR PEGL, Luboš Urban	  Luboš Urban Digitálně podepsal Luboš Urban Datum: 2025.07.01 17:34:37 +02'00'	

YD Capital a.s., IČ 08670994

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2024

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 2024:

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 2024 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 2024 a 2023 (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 2024 a 2023 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.

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 nepřeceňuje, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtován 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

	Konečný zůstatek k 31. 12. 2022	Přírůstky	Převody	Úbytky	Konečný zůstatek k 31. 12. 2023	Přírůstky	Úbytky	Konečný zůstatek k 31. 12. 2024
Hmotné movité věci a jejich soubory	9 631	115	12 667	-1 565	20 848	40	-826	20 062
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	13 876	49	-12 667	-	1 258	-	-	1 258
Celkem 2024	23 507	164	-	-1 565	22 106	40	-826	21 320

OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRAVKY

	Počáteč ní zůstatek k 31. 12. 2022	Odpisy		Konečný zůstatek 31. 12. 2023	Odpisy	Úbytky	Konečný zůstatek	Účetní hodnota k 31. 12. 2024
Hmotné movité věci a jejich soubory	-857	-102	242	-717	-1 723	239	-2 201	17 861
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-	-	-	1 258
Celkem 2024	-857	-102	242	-717	-1 723	239	-717	19 119

b) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku v roce 2024:

	Zůstatek k 31. 12. 2023	Přirůstky	Úbytky	Zůstatek k 31. 12. 2024	Opravná položka	Zůstatek k 31. 12. 2024 (netto)
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	262 547	533 701	-	796 248	-5 000	791 248
Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	852 716	169 213	-817 071	204 858	-	204 858
Ostatní dlouhodobý finanční majetek	-	1 641	-	1 641	-	1 641
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	50 000	19 000	-	69 000	-	69 000
Celkem	1 165 263	723 555	-817 071	1 071 747	-5 000	1 066 747

V roce 2024 došlo k příplatku mimo základní kapitál ve vybraných dceřiných společnostech.

Úbytek na řádku Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba v roce 2024 je způsoben především tím, že pohledávka vůči vybraným dceřiným společnostem byla započtena se závazkem z titulu příplatku mimo základní kapitál.

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku v roce 2023:

	Zůstatek k 31. 12. 2022	Přirůstky	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
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	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. 2024 společnost eviduje Nedokončenou výrobu ve výši 150 980 tis. Kč (k 31. 12. 2023 81 248 tis. Kč), kterou představují především projektové náklady.

6. POHLEDÁVKY

K 31. 12. 2024 a 31. 12. 2023 společnost neměla žádné pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let.

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

Z důvodů meziročního srovnání dohadné účty aktivní zahrnují rovněž položky odpovídající svým charakterem účtu 385.

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. 2024 činily 6 450 tis. Kč (k 31. 12. 2023 činily 48 150 tis. Kč).

K 31. 12. 2024 společnost eviduje 15 454 ks vyměnitelných dluhopisů v hodnotě 1 066 272 tis. Kč (k 31. 12. 2023 14 952 ks v hodnotě 1 104 372 tis. Kč).

9. OSOBNÍ NÁKLADY

Průměrný počet zaměstnanců v průběhu roku 2024 činil 28 osob (2023: 28 osob). Společnost měla v roce 2024 4 členy statutárních orgánů (2023 4 členy statutárních orgánů).

10. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Společnost poskytuje služby spřízněných stran v rámci běžné obchodní činnosti podniku. V roce 2024 činily výnosy (bez úroků z půjček) 8 876 tis. Kč (2023: 103 865 tis. Kč).

V roce 2024 došlo k postoupení pohledávek v rámci skupiny. Na základě těchto transakcí byly rozeznány jiné provozní výnosy ve výši 268 815 tis. Kč a jiné provozní náklady 161 817 tis. Kč (viz bod 11).

Úrokové výnosy vůči spřízněným osobám z titulu poskytnutých půjček (viz bod 4) v roce 2024 činily 88 350 tis. Kč (2023: 79 198 tis. Kč).

Dlouhodobé pohledávky za spřízněnými stranami k 31. 12. 2024 činily 204 858 tis. Kč. (k 31. 12. 2023 činily 852 716 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 2024 činily nákupy 27 294 tis. Kč (2023: 21 975 tis. Kč).

Úrokové náklady vůči spřízněným osobám z titulu přijatých půjček v roce 2024 činily 45 806 tis. Kč (2023: 18 444 tis. Kč).

Dlouhodobé závazky za spřízněnými stranami k 31. 12. 2024 činily 135 634 tis. Kč. (k 31. 12. 2023 činily 337 494 tis. Kč) a týkají se především zápůjček a úvěrů.

Krátkodobé závazky za spřízněnými stranami k 31. 12. 2024 činily 8 909 tis. Kč. (k 31. 12. 2023 činily 5 843 tis. Kč) a týkají se především zápůjček a úvěrů.

K 31. 12. 2024 eviduje společnost krátkodobé obchodní závazky vůči spřízněným stranám ve výši 3 791 tis. Kč (k 31. 12. 2023 činily 216 tis. Kč).

11. VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Výnosové úroky tvoří úroky z poskytnutých vnitropodnikových půjček ve výši 88 350 tis. Kč (2023: 79 198 tis. Kč).

Ostatní úrokové náklady a podobné tvoří úroky z emitovaných dluhopisů ve výši 88 297 tis. Kč (2023: 81 143 tis. Kč).

Položka služby představuje zejména nájemné (2024: 14 489 tis. Kč; 2023: 12 248 tis. Kč), provizní náklady za zprostředkování prodeje dluhopisů a ostatní provozní a projektové náklady.

Jiné provozní náklady a výnosy zahrnují především náklady a výnosy spojené s postoupenými pohledávkami z titulu zefektivnění celé struktury poskytování prostředků k realizaci dílčích projektů. Náklady dosáhly výše 161 817 tis. Kč v roce 2024 a 0 tis. Kč v roce 2023. Výnosy dosáhly výše 268 815 tis. Kč v roce 2024 a 0 tis. Kč v roce 2023.

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:

Na základě provedené analýzy byla účetní závěrka k 31. prosinci 2024 sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti.

13. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

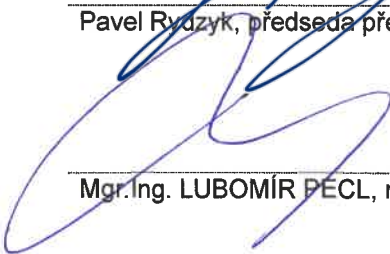
K datu sestavení této účetní závěrky nenastaly žádné významné následné události, které by měly dopad na účetní závěrku.

Sestaveno dne: 30. 6. 2025

Jméno a podpis
statutárního orgánu společnosti:


Pavel Rydzyk, předseda představenstva

Jméno a podpis
statutárního orgánu společnosti:


Mgr. Ing. LUBOMÍR PECL, místopředseda představenstva

Jméno a podpis
statutárního orgánu společnosti:

**Luboš
Urban**
Digitálně podepsal
Luboš Urban
Datum: 2025.07.01
17:33:28 +02'00'
Luboš Urban, člen představenstva