

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určena akcionářům společnosti YD Real Estate Finance a.s.

Zpráva o ověření konsolidované účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti YD real Estate Finance a.s. a jejích dceřiných společností („Skupina“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy ke 31.12.2024, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2024, a přílohy této konsolidované účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka **podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny ke 31.12.2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků 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 konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině 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 v konsolidované výroční zprávě

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

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámit se s ostatními informacemi a posoudit, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s individuální a konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu 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 individuální i konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s individuální a konsolidovanou účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o společnosti YD Real Estate Finance a.s., 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 YD Real Estate Finance a.s. za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo společnosti YD Real Estate Finance a.s. odpovídá za sestavení konsolidované 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 konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je představenstvo společnosti YD Real Estate Finance a.s. povinno posoudit, zda je Skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Skupině odpovídá dozorčí rada společnosti YD Real Estate Finance a.s.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná 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 konsolidované 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 konsolidované 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 konsolidované 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.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny 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 metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti YD Real Estate Finance a.s. uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované 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 Skupiny 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 konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce.

Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

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. Konsolidovaná rozvaha k 31.12.2024
2. Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty za období 1.1.2024 – 31.12.2024
3. Konsolidovaný přehled o peněžních tocích za období 1.1.2024 – 31.12.2024
4. Konsolidovaná příloha v účetní závěrce za období 1.1.2024 – 31.12.2024

Skupina YDREF k 31. prosinci 2024

Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

		Běžné účetní období			Minulé účetní období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	2 481 378	-182 359	2 299 019	2 757 153
A.	POHLEDÁVKY ZA UPSANÝ ZÁKLADNÍ KAPITÁL				1
B.	STÁLÁ AKTIVA	1 944 786	-182 026	1 762 760	2 034 285
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	14 806	-13 434	1 372	2 742
B. I. 1.	Nehmotné výsledky vývoje				
2.	Ocenitelná práva	0	0	0	0
1.	Software				
2.	Ostatní ocenitelná práva				
3.	Goodwill	14 783	-13 423	1 360	2 720
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	23	-11	12	22
	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	1 483 600	-122 028	1 361 572	1 261 799
B. II. 1.	Pozemky a stavby	1 263 823	-120 234	1 143 589	1 075 461
1.	Pozemky	525 788		525 788	433 091
2.	Stavby	738 035	-120 234	617 801	642 370
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	2 691	-1 794	897	4 376
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				
	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	217 086	0	217 086	181 962
1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	6 117		6 117	4 874
2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	210 969		210 969	177 088
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	98 475	0	98 475	485 881
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	60 000		60 000	408 631
3.	Podíly - podstatný vliv				
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv				0
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	37 850		37 850	35 950
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	625		625	1 300
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	40 000
1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek				
2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek				40 000
B. IV.	Kladný/Záporný konsolidační rozdíl	347 905	-46 564	301 341	283 863
B. V.	Cenné papíry a podíly v ekvivalenci				
C.	OBEŽNA AKTIVA	473 761	-333	473 428	644 647
C. I.	Zásoby	314 214	0	314 214	200 693
C. I. 1.	Materiál	2 957		2 957	2 957
2.	Nedokončená výroba a polotovary	311 257		311 257	197 736
3.	Výrobky a zboží	0	0	0	0
1.	Výrobky				
2.	Zboží				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny				
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby				
C. II.	Pohledávky	53 087	-333	52 754	396 699
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	0	0	0	198 000
1.	Pohledávky z obchodních vztahů				198 000
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				

Skupina YDREF k 31. prosinci 2024

Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

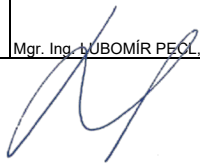
		Běžné účetní období			Minulé účetní období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	53 087	-333	52 754	198 699
1.	Pohledávky z obchodních vztahů	11 985	-333	11 652	20 918
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	24 782		24 782	56 997
3.	Pohledávky - podstatný vliv				
4.	Pohledávky - ostatní	16 320	0	16 320	120 784
4.1.	Pohledávky za společníky				
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
4.3.	Stát - daňové pohledávky	4 401		4 401	1 997
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	9 606		9 606	4 277
4.5.	Dohadné účty aktivní	988		988	737
4.6.	Jiné pohledávky	1 325		1 325	113 773
C. III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0	0	0
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek				
C. IV.	Peněžní prostředky	106 460	0	106 460	47 255
1.	Peněžní prostředky v pokladně	4		4	144
2.	Peněžní prostředky na účtech	106 456		106 456	47 111
D.	Časové rozlišení aktiv	62 831	0	62 831	78 220
1.	Náklady příštích období	60 969		60 969	76 033
2.	Komplexní náklady příštích období				
3.	Příjmy příštích období	1 862		1 862	2 187

Skupina YDREF k 31. prosinci 2024
Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
	PASIVA CELKEM	2 299 019	2 757 153
A.	VLASTNÍ KAPITÁL	-2 314	-50 517
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	25 681	-135 604
A. II. 1.	Ažio		
2.	Kapitálové fondy	25 681	-135 604
1.	Ostatní kapitálové fondy	150 846	
2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	-125 165	-135 604
5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
A. III.	Fondy ze zisku	0	0
A. III. 1.	Ostatní rezervní fondy		
2.	Statutární a ostatní fondy		
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	83 102	-1 460
IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	83 131	-1 460
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-29	
A. V.	Konsolidovaný výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-112 595	84 591
V. 1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) bez menšinových podílů	-112 983	84 656
2.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	388	-65
A. VI.	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci		
A. VII.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	0	0
A. VIII.	Konsolidační rezervní fond		
A. IX.	Kurzový rozdíl z přepočtu zahraničního podílu	-114	-109
B. + C.	CIZÍ ZDROJE	2 275 914	2 777 059
B.	Rezervy	0	842
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		
2.	Rezerva na daň z příjmů		842
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		
4.	Ostatní rezervy		
C.	Závazky	2 275 914	2 776 217
C. I.	Dlouhodobé závazky	1 532 982	2 173 718
1.	Vydané dluhopisy	1 249 146	1 120 594
1.	Výměnitelné dluhopisy		
2.	Ostatní dluhopisy	1 249 146	1 120 594
2.	Závazky k úvěrovým institucím	142 896	155 874
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	5 101	5 169
4.	Závazky z obchodních vztahů		
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	6 910	516 126
7.	Závazky - podstatný vliv		
8.	Odložený daňový závazek	32 603	32 633
9.	Závazky - ostatní	96 326	343 322
1.	Závazky ke společníkům		
2.	Dohadné účty pasivní		
3.	Jiné závazky	96 326	343 322
C. II.	Krátkodobé závazky	742 932	602 499
1.	Vydané dluhopisy	133 110	129 200
1.	Výměnitelné dluhopisy		
2.	Ostatní dluhopisy	133 110	129 200
2.	Závazky k úvěrovým institucím	3 000	111 753
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	1 419	985
4.	Závazky z obchodních vztahů	54 785	90 381
5.	Krátkodobé směnky k úhradě		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	795	132 876
7.	Závazky - podstatný vliv		
8.	Závazky - ostatní	549 823	137 304
1.	Závazky ke společníkům	40	46
2.	Krátkodobé finanční výpomoci	203 004	
3.	Závazky k zaměstnancům	14	86
4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	8	6
5.	Stát - daňové závazky a dotace	13 732	1 076
6.	Dohadné účty pasivní	16 127	8 792
7.	Jiné závazky	316 898	127 298
D.	Časové rozlišení pasiv	8 078	13 658
D. 1.	Výdaje příštích období	2 149	7 719
2.	Výnosy příštích období	5 929	5 939
E.	MENŠINOVÝ VLASTNÍ KAPITÁL	17 341	16 953
E. I.	Menšinový základní kapitál	800	800
E. II.	Menšinové kapitálové fondy	16 000	16 000

E. III.	Menšinové fondy ze zisku včetně nerozděleného zisku a neuhrazené ztráty minulých let	153	218
E. IV.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	388	-65
Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou:		
30. 6. 2025	Mgr. Ing. LUBOMÍR PEČL, Pavel Rydzyk		



Skupina YDREF k 31. prosinci 2024
Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

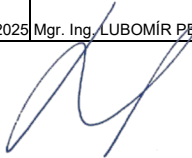
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	49 426	27 345
II.	Tržby za prodej zboží		45
A.	Výkonová spotřeba	138 175	92 651
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží		60
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	3 532	3 548
A.3.	Služby	134 643	89 043
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	-91 025	-74 797
C.	Aktivace (-)	-92 847	-327
D.	Osobní náklady	304	913
D.1.	Mzdové náklady	277	883
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	27	30
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	27	30
D.2.2.	Ostatní náklady		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	26 600	13 961
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	26 838	12 243
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	26 838	12 243
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné		
E.2.	Úpravy hodnot zásob		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	-238	1 718
III.	Ostatní provozní výnosy	633 020	314 578
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	85 598	19 293
III.2.	Tržby z prodaného materiálu		
III.3.	Jiné provozní výnosy	547 422	295 285
III.4.	Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu		
F.	Ostatní provozní náklady	646 993	138 889
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	50 467	17 957
F.2.	Prodaný materiál		
F.3.	Daně a poplatky	512	337
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	-548	57
F.5.	Jiné provozní náklady	579 612	108 299
F.6.	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	16 950	12 239
*	Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření (+/-)	54 246	170 678
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	86 540	0
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	86 540	
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	88 000	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	38 042	19 483
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	36 025	18 815
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	2 017	668
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	187 535	106 952
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	16 393	24 793
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	171 142	82 159
VII.	Ostatní finanční výnosy	3 690	7 319
K.	Ostatní finanční náklady	9 910	6 757
*	Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření (+/-)	-157 173	-86 907
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-102 927	83 771

Skupina YDREF k 31. prosinci 2024
Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
L.	Daň z příjmu	9 668	-820
L.1.	Daň z příjmu splatná	9 698	203
L.2.	Daň z příjmu odložená (+/-)	-30	-1 023
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění bez podílu ekvivalence (+/-)	-112 595	84 591
1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období bez menšinových podílů	-112 983	84 656
2.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	388	-65
M.	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	0	0
***	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-112 595	84 591
*	Konsolidovaný čistý obrát za účetní období	49 426	
Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou:		
30. 6. 2025	Mgr. Ing. LUBOMÍR PECL, Pavel Rydzyk		



KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
Peněžní toky z provozní činnosti			
Z.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za běžnou činnost bez zdanění (+/-)	-102 927	83 771
A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	159 903	-75 368
A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv, konsolidačního rozdílu a pohledávek	43 788	24 596
A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek	-238	1 743
A. 1. 3.	Změna stavu rezerv	-842	380
A. 1. 4.	Kurzové rozdíly	1 373	-1 026
A. 1. 5.	(Zisk) / ztráta z prodeje stálých aktiv	-33 671	-113 774
A. 1. 6.	Úrokové náklady a výnosy	149 493	87 469
A. 1. 7.	Ostatní nepeněžní operace (např. přecenění na reálnou hodnotu do HV, přijaté		-74 756
A *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, placenými úroky a mimořádnými položkami	56 976	8 403
A. 2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	1 222 052	-8 280
A. 2. 1.	Změna stavu zásob	-113 521	-175 407
A. 2. 2.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	808 204	-162 984
A. 2. 3.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	527 369	330 111
A **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, placenými úroky a mimořádnými položkami	1 279 028	123
A. 3. 1.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého	-185 924	-11 662
A. 4. 1.	Zaplacená daň z příjmů	-830	21 422
A ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	1 092 274	9 883
Peněžní toky z investiční činnosti			
B. 1. 1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv včetně akvizic	-233 028	-1 531 627
B. 2. 1.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	103 493	19 293
B. 3. 1.	Poskytnuté půjčky a úvěry	-60 000	-170 087
B. 4. 1.	Přijaté úroky	38 042	19 483
B. 5. 1.	Přijaté podíly na zisku		
B ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-151 493	-1 662 938
Peněžní toky z finanční činnosti			
C. 1.	Změna stavu dlouhodobých závazků a dlouhodobých, příp. krátkodobých úvěrů	-881 576	1 666 320
C. 2. 1.	Dopady změn základního kapitálu na peněžní prostředky		
C. 2. 2.	Vyplacené podíly na zisku		
C. 2. 3.	Dopad ostatních změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky		
C ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-881 576	1 666 320
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	59 205	13 265
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního	47 255	33 990
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	106 460	47 255

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu:
30. 6. 2025	Mgr. Ing. LUBOMÍR PEOL, Pavel Rydzyk

Skupina YD Real Estate Finance a.s.

Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024

OBSAH

1	Úvod.....	2
2	Vymezení konsolidačního celku.....	2
3	ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	3
4	OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY	4
	a) Dlouhodobý hmotný majetek.....	4
	b) Finanční majetek.....	4
	c) Peněžní prostředky	4
	d) Konsolidační rozdíl.....	4
	e) Zásoby	4
	f) Pohledávky.....	5
	g) Vlastní kapitál	5
	h) Menšinový vlastní kapitál	5
	i) Cizí zdroje	5
	j) Devizové operace.....	5
	k) Použití odhadů	6
	l) Účtování výnosů a nákladů	6
	m) Daň z příjmů	6
	n) Následné události.....	6
5	DLOUHODOBÝ MAJETEK.....	7
	a) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	7
	b) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	7
	c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	7
6	ZÁSoby	8
7	POHLEDÁVKY	8
8	Časové rozlišení aktiv	8
9	VLASTNÍ KAPITÁL.....	8
10	ZÁVAZKY	8
11	OSOBNÍ NÁKLADY.....	9
12	INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI	9
13	VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	9
14	PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI	9
15	VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	10

1 ÚVOD

Společnost YD Real Estate Finance a.s. je součástí vyššího konsolidačního celku společnosti YD Capital a.s. Na základě stanovení vnitřních potřeb mateřské společnosti YD Real Estate Finance a.s. je tato konsolidovaná účetní závěrka sestavena za dílčí konsolidační celek v čele se společností YD Real Estate Finance a.s. Byla použita přímá metoda konsolidace podle § 63 odst. 1.

1.1 Základní informace o konsolidující účetní jednotce

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.

Konsolidovanou účetní závěrku nejširší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje společnost YD Capital, a.s. která sídlí v Praze, Na Poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, identifikační číslo 08670994.

Konsolidace za nižší konsolidační celek se nesestavuje.

V roce 2024 došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Společnost YD Real Estate Finance SPV 8 a.s. zapsala nové členy správní rady a společnost zastupují tři členové správní rady společně.

2 VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU

2.1 Základní informace o účetních jednotkách zahrnutých do konsolidačního celku

Společnosti přímo zahrnuté do konsolidačního celku jsou:

Obchodní název společnosti	Sídlo	IČO	Podíl	Konsolidace
YD Real Estate Finance SPV 4 s.r.o.	Na Poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1	14332230	100 %	plná metoda
YD Real Estate Finance SPV 5 s.r.o.	Na Poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1	14067102	100 %	plná metoda
YD Real Estate Finance SPV 8 s.r.o.	Na Poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1	17135672	60 %	plná metoda

Společnosti nepřímo zahrnuté do konsolidačního celku jsou:

Obchodní název společnosti	Sídlo	IČO	Podíl	Konsolidace
Areál Slavkov s.r.o.	U Mlýna 1552, 684 01 Slavkov u Brna	29313333	100 %	plná metoda
Cihelna Slavkov s.r.o.	U Mlýna 1552, 684 01 Slavkov u Brna	09541225	100 %	plná metoda
Ovocný trh 11 s.r.o.	Na Poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1	09536922	100 %	plná metoda
Na Poříčí 17 s.r.o.	Na Poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1	06696104	100 %	plná metoda
NOVÉ VILABYTY BUČOVICE s.r.o.	Na Poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1	29189411	100 %	plná metoda
SUNNY BAY APARTMENTS d.o.o.	Ulice Nikole Tesle 12B, Zadar		100 %	plná metoda
YD Real Estate Alfa s.r.o.	Na Poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1	09257594	100 %	plná metoda
YD Real Estate Delta s.r.o.	Na Poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1	10788468	100 %	plná metoda
YD Real Estate Gamma s.r.o.	Na Poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1	10788344	100 %	plná metoda

2.2 Změny v konsolidačním celku

K 1. 1. 2023 se dceřiná společnost YD Real Estate Finance SPV 4 s.r.o. (dále „SPV 4“) stala součástí přeměny – rozdělení společnosti YD Real Estate s.r.o. (dále „YDRE“). Rozdělení YDRE bylo realizováno formou odštěpení části jmění sloučením s nástupnickou společností SPV 4. K rozhodnému dni na SPV 4 přešly jasně definované složky aktiv a pasiv. V důsledku této přeměny vznikl jako složka konsolidovaného vlastního kapitálu Rozdíl z přeměny obchodních korporací ve výši -135 604 tis. Kč.

Společnost Domy pod Pálavou s.r.o., se sídlem Klentnice č.p. 212, PSČ 692 01, IČ 070 70 284, zanikla fúzí sloučením se společností YD Real Estate s.r.o., se sídlem Praha 1, Nové Město, Na Poříčí 1071/17, PSČ 110 00, IČ 086 76 143, jako nástupnickou společností, a to na základě projektu fúze sloučením vyhotoveným osobami zúčastněnými na přeměně dne 12.11.2024. Jmění zanikající společnosti Domy pod Pálavou s.r.o. přešlo výše uvedenou fúzí sloučením na nástupnickou společnost YD Real Estate s.r.o. Tímto došlo ke snížení položky Rozdíl z přeměny obchodních korporací na částku -125.165 tis. Kč.

Společnost YD Real Estate Finance SPV 7 s.r.o., se sídlem Praha 1, Nové Město, Na Poříčí 1071/17, PSČ 110 00, IČ 176 25 246, zanikla fúzí sloučením se společností YD Real Estate s.r.o., se sídlem Praha 1, Nové Město, Na Poříčí 1071/17, PSČ 110 00, IČ 086 76 143, jako nástupnickou společností, a to na základě projektu fúze sloučením vyhotoveným osobami zúčastněnými na přeměně dne 12.11.2024. Jmění zanikající společnosti YD Real Estate Finance SPV 7 s.r.o. přešlo výše uvedenou fúzí sloučením na nástupnickou společnost YD Real Estate s.r.o.

V roce 2024 došlo k vyčíslení finální kupní ceny za nákup obchodního podílu ve společnosti YD Real Estate Finance SPV 8 s.r.o. a navýšení obchodního podílu v této společnosti.

V roce 2024 došlo dále k příplatku mimo základní kapitál do společnosti YD Real Estate Finance SPV 4 s.r.o.

Dne 27.6.2024 byl prodán podíl ve společnosti YD Real Estate Finance SPV 1 s.r.o. Obchodní podíl byl prodán do společnosti YDeal Funds SICAV a.s.

Dne 19.12.2024 byla společnost YD Real Estate Finance a.s., zapsána jako 50 % společností společnosti Cihelna Slavkov s.r.o. V rámci skupiny byla tedy změna podílu z původních 50 % na 100 % a došlo i ke změně metody konsolidace z poměrné na plnou.

3 ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrky konsolidující společnosti a jednotlivých ovládaných a ovládajících společností vstupujících do konsolidačního celku byly připraveny 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“).

Informace dle § 67 Vyhlášky 500/2002 Sb., pro které konsolidovaná účetní závěrka nemá náplň, nebyly uvedeny.

Všechny účetní závěrky vstupující do konsolidace byly zpracovány k 31.12.2024.

4 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.

Součástí ocenění dlouhodobého hmotného majetku jsou i finanční náklady, které účetní jednotka eviduje z titulu financování pořízení aktiv úvěrem, a to zejména poskytnutým v rámci skupiny.

Dlouhodobý hmotný majetek nad 80 tis. Kč se odepisuje po dobu ekonomické životnosti.

Drobný hmotný majetek od 15 tis. Kč do 80 tis. Kč se zařazuje do dlouhodobého majetku a odepisuje po dobu 36 měsíců od měsíce zařazení.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu.

b) Finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek je tvořen zejména zápůjčkami a úvěry (pohledávky) s dobou splatnosti delší než jeden rok.

U dluhových cenných papírů se účtuje o úrokovém výnosu ve věcné a časové souvislosti a takto rozlišený úrokový výnos je součástí ocenění příslušného cenného papíru.

Krátkodobý finanční majetek je oceněn jmenovitou hodnotou.

c) Peněžní prostředky

Peněžní prostředky jsou tvořeny ceninami, penězi v hotovosti a na bankovních účtech.

d) Konsolidační rozdíl

Konsolidační rozdíl je rozdíl mezi pořizovací cenou podílových cenných papírů a vkladů konsolidované společnosti a jejich oceněním podle podílové účasti konsolidující společnosti na výši vlastního kapitálu vyjádřeného reálnou hodnotou, která vyplývá jako rozdíl reálných hodnot aktiv a reálných hodnot cizího kapitálu ke dni akvizice nebo ke dni dalšího zvýšení účasti. Za den akvizice se považuje datum, od něhož začíná účinně konsolidující společnost uplatňovat příslušný vliv. Konsolidační rozdíl se odepisuje 20 let rovnoměrným odpisem, pokud neexistují důvody pro kratší dobu odpisování. Konsolidační rozdíl se zúčtovává do položky zúčtování kladného konsolidačního rozdílu nebo zúčtování záporného konsolidačního rozdílu na vrub nákladů, resp. ve prospěch výnosů z běžné činnosti.

e) Zásoby

Nedokončená výroba představuje náklady na developerskou činnost. Do ocenění nedokončené výroby se zahrnují i úroky a další související finanční výdaje.

Zásoby materiálu jsou oceněny pořizovací cenou a při vyskladňování je používána metoda FIFO.

U zásob posuzujeme jejich realizovatelnou hodnotu ke dni účetní závěrky a v případě jejího snížení by byly tvořeny opravné položky. Ke dni účetní závěrky neevidujeme zásoby se sníženou hodnotou a nejsou tedy opravné položky k zásobám vytvořeny.

f) 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.

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.

g) 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 emisní ážio. Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny peněžitými či nepeněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu. Kurzový rozdíl vzniklý z přepočtu účetních závěrek ovládaných osob, které mají účetnictví vedené v zahraniční měně je samostatnou položkou vlastního kapitálu.

h) Menšinový vlastní kapitál

Vyjadřuje menšinové podíly na vlastním kapitálu konsolidovaných ovládaných a ovládajících společností v členění podílů na základním kapitálu, kapitálových fondech, ziskových fondech, výsledku hospodaření minulých let a výsledku hospodaření běžného účetního období.

i) 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.

j) 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.

Údaje z účetních závěrek ovládaných osob, které mají sídlo v zahraničí a vedou účetnictví v cizí měně, se přepočítávají kurzem ČNB. Položky Rozvahy jsou přepočteny kurzem platným ke dni, ke kterému je

sestavována konsolidovaná účetní závěrka. Položky Výkazu zisku a ztrát jsou přepočítány průměrným kurzem za dané účetní období, v případě významných transakcí kurzem platným ke dni transakce.

k) 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.

l) Účtování výnosů a nákladů

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

m) 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.

n) 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.

5 DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Změny v konsolidačním celku	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	433 091	72 617	60 414	-50 467	10 133	525 788
Stavby	750 492	-94 615	82 788	-9 683	9 053	738 035
Hmotné movité věci a jejich soubory	6 638	-4 056	109	-	-	2 691
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	4 874	-	1 843	-600	-	6 117
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	177 088	-4 152	57 219	-	-19 186	210 969
Celkem 2024	1 372 183	-30 206	202 373	-60 750	0	1 483 600
Celkem 2023	22 966	1 109 661	313 637	-43 519	-28 433	1 372 183

OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRAVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Změny v konsolidačním celku	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	-	-	-	-	-	-	-	525 788
Stavby	-108 122	-23 482	-	9 683	1 687	-120 234	-	617 801
Hmotné movité věci a jejich soubory	-2 262	-190	-	-	658	-1 794	-	897
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-	-	-	6 117
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-	-	-	210 969
Celkem 2024	-110 384	-23 672	-	9 683	2 345	-122 028	-	1 361 572
Celkem 2023	-	-12 388	-15 922	16 825	-98 899	-110 384	-	1 261 799

b) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

Dlouhodobý nehmotný majetek tvoří zejména goodwill v brutto hodnotě 14.783 tis. Kč s oprávkami 13.423 tis.Kč. Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek je v brutto hodnotě 23 tis.Kč s oprávkami 11 tis.Kč.

Mezi minulým a běžným obdobím nedošlo k žádnému pohybu u dlouhodobého nehmotného majetku, byly zaúčtovány pouze odpisy ve výši 1.371 tis. Kč.

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Dlouhodobý finanční majetek zahrnuje především pohledávku ze zápůjček a úvěrů za ovládající osobou ve výši 60 000 tis.Kč a vlastní dluhopisy společnosti YD Real Estate Finance a.s.ve výši 36.500 tis.Kč a společností Ovocný trh 11 s.r.o. ve výši 1.350 tis.Kč.

6 ZÁSoby

Zásoby jsou tvořeny zejména nedokončenou výrobou, která zahrnuje především náklady na developerskou činnost.

7 POHLEDÁVKY

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

Pohledávky za spřízněnými stranami (viz bod 12).

8 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.

9 VLASTNÍ KAPITÁL

Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny vkladem mimo základní kapitál u konsolidující účetní jednotky YD Real Estate Finance a.s.

Rozdíly z přeměn obchodních korporací jsou tvořeny dopadem z přeměny konsolidačního celku (viz bod 2.2).

Ztráta roku 2024 za konsolidační celek bude převedena na neuhrazené ztráty minulých let a předpokládá se její úhrada z budoucích zisků.

10 ZÁVAZKY

Závazky s dobou splatnosti delší než 5 let k 31. 12. 2024 činily 178 960 tis. Kč a (k 31. 12. 2023 158 763 tis. Kč).

K přijatým zápůjčkám jednotlivých společností konsolidačního celku je zřízeno nemovitostní zástavní právo. Rozsah zajištění se skládá z hodnoty jistiny zápůjčky vč. příslušenství, a to i budoucího a smluvních pokut k 31.12.2024 ve výši 929 004 tis.Kč (k 31. 12. 2023 ve výši 151 843 tis. Kč).

Na základě Kupní smlouvy a smlouvy o budoucí smlouvě kupní byla ve společnosti YD Real Estate Delta s.r.o. zřízena bankovní záruka ve výši 9.400 tis. Kč.

Podíl ve společnosti Cihelna Slavkov s..ro. byl zastaven ve prospěch SOV 1, s.r.o., se sídlem Kaprova 42/14, Staré Město, 110 00 Praha, IČO 22042792, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze v oddíle C, vložce 409771 zřízené na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k obchodnímu podílu, uzavřené dne 19. 12. 2024 mezi SOV 1, s.r.o., jako zástavním věřitelem a YD Real Estate Finance SPV 4 s.r.o., jako zástavcem a dlužníkem a YD Real Estate Finance a.s., jako zástavcem; k zajištění jakékoli dluhů Dlužníka vůči Zástavnímu věřiteli ke splacení jistiny úvěru poskytnutého Dlužníkoví na základě Smlouvy o úvěru, včetně jejich příslušenství, až do souhrnné výše jistin 150.000.000 Kč.

Společnosti rozdělili závazky z titulu dluhopisů ke dni konsolidované účetní závěrky na krátkodobou a dlouhodobou část. K 31. 12. 2024 skupina eviduje 26 876 ks ostatních dluhopisů v hodnotě 1 382 256 tis. Kč (k 31. 12. 2023 24 583 ks v hodnotě 1 249 794 tis. Kč)

11 OSOBNÍ NÁKLADY

Skupina v roce 2024 a 2023 neměla žádné zaměstnance na hlavní pracovní poměr. Zaměstnávala zaměstnance na základě dohody o provedení práce. Osobní náklady dosáhly v roce 2023 výše 304 tis. Kč (v roce 2023 dosáhly 913 tis. Kč.)

12 INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Dlouhodobé pohledávky za spřízněnými stranami k 31. 12. 2024 činily 60 000 tis. Kč (k 31. 12. 2023 408 631 tis. Kč) a týkají se především zápůjček a úvěrů poskytnutých mateřské společnosti.

Krátkodobé pohledávky za spřízněnými stranami k 31. 12. 2024 činily 24 782 tis. Kč (k 31. 12. 2023 56 997 tis. Kč) a týkají se především kumulovaných úroků z úvěrů poskytnutých mateřské společnosti.

Dlouhodobé závazky za spřízněnými stranami k 31. 12. 2024 činily 6 910 tis. Kč (k 31. 12. 2023 516 126 tis. Kč z toho 413 091 tis. Kč je za přímou či nepřímou mateřskou společností).

Krátkodobé závazky za spřízněnými stranami k 31. 12. 2024 činily 31 953 tis. Kč (k 31. 12. 2023 198 646 tis. Kč z toho 65 789 tis. Kč z obchodních vztahů a 132 857 tis. Kč z úvěrů přijatých primárně od přímé či nepřímé mateřské společnosti).

Společnosti využívají služeb spřízněných stran mimo konsolidační celek v rámci běžné obchodní činnosti a transakce byly realizovány za běžných tržních podmínek

13 VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Tržby z prodeje výrobků a služeb se skládají především z tržeb za pronájem nebytových prostor, byly realizovány na území České republiky.

Jiné provozní výnosy a náklady jsou tvořeny výnosy a náklady s postoupením pohledávek a vztahující se k prodeji obchodního podílu ve společnosti YD Real Estate Finance SPV 1 s.r.o. a pozbytí obchodního podílu v YD Real Estate Finance SPV 7 s.r.o. a Domy pod Pálavou s.r.o. z titulu projektu fúze, kdy zanikající spol. Domy pod Pálavou s.r.o. a YD Real Estate Finance SPV 7 s.r.o. byly sloučeny s nástupnickou spol. YD Real Estate s.r.o.

Celkové odměny účtované auditorem za povinný audit roční účetní závěrky a celkové odměny účtované auditorem za jiné ověřovací služby a jiné neauditorské služby jsou ve výši 370 tis. Kč.

14 PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI

Společnost je založena primárně s cílem v podobě financování a akvizice developerských nemovitostních projektů, rekonstrukce nemovitostí a investování do nemovitostních projektů obecně, a to zejména prostřednictvím držby obchodních podílů nebo poskytování zápůjček či úvěrů ve prospěch dceřiných či sesterských společností. Předpoklad nepřetržitého fungování společnosti je založen na úspěšné realizaci developerských projektů a schopnosti získat externí financování pro další rozvoj.

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

Na základě provedené analýzy byla účetní závěrka k 31. prosinci 2024 sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

Za finanční rok končící dnem 31. prosince 2024 skupina vykázala ztrátu před zdaněním ve výši 102 927 tis. Kč, vlastní kapitál skupiny je ve výši -2 314 tis. Kč. Konsolidující společnost má v úmyslu navýšení vlastního kapitálu v následujícím účetním období.

15 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

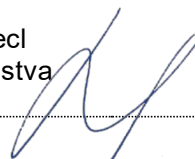
Společnost YD Real Estate Finance SPV 4 s.r.o. sjednala smlouvu o úvěru na částku 34 500 tis.Kč. Podíly této společnosti ve společnostech YD Real Estate Delta s.r.o. a SUNNY BAY APARTMENTS d.o.o. jsou zastaveny na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ve prospěch věřitele společnosti MultiBio s.r.o., IČ 02003678 pro dluhy do celkové výše 40 000 tis. Kč.

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

Sestaveno dne: 30. 6. 2025

Jméno a podpis
statutárního orgánu společnosti:

Mgr. Ing. Lubomír Pecl
předseda představenstva



Jméno a podpis
statutárního orgánu společnosti:

Pavel Rydzyk
člen představenstva