



DEVELOPMENT
STAVÍME ZDRAVÉ DOMOVY

KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÍ ZPRÁVA
JRD DEVELOPMENT GROUP a.s.

2022



Tento dokument vytvořený ve formátu PDF představuje neoficiální verzi výroční zprávy společnosti JRD Development GROUP a.s. za rok 2022. Dokument obsahově odpovídá oficiální výroční zprávě společnosti za rok 2022 připravené v souladu s platnou regulací. V případě zjištění obsahových rozdílů má oficiální verze výroční zprávy vždy přednost před tímto dokumentem. Oficiální výroční zpráva společnosti JRD Development GROUP a.s. za rok 2022 je zveřejněna v obchodním rejstříku.

OBSAH

ÚVODNÍ SLOVO CEO JRD DEVELOPMENT	4
ROK 2022 V JRD DEVELOPMENT	6
DIVIZE JRD DEVELOPMENT	8
REZIDENCE MICHELANGELOVA	14
GREEN PORT STRAŠNICE	16
NADČASOVOST V UDRŽITELNÉ VÝSTAVBĚ	18
ZE ŽIVOTA JRD	20
JSME SOUČÁSTÍ JRD GROUP	22
NADAČNÍ FOND PRO UDRŽITELNÝ ŽIVOT	24
JRD DEVELOPMENT V MÉDIÍCH	26
ROK 2023: DOKONČENÍ BOHDALECKÉHO KVARTETA A CÍSAŘSKÉ VINICE	28
FINANČNÍ ČÁST	31



ÚVODNÍ SLOVO CEO JRD DEVELOPMENT

Máme za sebou rok, který přinesl turbulentní změny. Končící pandemii rychle vystřídala válka na Ukrajině a další spirála událostí na sebe nenechala dlouho čekat. Energetická krize, raketový nárůst inflace, zvýšené úrokové sazby a nejistota. Všechny tyto faktory doslova oťřásly realitním trhem.

Skončila doba, kdy se díky silné poptávce a snadné dostupnosti hypoték vyprodal prakticky jakýkoliv projekt. Zájemci si začali nemovitosti pečlivě vybírat a klást mnohem větší důraz na kvalitu, zdravé vnitřní prostředí, lokalitu, dopravní dostupnost i občanskou vybavenost.

V souvislosti s energetickou krizí se rovněž zvýšila poptávka po energeticky úsporných nemovitostech, které jsou vybaveny prvky, jako jsou fotovoltaické panely, tepelná čerpadla či třeba řízené větrání s rekuperací, které prokazatelně snižují provozní náklady.

Na to jsme v JRD Development připraveni. Nízko-energetický a pasivní standard stavíme již dvacet let a neustále se ho snažíme posouvat dále. Podílíme se na výzkumech a testování inovativních stavebních materiálů, zkoušíme nové technologie a naše byty nabízí zdravé a energeticky šetrné prostředí.

Pokud události loňského roku povedou k tomu, že se celý development a sektor stavebnictví posunou ke kvalitnější, pasivní výstavbě, pak i tato obtížná situace může změnit svět k lepšímu.



Jan Řežáb
majitel





ROK 2022 V JRD DEVELOPMENT

Rok 2022 byl pro JRD Development zejména ve znamení akvizic a příprav projektů na následující roky, které se nebudou omezovat jen na Prahu.

Na přelomu let 2021/2022 jsme dokončili projekt Rezidence Michelangelo, který díky svému inovativnímu technologickému řešení získal hned 5 prestižních ocenění. Dokončili jsme také projekt Green Port Strašnice, který je součástí významného urbanistického celku na pražském Hagiboru a odkazuje k historii společnosti Česká námořní plavba.

V roce 2022 jsme se dále soustředili zejména na naše široká portfolia realizovaných projektů, aby běžely podle plánů. Velká pozornost byla samozřejmě věnovaná podpoře a stimulaci prodejů.

Protože nám budoucnost Prahy není lhostejná, uspořádali jsme v září při příležitosti výstavy Velká Praha 1922–2022 panelovou diskusi Nadčasovost v udržitelné výstavbě, na kterou z Nové Kaledonie dorazila i světoznámá architektka mrakodrapů Eva Le Peutrec.

V rámci strategie JRD GROUP jsme podnikali i řadu kroků v oblasti CSR, ESG a udržitelnosti, protože zejména ekologické a sociální hledisko je od naší činnosti neoddelitelné. Podíleli jsme se na aktivitách v rámci Nadačního fondu pro udržitelný život.



5



PROJEKT REZIDENCE MICHELANGELOVA ZÍSKAL DÍKY SVÉMU INOVATIVNÍMU TECHNOLOGICKÉMU ŘEŠENÍ 5 PRESTIŽNÍCH OCENĚNÍ.



DIVIZE JRD DEVELOPMENT

Divize JRD Development se zaměřuje na výstavbu větších nízkoenergetických a pasivních rezidenčních projektů se zdravým vnitřním prostředím. Společnost JRD vznikla v roce 2003 a stála u zrodu oboru udržitelné výstavby. V současné době je na tomto trhu, který posléze rozšířila o koncept zdravého bydlení, zaměřený na zdravé vnitřní prostředí, lídrem. Za dobu své existence dokončila již 29 projektů.

Projekt Residence Michelangelova, dokončený na přelomu let 2021/2022, dokonce vybojoval hned několik ocenění – Českou cenu za architekturu za promyšlené řešení energeticky úsporného zdravého bydlení, Grand Prix architektů v kategorii Šetrná stavba, Best of Realty v kategorii rezidenční projekty menšího rozsahu, Estate Awards a cenu The Prime za nejlepší developerský projekt bydlení.

Mezi oceněné patřil i projekt Na hvězdárně Třebešín, který si odnesl Cenu veřejnosti v soutěži Realitní projekt roku 2022.



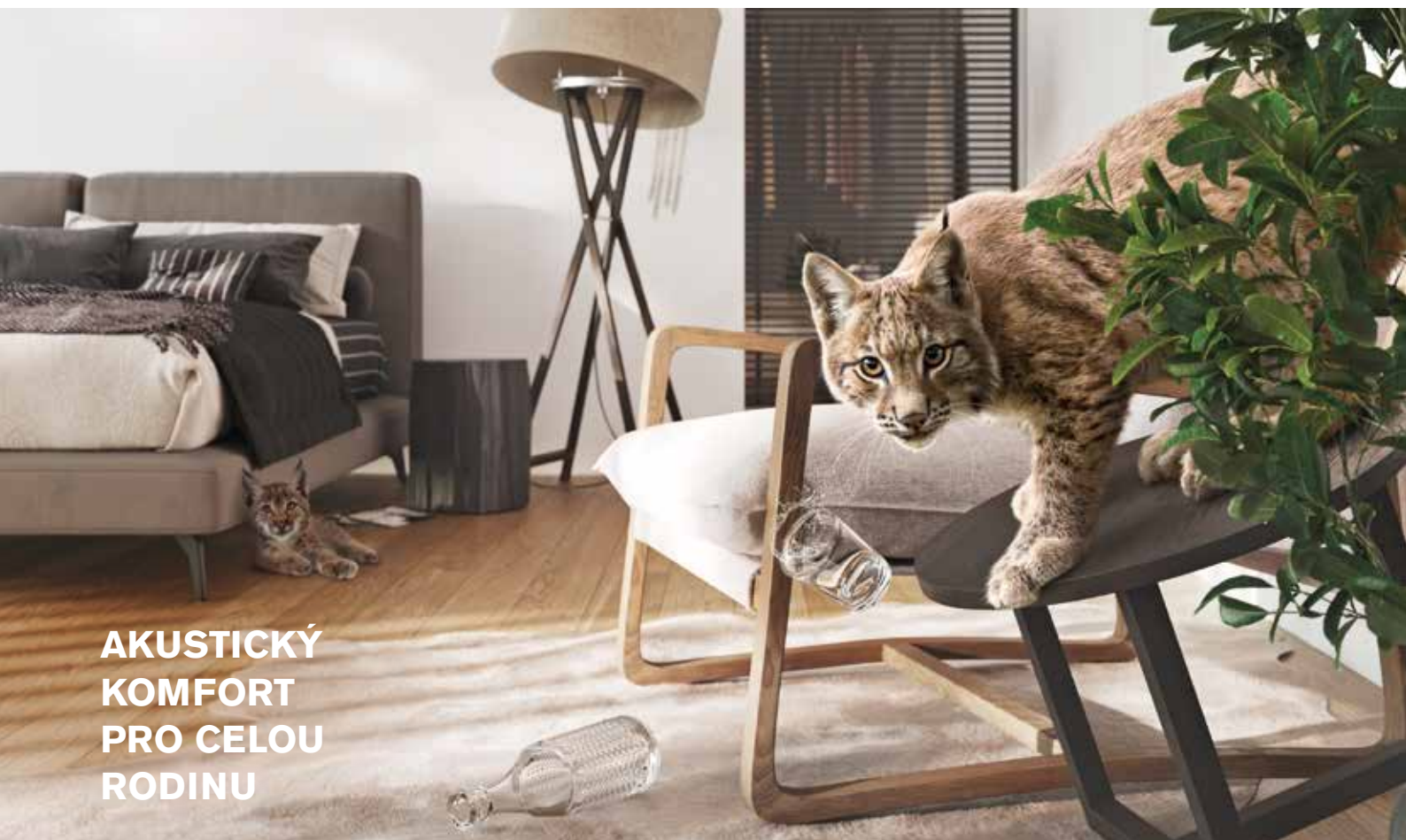
29



ZA DEVATENÁCT LET SVOJÍ EXISTENCE DIVIZE JRD DEVELOPMENT DOKONČILA JIŽ 29 NÍZKOENERGETICKÝCH A PASIVNÍCH REZIDENČNÍCH PROJEKTŮ SE ZDRAVÝM VNITŘNÍM PROSTŘEDÍM.



DIVIZE JRD DEVELOPMENT



**AKUSTICKÝ
KOMFORT
PRO CELOU
RODINU**

4 PILÍŘE ZDRAVÉHO BYDLENÍ

Každý projekt, který divize JRD Development staví, se opírá o 4 + 1 pilíř zdravého bydlení – dostatek čerstvého vzduchu a světla, tepelná pohoda, akustický komfort a neméně důležitá psychická pohoda.

O čerstvý vzduch se stará centrálně řízené větrání s rekuperací, díky kterému nemusíte větrat a vhnět horký či naopak studený vzduch do interiéru a zachovááte tak vnitřní tepelnou pohodu.



**PSYCHICKÁ
POHODA**

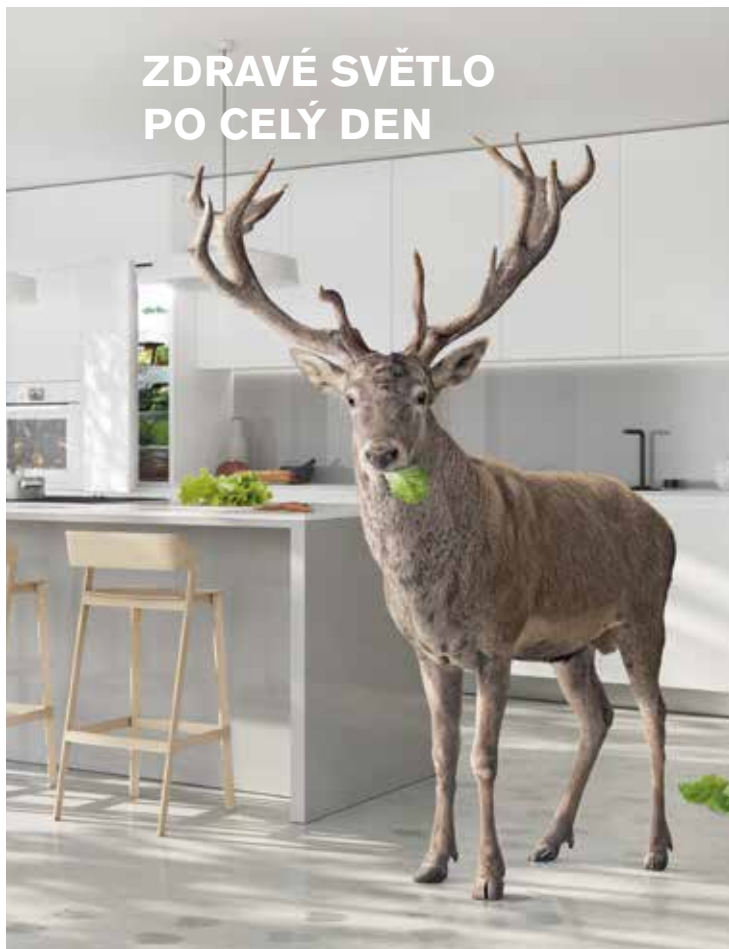
4+1



4 + 1 PILÍŘ ZDRAVÉHO BYDLENÍ – KAŽDÝ PROJEKT
DIVIZE JRD DEVELOPMENT SE STAVÍ S DŮRAZEM
NA TYTO PILÍŘE.



ZDRAVÉ SVĚTLO PO CELÝ DEN



K tepelné pohodě přispívají i exteriérové žaluzie, zelené střechy, balkony a slunolamy. O dostatek přirozeného světla se zase postarají velké prosklené plochy. Promyšlená sanita a tiché potrubí, speciální skladba podlahy a inovativní zdivo jsou pak zárukou příjemného, ničím nerušeného ticha.

K psychické pohodě pomohou společné prostory pro komunitní setkávání, které jsou vždy promyšlené do posledního detailu. Nechybí dětská hřiště, místa pro komunitní pěstování či třeba posezení s grilem, kde spolu sousedi mohou trávit volný čas.

PŘÍJEMNÁ TEPLOTA V ZIMĚ I V LÉTĚ



ČERSTVÝ VZDUCH DÍKY ŘÍZENÉMU VĚTRÁNÍ



DIVIZE JRD DEVELOPMENT

TECHNOLOGIE A INOVACE

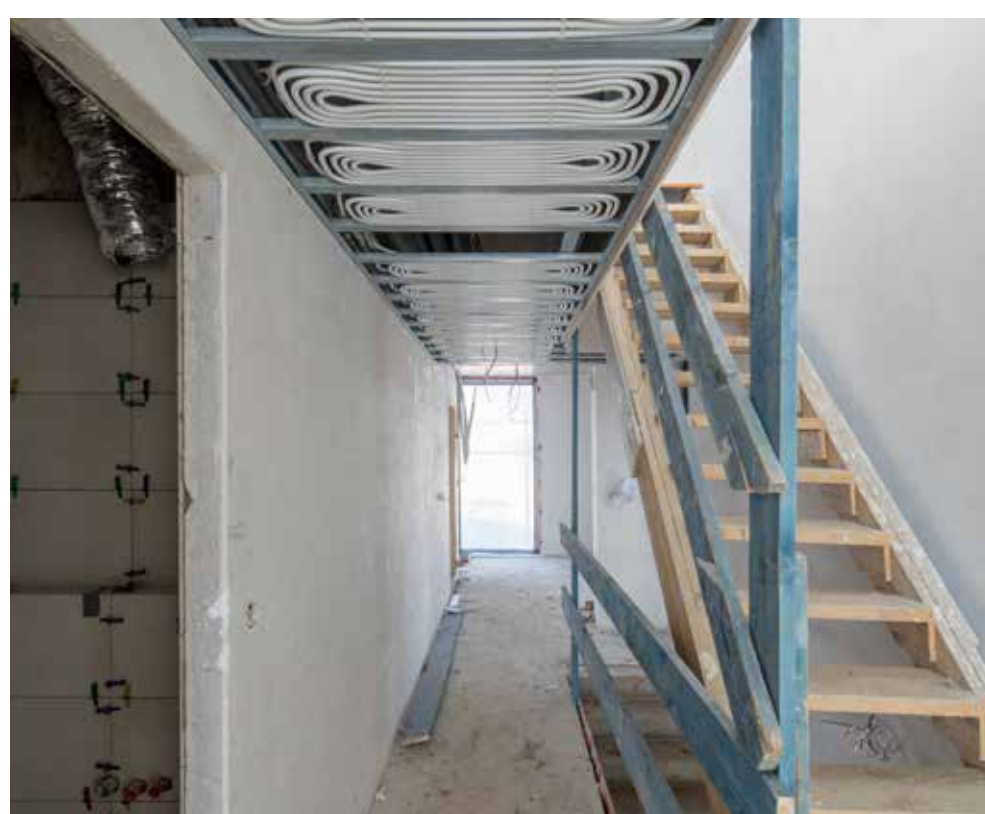
JRD Development spolupracuje s výzkumnými centry a odborníky a podílí se na vývoji nových materiálů a technologií pro zajištění co nejvyššího komfortu bydlení. Vyvinuli jsme speciální skladbu podlahy či příčkového zdiva s vynikajícími akustickými vlastnostmi. Testujeme i nové technologie, jako je například chlazení stropem pomocí aktivovaného betonového jádra, tak aby nám v bytech bylo příjemně po celý rok.



50



DO ROKU 2030 AŽ O 50 % VÍCE
ENERGETICKY PASIVNÍCH DOMŮ NEŽ NYNÍ.



REZIDENCE MICHELANGELOVA

Udržitelný projekt Rezidence Michelangelo, uměním protkaný komorní projekt s 29 byty v pražských Strašnicích, je inspirovaný dílem významné renesanční osobnosti Michelangela Buonarrotiho: vstup zdobí velká skleněná plocha s detailem části fresky Stvoření Adama ze stropu Sixtinské kaple, na který navazuje plastika Adama od sochaře Jakuba Flejšara na veřejném prostranství před budovou. I jednotlivá patra odkazují na umělcova malířská, sochařská i architektonická díla.

TEPELNÁ ČERPADLA, FOTOVOLTAIKA ČI TICHÉ POTRUBÍ

Propracovaný systém, který se skládá z tepelných čerpadel, určených k vytápění a k chlazení podstřešních bytových jednotek, řízeného větrání s rekuperací tepla a fotovoltaických panelů, udržuje v bytech příjemné klima s minimální spotřebou. V projektu byl také poprvé použit nový typ vzduchotechnického potrubí Climaver z plně recyklovaného materiálu, který je o 10 dB tišší, než stanovují normy. Nechybí zelené střechy s rozchodníkovými koberci, vzrostlé stromy na pozemku, luční trávník bez nutnosti kosení či retenční nádrž na dešťovou vodu o objemu 19 m³, která se využívá k zálivce zeleně v bezprostředním okolí domu.



29



V ROCE 2021 JSME DOKONČILI REZIDENCI MICHELANGELOVA, KOMORNÍ PROJEKT O 29 BYTECH V PRAŽSKÝCH STRAŠNICÍCH.



GREEN PORT STRAŠNICE

PROJEKT PROTKANÝ NÁMOŘNÍ TEMATIKOU

Pasivní projekt Green Port Strašnice vyrostl na místě původního sídla České námořní plavby ve Strašnicích. Námořní symbolika se promítla do názvů domů a jejich částí a prvky spojené s tímto tématem jsme umístili také do společného vnitrobloku. Zatím nejrozsáhlejší rezidenční areál zahrnuje tři domy se 156 zdravými byty a 1 320 m² obchodních ploch, k nimž přiléhá zelený vnitroblok s relaxačními prvky.

Projekt je skvělým příkladem městské výstavby 21. století. Ukazuje, že udržitelné pasivní domy zapadají i do centrálního města. Díky společným prostráním, parku s relaxačními prvky, kolárnou a zázemím pro cyklisty vzniká komunita lidí, kteří se zde rádi setkávají.

ZELENÉ STŘECHY, ÚSPORA DEŠŤOVÝCH VOD ČI RORÝSOVNÍKY

Pro Green Port Strašnice je typické využití přírodních materiálů a udržitelných technologií, které jsou šetrné k životnímu prostředí a zajišťují zdravé vnitřní mikroklima. Součástí projektu je více než 900 m² zelených střech, které ochlazují okolí, zadržují vodu a také lákají hmyz.

Projekt svými technologiemi, opatřeními a zelenými plochami pomáhá zadržovat a využívat dešťovou vodu v krajině, brání přehřívání a tvorbě tepelných ostrovů, rozšiřuje městskou zeleň a díky rorýsovníkům, ptačím budkám pro hnízdění rorýsů na fasádě jednotlivých domů, představuje také místo pro hnízdění rorýsů.



900



SOUČÁSTÍ PROJEKTU GREEN PORT STRAŠNICE
JE VÍCE NEŽ 900 m² ZELENÝCH STŘECH,
KTERÉ OCHLAZUJÍ OKOLÍ, ZADRŽUJÍ VODU
A TAKÉ LÁKAJÍ HMYZ.



NADČASOVOST V UDRŽITELNÉ VÝSTAVBĚ

V rámci výstavy Velká Praha 1922–2022: Zrození velkoměsta jsme v pražském Mánesu uspořádali diskuzní panel s názvem Nadčasovost v udržitelné výstavbě, kde jsme se věnovali budoucnosti Prahy. Diskutoval zde Jan Řežáb (zakladatel a majitel skupiny JRD), Eva Le Peutrec (renomovaná architektka a autorka 25 světových mrakodrapů), Tomáš Ctibor (zakladatel 4ct a předseda Sdružení pro architekturu a rozvoj) a Petr Vogel (energetický specialista a zakladatel České rady pro šetrné budovy). Z diskuze vzešlo mnoho zajímavých podnětů, například ten, že by se Praha mohla stát světovou udržitelnou metropolí. Chybí jí ale dlouhodobá koncepce, která by počítala s nárůstem obyvatel až na 2,5 mil., a odvaha začít měnit zažitá stereotypy.



100



VÝSTAVA VELKÁ PRAHA 1922–2022: ZROZENÍ VELKOMĚSTA, KTERÁ SE KONALA V PRAŽSKÉM MÁNESU, OBSÁHLA 100 LET ARCHITEKTURY HLAVNÍHO MĚSTA.



ZE ŽIVOTA JRD

Přátelské prostředí a příjemná atmosféra jsou pro nás extrémně důležité! Snažíme se proto zpestřit si práci nejrůznějšími kulturními akcemi, přednáškami a workshopy, které nás pobaví, inspirují a motivují. Pořádáme pravidelné teambuildingy, v zimě si jezdíme zalyžovat, v létě pak sjíždíme řeky a brázdíme krajinu na kolech. Pořádáme pravidelné snídaně či tematické měsíce, ve kterých zábavnou formou komunikujeme důležitá sdělení, jako jsou například naše pilíře či hodnoty. Díky tomu všemu jsme skvělý tým, který se snadno vypořádá se všemi výzvami.



72



AKTUÁLNÍ POČET ZAMĚSTNANCŮ DEVELOPMENTU JE 72.



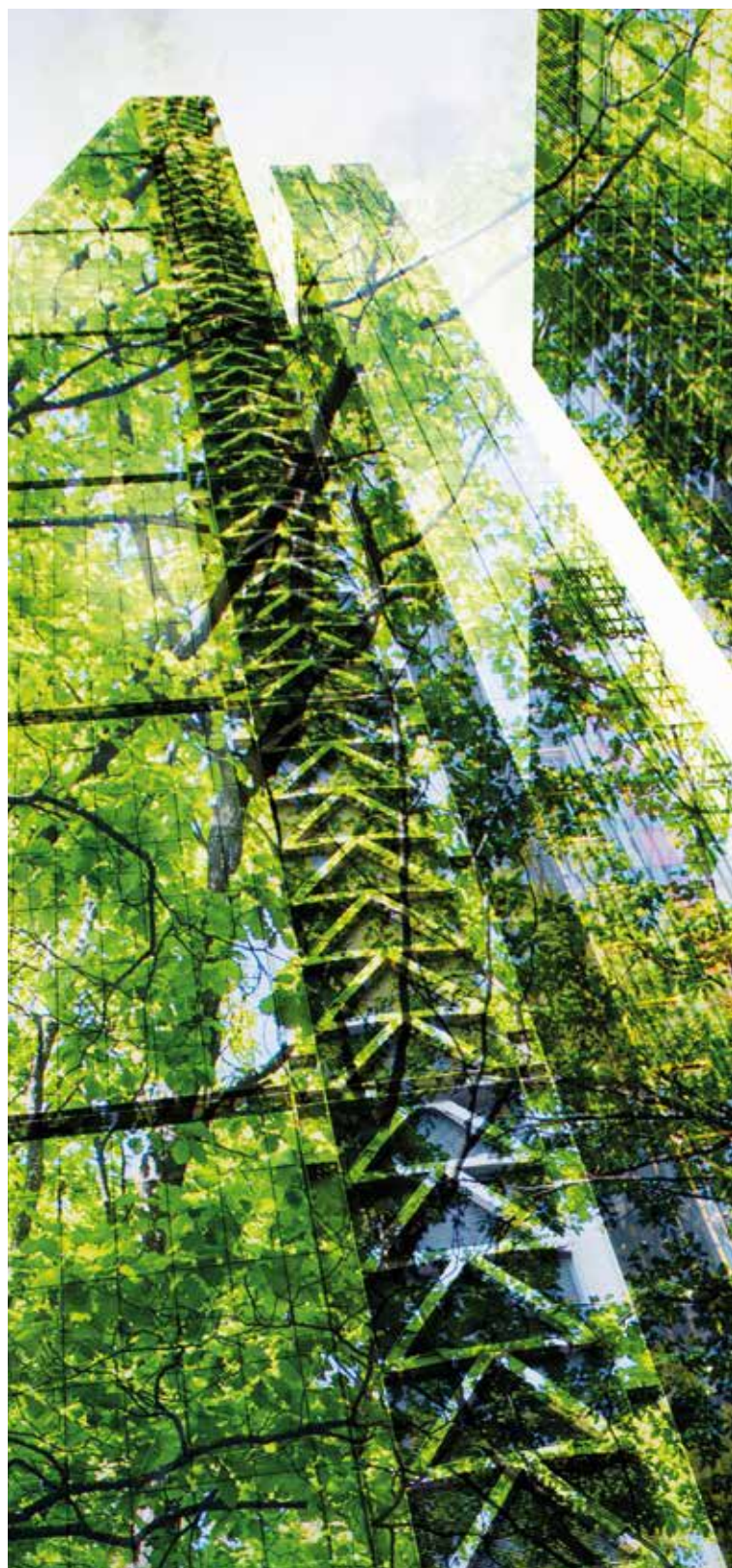
JSME SOUČÁSTÍ JRD GROUP

EKOLOGIE A UDRŽITELNOST OD DEVELOPMENTU AŽ PO ODPADY

JRD GROUP zastřešuje skupinu firem, které se zabývají udržitelnými obory. Divize JRD Development a JRD Land se zaměřují na pozemkový a rezidenční development. Sdružují odborníky na práci s územními celky a urbanistický rozvoj, kteří se věnují akvizici pozemků, jejich scelování a dělení, změnám územních plánů či prodeji stavebních parcel. Na vybraných pozemcích následně probíhá developerská výstavba environmentálně šetrných bytových domů se zdravým vnitřním prostředím, které se JRD věnuje již dvacet let. V současné době je na tomto trhu lídrem.

Divize Energo se zabývá energetikou z obnovitelných zdrojů, provozuje druhý největší větrný park v ČR a fotovoltaické elektrárny v ČR a Maďarsku o výkonu 40 MWp. Divize Plazma se zabývá revoluční metodou zpracování odpadu – plazmovým zplyňováním. Divize Invest se věnuje správě výnosových nemovitostí a zdravému nájemnímu bydlení.

Aby JRD GROUP fungovala jako vzájemně propojený celek, vznikl v roce 2022 Nadační fond pro udržitelný život, který si klade za cíl pomáhat krajině a podporovat projekty na její obnovu.



2022



V ROCE 2022 VZNIKL NADAČNÍ FOND PRO UDRŽITELNÝ ŽIVOT, POMÁHAJÍCÍ KRAJINĚ A PODPORUJÍCÍ PROJEKTY NA JEJÍ OBNOVU.



NADAČNÍ FOND PRO UDRŽITELNÝ ŽIVOT

V roce 2022 jsme pod renomovanou Nadací VIA založili Nadační fond pro udržitelný život JRD GROUP, který přispívá na nejrůznější projekty. Zaměřujeme se zejména na ekologické aktivity, které mají vliv na krajinu a rozvoj komunitního života. Podporujeme také inovace, technologie a kulturní a sportovní události. Nedílnou součástí naší pomoci jsou také humanitární katastrofy, jako bylo například tornádo na Moravě či válka na Ukrajině.



100



V JIZERSKÝCH HORÁCH JSME ZAJISTILI UBYTOVÁNÍ
VÍCE NEŽ 100 UKRAJINSKÝM OBČANŮM.



HUMANITÁRNÍ POMOC UKRAJINĚ

V únoru 2022 byla Ukrajina napadena Ruskem a začal válečný konflikt, který připravil o domovy spousty ukrajinských občanů. Rozhodli jsme se zapojit do pomoci a zajistit jim ubytování v hotelu Epoque v Janově nad Nisou a v penzionu Ráj v Jizerských horách. Ubytovali jsme přes 100 osob, dospělým jsme pomohli sehnat práci a dětem místa ve školách a ve školkách. Kromě toho jsme pořádali pravidelné sbírky oblečení, hraček, domácího textilu i spotřebičů. Věříme, že se zde rodiny zabydlely a našly potřebný klid a bezpečí.

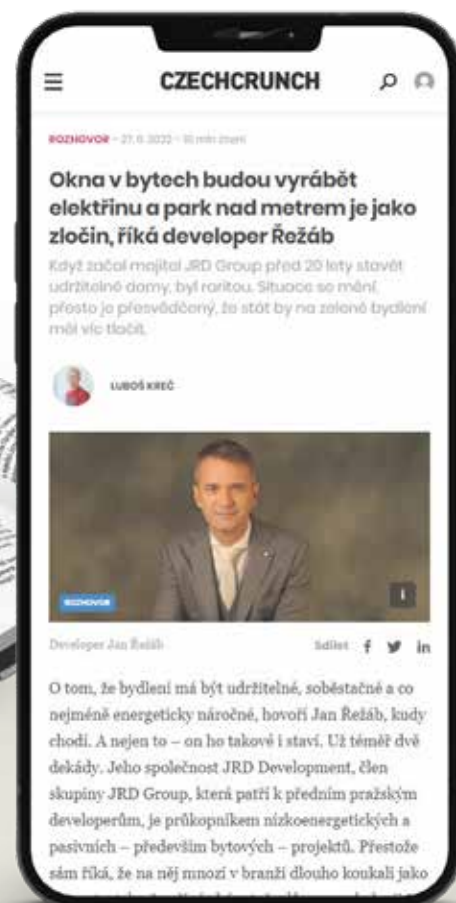
JRD DEVELOPMENT V MÉDIÍCH



Tomáš Rusňák – Hypotécast, 4. 7. 2022

Česká televize – Události, 6. 4. 2022

Odborníkům z JRD GROUP si váží i prestižní česká média, která jejich znalostí využívají v odborných i lifestylových textech o udržitelnosti, stavebnictví či moderní energetice. Majitel společnosti Jan Řežáb často komentuje změny na realitním trhu v České televizi a dává rozhovory do významných periodik od Hospodářských novin až po Forbes.



Časopis E15 – příloha Real-Immo, březen 2022

CzechCrunch, 27. 6. 2022

Moderní architektura je o udržitelnosti

Modrozelené trendy jsou patrné již nyní

Jan Řežáb, autoritativní kardinál ekologie a udržitelnosti prosvětluje celý život, se věnuje environmentálnímu formě výtvarné a dalšími udržitelnými oborům. Je členem redakční rady UCEED ČVUT v Praze. Vystudoval pacovní stavitelství na SPŠ stavitelství v Plzni, absolvoval obor managementu a ekonomika ve studiu na ČVUT v Praze. Založenosti pak sbíral ve Focm Holding. Dálšími stavby Praha či Skanska IS. Zastává pozici ředitele společnosti S-Development a společnosti firmy Elobe v Grazu. V roce 2000 se změnila myšlenka založení projektu HRD, který se přeměnil holdingovou společností. V následujícím období pracoval o moderní a modrozelené architekturu.

Současné vývoje moderní architektury. O jaké jde?

Moderní architektura či ekologická výstavba se musí přizpůsobit nejen současným, ale i přetvářejícím se změnám, které s sebou přinesou budoucnost. A ty změny jsou stále rychlejší, mění se klima, zdroje energie i celá společnost. Zde se dostává každý jednotlivý kus

ovlivňují stáří cílových jednotek, staré ekosystémy i celkové kvality života. Většinou přispívají ke vzniku tepelných ostrovů a výrazně vyšší teplotou, než má jejich okolí. Efektivní město započíná na modrozelené architektuře, tedy na promyšlené hospodářství s vodou, její získáním a zachytáním k pozdějšímu využití a výstavbu věštbu moderního města či obklopení zelení. To přispívá k ochlazení, zlepšuje hospodářství a detoxikaci vody, zachytává prachové částice a zvyšuje biologickou rozmanitost. Každá stěna, vegetační stěna, kompostní zahrada, malá vodní plocha nebo menší nádrž totiž postupně vytváří a mění nádech udržitelnosti a přirovnávají místo k životu.

Co říkáte na využití fotovoltaiky v architektuře a její budoucnost?

Opatřili jsme se fotovoltaikou. Fotovoltaika je klíčovou obnovitelnou zdrojem energie, a proto prochází bouřným průběhem, i v době energetické krize. K minimalizaci spotřeby energie je nutné ji využít přímo na místě a neplytvat s ní. A jednou z možností je právě využití solární energie v kombinaci s dalšími technologiemi, které ji získávají a ukládají v elektrické podobě. K solárním



Jan Řežáb

posuzují dle. I když se kritice obě náhla hodí být. Také mále společnosti se první adaptace na současný stav, musí se s nimi lézt a využít je ve svůj prospěch, tedy k udržitelnějšímu stavu. Dobrou zprávou je, že technologie jsou stále efektivnější, obnovitelné zdroje vyhledávají a energetika nových budov číslí. A moderní architektura se tímto změnila přizpůsobuje také. V Česku již vznikají nejen energeticky soběstačné budovy, ale celá udržitelná městská čtvrti. Jedná se ale o první vlaštovky, ale věřím, že se tento vývoj nezastaví, ale naopak rychlejší.

Co to vlastně znamená energeticky pozitivní dům?

Z odborného hlediska jde o pojem, který se vztáhl při stavbě splňující přísná kritéria energetických úspor a využití obnovitelných zdrojů energie. Tyto objekty se číslí do tří kategorií v průběhu energetické soběstačnosti (PESN).



Časopis Pro město a obec, prosinec 2022
Ročenka Domov – příloha Dům a úspory energie, 2022



Efektivní úspory, 19. 6. 2022
Magazín CzechIndustry, únor 2022

Existuje obrovský segment odpadů či aplikací, pro které je plazmové zplyňování ideálním řešením,

řekl CzechIndustry Marek Lang, člen představenstva Millenium Technologies

Společnost Millenium Technologies se zabývá plazmovým zplyňováním odpadu. Můžete nám o ní říci více?

Plazmové zplyňování je inovativní technologie, která prostřednictvím plazmatu (výron na teplotu 3 000 – 5 000 °C) efektivně převede chemickou energii vstupní suroviny na chemickou energii systému plynu a současně dokáže vtrifikovat její anorganickou část. Provozní teploty v reaktoru jsou na úrovni 1 200 °C až 1 400 °C v dílně dne reaktoru, kde se shromáždí roztažená struska. Vzniklý syntézní plyn může být využit jako zdroj energie nebo k výrobě chemických produktů. O vtrifikovanou strusku je zájem ve stavebnictví pro výrobu izolačních materiálů nebo jako příliv do speciálních betonových směsí.

Proč jste se rozhodli zvolit právě tuto technologii?

Odpad je a zřejmě ještě dlouho bude celosvětovým problémem, ale i příležitostí. Historické způsoby nakládání s odpadem přitom nejsou na zpracování či využití všech typů odpadu dostačující nebo mají svá slabá místa. Zároveň se neustále spínají také ekologické a společenské požadavky. Proto společnost Millenium Technologies hledala inovativní způsob, který by umožnil zásadní změnu v přístupu k odpadům. Věříme, že plazmové zplyňování takové nároky splňuje.

Řáďte více vlastním silami nebo spolupracujete s dalšími subjekty?

Snažíme se být maximálně efektivní, takže spolupracujeme s několika akademickými pracovišti.



Marek Lang, člen představenstva Millenium Technologies

Tato technologie má vlastně dva obrovské přínosy a účely. Jedním z nich je ekologická likvidace v podstatě jakéhokoli typu odpadu. Druhým možností je jeho využití jako zdroje energie či suroviny. Výsledný syntézní plyn či elektrinu je totiž možné rovnou vrátit do výroby a věstřit tak vyřeší dva problémy současně.

Uplatnění nalezneme tedy ve všech provozech, kde se řeší problematika zpracování odpadu – nemocnice, průmyslové a výrobní podniky, obce... ale i tam, kde se momentálně hledá náhrada zemního plynu pro zvýšení energetické soběstačnosti. Velkým přínosem může být také

Odpůrci plazmového zplyňování odpadu tvrdí, že je energeticky velmi náročné a tudíž neekonomické. Jak to vidíte Vy?

Žije velmi záleží na vstupní surovině. Jinou výtečnost, a tedy i návratnost investice budeme mít, pokud budeme zplyňovat různorodý odpad s vysokou vlhkostí, jako například komunální odpad, a na jiné hodnoty se dostaneme například při zpracování nerecyklovatelných plastů či sklolaminátů, kde bude ta návratnost výrazně kratší.

Ne vždy musí být peníze až na prvním místě. Přesto by jste potenciální zájemci rádi věděli, za co jim vyplácí?

Návratnost investice lze v průměru očekávat v průběhu čtyř až deseti let. Zájemce máme například také mezi provozovateli autovrakovič, kteří mají plat za likvidaci (spalování v cementárnách) nerecyklovatelných součástí vysoce rychlostních aut. Díky této technologii si mohou likvidaci zajistit sami, a navíc získat energii třeba pro pohon drtiče odpadu.

Zplyňování odpadu by mohlo nezanedbatelnou měrou přispět k produkci plynu, a firmám, obcím, institucím a dalším uživatelům výrazně usnadnit dnešní složité situace, přeciť jsem si v téškové zprávě vaší společnosti. Můžete to více konkretizovat?

Rada výroben i provozů je nyní ve složité situaci. Nejisté jsou ceny energií i jejich dostatečné dodávky. Plazmové zplyňování by zde mohlo přispět k energetické soběstačnosti i snížení nákladů. Syntézní plyn je v podstatě podobný generátorovému plynu či svítiplynu a lze

Česká televize – Studio ČT24, 15. 7. 2022
Focuson.cz, 7. 7. 2022
Česká televize – Studio ČT24, 7. 7. 2022
Česká televize – Studio ČT24, 6. 4. 2022

ROK 2023: DOKONČENÍ BOHDALECKÉHO KVARTETA A CÍSAŘSKÉ VINICE

V následujícím roce čeká JRD Development mnoho nového, například dokončení projektu Bohdalecké kvarteto v pražské Michli či dokončení projektu Císařská vinice nedaleko parku Ladronka.

Slavnostní poklepání na základní kámen nás čeká u luxusního projektu Bella Vista, který vyrůstá v Troji, přímo za africkým pavilonem pražské zoo.

A podíváme se také do úplně nového rezidenčního segmentu second homes, který zahájíme developmemtem na Šumavě.



2



V ROCE 2023 JRD DOKONČUJE DVA PROJEKTY –
BOHDALECKÉ KVARTETO V PRAŽSKÉ MICHLI
A CÍSAŘSKÁ VINICE NEDALEKO PARKU LADRONKA.





FINANČNÍ ČÁST

ZHODNOCENÍ DOSAŽENÝCH VÝSLEDKŮ A VÝHLED DO BUDOUCNA	32
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O OVĚŘENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI JRD DEVELOPMENT GROUP A.S.	33
KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2022	36
PŘÍLOHA ŘÁDNÉ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI JRD DEVELOPMENT GROUP A.S. K 31. 12. 2022	44





ZHODNOCENÍ DOSAŽENÝCH VÝSLEDKŮ A VÝHLED DO BUDOUCNA

V roce 2022 skupina dosáhla celkových výnosů v hodnotě 1 253 mil. Kč (2021 – 893 mil. Kč) a hodnota aktiv byla 1 732 mil. Kč (2021 – 1 812 mil. Kč). Výše výnosů v jednotlivých letech kolísá v závislosti na počtu a velikosti dokončených rezidenčních projektů.

Konsolidovaný zisk v roce 2022 činil 119 mil. Kč (2021 – 16 mil. Kč).

PLÁNY NA ROK 2023

Divize Development

Kromě realizace rozběhnutých projektů se chceme zaměřit na plánování a rozvoj potenciálu dalších segmentů, jako např. second homes.

V roce 2023 bude skupina věnovat velkou pozornost zkvalitňování vnitřních procesů a jejich efektivitě. Stabilizace skupiny a reakce na změny v ekonomickém prostředí jsou hlavním cílem pro rok 2023. Skupina nemá žádné pobočky ani jinou část obchodního závodu v zahraničí. Konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání, skupina nemá v plánu ukončit činnost. Skupina JRD Development Group a.s. nenabyla v průběhu roku 2022 vlastní akcie. Dodržuje veškeré právní předpisy v oblasti ochrany životního prostředí a v oblasti pracovněprávních vztahů.

Skupina nevyvíjí žádnou aktivitu v oblasti výzkumu a vývoje.

Po rozvahovém datu nedošlo k žádným významným událostem, které by měly vliv na konsolidovanou výroční zprávu skupiny JRD Development Group a.s.

V Praze dne 21. 8. 2023

Ing. Jan Turek

Zpráva nezávislého auditora

o ověření konsolidované účetní závěrky

společnosti

JRD Development Group a.s. k 31. 12. 2022

PKF APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ186 00 Praha 8

počet stran: 4



Zpráva nezávislého auditora

o ověření konsolidované účetní závěrky společnosti JRD Development Group a.s.

Se sídlem: Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10
Identifikační číslo: 086 24 500
Hlavní předmět podnikání: Správa nemovitého majetku

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření konsolidované účetní závěrky je určena akcionářům společnosti JRD Development Group a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky obchodní společnosti JRD Development Group a.s. a jejích dceřiných a přidružených společností (dále také „Skupina“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31. 12. 2022, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty za období 1. 1. 2022 – 31. 12. 2022 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v příloze této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31. 12. 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období 1. 1. 2022 – 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 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 ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené v konsolidované výroční zprávě mimo konsolidovanou účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá správní rada společnosti JRD Development Group a.s.

Naš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu

PKF APOGEO Audit, s.r.o.

2/4



ROHAN BUSINESS CENTRE, Recepce B
Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8

IČ / 271 97 310
DIČ / CZ271 97 310

t / +420 267 997 700
w / www.apogeo.cz

s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování konsolidované 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), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že

- Ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v konsolidované 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 Skupině, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržovaných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost správní rady společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Správní rada společnosti 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 správní rada společnosti JRD Development Group a.s. povinna 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 správní rada plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

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, 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 vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti správní rada společnosti JRD Development Group a.s. uvedla v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky správní radou 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 příloh, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat správní radu společnosti JRD Development Group a.s. 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.

V Praze dne 21.8. 2023

Auditorská společnost:
PKF APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ 186 00 Praha 8
Oprávnění č. 451

Odpovědný auditor:
Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239

PKF APOGEO Audit, s.r.o.

4/4



ROHAN BUSINESS CENTRE, Recepce B
Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8

IČ / 271 97 310

DIČ / CZ271 97 310

t / +420 267 997 700

w / www.apogeo.cz

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2022

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

ke dni 31. 12. 2022 (v celých tisících Kč)

Obchodní firma: JRD Development Group a.s.

Sídlo: Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 – Vinohrady

IČ: 086 24 500

OZNAČENÍ	AKTIVA		ÚČETNÍ OBDOBÍ BĚŽNÉ	ÚČETNÍ OBDOBÍ MINULÉ
	AKTIVA CELKEM	<i>Součet A. – D.</i>	1 732 453	1 812 402
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál		0	0
B.	Dlouhodobý majetek	<i>Součet B. I. – B. II.</i>	261 764	602 676
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	<i>Součet B. I. 1. – B. I. 5.</i>	2 202	1 469
B. I. 1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje		0	0
B. I. 2.	Ocenitelná práva	<i>Součet B. I. 2.1. – B. I. 2.2.</i>	2 141	1 381
B. I. 2.1.	Software		2 136	1 376
B. I. 2.2.	Ostatní ocenitelná práva		5	5
B. I. 3.	Goodwill		0	0
B. I. 4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek		61	88
B. I. 5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	<i>Součet B. I. 5.1. – B. I. 5.2.</i>	0	0
B. I. 5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek		0	0
B. I. 5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek		0	0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	<i>Součet B. II. 1. – B. II. 5.</i>	60 459	406 302
B. II. 1.	Pozemky a stavby	<i>Součet B. II. 1.1. – B. II. 1.2.</i>	46 418	244 570
B. II. 1.1.	Pozemky		18 408	226 982
B. II. 1.2.	Stavby		28 010	17 588
B. II. 2.	Hmotné movité věci a jejich soubory		3 470	3 459
B. II. 3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku		0	0
B. II. 4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	<i>Součet B. II. 4.1. – B. II. 4.3.</i>	0	0
B. II. 4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů		0	0
B. II. 4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny		0	0
B. II. 4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek		0	0
B. II. 5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	<i>Součet B. II. 5.1. – B. II. 5.2.</i>	10 571	158 273
B. II. 5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek		1 500	46 200
B. II. 5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek		9 071	112 073
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	<i>Součet B. III. 1. – B. III. 7.</i>	11 737	19 048
B. III. 1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba		0	0
B. III. 2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba		0	0
B. III. 3.	Podíly – podstatný vliv		0	0
B. III. 4.	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv		0	0
B. III. 5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly		9 237	19 048
B. III. 6.	Zápůjčky a úvěry – ostatní		0	0
B. III. 7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	<i>Součet B. III. 7.1. – B. III. 7.2.</i>	2 500	0
B. III. 7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek		2 500	0
B. III. 7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek		0	0
B. IV.	Kladný konsolidační rozdíl (+), Záporný konsolidační rozdíl (–)		183 360	157 528
B. V.	Cenné papíry a podíly v ekvivalenci		4 006	18 329

OZNAČENÍ	AKTIVA		ÚČETNÍ OBDOBÍ BĚŽNÉ	ÚČETNÍ OBDOBÍ MINULÉ
C.	Oběžná aktiva	<i>Součet C. I. – C. IV.</i>	1 397 320	1 161 684
C. I.	Zásoby	<i>Součet C. I. 1. – C. I. 5.</i>	856 957	620 990
C. I. 1.	Materiál		0	0
C. I. 2.	Nedokončená výroba a polotovary		856 718	620 804
C. I. 3.	Výrobky a zboží	<i>Součet C. I. 3.1. – C. I. 3.2.</i>	239	186
C. I. 3.1.	Výrobky		239	0
C. I. 3.2.	Zboží		0	186
C. I. 4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny		0	0
C. I. 5.	Poskytnuté zálohy na zásoby		0	0
C. II.	Pohledávky	<i>Součet C. II. 1. – C. II. 2.</i>	312 297	187 164
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	<i>Součet C. II. 1.1. – C. II. 1.5.</i>	125 421	135 190
C. II. 1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		0	0
C. II. 1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba		52 774	51 032
C. II. 1.3.	Pohledávky – podstatný vliv		1 700	16 700
C. II. 1.4.	Odložená daňová pohledávka		1 497	0
C. II. 1.5.	Pohledávky – ostatní	<i>Součet C. II. 1.5.1. – C. II. 1.5.4.</i>	69 450	67 458
C. II. 1.5.1.	Pohledávky za společníky		9 600	0
C. II. 1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy		1 358	951
C. II. 1.5.3.	Dohadné účty aktivní		0	0
C. II. 1.5.4.	Jiné pohledávky		58 492	66 507
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	<i>Součet C. II. 2.1. – C. II. 2.4.</i>	186 876	51 974
C. II. 2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		37 875	28 378
C. II. 2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba		68 000	13 444
C. II. 2.3.	Pohledávky – podstatný vliv		0	0
C. II. 2.4.	Pohledávky – ostatní	<i>Součet C. II. 2.4.1. – C. II. 2.4.6.</i>	81 001	10 152
C. II. 2.4.1.	Pohledávky za společníky		151	0
C. II. 2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		0	0
C. II. 2.4.3.	Stát – daňové pohledávky		5 109	1 436
C. II. 2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy		2 825	3 149
C. II. 2.4.5.	Dohadné účty aktivní		75	50
C. II. 2.4.6.	Jiné pohledávky		72 841	5 517
C. III.	Krátkodobý finanční majetek	<i>Součet C. III. 1. – C. III. 2.</i>	0	0
C. III. 1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba		0	0
C. III. 2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek		0	0
C. IV.	Peněžní prostředky	<i>Součet C. IV. 1. – C. IV. 2.</i>	228 066	353 530
C. IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně		470	283
C. IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech		227 596	353 247
D.	Časové rozlišení aktiv	<i>Součet D. 1. – D. 3.</i>	73 369	48 042
D. 1.	Náklady příštích období		21 226	23 860
D. 2.	Komplexní náklady příštích období		27 480	16 985
D. 3.	Příjmy příštích období		24 663	7 197

OZNAČENÍ	PASIVA		ÚČETNÍ OBDOBÍ BĚŽNÉ	ÚČETNÍ OBDOBÍ MINULÉ
	PASIVA CELKEM	<i>Součet A. – E.</i>	1 732 453	1 812 402
A.	Vlastní kapitál	<i>Součet A. I. – A. VII.</i>	221 675	149 782
A. I.	Základní kapitál	<i>Součet A. I. 1. – A. I. 3.</i>	2 001	2 000
A. I. 1.	Základní kapitál		2 001	2 000
A. I. 2.	Vlastní podíly (–)		0	0
A. I. 3.	Změny základního kapitálu		0	0
A. II.	Ážio a kapitálové fondy	<i>Součet A. II. 1. – A. II. 2.</i>	95 658	94 418
A. II. 1.	Ážio		0	0
A. II. 2.	Kapitálové fondy	<i>Součet A. II. 2.1. – A. II. 2.6.</i>	95 658	94 418
A. II. 2.1.	Ostatní kapitálové fondy		95 658	93 674
A. II. 2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/–)		0	0
A. II. 2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/–)		0	744
A. II. 2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/–)		0	0
A. II. 2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/–)		0	0
A. II. 2.6.	Oceňovací rozdíly vyplývající z konsolidačních úprav		0	0
A. III.	Fondy ze zisku	<i>Součet A. III. 1. – A. III. 2.</i>	0	0
A. III. 1.	Ostatní rezervní fondy		0	0
A. III. 2.	Statutární a ostatní fondy		0	0
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/–)	<i>Součet A. IV. 1. – A. IV. 2.</i>	17 108	57 176
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let		17 086	56 564
A. IV. 2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/–)		22	612
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období bez menš. podílů, vč. podílu na VH v ekvivalenci (+/–)	<i>Součet A. V. 1. – A. V. 2.</i>	119 043	16 661
A. V. 1.	Výsledek hospodaření za účetní období (bez podílu na ekvivalenci, bez menšinových podílů)		121 096	18 796
A. V. 2.	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci (+/–)		–2 053	–2 135
A. VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (–)		–18 195	–34 994
A. VII.	Konsolidační rezervní fond		6 060	14 521
B. + C.	Cizí zdroje	<i>Součet B. + C.</i>	1 401 372	1 599 958
B.	Rezervy	<i>Součet B. 1. – B. 4.</i>	12 472	8 742
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		0	0
B. 2.	Rezerva na daň z příjmů		0	0
B. 3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		0	0
B. 4.	Ostatní rezervy		12 472	8 742
C.	Závazky	<i>Součet C. I. – C. II.</i>	1 388 900	1 591 216
C. I.	Dlouhodobé závazky	<i>Součet C. I. 1. – C. I. 9.</i>	688 655	522 171
C. I. 1.	Výdané dluhopisy	<i>Součet C. I. 1.1. – C. I. 1.2.</i>	18 000	0
C. I. 1.1.	Výměnitelné dluhopisy		0	0
C. I. 1.2.	Ostatní dluhopisy		18 000	0
C. I. 2.	Závazky k úvěrovým institucím		16 303	18 551
C. I. 3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		938	0
C. I. 4.	Závazky z obchodních vztahů		42 077	16 297
C. I. 5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		0	0
C. I. 6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		164 817	5 027
C. I. 7.	Závazky – podstatný vliv		5 900	6 649
C. I. 8.	Odložený daňový závazek		0	11 028

OZNAČENÍ	PASIVA		ÚČETNÍ OBDOBÍ BĚŽNÉ	ÚČETNÍ OBDOBÍ MINULÉ
C. I. 9.	Závazky – ostatní	<i>Součet C. I. 9.1. – C. I. 9.3.</i>	440 620	464 619
C. I. 9.1.	Závazky ke společníkům		56 660	3 840
C. I. 9.2.	Dohadné účty pasivní		0	0
C. I. 9.3.	Jiné závazky		383 960	460 779
C. II.	Krátkodobé závazky	<i>Součet C. II. 1. – C. II. 8.</i>	700 245	1 069 045
C. II. 1.	Vydané dluhopisy	<i>Součet C. II. 1.1. – C. II. 1.2.</i>	0	0
C. II. 1.1.	Výměnitelné dluhopisy		0	0
C. II. 1.2.	Ostatní dluhopisy		0	0
C. II. 2.	Závazky k úvěrovým institucím		1 049	1 395
C. II. 3.	Krátkodobé přijaté zálohy		415 908	899 777
C. II. 4.	Závazky z obchodních vztahů		58 812	45 089
C. II. 5.	Krátkodobé směnky k úhradě		0	0
C. II. 6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		21 423	41 744
C. II. 7.	Závazky – podstatný vliv		0	4 650
C. II. 8.	Závazky ostatní	<i>Součet C. II. 8.1. – C. II. 8.7.</i>	203 053	76 390
C. II. 8.1.	Závazky ke společníkům		3 151	0
C. II. 8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci		0	0
C. II. 8.3.	Závazky k zaměstnancům		5 369	2 563
C. II. 8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojiš.		2 642	1 252
C. II. 8.5.	Stát – daňové závazky a dotace		51 419	30 755
C. II. 8.6.	Dohadné účty pasivní		3 626	1 049
C. II. 8.7.	Jiné závazky		136 846	40 771
D.	Časové rozlišení	<i>Součet D. 1. – D. 2.</i>	85 754	53 296
D. 1.	Výdaje příštích období		83 046	50 617
D. 2.	Výnosy příštích období		2 708	2 679
E.	Menšinový vlastní kapitál	<i>Součet E. 1. – E. 4.</i>	23 652	9 366
E. 1.	Menšinový základní kapitál		3 522	473
E. 2.	Menšinové kapitálové fondy		1 785	792
E. 3.	Menšinové ziskové fondy včetně nerozd. zisku a neuhrazené ztráty min. let		-2 430	-29 499
E. 4.	Menšinový výsledek hospodaření běžného úč. období		20 775	37 600

Sestaveno dne: 21. 8. 2023

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni 31. 12. 2022 (v celých tisících Kč)

Obchodní firma: JRD Development Group a.s.

Sídlo: Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 – Vinohrady

IČ: 086 24 500

OZNAČENÍ	TEXT	ÚČETNÍ OBDOBÍ BĚŽNÉ	ÚČETNÍ OBDOBÍ MINULÉ	
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1 202 374	873 925	
II.	Tržby za prodej zboží	121	190	
A.	Výkonová spotřeba	<i>Součet A. 1. – A. 3.</i>	457 196	552 654
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	108	173	
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	6 513	6 073	
A. 3.	Služby	450 575	546 408	
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	407 614	195 315	
C.	Aktivace (-)	-1 109	-61 922	
D.	Osobní náklady	<i>Součet D. 1. – D. 2.</i>	95 250	37 934
D. 1.	Mzdové náklady	70 582	28 239	
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	<i>Součet D. 2.1. – D. 2.2.</i>	24 668	9 695
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	22 698	9 085	
D. 2.2.	Ostatní náklady	1 970	610	
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	21 664	22 912	
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	<i>Součet E. 1.1. – E. 1.3.</i>	21 674	23 560
E. 1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	3 601	3 227	
E. 1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	0	0	
E. 1.3.	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	18 073	20 333	
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	0	0	
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	-10	-648	
III.	Ostatní provozní výnosy	<i>Součet III. 1. – III. 4.</i>	29 955	10 195
III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	705	0	
III. 2.	Tržby z prodeje materiálu	85	18	
III. 3.	Jiné provozní výnosy	28 879	9 993	
III. 4.	Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	286	184	
F.	Ostatní provozní náklady	<i>Součet F. 1. – F. 5.</i>	44 778	23 194
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	10	0	
F. 2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	0	0	
F. 3.	Daně a poplatky	1 205	965	
F. 4.	Rezervy v prov. oblasti a komplex. náklady příštích období	-6 929	5 606	
F. 5.	Jiné provozní náklady	50 492	16 623	
*	Provozní výsledek hospodaření	207 057	114 223	

OZNAČENÍ	TEXT		ÚČETNÍ OBDOBÍ BĚŽNÉ	ÚČETNÍ OBDOBÍ MINULÉ
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	<i>Součet IV. 1. – IV. 2.</i>	256	630
IV. 1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba		256	130
IV. 2.	Ostatní výnosy z podílů		0	500
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		257	12 069
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	<i>Součet V. 1. – V. 2.</i>	0	0
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládaná nebo ovládající osoba		0	0
V. 2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	<i>Součet VI. 1. – VI. 2.</i>	19 854	7 899
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba		7 960	2 130
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		11 894	5 769
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	<i>Součet J. 1. – J. 2.</i>	47 748	29 564
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba		14 481	2 398
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		33 267	27 166
VII.	Ostatní finanční výnosy		246	77
K.	Ostatní finanční náklady		584	638
*	Finanční výsledek hospodaření		-28 233	-33 665
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)		178 824	80 558
L.	Daň z příjmů	<i>Součet L. 1. – L. 2.</i>	36 953	24 162
L. 1.	Daň z příjmů splatná		49 432	24 691
L. 2.	Daň z příjmů odložená		-12 479	-529
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)		141 871	56 396
M.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům		0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (bez podílů na ekvivalenci, vč. menšinových podílů)		141 871	56 396
	Menšinový podíl na výsledku hospodaření za účetní období (-)		20 775	37 600
****	Výsledek hospodaření za účetní období (bez podílů na ekvivalenci, bez menšinových podílů)		121 096	18 796
	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci (+/-)		-2 053	-2 135
*****	Výsledek hospodaření za účetní období (vč. podílů na ekvivalenci, bez menšinových podílů)		119 043	16 661
*	Čistý obrat za účetní období (I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.)		1 252 806	892 916

Sestaveno dne: 21. 8. 2023

PŘÍLOHA ŘÁDNÉ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI JRD DEVELOPMENT GROUP A.S. K 31. 12. 2022

1. CHARAKTERISTIKA KONSOLIDUJÍCÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY A VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU, ÚČETNÍCH JEDNOTEK POD SPOLEČNÝM VLIVEM A PŘIDRUŽENÝCH ÚČETNÍCH JEDNOTEK

A. CHARAKTERISTIKA KONSOLIDUJÍCÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY (DÁLE JEN „SPOLEČNOST“)

Název konsolidující účetní jednotky:

JRD Development Group a.s. (dále jen „společnost“)

Sídlo:

Korunní 810/104,101 00 Praha 10 – Vinohrady

Právní forma:

Akciová společnost

Obchodní rejstřík:

B 24813 vedená u Městského soudu v Praze

Datum zápisu:

21. 10. 2019

Identifikační číslo:

086 24 500

Předmět podnikání:

Správa nemovitého majetku

ZÁPISY DO OBCHODNÍHO REJSTRÍKU:

Dne 18. listopadu 2022 bylo do obchodního rejstříku zapsáno zvýšení základního kapitálu společnosti z částky 2 000 tis. CZK na částku 2 001 tis. CZK.

STATUTÁRNÍ A DOZORČÍ ORGÁNY

Statutárním orgánem společnosti je k 31. prosinci 2022:

Ing. Jan Řežáb, Na Násvi 525/6d, 111 01 Praha 10 – Dolní Měcholupy,
člen správní rady.

Člen správní rady jedná za společnost samostatně.

FYZICKÉ A PRÁVNICKÉ OSOBY PODÍLEJÍCÍ SE VÍCE NEŽ 20 % NA ZÁKLADNÍM KAPITÁLU KONSOLIDUJÍCÍ SPOLEČNOSTI A VÝŠE JEJICH PODÍLU

AKCIONÁŘI K 31. 12. 2022	PODÍL NA ZÁKLADNÍM KAPITÁLU
JRD Group a.s., Korunní 810/104, 101 00 Praha 10, IČO: 267 78 092	80 %
Ostatní akcionáři	20 %
Celkem	100 %

ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SKUPINY:

Skupina koordinuje činnosti konsolidovaných účetních jednotek prostřednictvím servisní společnosti, která je zahrnuta do konsolidačního celku. Servisní společnost má následující útvary: finance, HR, IT, obchod, marketing a projektové řízení.

B. VYMEZENÍ SPOLEČNOSTÍ ZAHRNUTÝCH DO KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY A METODY KONSOLIDACE

Skupina „JRD Development Group a.s.“ zahrnuje společnost a konsolidované účetní jednotky (dále jen „dceřiné společnosti“):

NÁZEV A SÍDLO DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI	MATĚRSKÁ SPOLEČNOST	VELIKOST PODÍLU V ÚJ	METODA KONSOLIDACE
JRD Development s.r.o. IČO: 039 64 990 Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 – Vinohrady	JRD Development Group a.s.	100 %	plná
JRD Lambda s.r.o. IČO: 097 71 573 Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 – Vinohrady	JRD Development Group a.s.	100 %	plná
AKCENT International House Prague s.r.o. IČO: 480 32 778 Bíťovská 1245/3, 140 00 Praha 4 – Michle	JRD Lambda s.r.o.	100 %	plná
JRD 3 s.r.o. IČO: 119 81 431, Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 – Vinohrady	JRD Development Group a.s.	100 %	plná
JRD 4 s.r.o. IČO: 119 81 521, Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 – Vinohrady	JRD Development Group a.s.	100 %	plná
JRD 5 s.r.o. IČO: 144 08 708, Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 – Vinohrady	JRD Development Group a.s.	100 %	plná
JRD Omikron s.r.o. IČO: 106 88 137 Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 – Vinohrady	JRD Development Group a.s.	100 %	plná
JRD Delta s.r.o. IČO: 072 15 894 Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 – Vinohrady	JRD Development Group a.s.	100 %	plná
JRD Beta s.r.o. IČO: 042 95 790 Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 – Vinohrady	JRD Development Group a.s. (75 %) Rezidence Měcholupy s.r.o. (25 %)	100 %	plná
JRD Luka s.r.o. IČO: 069 86 757 Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 – Vinohrady	JRD Development Group a.s.	100 %	plná
JRD Servisní s.r.o. IČO: 241 73 941 Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 – Vinohrady	JRD Development Group a.s.	100 %	plná
Rezidence Měcholupy s.r.o. IČO: 275 89 048 Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 – Vinohrady	JRD Development Group a.s.	100 %	plná

NÁZEV A SÍDLO DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI	MATEŘSKÁ SPOLEČNOST	VELIKOST PODÍLU V ÚJ	METODA KONSOLIDACE
JRD Théta s.r.o. IČO: 106 88 081 Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 – Vinohrady	JRD Development Group a.s.	82,5 %	plná
VPÚ DECO PRAHA a.s. IČO: 601 93 208 Na Pankráci 30, 140 00 Praha 4	JRD Development Group a.s.	65 %	plná
JRD Horizont a.s. IČO: 139 74 564 Antala Staška 1859/34, 140 00 Praha 4 – Krč,	JRD Development Group a.s.	60 %	plná
Měcholupy City s.r.o. IČO: 062 86 887 Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 – Vinohrady	JRD Development Group a.s.	51 %	plná
Rezidence Michelangelova s.r.o. IČO: 044 59 717 Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 – Vinohrady	JRD Development Group a.s.	50 %	plná
JRD Malešice s.r.o. IČO: 242 33 251 Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 – Vinohrady	JRD Development Group a.s.	50 %	plná
Rezidence Stochovská s.r.o. IČO: 042 95 447 Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 – Vinohrady	JRD Development Group a.s.	50 %	plná
JRD Alfa s.r.o. IČO: 042 96 168 Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 – Vinohrady	JRD Development Group a.s.	50 %	plná
JRD Omega s.r.o. IČO: 072 15 789 Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 – Vinohrady	JRD Development Group a.s.	50 %	plná
Rezidence Třebešín s.r.o. IČO: 036 59 372 Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 – Vinohrady	JRD Development Group a.s.	50 %	plná

Společnost se stala ovládající osobou dceřiných společností z titulu vlastnictví většinového podílu na vlastním kapitálu těchto společností.

Konsolidace byla provedena způsobem přímé konsolidace, tj. konsolidace všech podniků konsolidovaného celku najednou.

Všechny konsolidované účetní jednotky byly zahrnuty do skupiny.

Společnost má přidružené účetní jednotky a účetní jednotky pod společným vlivem, které byly zahrnuty do konsolidované účetní závěrky:

NÁZEV A SÍDLO PŘIDRUŽENÉ SPOLEČNOSTI NEBO SPOLEČNOSTI POD SPOLEČNÝM VLIVEM	SPOLEČNOST DRŽÍCÍ PODÍLY V ÚJ	VELIKOST PODÍLU V ÚJ	METODA KONSOLIDACE
JRD Hlubočepy s.r.o. IČO: 274 32 882 Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 – Vinohrady	JRD Development Group a.s.	50 %	poměrná
JRD 2 s.r.o. IČO: 119 81 334 Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 – Vinohrady	JRD Development Group a.s.	15 %	poměrná
Michle 501 s.r.o. IČO: 046 00 037 Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 – Vinohrady	JRD Development Group a.s.	15 %	poměrná
JRD Zeta s.r.o. IČO: 072 15 924 Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 – Vinohrady	JRD Development Group a.s.	15 %	poměrná
Rezidence Kamýk s.r.o. IČO: 025 02 623 Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 – Vinohrady	JRD Development Group a.s.	40 %	ekvivalence
Rezidence Smotlachova s.r.o. IČO: 057 97 209 Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 – Vinohrady	JRD Development Group a.s.	25 %	ekvivalence
JRD Vysočany s.r.o. IČO: 062 86 739 Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 – Vinohrady	JRD Development Group a.s.	25 %	ekvivalence

Účetní závěrky všech společností zahrnutých do Skupiny byly sestaveny k 31. prosinci 2022.

Společnost má dále podíly na účetních jednotkách, které nebyly zahrnuty do konsolidace:

- JRD Kappa s.r.o., IČO: 097 09 991, Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 – Vinohrady, 101 00 Praha 10 (podíl 15 %),
- Rezidence Silurská s.r.o., IČO: 090 75 470, Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 – Vinohrady (podíl 15 %),
- JRD Císařka s.r.o., IČO: 276 29 376, Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 – Vinohrady (podíl 15 %),
- JRD 6 s.r.o., IČO: 144 08 988, Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 – Vinohrady (podíl 15 %),
- Apartmány Hamry s.r.o., IČO: 106 88 048, Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 – Vinohrady (mateřská společnost JRD Théta s.r.o. s podílem 20 %),
- JRD Horní Planá s.r.o., IČO: 144 08 988, Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 – Vinohrady (mateřská společnost JRD 6 s.r.o., podíl 20 %).

C. ZMĚNY VE VYMEZENÍ SPOLEČNOSTÍ VSTUPUJÍCÍCH DO KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY OPROTI MINULÉMU OBDOBÍ

V meziročním porovnání do konsolidace vstoupily nově následující společnosti:

- Michle 501 s.r.o.,
- JRD Zeta s.r.o.,
- JRD 5 s.r.o.,

V meziročním porovnání byly vyloučeny z konsolidace následující společnosti z důvodu zániku v důsledku fúze:

- JRD Alfa Development s.r.o.,
- JRD Beta Development s.r.o.,
- Modletice u zámku s.r.o.,
- Rezidence Červený dvůr s.r.o.,
- Rezidence Hloubětín s.r.o.,
- Rezidence Malešice s.r.o.

D. ZMĚNY V METODÁCH KONSOLIDACE OPROTI MINULÉMU OBDOBÍ

V roce 2022 došlo k následujícím změnám v metodách konsolidace:

NÁZEV SPOLEČNOSTI	METODA KONSOLIDACE V ROCE 2021	METODA KONSOLIDACE V ROCE 2022
VPÚ Deco Praha a.s.	ekvivalence	plná
Rezidence Třebešín s.r.o.	poměrná	plná
JRD Horizont a.s. (dříve Lario DM a.s.)	ekvivalence	plná
Rezidence Měcholupy s.r.o.	poměrná	plná
JRD 2 s.r.o.	plná	poměrná
JRD Servisní (dříve Ecocity Malešice s.r.o.)	ekvivalence	plná

Ve společnostech JRD 2 s.r.o., JRD Zeta s.r.o. a Michle 501 s.r.o. vlastní společnost podíl 15 %. S druhým společníkem je uzavřena smlouva o jednání ve shodě.

2. ÚČETNÍ METODY A OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY

A. ZÁSADY VEDENÍ ÚČETNICTVÍ

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. 12. 2022 byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, s 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, Českým účetním standardem pro podnikatele č. 20 – Konsolidovanou účetní závěrkou a konsolidačními pravidly platnými pro rok 2022.

Účetnictví společností zahrnutých do Skupiny je vedeno v souladu s účetními předpisy platnými v České republice.

Částky v konsolidované účetní závěrce a v příloze jsou zaokrouhleny na tisíce českých korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

B. OCEŇOVÁNÍ MAJETKU A ZÁVAZKŮ

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Nakupovaný dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je oceňován pořizovací cenou. Dlouhodobý hmotný majetek vytvořený vlastní činností je oceněn podle § 25 zákona o účetnictví a § 47 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Dlouhodobý nehmotný majetek vlastní činností Skupina nevytváří.

Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Nakoupené pohledávky se oceňují pořizovací cenou.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

Závazky

Dlouhodobé i krátkodobé závazky včetně úvěrů se vykazují ve jmenovitých hodnotách. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od data, ke kterému je sestavena účetní závěrka.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů.

C. ZPŮSOB STANOVENÍ ÚPRAV HODNOT MAJETKU (ODPISY A OPRAVNÉ POLOŽKY)

Odpisování dlouhodobého majetku

Účetní odpisy dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku Skupina stanoví v interní směrnici jako rovnoměrné. Jednotlivé skupiny dlouhodobého majetku jsou odepisovány následovně:

DRUH MAJETKU	DOBA ODEPISOVÁNÍ
Software a nehmotné výsledky vývoje	3 roky
Audiovizuální díla	18 měsíců
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	5 let
Budovy a stavby	30 let
Technické zhodnocení budovy	30 let, nebo po dobu trvání nájemního vztahu
Osobní automobily	5 let
IT zařízení – notebooky, monitory	3 roky
Kancelářský nábytek	5 let
Jiné	podle zařazovacího protokolu

Opravné položky k pohledávkám

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.

D. ZPŮSOB STANOVENÍ REÁLNÉ HODNOTY MAJETKU A ZÁVAZKŮ

Majetek a závazky jsou oceňovány v pořizovacích cenách.

E. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Skupina k 31. 12. 2022 eviduje ostatní krátkodobý finanční majetek a peněžní prostředky na bankovních účtech a v pokladně. Ostatní krátkodobý finanční majetek představují nakoupené podíly, které jsou drženy za účelem dalšího prodeje.

F. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

Peněžní prostředky (hotovost a bankovní účty) jsou oceněny v nominální hodnotě.

G. VLASTNÍ KAPITÁL SKUPINY

Základní kapitál Skupiny představuje výši kapitálu společnosti zapsanou v obchodním rejstříku. Skupina eviduje fondy ze zisku a také kapitálové fondy, které obsahují ostatní kapitálové fondy, hodnotu oceňovacích rozdílů vyplývajících z konsolidačních úprav, dále oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací a rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací.

H. PŘIJATÉ ÚVĚRY A PŮJČKY

Krátkodobé a dlouhodobé úvěry a půjčky jsou zaúčtovány v jejich jmenovité hodnotě. Za krátkodobý úvěr či půjčku se považuje i část dlouhodobých úvěrů či půjček, která je splatná do jednoho roku od data účetní závěrky.

I. ÚČTOVÁNÍ VÝNOSŮ A NÁKLADŮ

Výnosy a náklady jsou časově rozlišeny, tzn. jsou zařazeny do toho účetního období, do kterého věcně i časově přísluší.

V souladu s principem opatrnosti je na vrub nákladů účtována tvorba rezerv a opravných položek na krytí rizik, ztrát a znehodnocení, které jsou ke dni sestavení účetní závěrky známy.

J. PŘEPOČET CIZÍ MĚNY

Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány kurzem České národní banky platným ke dni uskutečnění účetního případu.

K datu účetní závěrky jsou cizoměnová aktiva a pasiva přepočtena kurzem ČNB platným k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena.

K. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Daň z příjmů ve výkazu zisku a ztráty za dané období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu v odložené dani.

Splatnou daň z příjmů Skupina vypočetla s použitím platné daňové sazby z hospodářského výsledku upraveného o stálé a přechodné rozdíly.

Odložená daň zohledňuje všechny dočasné rozdíly mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo pasiva v rozvaze a jejich daňovou hodnotou. Uplatňuje se zde sazba daně z příjmů právnických osob platná pro účetní období, ve kterém se očekává realizace odložené daně. Odložená daňová pohledávka je zaúčtována, pokud je pravděpodobné, že ji bude možné daňově uplatnit v následujících účetních obdobích.

L. KONSOLIDAČNÍ ROZDÍL

Aktivní konsolidační rozdíl představuje rozdíl mezi pořizovací cenou vkladů dceřiných společností zahrnutých do Skupiny a jejich oceněním podle podílové účasti společnosti na výši vlastního kapitálu vyjádřeného reálnou hodnotou, která vyplývá jako rozdíl reálných hodnot aktiv a reálných hodnot cizího kapitálu ke dni pořízení, resp. dalšího zvýšení účasti.

Záporný konsolidační rozdíl vzniká zejména v situaci, kdy je podíl pořízen za cenu nižší, než je jeho účetní hodnota.

Konsolidační rozdíly se odepisují rovnoměrně 12 nebo 20 let.

Metodika odepisování konsolidačních rozdílů byla stanovena podle předpokládané doby vlastnictví podílu ve Skupině, aby konsolidovaná účetní závěrka podávala věrný a poctivý obraz.

Odpisy aktivního, případně záporného konsolidačního rozdílu se účtují na vrub nákladů, případně ve prospěch výnosů z běžné činnosti a vykazují se ve zvláštní položce konsolidovaného výkazu zisku a ztráty.

3. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ, HMTNÝ A FINANČNÍ MAJETEK A KONSOLIDAČNÍ ROZDÍL

A. PŘEHLED DLOUHODOBÉHO MAJETKU

Dlouhodobý nehmotný majetek

POŘIZOVACÍ CENA

	POČÁTEČNÍ ZÚSTATEK 2022	PŘÍRÚSTKY 2022	ÚBYTKY 2022	KONEČNÝ ZÚSTATEK 2022
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0	0	0
Software	2 923	1 556	0	4 479
Ostatní ocenitelná práva	5	0	0	5
Goodwill	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	162	0	0	162
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
Celkem 2022	3 090	1 556	0	4 646

OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRAVKY

	POČÁTEČNÍ ZÚSTATEK 2022	PŘÍRÚSTKY 2022	ÚBYTKY 2022	KONEČNÝ ZÚSTATEK 2022	ÚČETNÍ HODNOTA
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0	0	0	0
Software	1 547	796	0	2 343	2 136
Ostatní ocenitelná práva	0	0	0	0	5
Goodwill	0	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	74	27	0	101	61
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0
Celkem 2022	1 621	823	0	2 444	2 202

Dlouhodobý hmotný majetek

POŘIZOVACÍ CENA

	POČÁTEČNÍ ZŮSTATEK 2022	PŘÍRŮSTKY 2022	ÚBYTKY 2022	PŘEÚČTOVÁNÍ 2022*	KONEČNÝ STAV 2022
Pozemky	226 982	91 014	188 298	111 290	18 408
Stavby	31 366	11 575	0	0	42 941
Hmotné movité věci a jejich soubory	8 594	5 341	561	0	13 374
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	46 200	1 200	20 000	25 900	1 500
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	112 073	2 799	0	105 801	9 071
Celkem 2022	425 215	111 929	208 859	242 991	85 294

* U položek pozemků a nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku došlo k přeúčtování na nedokončenou výrobu.

OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRAVKY

	POČÁTEČNÍ ZŮSTATEK 2022	PŘÍRŮSTKY 2022	ÚBYTKY 2022	KONEČNÝ ZŮSTATEK 2022	ÚČETNÍ HODNOTA
Pozemky	0	0	0	0	18 408
Stavby	13 778	1 153	0	14 931	28 010
Hmotné movité věci a jejich soubory	5 135	5 330	561	9 904	3 470
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	1 500
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	9 071
Celkem 2022	18 913	6 483	561	24 835	60 459

Úroky nejsou součástí ocenění dlouhodobého majetku.

B. FINANČNÍ LEASING

Skupina nemá majetek najatý formou finančního leasingu.

C. DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK VLASTNĚNÝ SPOLEČNOSTMI SKUPINY

K 31. 12. 2022 eviduje Skupina dlouhodobý finanční majetek v podobě ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů, který tvoří podíly na účetních jednotkách, které nebyly zahrnuty do konsolidace ve výši 9 237 tis. Kč (2021 – 19 048 tis. Kč).

D. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K POŘÍZENÍ MAJETKOVÝCH ÚČASTÍ V ROCE 2022

V průběhu roku 2022 nabyla Skupina podíly na následujících společnostech:

JRD 5 s.r.o. (datum akvizice: duben 2022).

E. KONSOLIDAČNÍ ROZDÍL

Skupina vykazuje k 31. 12. 2022 celkový konsolidační rozdíl ve výši 183 360 tis. Kč (k 31. 12. 2021 ve výši 157 528 tis. Kč), z čehož 189 257 tis. Kč (k 31. 12. 2021 ve výši 160 893 tis. Kč) tvoří kladný konsolidační rozdíl a 5 897 tis. Kč (k 31. 12. 2021 ve výši 3 365 tis. Kč) tvoří záporný konsolidační rozdíl. Tento rozdíl vznikl z titulu nabytí podílů v konsolidujících účetních jednotkách. Konsolidační rozdíl je odepisován rovnoměrně po dobu podle stanovené metodiky. Odpis kladného konsolidačního rozdílu za rok 2022 je zaúčtován ve výši 18 073 tis. Kč (k 31. 12. 2021 ve výši 20 333 tis. Kč) do provozních nákladů a odpis záporného konsolidačního rozdílu za rok 2022 je zaúčtován ve výši 286 tis. Kč (k 31. 12. 2021 ve výši 184 tis. Kč) do ostatních provozních výnosů.

4. ZÁSoby

Zásoby jsou evidovány v celkové hodnotě 856 957 tis. Kč (k 31. 12. 2021 ve výši 620 990 tis. Kč), z čehož největší položku tvoří nedokončená výroba a polotovary ve výši 856 718 tis. Kč (k 31. 12. 2021 ve výši 620 804 tis. Kč). Tato položka je tvořena náklady na developerské projekty ve výstavbě, které budou v následujících letech dokončeny.

5. POHLEDÁVKY

	K 31. 12. 2021	K 31. 12. 2022
Krátkodobé pohledávky	51 974	186 876
Dlouhodobé pohledávky	135 190	125 421
<i>z toho pohledávky se zbývajícím dobou splatnosti nad 5 let</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Celkem pohledávky (brutto)	187 164	312 297

Dlouhodobé pohledávky jsou tvořeny hlavně pohledávkami vůči ovládané nebo ovládající osobě ve výši 52 774 tis. Kč (k 31. 12. 2021 ve výši 51 032 tis. Kč) a jinými pohledávkami ve výši 58 492 tis. Kč (k 31. 12. 2021 ve výši 66 507 tis. Kč). Uvedené dlouhodobé pohledávky tvoří hlavně zápůjčky, které jsou podle smluvních ujednání splatné za více než 1 rok.

Krátkodobé pohledávky jsou z velké části tvořeny pohledávkami z obchodních vztahů ve výši 37 875 tis. Kč (k 31. 12. 2021 ve výši 28 378 tis. Kč), pohledávkami vůči ovládané nebo ovládající osobě ve výši 68 000 tis. Kč (k 31. 12. 2021 ve výši 13 444 tis. Kč) a jinými pohledávkami ve výši 72 841 tis. Kč (k 31. 12. 2021 ve výši 5 517 tis. Kč). Pohledávky z obchodních vztahů jsou z většiny ve splatnosti, opravné položky nebyly v daném účetním období tvořeny a z předchozích let nejsou žádné evidovány. Jiné pohledávky tvoří krátkodobou část zápůjček, která by měla být podle smluvní dokumentace splatná do 1 roku.

6. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIVNÍ

	K 31. 12. 2021	K 31. 12. 2022
Náklady příštích období	23 860	21 226
Komplexní náklady příštích období	16 985	27 480
Příjmy příštích období	7 197	24 663
Celkem	48 042	73 369

Náklady příštích období tvoří fakturované náklady, které souvisejí s developerskými projekty, a to hlavně poradenství. Tyto náklady jsou časově rozlišeny podle časové a věcné souvislosti.

Společnost eviduje komplexní náklady příštích období v rámci časového rozlišení nákladů investovaných do akvizic potenciálních projektů společnosti a do projektových, obchodních a marketingových nákladů s výnosy v budoucích obdobích.

7. KONSOLIDOVANÝ VLASTNÍ KAPITÁL

A. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

DRUH PODÍLU	K 31. 12. 2021	K 31. 12. 2022
Základní	2 000	2 000
Změny základního kapitálu	0	1
Celkem	2 000	2 001

B. STAV KONSOLIDOVANÉHO VLASTNÍHO KAPITÁLU

	ZÁKLADNÍ KAPITÁL	KAPITÁLOVÉ FONDY	FONDY ZE ZISKU	VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ MINULÝCH LET	ZISK/ZTRÁTA BĚŽNÉHO OBDOBÍ BEZ MENŠINOVÝCH PODÍLŮ	ROZHODNUTO O VÝPLATĚ NA ZISKU	KONSOLIDAČNÍ REZERVNÍ FOND	CELKEM
K 31. 12. 2021	2 000	94 418	0	57 176	16 661	-34 994	14 521	149 782
Přírůstky	1	1 240	0	0	119 043	-18 195	0	102 089
Úbytky	0	0	0	40 068	16 661	-34 994	8 461	30 196
K 31. 12. 2022	2 001	95 658	0	17 108	119 043	-18 195	6 060	221 675

Kapitálové fondy jsou složeny z ostatních kapitálových fondů ve výši 95 658 tis. Kč (k 31. 12. 2021 ve výši 93 674 tis. Kč).

8. REZERVY

	ZŮSTATEK K 31. 12. 2021	ZŮSTATEK K 31. 12. 2022
Ostatní rezervy	8 742	12 472
Celkem	8 742	12 472

Ostatní rezervy tvoří z velké části rezerva na garanční opravy.

9. ZÁVAZKY

	K 31. 12. 2021	K 31. 12. 2022
Krátkodobé závazky	1 069 045	700 245
Dlouhodobé závazky	522 171	688 655
<i>z toho závazky se zbývající dobou splatnosti nad 5 let</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Celkem závazky	1 591 216	1 388 900

Dlouhodobé závazky jsou tvořeny závazky k ovládaným nebo ovládajícím osobám ve výši 164 817 tis. Kč (k 31. 12. 2021 ve výši 5 027 tis. Kč) a závazky ke společníkům ve výši 56 660 tis. Kč (k 31. 12. 2021 ve výši 3 840 tis. Kč). Jiné závazky jsou ve výši 383 960 tis. Kč (k 31. 12. 2021 ve výši 460 779 tis. Kč) a tvoří dlouhodobou část přijatých zápůjček od třetích osob.

Krátkodobé závazky jsou tvořeny hlavně krátkodobými přijatými zálohami ve výši 415 908 tis. Kč (k 31. 12. 2021 ve výši 899 777 tis. Kč) a skládají se z přijatých záloh na prodej bytových a nebytových prostor, které budou dokončeny a prodány v následujícím účetním období.

10. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIVNÍ

	K 31. 12. 2021	K 31. 12. 2022
Výdaje příštích období	50 617	83 046
Výnosy příštích období	2 679	2 708
Celkem	53 296	85 754

Výdaje příštích období ve výši 83 046 tis. Kč (k 31. 12. 2021 ve výši 50 617 tis. Kč) jsou tvořeny fakturami přijatými v následujícím účetním období a časově a věcně souvisejícími s aktuálním účetním obdobím. Zůstatek se skládá hlavně z nákladů na stavební práce, které byly provedeny v roce 2022.

11. MAJETEK A ZÁVAZKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE; POTENCIÁLNÍ ZÁVAZKY; CIZÍ MAJETEK UVEDENÝ V ROZVAZE

Neexistují žádné eventuální závazky, které nejsou uvedeny v rozvaze ani v příloze k účetní závěrce. Skupina nedisponuje ani žádným majetkem, který není vykázán v rozvaze.

12. ANALÝZA ZAMĚSTNANCŮ A STRUKTURA OSOBNÍCH NÁKLADŮ SPOLEČNOSTÍ SKUPINY

ANALÝZA ZAMĚSTNANCŮ A OSOBNÍ NÁKLADY

POČET ZAMĚSTNANCŮ	2021	2022
Průměrný přepočtený počet členů vedení	5	5
Průměrný přepočtený počet ostatních zaměstnanců	44	41
Celkem	49	46

Průměrný počet zaměstnanců, které zaměstnávají účetní jednotky, jež jsou konsolidovány pomocí metody poměrné konsolidace: 0

Přehled o osobních mzdových nákladech:

POČET ZAMĚSTNANCŮ	2021 V TIS. Kč	2022 V TIS. Kč
Mzdové náklady	28 239	70 582
Odměny členům orgánů společnosti	0	0
Sociální a zdravotní pojištění	9 085	22 698
Ostatní sociální náklady	610	1 970
Celkem	37 934	95 250

13. ODMĚNY A OSTATNÍ PLNĚNÍ ČLENŮM STATUTÁRNÍCH ORGÁNŮ, DOZORČÍCH ORGÁNŮ A JINÝCH ŘÍDICÍCH ORGÁNŮ SPOLEČNOSTÍ SKUPINY

V roce 2022 nebyly poskytnuty žádné odměny ani jiná plnění členům statutárních orgánů, dozorčích orgánů a jiných řídicích orgánů společností Skupiny.

14. DAŇ Z PŘÍJMŮ ZA SKUPINU

Daňový náklad Skupiny v jednotlivých obdobích zahrnuje:

	2021	2022
Splatná daň	24 691	49 432
Odložená daň	-529	-12 479
Celkem	24 162	36 953

15. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI MIMO SKUPINU

Transakce se spřízněnými stranami mimo Skupinu uskutečněné během účetního období roku 2022 představovaly zejména poskytnuté a přijaté finanční zápůjčky, za něž byly fakturovány úroky, a dále byly fakturovány také náklady služby, a to hlavně na projektový management. Všechny transakce provedené mezi těmito stranami byly provedeny za běžných obchodních podmínek.

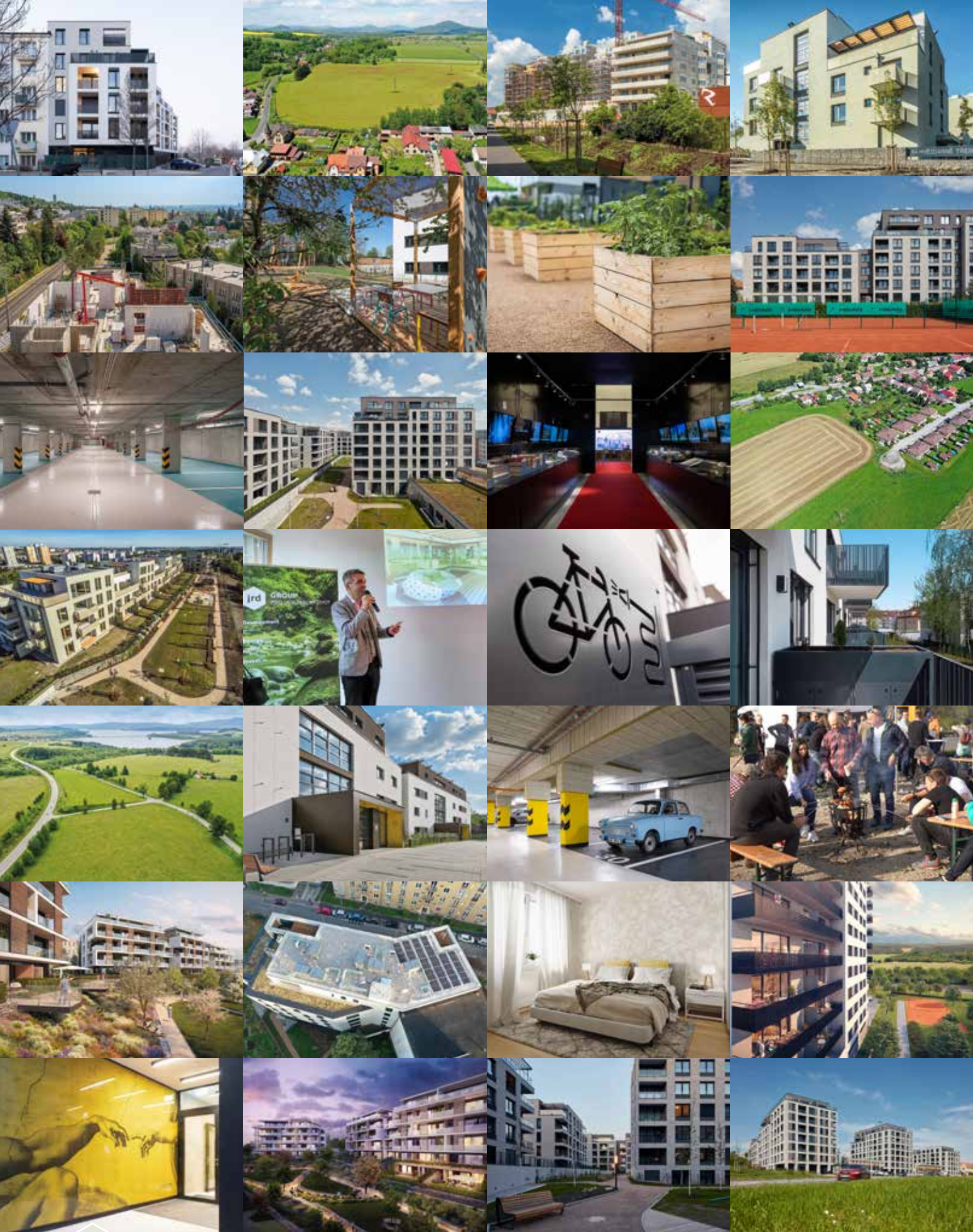
16. UDÁLOSTI PO DATU ŘÁDNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Dne 2. 8. 2023 byla do obchodního rejstříku zapsána změna ve složení správní rady. Členství zaniklo Ing. Janu Řežábovi, novými členy se stali Ing. Jan Turek a Ing. Jan Sadil. Každý člen správní rady zastupuje společnost ve všech věcech samostatně.

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným dalším významným událostem, které by měly vliv na účetní závěrku Skupiny. Konsolidovaná účetní závěrka byla k 31. 12. 2022 zpracována za předpokladu, že Skupina bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

Sestaveno dne: 21. srpna 2023

Ing. Jan Turek,
člen správní rady



NAŠÍM POSLÁNÍM JE STAVĚT TAKOVÉ DOMY, KTERÉ BUDOU KLÁST DŮRAZ NEJEN NA STRÁNKU
 ESTETICKOU A FUNKČNÍ, ALE TAKÉ NA STRÁNKU UDRŽITELNOU. PROTO STAVÍME ZDRAVÉ DOMOVY
 V PASIVNÍM A NÍZKOENERGETICKÉM STANDARDU, S MAXIMÁLNÍM VYUŽITÍM MODERNÍCH TECHNOLOGIÍ
 A S OHLEDEM NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.



