

**P Ř Í L O H A**  
**v účetní závěrce za rok 2024**  
**(od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024)**

**I. Obecné údaje**

- 1) Název: **RAYNADOR a.s.**
- 2) Spisová značka: **B 27167 vedená u Městského soudu v Praze**
- 3) Sídlo: **U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8**
- 4) IČO: **143 53 881**
- 5) Právní forma: **Akciová společnost**
- 6) Kategorizace účetní jednotky: **mikro**
- 7) Statutární orgán:

**Správní rady**

**Člen správní rady**

**Miroslav Dorňák**

- 8) Předmět podnikání: **Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor**
- 9) Datum vzniku: **16. března 2022**
- 10) Základní kapitál společnosti: **2 000 000,- Kč**
- 11) Jediný akcionář:  
**Miroslav Dorňák, dat. nar. 15. září 1976, V Dolině 393, 250 72 Předboj**
- 12) Změny v obchodním rejstříku v roce 2024: **Společnost změnila sídlo společnosti na U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8.**
- 13) Název a sídlo podniků, v nichž má účetní jednotka větší než 20 % podíl:  
**BORTERG RE s.r.o., IČ: 173 34 546, U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8**  
**MERLIMEX MANAGEMENT s.r.o., IČ: 173 36 589, U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8**  
**NORTHOR RE s.r.o., IČ: 173 36 732, U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8**  
**Nemovitostní výkupy s.r.o., IČ: 171 03 371, U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8**  
**BlackBird Holding a.s., IČ: 144 08 902, U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8**
- 14) Počet zaměstnanců: **0**
- 15) Výše poskytnutých půjček, úvěrů, záruk a jiných plnění akcionářům: **Případ nenastal**

## II. Informace o účetních metodách a obecných účetních zásadách

- 1) Způsob účtování zásob: **Případ nenastal**
- 2) Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny u majetku oceněného v této ceně a pořízení v průběhu účetního období: **Případ nenastal**
- 3) Změny ve způsobu postupů účtování, odpisování a uspořádání položek účetní závěrky a obsahového vymezení těchto položek oproti předcházejícímu období: **Případ nenastal**
- 4) Způsob stanovení opravných položek k majetku, s uvedením zdroje informací pro stanovení výše opravných položek: **Případ nenastal**
- 5) Způsob stanovení opravných položek k pohledávkám: **dle uvážení účetní jednotky**
- 6) Způsob sestavení odpisových plánů pro dlouhodobý majetek a použité odpisové metody při stanovení účetních odpisů: **Případ nenastal**

Druh majetku	Metoda odpisování (lineární, zrychlená, výkonová)	Počet let / %
Stavby	Lineární	20-50 let
Budovy	Lineární	30 let
Stroje, přístroje a zařízení	Lineární	2-18 let
Dlouhodobý nehmotný majetek	Lineární	3-6 let

- 7) Způsob uplatnění při přepočtu údajů v cizích měnách na Kč: **transakce prováděné v cizích měnách jsou přepočteny denním kurzem devizy ČNB. Stavby finančních účtů a zúčtovacích vztahů jsou k 31. 12. přepočteny kurzem devizy ČNB.**

## III. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisků a ztrát

- 1) Rozpis odložené daňové povinnosti: **Případ nenastal**
- 2) Dlouhodobý majetek: **Případ nenastal**

## IV. Pohledávky

- 1) Pohledávky dle lhůty splatnosti:

Pohledávky	Před splatností	Po splatností
Obchodní	-	-
Ostatní	141 tis. Kč	-

- 2) Poskytnuté zálohy: **Případ nenastal**
- 3) Opravné položky k pohledávkám: **Případ nenastal**

## V. Změny vlastního kapitálu

	Základní kapitál	Zákonný rezervní fond	Ostatní kapitálové fondy	Výsledek hospodaření minulých let	Výsledek hospodaření běžného období	Celkem
<b>Stav k 1. 1. 2024</b>	2 000	0	0	-343	-120	1 537
<b>Převod HV</b>	0	0	0	-120	120	0
<b>Zisk 2024</b>	0	0	0	0	-1	-1
<b>Stav k 31. 12. 2024</b>	2 000	0	0	-463	-1	1 535

- pozn: zdánlivá chyba součtu "Celkem" je způsobena zaokrouhlením součtu čísel za desetinnou čárkou

## VI. Závazky

- 1) Závazky nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze: **Případ nenastal**
- 2) Závazky dle lhůty splatnosti:

Závazky	Před splatností	Po splatnosti
<b>Obchodní</b>	109 tis. Kč	-
<b>Ostatní</b>	86 044 tis. Kč	-

- 3) Přijaté zálohy: **Případ nenastal**
- 4) Potencionální ztráty, např. nejistý výsledek soudních sporů: **Případ nenastal**

## VII. Rezervy

- 1) Tvorba rezerv: **Případ nenastal**

## VIII. Výnosy

- 1) Rozvržení výnosů:

Tržby z prodeje služeb	500 tis. Kč
------------------------	-------------

Tržby z prodeje služeb byly zahrnuty do čistého obrátu.

## IX. Náklady

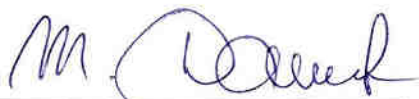
- 1) Rozvržení nákladů:

Ostatní služby	251 tis. Kč
Ostatní provozní náklady – pojistné	232 tis. Kč

## X. Ostatní

- 1) Výdaje vynaložené na výzkum a vývoj: **Případ nenastal**
- 2) Údaje o přeměnách: **Případ nenastal**
- 3) Následné události: **K datu účetní závěrky nebyly známy žádné následné události, které by měly významný dopad na účetní závěrku.**

V Praze dne 28. února 2025



---

Miroslav Dorňák  
člen správní rady

**ROZVAHA v plném rozsahu**

Společnost	RAYNADOR a.s.
IČO	14353881
Město	Praha 8
Ulice	U Rustonky 714/1, Karlín
PSČ	18600
Účetní měna	CZK

Hodnoty v tis. CZK

Název položky	Kód řádku výkazu	31.12.2024		31.12.2023	
		Brutto ÚM	Korekce ÚM	Netto ÚM	Netto ÚM
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>01</b>	<b>87 688</b>	<b>0</b>	<b>87 688</b>	<b>47 669</b>
<b>A. Pohledávky za upsání základní kapitál</b>	<b>02</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B. Stálá aktiva</b>	<b>03</b>	<b>87 116</b>	<b>0</b>	<b>87 116</b>	<b>47 056</b>
<b>B.I. Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>04</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B.I.1. Nehmotné výsledky vývoje	05	0	0	0	0
B.I.2. Ocenitelná práva	06	0	0	0	0
B.I.2.1. Software	07	0	0	0	0
B.I.2.2. Ostatní ocenitelná práva	08	0	0	0	0
B.I.3. Goodwill	09	0	0	0	0
B.I.4. Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10	0	0	0	0
B.I.5. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11	0	0	0	0
B.I.5.1. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12	0	0	0	0
B.I.5.2. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13	0	0	0	0
<b>B.II. Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B.II.1. Pozemky a stavby	15	0	0	0	0
B.II.1.1. Pozemky	16	0	0	0	0
B.II.1.2. Stavby	17	0	0	0	0
B.II.2. Hmotné movité věci a jejich soubory	18	0	0	0	0
B.II.3. Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19	0	0	0	0
B.II.4. Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	0	0	0	0
B.II.4.1. Pěstelské celky trvalých porostů	21	0	0	0	0
B.II.4.2. Dospělá zvířata a jejich skupiny	22	0	0	0	0
B.II.4.3. Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	0	0	0	0
B.II.5. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	24	0	0	0	0
B.II.5.1. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	0	0	0	0
B.II.5.2. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	0	0	0	0
<b>B.III. Dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>27</b>	<b>87 116</b>	<b>0</b>	<b>87 116</b>	<b>47 056</b>
B.III.1. Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	28	87 116	0	87 116	47 056
B.III.2. Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	29	0	0	0	0
B.III.3. Podíly - podstatný vliv	30	0	0	0	0
B.III.4. Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	31	0	0	0	0
B.III.5. Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32	0	0	0	0
B.III.6. Zápůjčky a úvěry - ostatní	33	0	0	0	0
B.III.7. Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34	0	0	0	0
B.III.7.1. Jiný dlouhodobý finanční majetek	35	0	0	0	0
B.III.7.2. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36	0	0	0	0
<b>C. Oběžná aktiva</b>	<b>37</b>	<b>403</b>	<b>0</b>	<b>403</b>	<b>442</b>
<b>C.I. Zásoby</b>	<b>38</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C.I.1. Materiál	39	0	0	0	0
C.I.2. Nedokončená výroba a polotovary	40	0	0	0	0
C.I.3. Výrobky a zboží	41	0	0	0	0
C.I.3.1. Výrobky	42	0	0	0	0
C.I.3.2. Zboží	43	0	0	0	0
C.I.4. Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44	0	0	0	0
C.I.5. Poskytnuté zálohy na zásoby	45	0	0	0	0
<b>C.II. Pohledávky</b>	<b>46</b>	<b>141</b>	<b>0</b>	<b>141</b>	<b>420</b>
C.II.1. Dlouhodobé pohledávky	47	0	0	0	0
C.II.1.1. Pohledávky z obchodních vztahů	48	0	0	0	0
C.II.1.2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	49	0	0	0	0
C.II.1.3. Pohledávky - podstatný vliv	50	0	0	0	0
C.II.1.4. Odložená daňová pohledávka	51	0	0	0	0
C.II.1.5. Pohledávky - ostatní	52	0	0	0	0
C.II.1.5.1. Pohledávky za společnosti	53	0	0	0	0
C.II.1.5.2. Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54	0	0	0	0
C.II.1.5.3. Dohadné účty aktivní	55	0	0	0	0
C.II.1.5.4. Jiné pohledávky	56	0	0	0	0
C.II.2. Krátkodobé pohledávky	57	141	0	141	420
C.II.2.1. Pohledávky z obchodních vztahů	58	0	0	0	0
C.II.2.2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	59	141	0	141	420
C.II.2.3. Pohledávky - podstatný vliv	60	0	0	0	0
C.II.2.4. Pohledávky - ostatní	61	0	0	0	0
C.II.2.4.1. Pohledávky za společnosti	62	0	0	0	0
C.II.2.4.2. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63	0	0	0	0
C.II.2.4.3. Stát - daňové pohledávky	64	0	0	0	0
C.II.2.4.4. Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	0	0	0	0
C.II.2.4.5. Dohadné účty aktivní	66	0	0	0	0
C.II.2.4.6. Jiné pohledávky	67	0	0	0	0
C.II.3. Časové rozlišení aktiv	68	0	0	0	0
C.II.3.1. Náklady příštích období	69	0	0	0	0
C.II.3.2. Komplexní náklady příštích období	70	0	0	0	0
C.II.3.3. Příjmy příštích období	71	0	0	0	0
<b>C.III. Krátkodobý finanční majetek</b>	<b>72</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C.III.1. Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	73	0	0	0	0
C.III.2. Ostatní krátkodobý finanční majetek	74	0	0	0	0
<b>C.IV. Peněžní prostředky</b>	<b>75</b>	<b>262</b>	<b>0</b>	<b>262</b>	<b>22</b>
C.IV.1. Peněžní prostředky v pokladně	76	0	0	0	0
C.IV.2. Peněžní prostředky na účtech	77	262	0	262	22
<b>D. Časové rozlišení aktiv</b>	<b>78</b>	<b>169</b>	<b>0</b>	<b>169</b>	<b>172</b>
D.1. Náklady příštích období	79	169	0	169	172
D.2. Komplexní náklady příštích období	80	0	0	0	0
D.3. Příjmy příštích období	81	0	0	0	0

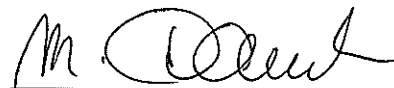
			31.12.2024	31.12.2023
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>82</b>	<b>87 688</b>	<b>47 669</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>83</b>	<b>1 535</b>	<b>1 537</b>
<b>A.I.</b>	<b>Základní kapitál</b>	<b>84</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
A.I.1.	Základní kapitál	85	2 000	2 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	86	0	0
A.I.3.	Změny základního kapitálu	87	0	0
<b>A.II.</b>	<b>Ážio a kapitálové fondy</b>	<b>88</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
A.II.1.	Ážio	89	0	0
A.II.2.	Kapitálové fondy	90	0	0
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	91	0	0
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	92	0	0
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	93	0	0
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	94	0	0
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	95	0	0
<b>A.III.</b>	<b>Fondy ze zisku</b>	<b>96</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	97	0	0
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	98	0	0
<b>A.IV.</b>	<b>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</b>	<b>99</b>	<b>-463</b>	<b>-343</b>
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	-463	-343
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101	0	0
<b>A.V.</b>	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b>	<b>102</b>	<b>-1</b>	<b>-120</b>
A.VI.	Rozhodnuto o zálohách na výplatě podílu na zisku (-)	103	0	0
<b>B+C</b>	<b>Cizí zdroje</b>	<b>104</b>	<b>86 153</b>	<b>46 133</b>
<b>B.</b>	<b>Rezervy</b>	<b>105</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106	0	0
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	107	0	0
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108	0	0
B.4.	Ostatní rezervy	109	0	0
<b>C.</b>	<b>Závazky</b>	<b>110</b>	<b>86 153</b>	<b>46 133</b>
<b>C.I.</b>	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>111</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C.I.1.	Vydané dluhopisy	112	0	0
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113	0	0
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	114	0	0
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	0	0
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	0	0
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	117	0	0
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118	0	0
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119	0	0
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	120	0	0
C.I.8.	Odložený daňový závazek	121	0	0
C.I.9.	Závazky - ostatní	122	0	0
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	123	0	0
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	124	0	0
C.I.9.3.	Jiné závazky	125	0	0
<b>C.II.</b>	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>126</b>	<b>86 153</b>	<b>46 133</b>
C.II.1.	Vydané dluhopisy	127	0	0
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	128	0	0
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	129	0	0
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	130	0	0
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	0	0
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	132	109	12
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133	0	0
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134	86 044	46 121
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	135	0	0
C.II.8.	Závazky ostatní	136	0	0
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	137	0	0
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138	0	0
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	0	0
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	0	0
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	0	0
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	142	0	0
C.II.8.7.	Jiné závazky	143	0	0
<b>C.III.</b>	<b>Časové rozlišení pasív</b>	<b>144</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C.III.1.	Výdaje příštích období	145	0	0
C.III.2.	Výnosy příštích období	146	0	0
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení pasív</b>	<b>147</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
D.1.	Výdaje příštích období	148	0	0
D.2.	Výnosy příštích období	149	0	0

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v druhovém členění

Společnost	RAYNADOR a.s.
IČO	14353881
Město	Praha 8
Ulice	U Rustonky 714/1, Karlín
PSČ	18600
Účetní měna	CZK

Název položky	Kód řádku výkazu	31.12.2024	31.12.2023
I. Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb	01	500	0
II. Tržby za prodej zboží	02	0	0
A. Výkonová spotřeba	03	251	46
A.1. Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
A.2. Spotřeba materiálu a energie	05	0	0
A.3. Služby	06	251	46
B. Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	0	0
C. Aktivace (-)	08	0	0
D. Osobní náklady	09	0	0
D.1. Mzdové náklady	10	0	0
D.2. Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	0	0
D.2.1. Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	0	0
D.2.2. Ostatní náklady	13	0	0
E. Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	0	0
E.1. Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	0	0
E.1.1. Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	0	0
E.1.2. Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	0	0
E.2. Úpravy hodnot zásob	18	0	0
E.3. Úpravy hodnot pohledávek	19	0	0
III. Ostatní provozní výnosy	20	0	0
III.1. Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	0	0
III.2. Tržby z prodaného materiálu	22	0	0
III.3. Jiné provozní výnosy	23	0	0
F. Ostatní provozní náklady	24	234	57
F.1. Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	0	0
F.2. Prodaný materiál	26	0	0
F.3. Daně a poplatky v provozní oblasti	27	2	0
F.4. Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
F.5. Jiné provozní náklady	29	232	57
* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	15	-104
IV. Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	0	0
IV.1. Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládací osoba	32	0	0
IV.2. Ostatní výnosy z podílů	33	0	0
G. Náklady vynaložené na prodané podíly	34	0	0
V. Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35	0	0
V.1. Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládací osoba	36	0	0
V.2. Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0	0
H. Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	0
VI. Výnosové úroky a podobné výnosy	39	0	0
VI.1. Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládací osoba	40	0	0
VI.2. Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	0	0
I. Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J. Nákladové úroky a podobné náklady	43	0	0
J.1. Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládací osoba	44	0	0
J.2. Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	0	0
VII. Ostatní finanční výnosy	46	0	0
K. Ostatní finanční náklady	47	16	16
* Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-16	-16
** Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	-1	-120
L. Daň z příjmů	50	0	0
L.1. Daň z příjmů splatná	51	0	0
L.2. Daň z příjmů odložená	52	0	0
** Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	-1	-120
M. Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
*** Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	-1	-120
* Čistý obrat za účetní období	56	500	0

V Praze dne 28. února 2025



Miroslav Dorňák  
člen správní rady

# Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou zpracovaná dle § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích

zpracovaná statutárním orgánem ovládané osoby, společnosti

**RAYNADOR a.s**

IČO: 143 53 881

se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8

(dále jen „**Ovládaná osoba**“),

a to za období od 01.01.2024 do 31.12.2024

### Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

Ovládající osobou je osoba, která může v obchodní korporaci přímo či nepřímo uplatňovat rozhodující vliv. Ovládanou osobou je obchodní korporace ovládaná ovládající osobou.

Má se za to, že ovládající osobou je osoba, která:

- a. může jmenovat nebo odvolat většinu osob, které jsou členy statutárního orgánu obchodní korporace nebo osobami v obdobném postavení nebo členy kontrolního orgánu obchodní korporace, jejímž je společníkem, nebo může toto jmenování nebo odvolání prosadit, nebo
- b. nakládá s podílem na hlasovacích právech představujícím alespoň 40 % všech hlasů v obchodní korporaci, ledaže stejným nebo vyšším podílem nakládá jiná osoba nebo jiné osoby jednající ve shodě, nebo
- c. s osobami jednajícími ve shodě, které společně nakládají podílem na hlasovacích právech představujícím alespoň 40 % všech hlasů v obchodní korporaci, jsou osobami ovládajícími, ledaže stejným nebo vyšším podílem nakládá jiná osoba nebo jiné osoby jednající ve shodě, nebo
- d. sama nebo společně s osobami jednajícími s ním ve shodě nakládá s podílem na hlasovacích právech představujícím alespoň 30 % všech hlasů v obchodní korporaci a tento podíl představoval na posledních 3 po sobě jdoucích jednáních nejvyššího orgánu této osoby více než polovinu hlasovacích práv přítomných osob.

Konečným vlastníkem Ovládané i Ovládající osoby je pan Miroslav Dorňák, dat. nar. 15. září 1976, trvale bytem V Dolině 393, 250 72 Předboj (dále jen „Konečný vlastník“).

Konečný vlastník ovládá následující společnosti (propojené osoby):

Společnost:	IČO:
BlackBird Real Estate s.r.o.	08731560
BlackBird Services a.s.	27528065
FUTURE CS a.s.	05488966
SPV REAL ESTATE a.s.	06812716
BBRE Rezi Invest a.s.	09322752
BBRE Plzeň s.r.o.	09984950
FRE Naskové 1189 s.r.o. (dříve BBRE Plzeň Beta s.r.o.) (v období do 17. 06. 2024)	10770542
Hutě Rezidence s.r.o.	09725504
BBRE Chrudim a.s.	09960503
Rezidence U řeky a.s. (v období do 14.02.2024)	09880755
BBRE Realitní Gamma s.r.o.	10770372
U Červeňáku I. s.r.o.	09233946
U Červeňáku II. s.r.o.	11876328

Rezi Beta s.r.o.	11876727
Rezi Gamma s.r.o.	11876999
FRE Hollarovo náměstí 13 s.r.o. (dříve Rezi Epsilon s.r.o.) (v období do 17. 06. 2024)	17698308
Rezi Zeta s.r.o.	17698324
BBRE Commercial Invest s.r.o.	10770488
BBRE Realitní Beta s.r.o.	10770321
Commercial Alfa s.r.o. (v období do 14.02.2024)	11877111
Commercial Beta s.r.o.	11877201
Commercial Gamma s.r.o.	11877367
Commercial Epsilon s.r.o. (v období do 15.08.2024, kdy zanikla fúzí do BBRE Commercial Invest s.r.o.)	17698359
Commercial Zeta s.r.o.	17698413
Dubnica Property s.r.o.	08731551
Havlíčkova 648 a.s.	08655553
HOMA holding s.r.o.	25915347
FRE Nuselská 9 s.r.o. (dříve RUDO Nuselská 9, spol. s r.o.) (v období do 17. 06. 2024)	02382768
Industrial Trade Services a.s.	27529002
CATLIKE s.r.o.	24655872
Certifika SML a.s.	27823776
BlackBird REALTY s.r.o.	08370699
BlackBird Holding, a.s.	14408902
BlackBird Investiční Alfa s.r.o.	19462069
BlackBird Investiční Beta s.r.o.	19464886
BlackBird Investiční Gamma s.r.o.	19464924
Flex Real Estate a.s. (dříve Clawson ave a.s.) (v období do 17. 06. 2024)	19302452
FRE Národní obrany 4 s.r.o. (dříve OF1, s.r.o.) (v období do 17. 06. 2024)	09607862
KÁVOVINY Property, s.r.o. (v období do 14.02.2024)	17468175
RAYNADOR a.s.	14353881
VARALDIS a.s.	14340127

Nemovitostní výkupy s.r.o.	17103371
Nemovitostní projekty s.r.o.	21747601
Nemovitostní výkupy - byty, a.s.	22301674
SPV Vlašim s.r.o.	21736791
BORTERG RE s.r.o.	17336546
MERLIMEX MANAGEMENT s.r.o.	17336589
NORTHOR RE s.r.o.	17336732
Eripio Consulting s.r.o.	24122831
Duhamel s.r.o.	05000327
BlackBird RE Fond SICAV a.s.	19138661
ALCOR INV. HOLDING a.s.	19150326
ALCOR INVESTMENTS a.s.	06992927
Home Service Partner SK s.r.o.	54297567 (společnost dle slovenského práva)
Home Service Partner s.r.o.	09935274
Cavallino Group s.r.o.	04538749
UTI Slovensko s.r.o.	53738195 (společnost dle slovenského práva)
Car Service Group PL Sp. Z o.o.	248-270-13-98 (společnost dle polského práva)
3CG s.r.o.	01532324
Car Service Partner s.r.o.	6143911
Car Service Partner Kft.	01 09 384552 (společnost dle maďarského práva)
Car Service Partner Sp. Z o.o.	0000919175 (společnost dle polského práva)
Car Service Partner Spain SL	B10523389 (společnost dle španělského práva)
Fingood s.r.o.	03328074
Fingood fond s.r.o.	05518474
Fingood servisní s.r.o.	05663920
GTB holding a.s.	06143920
Knights of Camelot s.r.o.	05311012
KV 78 s.r.o.	07559496

Rezi Delta s.r.o. (do 12.05.2024 pod kontrolou BBRE Rezi Invest a.s. od 13.05.2024 pod kontrolou KV 78, s.r.o.)	17253161
CZECH INDUSTRIAL FUND SICAV a.s.	19415931
KISITA MINING COMPANY LIMITED	80010000524854 (společnost dle ugandského práva)
Mizar Star s.r.o.	09935321
Dajbych s.r.o.	62622099
Mendoleza a.s.	11919973
Cevejedok s.r.o.	11999497
Defendo Trade a.s.	14037831
Sportustaje s.r.o.	14204886
Pohabrofu s.r.o.	14204941
Vendrekaso a.s.	14034191
ARMY SPV a.s.	06861202
Mizar Star s.r.o.	09935321
Auto Kolbenova s.r.o.	21386706
Cod SPV 10, s.r.o. (v období od 26.07.2024)	54149967 (společnost dle slovenského práva)

#### Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů

Ovládaná osoba je holdingovou společností určenou pro správu a podporu projektových společností, které rozvíjí konkrétní nemovitostní projekty. Ovládané osobě jsou v této souvislosti ze strany propojených osob poskytována plnění, která jí umožňují dosáhnout zamýšleného cíle.

#### Způsob a prostředky ovládnání

Ovládnání je uplatňováno prostřednictvím 100% podílu Ovládající osoby na hlasovacích právech Ovládané osoby.

**Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle účetní závěrky za účetní období bezprostředně předcházející účetnímu období, za něž se zpracovává zpráva o vztazích**

V roce 2024 proběhla tato jednání týkající se majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu Ovládané osoby nebo na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob: Společnost poskytla příplatek mimo základní kapitál dceřiné společnosti BlackBird Holding a.s.

**Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými.**

Ovládaná osoba eviduje následující smlouvy s propojenými osobami:

Protistrana:	Popis jednání:
BlackBird Holding a.s.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál
Commercial Beta s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb
MERLIMEX MANAGEMENT s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál

#### **Hodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami**

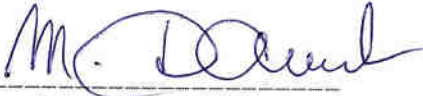
Statutární orgán Ovládané společnosti hodnotí vzájemné vztahy Ovládané osoby a propojených osob jako výhodné, zejména s ohledem na skutečnost, že Ovládaná osoba využívá (i) synergií při propagaci, (ii) financování umožňující podnikatelkou činnost Ovládané osoby, (iii) synergií při společném rozvoji projektů a související úspory z rozsahu atp.

Žádné nevýhody plynoucí ze vztahů Ovládané osoby a propojených osob nebyly statutárním orgánem identifikovány.

Vztahy Ovládané osoby a propojených osob nevykazují žádná relevantní rizika a nejsou spojena s žádnou újmou, která by měla vzniknout Ovládané osobě.

## Podpisová strana

Zpráva byla projednána a schválena všemi členy statutárního orgánu Ovládané osoby dne 28. února 2025, což členové statutárního orgánu Ovládané osoby potvrzují podpisem:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Dorňák', written over a horizontal line.

Miroslav Dorňák  
člen správní rady