

Zpráva nezávislého auditora
o auditu konsolidované účetní závěrky sestavené k 31.12.2024 společnosti
RAYNADOR a.s., IČ: 143 53 881,
se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8 a jejích dceřiných společností
určená pro akcionáře a správní radu

Výrok auditora

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

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31.12.2024 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit 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.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnost, že konsolidovaná účetní závěrka společnosti RAYNADOR a. s. vykazuje v konsolidované Rozvaze k 31. 12. 2024 zápornou hodnotu vlastního kapitálu ve výši – 334 185 tis. CZK.

Ostatní informace k 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 statutární orgán společnosti RAYNADOR a.s.

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posoudíme, 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 způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s konsolidovanou 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 obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost správní rady jako statutárního orgánu společnosti RAYNADOR a.s. za konsolidovanou účetní závěrku

Statutární orgán společnosti RAYNADOR a.s. odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je statutární orgán společnosti RAYNADOR a.s. je povinen 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 statutární orgán plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

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

(koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán společnosti RAYNADOR a.s. uvedl v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky statutární orgán společnosti RAYNADOR a.s. a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat statutárního orgán společnosti RAYNADOR 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.

Verifikace SUED, a. s.
S.K. Neumanna 2708
530 02 Pardubice
číslo oprávnění 571



Ing. Ivana Hubáčková
statutární auditor
číslo oprávnění 2099

V Pardubicích dne 31.8.2025

Konsolidovaná výroční zpráva

ke konsolidované účetní závěrce

k datu

31. 12. 2024

RAYNADOR a.s.

Obsah

1. Úvod.....	3
2. Údaje o společnosti.....	3
3. Statutární orgán.....	3
4. Údaje o základním kapitálu.....	3
5. Schéma konsolidované skupiny Společnosti.....	4
Dceřiné společnosti RAYNADOR a.s.....	5
6. Předmět činnosti konsolidovaných společností ve skupině RAYNADOR a.s.....	7
7. Údaje o důležitých skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni.....	15
8. Údaje o uplynulém a předpokládaném vývoji obchodní korporace.....	15
9. Údaje o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje.....	15
10. Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí.....	15
11. Údaje o pořízování vlastních akcií.....	15
12. Údaje o tom, zda má účetní jednotka organizační složku podniku v zahraničí.....	16
13. Osoby odpovědné za konsolidovanou výroční zprávu.....	16

1. Úvod

Společnost se řídí platnými zákony České republiky a konsolidovaná výroční zpráva je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví a zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

2. Údaje o společnosti

Název účetní jednotky: RAYNADOR a.s.
Právní forma: akciová společnost
Datum zápisu: 16. 03. 2022
Sídlo účetní jednotky: U Rustonky 714/1, Karlín
Praha 8, 186 00
IČ: 143 53 881
DIČ: CZ14353881

(dále jen Společnost)

Obchodní korporace je zapsána do obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, spisová značka B 27167.

Předmět podnikání za celou skupinu:

- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

3. Statutární orgán

Správní rada

Člen správní rady: Miroslav Dorňák

4. Údaje o základním kapitálu

Základní kapitál obchodní korporace činí 2 000 000,-- Kč a ke dni účetní závěrky byl splacen v plné výši. Je rozdělen na 20 Ks kmenových akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 100 tis. Kč za akcii.

5. Schéma konsolidované Společnosti

Název podniku	majetkový podíl	podíl vlivu
RAYNADOR a.s. mateřský podnik	-	-
BBRE Commercial Invest s.r.o.	100 %	100 %
BBRE Chrudim a.s.	100 %	100 %
BBRE Plzeň s.r.o.	100 %	100 %
BBRE Realitní Beta s.r.o.	100 %	100 %
BBRE Realitní Gamma s.r.o.	100 %	100 %
BBRE Rezi Invest a.s.	100 %	100 %
BlackBird Holding a.s.	100 %	100 %
BlackBird Investiční Alfa s.r.o.	80 %	80 %
BlackBird Investiční Beta s.r.o.	100 %	100 %
BlackBird Investiční Gamma s.r.o.	100 %	100 %
BlackBird Real Estate s.r.o.	100 %	100 %
BlackBird REALTY s.r.o.	100 %	100 %
BlackBird Services a.s.	100 %	100 %
BORTERG RE s.r.o.	100 %	100 %
CATLIKE s.r.o.	100 %	100 %
Certifika SML a.s.	100 %	100 %
Cod SPV 10 s.r.o.	51 %	51 %
Commercial Gamma s.r.o.	100 %	100 %
Commercial Zeta s.r.o.	100 %	100 %
Dubnica Property s.r.o.	100 %	100 %
FUTURE CS a.s.	100 %	100 %
Havlíčková 648 a.s.	100 %	100 %
HOMA holding s.r.o.	100 %	100 %
Hutě Rezidence s.r.o.	100 %	100 %
Industrial Trade Services a.s.	100 %	100 %
MERLIMEX MANAGEMENT s.r.o.	100 %	100 %
Nemovitostní projekty s.r.o.	100 %	100 %
Nemovitostní výkupy s.r.o.	100 %	100 %
Nemovitostní výkupy – byty a.s.	100 %	100 %
NORTHOR RE s.r.o.	100 %	100 %
Rezi Beta s.r.o.	100 %	100 %
Rezi Gamma s.r.o.	100 %	100 %
Rezi Zeta s.r.o.	100 %	100 %
SPV Vlašim s.r.o.	100 %	100 %
SPV REAL ESTATE a.s.	100 %	100 %
U Červeňáku I s.r.o.	100 %	100 %
U Červeňáku II s.r.o.	100 %	100 %

Dceřiné společnosti RAYNADOR a.s.

Společnost	Sídlo	IČ	ZK v tis. Kč	Podíl na ZK (v %)
RAYNADOR a.s.	U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8	143 53 881	2 000	100
BBRE Commercial Invest s.r.o.	U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8	107 70 488	1	100
BBRE Chrudim a.s.	U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8	099 60 503	2 000	100
BBRE Plzeň s.r.o.	U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8	099 84 950	1	100
BBRE Realitní Beta s.r.o.	U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8	107 70 321	1	100
BBRE Realitní Gamma s.r.o.	U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8	107 70 372	1	100
BBRE Rezi Invest a.s.	U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8	093 22 752	2 000	100
BlackBird Holding a.s.	U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8	144 08 902	2 000	100
BlackBird Investiční Alfa s.r.o.	U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8	194 62 069	1	80
BlackBird Investiční Beta s.r.o.	U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8	194 64 886	1	100
BlackBird Investiční Gamma s.r.o.	U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8	194 64 924	1	100
BlackBird Real Estate s.r.o.	U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8	087 31 560	100	100
BlackBird REALTY s.r.o.	U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8	083 70 699	200	100
BlackBird Services a.s.	U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8	275 28 065	2 100	100
BORTERG RE s.r.o.	U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8	173 36 546	1	100
CATLIKE s.r.o.	U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8	246 55 872	15 735	100
Certifika SML a.s.	U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8	278 23 776	2 000	100
Cod SPV 10 s.r.o.	Štefánikova 9, 949 01 Nitra SK	541 49 967	126	51
Commercial Gamma s.r.o.	U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8	118 77 367	1	100

Commercial Zeta s.r.o.	U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8	176 98 413	1	100
Dubnica Property s.r.o.	U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8	087 31 551	100	100
FUTURE CS a.s.	U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8	054 88 966	2 000	100
Havlíčkova 648 a.s.	U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8	086 55 553	2 000	100
HOMA holding s.r.o.	Masarykovo náměstí 900, Chrudim IV, 537 01 Chrudim	259 15 347	2 000	100
Hutě Rezidence s.r.o.	U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8	097 25 504	200	100
Industrial Trade Services a.s.	U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8	275 29 002	2 000	100
MERLIMEX MANAGEMENT s.r.o.	U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8	173 36 589	1	100
Nemovitostní projekty s.r.o.	U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8	217 47 601	1	100
Nemovitostní výkupy s.r.o.	U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8	171 03 371	1	100
Nemovitostní výkupy – byty a.s.	U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8	223 01 674	2 000	100
NORTHOR RE s.r.o.	U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8	173 36 732	1	100
Rezi Beta s.r.o.	U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8	118 76 727	1	100
Rezi Gamma s.r.o.	U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8	118 76 999	1	100
Rezi Zeta s.r.o.	U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8	176 98 324	1	100
SPV Vlašim s.r.o.	U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8	217 36 791	10	100
SPV REAL ESTATE a.s.	U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8	068 12 716	2 000	100
U Červeňáku I s.r.o.	U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8	092 33 946	200	100
U Červeňáku II s.r.o.	U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8	118 76 328	1	100

Tabulka č. 1 – dceřiné Společnosti RAYNADOR a.s. a jejich majetkové podíly.
Hlasovací práva jsou v souladu s majetkovou účastí.

Do konsolidačního celku nově přibýly tyto společnosti :

Společnost	%	Vlastník
Cod SPV 10 s.r.o.	51 %	Nemovitostní výkupy s.r.o.
Nemovitostní projekty s.r.o.	100 %	Nemovitostní výkupy s.r.o.
Nemovitostní výkupy – byty a.s.	100 %	Nemovitostní výkupy s.r.o.
SPV Vlašim s.r.o.	100 %	Nemovitostní výkupy s.r.o.

6. Předmět činnosti konsolidovaných společností RAYNADOR a.s.

Název podniku	IČ	Předmět činnosti
RAYNADOR a.s. mateřský podnik	143 53 881	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
BBRE Commercial Invest s.r.o.	107 70 488	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
BBRE Chrudim a.s.	099 60 503	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
BBRE Plzeň s.r.o.	099 84 950	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
BBRE Realitní Beta s.r.o.	107 70 321	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
BBRE Realitní Gamma s.r.o.	107 70 372	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
BBRE Rezi Invest a.s.	093 22 752	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
BlackBird Holding a.s.	144 08 902	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
BlackBird Investiční Alfa s.r.o.	194 62 069	Správa vlastního majetku. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu oborů činnosti: Zprostředkování obchodu a služeb; Velkoobchod a maloobchod; Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály;

		<p>Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; Pronájem a půjčování věcí movitých; Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků; Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení; Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy; Poskytování technických služeb; Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor</p>
BlackBird Investiční Beta s.r.o.	194 64 886	<p>Správa vlastního majetku. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu oborů činnosti: Zprostředkování obchodu a služeb; Velkoobchod a maloobchod; Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály; Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; Pronájem a půjčování věcí movitých; Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků; Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení; Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy; Poskytování technických služeb; Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor</p>
BlackBird Investiční Gamma s.r.o.	194 64 924	<p>Správa vlastního majetku. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu oborů činnosti: Zprostředkování obchodu a služeb; Velkoobchod a maloobchod; Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály; Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; Pronájem a půjčování věcí movitých; Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků; Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení; Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy; Poskytování technických služeb;</p>

		Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
BlackBird Real Estate s.r.o.	087 31 560	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
BlackBird REALTY s.r.o.	083 70 699	Zprostředkování obchodu a služeb Velkoobchod a maloobchod Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy
BlackBird Services a.s.	275 28 065	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu oborů činností: - Přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti; - Zprostředkování obchodu a služeb; - Velkoobchod a maloobchod; - Údržba motorových vozidel a jejich příslušenství; - Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; - Pronájem a půjčování věcí movitých; - Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků; - Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy; - Poskytování technických služeb.
BORTERG RE s.r.o.	173 36 546	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
CATLIKE s.r.o.	246 55 872	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu následujících oborů činnosti podle přílohy 4 živnostenského zákona: - Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
Certifika SML a.s.	278 23 776	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu následujících oborů činnosti podle přílohy 4 živnostenského zákona: - Vydavatelské činnosti, polygrafická výroba, knihařské a kopírovací práce;

		<ul style="list-style-type: none"> - Přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti; - Zprostředkování obchodu a služeb; - Velkoobchod a maloobchod; - Skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě; - Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; - Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků; - Projektování pozemkových úprav; - Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení; <p>Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.</p>
Cod SPV 10 s.r.o.	54 149 967	<ul style="list-style-type: none"> - Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod); - Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby; - Administratívne služby; - Přípravné práce k realizácii stavby; - Uskutočňovanie stavieb a ich zmien; - Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov; - Reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky; - Činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov.
Commercial Gamma s.r.o.	118 77 367	<p>Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zprostředkování obchodu a služeb; - Velkoobchod a maloobchod; - Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály; - Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; - Pronájem a půjčování věcí movitých; - Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků; - Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení; - Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy; - Poskytování technických služeb; <p>Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.</p>
Commercial Zeta s.r.o.	176 98 413	<p>Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu</p>

		<p>následujících oborů činnosti podle přílohy 4 živnostenského zákona</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zprostředkování obchodu a služeb; - Velkoobchod a maloobchod; - Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály; - Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; - Pronájem a půjčování věcí movitých; - Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků; - Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení; - Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy; - Poskytování technických služeb; <p>Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.</p>
Dubnica Property s.r.o.	087 31 551	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
FUTURE CS a.s.	054 88 966	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
Havlíčková 648 a.s.	086 55 553	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
HOMA holding s.r.o.	259 15 347	Hostinská činnost. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Pekařství, cukrářství.
Hutě Rezidence s.r.o.	097 25 504	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
Industrial Trade Services a.s.	275 29 002	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu následujících oborů činnosti podle přílohy 4 živnostenského zákona; - Zprostředkování obchodu a služeb; - Velkoobchod a maloobchod; - Skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě; - Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; - Pronájem a půjčování věcí movitých; Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
MERLIMEX MANAGEMENT s.r.o.	173 36 589	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

<p>Nemovitostní projekty s.r.o.</p>	<p>217 47 601</p>	<p>Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor; Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu oborů činnosti: - Zprostředkování obchodu a služeb; - Velkoobchod a maloobchod; - Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály; - Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; - Pronájem a půjčování věcí movitých; - Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků; - Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení; - Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy; - Poskytování technických služeb.</p>
<p>Nemovitostní výkupy s.r.o.</p>	<p>171 03 371</p>	<p>Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu oborů činnosti: - Zprostředkování obchodu a služeb; - Velkoobchod a maloobchod; - Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály; - Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; - Pronájem a půjčování věcí movitých; - Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků; - Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení; - Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy; - Poskytování technických služeb.</p>
<p>Nemovitostní výkupy – byty a.s.</p>	<p>223 01 674</p>	<p>-Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor; -Zprostředkování obchodu a služeb; -Velkoobchod a maloobchod; -Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály; -Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; -Pronájem a půjčování věcí movitých; -Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků;</p>

		<ul style="list-style-type: none"> -Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení; -Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy; -Poskytování technických služeb.
NORTHOR RE s.r.o.	173 36 732	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
Rezi Beta s.r.o.	118 76 727	<p>Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu oborů činnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zprostředkování obchodu a služeb; - Velkoobchod a maloobchod; - Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály; - Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; - Pronájem a půjčování věcí movitých; - Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků; - Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení; - Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy; - Poskytování technických služeb; <p>Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor</p>
Rezi Gamma s.r.o.	118 76 999	<p>Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu oborů činnosti:</p> <p>Zprostředkování obchodu a služeb;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Velkoobchod a maloobchod; - Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály; - Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; - Pronájem a půjčování věcí movitých; - Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků; - Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení; - Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy; - Poskytování technických služeb; <p>Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor</p>

Rezi Zeta s.r.o.	176 98 324	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu oborů činnosti: <ul style="list-style-type: none"> - Zprostředkování obchodu a služeb; - Velkoobchod a maloobchod; - Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály; - Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; - Pronájem a půjčování věcí movitých; - Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků; - Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení; - Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy; - Poskytování technických služeb; Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
SPV Vlašim s.r.o.	217 36 791	-Zprostředkování obchodu a služeb; -Velkoobchod a maloobchod; -Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály; -Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; -Pronájem a půjčování věcí movitých; -Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků; -Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení; -Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy; -Poskytování technických služeb.
SPV REAL ESTATE a.s.	068 12 716	-Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor; -Správa vlastního majetku. -Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu oborů činnosti: -Zprostředkování obchodu a služeb; -Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků.
U Červeňáku I s.r.o.	092 33 946	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
U Červeňáku II s.r.o.	118 76 328	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu oborů činnosti: -Zprostředkování obchodu a služeb;

		<ul style="list-style-type: none">-Velkoobchod a maloobchod;-Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály;-Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí;-Pronájem a půjčování věcí movitých;-Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků;-Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení;-Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy;-Poskytování technických služeb;Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
--	--	---

7. Údaje o důležitých skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni

Po rozvahovém dni nenastaly žádné důležité skutečnosti.

8. Údaje o uplynulém a předpokládaném vývoji Společnosti

Tržby Společnosti za rok 2024 byly v celkové výši 129 157 tis. Kč. Konsolidovaný výsledek hospodaření očištěný o daň je ve výši 44 146 tis. Kč.

V oblasti pracovněprávních vztahů obchodní korporace dodržuje všechny zákonné normy. Společnost zaměstnávala za sledované období průměrně 16 zaměstnanců, z toho jsou 2 řídicí pracovníci. Celkové osobní náklady za rok 2024 byly ve výši 23 221 tis Kč.

Do budoucna Společnost hodlá rozvíjet podnikovou strategii a nadále bude pokračovat ve své činnosti.

9. Údaje o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost v daném období žádné výdaje na výzkum a vývoj nevynaložila.

10. Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí

K problematice životního prostředí lze konstatovat, že Společnost svou činností nenarušuje životní prostředí.

11. Údaje o pořizování vlastních akcií

Netýká se Společnosti.

12. Údaje o tom, zda má Společnost organizační složku podniku v zahraničí

Společnost nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

13. Osoby odpovědné za konsolidovanou výroční zprávu

Za konsolidovanou výroční zprávu je odpovědný člen správní rady společnosti RAYNADOR a.s. Miroslav Dorňák.

Prohlašuji, že údaje uvedené v konsolidované výroční zprávě odpovídají skutečnosti.

V Praze dne 31. srpna 2025



Miroslav Dorňák
člen správní rady

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Za období od 1.1.2024 do 31.12.2024

Statutární orgán společnosti RAYNADOR a.s.

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

IČ: 143 53 881

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeného v Městském soudem v Praze, spisová značka B 27167

V Praze dne 31. března 2025

1. Úvod

Tato zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládnutou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále také jen „zpráva o vztazích mezi propojenými osobami“) byla vypracována na základě příslušných zákonných ustanovení zejména ustanoveními § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „ZOK“), a popisuje vztahy mezi propojenými osobami, tj. vztahy mezi ovládajícími osobami a ovládanou osobou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnými ovládajícími osobami. Vztahy jsou popsány způsobem přihlížejícím k nutnosti vyhovět ustanovená § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, týkajícího se obchodního tajemství.

Tato zpráva byla vypracována za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024.

2. Struktura vztahů a další údaje zprávy o vztazích

2.1. Ovládaná osoba

Ovládanou osobou jejíž statutární orgán vyhotovuje tuto zprávu, je společnost RAYNADOR a.s. se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 143 53 881. Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 27167 (dále jen RAYNADOR a.s.)

2.2. Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou

Ovládající osobou společnosti RAYNADOR a.s. je v období od 1.1.2024 do 31.12.2024 pan Miroslav Dorňák, dat. nar. 15. září 1976, bydliště: V Dolině 393, 250 72 Předboj. Vklad ve výši 2 000 000 Kč je plně splacen.

Poznámka: S ohledem na ustanovení § 75 ZOK lze uvedenou osobu pokládat za ovládající osoby společnosti RAYNADOR a.s.

2.3. Struktura vztahů mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

Osobu, kterou ovládá ovládaná osoba RAYNADOR a.s. je BlackBird Holding a.s. se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, vedena u Městského soudu v Praze, spisová značka B 27189. Společnost RAYNADOR a.s. vlastní 100% podíl. Základní kapitál ve výši 2 000 000 Kč je plně splacen.

Dále osobu, kterou ovládá ovládaná osoba RAYNADOR a.s. je Nemovitostní výkupy s.r.o. se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, vedena u Městského soudu v Praze, spisová značka C 366624. Společnost RAYNADOR a.s. vlastní 100% podíl. Základní kapitál ve výši 1 000 Kč je plně splacen.

Dále osobu, kterou ovládá ovládaná osoba RAYNADOR a.s. je NORTHOR RE s. r. o. se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, vedena u Městského soudu v Praze, spisová značka C 405373. Společnost RAYNADOR a.s. vlastní 100% podíl. Základní kapitál ve výši 1 000 Kč je plně splacen.

Dále osobu, kterou ovládá ovládaná osoba RAYNADOR a.s. je MERLIMEX MANAGEMENT s. r. o. se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, vedena u Městského soudu v Praze, spisová značka C 405371. Společnost RAYNADOR a.s. vlastní 100% podíl. Základní kapitál ve výši 1 000 Kč je plně splacen.

Dále osobu, kterou ovládá ovládaná osoba RAYNADOR a.s. je BORTERG RE s. r. o. se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, vedena u Městského soudu v Praze, spisová značka C 405367. Společnost RAYNADOR a.s. vlastní 100% podíl. Základní kapitál ve výši 1 000 Kč je plně splacen.

Společnost Nemovitostní výkupy s.r.o. vlastní 100 % na společnosti SPV Vlašim s.r.o. se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, vedena u Městského soudu v Praze, spisová značka C 405835. Základní kapitál ve výši 10 000 Kč je plně splacen.

Společnost Nemovitostní výkupy s.r.o. také vlastní 100 % na společnosti Nemovitostní projekty s.r.o. se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, vedena u Městského soudu v Praze, spisová značka C 406006. Základní kapitál ve výši 1 000 Kč je plně splacen.

Společnost Nemovitostní výkupy s.r.o. vlastní 100 % na společnosti Nemovitostní výkupy – byty, a.s. se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, vedena u Městského soudu v Praze, spisová značka B 29289. Základní kapitál ve výši 2 000 000 Kč je plně splacen.

Společnost Nemovitostní výkupy s.r.o. také vlastní 51 % na společnosti Cod SPV 10, s.r.o. se sídlem Štefánikova 9, 949 01 Nitra, SK, vedena u Okresního soudu v Nitře, spisová značka Sro 55765/N. Základní kapitál ve výši 5 000 EUR je plně splacen.

Společnost BlackBird Holding a.s. také vlastní 100 % na společnosti Certifika SML a.s. se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, vedena u Městského soudu v Praze, spisová značka B 14683. Základní kapitál ve výši 2 000 000 Kč je plně splacen.

Společnost BlackBird Holding a.s. vlastní 100 % na společnosti BlackBird REALTY s.r.o. se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, vedena u Městského soudu v Praze, spisová značka C 317818. Základní kapitál ve výši 200 000 Kč je plně splacen.

Společnost BlackBird Holding a.s. vlastní 80 % podíl na společnosti BlackBird Investiční Alfa s.r.o. se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, vedena u Městského soudu v Praze, spisová značka C 403827. Základní kapitál ve výši 1 000 Kč je plně splacen.

Společnost BlackBird Holding a.s. vlastní 100 % podíl na společnosti BlackBird Investiční Beta s.r.o. se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, vedena u Městského soudu v Praze, spisová značka C 404191. Základní kapitál ve výši 1 000 Kč je plně splacen.

Společnost BlackBird Holding a.s. vlastní 100 % podíl na společnosti BlackBird Investiční Gamma s.r.o. se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, vedena u Městského soudu v Praze, spisová značka C 404192. Základní kapitál ve výši 1 000 Kč je plně splacen.

Společnost Certifika SML a.s. vlastní 100 % na společnosti Catlike s.r.o. se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, vedena u Městského soudu v Praze, spisová značka C 163784. Základní kapitál ve výši 15 735 000 Kč je plně splacen.

Společnost Catlike s.r.o. vlastní 100 % podíl na společnosti Industrial Trade Services a.s. se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, vedena u Městského soudu v Praze, spisová značka B 28883. Základní kapitál ve výši 2 000 000 Kč je plně splacen.

Společnost BlackBird REALTY s.r.o. vlastní 100 % na společnosti BlackBird Real Estate s.r.o. se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, vedena u Městského soudu v Praze, spisová značka C 324177. Základní kapitál ve výši 100 000 Kč je plně splacen.

Dále společnost BlackBird REALTY s.r.o. vlastní 100% podíl na společnosti Dubnica Property s.r.o. se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, vedena u Městského soudu v Praze, spisová značka C 324176. Základní kapitál ve výši 100 000 Kč je plně splacen.

Společnost Dubnica Property s.r.o. vlastní 100% podíl na společnosti Havlíčkova 648 a.s. se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, vedena u Městského soudu v Praze, spisová značka B 24807. Základní kapitál ve výši 2 000 000 Kč je plně splacen.

Společnost BlackBird Real Estate s.r.o. vlastní 100% podíl na společnosti BlackBird Services a.s., se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, vedena u Městského soudu v Praze, spisová značka B 28882. Základní kapitál ve výši 2 100 000 Kč je plně splacen.

Dále společnost BlackBird Real Estate s.r.o. vlastní 100% podíl na společnosti FUTURE CS a.s. se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, vedena u Městského soudu v Praze, spisová značka B 21933. Základní kapitál ve výši 2 000 000 Kč je plně splacen.

Společnost BlackBird Real Estate s.r.o. vlastní 100% podíl na společnosti SPV REAL ESTATE a.s. se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, vedena u Městského soudu v Praze, spisová značka B 23230. Základní kapitál ve výši 2 000 000 Kč je plně splacen.

Dále společnost BlackBird Real Estate s.r.o. vlastní 100% podíl na společnosti BBRE Rezi Invest a.s. se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, vedena u Městského soudu v Praze, spisová značka B 25493. Základní kapitál ve výši 2 000 000 Kč je plně splacen.

Dále společnost BlackBird Real Estate s.r.o. vlastní 100% podíl na společnosti BBRE Chrudim a.s. se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, vedena u Městského soudu v Praze, spisová značka B 26122. Základní kapitál ve výši 2 000 000 Kč je plně splacen.

Dále společnost BlackBird Real Estate s.r.o. vlastní 100% podíl na společnosti BBRE Commercial Invest s.r.o. se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, vedena u Městského soudu v Praze, spisová značka C 348166. Základní kapitál ve výši 1 000 Kč je plně splacen.

Společnost BBRE Rezi Invest a.s. vlastní 100% podíl na společnosti BBRE Realitní Gamma s.r.o. se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, vedena u Městského soudu v Praze, spisová značka C 348162. Základní kapitál ve výši 1 000 Kč je plně splacen.

Dále společnost BBRE Rezi Invest a.s. vlastní 100% podíl na společnosti Rezi Beta s.r.o. se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, vedena u Městského soudu v Praze, spisová značka C 355733. Základní kapitál ve výši 1 000 Kč je plně splacen.

Společnost BBRE Rezi Invest a.s. dále vlastní 100% podíl na společnosti BBRE Plzeň s.r.o. se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, vedena u Městského soudu v Praze, spisová značka C 345829. Základní kapitál ve výši 1 000 Kč je plně splacen.

Dále společnost BBRE Rezi Invest a.s. vlastní 100% podíl na společnosti Hutě Rezidence s.r.o. se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, vedena u Městského soudu v Praze, spisová značka C 341243. Základní kapitál ve výši 200 000 Kč je plně splacen.

Společnost BBRE Rezi Invest a.s. dále vlastní 100% podíl na společnosti U Červeňáku I. s.r.o. se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, vedena u Městského soudu v Praze, spisová značka C 332996. Základní kapitál ve výši 200 000 Kč je plně splacen.

Dále vlastní 100% podíl na společnosti U Červeňáku II. s.r.o. se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, vedena u Městského soudu v Praze, spisová značka C 355730. Základní kapitál ve výši 1 000 Kč je plně splacen.

Dále společnost BBRE Rezi Invest a.s.vlastní 100% podíl na společnosti Rezi Gamma s.r.o. se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, vedena u Městského soudu v Praze, spisová značka C 355738. Základní kapitál ve výši 1 000 Kč je plně splacen.

Dále vlastní 100% podíl na společnosti Rezi Zeta s.r.o. se sídlem se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, vedena u Městského soudu v Praze, spisová značka C 404194. Základní kapitál ve výši 1 000 Kč je plně splacen.

Společnost BBRE Commercial Invest s.r.o. vlastní 100 % na společnosti BBRE Realitní Beta s.r.o. se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, vedena u Městského soudu v Praze, spisová značka C 348157. Základní kapitál ve výši 1 000 Kč je plně splacen.

Společnost BBRE Commercial Invest s.r.o. dále vlastní 100% podíl na společnosti Commercial Gamma s.r.o. se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, vedena u Městského soudu v Praze, spisová značka C 355747. Základní kapitál ve výši 1 000 Kč je plně splacen.

Dále společnost BBRE Commercial Invest s.r.o. vlastní 100% podíl na společnosti Commercial Zeta s.r.o. se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, vedena u Městského soudu v Praze, spisová značka C 404180. Základní kapitál ve výši 1 000 Kč je plně splacen.

Společnost Commercial Gamma s.r.o. vlastní 80 % na společnosti HOMA holding s.r.o. se sídlem Masarykovo náměstí 900, Chrudim IV, 537 01 Chrudim, vedena u Krajského soudu v Hradci Králové, spisová značka C 13948. Základní kapitál ve výši 2 000 000 Kč je plně splacen.

3. Přehled jednání, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob

V období od 1.1.2024 do 31.12.2024 nebyla učiněna žádná jiná jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob.

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

Mezi společnostmi BBRE Chrudim a.s. a společností BlackBird Real Estate s.r.o. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 17 100 tis. Kč.

Mezi společnostmi BBRE Chrudim a.s. a společností BlackBird Real Estate s.r.o. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 1 282 tis. Kč.

Mezi společnostmi BBRE Realitní Gamma s.r.o. a společností BBRE Rezi Invest a.s. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 2 000 tis. Kč.

Mezi společnostmi BBRE Rezi Invest a.s. a společností BBRE Realitní Gamma s.r.o. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 72 570 tis. Kč.

Mezi společnostmi BlackBird Holding a.s. a společností BlackBird Investiční Alfa s.r.o. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 88 680 tis. Kč.

Mezi společnostmi BlackBird Holding a.s. a společností BlackBird Investiční Beta s.r.o. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 97 940 tis. Kč.

Mezi společnostmi BlackBird Holding a.s. a společností BlackBird Investiční Gamma s.r.o. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 25 015 tis. Kč.

Mezi společnostmi BlackBird Holding a.s. a společností BlackBird REALTY s.r.o. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 243 428 tis. Kč.

Mezi společnostmi BlackBird REALTY s.r.o. a společností BlackBird Holding a.s. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 127 067 tis. Kč.

Mezi společnostmi BlackBird Holding a.s. a společností Certifika SML a.s. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 300 tis. Kč.

Mezi společnostmi BlackBird Holding a.s. a společností RAYNADOR a.s. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 84 915 tis. Kč.

Mezi společnostmi BlackBird Real Estate s.r.o. a společností BBRE Rezi Invest a.s. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 351 418 tis. Kč.

Mezi společnostmi BBRE Rezi Invest a.s. a společností Hutě Rezidence s.r.o. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 13 075 tis. Kč.

Mezi společnostmi Hutě Rezidence s.r.o. a společností BBRE Rezi Invest a.s. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 1 400 tis. Kč.

Mezi společnostmi BBRE Rezi Invest a.s. a společností Rezi Beta s.r.o. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 74 707 tis. Kč.

Mezi společnostmi Rezi Beta s.r.o. a společností BBRE Rezi Invest a.s. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 1 000 tis. Kč.

Mezi společnostmi BBRE Rezi Invest a.s. a společností Rezi Delta s.r.o. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 68 310 tis. Kč.

Mezi společnostmi BBRE Rezi Invest a.s. a společností Rezi Gamma s.r.o. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 15 tis. Kč.

Mezi společnostmi Rezi Gamma s.r.o. a společností BBRE Rezi Invest a.s. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 20 tis. Kč.

Mezi společnostmi BBRE Rezi Invest a.s. a společností U Červeňáku II. s.r.o. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 62 557 tis. Kč.

Mezi společnostmi BBRE Rezi Invest a.s. a společností U Červeňáku I. s.r.o. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 42 080 tis. Kč.

Mezi společnostmi BBRE Rezi Invest a.s. a společností U Červeňáku I. s.r.o. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 58 000 tis. Kč.

Mezi společnostmi BBRE Commercial Invest s.r.o. a společností BBRE Realitní Beta s.r.o. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 9 420 tis. Kč.

Mezi společnostmi BBRE Realitní Beta s.r.o. a společností BBRE Commercial Invest s.r.o. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 150 tis. Kč.

Mezi společnostmi BlackBird Real Estate s.r.o. a společností BBRE Commercial Invest s.r.o. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 63 656 tis. Kč.

Mezi společnostmi BlackBird Real Estate s.r.o. a společností BBRE Commercial Invest s.r.o. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 1 200 tis. Kč.

Mezi společnostmi Commercial Alfa s.r.o. a společností BBRE Commercial Invest s.r.o. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 9 640 tis. Kč.

Mezi společnostmi Commercial Beta s.r.o. a společností BBRE Commercial Invest s.r.o. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 500 tis. Kč.

Mezi společnostmi BBRE Commercial Invest s.r.o. a společností Commercial Gamma s.r.o. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 56 286 tis. Kč.

Mezi společnostmi Commercial Gamma s.r.o. a společností BBRE Commercial Invest s.r.o. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 50 tis. Kč.

Mezi společnostmi BBRE Plzeň s.r.o. a společností BBRE Rezi Invest a.s. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 8 600 tis. Kč.

Mezi společnostmi BBRE Rezi Invest a.s. a společností BBRE Plzeň s.r.o. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 22 002 tis. Kč.

Mezi společnostmi RAYNADOR a.s. a společností BORTERG RE s.r.o. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 44 tis. Kč.

Mezi společnostmi BlackBird Real Estate s.r.o. a společností BlackBird REALTY s.r.o. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 127 067 tis. Kč.

Mezi společnostmi BlackBird REALTY s.r.o. a společností Dubnica Property s.r.o. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 88 530 tis. Kč.

Mezi společnostmi CATLIKE s.r.o. a společností Industrial Trade Services a.s. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 342 000 tis. Kč.

Mezi společnostmi Dubnica Property s.r.o. a společností Havlíčkova 648 a.s. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 88 730 tis. Kč.

Mezi společnostmi BlackBird Real Estate s.r.o. a společností FUTURE CS a.s. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 1 995 tis. Kč.

Mezi společnostmi MERLIMEX MANAGEMENT s.r.o. a společností RAYNADOR a.s. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 60 tis. Kč.

Mezi společnostmi RAYNADOR a.s. a společností MERLIMEX MANAGEMENT s.r.o. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 50 tis. Kč.

Mezi společnostmi Nemovitostní výkupy s.r.o. a společností Nemovitostní projekty s.r.o. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 264 tis. Kč.

Mezi společnostmi RAYNADOR a.s. a společnostmi NORTHOR RE s.r.o. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 47 tis. Kč.

Mezi společnostmi BlackBird Real Estate s.r.o. a společnostmi SPV REAL ESTATE a.s. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 97 969 tis. Kč.

Mezi společnostmi Nemovitostní výkupy s.r.o. a společnostmi Nemovitostní projekty s.r.o. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 8 150 tis. Kč.

Mezi společnostmi Commercial Gamma s.r.o. a společnostmi HOMA holding s.r.o. byla uzavřena smlouva o půjčce. K 31.12.2024 je zůstatek půjčky ve výši 650 tis. Kč.

5. Posouzení zda vznikla ovládané osobě újma a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a 72 ZOK

Společnosti RAYNADOR a. s. nevznikla v účetním období žádná újma výkonem vlivu osoby Miroslava Dorňáka. Tudíž nebude újma vyrovnána podle ustanovení § 71 a § 72 zákona o obchodních korporacích.

6. Výhody a nevýhody plynoucí ze vztahů mezi ovládanými a ovládajícími osobami

Statutární orgán společnosti RAYNADOR a.s. si není vědom žádných výhod, či nevýhod, ani rizik plynoucích pro společnost RAYNADOR a.s. ze vztahů mezi ovládanými a ovládajícími osobami.

7. Prohlášení představenstva společnosti

Níže podepsaný statutární orgán společnosti prohlašuje, že údaje uvedené v této zprávě o vztazích mezi propojenými osobami jsou úplné, průkazné a správné.

V Praze dne 31. března 2025



Miroslav Dorňák
člen správní rady

KONSOLIDOVANÁ AKTIVA

		Konsolidovaná aktiva 1.1.-31.12.2024	Konsolidovaná aktiva 1.1.-31.12.2023
AKTIVA CELKEM		2 002 764	3 037 769
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	1 291 589	2 454 695
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	149	263
1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0
2.	Ocenitelná práva	135	249
2.1.	Software	135	249
2.2.	Ostatní ocenitelná práva	0	0
3.	Goodwill (+/-)	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	14	14
5.1.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	14
5.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	14	0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	605 565	1 593 144
1.	Pozemky a stavby	480 691	750 710
1.1.	Pozemky	392 169	558 486
1.2.	Stavby	88 522	192 224
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	5 780	9 494
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku (+/-)	0	126 847
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	0	0
4.1.	Pěstelské celky trvalých porostů	0	0
4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	0	0
4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	119 094	706 093
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	598
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	119 094	705 495
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	512 120	635 408
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
3.	Podíly - podstatný vliv	0	0
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	0	0
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	0	0
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	99 410	0
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	412 710	635 408
7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	412 710	5 408
7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	630 000
B. IV.	Kladný konsolidační rozdíl	335 006	225 880
B. V.	Záporný konsolidační rozdíl	-161 251	0
B. VI.	Cenné papíry a podíly v ekvivalenci	0	0
C.	Oběžná aktiva	709 397	578 865
C. I.	Zásoby	524 484	282 469
1.	Materiál	135 261	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary	207 415	269 120
3.	Výrobky a zboží	181 545	13 349
3.1.	Výrobky	0	0
3.2.	Zboží	181 545	13 349
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	263	0
C. II.	Pohledávky	146 522	234 389
1.	Dlouhodobé pohledávky	278	0
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	0	0
1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	0	0
1.4.	Odloužená daňová pohledávka	278	0
1.5.	Pohledávky - ostatní	0	0
1.5.1.	Pohledávky za společníky	0	0
1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	0	0
1.5.3.	Dohadné účty aktivní	0	0
1.5.4.	Jiné pohledávky	0	0
2.	Krátkodobé pohledávky	146 244	234 389
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	13 928	18 820
2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	0	0
2.4.	Pohledávky - ostatní	132 316	215 569
2.4.1.	Pohledávky za společníky	0	0
2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	0	0
2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	5 960	3 139
2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	21 415	6 262
2.4.5.	Dohadné účty aktivní	562	1 128
2.4.6.	Jiné pohledávky	104 379	205 040
C. III.	Krátkodobý finanční majetek	0	19 558
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	0	19 558
C. IV.	Peněžní prostředky	38 391	42 449
1.	Peněžní prostředky v pokladně	64	39
2.	Peněžní prostředky na účtech	38 327	42 410
D.	Časové rozlišení aktiv	1 779	4 209
1.	Náklady příštích období	1 779	4 209
2.	Komplexní náklady příštích období	0	0
3.	Příjmy příštích období	0	0

KONSOLIDOVANÁ PASIVA

		Konsolidovaná pasiva 1.1.-31.12.2024	Konsolidovaná pasiva 1.1.-31.12.2023
	PASIVA CELKEM	2 002 764	3 037 769
A.	Vlastní kapitál	-334 185	-989 493
A. I.	Základní kapitál	2 000	2 000
1.	Základní kapitál	2 000	2 000
2.	Vlastní podíly (-)	0	0
3.	Změny základního kapitálu (+/-)	0	0
A. II.	Ážio a kapitálové fondy	30 827	8 706
1.	Ážio	0	0
2.	Kapitálové fondy	30 827	8 706
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	30 826	8 706
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	0	0
2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	0	0
2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	0	0
2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	0	0
A. III.	Fondy ze zisku	0	3 638
1.	Ostatní rezervní fondy	0	3 633
2.	Statutární a ostatní fondy	0	5
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-439 196	-858 361
1.	Nerozdělený zisk minulých let	0	0
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	0	0
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	-439 196	-858 361
A. V.	Konsolidovaný výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	44 146	-159 459
A. VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	0	0
A. VII.	VH běžného účetního období bez podílu ekvivalence a bez menšinových podniků (+/-)	72 185	-145 476
A. VIII.	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	0	0
A. IX.	Konsolidační rezervní fond	0	0
B. + C.	Cizí zdroje	2 305 830	4 041 436
B.	Rezervy	8 921	5 221
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	0	0
2.	Rezerva na daň z příjmů	3 884	5 017
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	0	0
4.	Ostatní rezervy	5 037	204
C.	Závazky	2 296 909	4 036 214
C. I.	Dlouhodobé závazky	462 687	1 097 636
1.	Vydané dluhopisy	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím	462 687	974 914
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	0	0
4.	Závazky z obchodních vztahů	0	0
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	0	0
8.	Odloužený daňový závazek	0	56 976
9.	Závazky - ostatní	0	65 746
9.1.	Závazky ke společníkům	0	0
9.2.	Dohadné účty pasivní	0	0
9.3.	Jiné závazky	0	65 746
C. II.	Krátkodobé závazky	1 834 222	2 938 578
1.	Vydané dluhopisy	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím	3 885	48 442
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	1 226	656 353
4.	Závazky z obchodních vztahů	55 227	49 686
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	0	0
8.	Závazky - ostatní	1 773 884	2 184 097
8.1.	Závazky ke společníkům	0	0
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	0	0
8.3.	Závazky k zaměstnancům	777	665
8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	522	580
8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	4 074	1 433
8.6.	Dohadné účty pasivní	5 747	6 444
8.7.	Jiné závazky	1 762 764	2 174 975
D.	Časové rozlišení pasív	17	1 783
1.	Výdaje příštích období	0	0
2.	Výnosy příštích období	17	1 783
E.	Menšinový vlastní kapitál	31 102	-15 957
E. I.	Menšinový základní kapitál	0	400
1.	Menšinový základní kapitál	0	400
2.	Menšinové kapitálové fondy	29 618	8 705
3.	Menšinové fondy ze zisku	0	47
4.	Menšinový výsledek hospodaření minulých let	271	-24 402
5.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	1 152	-708

KONSOLIDOVANÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ

	Konsolidovaný výsledek hospodaření 1.1.-31.12.2024	Konsolidovaný výsledek hospodaření 1.1.-31.12.2023
I. Tržby z prodeje výrobků a služeb	68 748	86 258
II. Tržby za prodej zboží	60 409	25 278
A. Výkonová spotřeba	187 733	104 115
A. 1. Náklady vynaložené na prodané zboží	56 193	21 037
A. 2. Spotřeba materiálu a energie	3 997	10 118
A. 3. Služby	127 543	72 960
B. Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	-78 792	-30 031
C. Aktivace (-)	-495	0
D. Osobní náklady	23 221	23 819
D. 1. Mzdové náklady	17 010	17 431
D. 2. Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	6 211	6 389
D. 2. 1. Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	5 628	5 729
D. 2. 2. Ostatní náklady	583	660
E. Úpravy hodnot v provozní oblasti	11 066	29 279
E. 1. Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	11 378	28 810
E. 1. 1. Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	11 378	28 810
E. 1. 2. Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	0	0
E. 2. Úpravy hodnot zásob	0	0
E. 3. Úpravy hodnot pohledávek	-312	469
III. Ostatní provozní výnosy	683 440	25 558
III. 1. Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	4 541	702
III. 2. Tržby z prodaného materiálu	325	522
III. 3. Jiné provozní výnosy	678 574	24 333
F. Ostatní provozní náklady	698 988	29 174
F. 1. Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	2 806	681
F. 2. Zůstatková cena prodaného materiálu	0	0
F. 3. Daně a poplatky	1 403	1 505
F. 4. Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	4 855	7
F. 5. Jiné provozní náklady	689 924	26 980
* Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření (+/-)	-29 124	-19 262
IV. Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	0	0
IV. 1. Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
IV. 2. Ostatní výnosy z podílů	0	0
G. Náklady vynaložené na prodané podíly	0	0
V. Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	554 667	0
V. 1. Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	264	0
V. 2. Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	554 343	0
H. Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	323 493	0
VI. Výnosové úroky a podobné výnosy	12 660	5 225
VI. 1. Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
VI. 2. Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	12 660	5 225
I. Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	18 193	0
J. Nákladové úroky a podobné náklady	120 284	118 256
J. 1. Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
J. 2. Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	120 284	118 256
VII. Ostatní finanční výnosy	61 714	84 715
K. Ostatní finanční náklady	58 814	86 604
* Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření (+/-)	108 197	-114 920
** Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	79 073	-134 182
L. Daň z příjmů	5 736	12 002
L. 1. Daň z příjmů - splatná	5 695	8 146
L. 2. Daň z příjmů - odložená (+/-)	41	3 856
** Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	73 337	-146 184
M. Převod podílů na výsledek hospodaření společným (+/-)	0	0
*** Konsolidovaný VH za účetní období bez podílů ekvivalence (+/-)	73 337	-146 184
VH bez menšinových podílů	72 184	-145 476
Menšinový VH	1 152	-708
N. Zúčtování kladného konsol. rozdílu	19 706	13 275
O. Zúčtování záporného konsol. rozdílu	-9 485	0
P. Podíl na VH v ekvivalenci	0	0
*** Konsolidovaný VH za účetní období	44 146	-159 459

31 -08- 2025



RAYNADOR a.s.

KONSOLIDOVANÁ ŘÁDNÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

**ZVEŘEJŇOVANÁ ZA OBDOBÍ
od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024**

V SOULADU S ČESKÝMI ÚČETNÍMI STANDARDY (ČÚS)

V Praze dne 31. srpna 2025

Miroslav Dorňák člen správní rady	

POPIS SPOLEČNOSTI A VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU

Založení a charakteristika společnosti

Název účetní jednotky: RAYNADOR a.s.
Právní forma: akciová společnost
Datum zápisu: 16. 03. 2023
Sídlo účetní jednotky: U Rustonky 714/1, Karlín
Praha 8, 186 00
IČ: 143 53 881

Rozhodující předmět činnosti: Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Základní kapitál: 2 000 tis. Kč a je rozdělen na 20 kmenových akcií na jméno v nominální hodnotě 100 tis. Kč za akcii.

Hlavní vlastníci společnosti

Fyzické a právnické osoby, podílející se více než 20 % na základním kapitálu Společnosti:

Název právnické / fyzické osoby		Výše podílu (v %)
		k 31. 12. 2024
1.	Miroslav Dorňák	100 %

Změny a dodatky v obchodním rejstříku v uplynulém účetním období

Název podniku	IČ	Změny v obchodním rejstříku
RAYNADOR a.s. Mateřská společnost	143 53 881	V roce 2024 bylo změněno sídlo společnosti – U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8.
BBRE Commercial Invest s.r.o.	107 70 488	V roce 2024 bylo změněno sídlo společnosti – U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8. Byl zapsán nový jednatel společnosti – Ing. Markéta Šimáčková, MBA, počet jednatelů byl změněn na 3, způsob jednání – za společnost jednají vždy dva jednatelé společně. Na společnost přešlo v důsledku fúze sloučením jmění zanikající společnosti Commercial Epsilon s.r.o., se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, identifikační číslo: 176 98 359, spisová značka C 404188 vedená u Městského soudu v Praze, a to dle projektu

		fúze sloučením ze dne 20.6.2024.
BBRE Chrudim a.s.	099 60 503	V roce 2024 bylo změněno sídlo společnosti – U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8.
BBRE Plzeň s.r.o.	099 84 950	V roce 2024 bylo změněno sídlo společnosti – U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8. Byl zapsán nový jednatel společnosti – Ing. Markéta Šimáčková, MBA, počet jednatelů byl změněn na 3, způsob jednání – za společnost jednají vždy dva jednatelé společně. Dále bylo vymazáno zástavní právo.
BBRE Realitní Beta s.r.o.	107 70 321	V roce 2024 bylo změněno sídlo společnosti – U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8. Byl zapsán nový jednatel společnosti – Ing. Markéta Šimáčková, MBA, počet jednatelů byl změněn na 3, způsob jednání – za společnost jednají vždy dva jednatelé společně.
BBRE Realitní Gamma s.r.o.	107 70 372	V roce 2024 bylo změněno sídlo společnosti – U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8. Byl zapsán nový jednatel společnosti – Ing. Markéta Šimáčková, MBA, počet jednatelů byl změněn na 3, způsob jednání – za společnost jednají vždy dva jednatelé společně.
BBRE Rezi Invest a.s.	093 22 752	V roce 2024 bylo změněno sídlo společnosti – U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8. Byl zapsán nový člen správní rady společnosti – Ing. Markéta Šimáčková, MBA, počet jednatelů byl změněn na 3, způsob jednání – za společnost jednají vždy dva členové správní rady společně.
BlackBird Holding a.s.	144 08 902	V roce 2024 bylo změněno sídlo společnosti – U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8.
BlackBird Investiční Alfa s.r.o.	194 62 069	V roce 2024 byla zapsána nová spisová značka – C 403827 vedená u Městského soudu v Praze a bylo změněno sídlo společnosti – U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8.
BlackBird Investiční Beta s.r.o.	194 64 886	V roce 2024 byla zapsána nová spisová značka – C 404191 vedená u Městského soudu v Praze a bylo změněno sídlo společnosti – U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8.
BlackBird Investiční Gamma s.r.o.	194 64 924	V roce 2024 byla zapsána nová spisová značka – C 404192 vedená u Městského soudu v Praze a bylo změněno sídlo společnosti – U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8.
BlackBird Real Estate s.r.o.	087 31 560	V roce 2024 bylo změněno sídlo společnosti – U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8. Z funkce byl vymazán jednatel společnosti – p. Cyril Florent Vladimír Dejanovski a byl zapsán nový jednatel společnosti – Ing. Markéta Šimáčková, MBA a Ing. Lukáš Nový, počet jednatelů byl změněn na 3, způsob jednání – za společnost jednají vždy dva jednatelé

		společně.
BlackBird REALTY s.r.o.	083 70 699	V roce 2024 bylo změněno sídlo společnosti – U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8.
BlackBird Services a.s.	275 28 065	V roce 2024 byla zapsána nová spisová značka – B 28882 vedená u Městského soudu v Praze a bylo změněno sídlo společnosti – U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8. Byl zapsán nový člen správní rady p. Dušan Roubíček a člen představenstva p. Miroslav Dorňák byl změněn na člena správní rady a způsob jednání – za společnost jednají oba členové správní rady společně. Dále byl vymazán člen dozorčí rady - p. Cyril Florent Vladimír Dejanovski. Akcí - 3 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 500 000,- Kč a 6 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč.
BORTER RE s.r.o.	173 36 546	V roce 2024 byla zapsána nová spisová značka – C 405367 vedená u Městského soudu v Praze a bylo změněno sídlo společnosti – U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8.
CATLIKE s.r.o.	246 55 872	V roce 2024 byla zapsána nová spisová značka – C 163784 vedená u Městského soudu v Praze a bylo změněno sídlo společnosti – U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8. Zapsán nový jednatel Ing. Lukáš Nový a Ing. Markéta Šimáčková, MBA, počet jednatelů 3 a způsob jednání – za společnost jednají vždy dva jednatelé společně.
Certifika SML a.s.	278 23 776	V roce 2024 byla zapsána nová spisová značka – B 14683 vedená u Městského soudu v Praze a bylo změněno sídlo společnosti – U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8.
Cod SPV 10 s.r.o.	54 149 967	Společnost RAYNADOR s.r.o. nakoupila v roce 2024 obchodní podíl na společnosti Cod SPV 10 s.r.o.
Commercial Gamma s.r.o.	118 77 367	V roce 2024 bylo změněno sídlo společnosti – U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8.
Commercial Zeta s.r.o.	176 98 413	V roce 2024 byla zapsána nová spisová značka – C 404180 vedená u Městského soudu v Praze a bylo změněno sídlo společnosti – U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8. Byl vymazán jednatel společnosti p. Cyril Florent Vladimír Dejanovskia zapsán nový jednatel společnosti Ing. Markéta Šimáčková, MBA a dále Ing. Lukáš Nový. Také byl změněn počet jednatelů na 3 a způsob jednání – za společnost jednají vždy dva jednatelé společně.
Dubnica Property s.r.o.	087 31 551	V roce 2024 bylo změněno sídlo společnosti – U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8. Byl vymazán jednatel společnosti p. Cyril Florent Vladimír Dejanovski, počet jednatelů změněn na 1 a

		způsob jednání – jednatel jedná za společnost samostatně.
FUTURE CS a.s.	054 88 966	V roce 2024 bylo změněno sídlo společnosti – U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8.
Havlíčková 648 a.s.	086 55 553	V roce 2024 bylo změněno sídlo společnosti – U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8.
HOMA holding s.r.o.	259 15 347	V roce 2024 byl vymazán jednatel společnosti p. Jiří Mařas a zapsán p. Miroslav Dorňák. Dále byl vymazán společník firma Bazcom a.s. IČ 273 97 050 a zapsán nový společník firma Commercial Gamma s.r.o. IČ 118 77 367. Podíl společnosti: Vklad: 2 000 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100% Druh podílu: základní podíl č. 1–2000 Kmenový list: nebyl vydán
Hutě Rezidence s.r.o.	097 25 504	V roce 2024 bylo změněno sídlo společnosti – U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8. Byl zapsán nový jednatel společnosti – Ing. Markéta Šimáčková, MBA, počet jednatelů byl změněn na 3, způsob jednání – za společnost jednají vždy dva jednatele společně.
Industrial Trade Services a.s.	275 29 002	V roce 2024 byla zapsána nová spisová značka B 28883 vedená u Městského soudu v Praze a bylo změněno sídlo společnosti – U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8. Byl zapsán nový člen správní rady – Ing. Markéta Šimáčková, MBA a Ing. Lukáš Nový, počet členů byl změněn na 3, způsob jednání – za společnost jednají vždy dva členové správní rady společně.
MERLIMEX MANAGEMENT s.r.o.	173 36 589	V roce 2024 byla zapsána nová spisová značka C 405371 vedená u Městského soudu v Praze a bylo změněno sídlo společnosti – U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8.
Nemovitostní projekty s.r.o.	217 47 601	Společnost byla dne 24.června 2024 založena.
Nemovitostní výkupy s.r.o.	171 03 371	V roce 2024 bylo změněno sídlo společnosti – U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8.
Nemovitostní výkupy – byty a.s.	223 01 674	Společnost byla dne 26.listopadu 2024 založena.
NORTHOR RE s.r.o.	173 36 732	V roce 2024 byla zapsána nová spisová značka – C 405373 vedená u Městského soudu v Praze a bylo změněno sídlo společnosti – U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8.
Rezi Beta s.r.o.	118 76 727	V roce 2024 bylo změněno sídlo společnosti – U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8. Byl zapsán nový jednatel společnosti – Ing. Markéta Šimáčková, MBA, počet jednatelů byl změněn na 3,

		způsob jednání – za společnost jednají vždy dva jednatele společně.
Rezi Gamma s.r.o.	118 76 999	V roce 2024 bylo změněno sídlo společnosti – U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8. Byl zapsán nový jednatel společnosti – Ing. Markéta Šimáčková, MBA, počet jednatelů byl změněn na 3, způsob jednání – za společnost jednají vždy dva jednatele společně.
Rezi Zeta s.r.o.	176 98 324	V roce 2024 byla zapsána nová spisová značka – C 404194 vedená u Městského soudu v Praze a bylo změněno sídlo společnosti – U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8. Byl vymazán jednatel společnosti p. Cyril Florent Vladimír Dejanovski a zapsán nový jednatel společnosti Ing. Markéta Šimáčková, MBA.
SPV Vlašim s.r.o.	217 36 791	Společnost byla dne 19.června 2024 založena.
SPV REAL ESTATE a.s.	068 12 716	V roce 2024 bylo změněno sídlo společnosti – U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8. Byl vymazán člen představenstva p. Cyril Florent Vladimír Dejanovski. Byl vymazán člen představenstva p. Lukáš Nový. Byl vymazán předseda představenstva p. Miroslav Dorňák. Dále byl vymazán Statutární orgán – představenstvo a nahrazen Správní radou – zapsáni členové správní rady p. Miroslav Dorňák, Ing. Lukáš Nový a Ing. Markéta Šimáčková, MBA, počet členů - 3, způsob jednání – za společnost jednají vždy dva členové správní rady společně. Také byl vymazán člen dozorčí rady p. Lukáš Nový a též vymazán počet členů.
U Červeňáku I s.r.o.	092 33 946	V roce 2024 bylo změněno sídlo společnosti – U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8. Byl zapsán nový jednatel společnosti – Ing. Markéta Šimáčková, MBA, počet jednatelů byl změněn na 3, způsob jednání – za společnost jednají vždy dva jednatele společně.
U Červeňáku II s.r.o.	118 76 328	V roce 2024 bylo změněno sídlo společnosti – U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8. Byl zapsán nový jednatel společnosti – Ing. Markéta Šimáčková, MBA, počet jednatelů byl změněn na 3, způsob jednání – za společnost jednají vždy dva jednatele společně.

Změny a dodatky v insolvenčním rejstříku v uplynulém účetním období

V daném období nebyly v insolvenčním rejstříku provedeny žádné změny.

Správní rada

K 31. 12. 2024 bylo složení správní rady následující:

Člen správní rady: Miroslav Dorňák

Konsolidační celek skupiny RAYNADOR a.s. k 31.12.2024 (údaje jsou v tis. Kč)

Název podniku	vlastní kapitál	základní kapitál	čistý obrat	VH b.ú.o.	majet. podíl	podíl vlivu
RAYNADOR a.s.	1 537	2 000	500	-1	-	-
mateřský podnik						
BBRE Commercial Invest s.r.o.	655	0	188 774	648	100%	100%
BBRE Chrudim a.s.	-24 598	2 000	121 606	42 739	100%	100%
BBRE Plzeň s.r.o.	8 610	1	1 006	-8 469	100%	100%
BBRE Realitní Beta s.r.o.	225	1	101	-213	100%	100%
BBRE Realitní Gamma s.r.o.	2 002	1	420	-1 486	100%	100%
BBRE Rezi Invest a.s.	20 142	2 000	184 844	5 627	100%	100%
BlackBird Holding a.s.	45 279	2 000	165 319	-64 070	100%	100%
BlackBird Investiční Alfa s.r.o.	1 354	1	19 617	5 831	80%	80%
BlackBird Investiční Beta s.r.o.	2 457	1	17 872	9 870	100%	100%
BlackBird Investiční Gamma s.r.o.	0	0	1 884	1 422	100%	100%
BlackBird Real Estate s.r.o.	1 067 770	100	442 875	175 020	100%	100%
BlackBird REALTY s.r.o.	305 017	200	140 941	-43 007	100%	100%
BlackBird Services a.s.	10 265	2 100	71 724	1 237	100%	100%
BORTERG RE s.r.o.	1	1	0	-44	100%	100%
CATLIKE s.r.o.	696 984	15 735	1	-182	100%	100%
Certifika SML a.s.	698 921	2 000	1	-51	100%	100%
Cod SPV 10 s.r.o.	60 542	126	0	-28	51%	51%
Commercial Gamma s.r.o.	52	1	0	-49	100%	100%
Commercial Zeta s.r.o.	49	1	0	-39	100%	100%
Dubnica Property s.r.o.	20 266	100	3 018	-120	100%	100%
FUTURE CS a.s.	2 766	2 000	46	-37	100%	100%
Havlíčková 648 a.s.	6 043	2 000	76 400	-17 065	100%	100%
HOMA holding s.r.o.	-81 139	2 000	77	-5 676	100%	100%
Hutě Residence s.r.o.	1 401	200	1	-1 133	100%	100%
Industrial Trade Services a.s.	5 237	2 000	5 087	-5 241	100%	100%
MERLIMEX MANAGEMENT s.r.o.	61	1	0	-40	100%	100%
Nemovitostní projekty s.r.o.	2 001	1	0	-290		
Nemovitostní výkupy s.r.o.	-4 953	1	25 559	-16 587	100%	100%
Nemovitostní výkupy – byty a.s.	2 000	2 000	0	-34		

NORTHOR RE s.r.o.	1	1	0	-39	100%	100%
Rezi Beta s.r.o.	1 001	1	1	-870	100%	100%
Rezi Gamma s.r.o.	33	1	0	-24	100%	100%
Rezi Zeta s.r.o.	55	1	0	-35	100%	100%
SPV Vlašim s.r.o.	10	10	0	-743	100%	100%
SPV REAL ESTATE a.s.	656	2 000	13	-205	100%	100%
U Červeňáku I s.r.o.	2 778	200	3	-2 256	100%	100%
U Červeňáku II s.r.o.	1	1	2	-1 023	100%	100%
CELKEM	2 853 946	38 787	1 467 192	73 338	xxx	xxx

Změny v konsolidačním celku ve sledovaném období

Do konsolidačního celku nově přibyly tyto společnosti :

Společnost	%	Vlastník
Cod SPV 10 s.r.o.	51 %	Nemovitostní výkupy s.r.o.
Nemovitostní projekty s.r.o.	100 %	Nemovitostní výkupy s.r.o.
Nemovitostní výkupy – byty a.s.	100 %	Nemovitostní výkupy s.r.o.
SPV Vlašim s.r.o.	100 %	Nemovitostní výkupy s.r.o.

Předmět činnosti konsolidovaných společností ve skupině RAYNADOR a.s.

Název podniku	IČ	Předmět činnosti
RAYNADOR a.s. mateřský podnik	143 53 881	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
BBRE Commercial Invest s.r.o.	107 70 488	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
BBRE Chrudim a.s.	099 60 503	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
BBRE Plzeň s.r.o.	099 84 950	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
BBRE Realitní Beta s.r.o.	107 70 321	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
BBRE Realitní Gamma s.r.o.	107 70 372	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových

		prostor.
BBRE Rezi Invest a.s.	093 22 752	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
BlackBird Holding a.s.	144 08 902	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
BlackBird Investiční Alfa s.r.o.	194 62 069	Správa vlastního majetku. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu oborů činnosti: Zprostředkování obchodu a služeb; Velkoobchod a maloobchod; Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály; Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; Pronájem a půjčování věcí movitých; Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků; Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení; Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy; Poskytování technických služeb; Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
BlackBird Investiční Beta s.r.o.	194 64 886	Správa vlastního majetku. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu oborů činnosti: Zprostředkování obchodu a služeb; Velkoobchod a maloobchod; Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály; Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; Pronájem a půjčování věcí movitých; Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků; Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení; Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy; Poskytování technických služeb; Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
BlackBird Investiční Gamma s.r.o.	194 64 924	Správa vlastního majetku. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu oborů činnosti:

		<p>Zprostředkování obchodu a služeb; Velkoobchod a maloobchod; Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály; Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; Pronájem a půjčování věcí movitých; Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků; Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení; Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy; Poskytování technických služeb; Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor</p>
BlackBird Real Estate s.r.o.	087 31 560	<p>Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.</p>
BlackBird REALTY s.r.o.	083 70 699	<p>Zprostředkování obchodu a služeb Velkoobchod a maloobchod Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy</p>
BlackBird Services a.s.	275 28 065	<p>Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu činností:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti; - Zprostředkování obchodu a služeb; - Velkoobchod a maloobchod; - Údržba motorových vozidel a jejich příslušenství; - Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; - Pronájem a půjčování věcí movitých; - Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků; - Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy; - Poskytování technických služeb

BORTERG RE s.r.o.	173 36 546	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
CATLIKE s.r.o.	246 55 872	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu následujících oborů činnosti podle přílohy 4 živnostenského zákona: - Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
Certifika SML a.s.	278 23 776	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu následujících oborů činnosti podle přílohy 4 živnostenského zákona: - Vydavatelské činnosti, polygrafická výroba, knihařské a kopírovací práce; - Přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti; - Zprostředkování obchodu a služeb; - Velkoobchod a maloobchod; - Skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě; - Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; - Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků; - Projektování pozemkových úprav; - Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení; Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
Cod SPV 10 s.r.o.	54 149 967	-Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod); -Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby; -Administratívne služby; -Prípravné práce k realizácii stavby; -Uskutočňovanie stavieb a ich zmien; -Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov; -Reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky; -Činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
Commercial Gamma s.r.o.	118 77 367	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. - Zprostředkování obchodu a služeb; - Velkoobchod a maloobchod; - Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály;

		<ul style="list-style-type: none"> - Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; - Pronájem a půjčování věcí movitých; - Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků; - Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení; - Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy; - Poskytování technických služeb; Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
Commercial Zeta s.r.o.	176 98 413	<p>Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu následujících oborů činnosti podle přílohy 4 živnostenského zákona:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zprostředkování obchodu a služeb; - Velkoobchod a maloobchod; - Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály; - Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; - Pronájem a půjčování věcí movitých; - Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků; - Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení; - Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy; - Poskytování technických služeb; Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
Dubnica Property s.r.o.	087 31 551	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
FUTURE CS a.s.	054 88 966	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
Havlíčkova 648 a.s.	086 55 553	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
HOMA holding s.r.o.	259 15 347	Hostinská činnost. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Pekařství, cukrářství.
Hutě Residence s.r.o.	097 25 504	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
Industrial Trade Services a.s.	275 29 002	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu následujících oborů činnosti podle přílohy 4

		<p>živnostenského zákona;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zprostředkování obchodu a služeb; - Velkoobchod a maloobchod; - Skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě; - Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; - Pronájem a půjčování věcí movitých; <p>Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.</p>
MERLIMEX MANAGEMENT s.r.o.	173 36 589	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
Nemovitostní projekty s.r.o.	217 47 601	<p>Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor;</p> <p>Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu oborů činnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zprostředkování obchodu a služeb; - Velkoobchod a maloobchod; - Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály; - Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; - Pronájem a půjčování věcí movitých; - Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků; - Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení; - Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy; - Poskytování technických služeb.
Nemovitostní výkupy s.r.o.	171 03 371	<p>Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu oborů činnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zprostředkování obchodu a služeb; - Velkoobchod a maloobchod; - Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály; - Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; - Pronájem a půjčování věcí movitých; - Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků; - Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení; - Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy; - Poskytování technických služeb.

Nemovitostní výkupy – byty a.s	223 01 674	<ul style="list-style-type: none"> -Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor; -Zprostředkování obchodu a služeb; -Velkoobchod a maloobchod; -Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály; -Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; -Pronájem a půjčování věcí movitých; -Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků; -Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení; -Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy; -Poskytování technických služeb.
NORTHOR RE s.r.o.	173 36 732	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
Rezi Beta s.r.o.	118 76 727	<p>Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu oborů činnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zprostředkování obchodu a služeb; - Velkoobchod a maloobchod; - Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály; - Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; - Pronájem a půjčování věcí movitých; - Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků; - Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení; - Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy; - Poskytování technických služeb; <p>Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor</p>
Rezi Gamma s.r.o.	118 76 999	<p>Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu oborů činnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zprostředkování obchodu a služeb; - Velkoobchod a maloobchod; - Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály; - Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; - Pronájem a půjčování věcí movitých;

		<ul style="list-style-type: none"> - Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků; - Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení; - Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy; - Poskytování technických služeb; Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Rezi Zeta s.r.o.	176 98 324	<p>Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu oborů činnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zprostředkování obchodu a služeb; - Velkoobchod a maloobchod; - Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály; - Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; - Pronájem a půjčování věcí movitých; - Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků; - Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení; - Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy; - Poskytování technických služeb; Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
SPV Vlašim s.r.o.	217 36 791	<ul style="list-style-type: none"> -Zprostředkování obchodu a služeb; -Velkoobchod a maloobchod; -Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály; -Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; -Pronájem a půjčování věcí movitých; -Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků; -Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení; -Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy; -Poskytování technických služeb.
SPV REAL ESTATE a.s.	068 12 716	<ul style="list-style-type: none"> -Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor; Správa vlastního majetku. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona,

		a to v rozsahu oborů činnosti: Zprostředkování obchodu a služeb; Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků.
U Červeňáku I s.r.o.	092 33 946	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
U Červeňáku II s.r.o.	118 76 328	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu oborů činnosti: -Zprostředkování obchodu a služeb; -Velkoobchod a maloobchod; -Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály; -Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; -Pronájem a půjčování věcí movitých; -Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků; -Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení; -Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy; -Poskytování technických služeb; Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

ÚČETNÍ METODY A POSTUPY

Účetnictví společností je vedeno a účetní závěrky byly sestaveny v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, 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 a Českými účetními standardy pro podnikatele.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku a závazků, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

PŘEPOČTY ÚDAJŮ V CIZÍCH MĚNÁCH

Transakce uskutečňované v cizích měnách jsou přepočítávány a vykazovány použitím aktuálního denního kursu vyhlášeného Českou národní bankou. Všechna peněžní aktiva a závazky v cizích měnách jsou převáděny k datu sestavení účetní závěrky použitím kursů vyhlášených Českou národní bankou k tomuto datu. Kursové rozdíly, zisky nebo ztráty, jsou účtovány výsledkově.

PODÍLY A CENNÉ PAPIRY NEVSTUPUJÍCÍ DO KONSOLIDACE

Podíly, cenné papíry a deriváty jsou při nabytí oceněny pořizovací cenou. Při prodeji či jiném úbytku jsou oceňovány metodou FIFO.

Cenné papíry, zakládající podstatný nebo rozhodující vliv na jiné společnosti, které Společnost drží dlouhodobě, jsou vedeny v pořizovacích cenách.

NEHMOTNÁ AKTIVA

Nehmotná aktiva zahrnující software jsou odepisována lineárně po dobu užívání, minimálně 36 měsíců.

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí majetek, jehož ocenění je vyšší než 60 tis. Kč v jednotlivém případě a doba použitelnosti je delší než jeden rok při respektování principu významnosti a věrného a poctivého zobrazení majetku. Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje pořizovací cenou, která obsahuje cenu pořízení a náklady s pořízením související. Nehmotný majetek, který není považován za dlouhodobý, se při pořízení zahrnuje přímo do nákladů jako poskytnutí služeb.

POZEMKY, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ

Pozemky, budovy a zařízení jsou oceněny v pořizovací ceně snížené o opravy. Odpisové metody aplikované na budovy a zařízení jsou periodicky prověřovány. Opravy a údržba jsou účtovány okamžitě do nákladů. V případě dlouhodobě plánovaných oprav dlouhodobého majetku jsou tvořeny rezervy. Technické zhodnocení, jehož hodnota v úhrnu za zdaňovací období převyšuje u jednotlivého dlouhodobého majetku 80 tis. Kč, zvyšuje pořizovací cenu tohoto majetku.

O hmotném majetku s dobou použitelnosti delší než jeden rok, který není dle interních směrnic považován za dlouhodobý, se účtuje jako o spotřebě materiálu. Takovýto majetek se sleduje v operativní evidenci a podléhá inventarizaci.

Při uplatňování daňových odpisů Společnost postupuje podle §31 (§32) a §32a zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů v platném znění.

ZÁSoby

Nakupované zásoby jsou oceňovány pořizovacími cenami. Evidence stavu materiálových zásob a vyskladnění se provádí metodou B, výdaj zásob ze skladu je účtován metodou FIFO.

POHLEDÁVKY

Pohledávky jsou vykazovány ve jmenovité hodnotě snížené o opravné položky.

Hodnota nedobytných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek. V souladu se zákonem č. 593/1992 Sb., o rezervách, tvoří Společnost daňové opravné položky. Dále jsou tvořeny účetní opravné položky v návaznosti na věkovou strukturu pohledávek a podle posouzení míry rizika jejich dobytnosti.

PŮJČKY A ÚVĚRY

Krátkodobé a dlouhodobé úvěry jsou sledovány ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od data účetní závěrky. Jako krátkodobý bankovní úvěr je v rozvaze vykazován i případný pasivní zůstatek kontokorentního účtu.

DANĚ Z PŘÍJMU

Daň z příjmů se skládá ze splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

Daň ze zisku obsahuje daň ze zisku právnických osob, vypočtenou podle daňové legislativy v České republice k poslednímu dni účetního období.

Odložená daň

Pro vykázání odložené daně je aplikována rozvahová závazková metoda. Při použití této metody jsou odložená daňová pohledávka a odložený daňový závazek určeny na základě rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků. Odložená daň je kalkulována použitím daňové sazby předepsané českou legislativou, která bude v platnosti v období, kdy se očekává realizace rozdílů.

Přechodné rozdíly vedoucí ke vzniku odložené daňové pohledávky nebo závazku se ve Společnosti posuzují ve vzájemné souvislosti s tím, že o odloženém daňovém závazku se účtuje vždy a o odložené daňové pohledávce s ohledem na zásadu opatrnosti, to znamená po posouzení její uplatnitelnosti.

KONSOLIDACE

Účetní závěrky mateřské společnosti a jednotlivých dceřiných společností vstupujících do konsolidačního celku byly sestaveny podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, vyhlášky 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 a Českých účetních standardů pro podnikatele.

Přiložená konsolidovaná řádná účetní závěrka byla zpracována v souladu s postupy pro provedení konsolidace přímým systémem. Jejím cílem je podávat věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv, finanční situace a zisku nebo ztráty skupiny společností zahrnutých do konsolidace jako celek.

Pro zpracování konsolidované účetní závěrky byla použita metoda plné konsolidace u společností s rozhodujícím vlivem dle (§ 74) zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a metoda ekvivalence u společností s podstatným vlivem dle (§ 74) zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

Účetní závěrky jednotlivých společností vstupujících do konsolidace byly zpracovány za sledované období od 01.01.2024 do 31.12.2024.

Všechny částky jsou uvedeny v tisících Kč

Název podniku	vlastní kapitál	základní kapitál	čistý obrát	VH b.ú.o.	majet. podíl	podíl vlivu
RAYNADOR a.s. mateřský podnik	1 537	2 000	500	-1	-	-
BBRE Commercial Invest s.r.o.	655	0	188 774	648	100%	100%
BBRE Chrudim a.s.	-24 598	2 000	121 606	42 739	100%	100%
BBRE Plzeň s.r.o.	8 610	1	1 006	-8 469	100%	100%
BBRE Realitní Beta s.r.o.	225	1	101	-213	100%	100%
BBRE Realitní Gamma s.r.o.	2 002	1	420	-1 486	100%	100%
BBRE Rezi Invest a.s.	20 142	2 000	184 844	5 627	100%	100%
BlackBird Holding a.s.	45 279	2 000	165 319	-64 070	100%	100%
BlackBird Investiční Alfa s.r.o.	1 354	1	19 617	5 831	80%	80%
BlackBird Investiční Beta s.r.o.	2 457	1	17 872	9 870	100%	100%
BlackBird Investiční Gamma s.r.o.	0	0	1 884	1 422	100%	100%
BlackBird Real Estate s.r.o.	1 067 770	100	442 875	175 020	100%	100%
BlackBird REALTY s.r.o.	305 017	200	140 941	-43 007	100%	100%
BlackBird Services a.s.	10 265	2 100	71 724	1 237	100%	100%
BORTERG RE s.r.o.	1	1	0	-44	100%	100%
CATLIKE s.r.o.	696 984	15 735	1	-182	100%	100%
Certifika SML a.s.	698 921	2 000	1	-51	100%	100%
Cod SPV 10 s.r.o.	60 542	126	0	-28	51%	51%
Commercial Gamma s.r.o.	52	1	0	-49	100%	100%
Commercial Zeta s.r.o.	49	1	0	-39	100%	100%
Dubnica Property s.r.o.	20 266	100	3 018	-120	100%	100%
FUTURE CS a.s.	2 766	2 000	46	-37	100%	100%
Havlíčková 648 a.s.	6 043	2 000	76 400	-17 065	100%	100%
HOMA holding s.r.o.	-81 139	2 000	77	-5 676	100%	100%
Hutě Residence s.r.o.	1 401	200	1	-1 133	100%	100%
Industrial Trade Services a.s.	5 237	2 000	5 087	-5 241	100%	100%
MERLIMEX MANAGEMENT s.r.o.	61	1	0	-40	100%	100%
Nemovitostní projekty s.r.o.	2 001	1	0	-290		
Nemovitostní výkupy s.r.o.	-4 953	1	25 559	-16 587	100%	100%
Nemovitostní výkupy – byty a.s.	2 000	2 000	0	-34		
NORTHOR RE s.r.o.	1	1	0	-39	100%	100%
Rezi Beta s.r.o.	1 001	1	1	-870	100%	100%
Rezi Gamma s.r.o.	33	1	0	-24	100%	100%
Rezi Zeta s.r.o.	55	1	0	-35	100%	100%
SPV Vlašim s.r.o.	10	10	0	-743	100%	100%
SPV REAL ESTATE a.s.	656	2 000	13	-205	100%	100%
U Červeňáku I s.r.o.	2 778	200	3	-2 256	100%	100%
U Červeňáku II s.r.o.	1	1	2	-1 023	100%	100%
CELKEM	2 853 946	38 787	1 467 192	73 338	xxx	xxx

Konsolidovaná řádná účetní závěrka od 1.1.2024 do 31.12.2024 Společnosti RAYNADOR a.s.

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Nehmotný majetek

Nehmotná aktiva jsou vykazována v zůstatkové hodnotě za sledované období v částce **263 tis. Kč** a zahrnují především software. Nehmotná aktiva jsou vykazována v pořizovacích cenách snížených o oprávky a ztráty ze snížení hodnoty.

Dlouhodobý nehmotný majetek	KZ 2023	Přírůstek	Úbytek	KZ 2024
Software	597	166	140	623
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	37	0	14	23

Pozemky, budovy, zařízení

Hmotný majetek je vykazován v zůstatkové hodnotě za sledované období v částce **605 565 tis. Kč**. Pozemky, budovy a zařízení jsou vykazovány v pořizovací ceně snížené o oprávky a případné opravné položky. Odpisy ve výši **11 378 tis. Kč** jsou počítány na lineární bázi po dobu životnosti aktiv. Odpisové metody aplikované na budovy a zařízení jsou periodicky prověřovány. Opravy a údržba jsou účtovány do nákladů v období, kdy jsou vynaloženy příslušné náklady.

Struktura položek hmotného a nehmotného majetku za sledované a předcházející období je uvedena v následující tabulce:

Dlouhodobý hmotný majetek	KZ 2023	Přírůstek	Úbytek	KZ 2024
Pozemky	558 486	59 875	226 192	392 169
Stavby	339 323	26 106	179 715	185 714
Samostatné movité věci a jejich soubory	31 819	2 942	13 104	21 657
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	750 825	2 967	589 368	164 424
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	558 486	59 875	226 192	392 169

Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek zahrnuje především technické zhodnocení budov.

Odpisy dlouhodobého hmotného majetku

Odpisy dlouhodobého hmotného majetku zaúčtované do nákladů za období od 01. 01. 2024 do 31. 12. 2024 činily **11 378 tis. Kč**.

Oprávky k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku

Oprávky k dlouhodobému nehmotnému a hmotnému majetku	KZ 2023	Přírůstek	Úbytek	KZ 2024
Oprávky k software	348	140	0	488
Opravná položka k nedokončenému DNM	23			23
Oprávky ke stavbám	137 506	4 494	54401	87599
Oprávky k samostatným movitým věcem a jejich soubory	22 325	5 738	12 114	15949
Opravná položka ke stavbám	9 593			9593
Opravná položka k nedokončenému DHM	45 330			45330

Konsolidační rozdíl

Ve Společnosti byl k datům akvizice spočítán záporný konsolidační rozdíl. Záporný konsolidační rozdíl byl vypočítán z rozdílů pořizovacích cen majetkových účastí a výší vlastního kapitálu daných společností „dcer“ k datu akvizice. Celkový kladný konsolidační rozdíl činil **354 712 tis. Kč**. Odpisování kladného konsolidačního rozdílu je rovnoměrné po dobu 20 let. Roční odpis byl vypočítán ve výši **19 706 tis. Kč**. Celkový záporný konsolidační rozdíl činil **170 737 tis. Kč**. Odpisování záporného konsolidačního rozdílu je rovnoměrné po dobu 20 let. Roční odpis byl vypočítán ve výši **9 485 tis. Kč**.

Zásoby

Materiál a zboží

Nakupované zásoby jsou ve Společnosti oceňovány pořizovacími cenami. Pořizovací cena zahrnuje cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady, zejména celní poplatky, dopravné a skladovací poplatky, provize, pojistné a skonto. Při vyskladnění se používá metoda FIFO.

Přehled netto hodnoty materiálu a zboží k rozvahovému dni hodnoty jsou v tis. Kč

Zásoby	KZ 2023	KZ 2024
Materiál	0	135 261
Nedokončená výroba a polotovary	269 120	207 415
Výrobky	0	0
Zboží	13 349	181 545
Celkem	282 469	524 221

Pohledávky

Dlouhodobé pohledávky – Jiné pohledávky

Položka dlouhodobých jiných pohledávek – v konsolidovaném celku nejsou v tomto roce žádné dlouhodobé pohledávky.

Pohledávky z obchodních vztahů – krátkodobé

Pohledávky z obchodních vztahů jsou evidovány ve své jmenovité hodnotě, u pohledávek v cizí měně přepočtené k rozvahovému dni kurzem vyhlášeným k tomuto dni Českou národní bankou. Výše pohledávek je snížena o opravné položky.

Přehled krátkodobých pohledávek z obchodních vztahů mimo konsolidovanou Společnost hodnoty jsou v tis. Kč

Pohledávky z OV	KZ 2023	KZ 2024
Pohledávky z obchodních vztahů	18 820	13 928

Společnosti evidují k rozvahovému dni vzájemné krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů k podnikům ve skupině ve výši **21 143 tis. Kč**.

Stát – daňové pohledávky

Společnost vykazuje pohledávku za státem ve výši **5 960 tis. Kč**. Jedná se o pohledávky z titulu nadměrného odpočtu DPH a titulu přeplatku na DPPO za rok 2024.

Krátkodobé poskytnuté zálohy a Jiné pohledávky

Položka krátkodobé poskytnuté zálohy zachycuje poskytnuté zálohy zejména z titulu záloh na energie. Celkem eviduje Společnost krátkodobé poskytnuté zálohy za sledované období ve výši **21 415 tis. Kč**.

Jiné krátkodobé pohledávky vykazuje společnost ve výši **104 379 tis. Kč**.

Ostatní krátkodobý finanční majetek

Položka ostatní krátkodobý finanční majetek – nemá náplň

Peněžní prostředky

Peněžní prostředky	KZ 2023	KZ 2024
Peníze	39	64
Účty v bankách	42 410	38 327
CELKEM	42 449	38 391

Časové rozlišení aktiv

Náklady příštích období zahrnují především budoucí náklad na pojištění odpovědnosti, rozložení leasingových splátek, budoucí odpis drobného hmotného majetku, pojištění majetku a vozidel. Za sledované období činí **1 779 tis. Kč**.

VLASTNÍ KAPITÁL

Položka	Základní kapitál	Kapitálové fondy a Fondy ze zisku	Nerozdělený zisk/ztráta	Jiný výsledek hospodaření minulých let	Zisk/(ztráta) za účetní období	Vlastní kapitál celkem
1.1.2024	2 000	12 344	-858 361	0	-145 476	-989 493
Přírůstky	0	18 483	419 165	0	217 661	655 309
Úbytky	0	0	0	0	0	0
31. 12. 2024	2 000	30 827	-439 196	0	72 185	-334 185

Základní kapitál Společnosti RAYNADOR a.s. je k 31. 12. 2024 ve výši 2 000 tis. Kč a je rozdělen na 20 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě. Nominální hodnota činí 100 000 tis. Kč na jednu akcii. Převoditelnost cenných papírů není omezena. Akcie nejsou veřejně obchodovatelné. Celkový vlastní kapitál za Společnost k 31.12.2024 je -334 185 tis. Kč. Je tvořen úpravami od data akvizice jednotlivých společností, dále úpravami vzájemných vztahů a konsolidovaným hospodářským výsledkem včetně konsolidačního rozdílu ve výši 44 146 tis. Kč.

Struktura akcionářů k 31. 12. 2024:

- Miroslav Dorňák 100 % podíl

Závazky

Závazky - dlouhodobé

Závazky dlouhodobé jsou evidovány ve své jmenovité hodnotě včetně připisovaných úroků. Jedná se o dlouhodobé přijaté zálohy, dlouhodobé závazky z obchodních vztahů, dlouhodobé závazky ke společníkům, a to v celkové výši: **1 097 636 tis. Kč**. Dále se jedná o dlouhodobé dohadné účty pasivní a dlouhodobé jiné závazky. Celkem bylo vyloučeno **7 146 tis. Kč**.

Přehled dlouhodobých závazků mimo konsolidovanou Společnost

V tis. Kč	KZ 2023	KZ 2024
Dlouhodobé přijaté zálohy	0	0
Dlouhodobé bankovní úvěry	974 914	462 687
Závazky z obchodních vztahů	0	0

Odložený daňový závazek	56 976	0
Ostatní závazky včetně závazků ke společníkům	65 746	0
Celkem	1 097 636	462 687

Závazky z obchodních vztahů – krátkodobé

Závazky z obchodních vztahů jsou evidovány ve své jmenovité hodnotě, u závazků v cizí měně přepočtené k rozvahovému dni kurzem vyhlášeným k tomuto dni Českou národní bankou.

Přehled krátkodobých závazků z obchodních vztahů mimo konsolidovanou Společnost

V tis. Kč	KZ 2023	KZ 2024
Krátkodobé závazky z obchodních vztahů	49 686	55 227
Krátkodobé přijaté zálohy	656 353	1 226
Závazky k úvěrovým institucím	48 442	3 885
Ostatní závazky	2 184 097	1 773 884
Celkem	2 938 578	1 834 222

Závazky ke společníkům, závazky k zaměstnancům a závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění

V tis. Kč	KZ 2023	KZ 2024
Závazky ke společníkům	0	0
Závazky k zaměstnancům	665	777
Závazky ze SZ a ZP	580	522
Stát – daňové závazky a dotace	1 433	4 074
Dohadné účty pasivní	6 444	5 747
Celkem	9 122	11 120

Celkem je v konsolidovaném celku průměrný přepočtený počet zaměstnanců ve výši 16 zaměstnanců, z toho řídících 2.

Závazky k zaměstnancům

Závazky k zaměstnancům představují dosud nevyplacené mzdy zaměstnancům za 12/2024, zálohy vyplacené před výplatním termínem a další nevýznamné položky jako nevyplacené cestovní náhrady zaměstnancům apod.

Závazky ke společníkům

Závazky ke společníkům představují závazky ke společníkům ze závislé činnosti.

Stát – daňové závazky

Jedná se o závazky z titulu nedoplatku daně ze závislé činnosti, daně silniční, daně z nemovitosti a z titulu nedoplatku na DPPO za rok 2024. Celková výše je za rok 2024 **4 074 tis. Kč**.

Dohadné účty pasivní

Dohadné účty pasivní za sledované období činí **5 747 tis. Kč**. Jedná se o náklady na energie roku 2024.

Bankovní úvěry a výpomoci

Společnost k rozvahovému dni eviduje bankovní úvěry ve výši **466 572 tis Kč**.

Časové rozlišení pasiv

Časové rozlišení	KZ 2023	KZ 2024
Výdaje příštích období	0	0
Výnosy příštích období	1 783	17
Celkem	1 783	17

POZNÁMKY K VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Tržby

Konsolidovaná Společnost realizovala za sledované období mimo konsolidovanou Společnost podniků tržby za prodej zboží a služeb ve výši **129 157 tis. Kč**.

Osobní náklady

Struktura osobních nákladů je obsažena v následující tabulce. Konsolidovaná Společnost zaměstnávala za sledované období průměrně 16 zaměstnanců

Osobní náklady	KZ 2023	KZ 2024
Mzdové náklady	17 431	17 010
Náklady na SZ a ZP	5 729	5 628
Ostatní náklady	660	583
Celkem	23 819	23 221

Ostatní provozní výnosy a náklady, daně a poplatky

Ostatní provozní výnosy zahrnují za sledované období jiné provozní výnosy, tržby z prodaného dlouhodobého majetku a tržby z prodaného materiálu, a to v celkové hodnotě **683 440 tis. Kč**.

Ostatní provozní náklady zahrnují za sledované období: daně a poplatky, rezervy v provozní oblasti, zůstatková cena prodaného materiálu, zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a jiné provozní náklady, v celkové hodnotě **698 988 tis. Kč**.

Ostatní finanční výnosy a náklady

Ostatní finanční výnosy a náklady

Finanční výnosy a náklady	KZ 2023	KZ 2024
Ostatní finanční výnosy	84 715	61 714
Ostatní finanční náklady	86 604	58 814
Rozdíl	-1 889	2 900

Jedná se především o účty 668 a 568, kde jsou účtovány finanční náklady a výnosy převážně z titulu pojištění.

Transakce s dceřinými společnostmi

Výnosy realizované ve Společnosti za období 01.01.2024 – 31.12.2024

Dodavatelé	Sumář tržeb v tis. Kč			
	Zboží	Služby	Ostatní provozní výnosy	Úroky
RAYNADOR a.s.				
BBRE Plzeň s.r.o.	0	35	0	0
BBRE Chrudim a.s.	0	0	0	1 282
BlackBird Real Estate s.r.o.	0	23 263	222	47
BlackBird Services a.s.	0	1 571	0	0
Commercial Alfa s.r.o.	0	23	0	0
Commercial Beta s.r.o.	0	155	0	0
Havlíčková 648 a.s.	0	0	0	55
Nemovitostní výkupy s.r.o.	2 800	0	0	264
RAYNADOR a.s.	0	500	0	0
Celkem	2 800	25 547	222	1 648
CELKEM VÝNOSY	30 217 tis. Kč			

Údaje o soudních, správních nebo rozhodčích řízeních

Soudní, správní nebo rozhodčí řízení nejsou vedeny.

VÝZNAMNÉ POLOŽKY NEUVEDENÉ V ÚČETNICTVÍ

Ručení za závazky třetích osob nevykázané v rozvaze

Ke dni 31. 12. 2024 Společnost neručí za závazky třetích osob.

Termínované kontrakty

Ke dni 31. 12. 2024 Společnost nemá otevřený žádný termínovaný kontrakt.

Významné události po datu řádné konsolidované účetní závěrky

Po datu řádné konsolidované účetní závěrky nejsou známy žádné významné události ovlivňující běžný provoz Společnosti.

Miroslav Dorňák

V Praze dne 31. srpna 2025



