

Výroční zpráva za rok 2024

Identifikační údaje:

Účetní jednotka: **Real Luxembourg a.s.**
Zlatnická 1582/10, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 04911903

Hlavní předmět činnosti: nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí

Základní kapitál: 2 000 000 Kč

Obsah výroční zprávy (podle §21 ZoÚ):

1. Informace o minulém vývoji činnosti účetní jednotky
2. Další finanční a nefinanční informace
 - 2a) Informace o skutečnostech, které poskytují informace o podmínkách či situacích, které nastaly až po konci rozvahového dne
 - 2b) Informace o pokládaném budoucím vývoji činnosti společnosti
 - 2c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje
 - 2d) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztazích
 - 2e) Informace o tom, zda účetní jednotka má organizační složku v zahraničí
 - 2f) Informace požadované podle zvláštních předpisů
 - 2f1) Informace o pořízování vlastních akcií
 - 2f2) Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami
 - 2f3) Povinnost zveřejňování dalších informací
3. Informace významné pro posouzení majetku a jiných aktiv, závazků a jiných pasiv, finanční situace a výsledku hospodaření účetní jednotky
 - 3a) Cíle a metody řízení rizik vč. politiky zajištění všech hlavních typů plánovaných transakcí
 - 3b) Cenová, úvěrová a likvidní rizika a rizika související s tokem hotovosti

Účetní závěrka a její ověření auditorem

1. Informace o minulém vývoji činnosti účetní jednotky

Společnost Real Luxembourg a.s. vznikla dne 17.3.2016 zápisem do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze oddíl B, vložka 24798. Společnost za dobu svého trvání nezměnila náplň své činnosti.

2. Další finanční a nefinanční informace

2a) Informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účely této zprávy

Žádné významné skutečnosti nenastaly.

2b) Informace o předpokládaném budoucím vývoji činnosti společnosti

Účetní jednotka bude pokračovat ve své činnosti.

2c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost nemá žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

2d) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztazích

Účetní jednotka se řídí platnými předpisy v oblasti životního prostředí.
Pracovně právní vztahy – uzavřeny dle předpisů platných v České republice.

2e) Informace o tom, zda účetní jednotka má organizační složku v zahraničí

Účetní jednotka nemá organizační složku v zahraničí.

2f) Informace požadované podle zvláštních předpisů

2f1) Informace o pořízování vlastních obchodních akcií

Žádné vlastní akcie nebyly pořízovány.

2f2) Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

Tato zpráva, zpracovaná ve smyslu § 82 a násl. zákona o obchodních korporacích je součástí výroční zprávy.

2f3) Povinnost zveřejňování dalších informací

Účetní jednotka nemá povinnost zveřejňování žádných dalších informací.

1. Informace významné pro posouzení majetku a jiných aktiv, závazků a jiných pasiv, finanční situace a výsledku hospodaření účetní jednotky

3a) Cíle a metody řízení rizik vč. politiky zajištění všech hlavních typů plánovaných transakcí

Účetní jednotka neprovádí operace se zajišťovacími deriváty.

3b) Cenová, úvěrová a likvidní rizika a rizika související s tokem hotovosti

Účetní jednotka nevykazuje tato rizika.

4. Účetní závěrka a její ověření auditorem

Účetní závěrka je součástí této zprávy (včetně výroku auditora).

Zpracováno dne 12.5.2025

.....
statutární zástupce



Arbik

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2024

zpracovaná podle ustanovení § 82 a násl. zákona o obchodních korporacích (ZOK)

a) Struktura vztahů

Osoba ovládaná: Real Luxembourg a.s.

Osoba ovládající: Real Luxembourg investiční fond SICAV, a.s.

Osoby propojené (ovládané stejnou ovládající osobou): nejsou

b) Úloha ovládané osoby (v seskupení propojených osob):

Jedná se o společnost zabývající se nákupem, prodejem, správou a údržbou nemovitostí.

c) Způsob a prostředky ovládnání (§75 ZOK)

Real Luxembourg investiční fond SICAV, a.s. je jediným akcionářem společnosti Real Luxembourg a.s.

d) Přehled jednání učiněných v účetním období vzájmou ovládané osoby, pokud se týkaly majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby

Žádná taková jednání neproběhla.

e) Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a ovládající nebo mezi osobami ovládanými

1) Dodávky zboží

- nevyskytují se

2) Dodávky služeb

- nevyskytují se

3) Poskytnuté půjčky

Dlužník	Věřitel	Výše půjčky v Kč
Bytový dům Zádušní s.r.o.	Real Luxembourg investiční fond SICAV, a.s.	5 400 000
Real Luxembourg a.s.	Real Luxembourg investiční fond SICAV, a.s.	4 300 000

4) Nájemní smlouvy

- nevyskytují se

5) Jiná plnění, příp. pokyny a právní úkony ovládající osoby

- nevyskytují se

f) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma a její vyrovnání podle § 71 a 72 ZOK

Z titulu uskutečněných transakcí nevznikla ovládané osobě žádná újma. Není proto třeba posuzovat její vyrovnání podle § 71 ZOK.

Vyhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi spojenými osobami

Z uvedených vztahů mezi spojenými osobami neplynou žádné výhody ani nevýhody.

Konstatování podle § 82 odst.3 ZOK:

Statutární orgán měl dostatečné informace pro vypracování této zprávy.

Zprávu o vztazích mezi propojenými osobami předkládá – za statutární orgán ovládané společnosti:

V Praze dne 30.3.2025

.....
Radek Slabýhoub – člen správní rady

Vyjádření kontrolního orgánu ovládané osoby podle § 83 ZOK:

Společnost nemá kontrolní orgán



Handwritten signature in blue ink.

ROZVAHA v plném rozsahu

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání
za daň z příjmů

ke dni 31.12.2024
(v celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Zlatnická 1582/10
Praha 1
110 00

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2024		04911903

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	142 143		142 143	63 078
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	4 352		4 352	19 264
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14				5 349
B.II.1.	Pozemky a stavby	15				5 349
B.II.1.2.	Stavby	17				5 349
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	27	4 352		4 352	13 915
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	4 347		4 347	7 854
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	29				5 847
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32	5		5	6
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34				208
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36				208
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	137 252		137 252	43 814
C.I.	Zásoby Součet I.1. až I.5.	38	3 719		3 719	
C.I.3.	Výrobky a zboží	41	3 719		3 719	
C.I.3.2.	Zboží	43	3 719		3 719	
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	132 935		132 935	43 176
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	99 537		99 537	37 519
C.II.1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	49	41 187		41 187	8 604
C.II.1.5.	Pohledávky – ostatní	52	58 350		58 350	28 915
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	53				158
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56	58 350		58 350	28 757
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	33 398		33 398	5 657
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	4 438		4 438	4 204
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	61	28 960		28 960	1 453
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	64	1 575		1 575	1 339
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	136		136	84
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66	27 249		27 249	30
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	598		598	638
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	82		82	273
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	516		516	365

Označení a	AKTIVA b		čís. řad. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
				Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
D.	Časové rozlišení aktiv	Součet D.1. až D.3.	74	539		539	
D.1.	Náklady příštích období		75	539		539	

Označení	PASIVA		čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b		c	5	6
	PASIVA CELKEM	Součet A. až D.	78	142 143	63 078
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79	-7 195	-10 118
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	80	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál		81	2 000	2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	Součet II.1. až II.2.	84	-3 033	-1 374
A.II.2.	Kapitálové fondy		86	-3 033	-1 374
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		87	3 594	3 594
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		88	-6 177	-4 518
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		90	-450	-450
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1. až IV.2.	95	-11 568	-10 673
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		96	-10 697	-10 626
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		98	-871	-47
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99	5 406	-71
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	149 338	73 196
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	107	149 338	73 196
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	108	98 237	66 464
C.I.1.	Vydané dluhopisy		109	10 809	18 350
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		110	10 809	18 350
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		113	23 019	
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů		114	1 304	804
C.I.9.	Závazky – ostatní		119	63 105	47 310
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům		120	2 384	9 555
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní		121	717	560
C.I.9.3.	Jiné závazky		122	60 004	37 195
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123	51 101	6 732
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy		128		4 194
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů		129	1 850	2 387
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		131	49 099	
C.II.8.	Závazky ostatní		133	152	151
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace		138	152	151



Handwritten signature in blue ink.

Sestaveno dne: 12.05.2025 <i>Handwritten signature in blue ink.</i>	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou <i>Handwritten signature in blue ink.</i>	
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání 821000	Pozn.:

Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni **31.12.2024**
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2024		04911903

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Real Luxembourg a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Zlatnická 1582/10
Praha 1
110 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1		499
II.	Tržby za prodej zboží	2	1 810	
A.	Výkonová spotřeba	3	26 692	8 587
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	2 501	
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	330	12
A. 3.	Služby	6	23 861	8 575
III.	Ostatní provozní výnosy	20	558	1 986
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		1 857
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	558	129
F.	Ostatní provozní náklady	24	1 201	2 255
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	189	1 638
F. 3.	Daně a poplatky	27	44	31
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	968	586
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	-25 525	-8 357
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	31	38 855	12 319
IV. 1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32	38 855	12 319
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	1 416	1 510
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	7 494	626
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	7 494	626
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	11 992	3 142
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44	11 992	3 142
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	1	
K.	Ostatní finanční náklady	47	2 011	7
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	30 931	8 286
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	5 406	-71
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.	53	5 406	-71
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	5 406	-71
*	Cistý obrat za účetní období	56	1 810	15 430



HRBEK

Sestaveno dne: 12.05.2025 <i>Kal</i>	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání 821000	Pozn.: <i>M</i>

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

za účetní období od 1.1.2024 do 31.12.2024
(sestavená podle § 39 vyhlášky č.500/2002 Sb.)

Oddíl I. Základní informace (vyhl. § 39/1/a)

A. Základní údaje účetní jednotky (ÚJ) (§18 odst. 3 ZoÚ):

A.1. Identifikace účetní jednotky

Obchodní firma: **Real Luxembourg a.s.**
Sídlo: **Zlatnická 1582/10, Nové Město, 110 00 Praha 1**
IČO: **04911903**
Právní forma: **akciová společnost**
Předmět podnikání: **nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí**
Datum vzniku účetní jednotky: **17. března 2016**

Rozvahový den: **31.12.2024**

Okamžik předložení účetní závěrky: **12.5.2025**

(ukončení závěrkových prací)

Kategorie účetní jednotky podle §1b ZoÚ: **malá**

Podpisový záznam statutárního orgánu:

Zpracoval: Roman Müller



11

.....
Radek Slabyňoud - člen správní rady



A.2. Popis změn a dodatků provedených v obchodním rejstříku v uplynulém období

- došlo ke změně sídla společnosti

A.3. Popis organizační struktury a její zásadní změny v uplynulém období

- bez členění

B. Informace o použitých obecných účetních zásadách a metodách (vyhl. §39/1/b)

B. Obecné účetní zásady

Účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZoÚ) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb. (dále jen prováděcí vyhláška), kterou se provádějí některá ustanovení ZoÚ pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví.

B.a. Předpoklad nepřetržitého trvání ÚJ

Účetní metody byly použity s předpokladem zachování principu nepřetržitého trvání účetní jednotky: Účetní jednotka za rok 2024 dosáhla zisku ve výši 5.517 tis. Kč, přesto vlastní kapitál po přecenění dlouhodobého finančního majetku k 31.12.2024 dosáhl záporné hodnoty.

Účetní jednotka se nenachází v úpadku ve smyslu § 3 Zákona č. 182/2026 Sb., o úpadku a způsobu jeho řešení, neboť lze se zřetelem ke všem okolnostem důvodně předpokládat, že bude moci ve správě svého majetku a provozu podniku pokračovat (bude nadále dosahovat zisku, zejména z přijatých dividend vyplácených jejími dceřinými společnostmi v rámci skupiny), princip jejího nepřetržitého trvání není u ní ohrožen a neexistuje významná nejistota, že by nebyla schopna pokračovat nepřetržitě ve své činnosti.

B.b. Způsob sestavení účetních výkazů k 31.12.2024

Výkazy jsou sestaveny podle platného znění zákona o účetnictví a prováděcí vyhlášky k účtování podnikatelů, účinné k 31.12.2024.

Výkaz zisku a ztráty je sestaven v druhovém členění nákladů a výnosů.

Změny účetních metod a jejich dopady

- nebyly uplatněny

B.c. Odchytky od standardních účetních metod

- k rozvahovému dni došlo k zaúčtování dohadné položky aktivní na zálohy na podílu na zisku za rok 2024 vyplacených dceřinými společnostmi, které se postupně rozpustí v následujícím roce.

B.d. Opravy chyb minulých let

- nebyly uplatněny

B.e. Významné události, nastalé po rozvahovém dni (§ 19/6 ZoÚ)

- tržní hodnota nezrealizovaného majetku dceřiných společností je vyšší než pořizovaná

B.f. Významné události, nastalé do rozvahového dne, k nimž informace byla získána později, ale do okamžiku sestavení ÚZ (§ 19/5 ZoÚ)

- nebyly

B.1. Způsob oceňování majetku a závazků

Obečný základní princip:

Položky majetku a závazků jsou oceněny v historických pořizovacích cenách (tj. cena pořízení + související náklady), s výjimkou cenin (oceněny jmenovitou hodnotou) a dále položek zde níže uvedených.

B.1.a) Ocenění zásob nakupovaných

- *nebylo použito*

B.1.b) Ocenění zásob vytvořených vlastní činností

- *nebylo použito*

B.1.c) Oceňování dlouhodobého majetku vytvořeného vlastní činností

Dlouhodobý majetek vytvořený vlastní činností:

- *nebylo použito*

B.1.d) Použití ocenění reprodukční pořizovací cenou (RPC):

- *nebylo použito*

B.2. Způsob stanovení úprav hodnot majetku (odpisy a opravné položky)

B.2.a) Odpisy dlouhodobého majetku

Účetní odpisy dlouhodobého majetku jsou vypočteny na základě pořizovací ceny (případně snížené o přijatou investiční dotaci) a očekávané doby životnosti.

Základní principy účetního odpisového plánu:

Účetní jednotka uplatňuje časovou metodu účetního odepisování, a to vždy s odpisem až do nulové účetní zůstatkové hodnoty. Sazby účetních odpisů jsou stanoveny samostatně podle předpokládané životnosti skupin předmětů roční procentní sazbou. Účetní odepisování je časově rovnoměrné s měsíčním zúčtováním odpisů, a to od měsíce následujícího po zařazení předmětu.

Metoda komponentního odepisování není používána.

Předpokládaná životnost je u základních skupin dlouhodobého hmotného majetku stanovena následovně:

Nehmotný dlouhodobý majetek:	5 let
Hmotný dlouhodobý majetek	
budovy	30 let
stavby	30 let
stroje a zařízení	5 let
dopravní prostředky	5 let

Používané limity pořizovací ceny pro zařazení do dlouhodobého majetku

Skupina majetku	stává se DM při PC převyšující
Movité věci DM	80.000,- Kč

Použitý způsob evidence předmětů drobného dlouhodobého majetku

Limit pořizovací ceny

	Hmotný majetek	Nehmotný majetek
Přímé zahrnutí do nákladů bez následné oper. evidence	do 3.000,- Kč vč.	do 5.000,- Kč vč.
Přímé zahrnutí do nákladů s násl. operativní evidencí	nad 3.000,- Kč	nad 5.000,- Kč

Změny způsobu oceňování a postupu odepisování a účtování

- nevyskytly se

Popis změny:

Přijata s platností od:

Zdůvodnění:

Vliv na majetek a závazky, finanční situaci a hospodářský výsledek:

Odchytky od standardních účetních metod

- nebyly uplatněny

Odlišná metoda – popis odchytky:

Zdůvodnění:

Vliv na majetek a závazky, finanční situaci a hospodářský výsledek:

B.2.b) Opravné položky k majetku

Způsob stanovení opravných položek k majetku

Účetní jednotka neeviduje žádné opravné položky k majetku

Druhy majetku	Výše OP v % účetní hodnoty	Zdroj informací
Dlouhodobý nehmotný majetek		odhad využitelné hodnoty
Dlouhodobý hmotný majetek		
Majetkové účasti		
Zásoby bez obratu		
přes 1 rok	0 %	odhad snížené hodnoty
přes 2 roky	0 %	
přes 3 roky	0 %	
Pohledávky po lhůtě splatnosti:		
nad 6 měsíců	0%	míra ohrožení
nad 24 měsíců	100%	nedobytná pohledávka
vůči úpadcům	100%	předpoklad restrukturalizace

B.3. Způsob přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu

V průběhu účetního období používá ÚJ pro přepočet cizí měny aktuální denní kurs ČNB, platný v den účetního případu.

K závěrkovému dni byly majetek a závazky v cizích měnách přepočteny kurzem ČNB s dopadem do kursových nákladů a výnosů (ostatních finančních nákladů a výnosů), a to u následujících měn:

<u>Měna</u>	<u>kurs</u>
EUR	25,185 CZK/EUR
USD	24,237 CZK/USD

Majetkové účasti, cenné papíry, obchodní pohledávky, závazky, úvěry, pokladna, bankovní účty, přechodné a dohadné účty

B.4. Způsob stanovení reálné hodnoty vybraných položek majetku a závazků

Podrobný rozpis uveden dále v části C.

Ocenění reálnou hodnotou
- *nebylo použito*

C. Informace o použitém oceňovacím modelu a technice při ocenění reálnou hodnotou

C.1.a) Ocenění majetkových podílů a účastí ekvivalencí (podle výše podílu na VK emitenta)

Účetní jednotky, ve kterých má ÚJ podstatný nebo rozhodující vliv

Název firmy	Podíl v % na ZK v dceřných společnostech	Požizovací cena	Vlastní kapitál dceřných společností (po přepočtu podílu na ZK)	Hodnota přecenění dle jednotlivých listů (oceňovací rozdíl)	Hodnota po přecenění
Bydlení Starokolínská s.r.o.	100%	4 041	54	-3 987	54
Bydlení Zbuzany s.r.o.	50%	9	9	0	9
Bytový dům Jablonského s.r.o.	100%	1	-4 290	1	0
Bytový Dům Zádušní s.r.o.	100%	1	-835	1	0
Domo Invest s.r.o.	100%	20	-165	20	0
Dům u Tyrše s.r.o.	100%	1	-3 740	1	0
Elišky Přemyslovny s.r.o.	100%	1	-1 133	1	0
Horovo náměstí 2 s.r.o.	100%	20	-1 475	20	0
Husitská 60 s.r.o.	100%	8	671	664	8
Kolmá 5 s.r.o.	100%	1	-393	1	0
Musilkova 39 s.r.o.	100%	1	-143	1	0
Nebušice Asset s.r.o.	100%	20	-489	20	0
Oldřichova 42 s.r.o.	49%	10	2 337	2 328	10
Pivovarská 1 s.r.o.	100%	1	-6	1	0
Plzeňská 78 s.r.o.	50%	3	6 742	6 739	3
Půdní Fond Československý s.r.o.	100%	1 000	771	-229	771
Rezidence Ctladova s.r.o.	100%	20	93	73	20
Rezidence Na Mokříně s.r.o.	100%	1	-3 719	1	0
Rezidence Výhledy Podolí s.r.o.	100%	1	-13 362	1	0
RL development AB s.r.o.	49%	5	-205	5	0
RL development D s.r.o.	100%	200	1 271	1 071	200
RL development E s.r.o.	50%	1 000	723	-277	723
RL development I s.r.o.	100%	1 781	1 108	-673	1 108
RL development M s.r.o.	50%	96	41	-55	41
RL development P s.r.o.	49%	5	464	459	5
RL development Q s.r.o.	50%	5	3	-2	3
RL development S s.r.o.	100%	10	15	5	10
RL development Z s.r.o.	60%	12	-28	12	0
RL financing A s.r.o.	69%	1 692	1 191	-501	1 191
RL Finco 10 s.r.o.	100%	20	20	0	20
RL Finco 11 s.r.o.	15%	3	-1 225	3	0
RL Finco 16 s.r.o.	100%	8	-196	8	0
RL Finco 2 s.r.o.	5%	1	0	1	1
RL Finco 4 s.r.o.	23%	4	-67	4	0
RL Finco 6 s.r.o.	11%	0	0	0	0
RL Finco 8 s.r.o.	100%	11	0	0	11

RL Immo 10 s.r.o.	5%	0	-119	0	0
RL Immo 11 s.r.o.	100%	1	-95	1	0
RL Immo 17 s.r.o.	100%	1	1	0	1
RL Immo 18 s.r.o.	100%	1	1	0	1
RL Immo 19 s.r.o.	100%	1	1	0	1
RL Immo 20 s.r.o.	100%	1	1	0	1
RL Immo 9 s.r.o.	49%	0	-47	0	0
RL Storages s.r.o.	100%	20	-28	20	0
Rostislavova 11 s.r.o.	100%	20	-1 694	20	0
Slavojova 12 s.r.o.	100%	20	116	96	20
Velehradská 24 s.r.o.	100%	1	-7 129	1	0
Zahrady Zbraslav s.r.o.	100%	1	-931	1	0

Dohody mezi společníky, které zakládají rozhodovací práva na těchto ÚJ bez ohledu na výši podílu:
- nevyskytují se

Uzavřené ovládací smlouvy:
- nevyskytují se

Smlouvy o převodu zisku:
- nevyskytují se

C.1.b) Ocenění finančního majetku tržní cenou
- nevyskytuje se

C.1.c) Ocenění pohledávek určených k obchodování tržní cenou
- nevyskytuje se

C.2. Ocenění derivátů
- nevyskytují se

C.3. Použití opravných položek namísto ocenění ekvivalencí nebo reálnou hodnotou

Z titulu zjištěného snížení skutečné hodnoty dlouhodobého finančního majetku jsou evidovány tyto opravné položky (v tis. Kč)
- nevyskytují se

D. Výše pohledávek a dluhů, které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než 5 let
- nevyskytují se

E. Výše závazkových vztahů, které jsou kryty věcnými zárukami

Pohledávky
- nevyskytují se

Úvěry
- nevyskytují se

Závazky
- nevyskytují se

F. Výše záloh, závdavků, zápůjček a úvěrů poskytnutých členům řídicích, kontrolních a případných správních orgánů
- nevyskytují se

G. Výše a povaha jednotlivých položek výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem

G.1. Dotace

G.1.a) Zúčtované dotace na provozní účely v běžném období
- nevyskytují se

G.1.b) Zúčtované dotace na investice

- nevyskytují se

G.1.c) Významná plnění z pojistných událostí

- nevyskytují se

H. Celková výše pohledávek a závazků, vč. záruk a podmíněných závazků, které nejsou vykázány v rozvaze

H.1.a. Poskytnutá ručení a záruky jiným subjektům (záruky bankám jsou uvedeny v bodě E)

- nevyskytují se

H.1.b. Ručení poskytnutá jinými subjekty

- nevyskytují se

H.2. Závazky vyplývající z leasingových smluv (v tis. Kč)

- nevyskytují se

H.3. Jiné podmíněné závazky

- nevyskytují se

H.4. Penzijní závazky

- nevyskytují se

H.5. Pohledávky a závazky vůči ÚJ v konsolidačním celku a přidruženým ÚJ

-

I. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období:

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období: 0

1. Údaje ke stálým aktivům

1.a.1. Přírůstky a úbytky stálých aktiv za účetní období v pořizovacích cenách (v tis. Kč)

Nehmotný majetek v PC (v tis. Kč)	PS	KS	Přírůstky	Úbytky v PC
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje				
Software				
Ostatní ocenitelná práva				
Goodwill				
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek				
Zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek				
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
Hmotný majetek v PC (v tis. Kč)	PS	KS	Přírůstky	Úbytky v PC
Pozemky				
Stavby				
Hmotné movité věci				
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek				
Zálohy na dlouhodobý hmotný majetek				
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek				
Dlouhodobý finanční majetek v PC (v tis. Kč)	PS	KS	Přírůstky	Úbytky v PC
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba				
Zápůjčky a úvěry – dtto				
Podíly – podstatný vliv	7 854	4 347	2 851	6 360
Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv				
Zápůjčky a úvěry – ostatní				
Zálohy na dlouhodobý finanční majetek				

1.a.2. Výše oprávek a opravných položek a změny za účetní období

Nehmotný majetek - stav oprávek a OP (v tis. Kč)	PS	KS	PS	KS
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje				
Software				
Ostatní ocenitelná práva				
Goodwill				
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek				
Zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek				
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
Hmotný majetek - stav oprávek a OP (v tis. Kč)	PS	KS	PS	KS
Pozemky				
Stavby				
Hmotné movité věci				
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek				
Zálohy na dlouhodobý hmotný majetek				
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek				

1.a.3. Výše úroků, které se staly součástí ocenění majetku (v tis. Kč)

Do ocenění pořizovaného dlouhodobého majetku nebyly zahrnuty žádné úroky.

1.b. Mateřská účetní jednotka v nejužší skupině konsolidačního celku

Fyzické a právnické osoby, které mají podstatný nebo rozhodující vliv v ÚJ:

Název a sídlo, právní forma, IČO (Jméno a bydliště FO)	Podíl na ZK absolutní v tis. Kč	v % ZK
Real Luxembourg investiční fond SICAV, a.s. Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4	2 000	100

1.c. Povaha a obchodní účel operací účetní jednotky, které nejsou zahrnuty v rozvaze

Majetek pořizovaný formou finančního pronájmu: *nepoužito*

1.c.1. Majetek pořizovaný formou finančního pronájmu:

- *nevyskytuje se*

1c.2. Individuální preferenční limity a kvóty

- *nevyskytují se*

1.c.3. Pronájem majetku jiným subjektům

- *nevyskytuje se*

1.c.4. Zatížení majetku zástavním právem nebo věcným, břemenem

Majetek zastavený a zatížený závazky ÚJ

- *nevyskytuje se*

1.c.5. Poskytnuté záruky a zajištění jiným subjektům

- *nevyskytuje se*

1.c.6. Cizí majetek uvedený v rozvaze (najatý podnik nebo jeho část)

- *nevyskytuje se*

1.c.7. Ostatní operace nezahrnuté v rozvaze - podmíněné závazky

- *nevyskytují se*



ORGANIZAČNÍ KANCELÁŘ PRAHA

sdužení auditorů a daňových poradců

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA č. 713/2025

o ověření

účetní závěrky ke dni 31. 12. 2024

účetní jednotky

Real Luxembourg a.s.

se sídlem Bílkova 855/19, Staré Město, 110 00 Praha 1

IČO 049 11 903

Právní forma účetní jednotky: akciová společnost

Příjemce zprávy: Radek Slabyhoud - člen správní rady

Zpráva je určena pro: akcionáře společnosti

Výrok auditora

Provedl jsem audit přiložené účetní závěrky účetní jednotky **Real Luxembourg a.s.** (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2024, výkazu zisku a ztrát za rok končící 31.12.2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách.

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti **Real Luxembourg a.s.** k 31.12.2024 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Výrok auditora je

bez výhrad.

Základ pro výrok

Audit jsem provedl v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Moje odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobně popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsem na účetní jednotce nezávislý a splnil jsem i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domnívám se, že důkazní informace, které jsem shromáždil, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Můj výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí mých povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či mými znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzuji, 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 učiněný na základě ostatních informací. Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážeme posoudit, uvádím, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsem povinen uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsem dospěl při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsem v obdržení ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistil.

Odpovědnost správní rady Společnosti za účetní závěrku

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

Při sestavování účetní závěrky je správní rada Společnosti povinna posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy správní rada plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Odpovědnost auditora

Mým cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující můj výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů a chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou. Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je mou povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesionální skepticismus. Dále je mou povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abych na jejich základě mohl vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalím 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 Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abych mohl navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abych mohl vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.

- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti správní rada Společnosti uvedla v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojde k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je mou povinností upozornit ve své zprávě na uvedené na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Mé závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsem získal do data mé zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Mou povinností je informovat správní radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, které jsem v jeho průběhu učinil, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Jméno auditora: Ing. Pavel Hrbek

Adresa sídla: Litovická 672, Hostivice, PSČ 253 01

Evidenční číslo auditora: 1653

Datum zprávy auditora: 12.5.2025

Podpis auditora:



