



**DRFG a.s.**

KONSOLIDOVANÁ  
**VÝROČNÍ ZPRÁVA**  
za účetní období roku  
**2022**

Vydáno představenstvem společnosti DRFG a.s., IČO: 282 64 720,  
se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno,  
zapsané u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. B 5448

## Obsah

|   |               |
|---|---------------|
| <b>OBSAH</b> .....  | <b>- 1 -</b>  |
| <b>I. PROHLÁŠENÍ A ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA SPOLEČNOSTI</b> .....            | <b>- 2 -</b>  |
| PROHLÁŠENÍ .....  | - 2 -         |
| PODNIKATELSKÁ ČINNOST .....   | - 2 -         |
| EKONOMICKÉ UKAZATELE.....   | - 2 -         |
| <b>II. OBECNÉ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI</b> .....                               | <b>- 3 -</b>  |
| IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE.....  | - 3 -         |
| ORGÁNY SPOLEČNOSTI: .....   | - 3 -         |
| <b>III. ÚDAJE O KONSOLIDAČNÍM CELKU A JEHO PROFIL</b> .....               | <b>- 4 -</b>  |
| MATEŘSKÁ SPOLEČNOST DRFG A.S. ....  | - 4 -         |
| DIVIZE REALITNÍ.....  | - 5 -         |
| DIVIZE FINANČNÍ.....  | - 7 -         |
| DIVIZE ENERGETICKÁ .....  | - 7 -         |
| <b>IV. AKTIVITY SPOLEČNOSTI</b> .....                                     | <b>- 9 -</b>  |
| OBCHODNÍ AKTIVITY.....  | - 9 -         |
| PŘEDPOKLÁDANÝ DALŠÍ VÝVOJ ÚČETNÍ JEDNOTKY .....                           | - 9 -         |
| AKTIVITY V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE .....                                 | - 9 -         |
| NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ .....  | - 9 -         |
| AKTIVITY V OBLASTI ZAMĚSTNANOSTI A PRACOVNĚ PRÁVNÍCH VZTAHŮ .....         | - 9 -         |
| AKTIVITY V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ.....                       | - 10 -        |
| ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A O STAVU JEJÍHO MAJETKU..... | - 10 -        |
| INFORMACE O ŘÍZENÍ A SPRÁVĚ SPOLEČNOSTI .....                             | - 10 -        |
| INFORMACE O ORGANIZAČNÍCH SLOŽKÁCH V ZAHRANIČÍ.....                       | - 10 -        |
| <b>V. SKUTEČNOSTI NASTALÉ PO ROZVAHOVÉM DNI</b> .....                     | <b>- 11 -</b> |
| <b>VI. KONTAKTY</b> .....   | <b>- 12 -</b> |
| SÍDLO SPOLEČNOSTI.....  | - 12 -        |
| PROVOZOVNY .....  | - 12 -        |

# I. PROHLÁŠENÍ A ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA SPOLEČNOSTI

## Prohlášení

Představenstvo společnosti **DRFG a.s.**, se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 282 64 720, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp.zn. B 5448 (dále také jen „**DRFG**“), vydává výroční zprávu zachycující věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti DRFG za uplynulé účetní období roku 2022 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření společnosti DRFG.

Účetní jednotka využila volby v ustanovení § 22b odst. 2 zákona o účetnictví a sestavuje pouze konsolidovanou výroční zprávu, která obsahuje i veškeré náležitosti vyžadované v případě individuální výroční zprávy.

## Podnikatelská činnost

Podnikatelská činnost společnosti DRFG je popsána a specifikována v části III. výroční zprávy pod názvem Údaje o konsolidačním celku a jeho profil v podkapitole Činnost a cíle. Informace o úloze společnosti DRFG a.s. jsou uvedeny ve zprávě o vztazích.

## Ekonomické ukazatele

Skupina DRFG vykázala v roce 2022 konsolidovaný obrát ve výši 2,042 miliardy korun při objemu aktiv ve výši 5,9 miliardy korun. EBIDTA za rok 2022 činila 458,7 milionů korun a čistý zisk za rok 2022 dosáhl výše 22,2 milionů korun.

V Brně dne 12. 6. 2023



---

**David Rusňák,**  
předseda představenstva

## II. OBECNÉ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

### Identifikační údaje

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Název společnosti:</b> | <b>DRFG a.s.</b>                                |
| <b>Sídlo společnosti:</b> | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno            |
| <b>Datum vzniku:</b>      | 21. prosince 2007                               |
| <b>IČO:</b>               | 282 64 720                                      |
| <b>Zapsáno:</b>           | Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka č. 5448 |
| <b>Právní forma:</b>      | Akciová společnost                              |

### Orgány společnosti:

#### **Představenstvo:**

David Rusňák, předseda představenstva

Roman Řezníček, místopředseda představenstva

#### **Dozorčí rada:**

JUDr. Pavel Fráňa, člen dozorčí rady

### III. ÚDAJE O KONSOLIDAČNÍM CELKU A JEHO PROFIL

#### Mateřská společnost DRFG a.s.

##### Činnost a cíle

Společnost DRFG a.s. vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 21. prosince 2007 a postupně začala zastřešovat další dceřiné společnosti, které se v následujících letech vyprofilovaly jako jednotná skupina DRFG, skládající se koncem roku 2022 z více než 100 společností.

Mezi strategické oblasti podnikání společnosti DRFG a.s. a celé skupiny DRFG patří investice v oblasti realit, organizačně poradenských a investičních služeb a energetiky. Uvedené podnikatelské oblasti zajišťuje společnost DRFG a.s. prostřednictvím řízení svých dceřiných společností, které interně rozdělují na 3 samostatné divize a jimž poskytuje administrativní, analytické a finanční zázemí. Vedle skupiny DRFG existuje samostatná skupina DRFG Telco, která od roku 2020 zastřešuje společnosti zaměřující se svou podnikatelskou činností na oblast telekomunikací a která tvoří samostatný konsolidační celek.

V roce 2022 došlo ke změně složení představenstva společnosti, neboť valná hromada společnosti odvolala z funkce člena představenstva pana Břetislava Hraběte.

Skupina DRFG má v úmyslu se i nadále věnovat svým stěžejním oblastem obchodování na reálním trhu, poskytování organizačně ekonomického poradenství a investičních služeb a energetice.

Základním cílem skupiny je zhodnocovat kapitál prostřednictvím investic do majetkových podílů v perspektivních společnostech a projektech ve výše uvedených odvětvích, zejména na území České republiky a střední Evropy.

##### Akcionáři a statutární zástupci DRFG a.s.



*David Rusňák, akcionář  
a předseda představenstva*



*Roman Řezníček, akcionář  
a člen představenstva*



*Pavel Fráňa, akcionář  
a člen dozorčí rady*

## Ekonomické ukazatele společností ovládaných skupinou DRFG:

| Konsolidované a auditované výsledky za rok 2022 |           |
|---|-----------|
| AKTIVA (tis. Kč)                                | 5 900 651 |
| OBRAT (tis. Kč)                                 | 2 042 304 |
| EBITDA (tis. Kč)                                | 458 719   |

### Divize REALITNÍ

Realitní divize skupiny DRFG je řízená a zastřešená společností DRFG Real Estate s.r.o.

Společnost DRFG Real Estate s.r.o. i přes vypuknutí války na Ukrajině nikterak neomezila své aktivity a pokračovala ve své obchodní činnosti v odvětví realit a realitního developmentu na území České republiky, Slovenské republiky a Polska. Za rok 2022 přibýly do portfolia realitní divize skupiny DRFG projekty s celkovou tržní hodnotou 14,47 mld. Kč.

Během roku 2022 například společnost DRFG Real Estate s.r.o. přidala do svého portfolia prostřednictvím své dceřiné společnosti developerský projekt na výstavby multifunkčního areálu složeného z bytů, maloobchodních prostor a kanceláří v Olomouci. Tento projekt byl v průběhu roku 2022 předmětem obchodu realizovaného v rámci partnerství s nemovitostním fondem CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND, který je distribuovaný pod značkou CZECH FUND, zastřešující investiční podílové fondy. V rámci zmíněného obchodu nemovitostí fond odkoupil od společnosti podíl o velikosti 100 % na dceřiné společnosti, jež v dané době vlastnila zmíněný projekt.

Nemovitostí fond CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND se zaměřuje primárně na komerční realitní projekty. Patří mezi ně obchodní centra se silným kapitálem, logistické areály a další retailové nemovitosti v neprémiových lokalitách, které se vyznačují vyšším výnosem. Fond investuje pouze do společensky a morálně akceptovatelných projektů s potenciálem dlouhodobého, konzistentního výnosu s dlouhými nájemními vztahy, kterými jsou většinou nadnárodní a etablované společnosti. Po sedmi letech od založení v něm investoři najdou diverzifikované portfolio čítající tři desítky nemovitostních společností se souhrnnou hodnotou nemovitostí převyšující 7 miliard korun. Kumulovaný výnos za rok 2022 činil 6,02 %. Investovat do podílových listů fondu je umožněna i retailové klientele již od nižších částek. Více informací na <https://www.efekta.cz/fond/czech-real-estate-investment-fund>.

Společnost rovněž pokračovala ve svých obchodních aktivitách i na území Polska, kde se podílela na několika akvizicích a posilovala své postavení na tamějším trhu. Hlavním směrem, kterým se realitní byznys DRFG v Polsku vydává, je development průmyslových nemovitostí, především logistických parků a SBU (small business units). Po již dokončeném regionálním logistickém centru pro společnost InPost ve městě Wodzislaw o rozloze 9 000 m<sup>2</sup>, realizovala skupina DRFG další projekty. Důvěru v polský trh u skupiny DRFG podtrhuje fakt, že v akvizičním procesu má skupina dále projekty s více než 345 000 m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy a v tržní hodnotě přesahující 7 mld. Kč, které plánuje dokončit během následujících 5 let.

Společnost byla taktéž aktivní v oblasti rezidenčního developmentu. V minulém roce skupina DRFG například zahájila výstavbu apartmánů Green Mladá Boleslav. Apartmány se nacházejí v těsné blízkosti oblíbeného golfového hřiště v klidné části Michalovice v Mladé Boleslavi. Projekt nabídne stovku apartmánů ve standardu bytu – malometrážních 1+kk a 2+kk až po větší byty pro rodiny s dětmi či luxusní apartmány.



*Rozloha budoucího areálu Complex City v Olomouci*



*Výstavba logistické haly ve Vratislavi*



*Green Mladá Boleslav*

## Divize FINANČNÍ

Finanční divize společnosti DRFG a.s. a skupiny DRFG je řízena a zastřešena společností DRFG Finance s.r.o. a zahrnuje majetkové podíly ve společnostech, jejichž předmětem podnikání je investiční zprostředkování nebo poskytování organizačně ekonomického servisu pro vázané zástupce investičních zprostředkovatelů.

Při své činnosti se zaměřuje především na zajištění služeb z oblasti vnitroholdingového poradenství, nastavování firemních a obchodních procesů, vzdělávání v oblasti finančního řízení a v neposlední řadě i na kontrolou hospodaření svých dceřiných společností. Společnost zajišťuje rovněž marketingovou propagaci služeb finanční divize skupiny DRFG.

Pod společnost DRFG Finance s.r.o. v roce 2022 spadaly společnosti s registrací investičního zprostředkovatele u ČNB, jimiž jsou Chytrý Honza a.s., EFEKTA investiční zprostředkovatel s.r.o. a Oxygen Advisory s.r.o. Hlavním cílem investičních zprostředkovatelů je poskytnout klientům prostřednictvím svých zaměstnanců a vázaných zástupců kvalitní služby ve vztahu k jím zprostředkovaným finančním produktům a zajistit nejvýhodnější podmínky při zprostředkování nákupu vhodného investičního nástroje.

Vázaní zástupci investičních zprostředkovatelů mají ve svých řadách špičkové odborníky z oblasti finančně analytických oborů, mikro i makro ekonomiky, finančního práva a v neposlední řadě i osoby s rozsáhlými zkušenostmi z distribuce finančních služeb. Především synergie mezi těmito oblastmi přináší zásadní přidanou hodnotu v rámci finančních služeb. Kromě zprostředkování investic lze v portfoliu nalézt i zprostředkování hypotečních úvěrů či pojištění.

Společnostmi, které se v rámci investiční skupiny DRFG zaměřují na organizačně ekonomický servis pro vázané zástupce investičních zprostředkovatelů, jsou především společnost ROYAL VISION s.r.o., Finest Invest a.s., PROFORZA finance, a.s., ASSETIO Solution, a.s., CLEAR investment s.r.o., EFEKTA-IZ s.r.o., ONE Investment s.r.o., RAISEUP s.r.o. a Nage, s.r.o.

## Divize ENERGETICKÁ

Pod hlavičkou DRFG ENERGY je skupina aktivní na energetickém trhu s cílem realizovat investiční projekty v oblasti obnovitelných zdrojů se zaměřením na dodávky vyrobené energie přímo komerčním odběratelům. Řídící společností energetické divize je společnost DRFG ENERGY s.r.o.



V roce 2022 skupiny pokračovala v realizaci projektů fotovoltaických elektráren na vybraných nemovitostech fondu CREIF (Czech Real Estate Investment Fund). Dlouhodobým záměrem je stát se významným subjektem v sektoru výroby energií, zejména výroby z podporovaných zdrojů, který má s ohledem na aktuální českou a evropskou legislativu potenciál budoucího rozvoje. Do této oblasti zájmu patří zejména teplárenství, kombinovaná výroba elektřiny a tepla, výroba elektřiny z dalších obnovitelných zdrojů – vodních, větrných a zejména fotovoltaických elektráren.

## IV. AKTIVITY SPOLEČNOSTI

### Obchodní aktivity

Hlavní podnikatelská činnost DRFG a.s. spočívá ve vyhledávání zajímavých investičních příležitostí a poskytování služeb a zázemí svým dceřiným společnostem. Společnost DRFG a.s. se drží své dlouhodobé obchodní strategie vystupovat jako finanční investor a přímo nebo prostřednictvím svých dceřiných společností nakupovat vlastnické podíly v dalších perspektivních společnostech. V oblasti realit se společnost zaměřuje na organizaci obchodu s nemovitostmi s efektivním využitím hluboké znalosti trhu a s tím spojenou realizací off-market obchodů, aktivního managementu a pronájmu jednotek (obchodních, kancelářských, logistických) ve spravovaných nemovitostech. Základem je spolupráce se stálými a prověřenými nájemci s dobrou platební morálkou, což zajišťuje stabilní ekonomický růst a dobré ekonomické predikce do budoucích let.

Skupina DRFG vykázala v roce 2022 konsolidovaný obrát ve výši 2,042 miliardy korun při objemu aktiv ve výši 5,9 miliardy korun. EBIDTA za rok 2022 činila 458,7 milionů korun a čistý zisk za rok 2022 dosáhl výše 22,2 milionů korun

### Předpokládaný další vývoj účetní jednotky

Společnost DRFG a.s. v dalších letech hodlá pokračovat ve svém podnikatelském zaměření, spravovat, financovat a administrativně obstarávat řádný chod svých dceřiných společností a nových projektů, na kterých bude participovat. Úsilí společnosti bude nadále směřováno k posílení pozice a jména celé investiční skupiny na trhu. V oblasti realit hodlá společnost nadále podporovat rozvoj na zahraničním trhu a rozšiřovat působnost v developerské činnosti (jak rezidenční, tak i průmyslové).

### Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost se snaží vyvíjet aktivity zaměřené na rozvoj společností, v nichž drží obchodní podíly, zejména v oblasti sledování a využití trendů na trhu při nákupu obchodních podílů a následně při efektivním fungování vlastněných společností. V další fázi pak dochází k posilování know-how v oblasti technické, ekonomické a právní přípravy vlastněných společností na jejich následný prodej za účelem realizace zisku. Společnost rovněž v součinnosti s dalšími propojenými osobami klade důraz na vzdělání a osvětu v oblastech jejího předmětu podnikání a následné rozvíjení podnikatelského prostředí. Ve finanční oblasti se společnost zaměřuje na sledování a využití trendů v oblasti finanční distribuce, finančně analytických oborů, finančního práva a práva kapitálových trhů, vše s cílem dosáhnout rovnováhy mezi maximální efektivitou působení na finančním trhu a zabezpečením pravidel regulace finančního trhu. Prostřednictvím Nadace DRFG podporuje skupina finanční gramotnost populace a řadu sociálních, kulturních a sportovních projektů.

### Nabytí vlastních akcií

Společnost v roce 2022 nenabyla žádné vlastní akcie.

### Aktivity v oblasti zaměstnanosti a pracovních vztahů

Investiční skupina DRFG dlouhodobě vytváří nová pracovní místa ve všech stěžejních divizích skupiny, což pozitivně přispívá k růstu zaměstnanosti v regionech, kde skupina působí. Mateřská společnost klade důraz na odbornou úroveň zaměstnanců, a za tímto účelem pravidelně zajišťuje prohlubování jejich znalostí a odbornosti formou dalšího vzdělávání. V rámci všech společností skupiny jsou dodržovány veškeré platné právní normy upravující zaměstnanost a pracovní právní vztahy a je kladen přísný důraz na dodržování zásad bezpečnosti práce. Společnost též shledává vysokou důležitost v posilování odborné úrovně zaměstnanců externích firem, s nimiž spolupracuje a za tímto účelem podporuje vytváření příležitostí k prohlubování kvalifikace a znalostí zaměstnanců.

## Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí

V případě investičního záměru či poskytování služby společností skupiny DRFG pečlivě hodnotí charakter a dopady takovéto činnosti na životní prostředí. Společnosti se při výkonu jakékoliv činnosti řídí příslušnými zákonnými ustanoveními a plně respektují veškeré environmentální požadavky a zásady ochrany životního prostředí. Při svých činnostech se společnosti snaží realizovat úspory v odběru energií a používání ekologických recyklovatelných materiálů. V tomto kontextu pak společnosti obstarávají příslušná povolení, zajišťují likvidaci odpadů a dodržování závazných právních předpisů v této oblasti. Skupina DRFG považuje ochranu životního prostředí při realizaci investičních projektů za jednu z priorit moderního podnikání (například aktuálně realizovaný projekt výstavby apartmánů Green Mladá Boleslav je stavebně navržen v energetickém standardu „A“).

## Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku

Veškeré ucelené informace o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku vyplývají z textu této výroční zprávy, informací obsažených v účetní závěrce, příloze k účetní závěrce a zprávě o vztazích.

## Informace o řízení a správě společnosti

V oblasti metody a cíle řízení rizik, se společnost řídí veškerými požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, jimiž jsou zejména občanský zákoník a zákon o obchodních korporacích. Tato pravidla považuje společnost za dostatečná pro zajištění svého řádného řízení a správy. K uplatnění metod řízení rizik a ke splnění cílů řízení rizik, kterými je co nejúčinnější eliminace působení rizik, využívá DRFG a i její dceřiné společnosti příslušnosti ke skupině DRFG, která disponuje širokým zázemím v oblasti ekonomického, účetního, analytického a právního poradenství. Správa a řízení společnosti jsou popsány též ve zprávě o vztazích za rok 2022.

## Informace o organizačních složkách v zahraničí

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

## V. SKUTEČNOSTI NASTALÉ PO ROZVAHOVÉM DNI

Společnost pravidelně monitoruje vývoj událostí, jež souvisejí s válkou na Ukrajině, a přijímá opatření nezbytná k zajištění řádné činnosti. Za současných podmínek je společnost přesvědčena, že zmíněné události nemají významný dopad na účetní závěrku společnosti k 31. prosinci 2022. Jelikož budoucí vývoj je nadále nejistý, společnost také aktivně přijímá opatření pro přípravu na různé scénáře vývoje a zajištění toho, že společnost bude i nadále schopna se této situaci přizpůsobovat.

Po rozvahovém dni došlo v rámci skupiny DRFG k následujícím změnám:

### **Březen 2023**

- společnost DRFG Invest I. s.r.o. převedla 50 % akcií společnosti A PLUS a.s. na společnost Kluci z České s.r.o.

### **Květen 2023**

- společnost DRFG Real Estate s.r.o. nabyla 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech ve společnosti Green Energy Resources s.r.o.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2022.

## VI. KONTAKTY

### Sídlo společnosti

Vinařská 460/3

603 00 Brno

[www.drfg.cz](http://www.drfg.cz)

Sekretariát DRFG:

Denisa Halušková

+420 778 439 262

[sekretariat@drfg.cz](mailto:sekretariat@drfg.cz)

Kontakt pro média:

Ing. Martin Slaný, Ph.D.

+420 724 367 267

[martin.slany@drfg.cz](mailto:martin.slany@drfg.cz)

[media@drfg.cz](mailto:media@drfg.cz)

### Provozovny

#### BRNO

náměstí Svobody 91/20

602 00 Brno - Brno-město

[brno@drfg.cz](mailto:brno@drfg.cz)

Hlinky 155/86

603 00 Brno

[brno@drfg.cz](mailto:brno@drfg.cz)

#### PRAHA

Quadrio - Purkyňova 2121/3

110 00, Praha 1

[praha@drfg.cz](mailto:paha@drfg.cz)

## Konsolidovaná účetní závěrka

Konsolidovaná rozvaha k 31.12.2022.

|               |   | 2 022     | 2 021     |
|---------------|---|-----------|-----------|
| AKTIVA CELKEM |   | 5 900 651 | 5 454 574 |
| A.            | Pohledávky za upsaný základní kapitál   | 0         | 0         |
| B.            | Dlouhodobý majetek  | 1 647 150 | 1 710 522 |
| B. I.         | Dlouhodobý nehmotný majetek   | 33 761    | 29 931    |
| B. II.        | Dlouhodobý hmotný majetek   | 95 146    | 104 470   |
| B. III.       | Dlouhodobý finanční majetek   | 408 815   | 397 260   |
| B. IV.        | Záporný konsolidační rozdíl   | -23 299   | -25 643   |
| B. V.         | Kladný konsolidační rozdíl  | 1 132 727 | 1 204 504 |
| B. VI.        | Úpravy spojené se změnou konsolidačního celku   | 0         | 0         |
| C.            | Oběžná aktiva   | 3 959 804 | 3 403 415 |
| C. I.         | Zásoby  | 61        | 9 012     |
| C. II.        | Pohledávky  | 3 718 303 | 3 162 971 |
| C. II. 1.     | Dlouhodobé pohledávky   | 3 284 224 | 2 272 902 |
| C. II. 2.     | Krátkodobé pohledávky   | 434 080   | 890 069   |
| C. III.       | Krátkodobý finanční majetek   | 1 504     | 0         |
| C. IV.        | Peněžní prostředky  | 239 936   | 231 432   |
| D.            | Časové rozlišení aktiv  | 293 697   | 340 636   |
|               |   | 2 022     | 2 021     |
| PASIVA CELKEM |   | 5 900 651 | 5 454 574 |
| A.            | Vlastní kapitál   | 455 540   | 528 132   |
| A. I.         | Základní kapitál  | 2 100     | 2 100     |
| A. II.        | Ážio a kapitálové fondy   | 847 458   | 846 781   |
| A. III.       | Fondy ze zisku  | 210       | 210       |
| A. IV.        | Výsledek hospodaření minulých let (+/-)   | -351 832  | -361 766  |
| A. V.         | Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)                                      | 22 197    | 103 811   |
| A. VI.        | Zúčtování konsolidačního rozdílu a výsledek hospodaření připadající na menšinové podíly | -69 822   | -68 586   |
| A. VII.       | Vlastní menšinový kapitál   | 5 229     | 5 582     |
| B. + C.       | Cizí zdroje   | 5 427 059 | 4 911 524 |
| B.            | Rezervy   | 28 280    | 28 375    |
| C.            | Závazky   | 5 398 779 | 4 883 149 |
| C. I.         | Dlouhodobé závazky  | 4 208 421 | 4 231 179 |
| C. II.        | Krátkodobé závazky  | 1 190 358 | 651 970   |
| D.            | Časové rozlišení pasiv  | 18 052    | 14 917    |

## Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty za rok 2022

|          |   | 2 022            | 2 021            |
|----------|---|------------------|------------------|
| I.       | Tržby z prodeje výrobků a služeb                                  | 530 062          | 642 797          |
| II.      | Tržby za prodej zboží   | 16 804           | 56 502           |
| A.       | Výkonová spotřeba   | 693 104          | 835 686          |
| B.       | Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)                          | 0                | 0                |
| C.       | Aktivace  | 0                | 0                |
| D.       | Osobní náklady  | 111 709          | 94 274           |
| E.       | Úpravy hodnot v provozní oblasti                                  | -19 344          | 64 688           |
| E. 1.    | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku          | 29 419           | 28 599           |
| E. 1. 1. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé | 29 360           | 28 599           |
| E. 1. 2. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku-dočasné  | 59               | 0                |
| E. 3.    | Úpravy hodnot pohledávek  | -48 763          | 36 089           |
| III.     | Ostatní provozní výnosy   | 401 421          | 760 509          |
| F.       | Ostatní provozní náklady  | 484 350          | 792 785          |
| *        | <b>Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření</b>                | <b>-321 532</b>  | <b>-327 626</b>  |
| IV.      | Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly                 | 955 356          | 987 792          |
| G.       | Náklady vynaložené na prodané podíly                              | 391 311          | 444 804          |
| V.       | Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku                | 32 415           | 357              |
| H.       | Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem     | 32 100           | 0                |
| VI.      | Výnosové úroky a podobné výnosy                                   | 88 187           | 96 249           |
| I.       | Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti                       | -26 848          | -123 274         |
| J.       | Nákladové úroky a podobné náklady                                 | 310 253          | 284 401          |
| VII.     | Ostatní finanční výnosy   | 18 059           | 2 399            |
| K.       | Ostatní finanční náklady  | 40 839           | 45 967           |
| *        | <b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>                        | <b>346 362</b>   | <b>434 899</b>   |
| **       | <b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>                   | <b>24 830</b>    | <b>107 273</b>   |
| L.       | Daň z příjmů  | 2 633            | 3 463            |
| **       | <b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>                      | <b>22 197</b>    | <b>103 810</b>   |
| M.       | Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)           | 0                | 0                |
| ***      | <b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>                | <b>22 197</b>    | <b>103 810</b>   |
| N.       | Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu                        | 1 448            | 1 523            |
| O.       | Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu                         | -71 803          | -71 802          |
| P.       | Výsledek hospodaření připadající na menšinové podíly              | -534             | -1 694           |
|          | <b>EBITDA</b>   | <b>458 719</b>   | <b>549 509</b>   |
|          | <b>Celkový obrat</b>  | <b>2 042 304</b> | <b>2 546 605</b> |

V Brně dne 9. 6. 2023


  
 David Rusňák,  
 předseda představenstva

Příloha ke konsolidované účetní závěrce DRFG a.s.  
za rok 2022

**Název konsolidující společnosti:** DRFG a.s.  
**Sídlo konsolidující společnosti:** Vinařská 460/3, 603 00 Brno  
**Datum vzniku:** 21. prosince 2007  
**IČ:** 282 64 720  
**DIČ:** CZ28264720  
**Zapsáno:** Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 5448  
**Právní forma:** Akciová společnost  
**Rozvahový den:** 31. 12. 2022  
**Předmět podnikání:** Pronájem nemovitostí, bytů, nebytových prostor  
 Správa vlastního majetku  
 Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3  
 živnostenského zákona  
**Základní kapitál:** 2 100 000 Kč, splaceno 100%

**Statutární orgány konsolidující společnosti:**  
**Předseda představenstva:** David Rusňák  
 Hroznová 448/21, Pisárky, 603 00 Brno  
 Den vzniku funkce: 30. 9. 2020  
**Místopředseda představenstva:** Roman Řezníček  
 č.p. 207, 687 33 Drslavice  
 Den vzniku funkce: 30. 9. 2020

## 1. Konsolidační celek

### 1.1. Vymezení konsolidačního celku

| Společnost                                 | IČO      | Adresa sídla                 | Míra vlivu | Metoda |
|--|----------|------------------------------|------------|--------|
| DRFG inkasní s.r.o.                        | 06969097 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno | 100,00%    | plná   |
| CLEAR investment s.r.o.                    | 03951472 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno | 100,00%    | plná   |
| DRFG a.s.                                  | 28264720 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno | 100,00%    | plná   |
| DRFG Energy s.r.o.                         | 03107108 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno | 100,00%    | plná   |
| DRFG Finance s.r.o.                        | 03530060 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno | 100,00%    | plná   |
| DRFG Financial Management a.s.             | 07030002 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno | 100,00%    | plná   |
| RESIDENTIAL INVEST s.r.o.                  | 04235835 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno | 100,00%    | plná   |
| DRFG Invest I. s.r.o.                      | 29361257 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno | 100,00%    | plná   |
| DRFG Invest III. s.r.o.                    | 04176316 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno | 100,00%    | plná   |
| DRFG Invest IV. a.s.                       | 06038697 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno | 100,00%    | plná   |
| DRFG Invest Management a.s.                | 07030045 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno | 100,00%    | plná   |
| DRFG Real Estate Financial Management a.s. | 07029993 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno | 100,00%    | plná   |
| DRFG Real Estate Management a.s.           | 05207088 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno | 100,00%    | plná   |
| DRFG Real Estate s.r.o.                    | 03768775 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno | 100,00%    | plná   |
| DRFG Telco Financial Management a.s.       | 07029969 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno | 100,00%    | plná   |
| EFEKTA investiční zprostředkovatel s.r.o.  | 24133833 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno | 100,00%    | plná   |
| ASSETIO Solution, a.s.                     | 07911408 | Trnitá 500/9, 602 00, Brno   | 80,00%     | plná   |
| ASSETIO Services, s.r.o.                   | 08204039 | Trnitá 500/9, 602 00, Brno   | 80,00%     | plná   |
| Finest Invest a.s.                         | 04353862 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno | 51,00%     | plná   |
| EFEKTA-IZ s.r.o.                           | 06084672 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno | 100,00%    | plná   |
| kari time a.s.                             | 07102461 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno | 100,00%    | plná   |
| ONE Investment s.r.o.                      | 07818009 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno | 100,00%    | plná   |



| Společnost                             | IČO      | Adresa sídla                         | Míra vlivu | Metoda |
|--|----------|--------------------------------------|------------|--------|
| Oxygen Advisory s.r.o.                 | 02010895 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno         | 100,00%    | plná   |
| Peak Media s.r.o.                      | 05729530 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno         | 100,00%    | plná   |
| PROFORZA consulting, s.r.o.            | 04665201 | Jiřího Trnky 1237/9, 709 00, Ostrava | 55,15%     | plná   |
| PROFORZA education, s.r.o.             | 04660064 | Jiřího Trnky 1237/9, 709 00, Ostrava | 55,15%     | plná   |
| PROFORZA finance, a.s.                 | 03641562 | Jiřího Trnky 1237/9, 709 00, Ostrava | 55,15%     | plná   |
| Real Estate Facility Management s.r.o. | 04340507 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno         | 100,00%    | plná   |
| Royal Vision s.r.o.                    | 28322584 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno         | 80,00%     | plná   |
| RV Corporate Support s.r.o.            | 29352291 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno         | 100,00%    | plná   |
| RAISEUP s.r.o.                         | 06865968 | Nové sady 988/2, 602 00, Brno        | 100,00%    | plná   |
| Chytrý Honza a.s.                      | 29048770 | Jungmannova 745/24, 110 00, Praha    | 100,00%    | plná   |
| Finnology s.r.o.                       | 05075653 | Jungmannova 745/24, 110 00, Praha    | 100,00%    | plná   |
| HypoPortal s.r.o.                      | 05044308 | Trnitá 500/9, 602 00, Brno           | 90,00%     | plná   |
| DRFG Invest V. a.s.                    | 08798770 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno         | 100,00%    | plná   |
| DRFG Bond Investment s.r.o.            | 09986375 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno         | 100,00%    | plná   |
| DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.       | 14341859 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno         | 100,00%    | plná   |
| DRFG ProjectBond Investment I. s.r.o.  | 11968478 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno         | 100,00%    | plná   |
| Czech Green Energy s.r.o.              | 09703667 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno         | 60,00%     | plná   |
| Green Energy Resources s.r.o.          | 09781897 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno         | 60,00%     | plná   |
| DRFG Development s.r.o.                | 14100495 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno         | 100,00%    | plná   |
| DRFG Real Estate Project ALFA s.r.o.   | 04744756 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno         | 100,00%    | plná   |

V roce 2022 byly nově zařazeny do konsolidačního celku obchodní podíly následujících společností:

| Společnost                       | IČO      | Adresa sídla                 |
|----------------------------------|----------|------------------------------|
| DRFG Bond Investment 2022 s.r.o. | 14341859 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno |
| DRFG Development s.r.o.          | 14100495 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno |

## 1.2. Společnosti nezahrnuté do konsolidačního celku

Do konsolidačního celku a do konsolidace podle rozhodnutí mateřské společnosti nevstoupily společnosti, jež naplňují podmínky nezahrnutí do konsolidačního celku dle ustanovení vyhlášky č. 500/2002 Sb. Jedná se buď o společnosti, kde mateřská společnost neuplatňuje vliv na řízení, společnosti, které mají charakter investičního majetku a předpokládaná doba držby je kratší než jeden rok, a dále pak společnosti s nevýznamným dopadem.

| Společnost                            | IČO      | Adresa sídla                        |
|---------------------------------------|----------|-------------------------------------|
| Nage, s.r.o.                          | 03357988 | Vinohradská 2828/151, 130 00, Praha |
| DRFG Friends & Family a.s.            | 07102488 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno        |
| UNIFER alfa a.s.                      | 01698605 | Veselá 169/24, 602 00, Brno         |
| INCOMMING ventures a.s.               | 04991087 | Karolinská 654/2, 186 00, Praha     |
| Nadace DRFG                           | 05012571 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno        |
| DRFG Real Estate Project DELTA s.r.o. | 04744772 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno        |
| DRFG Real Estate Project Éta s.r.o.   | 01862464 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno        |

| Společnost                             | IČO        | Adresa sídla                               |
|--|------------|--|
| DRFG Real Estate Project Théta s.r.o.  | 01862588   | Vinařská 460/3, 603 00, Brno               |
| Rezidence Lannova s.r.o.               | 05921694   | Vinařská 460/3, 603 00, Brno               |
| DRFG Real Estate Project I. s.r.o.     | 08797617   | Vinařská 460/3, 603 00, Brno               |
| DRFG Real Estate Project II. s.r.o.    | 08797650   | Vinařská 460/3, 603 00, Brno               |
| IBU Poland sp. z o.o.                  | 0000744805 | Ul. Książęca 19/3, 00-498, Warszawa        |
| BOP Poland sp. z o.o.                  | 0000800255 | Ul. Książęca 19/3, 00-498, Warszawa        |
| MOP Poland sp. z o.o.                  | 0000758136 | Ul. Książęca 19/3, 00-498, Warszawa        |
| BAS Poland sp. z o.o.                  | 0000795412 | Ul. Książęca 19/3, 00-498, Warszawa        |
| BOK Poland sp. z o.o.                  | 0000796930 | Ul. Książęca 19/3, 00-498, Warszawa        |
| BOL Poland sp. z o.o.                  | 0000796694 | Ul. Książęca 19/3, 00-498, Warszawa        |
| BUL Poland sp. z o.o.                  | 0000797124 | Ul. Książęca 19/3, 00-498, Warszawa        |
| HBK 1 Project Kutno sp. z.o.o.         | 0000867100 | Ul. Książęca 19/3, 00-498, Warszawa        |
| DRFG POLSKA sp. z o.o.                 | 0000861021 | Plac Trzech Krzyży 10/14, 00-499, Warszawa |
| Czech Green Energy 1 s.r.o.            | 09773401   | Vinařská 460/3, 603 00, Brno               |
| Czech Green Energy 2 s.r.o.            | 09783857   | Vinařská 460/3, 603 00, Brno               |
| Czech Green Energy 3 s.r.o.            | 09783920   | Vinařská 460/3, 603 00, Brno               |
| Czech Green Energy 4 s.r.o.            | 09783989   | Vinařská 460/3, 603 00, Brno               |
| Czech Green Energy 5 s.r.o.            | 09784047   | Vinařská 460/3, 603 00, Brno               |
| Green Energy Resources 1 s.r.o.        | 08629099   | Vinařská 460/3, 603 00, Brno               |
| Green Energy Resources 2 s.r.o.        | 08629196   | Vinařská 460/3, 603 00, Brno               |
| Czech Sun Energy 1 s.r.o.              | 08629285   | Vinařská 460/3, 603 00, Brno               |
| Czech Sun Energy 2 s.r.o.              | 08629315   | Vinařská 460/3, 603 00, Brno               |
| Czech Sun Energy 3 s.r.o.              | 08629340   | Vinařská 460/3, 603 00, Brno               |
| ERN-e.com, a.s.                        | 06103243   | Jungmannova 745/24, 110 00, Praha          |
| InvestPortal s.r.o.                    | 05382807   | Trnitá 500/9, 602 00, Brno                 |
| KonsolidacePortal s.r.o.               | 07207964   | Trnitá 500/9, 602 00, Brno                 |
| CZECH HOME CAPITAL, a.s.               | 08505811   | náměstí Míru 1220/3, 120 00, Praha         |
| DRFG Real Estate Project VI. s.r.o.    | 09977490   | Vinařská 460/3, 603 00, Brno               |
| DRFG Real Estate Project VII. s.r.o.   | 09977589   | Vinařská 460/3, 603 00, Brno               |
| DRFG Real Estate Project VIII. s.r.o.  | 09978381   | Vinařská 460/3, 603 00, Brno               |
| DRFG Real Estate Project X. s.r.o.     | 09979255   | Vinařská 460/3, 603 00, Brno               |
| DRFG Real Estate Project XI. s.r.o.    | 09979280   | Vinařská 460/3, 603 00, Brno               |
| DRFG Real Estate Project XII. s.r.o.   | 09979816   | Vinařská 460/3, 603 00, Brno               |
| DRFG Real Estate Project XIV. s.r.o.   | 09979875   | Vinařská 460/3, 603 00, Brno               |
| DRFG Real Estate Project XVI. s.r.o.   | 09979913   | Vinařská 460/3, 603 00, Brno               |
| DRFG Real Estate Project XVII. s.r.o.  | 09979930   | Vinařská 460/3, 603 00, Brno               |
| DRFG Real Estate Project XVIII. s.r.o. | 09979964   | Vinařská 460/3, 603 00, Brno               |
| DRFG Real Estate Project XIX. s.r.o.   | 09979981   | Vinařská 460/3, 603 00, Brno               |
| DRFG Real Estate Project XX. s.r.o.    | 09979999   | Vinařská 460/3, 603 00, Brno               |
| DRFG RE Project 1 s.r.o.               | 14099161   | Vinařská 460/3, 603 00, Brno               |
| DRFG RE Project 4 s.r.o.               | 14099560   | Vinařská 460/3, 603 00, Brno               |

| Společnost                         | IČO      | Adresa sídla                 |
|------------------------------------|----------|------------------------------|
| DRFG RE Project 5 s.r.o.           | 14099918 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno |
| DRFG RE Project 6 s.r.o.           | 14100002 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno |
| DRFG RE Project 7 s.r.o.           | 14100045 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno |
| DRFG RE Project 8 s.r.o.           | 14100151 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno |
| DRFG RE Project 9 s.r.o.           | 14100193 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno |
| DRFG RE Project 10 s.r.o.          | 14100410 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno |
| DRFG RE Project 11 s.r.o.          | 14100461 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno |
| DRFG RE Project 12 s.r.o.          | 14096226 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno |
| DRFG RE Project 13 s.r.o.          | 14096366 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno |
| DRFG RE Project 14 s.r.o.          | 14096471 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno |
| DRFG RE Project 15 s.r.o.          | 14096749 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno |
| DRFG RE Project 16 s.r.o.          | 14096927 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno |
| DRFG RE Project 17 s.r.o.          | 14097001 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno |
| DRFG RE Project 18 s.r.o.          | 14097125 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno |
| DRFG RE Project 19 s.r.o.          | 14097222 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno |
| DRFG RE Project 20 s.r.o.          | 14097427 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno |
| DRFG RE Project 21 s.r.o.          | 14097575 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno |
| DRFG RE Project 22 s.r.o.          | 14097699 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno |
| DRFG RE Project 23 s.r.o.          | 14098776 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno |
| DRFG RE Project 24 s.r.o.          | 14098946 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno |
| Czech Development Fund SICAV, a.s. | 10815007 | Vinařská 460/3, 603 00, Brno |
|                                    |          |                              |
|                                    |          |                              |
|                                    |          |                              |
|                                    |          |                              |
|                                    |          |                              |
|                                    |          |                              |
|                                    |          |                              |
|                                    |          |                              |

## 2. ÚČETNÍ POSTUPY

### 2.1. Základní zásady zpracování konsolidované účetní závěrky

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena v souladu s účetními předpisy platnými v České republice a je sestavena v historických cenách (kromě níže uvedených případů v bodech 2.4. až 2.14.).

### 2.2. Způsob konsolidace

Konsolidace se provádí způsobem přímé konsolidace všech ovládaných společností. Přímou konsolidací se rozumí konsolidace všech účetních jednotek skupiny najednou, bez využití konsolidovaných účetních závěrek případně sestavených za dílčí skupiny.

Skupina podniků je tvořena mateřskou společností DRFG a.s. a jejími dceřinými a přidruženými společnostmi.

Definice dceřiných a přidružených společností je uvedena níže.

### Dceřiné společnosti

- podíly ve společnostech, jejichž finanční a provozní procesy společnost může určovat s cílem získat přínosy z jejich činnosti, jsou klasifikovány jako Podíly v ovládaných a řízených osobách.

Dceřinou společností se pro účely konsolidace rozumí společnost, v níž mateřská společnost má rozhodující vliv prostřednictvím

- vlastnictví více než 50 % akcií/podílů na základním kapitálu nebo
- uzavřené smlouvy nebo ustanovení ve stanovách nebo společenské smlouvě.

Tyto společnosti jsou konsolidovány metodou plné konsolidace.

### Přidružené společnosti

Podíly ve společnostech, jejichž finanční a provozní procesy společnost může významně ovlivňovat s cílem získat přínosy z jejich činnosti, jsou klasifikovány jako Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem. Přidruženou společností se pro účely konsolidace rozumí společnost, v níž mateřská společnost má podstatný vliv, tzn., že vlastní více než 20 % akcií/podílů na základním kapitálu, a současně nevykonává rozhodující vliv.

Tyto společnosti jsou konsolidovány metodou plné konsolidace.

### Společnosti, které jsou ovládány ve shodě s další osobou

Společnosti, které jsou ovládány ve shodě s další nebo s dalšími osobami, pokud tyto osoby mají shodný podíl na základním kapitálu ovládané společnosti, byly do konsolidované účetní závěrky zahrnuty metodou plné konsolidace.

Účetní závěrky všech společností zahrnutých do konsolidace byly sestaveny ke stejnému rozvahovému dni. Pro účely konsolidace došlo ke sjednocení významných účetních postupů v rámci konsolidačního celku.

## 2.3. Konsolidační rozdíl

Konsolidační rozdíl jsou zjištěny jako rozdíl mezi pořizovací cenou podílových cenných papírů a vkladů konsolidované dceřiné společnosti a jejich oceněním podle podílové účasti řídicí společnosti na skutečné výši vlastního kapitálu dceřiné společnosti vyjádřené reálnou hodnotou k rozhodnému dni.

Konsolidační rozdíl je odepisován rovnoměrně po dobu 20 let.

## 2.4. Dlouhodobý majetek

Dlouhodobým nehmotným či hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění v jednotlivých případech je vyšší, než je uvedeno v následující tabulce:

|                             | Vykázán<br>v rozvaze | Vykázán<br>v nákladech*) |
|-----------------------------|----------------------|--------------------------|
| Dlouhodobý nehmotný majetek | > 60 tis. Kč         | < 60 tis. Kč             |
| Dlouhodobý hmotný majetek   | > 40 tis. Kč         | < 40 tis. Kč             |

\*) tento majetek společnost vykázala v nákladech běžného období

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí, kromě jiného, nehmotné výsledky vývoje s dobou použitelnosti delší než jeden rok, tyto se aktivují pouze v případě využití pro opakovaný prodej. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje, SW a ocenitelná práva vytvořená vlastní činností pro vlastní potřebu se neaktivují. Majetek se oceňuje vlastními náklady nebo reprodukční pořizovací cenou, je-li nižší.

Dlouhodobý nehmotný či hmotný majetek je oceněn následujícím způsobem:

- nakoupený dlouhodobý majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o opravy a případné opravné položky vyjadřující ztrátu ze snížení hodnoty
- dlouhodobý majetek vytvořený vlastní činností je oceněn hodnotou zahrnující přímé náklady, nepřímé náklady bezprostředně související s vytvořením majetku vlastní činností (výrobní režie), popřípadě nepřímé náklady správního charakteru, pokud vytvoření majetku přesahuje období jednoho účetního období

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za účetní období částku uvedenou v tabulce výše, zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého hmotného majetku.

Pořizovací cena dlouhodobého hmotného majetku, s výjimkou pozemků a nedokončených investic, je odpisována po dobu dle Zákona o daních z příjmů.

## 2.5. Zásoby

Nakoupené zásoby jsou oceňovány pořizovací cenou sníženou o opravnou položku. Pořizovací cena zahrnuje veškeré náklady související s pořízením těchto zásob (zejména dopravné, clo, atd.). Opravné položky k zásobám jsou tvořeny v případech, kdy reálná hodnota zásob je nižší, než jejich využitelná hodnota.

## 2.6. Pohledávky

Pohledávky jsou vykázány v nominální hodnotě snížené o opravnou položku k pochybným pohledávkám. Opravné položky k pohledávkám jsou tvořeny na základě jejich individuálního posouzení.

## 2.7. Závazky

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité (nominální) hodnotě.

## 2.8. Úvěry

Úvěry jsou zaúčtovány ve jmenovité (nominální) hodnotě.

## 2.9. Přepočtení cizích měn

Účetní operace vyjádřené v cizích měnách jsou v průběhu roku zachyceny aktuálním kurzem České národní banky.

Zůstatky peněžních aktiv, pohledávek a závazků vedených v cizích měnách byly přepočteny kurzem zveřejněným Českou národní bankou k rozvahovému dni. Všechny kurzové zisky a ztráty z přepočtu peněžních aktiv, pohledávek a závazků jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

## 2.10. Účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

Tržby jsou zaúčtovány k datu poskytnutí služeb a jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty.

## 2.11. Leasing

Pořizovací cena majetku získaného formou finančního nebo operativního leasingu není aktivována do dlouhodobého majetku. Leasingové splátky jsou účtovány do nákladů rovnoměrně po celou dobu trvání leasingu. Budoucí leasingové splátky, které nejsou k rozvahovému dni splatné, nejsou zachyceny v rozvaze.

## 2.12. Úrokové náklady

Náklady spojené s úvěry, zápůjčkami a dluhopisy jsou účtovány do nákladů.

## 2.13. Odložená daň

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou. Odložená daňová pohledávka je zaúčtována, pokud je pravděpodobné, že ji bude možné daňově uplatnit v budoucnosti.

## 2.14. Vlastní kapitál

V případě, že Skupina rozhodne o výplatě záloh na podíly na zisku, vykáže tuto skutečnost jako snížení vlastního kapitálu na rozvahovém řádku Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku. V případě, že k rozvahovému dni vznikne Skupině ztráta nebo dosáhne zisku nižšího než vyplacené podíly na zisku, vykáže v rozvaze ke konci účetního období výplatu záloh na podíly na zisku nebo její část jako pohledávku za akcionáři.

## 2.15. Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem představujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v

příloze výroční zprávy, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

K datu vydání konsolidované účetní závěrky nedošlo k žádným významným následným událostem, které by mohly nasvědčovat tomu, že údaje, které jsou uvedeny v konsolidované účetní závěrce o stavu majetku a závazků, vlastního kapitálu nebo finanční situace konsolidačního celku ke dni 31. 12. 2022 neodpovídají skutečnosti nebo že by mohla být i do budoucna zpochybněna podmínka nepřetržité existence a fungování konsolidačního celku.

V souvislosti s pokračující agresí Ruské federace na Ukrajině a vyvolanými dopady na globální ekonomické vazby skupina nezaznamenává přímé dopady na její obchodní aktivity, účetní jednotky ani skupinu jako celek.

Obchodní operace a investice skupiny jsou zaměřeny na jiné geografické oblasti, a proto nepředpokládáme přímé dopady související s aktuální situací ani do budoucna. Nicméně globální geopolitické události mohou mít nepředvídatelné dopady na mezinárodní trhy a ekonomické prostředí, a proto budeme i nadále pečlivě sledovat vývoj situace a přizpůsobovat naše strategie podle potřeby.

Vzhledem k tomu byla konsolidovaná účetní závěrka k 31. 12. 2022 zpracována za předpokladu, že konsolidační celek bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

### 3. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

|  | Počáteční zůstatek (1.1.2022) | Nové akvizice | Pořízení/ vyřazení/ přeúčtování/ odpisy/ OP | Konečný zůstatek (31.12.2022) |
|--|-------------------------------|---------------|---|-------------------------------|
| Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje         | 0                             | 0             | 0   | 0                             |
| Software                                   | 28 189                        | 0             | 3 335                                       | 31 524                        |
| Ostatní ocenitelná práva                   | 0                             | 0             | 0   | 0                             |
| Goodwill                                   | 0                             | 0             | 0   | 0                             |
| Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek        | 0                             | 0             | 0   | 0                             |
| Poskytnuté zálohy na DNM a nedokončený DNM | 1 742                         | 0             | 495   | 2 237                         |
| <b>Celkem</b>                              | <b>29 931</b>                 | <b>0</b>      | <b>3 830</b>                                | <b>33 761</b>                 |

### 4. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

|  | Počáteční zůstatek (1.1.2022) | Nové akvizice | Pořízení/ vyřazení/ přeúčtování/ odpisy/ OP | Konečný zůstatek (31.12.2022) |
|--|-------------------------------|---------------|---|-------------------------------|
| Pozemky                                    | 300                           | 0             | 0   | 300                           |
| Stavby                                     | 7 292                         | 0             | -409  | 6 883                         |
| Hmotné movité věci a jejich soubory        | 5 858                         | 0             | -4 242                                      | 1 616                         |
| Oceňovací rozdíl k nabytému majetku        | 88 820                        | 0             | -14 114                                     | 74 706                        |
| Ostatní dlouhodobý hmotný majetek          | 2 000                         | 0             | 8 805                                       | 10 805                        |
| Poskytnuté zálohy na DHM a nedokončený DHM | 200                           | 0             | 636   | 836                           |
| <b>Celkem</b>                              | <b>104 470</b>                | <b>0</b>      | <b>-9 324</b>                               | <b>95 146</b>                 |

### 5. KONSOLIDAČNÍ ROZDÍLY

Změny kladných konsolidačních rozdílů jsou zachyceny v následující tabulce:

|                                  | Kladné konsolidační rozdíly |
|----------------------------------|-----------------------------|
| Počáteční zůstatek (1.1.2022)    | 1 204 504                   |
| Nové obchodní podíly             | 26                          |
| nové obchodní podíly             | 26                          |
| přecenění                        | 0                           |
| Zúžení konsolidačního celku      | 0                           |
| Zúčtování konsolidačního rozdílu | -71 803                     |
| Konečný zůstatek (31.12.2022)    | 1 132 727                   |

Změny záporných konsolidačních rozdíků jsou zachyceny v následující tabulce:

|                                  | Záporné konsolidační rozdíly |
|----------------------------------|------------------------------|
| Počáteční zůstatek (1.1.2022)    | -25 643                      |
| Nové obchodní podíly             | 0                            |
| nové obchodní podíly             | 0                            |
| přecenění                        | 0                            |
| Zúžení konsolidačního celku      | -896                         |
| Zúčtování konsolidačního rozdílu | 1 448                        |
| Konečný zůstatek (31.12.2022)    | -23 299                      |

## 6. POHLEDÁVKY

|                       | 2022      | 2021      |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Pohledávky krátkodobé | 434 080   | 890 069   |
| Pohledávky dlouhodobé | 3 284 224 | 2 272 902 |

Pohledávky s dobou splatnosti (k rozvahovému dni) delší než 5 let nejsou.

## 7. ZÁVAZKY

|                    | 2022      | 2021      |
|--------------------|-----------|-----------|
| Závazky krátkodobé | 1 190 358 | 651 970   |
| Závazky dlouhodobé | 4 208 421 | 4 231 179 |

Skupina eviduje dluhopisy s dobou splatnosti (k rozvahovému dni) delší než 5 let jsou v celkové výši 526 mil Kč.

## 8. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

V tabulce níže jsou zachyceny významné transakce se spřízněnými osobami.

|                    | 31.12.2022 |         |        |         |
|--------------------|------------|---------|--------|---------|
|                    | Pohledávky | Závazky | Výnosy | Náklady |
| DRFG TELCO s.r.o.  | 476 164    | 0       | 27 946 | 0       |
| DRFG Telco 5G a.s. | 1 271 867  | 0       | 49     | 0       |

## 9. STAV BANKOVNÍCH ÚVĚŘŮ A UPSANÝCH DLUHOPISŮ K 31.12.2022

| Společnost | DL bankovní úvěry | KR bankovní úvěry |
|------------|-------------------|-------------------|
|            |                   |                   |

Společnosti zahrnuté do konsolidačního celku neevidují k rozvahovému dni 31.12 2022 žádné bankovní úvěry.

| Společnost                                 | Dluhopisy dlouhodobé | Dluhopisy krátkodobé |
|--|----------------------|----------------------|
| DRFG a.s.                                  | 998 700              | 195 700              |
| DRFG Bond Investment s.r.o.                | 481 260              | 0                    |
| DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.           | 252 340              | 0                    |
| DRFG Financial Management a.s.             | 209 652              | 0                    |
| DRFG Invest Management a.s.                | 452 350              | 32 750               |
| DRFG Real Estate s.r.o.                    | 0                    | 430 000              |
| DRFG Real Estate Financial Management a.s. | 980 550              | 0                    |
| DRFG Real Estate Management a.s.           | 396 200              | 226 800              |
| DRFG Telco Financial Management a.s.       | 395 750              | 80 950               |

Skupina eviduje dluhopisy s dobou splatnosti (k rozvahovému dni) delší než 5 let jsou v celkové výši 526 mil Kč.

## 10. VÝZNAMNÉ NÁKLADY

|                                      | 2022    | 2021    |
|--------------------------------------|---------|---------|
| Výkonová spotřeba                    | 693 104 | 835 686 |
| Osobní náklady                       | 111 709 | 94 274  |
| Ostatní provozní náklady             | 484 350 | 792 785 |
| Náklady vynaložené na prodané podíly | 391 311 | 444 804 |
| Nákladové úroky a podobné náklady    | 310 253 | 284 401 |

## 11. POČET ZAMĚSTNANCŮ A OSOBNÍ NÁKLADY

| Rok   | 2022    | 2021   |
|---|---------|--------|
| Průměrný přep. počet prac.                            | 95      | 107    |
| Mzdové náklady, odměny členům statutárních orgánů     | 84 568  | 71 529 |
| Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění | 26 033  | 22 407 |
| Sociální náklady                                      | 1 108   | 338    |
| Osobní náklady celkem                                 | 111 709 | 94 274 |



## 12. VÝŠE ODMĚNY ÚČTOVANÉ AUDITOREM

Výše odměny účtovaná auditorem společnosti Nexia AP a.s. za provedení auditu konsolidované účetní závěrky za rok 2022 činí 615 000 Kč.


## 13. TRŽBY

|  | 2022      | 2021      |
|--|-----------|-----------|
| Tržby z prodeje zboží                              | 16 804    | 56 502    |
| Tržby z prodeje vlastních výrobků                  |           |           |
| Tržby z prodeje služeb                             | 530 062   | 642 797   |
| Ostatní provozní výnosy                            | 401 421   | 760 509   |
| Výnosy z dlouhodobého finančního majetku           | 955 356   | 987 792   |
| Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku | 32 415    | 357       |
| Výnosové úroky a podobné výnosy                    | 88 187    | 96 249    |
| Ostatní finanční výnosy                            | 18 059    | 2 399     |
| Celkový obrat                                      | 2 042 304 | 2 546 605 |

## 14. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují pouze pokladní hotovost, účty v bankách, ceniny a peníze na cestě.

V Brně dne 9. 6. 2023



**David Rusňák,**  
předseda představenstva

# **Zpráva nezávislého auditora**

## **o ověření konsolidované účetní závěrky**

**k 31. prosinci 2022**

**DRFG a.s.**

**Praha, září 2023**

**Údaje o auditované účetní jednotce**

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Název účetní jednotky:     | DRFG a.s.   |
| Sídlo:                     | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno  |
| Zápis proveden u:          | Krajského soudu v Brně  |
| Zápis proveden pod číslem: | oddíl B, číslo vložky 5448  |
| IČO:                       | 282 64 720  |
| DIČ:                       | CZ282 64 720  |
| Statutární orgán:          | David Rusňák, předseda představenstva<br>Roman Řezníček, místopředseda představenstva   |
| Předmět činnosti:          | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor<br>Správa vlastního majetku<br>Výroba, obchod a služby neuvedení v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona |
| Ověřované období:          | 1. leden 2022 až 31. prosinec 2022  |
| Příjemce zprávy:           | Akcionáři společnosti DRFG a.s.   |

**Údaje o auditorské společnosti**

|   |  |
|---|--|
| Název společnosti:                      | NEXIA AP a.s.                          |
| Evidenční číslo auditorské společnosti: | č. 096                                 |
| Sídlo:                                  | Sokolovská 5/49, 186 00 Praha 8 Karlín |
| Zápis proveden u:                       | Městského soudu v Praze                |
| Zápis proveden pod číslem:              | oddíl B, číslo vložky 14203            |
| IČO:                                    | 481 17 013                             |
| DIČ:                                    | CZ48117013                             |
| Telefon:                                | +420 221 584 302                       |
| E-mail:                                 | nexiaprague@nexiaprague.cz             |
| Odpovědný auditor:                      | Ing. Mikuláš Ľaš                       |
| Evidenční číslo auditora:               | č. 2493                                |

## Zpráva nezávislého auditora akcionářům společnosti DRFG a.s.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky DRFG a.s. (dále „účetní jednotka“) a jejich dceřiných společností („Skupina“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31.12.2022, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty k 31.12.2022 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě č.1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31.12.2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2022 v souladu s českými účetními předpisy.

### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Skupině získanými během ověřování konsolidované účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo 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 i individuální účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Skupině, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržovaných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

### **Odpovědnost představenstva a dozorčí rady za konsolidovanou účetní závěrku**

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada.

### **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 18. září 2023

NEXIA AP



**NEXIA AP a.s.**  
evidenční číslo auditorské společnosti 096



**Ing. Mikuláš Laš**  
evidenční číslo auditora 2493

# ROZVAHA

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**DRFG**

**a.s.**

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

**Vinařská 460/3**

**Brno**

**603 00**

k. 31.12.2022

Od: 1.1.2022 Do: 31.12.2022

v tisících Kč

IČ 2 8 2 6 4 7 2 0

otisk podacího razítka

| Označ.     | AKTIVA   | číslo řádku                     | Běžné účetní období |                   |                 | Minulé období     |                   |
|------------|--|---------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
|            |  |                                 | Brutto              | Korekce           | Netto           | Netto (Rok 2021)  |                   |
|            | <b>AKTIVA CELKEM</b>   | <b>A.+B.+C.+D.</b>              | <b>001</b>          | <b>+5 161 354</b> | <b>+279 871</b> | <b>+4 881 483</b> | <b>+4 804 120</b> |
| B.         | <b>Stálá aktiva</b>  | <b>B.I.+...+B.III.</b>          | <b>003</b>          | <b>+2 090 139</b> | <b>+261 878</b> | <b>+1 828 261</b> | <b>+1 771 514</b> |
| B.I.       | Dlouhodobý nehmotný majetek  | B.I.1.+...+B.I.x                | 004                 | +17 129           | +16 094         | +1 035            | +1 197            |
| B.I.2.     | Ocenitelná práva   | B.I.2.1.+B.I.2.2.               | 006                 | +17 129           | +16 094         | +1 035            | +1 197            |
| B.I.2.1.   | Software   | účty 013, (-)073, (-)091AÚ      | 007                 | +17 129           | +16 094         | +1 035            | +1 197            |
| B.II.      | Dlouhodobý hmotný majetek  | B.II.1.+...+B.II.x              | 014                 | +18 022           | +12 377         | +5 645            | +6 422            |
| B.II.1.    | Pozemky a stavby   | B.II.1.1.+B.II.1.2.             | 015                 | +3 523            | +519            | +3 004            | +3 124            |
| B.II.1.2.  | Stavby   | účty 021, (-)081, (-)092AÚ      | 017                 | +3 523            | +519            | +3 004            | +3 124            |
| B.II.2.    | Hmotné movité věci a jejich soubory  | účty 022, (-)082, (-)092AÚ      | 018                 | +12 409           | +11 858         | +551              | +1 298            |
| B.II.4.    | Ostatní dlouhodobý hmotný majetek  | B.II.4.1.+...+B.II.1.3.         | 020                 | +2 000            | +0              | +2 000            | +2 000            |
| B.II.4.3.  | Jiný dlouhodobý hmotný majetek   | účty 029, 032, (-)089, (-)092AÚ | 023                 | +2 000            | +0              | +2 000            | +2 000            |
| B.II.5.    | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek | B.II.5.1.+B.II.5.2.             | 024                 | +90               | +0              | +90               | +0                |
| B.II.5.2.  | Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek  | účty 042, (-)094                | 026                 | +90               | +0              | +90               | +0                |
| B.III.     | Dlouhodobý finanční majetek  | B.III.1.+...+B.III.x            | 027                 | +2 054 988        | +233 407        | +1 821 581        | +1 763 895        |
| B.III.1.   | Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba  | účty 043, 061, (-)096AÚ         | 028                 | +1 911 743        | +233 407        | +1 678 336        | +1 608 820        |
| B.III.3.   | Podíly - podstatný vliv  | účty 043, 062, (-)096AÚ         | 030                 | +3 870            | +0              | +3 870            | +0                |
| B.III.7.   | Ostatní dlouhodobý finanční majetek  | B.III.7.1.+B.III.7.2.           | 034                 | +139 375          | +0              | +139 375          | +155 075          |
| B.III.7.1. | Jiný dlouhodobý finanční majetek   | účty 043, 069, (-)096AÚ         | 035                 | +139 375          | +0              | +139 375          | +155 075          |

| Označ.      | AKTIVA                                      | číslo řádku                                      | Běžné účetní období |                   |                | Minulé období     |                   |
|-------------|---|--|---------------------|-------------------|----------------|-------------------|-------------------|
|             |   |  | Brutto              | Korekce           | Netto          | Netto (Rok 2021)  |                   |
| C.          | Oběžná aktiva                               | C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.                          | 037                 | <b>+3 015 765</b> | <b>+17 993</b> | <b>+2 997 772</b> | <b>+2 960 728</b> |
| C.I.        | Zásoby                                      | C.I.1+...+C.I.x                                  | 038                 | <b>+3 637</b>     | <b>+3 630</b>  | <b>+7</b>         | <b>+85</b>        |
| C.I.1.      | Materiál                                    | účty 111, 112, 119, (-)191                       | 039                 | <b>+7</b>         | <b>+0</b>      | <b>+7</b>         | <b>+7</b>         |
| C.I.3.      | Výrobky a zboží                             | C.I.3.1.+C.I.3.2.                                | 041                 | <b>+3 630</b>     | <b>+3 630</b>  | <b>+0</b>         | <b>+78</b>        |
| C.I.3.2.    | Zboží                                       | účty 131, 132, 139, (-)196                       | 043                 | <b>+3 630</b>     | <b>+3 630</b>  | <b>+0</b>         | <b>+78</b>        |
| C.II.       | Pohledávky                                  | C.II.1+C.II.2.+C.II.3.                           | 046                 | <b>+2 985 388</b> | <b>+14 363</b> | <b>+2 971 025</b> | <b>+2 906 585</b> |
| C.II.1.     | Dlouhodobé pohledávky                       | C.II.1.1.+...+C.II.1.x                           | 047                 | <b>+2 571 860</b> | <b>+9 329</b>  | <b>+2 562 531</b> | <b>+2 723 985</b> |
| C.II.1.1.   | Pohledávky z obchodních vztahů              | účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ               | 048                 | <b>+1 913</b>     | <b>+0</b>      | <b>+1 913</b>     | <b>+0</b>         |
| C.II.1.2.   | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba | účty 351AÚ, (-)391AÚ                             | 049                 | <b>+797 566</b>   | <b>+9 329</b>  | <b>+788 237</b>   | <b>+1 384 589</b> |
| C.II.1.5.   | Pohledávky - ostatní                        | C.II.1.5.1.+...+C.II.1.5.4.                      | 052                 | <b>+1 772 381</b> | <b>+0</b>      | <b>+1 772 381</b> | <b>+1 339 396</b> |
| C.II.1.5.4. | Jiné pohledávky                             | účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ | 056                 | <b>+1 772 381</b> | <b>+0</b>      | <b>+1 772 381</b> | <b>+1 339 396</b> |
| C.II.2.     | Krátkodobé pohledávky                       | C.II.2.1.+...+C.II.2.x                           | 057                 | <b>+413 528</b>   | <b>+5 034</b>  | <b>+408 494</b>   | <b>+182 600</b>   |
| C.II.2.1.   | Pohledávky z obchodních vztahů              | účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ               | 058                 | <b>+12 391</b>    | <b>+74</b>     | <b>+12 317</b>    | <b>+15 929</b>    |
| C.II.2.4.   | Pohledávky - ostatní                        | C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6.                      | 061                 | <b>+401 137</b>   | <b>+4 960</b>  | <b>+396 177</b>   | <b>+166 671</b>   |
| C.II.2.4.1. | Pohledávky za společníky                    | účty 354AÚ, 355AÚ, 358AÚ, (-)391AÚ               | 062                 | <b>+380 000</b>   | <b>+0</b>      | <b>+380 000</b>   | <b>+0</b>         |
| C.II.2.4.3. | Stát - daňové pohledávky                    | účty 341, 342, 343, 345, (-)391AÚ                | 064                 | <b>+37</b>        | <b>+0</b>      | <b>+37</b>        | <b>+159</b>       |
| C.II.2.4.4. | Krátkodobé poskytnuté zálohy                | účty 314AÚ, (-)391AÚ                             | 065                 | <b>+1 558</b>     | <b>+0</b>      | <b>+1 558</b>     | <b>+1 083</b>     |
| C.II.2.4.5. | Dohadné účty aktivní                        | účty 388   | 066                 | <b>+0</b>         | <b>+0</b>      | <b>+0</b>         | <b>+44</b>        |
| C.II.2.4.6. | Jiné pohledávky                             | účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ | 067                 | <b>+19 542</b>    | <b>+4 960</b>  | <b>+14 582</b>    | <b>+165 385</b>   |
| C.IV.       | Peněžní prostředky                          | C.IV.1+...+C.IV.x                                | 075                 | <b>+26 740</b>    | <b>+0</b>      | <b>+26 740</b>    | <b>+54 058</b>    |
| C.IV.1.     | Peněžní prostředky v pokladně               | účty 211, 213, 261                               | 076                 | <b>+55</b>        | <b>+0</b>      | <b>+55</b>        | <b>+306</b>       |
| C.IV.2.     | Peněžní prostředky na účtech                | účty 221, 261                                    | 077                 | <b>+26 685</b>    | <b>+0</b>      | <b>+26 685</b>    | <b>+53 752</b>    |
| D.          | Časové rozlišení aktiv                      | D.1+...+D.x                                      | 078                 | <b>+55 450</b>    | <b>+0</b>      | <b>+55 450</b>    | <b>+71 878</b>    |
| D.1.        | Náklady příštích období                     | účty 381   | 079                 | <b>+55 450</b>    | <b>+0</b>      | <b>+55 450</b>    | <b>+71 878</b>    |



| Označ.    | PASIVA   | číslo řádku                                    | Běžné účetní období | Minulé období     |                   |
|-----------|--|--|---------------------|-------------------|-------------------|
|           |  |  | Netto               | Netto (Rok 2021)  |                   |
|           | PASIVA CELKEM  | A.+B.+C.+D.                                    | 001                 | <b>+4 881 483</b> | <b>+4 804 120</b> |
| A.        | Vlastní kapitál  | A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.             | 002                 | <b>+255 770</b>   | <b>+273 785</b>   |
| A.I.      | Základní kapitál   | A.I.1.+...+A.I.x                               | 003                 | <b>+2 100</b>     | <b>+2 100</b>     |
| A.I.1.    | Základní kapitál   | účty 411 nebo 491                              | 004                 | <b>+2 100</b>     | <b>+2 100</b>     |
| A.II.     | Ážio a kapitálové fondy                                    | A.II.1.+...+A.II.x                             | 007                 | <b>+10 000</b>    | <b>+10 000</b>    |
| A.II.2.   | Kapitálové fondy   | A.II.2.1.+...+A.II.2.5.                        | 009                 | <b>+10 000</b>    | <b>+10 000</b>    |
| A.II.2.1. | Ostatní kapitálové fondy                                   | účty 413                                       | 010                 | <b>+10 000</b>    | <b>+10 000</b>    |
| A.III.    | Fondy ze zisku   | A.III.1.+...+A.III.x                           | 015                 | <b>+210</b>       | <b>+210</b>       |
| A.III.1.  | Ostatní rezervní fond                                      | účty 421, 422                                  | 016                 | <b>+210</b>       | <b>+210</b>       |
| A.IV.     | Výsledek hospodaření minulých let (+/-)                    | A.IV.1.+...+A.IV.x                             | 018                 | <b>+234 570</b>   | <b>+181 563</b>   |
| A.IV.1.   | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-) | účty 428, 429                                  | 019                 | <b>+234 570</b>   | <b>+181 563</b>   |
| A.V.      | Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)         | Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI | 021                 | <b>+8 890</b>     | <b>+79 912</b>    |
| B.+C.     | Cizí zdroje  | B.+C.  | 023                 | <b>+4 624 345</b> | <b>+4 528 941</b> |
| B.        | Rezervy  | B.1.+...+B.x                                   | 024                 | <b>+5 923</b>     | <b>+5 506</b>     |
| B.4.      | Ostatní rezervy  | účty 459                                       | 028                 | <b>+5 923</b>     | <b>+5 506</b>     |
| C.        | Závazky  | C.I.+C.II.+C.III.                              | 029                 | <b>+4 618 422</b> | <b>+4 523 435</b> |
| C.I.      | Dlouhodobé závazky   | C.I.1.+...+C.I.x                               | 030                 | <b>+4 361 685</b> | <b>+4 105 579</b> |
| C.I.1.    | Vydané dluhopisy   | C.I.1.1.+C.I.1.2.                              | 031                 | <b>+998 700</b>   | <b>+1 075 800</b> |
| C.I.1.2.  | Ostatní dluhopisy  | účty 473                                       | 033                 | <b>+998 700</b>   | <b>+1 075 800</b> |
| C.I.6.    | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba                   | účty 471                                       | 038                 | <b>+3 362 985</b> | <b>+3 029 779</b> |

| Označ.    | PASIVA  | číslo řádku                       | Běžné účetní období | Minulé období    |                 |
|-----------|---|-----------------------------------|---------------------|------------------|-----------------|
|           |   |                                   | Netto               | Netto (Rok 2021) |                 |
| C.II.     | Krátkodobé závazky  | C.II.1.+...+C.II.x                | 045                 | <b>+256 737</b>  | <b>+417 856</b> |
| C.II.1.   | Vydané dluhopisy  | C.II.1.1.+C.II.1.2.               | 046                 | <b>+195 700</b>  | <b>+279 900</b> |
| C.II.1.2. | Ostatní dluhopisy   | účty 241                          | 048                 | <b>+195 700</b>  | <b>+279 900</b> |
| C.II.4.   | Závazky z obchodních vztahů                               | účty 321, 325                     | 051                 | <b>+3 294</b>    | <b>+5 744</b>   |
| C.II.6.   | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba                  | účty 361                          | 053                 | <b>+20 228</b>   | <b>+0</b>       |
| C.II.8.   | Závazky ostatní   | C.II.8.1.+...+C.II.8.7.           | 055                 | <b>+37 515</b>   | <b>+132 212</b> |
| C.II.8.3. | Závazky k zaměstnancům                                    | účty 331, 333                     | 058                 | <b>+2 399</b>    | <b>+1 849</b>   |
| C.II.8.4. | Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění | účty 336                          | 059                 | <b>+921</b>      | <b>+731</b>     |
| C.II.8.5. | Stát - daňové závazky a dotace                            | účty 341, 342, 343, 345, 346, 347 | 060                 | <b>+1 547</b>    | <b>+1 772</b>   |
| C.II.8.6. | Dohadné účty pasivní                                      | účty 389                          | 061                 | <b>+12</b>       | <b>+47</b>      |
| C.II.8.7. | Jiné závazky  | účty 372, 373, 377, 379           | 062                 | <b>+32 636</b>   | <b>+127 813</b> |
| D.        | Časové rozlišení pasiv                                    | D.1.+...+D.x                      | 066                 | <b>+1 368</b>    | <b>+1 394</b>   |
| D.1.      | Výdaje příštích období                                    | účty 383                          | 067                 | <b>+1 368</b>    | <b>+1 394</b>   |

|   |  |
|---|--|
| Sestaveno dne: <b>16.5.2023</b>   | Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka |
| Právní forma <b>akciová společnost</b><br>účetní jednotky:  | <b>David Kusnák - předseda představenstva společnosti v. r.</b>  |
| Předmět podnikání:<br><b>Ostatní poradenství v oblasti podnikání a řízení</b><br><b>Zprostředkování velkoobchodu a velkoobchod v zastoupení</b> |                            |
| Pozn.:  |  |

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**DRFG**

**a.s.**

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

**Vinařská 460/3**

**Brno**

**603 00**

k. .... **3 1 . 1 2 . 2 0 2 2** .....

Od: **1.1.2022** Do: **31.12.2022**

v tisících Kč

IČ **2 8 2 6 4 7 2 0**

otisk podacího razítka

| Označ. | VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY  | číslo řádku | Skutečnost v účetním období |                 |
|--------|---|-------------|-----------------------------|-----------------|
|        |   |             | sledovaném                  | (Rok 2021)      |
| I.     | Tržby z prodeje výrobků a služeb<br>účty 601, 602                                       | 001         | <b>+32 864</b>              | <b>+32 458</b>  |
| II.    | Tržby za prodej zboží<br>účty 604   | 002         | <b>+78</b>                  | <b>+0</b>       |
| A.     | Výkonová spotřeba<br>A.1.+...+A.x.  | 003         | <b>+77 916</b>              | <b>+60 934</b>  |
| A.1.   | Náklady vynaložené na prodané zboží<br>účty 504   | 004         | <b>+78</b>                  | <b>+0</b>       |
| A.2.   | Spotřeba materiálu a energie<br>účty 501, 502, 503                                      | 005         | <b>+1 750</b>               | <b>+1 282</b>   |
| A.3.   | Služby<br>účty 511, 512, 513, 518   | 006         | <b>+76 088</b>              | <b>+59 652</b>  |
| D.     | Osobní náklady<br>D.1.+...+D.x.   | 009         | <b>+48 661</b>              | <b>+37 207</b>  |
| D.1.   | Mzdové náklady<br>účty 521, 522, 523  | 010         | <b>+37 039</b>              | <b>+28 581</b>  |
| D.2.   | Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady<br>D.2.1.+D.2.2. | 011         | <b>+11 622</b>              | <b>+8 626</b>   |
| D.2.1. | Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění<br>účty 524, 525, 526             | 012         | <b>+11 205</b>              | <b>+8 583</b>   |
| D.2.2. | Ostatní náklady<br>účty 527, 528  | 013         | <b>+417</b>                 | <b>+43</b>      |
| E.     | Úprava hodnot v provozní oblasti<br>E.1.+...+E.x.                                       | 014         | <b>-48 202</b>              | <b>+40 586</b>  |
| E.1.   | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku<br>E.1.1.+E.1.2.               | 015         | <b>+1 615</b>               | <b>+2 410</b>   |
| E.1.1. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé<br>účty 551, 557      | 016         | <b>+1 615</b>               | <b>+2 410</b>   |
| E.3.   | Úpravy hodnot pohledávek<br>účty 558, 559   | 019         | <b>-49 817</b>              | <b>+38 176</b>  |
| III.   | Ostatní provozní výnosy<br>III.1.+...+III.x.  | 020         | <b>+73 182</b>              | <b>+8 721</b>   |
| III.1. | Tržby z prodaného dlouhodobého majetku<br>účty 641                                      | 021         | <b>+1 723</b>               | <b>+1 232</b>   |
| III.3. | Jiné provozní výnosy<br>účty 644, 646, 647, 648, 697                                    | 023         | <b>+71 459</b>              | <b>+7 489</b>   |
| F.     | Ostatní provozní náklady<br>F.1.+...+F.x.   | 024         | <b>+143 203</b>             | <b>+18 432</b>  |
| F.1.   | Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku<br>účty 541                              | 025         |                             | <b>+1 158</b>   |
| F.3.   | Daně a poplatky<br>účty 531, 532, 538   | 027         | <b>+83</b>                  | <b>+323</b>     |
| F.4.   | Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období<br>účty 552, 554, 555    | 028         | <b>+417</b>                 | <b>+5 506</b>   |
| F.5.   | Jiné provozní náklady<br>účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597                    | 029         | <b>+142 703</b>             | <b>+11 445</b>  |
| *      | * Provozní výsledek hospodaření (+/-)<br>I.+II.+III.-A.-B.-C.-D.-E.-F.                  | 030         | <b>-115 454</b>             | <b>-115 980</b> |

| Označ. | VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY   | číslo řádku                                      | Skutečnost v účetním období |            |          |
|--------|--|--|-----------------------------|------------|----------|
|        |  |  | sledovaném                  | (Rok 2021) |          |
| IV.    | Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly                      | N.1.+...+IV.x                                    | 031                         | +384 000   | +451 100 |
| IV.1.  | Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba                       | účty 661, 665                                    | 032                         | +384 000   | +451 100 |
| V.     | Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku                     | V.1.+...+V.x                                     | 035                         | +32 100    | +0       |
| V.2.   | Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku             | účty 661, 665                                    | 037                         | +32 100    | +0       |
| H.     | Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem          | účty 561, 566                                    | 038                         | +32 100    | +0       |
| VI.    | Výnosové úroky a podobné výnosy  | VI.1.+...+VI.x                                   | 039                         | +111 414   | +111 708 |
| VI.1.  | Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba       | účty 662, 665                                    | 040                         | +75 067    | +93 284  |
| VI.2.  | Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy                                | účty 662, 665                                    | 041                         | +36 347    | +18 424  |
| I.     | Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti                            | účty 574, 579                                    | 042                         | -2 610     | -750     |
| J.     | Nákladové úroky a podobné náklady                                      | J.1.+...+J.x                                     | 043                         | +364 751   | +354 208 |
| J.1.   | Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba     | účty 562   | 044                         | +272 053   | +259 029 |
| J.2.   | Ostatní nákladové úroky a podobné náklady                              | účty 562   | 045                         | +92 698    | +95 179  |
| VII.   | Ostatní finanční výnosy  | účty 661, 663, 664, 666, 667, 668, 669, 698      | 046                         | +491       | +823     |
| K.     | Ostatní finanční náklady   | účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598 | 047                         | +9 103     | +14 175  |
| *      | Finanční výsledek hospodaření (+/-)                                    | IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.                   | 048                         | +124 661   | +195 998 |
| **     | Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)                               | .  | 049                         | +9 207     | +80 018  |
| L.     | Daň z příjmů   | L.1.+...+L.x                                     | 050                         | +317       | +106     |
| L.1.   | Daň z příjmů splatná   | účty 591, 593, 595, 599                          | 051                         | +317       | +106     |
| **     | Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)                                  | ** - L.  | 053                         | +8 890     | +79 912  |
| ***    | Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)                            | ** - M.  | 055                         | +8 890     | +79 912  |
| *      | Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. | I+II+III+IV+V+VI+VII                             | 056                         | +634 129   | +604 810 |

|   |  |
|---|--|
| Sestaveno dne: <b>16.5.2023</b>   | Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka |
| Právní forma <b>akciová společnost</b><br>účetní jednotky:  | <b>David Rusňák - předseda představenstva společnosti v. r.</b>  |
| Předmět podnikání:<br><b>Ostatní poradenství v oblasti podnikání a řízení</b><br><b>Zprostředkování velkoobchodu a velkoobchod v zastoupení</b> |  |
| Pozn.:  |  |

# PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH



k. 3 1 . 1 2 . 2 0 2 2

Od: 1.1.2022 Do: 31.12.2022

v tisících Kč

IČ 2 8 2 6 4 7 2 0

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**DRFG**

**a.s.**

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

**Vinařská 460/3**

**Brno**

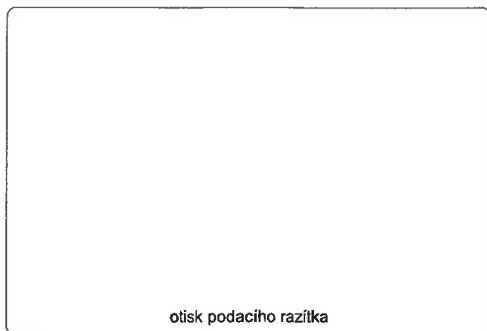
**603 00**

| Označ.   | PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH<br>(CASH-FLOW)  | číslo<br>řádku | Skutečnost v účetním období |                   |
|--|--|----------------|-----------------------------|-------------------|
|  |  |                | sledovaném                  | (Rok 2021)        |
| P.   | Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku úč. období  | 001            | <b>+54 058</b>              | <b>+175 722</b>   |
| <b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</b> |  |                |                             |                   |
| Z.   | Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním  | 002            | <b>+9 207</b>               | <b>+80 018</b>    |
| A.1.   | Úpravy o nepeněžní operace<br><small>A.1.1.+...+A.1.6.</small>   | 003            | <b>-130 354</b>             | <b>-200 758</b>   |
| A.1.1.   | Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv<br>Umožňování opravné položky k nabytému majetku (+/-) | 004            | <b>+1 615</b>               | <b>+2 410</b>     |
| A.1.2.   | Změna stavu opravných položek, změna stavu rezerv  | 005            | <b>+417</b>                 | <b>+5 506</b>     |
| A.1.3.   | Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)  | 006            | <b>-1 723</b>               | <b>-74</b>        |
| A.1.4.   | Výnosy z dividend a podílů na zisku (-) (s výjimkou investičních spol. a fondů)  | 007            | <b>-384 000</b>             | <b>-451 100</b>   |
| A.1.5.   | Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého<br>majetku) (+)<br>Vyúčtované výnosové úroky (-) | 008            | <b>+253 337</b>             | <b>+242 500</b>   |
| A*   | Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu<br>(Z + A.1.) <small>Z + A.1.</small>            | 010            | <b>-121 147</b>             | <b>-120 740</b>   |
| A.2.   | Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu<br><small>A.2.1.+...+A.2.4.</small>   | 011            | <b>-57 480</b>              | <b>-1 062 467</b> |
| A.2.1.   | Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového<br>rozišení a dohadných účtů aktivních                   | 012            | <b>+104 113</b>             | <b>-955 076</b>   |
| A.2.2.   | Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů<br>časového rozišení a dlouhodobých účtů pasivních      | 013            | <b>-161 671</b>             | <b>-107 313</b>   |
| A.2.3.   | Změna stavu zásob (+/-)  | 014            | <b>+78</b>                  | <b>-78</b>        |
| A**  | Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.)<br><small>A* + A.2.</small>  | 016            | <b>-178 627</b>             | <b>-1 183 207</b> |
| A.3.   | Výplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého<br>majetku (-)   | 017            | <b>-272 053</b>             | <b>-259 029</b>   |
| A.4.   | Přijaté úroky (s výjimkou investičních spol. a fondů) (+)  | 018            | <b>+111 414</b>             | <b>+111 708</b>   |
| A.5.   | Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně<br>za minulá období (-)   | 019            | <b>+317</b>                 | <b>+106</b>       |
| A.7.   | Přijaté diviendy a podíly na zisku (+)   | 021            | <b>+384 000</b>             | <b>+451 100</b>   |
| A***   | Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A** + A.3. + A.4. + A.5. + A.7.)<br><small>A** + A.3. + A.4. + A.5. + A.7.</small>          | 022            | <b>+45 051</b>              | <b>-879 322</b>   |

| Označ.                                    | PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH<br>(CASH-FLOW)   | číslo řádku | Skutečnost v účetním období |                   |
|---|---|-------------|-----------------------------|-------------------|
|   |   |             | sledovaném                  | (Rok 2021)        |
| <b>Peněžní toky z investiční činnosti</b> |   |             |                             |                   |
| B.1.                                      | Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv  | 023         | <b>-57 862</b>              | <b>+0</b>         |
| B.2.                                      | Příjmy z prodeje stálých aktiv  | 024         | <b>+1 723</b>               | <b>+74</b>        |
| B.3.                                      | Půjčky a úvěry spřízněným osobám  | 025         | <b>-797 566</b>             | <b>-1 384 589</b> |
| B***                                      | Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1.+ B.2.+ B.3)<br>B.1.+ B.2.+ B.3  | 026         | <b>-853 705</b>             | <b>-1 384 515</b> |
| <b>Peněžní toky z finančních činností</b> |   |             |                             |                   |
| C.1.                                      | Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a ekvivalenty    | 027         | <b>+754 430</b>             | <b>+2 122 173</b> |
| C.2.                                      | Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty<br>C.2.1.-C.2.6.  | 028         | <b>+26 906</b>              | <b>+20 000</b>    |
| C.2.6.                                    | Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v. o. s. a komplementáři u k. s. (-) | 034         | <b>+26 906</b>              | <b>+20 000</b>    |
| C***                                      | Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1.+ C.2.)<br>C.1.+ C.2.  | 035         | <b>+781 336</b>             | <b>+2 142 173</b> |
| F.  | Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+ B***+ C***)<br>A***+ B***+ C***  | 036         | <b>-27 318</b>              | <b>-121 664</b>   |
| R.  | Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)<br>P+F  | 037         | <b>+26 740</b>              | <b>+54 058</b>    |

|   |  |
|---|--|
| Sestaveno dne: <b>16.5.2023</b>   | Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka |
| Právní forma <b>akciová společnost</b><br>účetní jednotky:  | <b>David Rusňák - předseda představenstva společnosti v. r.</b>  |
| Předmět podnikání:<br><b>Ostatní poradenství v oblasti podnikání a řízení</b><br><b>Zprostředkování velkoobchodu a velkoobchod v zastoupení</b> |  |
| Pozn.:  |  |

# PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU



k. 31.12.2022

Od: 1.1.2022 Do: 31.12.2022

v tisících Kč

|    |   |   |   |   |   |   |   |   |
|----|---|---|---|---|---|---|---|---|
| IČ | 2 | 8 | 2 | 6 | 4 | 7 | 2 | 0 |
|----|---|---|---|---|---|---|---|---|

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**DRFG**

**a.s.**

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

**Vinařská 460/3**

**Brno**

**603 00**

| Označ.   | PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU   | číslo řádku | Skutečnost v účetním období |                |
|--|--|-------------|-----------------------------|----------------|
|  |  |             | sledovaném                  | (Rok 2021)     |
| <b>A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účty 411, 491)</b> |  |             |                             |                |
| A.1.   | Počáteční zůstatek <span style="float: right;">účty 411, 491</span>                                  | 001         | <b>+2 100</b>               | <b>+2 100</b>  |
| A.4.   | Konečný zůstatek   | 004         | <b>+2 100</b>               | <b>+2 100</b>  |
| <b>C. Základní kapitál A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252</b>          |  |             |                             |                |
| C.1.   | Počáteční zůstatek A. +/- B. <span style="float: right;">A.1. + B.1.</span>                          | 009         | <b>+2 100</b>               | <b>+2 100</b>  |
| C.6.   | Konečný zůstatek A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252 <span style="float: right;">C.1. + C.5.</span> | 014         | <b>+2 100</b>               | <b>+2 100</b>  |
| <b>E. Kapitálové fondy (účet 413)</b>                                    |  |             |                             |                |
| E.1.   | Počáteční zůstatek <span style="float: right;">účet 413</span>                                       | 019         | <b>+10 000</b>              | <b>+10 000</b> |
| E.4.   | Konečný zůstatek   | 022         | <b>+10 000</b>              | <b>+10 000</b> |

| Označ.  | PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU  | číslo řádku | Skutečnost v účetním období |                 |
|---|---|-------------|-----------------------------|-----------------|
|   |   |             | sledovaném                  | (Rok 2021)      |
| <b>G. Rezervní fondy (účet 421, 422)</b>                                  |   |             |                             |                 |
| G.1.  | Počáteční zůstatek<br>účty 421, 422   | 027         | <b>+210</b>                 | <b>+210</b>     |
| G.4.  | Konečný zůstatek  | 030         | <b>+210</b>                 | <b>+210</b>     |
| <b>I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)</b> |   |             |                             |                 |
| I.1.  | Počáteční zůstatek<br>účty 428, 431   | 035         | <b>+261 475</b>             | <b>+201 563</b> |
| I.3.  | Snížení   | 037         | <b>+26 905</b>              | <b>+20 000</b>  |
| I.4.  | Konečný zůstatek  | 038         | <b>+234 570</b>             | <b>+181 563</b> |
| <b>L. Zisk / ztráta za účetní období po zdanění</b>                       |   |             |                             |                 |
| L.2.  | Zvýšení   | 048         | <b>+8 890</b>               | <b>+79 912</b>  |
| L.4.  | Konečný zůstatek  | 050         | <b>+8 890</b>               | <b>+79 912</b>  |
| <b>Vlastní kapitál celkem</b>   |   |             |                             |                 |
| X.1.  | Počáteční zůstatek<br>C.1. + C.2. + D.1. + E.1. + F.1. + G.1. + H.1. + I.1. + J.1. + K.1. + L.1. + M.1. | 055         | <b>+273 785</b>             | <b>+213 873</b> |
| X.2.  | Zvýšení<br>A.2. + B.2. + C.3. + D.2. + E.2. + F.2. + G.2. + H.2. + I.2. + J.2. + K.2. + L.2. + M.2.     | 056         | <b>+8 890</b>               | <b>+79 912</b>  |
| X.3.  | Snížení<br>A.3. + B.3. + C.4. + D.3. + E.3. + F.3. + G.3. + H.3. + I.3. + J.3. + K.3. + L.3. + K.3.     | 057         | <b>+26 905</b>              | <b>+20 000</b>  |
| X.4.  | Konečný zůstatek<br>X.1. + X.2. - X.3.  | 058         | <b>+255 770</b>             | <b>+273 785</b> |

|   |  |
|---|--|
| Sestaveno dne: <b>16.5.2023</b>   | Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka |
| Právní forma <b>akciová společnost</b><br>účetní jednotky:  | <b>David Růsňák - předseda představenstva společnosti v. r.</b>  |
| Předmět podnikání:<br><b>Ostatní poradenství v oblasti podnikání a řízení</b><br><b>Zprostředkování velkoobchodu a velkoobchod v zastoupení</b> |  |
| Pozn.:  |  |



Pomocná příloha k tiskopisu - rozpis údajů k jednotlivým řádkům:

DIČ/IČ/Rodné číslo:

C.II.1.2. - Ostatní dluhopisy Tabulka celkem (přenos):  
+195 700,0000

| <u>Název</u>                                      | <u>Částka</u> |
|---|---------------|
| 473 celkem dluhopisy                              | +1 194 400    |
| Odpočet 473 splatných do 1 roku (dluhopisy)       | -195 700      |
| reklasifikace - oprava zadaná auditorem na ř. 33  | -998 700      |
| dluhopisy splatné do 1 roku - potvrzeno auditorem | +195 700      |

C.I.1.2. - Ostatní dluhopisy Tabulka celkem (přenos):  
+998 700,0000

| <u>Název</u>   | <u>Částka</u> |
|--|---------------|
| dluhopisy 473 - splatné nad 1 rok - požadavek auditora | +998 700      |

# **Zpráva nezávislého auditora**

## **o ověření účetní závěrky**

**k 31. prosinci 2022**

**DRFG a.s.**

**Praha, září 2023**

**Údaje o auditované účetní jednotce**

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Název účetní jednotky:     | DRFG a.s.  |
| Sídlo:                     | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno   |
| Zápis proveden u:          | Krajského soudu v Brně   |
| Zápis proveden pod číslem: | oddíl C, číslo vložky 86529  |
| IČO:                       | 282 64 720   |
| DIČ:                       | CZ28264720   |
| Statutární orgán:          | David Rusňák, předseda představenstva<br>Roman Řezníček, místopředseda představenstva  |
| Předmět činnosti:          | Správa vlastního majetku<br>Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor<br>Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 a 3 živnostenského zákona |
| Ověřované období:          | 1. leden 2022 až 31. prosinec 2022   |
| Příjemce zprávy:           | Akcionáři společnosti DRFG a.s.  |

**Údaje o auditorské společnosti**

|   |  |
|---|--|
| Název společnosti:                      | NEXIA AP a.s.                          |
| Evidenční číslo auditorské společnosti: | č. 096                                 |
| Sídlo:                                  | Sokolovská 5/49, 186 00 Praha 8 Karlín |
| Zápis proveden u:                       | Městského soudu v Praze                |
| Zápis proveden pod číslem:              | oddíl B, číslo vložky 14203            |
| IČO:                                    | 481 17 013                             |
| DIČ:                                    | CZ48117013                             |
| Telefon:                                | +420 221 584 302                       |
| E-mail:                                 | nexiaprague@nexiaprague.cz             |
| Odpovědný auditor:                      | Ing. Mikuláš Laš                       |
| Evidenční číslo auditora:               | č. 2493                                |

## Zpráva nezávislého auditora akcionářům společnosti DRFG a.s.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky obchodní společnosti DRFG a.s. (dále „účetní jednotka“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2022, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv obchodní společnosti DRFG a.s. k 31.12.2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2022 v souladu s českými účetními předpisy.

### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Účetní jednotce nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky je k ostatním informacím se vyjádřit. Jak je uvedeno v kapitole II. odst. 4 přílohy k účetní závěrce společnosti, DRFG a.s. nesestavuje výroční zprávu, protože příslušné informace hodlá zahrnout do konsolidované výroční zprávy. Z toho důvodu naše vyjádření k ostatním informacím není součástí této zprávy auditora.

### Odpovědnost představenstva a dozorčí rady za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada.

### Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že 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 účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout 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 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 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 vedením účetní jednotky.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky 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 účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 18. září 2023



**NEXIA AP a.s.**  
evidenční číslo auditorské společnosti 096



**Ing. Mikuláš Laš**  
evidenční číslo auditora 2493

# Příloha účetní závěrky za rok 2022

## DRFG a.s.

Název společnosti:

Sídlo společnosti:

Vinařská 460/3, 603 00 Brno – Pisárky

Převažující předmět činnosti:

Činnosti holdingových společností  
Správa vlastního majetku.  
Činnosti vedení podniků  
Ostatní poradenství v oblasti podnikání a řízení

Datum vzniku:

21. prosince 2007

IČO:

282 64 720

DIČ:

CZ28264720

Spisová značka:

Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 5448

Právní forma:

Akciová společnost

Rozvahový den:

31. 12. 2022

## I. Obecné údaje:

1.1. Základní kapitál: **2.100.000,-Kč**

1.1.1. **42 000 ks** kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 50,- Kč

1.1.2. Akcionáři mají předkupní právo k akciím tak, jak je uvedeno v článku 5, odst. 2 stanov ze dne 18. 2. 2019.

1.1.3. Osoby s podílem 5 % a vyšším na základním kapitálu účetní jednotky, výše jejich vkladu v procentech k **31. 12. 2022**:

- Vega Capital I. s.r.o., Vinařská 460/3, 603 00 Brno – Pisárky, IČO: 092 07 694, výše obchodního podílu: **47,5 %**
- **PJF Invest, s.r.o.**, Sokolovská 5/49, Karlín, 186 00 Praha 8 - Karlín, IČO: 041 43 795, výše obchodního podílu: **23,75 %**
- **ELF Invest a.s.**, Vinařská 460/3, 603 00 Brno – Pisárky, IČO: 066 51 119, výše obchodního podílu: **23,75 %**
- DRFG Friends & Family a.s., Vinařská 460/3, 603 00 Brno – Pisárky, IČO: 071 02 488, výše obchodního podílu: **5 %**

## 1.2. Změny a dodatky v obchodním rejstříku ve sledovaném období a následném období:

1.2.1. Změny a dodatky v obchodním rejstříku ve sledovaném období: změny nebyly

1.2.2. Změny a dodatky v obchodním rejstříku v následujícím období: změny nebyly

## 1.3. Organizační struktura, zásadní změny ve sledovaném období:

- společnost řídí představenstvo
- změny korelují a akceptují změnu akcionářské struktury a s tím související změny v představenstvu a dozorčí radě

## 1.4. Popis a komentář k převažujícím předmětům činností a organizační struktuře:

Společnost DRFG a.s. je mateřskou společností skupiny DRFG, která byla založena 21. prosince 2007 a v průběhu roku 2011 zastřešila všechny společnosti, v nichž držel majoritní podíl zakladatel a jediný akcionář společnosti pan **David Rusňák**. Mezi strategické oblasti podnikání společnosti patří reality, telekomunikace a finanční služby. Uvedené podnikatelské oblasti zajišťuje prostřednictvím řízení svých dceřiných společností, jimž poskytuje finanční a administrativně analytické zázemí.

Skupina DRFG se snaží svoji činnost v rámci podnikání dostatečně diverzifikovat a předcházet tak negativním výkyvům, které mohou nastat u jednotlivých oblastí jejího zájmu, s cílem eliminovat potenciální rizika. Základním cílem celé skupiny DRFG je zhodnocovat její kapitál prostřednictvím investic do majetkových podílů v perspektivních společnostech a projektech ve výše uvedených odvětvích, a to zejména na území České republiky a na území sousedících států EU, které jsou jí geograficky i kulturně blízké.

Vzhledem k tomu, že došlo postupně ke změnám ve vlastnické struktuře společnosti, změnila se i organizace řídicí struktury DRFG a.s. Tyto změny dále akcentují vývoj, zvyšují kreditibilitu a rating společnosti.

## 1.5. Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů

### 1.5.1. Představenstvo k 31. 12. 2022:

- **předseda představenstva: David Rusňák**, dat. nar. 8. září 1978, Hroznová 448/21, 603 00 Brno – Pisárky, den vzniku funkce: 30. září 2022, den vzniku členství v představenstvu: **30. září 2020**
- **místopředseda představenstva: Roman Řezníček**, dat. nar. 13. června 1977, 687 33 Drslavice č. p. 207, den vzniku členství: **30. září 2020**

### 1.5.2. Způsob jednání dle stavu k 31. 12. 2022:

1. Společnost zastupuje každý člen představenstva samostatně, s výjimkou právních jednání, uvedených v odst. 2 tohoto článku.
2. Při právních jednáních, jejichž předmětem je:
  - a. nakládání s nemovitostmi ve vlastnictví společnosti ve věcech jejich zcizení, nákupu, zatěžování právy třetích osob, nájmu či podnájmu,
  - b. zcizování a nákup akcií a podílů v obchodních společnostech,
  - c. výkon akcionářských práv a práv majitele obchodního podílu v dceřiných společnostech,
  - d. poskytování záruk, vystavování, avalování, nabývání nebo převádění smének,
  - e. sjednávání jakýchkoliv smluv mezi členy představenstva, členy dozorčí rady nebo osobami jim blízkými na straně jedné a společnostmi na straně druhé,
  - f. uzavírání smluv o vedení účetnictví a o provádění auditorských služeb, zastupuje společnost předseda představenstva samostatně nebo místopředseda představenstva samostatně.
  - g. **zastupuje společnost předseda představenstva samostatně nebo místopředseda představenstva samostatně.**

### 1.5.5. Dozorčí rada:

- **člen dozorčí rady: JUDr. Pavel Fráňa**, dat. nar. 8. února 1970, K Doubí 1025, 252 43 Průhonice, den vzniku členství: **30. září 2020**

**1.6. Název a sídlo podniku, v němž má účetní jednotka větší než 20 % podíl na základním kapitálu a jeho výše v tis. Kč:**

| <b>DRFG a.s.</b>                           | Obch. p. | tis. Kč   |            |   |
|--|----------|-----------|------------|---|
| <b>K 31. 12. 2022</b>                      | <b>%</b> | <b>ZK</b> | <b>IČ</b>  | <b>Sídlo</b>                                |
| Czech Development Fund SICAV, a.s.         | 100      | 1 000     | 108 15 007 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |
| Czech Real Estate Fund EUR SICAV, a.s.     | 100      | 1 000     | 144 23 880 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |
| DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.           | 100      | 500       | 143 41 859 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |
| DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.           | 100      | 500       | 178 077 94 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |
| DRFG Bond Investment s.r.o.                | 100      | 500       | 099 86 375 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |
| DRFG ENERGY s.r.o.                         | 100      | 200       | 031 07 108 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |
| DRFG Finance s.r.o.                        | 100      | 200       | 035 30 060 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |
| DRFG Financial Management a.s.             | 100      | 2 000     | 070 30 002 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |
| DRFG Friends & Family a.s.                 | 60       | 2 000     | 071 02 488 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |
| DRFG inkasní s.r.o.                        | 100      | 200       | 069 69 097 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |
| DRFG Invest I. s.r.o.                      | 100      | 200       | 293 61 257 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |
| DRFG Invest III. s.r.o.                    | 100      | 200       | 041 76 316 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |
| DRFG Invest IV. a.s.                       | 100      | 2 000     | 060 38 697 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |
| DRFG Invest V. a.s.                        | 100      | 2 000     | 087 98 770 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |
| DRFG Invest Management a.s.                | 100      | 2 000     | 070 30 045 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |
| DRFG ProjectBond Investment I. s.r.o.      | 100      | 500       | 119 68 478 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |
| DRFG Real Estate Financial Management a.s. | 100      | 2 000     | 070 29 993 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |
| DRFG Real Estate Management a.s.           | 100      | 2 000     | 052 07 088 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |
| DRFG Real Estate s.r.o.                    | 100      | 200       | 037 68 775 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |
| DRFG Telco Financial Management a.s.       | 100      | 2 000     | 070 29 969 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |
| INCOMMING ventures a.s.                    | 20       | 2 000     | 049 91 087 | Dlouhá 730/35, Staré Město , 110 00 Praha 1 |
| Nadace DRFG                                | 100      | 500       | 050 12 571 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |
| Peak Media s.r.o.                          | 100      | 200       | 057 29 530 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |
| Real Estate Facility Management s.r.o.     | 100      | 200       | 043 40 507 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |
| RESIDENTIAL INVEST s.r.o.                  | 100      | 200       | 042 35 835 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |
| RV Corporate Support s.r.o.                | 100      | 200       | 293 52 291 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |
| UNIFER alfa a.s.                           | 15       | 2 000     | 016 98 605 | Veselá 169/24, 602 00 Brno - město          |



**1.7. Výše vlastního kapitálu a účetního hospodářského výsledku dle bodu 1.6:**

| <b>DRFG a.s.</b>                                 | Obch. p. | tis. Kč       | tis. Kč          | tis. Kč          | tis. Kč         | tis. Kč         | OP             |
|--|----------|---------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| <b>K 31. 12. 2022</b>                            | <b>%</b> | <b>ZK</b>     | <b>VK celk.</b>  | <b>VK přep.</b>  | <b>HV celk.</b> | <b>HV přep.</b> | 096            |
| Czech Development Fund SICAV, a.s. (pozn. 2)     | 100      | 1 000         | 0                | 0                | 0               | 0               | 0              |
| Czech Real Estate Fund EUR SICAV, a.s. (pozn. 2) | 100      | 1 000         | 0                | 0                | 0               | 0               | 0              |
| DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.                 | 100      | 500           | 255              | 255              | -745            | -745            | 0              |
| DRFG Bond Investment 2023 s.r.o. (pozn. 1)       | 100      | 500           | 0                | 0                | 0               | 0               | 0              |
| DRFG Bond Investment s.r.o.                      | 100      | 500           | 1 678            | 1 678            | 1 143           | 1 143           | 0              |
| DRFG ENERGY s.r.o.                               | 100      | 200           | 2 261            | 2 261            | 776             | 776             | 150 000        |
| DRFG Finance s.r.o.                              | 100      | 200           | 758 446          | 758 446          | -325            | -325            | 0              |
| DRFG Financial Management a.s.                   | 100      | 2 000         | 5 706            | 5 706            | 813             | 813             | 0              |
| DRFG Friends & Family a.s.                       | 60       | 2 000         | 3 915            | 2 349            | 1 196           | 718             | 0              |
| DRFG inkasní s.r.o.                              | 100      | 200           | 33               | 33               | -38             | -38             | 0              |
| DRFG Invest I. s.r.o.                            | 100      | 200           | 28 476           | 28 476           | -832            | -832            | 66 000         |
| DRFG Invest III. s.r.o.                          | 100      | 200           | 32               | 32               | -46             | -46             | 1 200          |
| DRFG Invest IV. a.s.                             | 100      | 2 000         | 1 990            | 1 990            | 12              | 12              | 0              |
| DRFG Invest V. a.s.                              | 100      | 2 000         | 109              | 109              | -45             | -45             | 0              |
| DRFG Invest Management a.s.                      | 100      | 2 000         | 8 147            | 8 147            | 1 394           | 1 394           | 0              |
| DRFG ProjectBond Investment I. s.r.o.            | 100      | 500           | 904              | 904              | 443             | 443             | 0              |
| DRFG Real Estate Financial Management a.s.       | 100      | 2 000         | 9 205            | 9 205            | 496             | 496             | 0              |
| DRFG Real Estate Management a.s.                 | 100      | 2 000         | 2 321            | 2 321            | 102             | 102             | 0              |
| DRFG Real Estate s.r.o.                          | 100      | 200           | 494 536          | 494 536          | 356 440         | 356 440         | 0              |
| DRFG Telco Financial Management a.s.             | 100      | 2 000         | 6 912            | 6 912            | 1 624           | 1 624           | 0              |
| INCOMMING ventures a.s. (pozn. 2)                | 20       | 2 000         | 0                | 0                | 0               | 0               | 800            |
| Nadace DRFG                                      | 100      | 500           | 4 138            | 4 138            | -77             | -77             | 0              |
| Peak Media s.r.o.                                | 100      | 200           | 5                | 5                | 5               | 5               | 12 277         |
| Real Estate Facility Management s.r.o.           | 100      | 200           | 3 359            | 3 359            | 1 972           | 1 972           | 0              |
| RESIDENTIAL INVEST s.r.o.                        | 100      | 200           | 99 665           | 99 665           | 71 122          | 71 122          | 0              |
| RV Corporate Support s.r.o.                      | 100      | 200           | -1 243           | -1 243           | -10             | -10             | 60             |
| UNIFER alfa a.s. (pozn. 2)                       | 15       | 2 000         | 0                | 0                | 0               | 0               | 3 070          |
| <b>Celkem</b>                                    |          | <b>26 500</b> | <b>1 430 850</b> | <b>1 429 284</b> | <b>435 420</b>  | <b>434 942</b>  | <b>233 407</b> |

Poznámka 1: doposud nebylo ukončeno účetní období

Poznámka 2: do data zpracování účetní závěrky není známo

**1.8. Počet zaměstnanců a osobní náklady v tis. Kč:**

| <b>Rok</b>                                     | <b>2021</b>      | <b>2022</b>      | <b>Rozdíl</b>    |
|--|------------------|------------------|------------------|
| <b>Průměrný přep. počet prac.</b>              | <b>41</b>        | <b>43</b>        | <b>22-21</b>     |
| <b>DRFG a.s.</b>                               | <b>v tis. Kč</b> | <b>v tis. Kč</b> | <b>v tis. Kč</b> |
| <b>Mzdové náklady</b>                          | <b>21 141</b>    | <b>30 499</b>    | <b>9 358</b>     |
| <b>Odměny členům statutárních orgánů (523)</b> | <b>7 440</b>     | <b>6 540</b>     | <b>-900</b>      |
| <b>Náklady na sociální zabezpečení</b>         | <b>6 050</b>     | <b>7 904</b>     | <b>1 854</b>     |
| <b>Náklady na zdravotní pojištění</b>          | <b>2 533</b>     | <b>3 301</b>     | <b>768</b>       |
| <b>Sociální náklady</b>                        | <b>43</b>        | <b>417</b>       | <b>374</b>       |
| <b>Osobní náklady celkem</b>                   | <b>37 207</b>    | <b>48 661</b>    | <b>11 454</b>    |

Společnost neposkytla zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry členům řídicích orgánů

## II. Základní východiska pro vypracování účetní závěrky

Příložená individuální (neconsolidovaná) účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2022 (dále jen „prováděcí vyhláška k zákonu o účetnictví“).

Pro účely vykazování, oceňování a zveřejňování informací v účetní závěrce a o operacích s majetkem byla použita ustanovení vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění účinném k **31. 12. 2022**.

Účetní závěrka k **31. 12. 2022** byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

## III. Informace o účetních metodách a obecných zásadách

### 3.1. Způsoby ocenění:

| Druh majetku                                 | Způsob ocenění                     |
|--|------------------------------------|
| Zásoby nakupované vytvořené ve vlastní režii | Pořizovací ceny<br>Vlastní náklady |
| DHM a DM ve vlastní režii                    | Nebyl                              |
| Cenné papíry a majetkové účasti              | Pořizovací ceny                    |

### 3.2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny:

| Druh majetku   | RPC | Způsob stanovení RPC |
|----------------|-----|----------------------|
| Nebylo použito |     |                      |

### 3.3. Druhy vedlejších pořizovacích nákladů zahrnovaných do pořizovacích cen nakupovaných zásob:

- přepravné
- clo
- výdaje za zprostředkování

### 3.4.1. Složky nákladů zahrnované do cen zásob stanovených na úrovni vlastních nákladů:

| Složky nákladů          | Kód | Druh zásob |
|-------------------------|-----|------------|
| - subdodávky            | S   |            |
| - přímý materiál        | S   |            |
| - přímé mzdy            | S   |            |
| - ostatní přímé náklady | S   |            |

Kód: S - skutečné náklady  
K - kalkulované náklady  
R - rozpočtované náklady

### 3.4.2. Změny způsobu oceňování, postupů odepisování, postupů účtování, uspořádání položek účetní závěrky a obsahového vymezení těchto položek oproti minulému roku, vyčíslení peněžních částek těchto změn: změny nebyly

### 3.5. Způsoby stanovení opravných položek k majetku:

| Opravná položka        | Způsob stanovení                      | Zdroj informací           |
|------------------------|---------------------------------------|---------------------------|
| OP k pohledávkám (391) | Nad 730 dní 100%<br>365 - 730 dní 50% | Saldo<br>Saldo            |
| OP k DFM (096)         | % z CP (viz bod 1.7.)                 | Závěrky obch. společností |

**3.6. Způsob stanovení odpisových plánů a použité odpisové metody:**

| Druh DHM            | Použitá odpisová metoda | Periodicita odp. |
|---------------------|-------------------------|------------------|
| DNM – účetní        | Rovnoměrné odpisování   | měsíční          |
| DNM – daňový        | Dle zákona              | roční            |
| DHM – účetní        | Rovnoměrné odpisování   | měsíční          |
| DHM – daňový        | Dle zákona              | roční            |
| Drobný dlouhodobý M | Účetní odpisy           | 24 m a 36 m      |

**3.7. Způsob uplatněný při přepočtu údajů v cizí měně na českou měnu:**

| Druh majetku      | Použitý kurs | Rozhodný den přechodu |
|-------------------|--------------|-----------------------|
| Vznik pohledávky  | Kurs ČNB     | okamžitý kurs banky   |
| Úhrada pohledávky | Kurs ČNB     | okamžitý kurs banky   |
| Vznik závazku     | Kurs ČNB     | okamžitý kurs banky   |
| Úhrada závazku    | Kurs ČNB     | okamžitý kurs banky   |
| Valutová pokladna | Kurs ČNB     | okamžitý kurs banky   |

**3.8. Oceňovací model a technika při ocenění reálnou hodnotou:**

**3.8.1** Změny reálné hodnoty, včetně změn v ocenění podílů ekvivalencí podle jednotlivých druhů finančního majetku a způsob jejich zaúčtování: nebylo použito

**3.8.2** Pro každý druh derivátů údaje o rozsahu a podstatě, včetně hlavních podmínek a okolností, které mohou ovlivnit výši, časový průběh a určitost budoucích peněžních toků, a tabulku s uvedením změn reálné hodnoty během účetního období na příslušném účtu v účtové skupině 41: nebylo použito

**3.8.3** Důvody a případná výše opravné položky, pokud nebyly majetek a závazky oceněny reálnou hodnotou nebo ekvivalencí: nebylo použito

## IV. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztrát

|  |                        |
|--|------------------------|
| <b>4.1. Základní kapitál:</b>          | <b>2.100 tis. Kč</b>   |
| <b>Rezervní fond:</b>                  | <b>210 tis. Kč</b>     |
| <b>Ostatní kapitálové fondy:</b>       | <b>10.000 tis. Kč</b>  |
| <b>Nerozdělený zisk minulých let:</b>  | <b>234.570 tis. Kč</b> |
| <b>Neuhrazená ztráta minulých let:</b> | <b>0 tis. Kč</b>       |
| <b>HV běžného období:</b>              | <b>8.890 tis. Kč</b>   |
| <b>Vlastní kapitál:</b>                | <b>255.770 tis. Kč</b> |
| <b>Dividenda:</b>                      | <b>26.905 tis. Kč</b>  |

Ostatní kapitálové fondy se skládají z příplatků mimo základní kapitál ve výši 10 000 tis. Kč z roku 2014.

**4.2. Přehled o pohledávkách a závazcích a majetku:**
**4.2.1. Přehled o majetku:**
**Stav a pohyby DHM a DNM**

| Účet | Popis                  | PS (2021)     | Přírůstky    | Úbytky       | KS (2022)     | Oprávký       | ZC           |
|------|------------------------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| 013  | Software               | 16 957        | 172          | 0            | 17 129        | 16 094        | 1 035        |
| 015  | Goodwill               | 0             | 0            | 0            | 0             | 0             | 0            |
| 021  | Stavby                 | 3 523         | 0            | 0            | 3 523         | 519           | 3 004        |
| 022  | Movité věci            | 16 904        | 414          | 4 909        | 12 409        | 11 858        | 551          |
| 031  | Pozemky                | 0             | 0            | 0            | 0             | 0             | 0            |
| 032  | Umělecká díla a sbírky | 2 000         | 0            | 0            | 2 000         | 0             | 2 000        |
| 041  | Pořízení DNM           | 0             | 172          | 172          | 0             | 0             | 0            |
| 042  | Pořízení DHM           | 0             | 504          | 414          | 90            | 0             | 90           |
|      | <b>Celkem</b>          | <b>39 384</b> | <b>1 262</b> | <b>5 495</b> | <b>35 151</b> | <b>28 471</b> | <b>6 680</b> |

**Stav a pohyby opravek k DHM a DNM**

| Účet | Popis                    | PS (2021) | Přírůstky | Úbytky | KS (2022) |
|------|--------------------------|-----------|-----------|--------|-----------|
| 073  | Oprávky k software       | 15 760    | 334       | 0      | 16 094    |
| 075  | Oprávky ke goodwill      | 0         | 0         | 0      | 0         |
| 081  | Oprávky ke stavbám       | 399       | 120       | 0      | 519       |
| 082  | Oprávky ke movitým věcem | 15 606    | 1 162     | 4 910  | 11 858    |

**4.2.2. Přehled o pohledávkách:**
**4.2.2.1. Přehled o pohledávkách krátkodobých:**

| Rok                                    | 2021             | 2022             | Rozdíl         |
|--|------------------|------------------|----------------|
| <b>DRFG a.s.</b>                       | <b>v tis. Kč</b> | <b>v tis. Kč</b> | <b>22-21</b>   |
| Pohledávky z obch. vztahů              | 15 929           | 12 317           | -3 612         |
| Pohledávky za společníky z dividend    | 0                | 380 000          | 380 000        |
| Stát – daňové pohledávky               | 159              | 37               | -122           |
| Krátkodobé poskytnuté zálohy           | 1 083            | 1 558            | 475            |
| Dohadné účty aktivní                   | 44               | 0                | -44            |
| Jiné pohledávky                        | 165 385          | 5 253            | -160 132       |
| Pohledávky – ovládaná a ovládající os. | 0                | 0                | 0              |
| <b>Celkem krátkodobé pohledávky</b>    | <b>182 600</b>   | <b>399 165-</b>  | <b>216 565</b> |

**4.2.2.2. Přehled o pohledávkách dlouhodobých:**

| Rok                                    | 2021             | 2022             | Rozdíl          |
|--|------------------|------------------|-----------------|
| <b>DRFG a.s.</b>                       | <b>v tis. Kč</b> | <b>v tis. Kč</b> | <b>22-21</b>    |
| Pohledávky z obch. vztahů              | 0                | 1 913            | 1 913           |
| Jiné pohledávky                        | 1 339 396        | 1 772 381        | 432 985         |
| Pohledávky – ovládaná a ovládající os. | 1 384 589        | 797 566          | -587 023        |
| <b>Celkem krátkodobé pohledávky</b>    | <b>2 723 985</b> | <b>2 571 860</b> | <b>-152 125</b> |

**4.2.2.3. Pohledávky po lhůtě splatnosti:**

- k pohledávkách z obchodních vztahů: 74 tis. Kč (OP)
- k ostatním pohledávkám: 14.289 tis. Kč (OP)

**4.2.2.4. Pohledávky, kryté zástavním právem, respektive jiným způsobem: nejsou**
**4.2.2.5. Pohledávky s dobou splatností delší než 5 let k rozvahovému dni: nejsou**
**4.2.3. Přehled o závazcích:**
**4.2.3.1. Přehled o závazcích krátkodobých:**

| Rok  | 2021             | 2022             | Rozdíl       |
|--|------------------|------------------|--------------|
| <b>DRFG a.s.</b>                           | <b>v tis. Kč</b> | <b>v tis. Kč</b> | <b>22-21</b> |
| Ostatní dluhopisy krátkodobé               | 279 900          | 195 700          | -84 200      |
| Závazky z obchodních vztahů                | 5 744            | 3 294            | -2 450       |
| Závazky k ovládaným a ovládajícím osobám   | 0                | 20 228           | 20 228       |
| Závazky k zaměstnancům                     | 1 849            | 2 399            | 550          |
| Závazky vůči ČSSZ a zdravotním pojišťovněm | 731              | 921              | 190          |
| Stát - daňové závazky                      | 1 772            | 1 547            | -225         |
| Dohadné účty pasívní                       | 47               | 12               | -35          |
| Jiné závazky                               | 127 813          | 32 636           | -95 177      |

|                           |         |         |          |
|---------------------------|---------|---------|----------|
| Celkem krátkodobé závazky | 417 856 | 256 737 | -161 119 |
|---------------------------|---------|---------|----------|

#### 4.2.3.2. Přehled o závazcích dlouhodobých:

| Rok                                      | 2021             | 2022             | Rozdíl         |
|--|------------------|------------------|----------------|
| <b>DRFG a.s.</b>                         | <b>v tis. Kč</b> | <b>v tis. Kč</b> | <b>22-21</b>   |
| Ostatní dluhopisy dlouhodobé             | 1 075 800        | 998 700          | -77 100        |
| Závazky z obchodních vztahů              | 0                | 0                | 0              |
| Závazky k ovládaným a ovládajícím osobám | 3 029 779        | 3 362 985        | 333 206        |
| Jiné závazky                             | 0                | 0                | 0              |
| <b>Celkem krátkodobé závazky</b>         | <b>4 105 579</b> | <b>4 361 685</b> | <b>256 106</b> |

#### 4.2.3.3. Přehled o závazcích z emitovaných dluhopisů:

- (473) splatnost do 1 roku: 195.900 tis. Kč
  - (473) splatnost nad 1 rok: 998.700 tis. Kč
- Poznámka:** 600 tis. Kč jsou emise, neuvedené v tabulce, neboť jsou předmětem dědického řízení a jsou již splatné, ale nejsou po splatnosti – DRFG VII. A DRFG XVII.

| Název emise   | Splatnost  | Objem            | Splatnost | Objem            |
|---------------|------------|------------------|-----------|------------------|
|               | Datum      | úpisu            | Rok       | Rok              |
| DRFG I. 20    | 06.04.2023 | 57 400           |           |                  |
| DRFG II.18    | 28.02.2023 | 52 600           |           |                  |
| DRFG IV. 20   | 31.08.2023 | 11 700           |           |                  |
| DRFG V.18     | 31.08.2023 | 74 000           | 2023      | 195 700          |
| DRFG II.19    | 20.01.2024 | 33 300           |           |                  |
| DRFG I. 21    | 20.01.2024 | 50 100           |           |                  |
| DRFG III.21   | 20.04.2024 | 38 400           |           |                  |
| DRFG VI.21    | 01.09.2024 | 34 800           | 2024      | 156 600          |
| DRFG III.18   | 28.02.2025 | 97 400           |           |                  |
| DRFG VI.18    | 31.08.2025 | 98 100           |           |                  |
| DRFG VII.18   | 31.08.2025 | 60 000           |           |                  |
| DRFG II. 20   | 06.04.2025 | 24 000           |           |                  |
| DRFG V. 20    | 31.08.2025 | 32 000           |           |                  |
| DRFG I. 22    | 20.01.2025 | 20 600           | 2025      | 332 100          |
| DRFG III.19   | 20.01.2026 | 147 200          |           |                  |
| DRFG II. 21   | 20.01.2026 | 52 500           |           |                  |
| DRFG IV.21    | 20.04.2026 | 76 900           |           |                  |
| DRFG VII.21   | 01.09.2026 | 98 100           | 2026      | 374 700          |
| DRFG III. 20  | 06.04.2027 | 66 000           |           |                  |
| DRFG II. 22   | 20.01.2027 | 68 700           | 2027      | 134 700          |
| <b>Celkem</b> |            | <b>1 193 800</b> |           | <b>1 193 800</b> |

#### 4.2.3.4. Souhrnná výše dalších závazků, které nejsou sledovány v běžném účetnictví: nejsou

**4.2.3.5. Výše závazků vůči státním institucím:**

| <b>DRFG a.s.</b>                              | <b>2021</b>      | <b>2022</b>      | <b>Rozdíl</b> |
|---|------------------|------------------|---------------|
| <b>Věřitel - stát</b>                         | <b>v tis. Kč</b> | <b>v tis. Kč</b> | <b>22-21</b>  |
| ČSSZ a Zdravotní pojišťovny (+/-)             | 731              | 921              | 190           |
| Daň z příjmů právnických osob (+/-)           | -159             | -25              | 134           |
| Daň z příjmů fyzických osob (+/-)             | 909              | 443              | -466          |
| DPH (mínus je nadměrný odpočet)               | 863              | 1 092            | 229           |
| Ostatní daně (mínus je přeplatek)             | 0                | 0                | 0             |
| <b>Saldo vůči státu (mínus je pohledávka)</b> | <b>2 344</b>     | <b>2 431</b>     | <b>87</b>     |

**4.2.3.6. Výše závazků s dobou splatnosti delší než 5 let k rozvahovému dni: nejsou**
**4.2.3.7. Přehled o pohledávkách ze zápůjček a úvěrů:**

Významné zápůjčky a úvěry ovládaným nebo ovládajícím osobám dlouhodobé (v tis. Kč):

| Osoby                     | Účet | Pozice DRFG a.s.     | Smlouvy  | PS (2021) | Přírůstky | Úbytky  | KS (2022)      |
|---------------------------|------|----------------------|----------|-----------|-----------|---------|----------------|
| DRFG Real Estate s.r.o.   | 351  | Věřitel (pohledávka) | Zápůjčka | 700 251   | 52 500    | 289 475 | <b>463 276</b> |
| RESIDENTIAL INVEST s.r.o. | 351  | Věřitel (pohledávka) | Zápůjčka | 32 000    | 3 203     | 2 000   | <b>33 203</b>  |

**4.2.4. Přehled o finančním majetku:**

Finanční majetek - pořizovací cena

| Účet | Popis                              | PS (2021) | Přírůstky | Úbytky | KS (2022)        |
|------|------------------------------------|-----------|-----------|--------|------------------|
| 061  | Podíly - ovládané osoby (51-100 %) | 1 840 967 | 75 228    | 4 452  | <b>1 911 743</b> |
| 062  | Podíly - podstatný vliv (21-50 %)  | 3 870     | 0         | 0      | <b>3 870</b>     |
| 063  | Podíly - ostatní (do 20 %)         | 0         | 0         | 0      | <b>0</b>         |
| 069  | Ostatní dlouhodobý finanční maj.   | 155 075   | 16 400    | 32 100 | <b>139 375</b>   |
| 053  | Poskytnuté zálohy na DFM           | 0         | 0         | 0      | <b>0</b>         |

Finanční majetek - opravné položky - viz také bod 1.6.

| Účet | Popis                         | PS (2021) | Přírůstky | Úbytky | KS (2022)      |
|------|-------------------------------|-----------|-----------|--------|----------------|
| 096  | OP k podílům - ovládané osoby | 236 017   | 0         | 2 610  | <b>233 407</b> |
| 096  | OP k podílům - podstatný vliv | 0         | 0         | 0      | <b>0</b>       |
| 096  | OP k podílům - ostatní        | 0         | 0         | 0      | <b>0</b>       |

**4.3. Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností:**

| <b>Rok</b>                                   | <b>2020</b>      | <b>2021</b>      | <b>2022</b>      | <b>Rozdíl</b> |
|--|------------------|------------------|------------------|---------------|
| <b>DRFG a.s.</b>                             | <b>v tis. Kč</b> | <b>v tis. Kč</b> | <b>v tis. Kč</b> | <b>22-21</b>  |
| Tržby za služby                              | 51 812           | 32 458           | 32 864           | 406           |
| Tržby za zboží                               | 0                | 0                | 78               | 78            |
| Tržby z prodeje DHM                          | 73               | 1 232            | 1 723            | 491           |
| Tržby z prodeje materiálu                    | 0                | 0                | 0                | 0             |
| Tržby z prodeje obchodních podílů            | 1 505 240        | 0                | 32 100           | 32 100        |
| Dividendy přijaté                            | 0                | 451 100          | 384 000          | -67 100       |
| Ostatní provozní výnosy (648) - přefakturace | 11 482           | 7 489            | 71 459           | 63 970        |

|                    |                  |                |                |               |
|--------------------|------------------|----------------|----------------|---------------|
| Úroky přijaté      | 111 953          | 111 708        | 111 414        | -294          |
| Ostatní výnosy     | 8 703            | 823            | 491            | -332          |
| <b>Čistý obrat</b> | <b>1 689 263</b> | <b>604 810</b> | <b>634 129</b> | <b>29 319</b> |

#### 4.4 Přehled hlavních skupin nákladů:

| Rok                                 | 2021           | 2022           | Rozdíl         |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| DRFG a.š.                           | v tis. Kč      | v tis. Kč      | 22-21          |
| Náklady vynaložené na prodané zboží | 0              | 78             | 78             |
| Spotřeba materiálu a energie        | 1 282          | 1 749          | 467            |
| Služby                              | 59 652         | 76 088         | 16 436         |
| Osobní náklady celkem               | 37 207         | 48 661         | 11 454         |
| Úprava hodnot v provozní oblasti    | 40 586         | -48 202        | -88 788        |
| Zůstatková cena prodaného majetku   | 0              | 0              | 0              |
| Prodaný materiál                    | 0              | 0              | 0              |
| Ostatní provozní náklady            | 18 432         | 143 203        | 124 771        |
| Úroky vydané                        | 354 208        | 364 751        | 10 543         |
| Ostatní náklady                     | 13 531         | 38 911         | 25 380         |
| <b>Náklady celkem</b>               | <b>524 898</b> | <b>625 239</b> | <b>100 341</b> |

#### 4.5. Drobný majetek evidovaný mimo rozvahu:

- v pořizovacích cenách: 1.532 tis. Kč
- v tržních cenách: 421 tis. Kč

#### 4.6. Majetek v operativním nájmu:

- kancelářské prostory, 760 tis. Kč/měsíc

#### 4.7. Finanční pronájem: není

#### 4.8. Majetek, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než ocenění v účetnictví: není

#### 4.9. Tržní cena majetku odkoupeného po skončení finančního leasingu (dle odborného odhadu): není

#### 4.10. Investiční majtkové CP a majtkové účasti v tuzemsku a zahraničí (druhy CP a emitentů, finanční výnosy): viz bod 1.6 a 1.7.

| Emitent              | druh CP  | objem nákupu   |
|----------------------|----------|----------------|
| Natland Bonds s.r.o. | dluhopis | 98 350 tis. Kč |

#### 4.11. Rozdíly u nepeněžních vkladů (mezi vstupní cenou a pořizovací cenou): nejsou.

#### 4.12. Vlastní kapitál – změny: viz výkaz o vlastním kapitálu. O případné výplatě podílu na zisku za období 2022 bude představenstvem rozhodnuto po doručení řádně auditované účetní závěrky za rok 2022.

**4.13. Zákonné a účetní rezervy (tvorba, čerpání):**

| Účet | Popis                      | PS (2021) | Přírůstky | Úbytky | KS (2022)    |
|------|----------------------------|-----------|-----------|--------|--------------|
| 459  | Rezerva na odměny a bonusy | 5 506     | 5 923     | 5 506  | <b>5 923</b> |

**4.14. Daňová povinnost – odložená: není**

**4.15. Údaje požadované §39 vyhlášky č.500/2002 Sb., pro které nemá účetní jednotka obsahovou náplň, nejsou v příloze k účetní závěrce uvedené.**

**4.16. Hospodářský výsledek:**

| Rok                                | 2021             | 2022             | Rozdíl         |
|------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| <b>DRFG a.s.</b>                   | <b>v tis. Kč</b> | <b>v tis. Kč</b> | <b>22-21</b>   |
| Hospodářský výsledek před zdaněním | 80 018           | 9 207            | <b>-70 811</b> |
| Daň z příjmů splatná               | 106              | 317              | <b>211</b>     |
| Daň z příjmů odložená              | 0                | 0                | <b>0</b>       |
| Daň z příjmů dodatečně vyměřená    | 0                | 0                | <b>0</b>       |
| Hospodářský výsledek po zdanění    | 79 912           | 8 890            | <b>-71 022</b> |
| Daň z příjmů splatná               | 106              | 317              | <b>211</b>     |
| Zaplacené zálohy                   | -203             | -245             | <b>-42</b>     |
| Doplatek daně z příjmů             | -97              | 72               | <b>169</b>     |

**4.17. Konsolidovaná účetní závěrka:**

Společnost DRFG a.s. je konsolidující jednotkou pro konsolidaci konsolidačního celku skupiny DRFG.

**4.18. Výše odměny statutárním auditorovi:**

| <b>DRFG a.s.</b>                         | 2021             | 2022             | Rozdíl       |
|--|------------------|------------------|--------------|
| <b>Statutární auditor: NEXIA AP a.s.</b> | <b>v tis. Kč</b> | <b>v tis. Kč</b> | <b>22-21</b> |
| Povinný audit roční ÚZ                   | 350              | 325              | <b>-25</b>   |
| Jiné ověřovací služby                    | 0                | 0                | <b>0</b>     |
| Daňové poradenství                       | 0                | 0                | <b>0</b>     |
| Jiné služby mimo auditorské              | 0                | 0                | <b>0</b>     |
| Ostatní                                  | 0                | 0                | <b>0</b>     |
| <b>Celkem</b>                            | <b>350</b>       | <b>325</b>       | <b>-25</b>   |

**4.19. Peněžní prostředky a jejich ekvivalenty:**

| Rok                                     | 2021             | 2022             | Rozdíl         |
|---|------------------|------------------|----------------|
| <b>DRFG a.s.</b>                        | <b>v tis. Kč</b> | <b>v tis. Kč</b> | <b>21-20</b>   |
| Pokladní hotovost a peníze na cestě     | 306              | 55               | <b>-251</b>    |
| Účty v bankách                          | 53 752           | 26 685           | <b>-27 067</b> |
| Peněžní prostředky a ekvivalenty celkem | 54 058           | 26 740           | <b>-27 318</b> |

**4.20. Události, které nastaly po datu účetní závěrky:**



K datu vydání účetní závěrky nedošlo k žádným významným následným událostem, které by mohly nasvědčovat tomu, že údaje, které jsou uvedeny v účetní závěrce o stavu majetku a závazků, vlastního kapitálu nebo finanční situace společnosti ke dni **31. 12. 2022** neodpovídají skutečnosti nebo že by mohla být i do budoucna zpochybněna podmínka nepřetržité existence a fungování společnosti, zejména vzhledem k potenciálním dopadům COVID-19 na budoucí existenci a aktivity společnosti.

V souvislosti s aktuálními sankčními opatřeními vůči Ruské federaci a jejím představitelům z důvodu invaze ruských vojsk na Ukrajinu, které budou v různé míře dopadat na některé účetní jednotky či vybrané obory podnikání vedení společnosti zvažilo potenciální dopady této situace na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že se jedná o neupravující následnou událost, která k datu vydání výroční zprávy, jejíž součástí je také účetní závěrka, nemá významný vliv na účetní závěrku k **31. 12. 2022** ani tato situace nemá významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku do roku **2023** a do let následujících.

Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k **31. 12. 2022** zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti

V Brně dne 16. 5. 2023



**David Rusňák v. r.**

Předseda představenstva společnosti

# ZPRÁVA O VZTAZÍCH

mezi ovládající osobou a osobou ovládanou  
a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

za účetní období roku 2022

zpracovaná statutárním orgánem ovládané osoby  
dle § 82 a násl. zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“),  
(dále jen „zpráva o vztazích“)

## Čl. I.

### Obsahové náležitosti zprávy o vztazích

#### Ovládaná osoba:

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| společnost:                       | <b>DRFG a.s.</b>                            |
| sídlo:                            | <b>Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno</b> |
| IČO:                              | <b>282 64 720</b>                           |
| registrace v obchodním rejstříku: | <b>Krajský soud v Brně – sp. zn. B 5448</b> |

#### Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou

Struktura vztahů mezi ovládající osobou a ovládanou osobou je založena na uplatnění nepřímého rozhodujícího vlivu fyzických osob, které v případě, že budou jednat ve shodě, mohou v ovládané osobě uplatnit rozhodující vliv a prosadit jmenování nebo odvolání většiny osob, které jsou členy statutárního orgánu ovládané osoby.

Těmito fyzickými ovládajícími osobami jsou pánové:

**David Rusňák**, který nepřímo prostřednictvím společnosti Vega Capital a.s., IČO 07444648, a společnosti Vega Capital I. s.r.o., IČO: 09207694 a společnosti DRFG Friends & Family a.s., IČO: 07102488, drží podíl na hlasovacích právech 47,5 % ve společnosti **DRFG a.s.**, IČO: 28264720, a současně nepřímo prostřednictvím společnosti Vega Capital II. s.r.o., IČO: 09208101 a společnosti DRFG Friends & Family a.s., IČO: 07102488, drží podíl na hlasovacích právech 47,5 % ve společnosti **DRFG Telco 5G a.s.**, IČO: 07102470.

**Roman Řezníček**, který nepřímo prostřednictvím společnosti ELF Invest a.s., IČO: 06651119 a společnosti DRFG Friends & Family a.s., IČO: 07102488, drží podíl na hlasovacích právech 23,75 % ve společnosti **DRFG a.s.**, IČO: 28264720, a současně nepřímo prostřednictvím společnosti ELF Invest Beta s.r.o., IČO: 09197281 a společnosti DRFG Friends & Family a.s., IČO: 07102488, drží podíl na hlasovacích právech 23,75 % ve společnosti **DRFG Telco 5G a.s.**, IČO: 07102470.

**JUDr. Pavel Fráňa**, který nepřímo prostřednictvím společnosti KUBADAM s.r.o., IČO: 04790391, společnosti PJF Invest s.r.o., IČO: 04143795 a společnosti DRFG Friends & Family a.s., IČO: 07102488, drží podíl na hlasovacích právech 23,75 % ve společnosti **DRFG a.s.**, IČO: 28264720, a současně nepřímo prostřednictvím společnosti PJF Invest Beta, s.r.o., IČO: 09192379 a společnosti DRFG Friends & Family a.s., IČO: 07102488, drží podíl na hlasovacích právech 23,75 % ve společnosti **DRFG Telco 5G a.s.**, IČO: 07102470.

Ovládající fyzické osoby tak ovládají dvě samostatné, avšak vztahově propojené skupiny osob, a to (i) skupinu osob ovládanou společností DRFG a.s., která dále ovládá společnosti ve vertikálně i horizontálně rozvětvené a víceúrovňové struktuře (dále také jako „skupina DRFG“) a (ii) skupinu osob ovládanou společností DRFG Telco 5G a.s., která dále ovládá společnosti ve vertikálně i horizontálně rozvětvené a víceúrovňové struktuře - (dále také jako „skupina DRFG Telco“).

Ovládaná osoba je v rámci struktury zastřešující společností skupiny DRFG, přičemž je podrobena řízení ovládajících osob, které svůj vliv v ovládané osobě uplatňují skrze své obchodní společnosti a v případě, že tyto osoby jednájí ve shodě, uplatní na ovládané osoby princip jednotného řízení. Osoby ovládající ovládanou osobu v rozhodném období dále ovládaly (alespoň po určitou dobu) tyto osoby:

#### a) ve skupině DRFG

| Firma společnosti      | IČO/KRS    | Sídlo                                 | Majetková účast od/do | Přímý vlastník        | Podíl na hlasovacích právech v % |
|------------------------|------------|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|
| A PLUS a.s.            | 262 36 419 | Česká 154/12, Brno-město, 602 00 Brno |                       | DRFG Invest I. s.r.o. | 50 %                             |
| ASSETIO Solution, a.s. | 079 11 408 | Trnitá 500/9, 602 00 Brno             |                       | DRFG Finance s.r.o.   | 80 %                             |

|   |            |   |  |                                       |         |
|---|------------|---|--|---------------------------------------|---------|
| ASSETIO Services, s.r.o.                    | 082 04 039 | Trnitá 500/9, 602 00 Brno   |  | ASSETIO Solution, a.s.                | 100 %   |
| BAS Poland sp. z o.o.                       | 0000795412 | Ul. Książęca 19/3, 00-498 Warszawa, Poland                            |  | DRFG Real Estate s.r.o.               | 10 %    |
| BOL Poland sp. z o.o.                       | 0000796694 | Ul. Książęca 19/3, 00-498 Warszawa, Poland                            |  | DRFG Real Estate s.r.o.               | 10 %    |
| BOK Poland sp. z o.o.                       | 0000796930 | Ul. Książęca 19/3, 00-498 Warszawa, Poland                            |  | DRFG Real Estate s.r.o.               | 10 %    |
| BUL Poland sp. z o.o.                       | 0000797124 | Ul. Książęca 19/3, 00-498 Warszawa, Poland                            |  | DRFG Real Estate s.r.o.               | 10 %    |
| BOP Poland sp. z o.o.                       | 0000800255 | Ul. Książęca 19/3, 00-498 Warszawa, Poland                            |  | DRFG Real Estate s.r.o.               | 10 %    |
| City Life Olomouc s.r.o.                    | 099 79 832 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno                                  | od 22. 12. 2022 do 22. 12. 2022 – 100 % pod DRFG Real Estate s.r.o.  | Czech Development Fund SICAV, a.s.    | 70 %    |
| City Life Olomouc Alfa s.r.o.               | 140 99 241 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno                                  |  | City Life Olomouc s.r.o.              | 100 %   |
| City Life Olomouc Beta s.r.o.               | 140 99 349 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno                                  | do 21. 4. 2022 – 100 % pod DRFG Real Estate s.r.o., od 21. 4. 2022 do 23. 11. 2022 – 100 % pod City Life Olomouc s.r.o., od 23. 11. 2022 do 7. 12. 2022 – 100 % pod City Life Olomouc s.r.o., od 7. 12. 2022 – 100 % pod CREIF | CREIF                                 | 100 %   |
| CLEAR investment s.r.o.                     | 039 51 472 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno                                  |  | DRFG Finance s.r.o.                   | 100 %   |
| Compass Consulting Service a.s. v likvidaci | 282 63 774 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno                                  | vymazána z OR 13.7.2022  | DRFG a.s.                             | 75,5 %  |
| Czech Development Fund SICAV, a.s.          | 108 15 007 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno                                  |  | DRFG a.s.                             | 100 %   |
| Czech Green Energy s.r.o.                   | 097 03 667 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno                                  |  | DRFG ENERGY s.r.o.                    | 60 %    |
| Czech Green Energy 1 s.r.o.                 | 097 73 401 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno                                  |  | Czech Green Energy s.r.o.             | 100 %   |
| Czech Green Energy 2 s.r.o.                 | 097 83 857 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno                                  |  | Czech Green Energy s.r.o.             | 100 %   |
| Czech Green Energy 3 s.r.o.                 | 097 83 920 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno                                  |  | Czech Green Energy s.r.o.             | 100 %   |
| Czech Green Energy 4 s.r.o.                 | 097 83 989 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno                                  |  | Czech Green Energy s.r.o.             | 100 %   |
| Czech Green Energy 5 s.r.o.                 | 097 84 047 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno                                  |  | Czech Green Energy s.r.o.             | 100 %   |
| Czech Home Capital, a.s.                    | 085 05 811 | nám. Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2                           | do 1. 8. 2022 – 40 % akcií<br>od 01.08.2022 – 44 % akcií   | RESIDENTIAL INVEST s.r.o.             | 44 %    |
| Czech Sun Energy 1 s.r.o.                   | 086 29 285 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno                                  | do 18. 5. 2022 100 % pod Green Energy Resources s.r.o.<br>od 18.5.2022 převedeno na DRFG ENERGY s.r.o.   | DRFG ENERGY s.r.o..                   | 100 %   |
| Czech Sun Energy 2 s.r.o.                   | 086 29 315 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno                                  | do 18. 5. 2022 100 % pod Green Energy Resources s.r.o.<br>od 18.5.2022 převedeno na DRFG ENERGY s.r.o.   | DRFG ENERGY s.r.o..                   | 100 %   |
| Czech Sun Energy 3 s.r.o.                   | 086 29 340 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno                                  | do 18. 5. 2022 100 % pod Green Energy Resources s.r.o.<br>od 18.5.2022 převedeno na DRFG ENERGY s.r.o.   | DRFG ENERGY s.r.o..                   | 100 %   |
| Dimiat sp. z o.o.                           | 0000870137 | Ul. Książęca 19/3, 00-498 Warszawa, Poland                            |  | DRFG Real Estate Project Théta s.r.o. | 50 %    |
| DRFG a.s.                                   | 282 64 720 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno                                  |  | Vega Capital I. s.r.o.                | 47,5 %  |
|   |            |   |  | ELF Invest a.s.                       | 23,75 % |
|   |            |   |  | PJF Invest, s.r.o.                    | 23,75 % |
|   |            |   |  | DRFG Friends & Family a.s.            | 5 %     |
| DRFG Bond Investment s.r.o.                 | 099 86 375 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno                                  |  | DRFG a.s.                             | 100 %   |
| DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.            | 143 41 859 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno                                  | založena 14. 3. 2022   | DRFG a.s.                             | 100 %   |
| DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.            | 178 07 794 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno                                  | založena 6. 12. 2022   | DRFG a.s.                             | 100 %   |
| DRFG Development s.r.o.                     | 141 00 495 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno                                  |  | DRFG Real Estate s.r.o.               | 100 %   |
| DRFG ENERGY s.r.o.                          | 031 07 108 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno                                  |  | DRFG a.s.                             | 100 %   |
| DRFG Finance s.r.o.                         | 035 30 060 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno                                  |  | DRFG a.s.                             | 100 %   |
| DRFG Financial Management a.s.              | 070 30 002 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno                                  |  | DRFG a.s.                             | 100 %   |
| DRFG Friends & Family a.s.                  | 071 02 488 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno                                  |  | DRFG a.s.                             | 100 %   |
| DRFG inkasní s.r.o.                         | 069 69 097 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno                                  |  | DRFG a.s.                             | 100 %   |
| DRFG Invest I. s.r.o.                       | 293 61 257 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno                                  |  | DRFG a.s.                             | 100 %   |
| DRFG Invest III. s.r.o.                     | 041 76 316 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno                                  |  | DRFG a.s.                             | 100 %   |
| DRFG Invest IV. a.s.                        | 060 38 697 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno                                  |  | DRFG a.s.                             | 100 %   |
| DRFG Invest V. a.s.                         | 087 98 770 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno                                  |  | DRFG a.s.                             | 100 %   |
| DRFG Invest Management a.s.                 | 070 30 045 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno                                  |  | DRFG a.s.                             | 100 %   |
| DRFG POLSKA Sp. z o.o.                      | 0000861021 | ul. Plac Trzech Krzyzy, nr 10/14, lok. M Warszawa, kod 00-499, Poland |  | DRFG Real Estate s.r.o.               | 100 %   |
| DRFG ProjectBond Investment I. s.r.o.       | 119 68 478 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno                                  |  | DRFG a.s.                             | 100 %   |

|   |            |                                      |   |                         |       |
|---|------------|--------------------------------------|---|-------------------------|-------|
| DRFG Real Estate Financial Management a.s.              | 070 29 993 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno |   | DRFG a.s.               | 100 % |
| DRFG Real Estate Management a.s.                        | 052 07 088 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno |   | DRFG a.s.               | 100 % |
| DRFG Real Estate Project I. s.r.o.                      | 087 97 617 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno | do 10.1.2022 – 70 %<br>od 10.1.2022 – 20 %  | DRFG Real Estate s.r.o. | 20 %  |
| DRFG Real Estate Project II. s.r.o.                     | 087 97 650 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno |   | DRFG Real Estate s.r.o. | 100 % |
| DRFG Real Estate Project VI. s.r.o.                     | 099 77 490 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno |   | DRFG Real Estate s.r.o. | 100 % |
| DRFG Real Estate Project VII. s.r.o.                    | 099 77 589 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno |   | DRFG Real Estate s.r.o. | 100 % |
| DRFG Real Estate Project VIII. s.r.o.                   | 099 78 381 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno |   | DRFG Real Estate s.r.o. | 100 % |
| DRFG Real Estate Project IX. s.r.o.                     | 099 79 212 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno | do 30. 12. 2022 – 100 %<br>pod DRFG Real Estate s.r.o.<br>od 30. 12. 2022 – 100 %<br>pod DRFG Assets a.s. | DRFG Assets a.s.        | 100 % |
| DRFG Real Estate Project X. s.r.o.                      | 099 79 255 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno |   | DRFG Real Estate s.r.o. | 100 % |
| DRFG Real Estate Project XI. s.r.o.                     | 099 79 280 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno |   | DRFG Real Estate s.r.o. | 100 % |
| DRFG Real Estate Project XII. s.r.o.                    | 099 79 816 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno |   | DRFG Real Estate s.r.o. | 100 % |
| DRFG Real Estate Project XIV. s.r.o.                    | 099 79 875 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno |   | DRFG Real Estate s.r.o. | 100 % |
| DRFG Real Estate Project XVI. s.r.o.                    | 099 79 913 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno |   | DRFG Real Estate s.r.o. | 100 % |
| DRFG Real Estate Project XVII. s.r.o.                   | 099 79 930 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno |   | DRFG Real Estate s.r.o. | 100 % |
| DRFG Real Estate Project XVIII. s.r.o.                  | 099 79 964 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno | do 30. 12. 2022 – 100 %<br>pod DRFG Real Estate s.r.o.,<br>od 30. 12. 2022 – 87 %<br>pod DRFG Assets a.s. | DRFG Real Estate s.r.o. | 13 %  |
| DRFG Real Estate Project XIX. s.r.o.                    | 099 79 981 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno |   | DRFG Real Estate s.r.o. | 100 % |
| DRFG Real Estate Project XX. s.r.o.                     | 099 79 999 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno |   | DRFG Real Estate s.r.o. | 100 % |
| DRFG RE Project 1 s.r.o.                                | 140 99 161 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno |   | DRFG Real Estate s.r.o. | 100 % |
| DRFG RE Project 4 s.r.o.                                | 140 99 560 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno | do 30. 12. 2022 – 100 %<br>pod DRFG Real Estate s.r.o.,<br>od 30. 12. 2022 – 72 %<br>pod DRFG Assets a.s. | DRFG Real Estate s.r.o. | 28 %  |
| DRFG RE Project 5 s.r.o.                                | 140 99 918 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno |   | DRFG Real Estate s.r.o. | 100 % |
| DRFG RE Project 6 s.r.o.                                | 141 00 002 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno |   | DRFG Real Estate s.r.o. | 100 % |
| DRFG RE Project 7 s.r.o.                                | 141 00 045 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno | do 30. 12. 2022 – 100 %<br>pod DRFG Real Estate s.r.o.,<br>od 30. 12. 2022 – 68 %<br>pod DRFG Assets a.s. | DRFG Real Estate s.r.o. | 32 %  |
| DRFG RE Project 8 s.r.o.                                | 141 00 151 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno |   | DRFG Real Estate s.r.o. | 100 % |
| DRFG RE Project 9 s.r.o.                                | 141 00 193 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno |   | DRFG Real Estate s.r.o. | 100 % |
| DRFG RE Project 10 s.r.o.                               | 141 00 410 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno |   | DRFG Real Estate s.r.o. | 100 % |
| DRFG RE Project 11 s.r.o.                               | 141 00 461 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno |   | DRFG Real Estate s.r.o. | 100 % |
| DRFG RE Project 12 s.r.o.                               | 140 96 226 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno |   | DRFG Real Estate s.r.o. | 100 % |
| DRFG RE Project 13 s.r.o.                               | 140 96 366 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno |   | DRFG Real Estate s.r.o. | 100 % |
| DRFG RE Project 14 s.r.o.                               | 140 96 471 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno |   | DRFG Real Estate s.r.o. | 100 % |
| DRFG RE Project 15 s.r.o.                               | 140 96 749 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno |   | DRFG Real Estate s.r.o. | 100 % |
| DRFG RE Project 16 s.r.o.                               | 140 96 927 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno |   | DRFG Real Estate s.r.o. | 100 % |
| DRFG RE Project 17 s.r.o.                               | 140 97 001 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno |   | DRFG Real Estate s.r.o. | 100 % |
| DRFG RE Project 18 s.r.o.                               | 140 97 125 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno |   | DRFG Real Estate s.r.o. | 100 % |
| DRFG RE Project 19 s.r.o.                               | 140 97 222 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno |   | DRFG Real Estate s.r.o. | 100 % |
| DRFG RE Project 20 s.r.o.                               | 140 97 427 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno |   | DRFG Real Estate s.r.o. | 100 % |
| DRFG RE Project 21 s.r.o.                               | 140 97 575 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno |   | DRFG Real Estate s.r.o. | 100 % |
| DRFG RE Project 22 s.r.o.                               | 140 97 699 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno |   | DRFG Real Estate s.r.o. | 100 % |
| DRFG RE Project 23 s.r.o.                               | 140 98 776 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno |   | DRFG Real Estate s.r.o. | 100 % |
| DRFG RE Project 24 s.r.o.                               | 140 98 946 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno |   | DRFG Real Estate s.r.o. | 100 % |
| Paráda Hodonín s.r.o. (dříve DRFG RE Project 25 s.r.o.) | 140 99 071 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno | do 1. 4. 2022<br>od 1. 4. 2022<br>převedená na CREIF  | CREIF                   | 100 % |
| DRFG Real Estate Project ALFA s.r.o.                    | 047 44 756 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno |   | DRFG Real Estate s.r.o. | 100 % |
| DRFG Real Estate Project DELTA s.r.o.                   | 047 44 772 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno |   | DRFG Real Estate s.r.o. | 100 % |
| DRFG Real Estate Project Éta s.r.o.                     | 018 62 464 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno | do 30. 12. 2022 – 100 %<br>pod DRFG Real Estate s.r.o.<br>od 30. 12. 2022 – 92 %<br>pod DRFG Assets a.s.  | DRFG Real Estate s.r.o. | 8 %   |
| DRFG Real Estate Project Íóta. s.r.o.                   | 018 62 383 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno | do 18.1.2022 – 70 %<br>pod DRFG Real Estate s.r.o.,<br>od 18. 1. 2022 tento<br>podíl pod DRFG Assets a.s. | DRFG Assets a.s.        | 70 %  |
| DRFG Real Estate Project Théta s.r.o.                   | 018 62 588 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno |   | DRFG Real Estate s.r.o. | 100 % |

|  |            |   |   |  |         |
|--|------------|---|---|--|---------|
| DRFG Real Estate s.r.o.  | 037 68 775 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |   | DRFG a.s.  | 100 %   |
| DRFG Telco Financial Management a.s.                                 | 070 29 969 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |   | DRFG a.s.  | 100 %   |
| EFEKTA investiční zprostředkovatel s.r.o.                            | 241 33 833 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |   | DRFG Finance s.r.o.  | 100 %   |
| EFEKTA-IZ s.r.o.   | 060 84 672 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |   | DRFG Finance s.r.o.  | 100 %   |
| EG - LOKAS s.r.o.  | 171 48 251 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        | od 27. 7. 2022; vymazáno z OR dne 19. 12. 2022 (fúze s DRFG Real Estate Project XV. s.r.o.)                                       | Green Mladá Boleslav, s.r.o. (dříve DRFG Real Estate Project XV. s.r.o.) | 100 %   |
| ERN-e.com, a.s.  | 061 03 243 | Jungmannova 745/24, 110 00 Praha 1          |   | Chytrý Honza a.s.  | 100 %   |
| Finest Invest a.s.   | 043 53 862 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |   | DRFG Finance s.r.o.  | 51 %    |
| Finnology s.r.o.   | 050 75 653 | Jungmannova 745/24, 110 00 Praha 1          |   | Chytrý Honza a.s.  | 100 %   |
| Focus Mall Most s.r.o.   | 275 62 123 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        | 28. 1. 2022 převedena do CREIF  | DRFG Real Estate Project IV. s.r.o.                                      | 100 %   |
| Frontier Estates Polska Management SBU Wroclaw Sp. z o.o.            | 0000892706 | ul. Chmielna, nr19, 00-021 Warszawa, Poland |   | DRFG Real Estate Project II. s.r.o.                                      | 50 %    |
| Green Energy Resources s.r.o.  | 097 81 897 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |   | DRFG ENERGY s.r.o.   | 60 %    |
| Green Energy Resources 1 s.r.o.                                      | 086 29 099 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |   | Green Energy Resources s.r.o.  | 100 %   |
| Green Energy Resources 2 s.r.o.                                      | 086 29 196 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |   | Green Energy Resources s.r.o.  | 100 %   |
| Green Mladá Boleslav, s.r.o.   | 099 79 891 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        | od 11. 10. 2022 (od 1. 1. 2022 do 11. 10. 2022 - 100 % pod DRFG Real Estate s.r.o.)   | Czech Development Fund SICAV, a.s.                                       | 85 %    |
| Green Resort Kunětická hora s.r.o.                                   | 018 62 481 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        | do 5.5.2022 - 100 % pod DRFG Real Estate s.r.o. od 5.5.2022 - 100 % pod Czech Development Fund SICAV, a.s.                        | Czech Development Fund SICAV, a.s.                                       | 100 %   |
| HypoPortal s.r.o.  | 050 44 308 | Trnitá 500/9, 602 00 Brno                   |   | Finnology s.r.o.   | 90 %    |
| Chytrý Honza a.s.  | 290 48 770 | Jungmannova 745/24, 110 00 Praha 1          |   | kari time a.s.   | 100 %   |
| IBU Poland sp. z o.o.  | 0000744805 | Ul. Książęca 19/3, 00-498 Warszawa, Poland  |   | DRFG Real Estate s.r.o.  | 90 %    |
| Incudine sp. z o.o.  | 0000974139 | Ul. Książęca 19/3, 00-498 Warszawa, Poland  | od 18. 7. 2022  | DRFG Real Estate Project XVIII. s.r.o.                                   | 100 %   |
| Industrial Center 2 Slovakia s.r.o.                                  | 52 950 697 | Palisády 55, Bratislava 811 06              | do 30.12.2022 - 80 % pod DRFG Real Estate s.r.o., od 30. 12. 2022 - 80 % pod DRFG Assets a.s.                                     | DRFG Assets a.s.   | 80 %    |
| InvestPortal s.r.o.  | 053 82 807 | Trnitá 500/9, 602 00 Brno                   |   | Finnology s.r.o.   | 100 %   |
| kari time a.s.   | 071 02 461 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |   | DRFG Finance s.r.o.  | 100 %   |
| KonsolidacePortal s.r.o.   | 072 07 964 | Trnitá 500/9, 602 00 Brno                   |   | Finnology s.r.o.   | 100 %   |
| MOP Poland sp. z o.o.  | 0000758136 | Ul. Książęca 19/3, 00-498 Warszawa, Poland  |   | DRFG Real Estate s.r.o.  | 10 %    |
| Nadace DRFG  | 050 12 571 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |   | DRFG a.s.  | 100 %   |
| Nage, s.r.o.   | 033 57 988 | Vinohradská 2828/151, Žižkov 130 00 Praha 3 |   | DRFG Finance s.r.o.  | 55 %    |
| ONE Investment s.r.o.  | 078 18 009 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |   | DRFG Finance s.r.o.  | 100 %   |
| Oxygen Advisory s.r.o.   | 020 10 895 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |   | DRFG Finance s.r.o.  | 100 %   |
| Peak Media s.r.o.  | 057 29 530 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |   | DRFG a.s.  | 100 %   |
| PROFORZA finance, a.s.   | 036 41 562 | Na Rovince 879, Hrabová, 720 00 Ostrava     |   | DRFG Finance s.r.o.  | 55,15 % |
| PROFORZA consulting, s.r.o.  | 046 65 201 | Na Rovince 879, Hrabová, 720 00 Ostrava     |   | PROFORZA finance, a.s.   | 100 %   |
| PROFORZA education, s.r.o.   | 046 60 064 | Na Rovince 879, Hrabová, 720 00 Ostrava     |   | PROFORZA finance, a.s.   | 100 %   |
| RAISEUP s.r.o.   | 068 65 968 | Nové sady 988/2, Staré Brno, 602 00 Brno    |   | DRFG Finance s.r.o.  | 100 %   |
| Real Estate Facility Management s.r.o.                               | 043 40 507 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |   | DRFG a.s.  | 100 %   |
| RESIDENTIAL INVEST s.r.o.  | 042 35 835 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |   | DRFG a.s.  | 100 %   |
| Retail Park OSMO, s.r.o. (dříve DRFG Real Estate Project IV. s.r.o.) | 087 97 854 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        | do 28. 1. 2022 - 100 % pod DRFG Real Estate s.r.o., od 28. 1. 2022 - 100 % pod CREIF  | CREIF  | 100 %   |
| Rezidence Lannova s.r.o.   | 059 21 694 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |   | DRFG Real Estate s.r.o.  | 100 %   |
| Rezidence Spojovací s.r.o.   | 087 97 757 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |   | Czech Development Fund SICAV, a.s.                                       | 100 %   |
| ROYAL VISION s.r.o.  | 283 22 584 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |   | DRFG Finance s.r.o.  | 80 %    |
| RV Corporate Support s.r.o.  | 293 52 291 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        |   | DRFG a.s.  | 100 %   |
| TYNO PARK II. s.r.o.   | 140 79 526 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno        | do 28. 1. 2022 - DRFG Real Estate s.r.o. podíl 100 % od 28. 1. 2022 - podíl 15 % od 30. 12. 2022 - podíl 0 % (převedena na CREIF) | CREIF  | 100 %   |

## b) ve skupině DRFG Telco

| Firma společnosti                  | IČO/KRS         | Sídlo  | Majetková účast od/do | Přímý vlastník             | Podíl na hlasovacích právech v % |
|------------------------------------|-----------------|--|-----------------------|----------------------------|----------------------------------|
| ARBOR, spol.s r.o., něm.ARBOR GmbH | 446 99 158      | č.p. 148, 251 01 Nupaky  |                       | Suntel Group a.s.          | 100 %                            |
| Backbone s.r.o.                    | 259 43 693      | č.p. 148, 251 01 Nupaky  |                       | Suntel Group a.s.          | 100 %                            |
| Backbone Germany GmbH              | HRB 244151      | Rupert-Mayer-Str. 44 Gebäude 6407, 81379 München, Deutschland      |                       | Backbone s.r.o.            | 100 %                            |
| DRFG TELCO s.r.o.                  | 031 05 849      | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno                               |                       | DRFG Telco 5G a.s.         | 100 %                            |
| DRFG Telco 5G a.s.                 | 071 02 470      | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno                               |                       | Vega Capital II. s.r.o.    | 47,50 %                          |
|                                    |                 |  |                       | ELF Invest Beta s.r.o.     | 23,75 %                          |
|                                    |                 |  |                       | PJF Invest Beta s.r.o.     | 23,75 %                          |
|                                    |                 |  |                       | DRFG Friends & Family a.s. | 5,00 %                           |
| DRFG Telco Bond 5G a.s.            | 073 38 384      | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno                               |                       | DRFG TELCO s.r.o.          | 100 %                            |
| DRFG TelcoBond Investment s.r.o.   | 106 61 689      | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno                               |                       | DRFG TELCO s.r.o.          | 100 %                            |
| EnKom AG                           | CHE-113.940.462 | Schellenrainstrasse 13, 6210 Sursee, Switzerland                   |                       | Suntel Group a.s.          | 100 %                            |
| FibreNet, s.r.o.                   | 367 47 572      | Topolnická cesta 189, Trhová Hradská 930 13, Slovakia              |                       | Suntel Group a.s.          | 70 %                             |
| Lukromtel, s.r.o.                  | 360 57 258      | Československej armady 198/31, Kremnica 967 01, Slovakia           |                       | Suntel Group a.s.          | 80 %                             |
| Suntel Czech, s.r.o.               | 607 53 447      | Březnická 5602, 760 01 Zlín  |                       | Suntel Group a.s.          | 100 %                            |
| Suntel Germany GmbH                | HRB 220431      | Rupert-Mayer-Str. 44, 6407 Building, DE-81379 München, Deutschland |                       | Suntel Czech s.r.o.        | 100 %                            |
| Suntel Group a.s.                  | 066 51 062      | Březnická 5602, 760 01 Zlín  |                       | DRFG TELCO s.r.o.          | 100 %                            |
| Suntel Slovakia s.r.o.             | 437 69 292      | Mojmírova 8, 040 04 Košice, Slovakia                               |                       | Suntel Group a.s.          | 100 %                            |
| SUNTEL suisse GmbH                 | CHE-261.442.003 | Bahnhofstrasse 10, 8712 Stäfa, Switzerland                         |                       | Suntel Group a.s.          | 100 %                            |
| Suntel Switzerland AG              | CHE-140.141.831 | Bahnhofstrasse 10, 8712 Stäfa, Switzerland                         |                       | Suntel Group a.s.          | 100 %                            |
| TeleDat komunikačné systémy s.r.o. | 315 96 134      | Sládkovičova 20, Bánská Bystrica 974 05                            |                       | Suntel Group a.s.          | 70 %                             |

## c) mimo skupinu DRFG nebo skupinu DRFG Telco

| Firma společnosti                      | IČO/KRS    | Sídlo                                    | Majetková účast od/do | Přímý vlastník         | Podíl na hlasovacích právech v % |
|--|------------|--|-----------------------|------------------------|----------------------------------|
| Bio Produkt z Podchřibí s.r.o.         | 293 11 934 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno     |                       | David Rusňák           | 100 %                            |
| DRFG Assets a.s.                       | 118 96 272 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno     |                       | David Rusňák           | 45 %                             |
|  |            |  |                       | Roman Řezníček         | 22,50 %                          |
|  |            |  |                       | Pavel Fráňa            | 22,50 %                          |
| EFEKTA investiční společnost a.s.      | 119 01 110 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno     |                       | David Rusňák           | 50 %                             |
|  |            |  |                       | Roman Řezníček         | 25 %                             |
|  |            |  |                       | Pavel Fráňa            | 25 %                             |
| EFEKTA obchodník s cennými papíry a.s. | 607 17 068 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno     |                       | David Rusňák           | 100 %                            |
| Farma Labuty s.r.o.                    | 045 10 801 | č.p. 30, 696 48 Labuty                   |                       | Farma Podchřibí s.r.o. | 90 %                             |
| Farma Podchřibí s.r.o.                 | 017 64 675 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno     |                       | Vega Capital a.s.      | 100 %                            |
| Kostelany 157 s.r.o.                   | 043 49 288 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno     |                       | David Rusňák           | 100 %                            |
| Vega Art s.r.o.                        | 038 87 057 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno     |                       | Vega Capital a.s.      | 100 %                            |
| Vega Capital a.s.                      | 074 44 648 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno     |                       | David Rusňák           | 100 %                            |
| Vega Capital I. s.r.o.                 | 092 07 694 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno     |                       | Vega Capital a.s.      | 100 %                            |
| Vega Capital II. s.r.o.                | 092 08 101 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno     |                       | David Rusňák           | 100 %                            |
| Vega Capital B.V.                      | 858036812  | Nicolaas Witsenkade 39, 1017ZV Amsterdam |                       | David Rusňák           | 100 %                            |
| Vega Shot s.r.o.                       | 140 04 186 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno     |                       | Vega Capital a.s.      | 75 %                             |
| ELF Invest a.s.                        | 066 51 119 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno     |                       | Roman Řezníček         | 100 %                            |
| ELF Invest Beta s.r.o.                 | 091 97 281 | Sokolovská 5/49, Karlín, 186 00 Praha 8  |                       | Roman Řezníček         | 100 %                            |
| PJF Invest s.r.o.                      | 041 43 795 | Sokolovská 5/49, Karlín, 186 00 Praha 8  |                       | KUBADAM s.r.o.         | 100 %                            |
| PJF Invest Beta s.r.o.                 | 091 92 379 | Sokolovská 5/49, Karlín, 186 00 Praha 8  |                       | Pavel Fráňa            | 100 %                            |
| KUBADAM s.r.o.                         | 047 90 391 | Sokolovská 5/49, Karlín, 186 00 Praha 8  |                       | Pavel Fráňa            | 100 %                            |

|   |            |   |                 |   |       |
|---|------------|---|-----------------|---|-------|
| DRFG Real Estate Project Ióta. s.r.o.   | 018 62 383 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno  |                 | DRFG Assets a.s.                        | 70 %  |
| DRFG Real Estate Project EPSILON s.r.o. | 047 44 799 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno  |                 | DRFG Assets a.s.                        | 100 % |
| DRFG Real Estate Project Éta s.r.o.     | 018 62 464 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno  | od 30. 12. 2022 | DRFG Assets a.s.                        | 92 %  |
| DRFG Real Estate Project I. s.r.o.      | 087 97 617 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno  |                 | DRFG Assets a.s.                        | 50 %  |
| DRFG Real Estate Project V. s.r.o.      | 087 97 927 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno  |                 | DRFG Assets a.s.                        | 100 % |
| DRFG Real Estate Project IX. s.r.o.     | 099 79 212 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno  | od 30. 12. 2022 | DRFG Assets a.s.                        | 100 % |
| DRFG Real Estate Project XVIII. s.r.o.  | 099 79 964 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno  | od 30. 12. 2022 | DRFG Assets a.s.                        | 87 %  |
| DRFG RE Project 4 s.r.o.                | 140 99 560 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno  | od 30. 12. 2022 | DRFG Assets a.s.                        | 72 %  |
| DRFG RE Project 7 s.r.o.                | 141 00 045 | Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno  | od 30. 12. 2022 | DRFG Assets a.s.                        | 68 %  |
| Incidine sp. z o.o.                     | 0000974139 | Ul. Książęca 19/3, 00-498 Warszawa, Poland                                  | od 18. 7. 2022  | DRFG Real Estate Project XVIII. s.r.o.  | 100 % |
| Industrial Center 2 Slovakia s.r.o.     | 52 950 697 | Eurovea Central 1, Pribinova 4 Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09 | od 30. 12. 2022 | DRFG Assets a.s.                        | 80 %  |
| PDC Industrial Center 153 sp. z o.o.    | 0000850222 | ul. Plac Europejski, nr 1, 00-844 Warszawa, Poland                          | od 30.11.2021   | DRFG Real Estate Project EPSILON s.r.o. | 50 %  |
| PDC Industrial Center 184 sp. z o.o.    | 0000895233 | ul- Grzybowska, nr 2, 00-131 Warszawa, Poland                               | od 15.12.2021   | DRFG Real Estate Project V. s.r.o.      | 50 %  |

### Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů

Obecně lze konstatovat, že ovládaná osoba v souvislosti se svým začleněním na vrchol příslušné skupiny ovládaných osob a v souvislosti s ovládáním nepožívá zvláštních výhod ani nenese zvláštní povinnosti vůči ovládající osobám nebo osobám ovládaných stejnými ovládajícími osobami. Práva a povinnosti ovládané osoby se řídí případnými smlouvami, pokud jsou takové uzavřeny s ovládajícími osobami nebo s osobami ovládanými ovládajícími osobami.

### Způsob a prostředky ovládnání

Ovládnání ovládané osoby je vykonáváno prostřednictvím rozhodování nejvyššího orgánu ovládané osoby (valné hromady či rozhodnutí jediného společníka/akcionáře), který navrhuje a prosazuje své zástupce do orgánů ovládané osoby a současně může využít svého práva udělovat statutárním zástupcům ovládané osoby pokyny k obchodnímu vedení ovládané osoby.

Díky stupňovité struktuře se v zásadních a strategických oblastech řízení ovládané osoby může uplatnit vliv ovládajících osob, které v případě, že budou jednat ve shodě, mohou uplatnit svůj rozhodující vliv a prosadit obsazení statutárního orgánu ovládané osoby.

Ovládající osoby, které jsou členy orgánů ovládané osoby, se jako členové orgánů podílí na plnění povinností stanovených právními předpisy pro obchodní korporace včetně obchodního vedení a kontrolní činnosti.

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

V rozhodném účetním období ovládaná osoba nepořídila od ovládající osoby nebo osob ovládaných ovládající osobou dlouhodobý majetek, přesahující 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby.

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

V rozhodném období byly uzavřeny standardní smlouvy:

| Smluvní partner ovládané osoby        | Druh smlouvy a její předmět   |
|---------------------------------------|---|
| City Life Olomouc Alfa s.r.o.         | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat   |
| City Life Olomouc s.r.o.              | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat   |
| CLEAR investment s.r.o.               | Smlouva o obchodní spolupráci<br>Podnájemní smlouva   |
| Czech Green Energy 1 s.r.o.           | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat   |
| Czech Green Energy 2 s.r.o.           | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat   |
| Czech Green Energy 3 s.r.o.           | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat   |
| Czech Green Energy 4 s.r.o.           | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat   |
| Czech Green Energy 5 s.r.o.           | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat   |
| Czech Green Energy s.r.o.             | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat   |
| Czech Sun Energy 1 s.r.o.             | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat   |
| Czech Sun Energy 2 s.r.o.             | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat   |
| Czech Sun Energy 3 s.r.o.             | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat   |
| DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.      | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat<br>Rámcová smlouva o poskytování zápůjček                                   |
| DRFG Bond Investment s.r.o.           | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat<br>Rámcová smlouva o poskytování zápůjček                                   |
| DRFG Development s.r.o.               | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat   |
| DRFG ENERGY s.r.o.                    | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat<br>Smlouva o zápůjčce   |
| DRFG Finance s.r.o.                   | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat<br>Rámcová smlouva o poskytování zápůjček<br>Smlouva o poskytnutí příplatku |
| DRFG Financial Management a.s.        | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat<br>Rámcová smlouva o poskytování zápůjček                                   |
| DRFG Friends & Family a.s.            | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat   |
| DRFG inkasní s.r.o.                   | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat   |
| DRFG Invest I. s.r.o.                 | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat<br>Smlouva o zápůjčce   |
| DRFG Invest III. s.r.o.               | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat<br>Smlouva o zápůjčce   |
| DRFG Invest IV. a.s.                  | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat<br>Rámcová smlouva o poskytování zápůjček                                   |
| DRFG Invest Management a.s.           | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat<br>Rámcová smlouva o poskytování zápůjček                                   |
| DRFG Invest V. a.s.                   | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat   |
| DRFG ProjectBond Investment I. s.r.o. | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat   |
| DRFG RE Project 1 s.r.o.              | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat   |
| DRFG RE Project 10 s.r.o.             | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat   |
| DRFG RE Project 11 s.r.o.             | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat   |
| DRFG RE Project 12 s.r.o.             | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat   |
| DRFG RE Project 13 s.r.o.             | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat   |
| DRFG RE Project 14 s.r.o.             | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat   |
| DRFG RE Project 15 s.r.o.             | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat   |
| DRFG RE Project 16 s.r.o.             | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat   |
| DRFG RE Project 17 s.r.o.             | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat   |
| DRFG RE Project 18 s.r.o.             | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat   |





|  |   |
|--|---|
| DRFG TELCO s.r.o.                      | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat<br>Rámcová smlouva o poskytování zápůjček                     |
| DRFG TelcoBond Investment s.r.o.       | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat   |
| EFEKTA-IZ s.r.o.                       | Smlouva o obchodní spolupráci<br>Podnájemní smlouva   |
| Finest Invest a.s.                     | Smlouva o obchodní spolupráci   |
| Green Energy Resources 1 s.r.o.        | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat   |
| Green Energy Resources 2 s.r.o.        | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat   |
| Green Energy Resources s.r.o.          | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat   |
| Green Mladá Boleslav                   | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat   |
| kari time a.s.                         | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat   |
| Nadace DRFG                            | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat   |
| Peak Media s.r.o.                      | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat   |
| Real Estate Facility Management s.r.o. | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat<br>Smlouva o podnájmu dopravního prostředku                   |
| RESIDENTIAL INVEST s.r.o.              | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat<br>Smlouva o zápůjčce   |
| Rezidence Spojovací s.r.o.             | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat   |
| ROYAL VISION s.r.o.                    | Podnájemní smlouva  |
| RV Corporate Support s.r.o.            | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat   |
| Suntel Group a.s.                      | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat   |
| Nadace DRFG                            | Darovací smlouva<br>Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat<br>Rámcová smlouva o poskytování zápůjček |
| Green Resort Kunětická hora s.r.o.     | Smlouva o poskytování administrativních služeb a zpracování dat   |

#### **Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání**

Ovládané osobě nevznikla v rozhodném období žádná újma ze smluv s propojenými osobami, z jiných právních úkonů učiněných v zájmu propojených osob ani z opatření uskutečněných v zájmu nebo na popud propojených osob, jejichž uzavření nebo přijetí se uskutečnilo v posledním či předcházejících účetních obdobích. Z tohoto důvodu nedochází ani k posouzení vyrovnání újmy.

#### **Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů propojených osob, související rizika**

Ze vztahů uzavřených mezi propojenými osobami nemá ovládaná osoba žádné výhody ani nevýhody. Vztahy jsou uzavřeny za stejných podmínek jako s ostatními partnery, pro žádnou stranu neznamenají neoprávněnou výhodu či nevýhodu. Vztahy jsou z hlediska výhod neutrální a z uzavřených vztahů pro ovládanou osobu neplynou žádná rizika.

### **Čl. II. Rozhodné období**

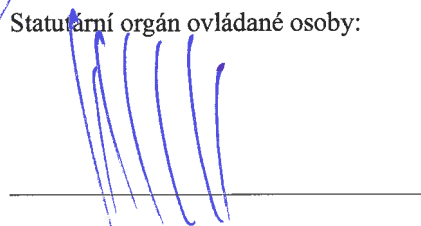
Tato zpráva je zpracována za účetní období od **1. ledna 2022** do **31. prosince 2022**, přičemž obsahuje údaje ke dni **31. prosince 2022**.

### **Čl. III. Závěr**

Zprávu o vztazích zpracoval s péčí řádného hospodáře statutární orgán ovládané osoby v souladu s § 82 a násl. ZOK na základě informací, které měl statutární orgán k dispozici nebo které mu sdělily ovládající osoby.

V Brně dne 28.2.2023

Statutární orgán ovládané osoby:



David Rusňák  
předseda představenstva