



## Zpráva nezávislého auditora

# Natland Group, SE

za ověřované období  
od 1.1.2022 do 31.12.2022

### Identifikace účetní jednotky

Firma: **Natland Group, SE**  
IČ: 02 93 69 92  
Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: Evropská společnost  
Spisová značka: H 1396, rejstříkový soud v Praze

### TPA Audit s.r.o.

140 00 Praha 4, Antala Staška 2027/79  
Tel.: +420 222 826 311, E-mail: [audit@tpa-group.cz](mailto:audit@tpa-group.cz), [www.tpa-group.cz](http://www.tpa-group.cz)  
Pobočky: 746 01 Opava, Veleslavínova 240/8, Tel.: +420 553 622 565  
IČO: 60203480, Městský soud v Praze, spisová zn. C.25463  
Číslo oprávnění 80 Komory auditorů ČR

Albánie | Bulharsko | Černá Hora | Česká republika | Chorvatsko | Maďarsko  
Polsko | Rakousko | Rumunsko | Slovensko | Slovinsko | Srbsko



## Zpráva je určena akcionářům společnosti

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Natland Group, SE (dále také "Společnost") 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. Údaje o společnosti Natland Group, SE jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Natland Group, SE 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 Společnosti 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.

### Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku

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

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost 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 Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

### Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

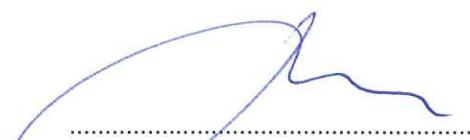
Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými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

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticizmus. 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.
  - Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti 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 představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
  - Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže 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 Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
  - Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu společnosti 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 31.7.2023



.....  
Auditor:

Ing. Radek Stein  
číslo oprávnění 2193 KAČR



TPA Audit s.r.o.  
Antala Staška 2027/79, Praha 4  
číslo oprávnění 080 KAČR

# ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

Za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022

Natland Group, SE

Datum sestavení: 31. července 2023



---

Statutární orgán

---

Tomáš Raška, MBA, LL.M.

Ing. David Manych

---

Minimální závazný výčet informací  
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb  
ve znění pozdějších předpisů

## ROZVAHA v plném rozsahu

k 31.12.2022  
v celých tisících CZK

## Rozvaha Úč POD 1-01

Název a sídlo účetní jednotky

Natland Group, SE  
Rohanské nábřeží 671/15  
Praha  
18600

Čís. ř.	IKF	Rok	Měsíc	IČ
01	801095	2022		02936992

označ. a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé účetní
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	období Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	2 880 432	-323 063	2 557 369	2 518 747
B.	Stálá aktiva	003	2 260 417	-284 368	1 976 049	1 971 235
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	22	0	22	22
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	22	0	22	22
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008	22	0	22	22
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	2 260 395	-284 368	1 976 027	1 971 213
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	1 563 272	-257 852	1 305 420	1 440 692
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	299 835	-4 463	295 372	291 556
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030	151 600	-12 397	139 203	97 496
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031	0	0	0	8
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	120 431	-7 449	112 982	40 746
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034	125 257	-2 207	123 050	100 715
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	200	-200	0	200
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036	125 057	-2 007	123 050	100 515
C.	Oběžná aktiva	037	618 790	-38 695	580 095	546 287
C.II.	Pohledávky	046	554 537	-38 695	515 842	420 367
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	62 035	-854	61 181	103 994
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050	0	0	0	61 889
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052	62 035	-854	61 181	42 105
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společnosti	053	19 266	0	19 266	21 270
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	056	42 769	-854	41 915	20 835
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	492 502	-37 841	454 661	316 373
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	749	0	749	3 751
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	328 704	-10 437	318 267	196 831
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060	21 450	0	21 450	0
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	141 599	-27 404	114 195	115 791
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	0	0	0	20
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	141 599	-27 404	114 195	115 771
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	068	38 800	0	38 800	41 279
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070	38 800	0	38 800	41 279
C.IV.	Peněžní prostředky	071	25 453	0	25 453	84 641
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	25 453	0	25 453	84 641
D.	Časové rozlišení aktiv	074	1 225	0	1 225	1 225
D.1.	Náklady příštích období	075	303	0	303	303
D.3.	Příjmy příštích období	077	922	0	922	922



označ. a	PASVA b	řád. c	Běžné účetní období	minulé úč. období
			Netto 5	Netto 6
	PASVA CELKEM	078	2 557 369	2 518 747
A.	Vlastní kapitál	079	1 100 711	1 275 276
A.I.	Základní kapitál	080	5 101	5 101
A.I.1.	Základní kapitál	081	5 101	5 101
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	084	930 938	858 602
A.II.1.	Ážio	085	11 449	11 449
A.II.2.	Kapitálové fondy	086	919 489	847 153
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	087	807 657	807 657
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	088	111 832	39 496
A.III.	Fondy ze zisku	092	11 500	11 500
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	093	11 500	11 500
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	095	374 787	307 741
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	096	374 913	307 741
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	097	-126	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	098	-221 615	92 332
B.+C.	Cizí zdroje	100	1 456 658	1 243 471
B.	Rezervy	101	85 770	78 597
B.4.	Ostatní rezervy	105	85 770	78 597
C.	Závazky	106	1 370 888	1 164 874
C.I.	Dlouhodobé závazky	107	603 994	733 589
C.I.1.	Vydané dluhopisy	108	142 693	145 068
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	110	142 693	145 068
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	111	133 674	108 001
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	115	254 471	402 299
C.I.9.	Závazky - ostatní	118	73 156	78 221
C.I.9.3.	Jiné závazky	121	73 156	78 221
C.II.	Krátkodobé závazky	122	766 894	431 285
C.II.1.	Vydané dluhopisy	123	9 000	0
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	125	9 000	0
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	126	30 347	108 672
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	128	523	6 589
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	130	431 025	157 902
C.II.8.	Závazky ostatní	132	295 999	158 122
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	133	5 714	2 300
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	135	19	19
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	136	7	6
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	137	3 991	1 951
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	138	14 780	954
C.II.8.7.	Jiné závazky	139	271 488	152 892



Minimální závazný výčet informací  
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb  
ve znění pozdějších předpisů

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

Úč POD 2-01

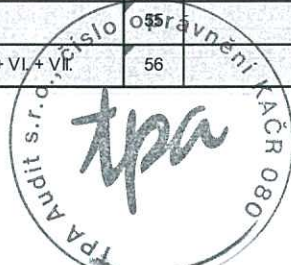
Název a sídlo účetní jednotky

Natland Group, SE  
Rohanské nábřeží 671/15  
Praha  
18600

k 31.12.2022  
v celých tisících CZK

Čís. ř.	IKF	Rok	Měsíc	IČ
01	803095	2022		02936992

označ. a	TEXT b	řád. c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	0	2 575
A.	Výkonová spotřeba	03	35 941	30 612
A.3.	Služby	06	35 941	30 612
D.	Osobní náklady	09	381	1 633
D.1.	Mzdové náklady	10	299	1 241
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	82	392
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	61	375
D.2.2.	Ostatní náklady	13	21	17
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	8 403	-15 559
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	8 403	-15 559
III.	Ostatní provozní výnosy	20	58 478	215 975
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	58 478	215 975
F.	Ostatní provozní náklady	24	69 067	201 303
F.3.	Daně a poplatky	27	226	241
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	7 588	-13 561
F.5.	Jiné provozní náklady	29	61 253	214 623
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-55 314	561
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	88 155	433 748
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	86 855	433 437
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33	1 300	311
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	80 467	247 212
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	31 385	33 751
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	23 457	26 286
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	7 928	7 465
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	99 204	70 368
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	62 814	54 298
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	36 772	32 636
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	26 042	21 662
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	4 163	64 552
K.	Ostatní finanční náklady	47	46 106	66 229
*	Finanční výsledek hospodaření	48	-164 888	93 944
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	-220 202	94 505
L.	Daň z příjmů	50	1 413	2 173
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	1 413	2 173
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	-221 615	92 332
***	Výsledek hospodaření za účetní období	55	-221 615	92 332
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	182 181	750 601



## VÝKAZ CASH-FLOW

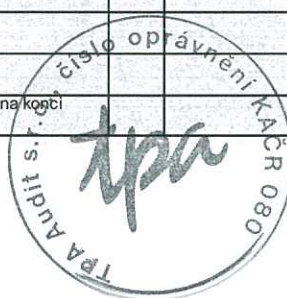
Minimální závazný výčet informací  
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb  
ve znění pozdějších předpisů

k 31.12.2022  
v celých tisících CZK

Název a sídlo účetní jednotky  
Natland Group, SE  
Rohanské nábřeží 671/15  
Praha  
18600

Rok	Měsíc	IČ
2022		02936992

označ.	TEXT	řád.	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
a	b	c		
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období		84 641	45 347
Z.	Výsledek hospodaření za běžnou činnost bez zdanění (+/-)		-220 202	94 505
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace		204 117	-118 138
A.1.2.	Změna stavu opravných položek a rezerv		115 195	41 249
A.1.2.1.	Změna stavu opravných položek		108 022	33 372
A.1.2.2.	Změna stavu rezerv		7 173	7 877
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)		54 711	-119 144
A.1.4.	Výnosy z podílů na zisku (-)		-40 703	-66 278
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+) s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku, a vyúčtované výnosové úroky (-)		31 429	20 547
A.1.5.1.	Vyúčtované nákladové úroky		62 814	54 297
A.1.5.2.	Vyúčtované výnosové úroky		-31 385	-33 750
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace		43 485	5 488
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, placenými úroky a kurzovými rozdíly		-16 085	-23 633
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu		177 527	-63 093
A.2.3.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních		-106 870	49 530
A.2.4.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních		284 397	-133 073
A.2.5.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a peněžních		0	20 450
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním		161 442	-86 726
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)		-39 184	-31 102
A.4.	Přijaté úroky		10 254	10 957
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)		-1 948	-1 493
A.6.	Přijaté podíly na zisku		26 703	45 310
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti		157 267	-63 054
B.1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv		-120 681	-26 709
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv		25 297	87 956
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám		-2 704	10 664
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti		-98 088	71 911
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků		-101 695	58 339
C.2.	Dopady změn základního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty		-16 672	-16 962
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, ážia, popřípadě fondů ze zisku		0	50
C.2.6.	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společností veřejné obchodní společnosti a komplementáři u komanditních společností (-)		-16 672	-17 012
C.3.	Výdaje z plateb úroků s výjimkou kapitalizovaných úroků		0	-10 940
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti		-118 367	30 437
F.	Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků		-59 188	39 294
D.	Rozdíl D=P+F-R		0	0
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období		25 453	84 641





## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022

(v tis. Kč)

	Základní kapitál	Ážio a kapitálové fondy	Fondy ze zisku	Výsledek hospodaření minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM
<b>Stav k 31.12.2021</b>	<b>5 101</b>	<b>858 602</b>	<b>11 500</b>	<b>307 741</b>	<b>92 332</b>	<b>1 275 276</b>
Dividendy	0	0	0	-25 160	0	-25 160
Navýšení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0
Přecenění podílových listů	0	72 336	0	0	0	72 336
Rozdělní HV 2021	0	0	0	92 332	-92 332	0
Jiný výsledek hospodaření	0	0	0	-126	0	-126
Výsledek hospodaření za běžné období	0	0	0	0	-221 615	-221 615
<b>Stav k 31.12.2022</b>	<b>5 101</b>	<b>930 938</b>	<b>11 500</b>	<b>374 787</b>	<b>-221 615</b>	<b>1 100 711</b>



# PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

za období od 1. ledna do 31. prosince 2022

Natland Group, SE



## OBSAH

1. POPIS ÚČETNÍ JEDNOTKY .....	1
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	22
3. ÚČETNÍ METODY .....	2
a) Finanční majetek .....	2
b) Pohledávky a závazky .....	2
c) Úvěry a půjčky .....	2
d) Rezervy .....	2
e) Devizové operace .....	2
f) Použití odhadů .....	33
g) Účtování výnosů a nákladů .....	3
h) Daň z příjmů - splatná .....	3
i) Peníze a peněžní ekvivalenty .....	3
4. DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK .....	4
5. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK .....	7
6. POHLEDÁVKY .....	7
7. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV .....	7
8. VLASTNÍ KAPITÁL .....	88
9. REZERVY .....	88
10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY .....	8
11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY .....	8
12. SLUŽBY .....	9
13. ZAMĚSTNANCI .....	9
14. JINÉ PROVOZNÍ NÁKLADY .....	9
15. NÁKLADY A VÝNOSY Z DLOUHODOBÉHO FINANČNÍHO MAJETKU .....	9
16. VÝNOSOVÉ ÚROKY .....	9
17. NÁKLADOVÉ ÚROKY .....	1010
18. OSTATNÍ FINANČNÍ NÁKLADY A VÝNOSY .....	10
19. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE .....	10
20. PŘEHLED TRANSAKČÍ VE SKUPINĚ .....	10
21. SOUDNÍ SPORY .....	1212
22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI .....	1212



## 1. POPIS ÚČETNÍ JEDNOTKY

Natland Group, SE (dále jen „společnost“) je evropská společnost se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8, Česká republika, která vznikla zapsáním do obchodního rejstříku v Praze dne 24. dubna 2014, spisová značka společnosti je H 1396 vedená u Městského soudu v Praze.

Natland Group, SE je investiční společnost. Předmětem její činnosti je správa majetkových účastí.

Základní kapitál společnosti činí 5 101 tis. Kč a je tvořen 5 100 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 Kč a 1 000 ks prioritních akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 Kč. Osobou podílející se více jak 20% na základním kapitálu společnosti je Raška Family Assets s.r.o. (podíl na základním kapitálu 90,6%).

Účetní závěrka společnosti je sestavena k 31. prosinci 2022 za účetní období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022.

Společnost sestavuje dílčí konsolidaci a je konsolidována mateřskou společností Raška Family Assets s.r.o.

### Statutární orgány v průběhu účetního období:

	Funkce	Jméno	Období (od – do)
Představenstvo	Předseda	Tomáš Raška MBA, LL.M.	01.01 2022– 31.12.2022
Představenstvo	Člen	Ing. David Manych	01.01 2022– 31.12.2022
Představenstvo	Člen	Ing. Jana Sečkářová	01.01 2022– 31.12.2022

### Způsob jednání za společnost:

Za představenstvo jedná navenek jménem společnosti předseda představenstva samostatně, anebo dva členové představenstva společně.

### Dozorčí orgány v průběhu účetního období:

	Funkce	Jméno	Období (od – do)
Dozorčí rada	Předseda	Mgr. Lukáš Sobotka	01.01 2022– 31.12.2022
Dozorčí rada	Člen	Petr Vlček	01.01 2022– 06.03.2022
Dozorčí rada	Člen	Dominika Tichá	06.03. 2022– 31.12.2022
Dozorčí rada	Člen	Petr Bartoň	01.01 2022– 31.12.2022

### Poskytnuté půjčky, záruky či jiná plnění spřízněným osobám:

Kategorie osob	Ručení		Půjčka a jiná plnění	
	Běžné období	Minulé období	Běžné období	Minulé období
Představenstvo	0	0	11 500	11 500
Představenstvo	0	0	0	2 210
Představenstvo	0	0	6 082	8 355
Celkem	0	0	17 582	22 065



## 2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona 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.

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

Údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korunách českých (tis. Kč).

Společnost rovněž zpracovala konsolidovanou účetní závěrku Skupiny Natland v souladu s IFRS sestavenou za stejné účetní období.

## 3. ÚČETNÍ METODY

### a) Finanční majetek

Finanční majetek s dobou splatnosti nebo se záměrem držby nad jeden rok se vykazuje jako dlouhodobý, finanční majetek s dobou splatnosti nebo se záměrem držby do jednoho roku jako krátkodobý.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří majetkové podíly, které se při pořízení oceňují pořizovací cenou, tj. včetně ážia a nákladů s pořízením souvisejících. K datu pořízení je tento dlouhodobý finanční majetek společností klasifikován dle povahy jako podíly - ovládaná osoba nebo podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem.

K datu účetní závěrky jsou majetkové účasti oceněny v pořizovacích cenách snížených o opravné položky na základě interního posouzení jejich reálné hodnoty a u vybraných majetkových účastí také externími znaleckými posudky.

### b) Pohledávky a závazky

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, následně sníženou o příslušné opravné položky k pochybným a nedobytným částkám.

Pohledávky nabyté za úplatou nebo vkladem jsou oceněny pořizovací cenou sníženou o opravnou položku k pochybným a nedobytným částkám.

Závazky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou.

### c) Úvěry a půjčky

Úvěry a půjčky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

Za krátkodobý úvěr či půjčku se považuje i část dlouhodobých úvěrů a půjček, která je splatná do jednoho roku od data účetní závěrky.

### d) Rezervy

Rezervy jsou určeny k pokrytí závazků nebo nákladů, jejichž povaha je jasně definována a u nichž je k rozvahovému dni buď pravděpodobné, že nastanou, nebo jisté, že nastanou, ale není jistá jejich výše nebo okamžik jejich vzniku.

### e) Devizové operace

Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány kurzem České národní banky platným ke dni uskutečnění účetního případu. K datu účetní závěrky jsou relevantní aktiva a pasiva přepočtena kurzem ČNB platnému k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena. Veškeré realizované a nerealizované kursově zisky a ztráty jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty.



#### f) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

#### g) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy jsou zaúčtovány v hodnotě přijatého plnění nebo plnění, které bude přijato, a představují pohledávky za služby poskytnuté v průběhu běžné činnosti, po odečtení slev a daní souvisejících s prodeji.

Úrokový výnos je časově rozlišován na základě výše nezaplacené části jistiny a efektivní úrokové sazby, která představuje sazbu diskontující odhadované budoucí peněžní příjmy na čistou účetní hodnotu daného aktiva po očekávanou dobu životnosti finančních aktiv.

Příjem z dividend je zaúčtován ve chvíli, kdy je deklarováno právo na přijetí dividend.

#### h) Daň z příjmů - splatná

Vedení společnosti zaúčtovalo daňový závazek a daňový náklad na základě kalkulace daně, která vychází z jeho porozumění interpretace daňových zákonů platných v České republice k datu sestavení účetní závěrky a je přesvědčeno o správnosti výše daně v souladu s platnými daňovými předpisy České republiky. S ohledem na existenci různých interpretací daňových zákonů a předpisů ze strany třetích osob včetně orgánů státní správy, závazek z daně z příjmů vykázaný v účetní závěrce společnosti se může změnit podle konečného stanoviska finančního úřadu.

#### i) Peníze a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky (hotovost a bankovní účty) jsou oceněny ve jmenovité hodnotě. Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku v hotovosti. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty lze analyzovat takto:

	(v tis. Kč)	
	31.12.2022	31.12.2021
Účty v bankách	25 453	84 641
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem</b>	<b>25 453</b>	<b>84 641</b>



#### 4. DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

(v tis. Kč)

	Zůstatek k 31.12.20 21	Přírůstky	Úbytky	Převody	Přeúčto- vání	Zůstatek k 31. 12. 2022	Reálná hodnota
Podíly - ovládaná osoba	1 602 283	98 321	-137 332	0	0	1 563 272	2 184 415
Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	296 112	135 812	-132 089	0	0	299 835	295 372
Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	100 621	50 979	0	0	0	151 600	161 305
Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	8	0	-8	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	51 352	72 335	-3 256	0	0	120 431	112 832
Jiný dlouhodobý finanční majetek*	400	0	-200	0	0	200	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	105 279	19 778	0	0	0	125 057	108 696
Opravné položky*	-184 842	-130 916	31 390	0	0	-284 368	
<b>Celkem</b>	<b>1 971 213</b>	<b>246 309</b>	<b>- 241 495</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 976 027</b>	<b>2 862 620</b>

\*viz bod 3a)

Ovládané a ovládající společnosti a společnosti pod podstatným vlivem k 31. prosince 2022 (v tis. Kč):

Název společnosti	Sídlo	Požizovací cena	Vlastnický podíl v %	Vlastní kapitál	Výsledek hospodaření	Opravná položka	Reálná hodnota
Natland Management, s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	38 667	100%	38 168	572	-511	38 156
Natland Real Estate, a. s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	2 000	100%	1 701	- 127	0	2 375
Natland Bonds, s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	2 000	100%	283	85	0	2 000
Natland investiční fond SICAV, a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	246 586	100%	518 719	-7 718	0	527 655
ORION 001, uzavřený investiční fond, a.s.	Rooseveltova 166/10, Praha 6	7 279	99,51%	-197	-92	-7 279	0
CPCFS a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	339 918	100%	359 079	6 220	0	346 747
ECFS Credit Fund SICAV, a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	263 690	80%	424 170	35 650	0	319 648
Manconata a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	12 966	100%	45	-23	-12 966	0
Gaspera s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	200	100%	73	-6	0	3 788
TISOVERA, s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	8 984	100%	-38 571	-3 229	0	19 615
Gribald, s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	132	100%	-1	-2	0	3 744
Moře Půdy, spol. s r.o.	Vídeňská 188/119d, Brno	10	100%	-529	-268	-10	0
Kara Trutnov a.s.	K Továrně 84, Trutnov	12 311	20%	262 236	55 689	0	63 776
Company New, a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	332 169	100%	59 670	-1 886	-193 298	138 872



Název společnosti	Sídlo	Pořizovací cena	Vlastnický podíl v %	Vlastní kapitál	Výsledek hospodaření	Opravná položka	Reálná hodnota
Natland Energo Holding, a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	19 946	100%	9 198	- 58	0	131 764
N Tower a.s.	Pražákova 1008/69, Štýřice, Brno	0	100%	72 935	-3 698	0	110 487
Reality Invest, spol. s r.o.		0	100%	-558	-49	0	4 093
Prague City Golf, s.r.o.	K Radotínu 15, Zbraslav, 156 00 Praha 5	155 994	100%	63 999	-3 918	-39 040	116 954
Prague City Golf - Service, s.r.o.	K Radotínu 15, Zbraslav, 156 00 Praha 5	1 366	100%	164	-86	0	1 366
Prague City Golf support s.r.o.	K Radotínu 15, Zbraslav, 156 00 Praha 5	40 632	100%	40 147	-485	0	41 104
BELLO spol. s r.o.	Věžeňská 912/6, Praha 1	53 933	50%	149 472	9 798	0	103 434
Centrum Háje a.s.	Politických vězňů 912/10, Nové Město, 110 00 Praha 1	242	60%	20 800	-55 225	0	81 916
Natland Ventures, SE	Slovákova 279/11, Veverí, Brno	4 700	90,25%	-128 117	-28	-4 700	0
CleverFarm, a.s.	Vídeňská 188/119d, Brno	67 724	48,75%	11 006	-13 566	0	80 182
CleverMaps, a.s.	Vídeňská 188/119d, Brno	35 587	48,76%	10 562	-6 120	0	45 232
Gauss Algorithmic, a.s.	Jana Babáka 2733/11, Brno	28 443	48,5%	3 639	-1 033	-8 828	19 615
Inferity, s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8	8	100%	9	0	-8	0
Natland Pohledávková II. s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	200	100%	896	161	0	898
Natland Pohledávková IV. s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	24	100%	115	114	0	96
Projekt Dukelská, a. s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	1 000	100%	4 445	2 445	0	59 802
Projekt Laurinova, s. r. o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	5	100%	-199	-204	0	1 003
Dům na Hřebenkách, s. r. o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	1	100%	1	0	0	1
Harfa s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	25 472	100%			0	40 000
IFISEKO s.r.o.	Čechyňská 419/14a, Trnitá, Brno	7 535	50%	-109	-4 324	-3 570	3 965

Ovládané a ovládající společnosti a společnosti pod podstatným vlivem k 31. prosinci 2021 (v tis. Kč):

Název společnosti	Sídlo	Pořizovací cena	Vlastnický podíl v %	Vlastní kapitál	Výsledek hospodaření	Opravná položka	Reálná hodnota
Natland Management, s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	38 667	100%	37 595	1 353	-1 083	37 584
Natland Real Estate, a. s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	2 000	100%	1 829	- 485	0	2 375
Natland Bonds, s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	2 000	100%	198	105	0	2 000
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	246 586	100%	638 732	39 958	0	400 445





Název společnosti	Sídlo	Požizovací cena	Vlastnický podíl v %	Vlastní kapitál	Výsledek hospodaření	Opravná položka	Reálná hodnota
ORION 001, uzavřený investiční fond, a.s.	Rooseveltova 166/10, Praha 6	7 279	99,51%	-197	-92	-7 279	0
CPCFS a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	339 918	100%	352 846	-121	-8 367	372 764
ECFS Credit Fund SICAV, a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	271 690	80%	390 042	- 1 697	0	300 254
Manconata a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	12 667	91%	14 193	4 532	-11 141	1 526
Company New, a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	332 169	100%	71 556	-187 437	-79 364	266 934
Natland Energo Holding, a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	19 946	100%	9 256	- 2 245	0	124 010
N Tower a.s.	Pražákova 1008/69, Štýřice, Brno	0	100%	76 633	4 356	0	88 422
Reality Invest, spol. s r.o.		0	100%	-509	-26	0	4 215
Prague City Golf, s.r.o.	K Radotínu 15, Zbraslav, 156 00 Praha 5	108 417	100%	20 340	-3 918	-29 783	78 634
Prague City Golf - Service, s.r.o.	K Radotínu 15, Zbraslav, 156 00 Praha 5	1 366	100%	89	-150	0	1 366
KLIKA - BP, a.s.	8. března 4812/2a, Jihlava	9 425	72%	-916	-3 581	-40	9 385
BELLO spol. s r.o.	Věžeňská 912/6, Praha 1	53 933	50%	139 674	47 776	0	95 642
MELIT a.s.	Politických vězňů 912/10, Nové Město, 110 00 Praha 1	242	60%	76 026	-183	0	83 414
Natland Majetková a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	1 921	100%	19 478	7 388	0	23 070
Natland Ventures, SE	Slovákova 279/11, Veveří, Brno	4 700	90,25%	-128 089	-29	-4 700	0
CleverFarm, a.s.	Vídeňská 188/119d, Brno	44 778	48,75%	-3 863	-25 735	0	77 467
CleverMaps, a.s.	Vídeňská 188/119d, Brno	32 292	48,76%	12 482	-9 844	0	42 418
Gauss Algorithmic, a.s.	Jana Babáka 2733/11, Brno	18 162	48,5%	334	-5 950	-3 124	15 036
Inferity, s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8	8	100%	-494	-494	-8	0
GOLF MOST s.r.o. v likvidaci	Most, Zdeňka Fibicha 2825/47, PSČ 43401	25	100%	-9 199	0	-25	0
MCM – IMMO a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	65 718	100%	124 491	5 422	0	95 942
NatEn, a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	30 893	100%	2 725	0	-28 168	2 980
Natland Pohledávková II. s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	200	100%	735	60	0	756
Natland Pohledávková IV. s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	24	100%	1	0	0	14 393
Projekt Dukelská, a. s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	2 000	100%	2 000	0	0	2 000
Projekt Laurinova, s. r. o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	10	100%	10	0	0	10
Dům na Hřebenkách, s. r. o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	1	100%	1	0	0	1
Harfa s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	25 472	100%			0	40 000
Natland Pohledávková V. s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	1	100%	40 853	-2	0	28 581



Název společnosti	Sídlo	Požizovací cena	Vlastnický podíl v %	Vlastní kapitál	Výsledek hospodaření	Opravná položka	Reálná hodnota
IFISEKO s.r.o.	Čechyňská 419/14a, Trnitá, Brno	0	50%	-68	-4 324	0	9 619

Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly (v tis. Kč):

	k 31.12.2022		k 31.12.2021	
	Požizovací cena	Opravné položky	Požizovací cena	Opravné položky
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	120 431	7 449	51 352	10 616
<b>Dlouhodobé cenné papíry a podíly celkem</b>	<b>120 431</b>	<b>7 449</b>	<b>51 352</b>	<b>10 616</b>

## 5. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Společnost k 31.12.2022 eviduje cenné papíry určené k obchodování přeceněné na reálnou hodnotu v částce 38 800 tis. Kč. Jedná se o prioritní investiční akcie společnosti Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Společnost tyto cenné papíry k 31.12.2021 evidovala v dlouhodobém investičním majetku v pořizovací hodnotě 41 279 tis. Kč.

## 6. POHLEDÁVKY

Společnost vykazuje k 31. 12. 2022 krátkodobé pohledávky ve výši 492 502 tis. Kč (k 31.12.2021: 344 715 tis. Kč).

Společnost k 31. 12. 2022 eviduje pohledávky z obchodního styku ve výši 749 tis. Kč (k 31.12.2021: 5 496 tis. Kč). Veškeré pohledávky z obchodního styku jsou k 31. 12. 2022 ve splatnosti.

Jiné pohledávky k 31. 12. 2022 jsou ve výši 141 599 tis. Kč (k 31.12.2021: 136 156 tis. Kč). Jedná se především o pohledávky z prodeje obchodních podílů a poskytnutého financování třetím stranám včetně příslušenství. Je k nim tvořena všeobecná opravná položka ve výši 27 404 tis. Kč (k 31.12.2021: 20 385 tis. Kč).

Společnost vykazuje k 31. 12. 2022 ostatní dlouhodobé pohledávky v celkové výši 62 035 tis. Kč (k 31.12.2021: 45 533 tis. Kč), z toho 19 266 tis. Kč za členy představenstva včetně příslušenství (k 31.12.2021: 21 270 tis. Kč), viz také bod 1 a 42 769 tis. Kč z titulu poskytnutých úvěrů třetím stranám s příslušenstvím, ke kterým byla vytvořena všeobecná opravná položka v částce 854 tis. Kč.

Pohledávky ve skupině viz odstavec 18.

## 7. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV

Společnost eviduje příjmy příštích období ve výši 922 tis. Kč (k 31.12.2021: 922 tis. Kč) odpovídající nevyfakturovaným projektovým nákladům, dále společnost eviduje náklady příštích období ve výši 303 tis. Kč (k 31.12.2021: 303 tis. Kč).

## 8. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál společnosti k 31. 12. 2022 činí 5 101 tis. Kč (k 31.12.2021: 5 051 tis. Kč) a byl plně zaplacený.



Pohyby vlastního kapitálu jsou zobrazeny ve Výkazu o změnách vlastního kapitálu.

## 9. REZERVY

Na základě emisních podmínek Dluhopisu A (viz odstavec 10) společnost k 31. 12. 2022 vytvořila rezervu na úroky A2 z titulu přijatých dividend a čistých výnosů z prodeje obchodních podílů ve výši 69 422 tis. Kč (k 31. 12. 2021: 69 838 tis. Kč).

Společnost k 31.12.2022 vytvořila projektové rezervy v celkové výši 16 347 tis. (k 31. 12. 2021: 8 463 tis. Kč), a provozní rezervu na část auditu a zpracování daňového přiznání v částce celkem 295 tis. Kč.

## 10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost k 31.12.2022 vykazuje dlouhodobé závazky ve výši 603 994 tis. Kč (k 31.12.2021: 733 589 tis. Kč).

Společnost k 31. 12. 2022 eviduje dlouhodobé vydané dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 142 693 tis. Kč (k 31.12.2021: 145 068 tis. Kč) se splatností k 31. 12. 2025. Dluhopisy A ve výši 65 780 tis. Kč mají variabilní úrok vázaný na 3M PRIBOR a podíl na čistých výnosech z definovaného projektu. Dluhopisy B ve výši 65 780 tis. Kč mají fixní úrok 4,1% do data konečné splatnosti. Nezaplacené úroky činí k 31.12.2022 11 133 tis. Kč (k 31.12.2021: 4 507 tis. Kč) a jsou také vykázány v dlouhodobých závazcích. Na úrok z titulu podílu na čistých výnosech byla k 31. 12. 2022 a 31.12.2021 vytvořena rezerva viz odstavec 9.

Společnost v roce 2018 emitovala dlouhodobé dluhopisy v celkovém objemu 100 000 tis. Kč, z nichž k 31.12.2022 byly upsány dluhopisy v celkové výši 9 000 tis. Kč (k 31.12.2021: 9 000 tis. Kč). Dluhopisy nesou fixní úrok 6% a jsou splatné k 30.6.2023. Nezaplacené úroky k 31.12.2022 činí 420 tis. Kč (k 31.12.2021: 420 tis. Kč) a jsou splatné k 30.6. následujícího roku.

Společnost v roce 2022 eviduje dlouhodobé bankovní úvěry ve výši 133 674 tis. Kč (k 31.12.2021: 108 001 tis. Kč).

Jiné závazky k 31.12.2022 byly ve výši 73 156 tis. Kč (k 31.12.2021: 78 221 tis. Kč – viz odstavec 11) a zahrnují zejména:

- jistiny přijatých úvěrů od externích subjektů v celkové výši 64 156 tis. Kč (k 31. 12. 2021: 64 721 tis. Kč). Úroková sazba těchto úvěrů je 7,4 % a jsou splatné do 5 let. Nezaplacené úroky k těmto úvěrům k 31. 12. 2022 činí 1 716 tis. Kč (k 31. 12. 2021: 979 tis. Kč) a jsou splatné buď čtvrtletně nebo k ročnímu výročí konkrétní smlouvy.
- dlouhodobou část jistiny přijatého úvěru v částce 5 000 tis. Kč, který je úročen sazbou 4% se splatností do 30.6.2024. Nezaplacené úroky z této jistiny k 31.12.2022 činí 396 tis. (k 31.12.2021: 601 tis. Kč) a jsou splatné ročně k 30.6.

Dlouhodobé závazky za spřízněnými osobami viz odstavec 18.

## 11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Krátkodobé závazky jsou vykázány k 31. 12. 2022 v celkové výši 766 894 tis. Kč (k 31.12.2021: 431 285 tis. Kč).

Krátkodobé závazky z obchodního styku jsou vykázány k 31. 12. 2022 ve výši 523 tis. Kč (k 31.12.2021: 6 589 tis. Kč).

Krátkodobé závazky k úvěrovým institucím viz odst. 10.

Závazky vůči zaměstnancům ve výši 19 tis. Kč (k 31. 12. 2021: 19 tis. Kč) a závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění ve výši 7 tis. Kč (k 31.12.2021: 6 tis. Kč) odpovídají závazkům z prosincových mezd.

Dohadné účty pasivní k 31.12.2022 zahrnují zejména nevyfakturované náklady na různé poradenské služby vztahující se k roku 2022 (provize, ocenění vybraných majetkových účastí, právní služby, apod.).

Jiné závazky ve výši 271 488 tis. Kč (k 31.12.2021: 152 892 tis. Kč), zahrnuje zejména závazek vůči Fondu finančního trhu a pohledávek z titulu půjčky včetně příslušenství a ostatního závazku ve výši 250 596 tis. Kč (k



31.12.2021: 133 144 tis. Kč), dále a také závazek z titulu nákupu akcií ve výši 11 976 tis. Kč (k 31.12.2021: 11 665 tis. Kč).

Krátkodobé závazky za spřízněnými osobami viz odstavec 18.

## 12. SLUŽBY

(v tis. Kč)	
	2022
Ekonomické poradenství	20 269
Projektové náklady	6 314
Dočasné přidělení zaměstnanců	-
Ostatní	1 944
<b>Celkem</b>	<b>35 941</b>

Ekonomické poradenství zahrnuje odměnu auditorské společnosti TPA Audit s.r.o. za povinný audit individuální účetní závěrky a konsolidované výroční zprávy za rok 2022 v částce 298 tis. Kč včetně DPH.

## 13. ZAMĚSTNANCI

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců za rok 2022 činí 0,8 osoby.

Přehled zápujček, záruk a jiných výhod, které obdrželi členové představenstva, dozorčí rady a členové řídicích orgánů, je uvedený v bodě 1.

## 14. JINÉ PROVOZNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

Společnost k 31.12.2022 vykazuje jiné provozní náklady v celkové výši 61 253 tis. Kč, a to zejména odepsané postoupené pohledávky v celkové hodnotě 57 455 tis. Kč.

Společnost k 31.12.2022 vykazuje jiné provozní výnosy v celkové výši 58 478 tis. Kč, a to zejména výnos z postoupených pohledávek v celkové výši 58 478 tis. Kč.

## 15. NÁKLADY A VÝNOSY Z DLOUHODOBÉHO FINANČNÍHO MAJETKU

Výnosy z dlouhodobého finančního majetku zahrnují především přijaté dividendy od dceřiné společnosti Natland Pohledávková IV, MCM-IMMO a Bello v částce celkem 40 692 tis. Kč a výnosy z prodaných podílů ve společnostech ECFS Crediti Fund SICAV, MCM-IMMO, Projekt Dukelská a projekt Laurionova v částce celkem 47 463 tis. Kč.

Náklady zahrnující pořizovací ceny těchto prodaných podílů k 31. 12. 2022 činily 80 467 tis. Kč.

## 16. VÝNOSOVÉ ÚROKY

	(v tis. Kč)	
	2022	2021
Výnosové úroky – ovládaná a ovládající osoba	23 457	26 286
Výnosové úroky ostatní	7 928	7 464
<b>Celkem</b>	<b>31 385</b>	<b>33 750</b>

## 17. NÁKLADOVÉ ÚROKY

(v tis. Kč)



	2022	2022
Náklady z vydaných dluhopisů	7 165	4 016
Nákladové úroky – ovládaná nebo ovládající osoba	16 941	32 636
Ostatní úroky	45 873	17 646
<b>Celkem</b>	<b>62 814</b>	<b>54 298</b>

## 18. OSTATNÍ FINANČNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

Ostatní finanční výnosy zahrnují zejména výnosy z prodej cenných papírů (4 163tis. Kč), přijaté odměny za ručení a jednorázový výnos z rozpuštění závazku z titulu naběhlých úrokových nákladů v souvislosti se splněním rozvazovací podmínky dle dohody o narovnání.

Ostatní finanční náklady zahrnují zejména náklady z prodeje cenných papírů (46 106 tis. Kč), provize z přijatého financování a bankovní poplatky.

## 19. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost poskytla ručení za úvěry k 31.12.2022 v celkové výši 1 166 836 tis. Kč společně mimo skupinu. K největším věřitelům patří Banka Creditas a.s. s ručením do výše 197 600 tis. Kč a J&T Banka, a.s. s ručením do výše 450 000 tis. Kč.

Společnost eviduje podmíněný závazek do maximální výše 83 719 tis. Kč související s konečným vypořádáním dlouhodobého projektu, které povede ke snížení vlastního kapitálu společnosti. Společnost realizovala dividendové výnosy z tohoto projektu v letech 2018 až 2020 v celkové výši 608 482 tis. Kč. Společnost neúčtuje k 31.12.2022 o rezervě vzhledem k tomu, že nezná titul a způsob tohoto vypořádání ani konečnou částku.

## 20. PŘEHLED TRANSAKČÍ VE SKUPINĚ

Výnosy z transakcí se spřízněnými subjekty v roce 2022 činily 96 082 tis. Kč.

Celkové nákupy od spřízněných subjektů v roce 2022 činily 69 979 tis. Kč.

(v tis. Kč)

Dlouhodobé pohledávky	Účel	K 31.12.2022	K 31.12.2021
Digital people, a.s.	Úvěr + úroky	0	40 868
Prague City Golf, s.r.o.	Zápůjčka	18 527	14 000
EC Financial Services, a.s.	Zápůjčka	100 000	100 000
Reality Invest, spol. s.r.o.	Úvěr + úroky	0	310
Projekt Laurinova, s.r.o.	Úvěr	15 000	0
Natland energo holding, a.s.	Úvěr + úroky	94 179	92 674
IFISEKO s.r.o.	Úvěr + úroky	0	21 450
Meditý	Úroky	0	8
N Tower, a.s.	Úvěr + úroky	72 129	68 313
CPCFS, a.s.	Zápůjčka	0	20 815
<b>Celkem</b>		<b>299 835</b>	<b>358 438</b>



(v tis. Kč)

Dlouhodobé závazky	Účel	K 31.12.2022	K 31.12.2021
Natland Bonds s.r.o.	Úvěr + úroky	254 471	237 090

BELLO spol. s r.o.	Úvěr + úroky	0	125 209
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Opce	0	40 000
<b>Celkem</b>		<b>254 471</b>	<b>402 299</b>

(v tis. Kč)

Krátkodobé pohledávky	Účel	K 31.12.2022	K 31.12.2021
Reality Invest	Ostatní	497	497
Pohledávky FFT, s.r.o.	Úvěr + úroky	0	55
IFISEKO s.r.o.	Úvěr + úroky	21 450	0
Reality Invest, spol. s.r.o.	Úvěr + úroky	329	0
CPCFS, a.s.	Zápůjčka	39 226	0
CleverFarm, a.s.	Úvěr	10 511	21 505
Gauss Algorithmic, a.s.	Úvěr	1 994	6 606
EC Financial Services, a.s.	Obchodní	0	625
EC Financial Services, a.s.	Úroky	10 000	8 000
Natland Majetková, a.s.	Ostatní	0	2 737
Natland Majetková, a.s.	Obchodní	0	2 575
Pohledávky FFT, s.r.o.	Ostatní	350	0
Natland Pohledávková IV.	Ostatní	13	13
Natland Pohledávková V	Ostatní	0	366
Natland Management, s.r.o.	Ostatní	20 374	1 201
Gaspera, s.r.o.	Ostatní	20	0
Inferity, s.r.o.	Ostatní	1	1
Natland EPI, s.r.o. (Dům Na Hřebenkách, s.r.o.)	Ostatní	6	5
Company New, a.s.	Ostatní	180 839	136 338
ECFS Credit Fund SICAV, a.s.	Úvěr + úroky	0	1 043
Prague City Golf support, s.r.o.	Úvěr + úroky	0	930
CleverMaps, a.s.	Úvěr + úroky	5 089	3 041
Company New, a.s.	Úvěr	59 455	20 705
<b>Celkem</b>		<b>350 154</b>	<b>206 243</b>

(v tis. Kč)

Krátkodobé závazky	Účel	K 31.12.2022	K 31.12.2021
Raška Family Assets s.r.o.	Dividenda	0	2 300
Natland Pohledávková II	Ostatní	195	195
Natland Rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Ostatní	17 785	0
Natland Rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Úvěr + úroky	153 378	40 128
BELLO spol. s r.o.	Úvěr + úroky	127 608	0
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Opce	40 000	0
Natland Pohledávková IV	Úvěr + úroky	0	14 002
EC Financial Services, a.s.	Úvěr + úroky	74 535	83 562
CPCFS a.s.	Úvěr + úroky	15 020	0
Inferity, s.r.o.	Ostatní	4	4
Dům Na Hřebenkách, s.r.o.	Ostatní	0	1
Projekt Laurinova, s.r.o.	Ostatní	0	10
Pohledávky FFT, s.r.o.	Ostatní	2 500	20 000
<b>Celkem</b>		<b>431 025</b>	<b>160 202</b>



## 21. SOUDNÍ SPORY

K 31. 12. 2022 se společnost neúčastnila žádného soudního sporu, jehož rozhodnutí by mělo podstatný dopad na společnost.

## 22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Po datu účetní závěrky nastaly tyto významné události, a to:

V druhé polovině února 2022 začalo Rusko válku proti Ukrajině. Tato skutečnost měla za následek přerušení dodavatelských řetězců a významný nárůst cen surovin. Došlo ke zmrazení obchodní spolupráce s Ruskem a zavedení sankcí ze strany západních států.

Řada odvětví bude zasažena následky války. V současné době není zřejmé, jak dlouho bude válka trvat. Z tohoto důvodu nelze v současné době plně posoudit důsledky ruské agrese na Ukrajině na situaci skupiny a její finanční pozici. Na základě budoucího vývoje může mít situace negativní dopady i na naši společnost.

Vedení společnosti zvážilo potenciální dopady války na Ukrajině na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání skupiny. Vzhledem k tomu byla konsolidovaná účetní závěrka k 31. 12. 2022 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti. Posoudili jsme výše zmíněné události a neidentifikovali jsme skutečnosti, které by měly mít vliv na tuto účetní závěrku z titulu následných událostí.

Z charakteru podnikatelské činnosti společnosti se nedomníváme, že by existovala významná nejistota ohrožující going concern společnosti.

