



Zpráva nezávislého auditora

Natland Group, SE

za ověřované období
od 1.1.2021 do 31.12.2021

Identifikace účetní jednotky

Firma: **Natland Group, SE**
IČ: 02936992
Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, 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, 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



Natland Group, SE

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2021 sestavená v souladu
s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví přijatými právem Evropské unie

Datum sestavení: 29. července 2022



Statutární orgán

Tomáš Raška

Ing. David Manych

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI

(tis. Kč)

k 31. 12.

	Bod	2021	2020
Aktiva			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	9	134 593	54 434
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	10	223 204	77 240
Zápůjčky a úvěry společnostem mimo skupinu	11	158 559	206 385
Zápůjčky a úvěry společnostem pod podstatným vlivem	12	48 075	29 308
Zápůjčky a úvěry ovládaným a řízeným společnostem	13	365 459	467 336
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty			
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	7,8,14	2 169 901	2 146 881
Ostatní dlouhodobá finanční aktiva	8,14	150 869	97 358
Opce	8,14	3 334	10 718
Cenné papíry určené k obchodování	8,14	41 274	61 724
Nehmotná aktiva		22	53
Pozemky, budovy a zařízení		3 892	2 510
Aktiva celkem		3 299 182	3 153 947
Závazky			
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	15	80 408	71 283
Zápůjčky a úvěry od bank a ostatních regulovaných finančních institucí	16	418 346	498 051
Jiné zápůjčky	18	304 126	331 827
Finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty			
Dluhové cenné papíry	14,17	386 958	299 909
Ostatní závazky		8 759	4 853
Rezervy	19	157 963	142 519
Závazky celkem		1 356 560	1 348 442
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	20	5 101	5 051
Emisní ažio		11 449	11 449
Výsledek hospodaření běžného období		155 075	167 622
Nerozdělený zisk		1 007 385	857 772
Ostatní kapitálové fondy		763 611	763 611
Vlastní kapitál celkem		1 942 621	1 805 505
Vlastní kapitál a závazky celkem		3 299 181	3 153 947



KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY A ÚPLNÉM VÝSLEDKU (tis. Kč)

za rok končící 31. 12.

	Bod	2021	2020
Čistý výnos/(ztráta) z prodeje a přecenění dceřiných a přidružených společností a ostatních investic a derivátů, z toho:	21	149 464	139 465
- realizované tržby z prodeje investic		87 958	291 257
- náklady na prodané investice		-78 960	-261 775
- nerealizovaný zisk z přecenění na reálnou hodnotu		140 466	109 983
Výnosové úroky vypočtené metodou efektivní úrokové míry		40 174	65 892
Výnosy z dividend	22	66 379	158 984
Výnosy z pohledávek		220 732	51 415
Ostatní finanční výnosy		2 531	14 876
Nákladové úroky		-56 716	-52 676
Ostatní finanční náklady		-7671	-6 701
(Tvorba)/Rozpuštění rezerv		-18 130	-31 073
Opravné položky a odpis pohledávek		-224 459	-144 565
Výsledek hospodaření z finanční činnosti		174 309	195 617
Tržby z prodeje služeb	23	50 293	49 192
Ostatní výnosy	23	9 733	17 284
Projektové náklady		-4 502	-13 814
Osobní náklady	24	-24 779	-21 147
Administrativní a ostatní obecné náklady	25	-47 425	-54 983
Ostatní výnosy a náklady		-16 680	-23 983
Výsledek hospodaření před zdaněním		157 629	172 149
Daň z příjmů	26	-2 554	-4 527
Výsledek hospodaření po zdanění		155 075	167 622
Ostatní úplný výsledek			
Položky, které budou upraveny ve výkazu zisku a ztráty v následujících účetních obdobích:		-	-
Kurzové rozdíly z přepočtu cizoměnových operací			
Daňový efekt		-	-
Ostatní úplný výsledek po zdanění připadající akcionáři		-	-
Úplný výsledek po zdanění připadající akcionáři celkem		155 075	167 622



Natland Group, SE

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2021

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

(tis. Kč)

k 31. prosinci 2021

	Bod	Základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Výsledek hospodaření běžného období	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1. lednu 2020		5 051	11 449	763 611	746 527	169 309	1 695 947
Dividendy		-	-	-	-44 767	-13 381	-58 148
Převod výsledku hospodaření		-	-	-	155 928	-155 928	0
Zisk po zdanění		-	-	-	84	-	84
Stav k 31. prosinci 2020		5 051	11 449	763 611	857 772	167 622	1 805 505
Dividendy		-	-	-	-	-20 407	-20 407
Převod výsledku hospodaření		-	-	-	147 215	-147 215	0
Ostatní úpravy		50	-	-	-2 398	-	-2 348
Zisk po zdanění		-	-	-	-	155 075	155 075
Stav k 31. prosinci 2021		5 101	11 449	763 611	1 007 385	155 075	1 942 621



KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

(tis. Kč)

za rok končící 31. 12.

	2021	2020
Peněžní toky z provozní činnosti:		
Výsledek hospodaření běžného období před zdaněním (+/-)	157 629	172 149
Úpravy o nepeněžní operace:		
Dopad změn kurzových rozdílů na peněžní prostředky		
Změna stavu opravných položek, rezerv	7 955	32 037
Odpisy stálých aktiv	1 321	149 785
Výnosové úroky	-40 174	-65 892
Výnosy z dividend	-66 379	-158 984
Nákladové úroky	56 716	52 676
Změny v pracovním kapitálu:		
Změna stavu půjček ovládaným společností a společností s podstatným vlivem	36 401	463 609
Změna stavu půjček mimo skupinu	55 300	-28 658
Změna stavu finančních aktiv v reálné hodnotě ve výkazu komplexního výsledku hospodaření	-109 697	-565 070
Změna stavu obchodních a ostatních pohledávek	-138 476	586 305
Změna stavu finančních závazků v reálné hodnotě ve výkazu komplexního výsledku hospodaření	94 307	138 643
Změna stavu v obchodních a ostatních závazcích	2 748	-548 592
Přijaté úroky	27 561	49 025
Přijaté dividendy	66 379	158 984
Zaplacené úroky	-47 725	-103 939
Platby na daň z příjmů	1 523	4 178
Peněžní toky z provozní činnosti:	105 388	336 257
Peněžní toky z investiční činnosti:		
Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-2 671	-511
Peněžní toky z investiční činnosti:	-2 671	-511
Peněžní toky z finanční činnosti:		
Změny základního kapitálu	50	-
Výplacené podíly na zisku	-21 107	-52 836
Ostatní změny vlastního kapitálu	0	84
Čerpání bankovních úvěrů	63 000	124 000
Splátky bankovních úvěrů	-97 376	-441 673
Splátky ostatních úvěrů	32 875	-14 600
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-22 558	-385 025
Čisté zvýšení/(snížení) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	80 159	-49 279
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 1. lednu	54 434	103 713
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 31. 12.	134 593	54 434



Příloha ke konsolidované účetní závěrce

1.	Obecné informace o skupině	1
2.	Východiska pro vypracování konsolidované účetní závěrky	2
2.1.	Konsolidovaná účetní závěrka	2
2.2.	Východiska pro konsolidaci.....	2
3.	Významné účetní zásady	3
3.1.	Finanční nástroje	3
3.2.	Vykazování výnosů	8
3.3.	Daně.....	9
3.4.	Transakce v cizích měnách	10
3.5.	Leasing.....	10
3.6.	Výpůjční náklady	11
3.7.	Rezervy.....	11
4.	Změny účetních metod	12
4.1.	Aplikace nových účetních standardů IFRS v roce 2021	12
4.2.	Nové standardy IFRS a interpretace IFRIC, jež dosud nejsou závazné, resp. nebyly schváleny EU	13
5.	Významné účetní úsudky, odhady a předpoklady	15
6.	Informace o skupině.....	16
7.	Investice do dceřiných a přidružených společností	17
8.	Nové akvizice a prodeje investic.....	19
9.	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	20
10.	Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	20
11.	Zápůjčky a úvěry společností mimo skupinu	21
12.	Zápůjčky a úvěry společností pod podstatným vlivem	21
13.	Zápůjčky a úvěry ovládaným a řízeným společností	22
14.	Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	22
14.1.	Hierarchie reálné hodnoty	22
14.2.	Oceňovací postupy pro ocenění na úrovni 3	23
15.	Závazky z obchodního styku a OSTATNÍ závazky.....	24
16.	Zápůjčky a úvěry od bank a ostatních regulovaných finančních institucí	25
17.	Finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	25
18.	Jiné zápůjčky	26
19.	Rezervy	26
20.	Vlastní kapitál.....	26
21.	Čistý zisk/(ztráta) z prodeje a přecenění dceřiných a přidružených společností a jiných investic	27
22.	Výnosy	27
23.	Výnosy ze smluv se zákazníky	27
24.	Osobní náklady	28
25.	Administrativní a ostatní náklady	28
26.	Daň z příjmů.....	28
27.	Majetek a závazky nevykázané v rozvaze.....	28
28.	Řízení finančních rizik.....	29
29.	Informace o spřízněných osobách	31
30.	Významné události po datu účetní závěrky	34



1. OBECNÉ INFORMACE O SKUPINĚ

Konsolidovaná účetní závěrka skupiny se skládá z mateřské společnosti Natland Group, SE (dále jen "Natland" nebo "mateřská společnost") a jejích dceřiných společností (společně dále jen "Skupina") za období k 31. prosinci 2021.

Hlavním předmětem činnosti Skupiny je investování do majetkových účastí v perspektivních středně velkých podnicích a rezidenčního developmentu, do zajímavých projektů v rané fázi vývoje, ale i do společností ve složitě ekonomické situaci. Své aktivity provozuje převážně v České republice.

Osoby podílející se na základním kapitálu Skupiny k 31. prosinci 2021:

Akcionář	Podíl k 31. prosinci 2021
Raška Family Assets s.r.o.	90,6 %
Ing. Karel Týc	7,9 %
Ing. David Manych	1,5 %

Konsolidovaná účetní závěrka skupiny Natland Group, SE je zároveň součástí konsolidace mateřské společnosti Raška Family Assets s.r.o., která získala majoritní podíl ve skupině Natland Group, SE dne 26. června 2020.

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2021:

Představenstvo	
Předseda:	Tomáš Raška, MBA, LL.M.
Člen:	Ing. David Manych
Člen:	Ing. Jana Sečkářová

Dozorčí rada	
Předseda:	Mgr. Lukáš Sobotka
Člen:	Petr Viček
Člen:	Petr Bartoň



2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

2.1. Konsolidovaná účetní závěrka

Konsolidovaná účetní závěrka byla zpracována podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (dále jen „IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií.

Příložená konsolidovaná účetní závěrka byla zpracována v souladu s předpokladem neomezeného trvání účetní jednotky.

Účetní období Skupiny je od 1. ledna do 31. prosince.

Skupina zvolila prezentaci všech aktiv a závazků ve Výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2021 a 2020 podle likvidity, jelikož tato prezentace poskytuje spolehlivější a relevantní informace.

2.2. Východiska pro konsolidaci

Konsolidovaná účetní závěrka byla zpracována na principu historických pořizovacích cen, s výjimkou finančních investic a derivátů, které jsou oceněny reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů.

Skupina vyhodnotila, že je investiční jednotkou v souladu s definicí IFRS 10, jelikož její aktivity jsou zaměřeny na

- a) získávání finančních prostředků od jednoho nebo více investorů za účelem poskytování služeb správy investic tomuto investorovi (investorům),
- b) se svému investorovi (investorům) zavazuje, že jejím obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího,
- c) oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty.

Princip definice investiční jednotky také předpokládá, že investiční jednotka nemá v úmyslu držet své investice po neomezenou dobu, drží je pouze po dobu omezenou. V případě investic nebo dluhových nástrojů s potenciálem neomezeného držení musí mít investiční jednotka zdokumentovanou výstupní strategii.

Investiční jednotka/Skupina oceňuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě oceňování reálnou hodnotou a to tak, že poskytuje investorům informace o reálné hodnotě a vykazuje informace o reálné hodnotě interně pro klíčové vedení účetní jednotky.

Mateřská společnost plně konsoliduje dceřiné společnosti, které poskytují mateřské společnosti nebo jiným stranám služby nebo činnosti související s investicemi.

Dceřiné společnosti zahrnuté do konsolidačního celku jsou dále popsány v bodě 5

Investice do dceřiných společností oceněné v reálné hodnotě jsou dále popsány v bodě 6.

Vzájemné vztahy mateřské společnosti a plně konsolidovaných dceřiných společností k dceřiným společnostem, které jsou vykázány jako investice v reálné hodnotě, jsou plně vykázány v jednotlivých položkách aktiv, závazků, nákladů a výnosů v konsolidované účetní závěrce.

Vzájemné vztahy mateřské společnosti a plně konsolidujících dceřiných společností jsou v rámci sestavení konsolidované účetní závěrky plně vyliminovány včetně nerealizovaných zisků.

Částky uvedené v této konsolidované účetní závěrce jsou vykázány v tisících korunách českých a všechny hodnoty jsou zaokrouhleny na nejbližší tisíc (tis. Kč), pokud není uvedeno jinak.



3. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY

Základní účetní postupy použité při přípravě konsolidované účetní závěrky jsou popsány níže. Tyto účetní postupy byly aplikovány konzistentně ve všech významných ohledech na všechny vykazované roky.

3.1. Finanční nástroje

Finanční aktiva představují zejména hotovost, kapitálové nástroje, jiné účetní jednotky nebo smluvní právo přijmout hotovost či jiné finanční aktivum.

Finanční závazky jsou zejména smluvní závazky dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum.

Finanční aktiva a závazky jsou ve Výkazu o finanční situaci vykázány podle likvidity. V příloze jsou finanční závazky a aktiva jsou prezentována jako krátkodobá nebo dlouhodobá. Finanční aktiva jsou klasifikována jako krátkodobá, pokud je Skupina hodlá realizovat během 12 měsíců od rozvahového dne nebo pokud neexistuje dostatečná jistota, že finanční aktiva bude Skupina držet déle než 12 měsíců od rozvahového dne.

Finanční závazky jsou prezentovány jako krátkodobé, pokud jsou splatné do 12 měsíců od rozvahového dne.

V rámci krátkodobých aktiv a závazků jsou také prezentovány aktiva a závazky držené k obchodování.

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vzájemně započteny a výsledná čistá výše je uvedena na rozvaze, pokud existuje právně vymahatelný nárok vykázané částky započítat a Skupina má zároveň v úmyslu provést vypořádání v čisté výši nebo realizovat finanční aktiva a vypořádat finanční závazky současně.

Peníze a krátkodobé vklady ve výkazu o finanční situaci tvoří peníze na bankovních účtech, pokladní hotovost a ceniny. Pro účely konsolidovaného výkazu peněžních toků zahrnují peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty pokladní hotovost, krátkodobé vklady na bankovních účtech po zohlednění záporných zůstatků na kontokorentních účtech, protože jsou považovány za součást řízení finančních prostředků.

3.1.1. Prvotní zaúčtování

Skupina zaúčtuje finanční nástroj v okamžiku, kdy se stane účastníkem smluvního vztahu týkajícího se daného finančního nástroje.

V případě finančních aktiv oceněných reálnou hodnotou proti výnosům nebo nákladům se nákup nebo prodej s obvyklým termínem dodání účtuje k datu obchodu, u finančních aktiv neoceněných reálnou hodnotou k datu vypořádání. Koupě nebo prodej s obvyklým termínem dodání je koupě nebo prodej finančního aktiva podle smlouvy, jejíž podmínky vyžadují dodání aktiva ve lhůtě stanovené v obecné rovině zákonem nebo konvencemi daného trhu. Mezi datem obchodu a datem vypořádání jsou finanční nástroje neoceňované reálnou hodnotou proti výnosům nebo nákladům ale přeceňované způsobem, který odpovídá kategorii, do které byly klasifikovány (viz. níže).

Klasifikace finančních nástrojů při prvotním zaúčtování závisí na jejich smluvních podmínkách a obchodním modelu pro řízení finančních nástrojů, jak je popsáno níže. Finanční nástroje se prvotně oceňují reálnou hodnotou, která se (s výjimkou finančních aktiv a finančních závazků oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVPL)) zvyšuje, resp. snižuje o transakční náklady. Pohledávky z obchodních vztahů se oceňují transakční cenou. Pokud se reálná hodnota finančních nástrojů při prvotním vykazání liší od transakční ceny, účtuje Skupina o zisku nebo ztrátě v den 1, tj. zaúčtuje rozdíl mezi transakční cenou a reálnou hodnotou do čistého zisku z obchodních operací. Je-li reálná hodnota stanovena na základě modelů, u nichž některé vstupy nejsou objektivně zjištělné, rozdíl mezi



transakční cenou a reálnou hodnotou se vykáže ve výkazu zisku a ztráty, až když je vstup objektivně zjistitelný nebo když je finanční nástroj odúčtován.

3.1.2. Finanční aktiva

Finanční aktiva jsou členěna do dvou základních kategorií (a) v naběhlé hodnotě a (b) v reálné hodnotě v závislosti na tom, zda jsou finanční aktiva držena k obchodování, nebo zda jsou držena v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet aktiva za účelem získání smluvních peněžních toků.

Skupina klasifikuje aktiva do následujících kategorií:

a) ocenění finančního aktiva v naběhlé hodnotě

V této kategorii jsou zahrnuta finanční aktiva, u nichž má Skupina strategii držet je za účelem získávání smluvních peněžních toků, které se skládají jak z platby jistiny, tak z úroků. Příklady takových finančních aktiv jsou úvěry, cenné papíry držené do splatnosti, pohledávky z obchodních vztahů.

Očekávané úvěrové ztráty, kurzové rozdíly a úrokové výnosy jsou vykázány ve výsledku hospodaření.

b) ocenění finančního aktiva v reálné hodnotě přeceňované do výsledku hospodaření

Kategorie finančních aktiv, u kterých má Skupina strategii aktivně obchodovat s aktivem. Příjem smluvních peněžních toků není hlavním cílem strategie. Příkladem takového finančního aktiva jsou cenné papíry k obchodování a nezajišťovací deriváty. Opravné položky nejsou kalkulovány ani vykázány. Změny v reálné hodnotě a kurzové rozdíly jsou vykázány ve výsledku hospodaření.

Změny reálné hodnoty finančních investic v reálné hodnotě do výsledku hospodaření se vykazují v položce Čistý výnos/(ztráta) z prodeje a přecenění dceřiných a přidružených společností a ostatních investic a derivátů.

Ocenění

Od 1. ledna 2018 Skupina oceňuje finanční aktiva naběhlou hodnotou pouze v případě, že jsou splněny obě následující podmínky:

- finanční aktivum je drženo v souladu s obchodním modelem, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem inkasa smluvních peněžních toků;
- smluvní podmínky finančního aktiva vedou ke stanoveným datům ke vzniku peněžních toků, jež jsou výhradně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Níže jsou tyto podmínky popsány podrobněji.

Posouzení obchodního modelu

Skupina posuzuje svůj obchodní model na úrovni, která nejlépe reflektuje způsob, jak jsou řízeny skupiny finančních aktiv za účelem splnění podnikatelského cíle.

Model není posuzován na úrovni jednotlivých finančních nástrojů, ale na úrovni portfolií, přičemž se zohledňují objektivně zjistitelné faktory, jako např.:

- jak je hodnocena výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a jak jsou předkládány klíčovému vedení Skupiny;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu (a finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu), a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři (například zda jsou odměny založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích);



- důležitým aspektem při posuzování obchodního modelu je rovněž očekávaná četnost, hodnota a načasování prodejů.

Popis portfolia	Držba aktiva výhradně s cílem inkasovat smluvní peněžní toky	Držba aktiva s cílem inkasovat smluvní peněžní toky a prodat aktivum	Zisk z pohybů tržní ceny
Vklady u bank	Ano	Ne	Ne
Úvěry a pohledávky	Ano	Ano	Ne
Obchodní podíly	Ne	Ano	Ne

Test SPPI

Druhým krokem při klasifikaci finančních aktiv je posouzení smluvních peněžních toků finančního aktiva z hlediska toho, zda splňují test SPPI („solely payments of principal and interest“). Test charakteristik peněžních toků vychází ze smluvních podmínek finančního aktiva, tj. z toho, zda aktivum ke stanoveným datům generuje peněžní toky, které jsou výhradně splátkami jistiny a úroků z nesplacené jistiny. Test zahrnuje také analýzu změn načasování nebo výše plateb. Je nutné posoudit, zda peněžní toky před změnou a po ní představují pouze splátky nominální částky jistiny a související úroky.

„Jistina“ je pro účely tohoto testu definována jako reálná hodnota finančního aktiva při prvotním zaúčtování a během trvání finančního aktiva se může měnit (např. v případě splátek jistiny nebo amortizace prémie či diskontu).

Skupina při provádění testu SPPI uplatňuje úsudek a posuzuje relevantní faktory, jako je měna, v níž je finanční aktivum vyjádřeno, nebo délka období, na které je stanovena úroková sazba.

Naopak smluvní podmínky, které představují více než minimální („de minimis“) expozici vůči riziku nebo volatilitě smluvních peněžních toků a které nesouvisejí se základním úvěrovým ujednáním, nevedou ke vzniku smluvních peněžních toků, jež jsou výhradně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny. V těchto případech se finanční aktivum musí ocenit reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Odúčtování

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum z výkazu o finanční situaci v případě, že došlo k expiraci práva na smluvní platby nebo k převodu finančního aktiva (buď převedením práv na smluvní platby z finančního aktiva vyplývající, nebo přijetím smluvního závazku převést všechny smluvní platby vyplývající z finančního aktiva na třetí stranu).

Pokud k převodu došlo a účetní jednotka převedla zároveň podstatnou část rizik a výnosů, je finanční aktivum odúčtováno.

Pokud si účetní jednotka ponechala podstatnou část rizik a výnosů, finanční aktivum zůstává zachyceno v rozvaze společnosti.

V případech, kdy nedošlo ani k převodu ani k ponechání podstatné části rizik a výnosů (a účetní jednotka si ponechala kontrolu nad finančním aktivem), účetní jednotka účtuje o finančním aktivu v rozsahu, v jakém se podílí na rizicích a výnosech.



Znehodnocení finančních aktiv

Skupina oceňuje k datu každé rozvahy, zda nedošlo ke snížení hodnoty finančního majetku nebo skupin finančního majetku. Přístup ke snížení hodnoty finančního majetku podle IFRS 9 vychází z očekávaného modelu úvěrové ztráty. Tento model snížení hodnoty se vztahuje k finančnímu majetku následně oceňovanému v zůstatkové ceně nebo finančnímu majetku oceňovanému v reálné hodnotě prostřednictvím ostatních částí výsledku:

- a) dluhová aktiva v naběhlé hodnotě (pohledávky z obchodních vztahů, úvěry, dluhové cenné papíry),
- b) smluvní aktiva a smlouvy o finančních zárukách,
- c) bankovní účty a termínované vklady.

Skupina vykazuje očekávané úvěrové ztráty buď jako dvanáctiměsíční nebo na dobu jejich životního cyklu, v závislosti na tom, zda došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika od počátečního vykazování (nebo když byly závazek nebo záruky uzavřeny).

Pro účely použití modelu očekávaných úvěrových ztrát je portfolio finančních aktiv rozděleno do tří stupňů (Stupeň 1, 2, 3) nebo je zařazeno do POCI (purchased or originated credit impaired).

Stupeň 1: Při prvotním zaúčtování finančního aktiva Skupina vytvoří opravnou položku na 12m ECL (expected credit loss). Do úrovně 1 se zařazují také finanční aktiva, u nichž došlo ke snížení úvěrového rizika, takže byly do této skupiny převedeny z úrovně 2.

Stupeň 2: Jestliže se u finančního aktiva za dobu od jeho prvotního zaúčtování významně zvýšilo úvěrové riziko, Skupina vytvoří opravnou položku na LTECL. Do úrovně 2 se zařazují také finanční aktiva, u nichž došlo ke snížení úvěrového rizika, takže byly do této skupiny převedeny z úrovně 3.

Stupeň 3: Do této skupiny patří znehodnocené úvěry. Skupina tvoří opravnou položku na LTECL.

POCI: Nakoupená nebo vzniklá úvěrově znehodnocená finanční aktiva jsou finanční aktiva, která jsou znehodnocena již při prvotním zaúčtování. POCI se prvotně oceňují reálnou hodnotou, související úrokový výnos se následně účtuje s použitím efektivní úrokové míry upravené o úvěrové riziko. Očekávané úvěrové ztráty se zaúčtují nebo zruší pouze v rozsahu, který odpovídá jejich následné změně.

3.1.3. Finanční závazky

Finanční závazky jsou členěny do dvou základních kategorií (a) v naběhlé hodnotě a (b) v reálné hodnotě do výsledku hospodaření.

Zatřídění do uvedených kategorií je určováno obdobně jako pro finanční aktiva.

Všechny finanční závazky se při prvotním zaúčtování oceňují reálnou hodnotou a v případě dluhopisů, resp. úvěrů a finančních výpomocí nebo závazků sníženou o náklady spojené s emisí, resp. poskytnutím úvěru nebo finanční výpomocí nebo závazku.

Mezi finanční závazky Skupiny patří závazky z obchodního styku a ostatní závazky, úvěry a finanční výpomocí včetně kontokorentů a finančních derivátů.



Bankovní úvěry a finanční výpomoci

Po prvotním vykázání se úročené úvěry, dluhopisy a finanční výpomoci následně přeceňují zůstatkovou hodnotou, a to s použitím metody efektivní úrokové sazby. Zisky a ztráty se účtují do výsledku hospodaření jednak v okamžiku, kdy dojde k odúčtování závazku a jednak prostřednictvím odpisů.

Při výpočtu zůstatkové hodnoty se berou v úvahu všechny diskonty nebo prémie z pořízení investice a poplatky a náklady, které tvoří součást efektivní úrokové sazby (EIR). Amortizace EIR je součástí finančních nákladů ve výkazu zisku a ztráty.

Závazky z obchodního styku a jiné závazky

Závazky z obchodního styku se vykazují v nominální hodnotě.

Odúčtování

Účetní jednotka odúčtuje finanční závazek z výkazu o finanční situaci v případě, že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost. Směna mezi stávajícím dlužníkem a věřitelem dluhového nástroje s výrazně rozdílnými podmínkami se musí zaúčtovat jako zánik původního finančního závazku a zaúčtování nového finančního závazku. Rozdíl mezi příslušnými účetními hodnotami se účtuje do výnosů nebo nákladů.

3.1.4. Investice do dceřiných a přidružených společností

V souvislosti se způsobem konsolidace v souladu s definicí IFRS 10 blíže popsáným v odstavci 2.2. se investice do dceřiných společností účtují jako finanční nástroje oceněné reálnou hodnotou vykázanou proti účtům nákladů nebo výnosů. Skupina používá výjimku z uplatnění ekvivalenční metody podle IAS 28 pro své investice do přidružených podniků a společných podniků. Místo toho Skupina oceňuje své investice do přidružených podniků reálnou hodnotou přeceňovanou do výsledku hospodaření.

3.1.5. Ocenění reálnou hodnotou

K datu rozvahy Skupina přeceňuje finanční nástroje, například investice v dceřiných a přidružených společnostech, finanční deriváty a dluhové cenné papíry na reálnou hodnotu.

Reálná hodnota je cena, která by byla získána při prodeji aktiva nebo uhrazena při převodu závazku v běžné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Ocenění reálnou hodnotou předpokládá, že transakce spočívající v prodeji aktiva či převodu závazku probíhá buď:

- na hlavním trhu pro dané aktivum či závazek, nebo
- při neexistenci hlavního trhu na nejvýhodnějším trhu pro dané aktivum či závazek.

Účetní jednotka stanoví reálnou hodnotu aktiva nebo závazku za použití předpokladů, které by při oceňování aktiva nebo závazku použili účastníci trhu, přičemž se předpokládá, že účastníci trhu jednají ve svém nejlepším ekonomickém zájmu.

Při oceňování nefinančních aktiv reálnou hodnotou se zohledňuje schopnost účastníka trhu vytvářet ekonomické užítky prostřednictvím nejvyššího a nejlepšího využití aktiva nebo za pomoci jeho prodeje jinému účastníkovi trhu, který použije aktivum s ohledem na jeho nejvyšší a nejlepší využití.

Skupina používá techniky ocenění, které jsou přiměřené okolnostem a pro něž jsou k dispozici dostatečné údaje, umožňující stanovení reálné hodnoty, při maximalizaci využití relevantních pozorovatelných vstupů a minimalizaci využití vstupů nepozorovatelných.

Všechna aktiva a závazky, u nichž se reálná hodnota stanovuje nebo vykazuje v účetních výkazech, se zařazují do hierarchie reálných hodnot jako vstupní údaje s nejnižší úrovní, které jsou významné pro celkové ocenění



- Úroveň 1 - Ceny kotované (neupravené) na trhu u stejných aktiv nebo závazků
- Úroveň 2 - Oceňovací techniky, pro které vstupní údaje s nejnižší úrovní, které jsou významné pro celkové ocenění, jsou přímo či nepřímo pozorovatelné
- Úroveň 3 - Oceňovací techniky, pro které vstupní údaje s nejnižší úrovní, které jsou významné pro celkové ocenění, jsou nepozorovatelné

U aktiv a pasiv vykazovaných v účetní závěrce opakovaně Skupina ke konci každého účetního období vyhodnotí, zdali došlo k přesunům mezi úrovněmi hierarchie přehodnocením kategorizace (na základě vstupních údajů s nejnižší úrovní, které jsou významné pro celkové ocenění).

Pro účely zveřejnění informací o reálných hodnotách Skupina určí vhodné třídy aktiv a závazků na základě faktorů jako je povaha, vlastnosti a rizika aktiva či závazku a úroveň výše uvedené hierarchie reálných hodnot.

3.2. Vykazování výnosů

3.2.1. Čistý výnos/(ztráta) z prodeje a přecenění dceřiných a přidružených společností a ostatních investic

V této položce jsou obsaženy změny reálné hodnoty finančních aktiv a finančních závazků určených k obchodování případně položky vykazované při počátečním zaúčtování v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty a nezahrnuje přijaté a vyplacené úroky a dividendy.

3.2.2. Výnosy z dividend

Výnosy z dividend jsou účtovány k datu účinnosti nároku na jejich výplatu, nebo pokud toto datum není určeno, pak v okamžiku, kdy je založeno právo přijmout jejich úhradu. Výnosy z dividend se účtují v hrubé výši, neboť jsou osvobozeny od srážkové daně, která je vykazována zvlášť ve výkazu o úplném výsledku.

3.2.3. Úrokové výnosy

Úrokové výnosy a náklady ze všech finančních nástrojů oceněných zůstatkovou hodnotou jsou vykazovány za použití metody efektivní úrokové míry. Efektivní úroková míra je míra, kterou se diskontují očekávané peněžní toky (bez zohlednění očekávaných úvěrových ztrát) po očekávanou dobu životnosti finančního nástroje na současnou hodnotu finančního aktiva nebo závazku. Úrokové výnosy se účtují do finančních výnosů ve výkazu zisku a ztráty.

3.2.4. Výnosy ze smluv se zákazníky

Výnosy jsou vykazovány, když Skupina uspokojila splnění závazku a částka výnosu může být spolehlivě oceněna. Skupina bude výnos vykazovat v částce, která odráží plnění, u kterého subjekt čekává, že na něj bude mít nárok (po snížení očekávaných slev) výměnou za převod zboží a služeb na odběratele.

Skupina vykazuje převážně výnosy z manažerských služeb zahrnujících všeobecnou podporu managementu, strategické poradenství a plánování, služby k zajištění předmětu podnikání a jeho dalšího rozvoje, zajištění jednotných dodávek v rámci Skupiny, podpora v oblasti IT, financí a controllingu a lidských zdrojů a jiné, a jsou fakturovány nekonsolidovaným dceřiným společností (viz odst. 6).

Skupina převádí užitky spojené se službou na zákazníka průběžně, a tudíž i průběžně účtuje výnosy na základě kvantifikace toho, do jaké míry již splnila svou povinnost plnit. Kvantifikace se provádí způsobem, který nejuvěrněji reflektuje výkony skupiny při převádění vlády nad službami na zákazníka.

Pro kvantifikaci míry splnění jednotlivých průběžně plněných povinností skupina používá metodů založenou na vstupních údajích. Zvolenou metodu uplatňuje konzistentně pro obdobné



povinnosti plnit a za podobných okolností. Na konci každého účetního období skupina znovu vyhodnocuje, do jaké míry již danou průběžně plněnou povinnost splnila.

3.3. Daně

Splatná daň z příjmů

Splatné daňové závazky a pohledávky za běžné období se oceňují částkou, kterou skupina podle očekávání uhradí správci daně, resp. částkou, kterou od něj obdrží. Stanovení výše splatných daňových pohledávek a závazků vychází ze sazby daně z příjmů a z daňové legislativy platné k datu účetní závěrky v zemích, kde Skupina působí a generuje zdanitelné příjmy.

V případě, že se splatná daň týká položek, které se účtují přímo na vrub nebo ve prospěch vlastního kapitálu, účtuje se tato daň rovněž přímo do vlastního kapitálu, nikoli do výnosů, resp. do nákladů. Vedení pravidelně vyhodnocuje pozice v daňových příznacích v souvislosti se situacemi, kdy platné daňové předpisy umožňují různé interpretace a v odůvodněných případech tvoří opravné položky.

Odložená daň

Odložené daňové pohledávky a závazky se počítají pro každou společnost ve skupině zvlášť s použitím závazkové metody ze všech přechodných rozdílů mezi daňovou základnou aktiv a závazků a jejich hodnotou stanovenou pro účely účetního výkaznictví.

Odložené daňové závazky se účtují u všech zdanitelných přechodných rozdílů

- s výjimkou případů, kdy odložený daňový závazek vzniká v důsledku počátečního rozpoznání goodwillu nebo v důsledku prvotního zaúčtování majetku a závazků v transakci, která není podnikovou kombinací a která v okamžiku transakce neovlivní ani účetní zisk, ani zdanitelný zisk (daňovou ztrátu).
- u zdanitelných přechodných rozdílů, které vznikají v souvislosti s investicemi do dceřiných a přidružených podniků, kromě případů, kdy je skupina schopna načasovat zrušení přechodného rozdílu, přičemž je pravděpodobné, že přechodné rozdíly nebudou v dohledné budoucnosti zrušeny.

Odložené daňové pohledávky se účtují pro všechny odčitatelné přechodné rozdíly a pro převedené nevyužité daňové odpočty a nevyužité daňové ztráty v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že bude dosažen zdanitelný zisk, který umožní tyto odčitatelné přechodné rozdíly a převedené nevyužité daňové odpočty a nevyužité daňové ztráty využít s výjimkou případů, kdy:

- odložená daňová pohledávka vztahující se k odčitatelným přechodným rozdílům vzniká v důsledku počátečního rozpoznání majetku a závazků v transakci, která není podnikovou kombinací a která v době svého uskutečnění nemá vliv na účetní zisk ani na zdanitelný zisk či daňovou ztrátu, a
- u odčitatelných přechodných rozdílů spojených s investicemi do dceřiných a přidružených společností se odložené daňové pohledávky zaúčtují pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že v dohledné době dojde ke zrušení přechodných rozdílů a že bude dosažen zdanitelný zisk, který umožní přechodné rozdíly využít.

Vždy k rozvahovému dni společnost posuzuje účetní hodnotu odložené daňové pohledávky a snižuje ji v tom rozsahu, v jakém s největší pravděpodobností nebude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk, proti kterému bude možné započíst celou odloženou daňovou pohledávku, resp. její část. Nezaúčtované odložené daňové pohledávky jsou revidovány ke každému rozvahovému dni a jsou vykázány pouze v takové výši, u níž je pravděpodobné, že ji bude moci v budoucnu kompenzovat zdanitelný ziskem.

Odložené daňové pohledávky a závazky se oceňují pomocí daňové sazby, která bude platit v období, ve kterém pohledávka bude realizována nebo závazek splatný, na základě daňových sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných, resp. vyhlášených do rozvahového dne.

Odložená daň, která se vztahuje k položkám mimo hospodářský výsledek, se vykazuje mimo hospodářský výsledek. Položky odložené daně se vykazují v souvislosti s podkladovou transakcí buď v



ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu. Odložená daňová pohledávka a závazek jsou vzájemně započteny v případě, že je dle zákona možné započíst daňové aktivum a závazek, a pokud odložené daně podléhají stejnému správci daně.

Odložené daňové užitky získané při podnikové kombinaci, které však nesplňují kritéria pro vykazování zvláště k tomuto datu, se vykazují později, kdy nastane změna faktů a okolností. Tato úprava, pokud k ní došlo v příslušném období, se účtuje buď jako snížení hodnoty goodwillu (pokud ho nepřevyšuje) nebo je vykázána v hospodářském výsledku.

3.4. Transakce v cizích měnách

Konsolidovaná účetní závěrka Skupiny je prezentována v českých korunách (Kč). Každá entita ve Skupině si určuje vlastní funkční měnu a položky uvedené v účetní závěrce každé z entit jsou oceňovány za použití této funkční měny.

Funkční měny všech podniků ve Skupině jsou uvedeny v následující tabulce:

Společnost ve skupině	Funkční měna
Natland Group, SE	Kč
Natland Pohledávková s.r.o.	Kč
Natland Bonds s.r.o.	Kč
Natland Management s.r.o.	Kč
Natland Real Estate, a.s.	Kč

Transakce v cizích měnách jsou prvotně zaúčtovány podniky ve skupině za použití kurzu jejich funkční měny platného k datu transakce. Peněžní aktiva a závazky v cizí měně se přepočítávají spotovým kurzem funkční měny platným k rozvahovému dni. Rozdíly vzniklé z vypořádání nebo přepočtu peněžních položek se účtují jako finanční výnosy nebo finanční náklady ve výkazu zisku a ztráty. Nepeněžní aktiva a závazky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se vykáží za použití směnného kurzu, který platil k datu původní transakce. Nepeněžní aktiva a závazky původně oceněné reálnou hodnotou v cizí měně jsou přepočteny na české koruny směnným kurzem platným k datu stanovení reálné hodnoty. Zisk nebo ztráta z přepočtu nepeněžních aktiv a závazků oceněných reálnou hodnotou se účtuje v souladu s vykázáním zisku nebo ztráty ze změny reálné hodnoty dané položky.

3.5. Leasing

Leasing je smlouva nebo část smlouvy, která poskytuje právo k užívání identifikovaného aktiva po určitou dobu výměnou za protihodnotu. Na počátku smlouvy se posuzuje, zda smlouva má charakter leasingu nebo leasing obsahuje.

Leasing u nájemce

Ke dni zahájení leasingu ocení nájemce právo užívání aktiva na bázi pořizovacích nákladů. Ocenění práva k užívání aktiva vychází ze současné hodnoty závazku z leasingu zvýšené o počáteční přímé náklady leasingu uhrazené nájemcem, splátky leasingu učiněné před nebo v den zahájení leasingu a snížené o leasingové pobídky (slevy poskytnuté pronajímatelem). Následně je právo k užívání aktiva pravidelně odpisováno po dobu leasingu nebo životnosti aktiva (pokud kratší) a je testováno na snížení hodnoty. Pokud po skončení leasingu zůstane najaté aktivum nájemci, či pokud jej nájemce odkoupí (musí být pravděpodobné, že opci na odkup aktiva nájemce využije) je právo k užívání aktiva odepisováno po dobu předpokládané životnosti aktiva.

Ke dni zahájení leasingu se závazek z leasingu ocení ve výši současné hodnoty budoucích leasingových plateb, které nebyly ke dni zahájení leasingu zaplacený.



Leasingové platby zahrnují:

- fixní platby, včetně „v podstatě fixních plateb“, snížené o pohledávky z leasingových pobídek vůči pronajímateli,
- variabilní platby závislé na indexech či mírách (například na indexu spotřebitelských cen, referenční úrokové sazbě, indexu odrážejícím tržní míru nájmu),
- odhadnutou platbu zaručené zbytkové hodnoty
- platbu za nákup aktiva, pokud je pravděpodobné, že k odkoupení aktiva po ukončení leasingu dojde,
- platbu penále za realizaci opce na ukončení leasingu, pokud je pravděpodobné, že k využití této opce dojde.

Leasingové platby jsou diskontovány přírůstkovou úrokovou mírou, protože implicitní úroková míra leasingu není ke dni zahájení leasingu známa. Následně je závazek z leasingu zvyšován o časově příslušný nevyplacený úrok a snižován o provedené leasingové platby. Pokud dojde v průběhu leasingu k významné události, změně podmínek leasingu, změně leasingových splátek nebo změně v posouzení pravděpodobnosti využití opce na odkup najatého aktiva závazek z leasingu se přecení a následně rovněž upraví hodnotu práva k užívání aktiva (a tato úprava se adekvátně prospektivně promítne do výše odpisů práva k užívání aktiva).

Krátkodobé leasingy a leasingy nízké hodnoty

Výjimka z aplikace standardu se využívá pro krátkodobé leasingy, např. automobilů. Leasingové platby v případě krátkodobých leasingů a leasingových smluv nevýznamné hodnoty jsou účtovány do nákladů časově rozlišených lineárně po dobu trvání nájmu.

3.6. Výpůjční náklady

Výpůjční náklady, které jsou přímo účelově vztahovány k akvizici, výstavbě nebo výrobě aktiva, které nezbytně potřebuje značné časové období k tomu, aby bylo připravené pro zamýšlené použití nebo prodej, se přičítou k pořizovací ceně takového aktiva. Ostatní výpůjční náklady jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty v období, ke kterému se tyto částky vztahují. Výpůjční náklady se skládají z úroků a ostatních nákladů, které účetní jednotka vynaloží ve spojení s vypůjčením si finančních prostředků.

3.7. Rezervy

Skupina tvoří rezervu, pokud má současný závazek (smluvní nebo mimosmluvní), který je důsledkem konkrétní události v minulosti, je pravděpodobné, že k vyrovnání takového závazku bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, a může být proveden spolehlivý odhad částky závazku. Použití rezervy se vykazuje v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

V případech, kdy je významným faktorem časová hodnota peněz, se výše rezervy stanoví metodou diskontování očekávaných budoucích peněžních toků sazbou před zdaněním, která odráží aktuální tržní hodnocení časové hodnoty peněz, případně též rizika specifická pro daný závazek. Pokud je použito diskontování, nárůst výše rezervy v průběhu doby se vykazuje jako finanční náklad.

3.8. Srovnatelné období

Skupina se v roce 2021 rozhodla pro zlepšení vypovídající schopnosti prezentovaných údajů vykazovat Ostatní finanční výnosy a náklady na separátních řádcích, které v předcházejících období byly zahrnuty v Administrativních a ostatních obecných nákladech. Jedna se převážně o kurzové zisky a ztráty. Kvůli srovnatelnosti období se Ostatní finanční výnosy a náklady překlasifikovali i ve srovnatelném období roku 2020.



4. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

4.1. Aplikace nových účetních standardů IFRS v roce 2021

Přijaté účetní zásady se až na výjimky neliší od zásad použitých v minulém účetním období. K 1. 1. 2021. Skupina přijala níže uvedené nové nebo novelizované standardy a interpretace schválené EU:

Změny koncepčního rámce pro finanční výkaznictví

Revidovaný koncepční rámec obsahuje novou kapitolu o měření, pokyny k vykazování finanční výkonnosti, vylepšené definice a pokyny – zejména definice odpovědnosti a objasnění v důležitých oblastech, jako je role správcovství, opatrnost a nejistota měření ve finančním výkaznictví. Tato změna nemá významný dopad na tuto účetní závěrku.

Novely IFRS 3 Podnikové kombinace: Definice podniku

V říjnu 2018 vydala IASB novely IFRS 3 Podnikové kombinace týkající se definice podniku. Změny upravují definici podniku. Podnik musí mít vstupy a věcný proces, který společně významně přispívá ke schopnosti vytvářet výstupy. Nové pokyny poskytují rámec pro vyhodnocení toho, kdy jsou přítomny vstupy a věcný proces, a to i pro společnosti v rané fázi, které negenerovaly výstupy. Organizovaná pracovní síla by měla být přítomna jako podmínka pro klasifikaci jako podnik, pokud neexistují žádné výstupy. Definice pojmu „výstupy“ je zúžena tak, aby se zaměřila na zboží a služby poskytované zákazníkům, vytvářející investiční výnosy a jiné příjmy, a vylučuje výnosy ve formě nižších nákladů a jiných ekonomických výhod. Rovněž již není nutné posuzovat, zda jsou účastníci trhu schopni nahradit chybějící prvky nebo integrovat získané činnosti a aktiva. Účetní jednotka může použít „test koncentrace“. Nabytá aktiva by nepředstavovala podnikání, pokud by v podstatě veškerá reálná hodnota nabytých hrubých aktiv byla soustředěna do jediného aktiva (nebo skupiny podobných aktiv). Tato změna nemá významný dopad na tuto účetní závěrku.

Novely IAS 1 a IAS 8: Definice významnosti

V říjnu 2018 vydala IASB novely IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby. Cílem těchto novel je sladit definici „významnosti“ mezi standardy a objasnit jisté aspekty definice. Nová definice uvádí, že informace je významná, pokud se dá očekávat, že její opomenutí nebo chybné uvedení může ovlivnit rozhodnutí, která učiní primární uživatelé obecných finančních výkazů na základě těchto výkazů, které poskytují finanční informace o konkrétní účetní jednotce. Vedení posoudilo dopad jako nevýznamný pro tuto účetní závěrku.

Reforma úrokových sazeb – změny IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7

Změny byly vyvolány nahrazením benchmarkových úrokových sazeb, jako je LIBOR a dalších nabízených mezibankovních sazeb („IBOR“). Novela poskytuje dočasné osvobození od uplatňování specifických požadavků na zajišťovací účetnictví na zajišťovací vztahy přímo ovlivněné reformou IBOR. Tato změna nemá významný dopad na tuto účetní závěrku.

Dodatek IFRS 16 k úlevám na nájemném souvisejícím s COVID-19

Dodatek poskytuje nájemcům (ale ne pronajímatelům) úlevu v podobě volitelné výjimky z posuzování, zda je sleva na nájemném související s COVID-19 modifikace leasingu. Nájemci se mohou rozhodnout účtovat o slevě stejným způsobem, jako kdyby se nejednalo o modifikaci leasingu. Toto praktické zjednodušení se vztahuje pouze na slevy na nájemném, k nimž dochází jako přímý důsledek pandemie COVID-19, a pouze pokud jsou splněny následující podmínky: změna v nájemních splátkách souvisí s přehodnocenou protihodnotou nájmu, která je v podstatě stejná jako, nebo menší než, protihodnota nájmu bezprostředně před změnou; snížení nájemného má vliv pouze na platby splatné 30. června 2021 nebo dříve; a nedošlo k žádné podstatné změně ostatních podmínek nájmu. Dodatek se aplikuje retrospektivně v souladu s IAS 8, ale nájemci nejsou povinni upravovat srovnatelné údaje ani poskytovat zveřejnění podle odst. 28 písm. f) IAS 8. Tento dodatek nemá významný dopad na tuto účetní závěrku.



4.2. Nové standardy IFRS a interpretace IFRIC, jež dosud nejsou závazné, resp. nebyly schváleny EU

Společnost zvážila při sestavování této účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2021 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2020:

- Novelizace IFRS 16 Leasingy – Úlevy z nájmu v důsledku Covid-19 s účinností od 1. června 2020 byla společností přijata dobrovolně již od 1. ledna 2020 a jsou popsány v účetní závěrce za rok 2020. Toto ustanovení se týkalo slev na nájemch poskytnutých do 30.6.2021. V roce 2021 bylo přijato rozšíření na slevy poskytnuté po tomto datu. Společnost není ve významném postavení nájemce, proto novelizace nemá zásadní dopad na účetní závěrku roku 2020 a 2021.
- V srpnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování, IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování, IFRS 4 Pojistné smlouvy a IFRS 16 Leasingy nazvaná Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2 a je druhou reakcí IASB na očekávané změny, které by měla přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2021 a později). Novelizace upravuje postupy, jak v účetní závěrce reagovat na případné změny ve výši smluvních peněžních toků finančních nástrojů a v zajišťovacím účetnictví v důsledku změn IBOR sazeb. Novelizace nemá významný dopad na tuto účetní závěrku, ani není očekáván dopad na účetní závěrku v nadcházejícím účetním období.
- Dne 15. prosince 2020 přijala Evropská komise úpravy standardu IFRS 4 Pojistné smlouvy – Prodloužení přechodné výjimky z uplatňování IFRS 9 pro použití v Evropské unii. Toto prodloužení nemá významný dopad na tuto účetní závěrku, ani není očekáván dopad na účetní závěrku v nadcházejícím účetním období. Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Společností použita.

Do data schválení této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Společnost je při sestavování této účetní závěrky nepoužila:

- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 Pojistné smlouvy (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2021 odložená novelizací z června 2020 na 1. 1. 2023 a později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Společnost působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak finanční situaci a výkonnost Společnosti neovlivní.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Konceptní rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky Společnosti.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku, tj. před uvedením do stavu pro zamýšlené využití). Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření. Společnost nevykazuje majetky zahrnuté do kategorie Pozemky, budovy a zařízení a neočekává dopad této novelizace.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení



nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouva ztrátová. Společnost neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

- V květnu 2020 byl vydán Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020 (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), který zahrnuje novelizace následujících standardů:
 - o novelizace IFRS 9 Finanční nástroje vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážit, když posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku (vyjasnění 10 % testu).
 - o Novelizace IFRS 1 První přijetí IFRS zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvouživitelem později, jak její mateřská společnost. Zjednodušení se týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky. Novelizace IAS 41 Zemědělství odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů. Společnost neočekává žádný významný dopad z nově vydaných novelizací.
- V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky nazvaná Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2022 a později s retrospektivní účinností), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Společnost posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V červenci 2020 byla vydána novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky nazvaná Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která odkládá účinnost novelizace z původního termínu 1. 1. 2022 na 1. 1. 2023 a později.
- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 1 Sestavování a prezentace účetní závěrky nazvaná Zveřejnění účetních pravidel (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy vyžadují, aby účetní jednotky zveřejnily svá podstatná (angl. material) účetní pravidla spíše než svá významná (angl. significant) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit. Společnost posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V červnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 17 Pojistné smlouvy (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1.1. 2023 nebo později), která s cílem pomoci společností s implementací IFRS 17 v období zasaženém pandemií Covid-19 a usnadnit objasnění dopadu IFRS 17 na finanční výkonnost dotčených společností odkládá účinnost IFRS 17 na 1. 1. 2023 a později. Společnost nespadá do rozsahu IFRS 17 a novelizace tak nebude mít žádný dopad na jeho účetní závěrku.
- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby nazvaná Definice účetních odhadů (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy se zaměřují na účetní odhady a poskytují pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady. Společnost neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky.
- V květnu 2021 byla vydána novelizace IAS 12 Daně ze zisku nazvaná Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajících z jediné transakce (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která zúží rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení. Důvodem jsou rozdílné přístupy k uznání odložené daně u



leasingových kontraktů. Společnost posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijaté EU

K datu schválení této konsolidované účetní závěrky nebyly dosud následující standardy, novelizace a interpretace, dříve vydané IASB, schváleny Evropskou komisí pro užití v EU:

- Novelizace IAS 1 Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých (vydaná v lednu 2020 včetně novelizace z července 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1. 1. 2023)
- Novelizace IAS 12 Daně ze zisku: Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce (vydaná v květnu 2021 s účinností 1. 1. 2023)
- Novelizace IFRS 17 – prvotní a aplikace IFRS 17 a IFRS 9 – Srovnávací informace. (vydaná v prosinci 2021 s účinností 1. 1. 2023)

5. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, ODHADY A PŘEDPOKLADY

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty výnosů, nákladů, majetku a závazků a souvisejících zveřejnění k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši podmíněných závazků k datu účetní závěrky. Důsledkem nejistoty týkající se těchto odhadů a předpokladů může být výstup, který vyžaduje významné úpravy dotčených účetních hodnot aktiv a pasiv v budoucích obdobích.

Při uplatnění účetních postupů Skupiny použilo vedení následující úsudky, které mají nejvýznamnější dopad na vykazované částky v konsolidované účetní závěrce:

Definice investiční jednotky

Subjekty, které splňují definici investiční jednotky podle IFRS 10 nekonsolidují své dceřiné společnosti, místo toho ocení investici do dceřiné společnosti reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty. Kritéria pro definici investiční jednotky jsou:

- investiční jednotka je účetní jednotka, která získává finanční prostředky od jednoho nebo více investorů za účelem poskytování služeb správy investic tomuto investorovi (investorům)
- je to jednotka, která se svému investorovi (investorům) zaváže, že jejím obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího, a
- jednotka, která oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty.

Skupina podává roční hlášení svým investorům prostřednictvím informací pro investory a svému vedení prostřednictvím interních hlášení pro management na základě reálných hodnot. Všechny investice jsou posuzovány na základě reálné hodnoty. Pro všechny své investice má Skupina jasně zdokumentovanou výstupní strategii. Své investice Skupina pořizuje s cílem jejich ekonomické či formální restrukturalizace, následné stabilizace, zainvestování, optimalizace provozu a/nebo obchodní činnosti a následně zvyšování výkonu. Investice do podílů ve společnostech, jejichž hlavním předmětem činnosti není development nemovitostních projektů či pronájem nemovitostí, jsou prováděny s cílem dosažení kladného provozního zisku (minimálně na úrovni EBITDA) a jeho maximalizaci v rámci správy ve Skupině. V růstové fázi případně Skupina realizuje před exitem nákup a integraci doplňujících investic s navazující nebo komplementární činností, kde dochází po možné maximalizaci výkonu a s ohledem na aktuální tržní podmínky a očekávání dalšího vývoje, k prodeji strategickým nebo institucionálním investorům. Pro tyto činnosti využívá Skupina i přední poradce.

V případě investic do společností vlastních nemovitosti (často pouze pozemky), na kterých je potenciál budoucí developerské výstavby rezidenčních nebo smíšených (komerční, rezidenční, administrativní) nemovitostních projektů, Skupina rozvíjí projekty s nejvyšším tržním potenciálem v dané době a zajišťuje jim potřebná veřejnoprávní povolení. Následně realizuje výstavbu, kterou řídí interními zdroji a prodeji koncovým uživatelům vybudovaných prostor (byty, domy, komerční plochy, kancelářské



prostory) nebo pronájem jejich částí (komerční plochy, kancelářské prostory). Tím je realizován exit u těchto typů projektů.

V případě komerčních nemovitostí případně průmyslových areálů s kombinovaným využitím prostor (kanceláře, sklady, komerční plochy, ubytovací kapacity) je strategií Skupiny zoptimalizovat, často i s využitím odborníků a předních poradců, stávající provoz s případnou změnou aktuálního využití některých nemovitostí nebo celých částí areálu doplněných developmentem nových prostor, s cílem maximalizace nájemního výnosu. Po stabilizaci, doplňujícím developmentu a maximálním pronajmutí komerčních prostor v daných tržních podmínkách následuje odprodej strategickým nebo institucionálním investorům v rámci prodejního procesu.

Standardní prodejní proces organizuje Skupina s využitím renomovaných poradců pro danou oblast a druh aktiva.

Vedení mateřské společnosti vyhodnotilo, že Skupina splňuje definici investiční jednotky. Tento závěr je každoročně přehodnocován, zdali nedošlo ke změně činností Skupiny, které by ovlivňovaly splnění definice investiční jednotky.

Ocenění reálnou hodnotou

Pokud nelze stanovit reálnou hodnotu finančních aktiv a finančních závazků zaúčtovaných ve výkazu finanční situace na základě zveřejněných kotací na aktivních trzích, pak je reálná hodnota stanovena za použití oceňovacích technik, například modelu diskontovaných peněžních toků (DCF). Reálná hodnota je stanovena pomocí oceňovacích technik založených na tržních vstupech pokud je to možné, v ostatních případech je třeba použít ke stanovení reálné hodnoty úsudek. Skupina zvažuje vstupy jako je riziko likvidity, úvěrové riziko a volatilita. Změny v předpokladech týkajících se těchto faktorů mohou ovlivnit vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů.

Daně

O odložené daňové pohledávce se účtuje v případě, že je pravděpodobné, že společnost v budoucnu vytvoří zdanitelný zisk, proti němuž bude moci odloženou daňovou pohledávku započíst. Ke stanovení výše odložené daně je třeba použít značného manažerského úsudku na základě pravděpodobnosti doby a výše budoucích zdanitelných zisků společně s budoucími strategiemi daňového plánování.

6. INFORMACE O SKUPINĚ

V konsolidované účetní závěrce Skupiny jsou zahrnuty tyto plně konsolidované dceřiné společnosti:

Název společnosti	Hlavní činnost	Sídlo společnosti	Procento hlasovacích práv k 31. prosinci 2021
Natland Group, SE ¹	Holdingová společnost	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	-
Natland Management, s.r.o. ²	Skupinový poskytovatel služeb	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%
Natland Real Estate, a.s. ³	Skupinový poskytovatel služeb	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%
Natland Pohledávková s.r.o. ⁵	Transakce s pohledávkami	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%
Natland Bonds s.r.o. ⁶	Poskytování financování	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%

¹Mateřská společnost Natland Group, SE je holdingová společnost, která se primárně zabývá správou a zhodnocováním majetkových účastí.

²Společnost Natland Management, s.r.o., ve skupině zajišťuje poskytování manažerských a sdílených služeb.



³Společnost Natland Real Estate, a.s., ve skupině zajišťuje podporu a služby realitním projektům.

⁴Společnost Natland Pohledávková s.r.o. vznikla v roce 2020 za účelem konsolidace pohledávek nakoupených nebo vzniklých z projektů ve skupině zahrnujících zejména reorganizace a insolvence.

⁵Společnost Natland Bonds s.r.o. zajišťuje financování aktivit skupiny z emise dluhopisů.

7. INVESTICE DO DCEŘINÝCH A PŘIDRUŽENÝCH SPOLEČNOSTÍ

Skupina využívá výjimku pro investiční jednotky, tudíž investice do dceřiných společností oceňuje reálnou hodnotou oproti účtům nákladů nebo výnosů (viz bod 2.2).

Seznam investic do dceřiných a přidružených společností k 31. prosinci 2021 (v tis. Kč):

Název společnosti	Hlavní místo podnikání	%	31.12.2021	
			Vlastní kapitál	Reálná hodnota
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. ¹	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	161 554	400 445
ORION 001, uzavřený investiční fond, a.s.	Rooseveltova 166/10, Praha 6	99,51	-197	0
ECFS Credit Fund SICAV, a.s. ²	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	80	100	300 254
Manconata, a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	91	14 193	1 526
CPCFS a.s. ⁸	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	361 212	372 764
Prague City Golf, s.r.o. ³	K Radotínu 15, Praha 5	100	20 340	78 634
Prague City Golf – Service, s.r.o.	K Radotínu 15, Praha 5	100	89	1 366
KLIKA - BP, a.s.	8. března 4812/2a, Jihlava	72	-916	9 385
BELLO spol. s r.o.	Věžeňská 912/6, Praha 1	50	139 674	95 642
LiSdT, SE v likvidaci ⁷	Slovákova 279/11, Brno	90,25	-128 089	0
CleverFarm, a.s.	Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno	48,75	-3 863	77 467
CleverMaps, a.s.	Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno	48,76	12 482	42 418
Gauss Algorithmic, a.s.	Jana Babáka 2733/11 Brno, 612 00	48,5	334	15 037
Company New a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	87,92	71 556	252 805
Natland Majetková, a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	19 478	23 070
Centrum Háje, a.s. ⁵	Politických vězňů 912/10, Praha 1	60	76 026	83 414
N Tower a.s.	Pražákova 1008/69, Štýřice, Brno	100	76 633	88 422
Reality Invest, spol. s.r.o.	Mičínská cesta 35 974 01 Banská Bystrica	80	-509	4 215
Natland Pohledávková II	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	735	756
MCM – IMMO a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	124 491	95 942
Natland Pohledávková IV	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	1	14 393
Natland Pohledávková V	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	1	28 581
Inferity, s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	-494	0
IFISEKO s.r.o.	Čechyňská 419/14a, Trnitá, Brno	50	-68	9 619
NatEn, a.s. v likvidaci	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	2 725	2 725
GOLF MOST s.r.o. v likvidaci	Zdeňka Fibicha 2825/47, Most	100	-9 199	0
Dům na Hřebenkách, s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	1	1
Projekt Dukelská, a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	2 000	2 000
Projekt Laurinova, s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	10	10

¹ U fondu s proměnným základním kapitálem je uvedena hodnota jeho čistých aktiv. Skupina vlastní 100% zakladatelských akcií. Hodnota vlastního kapitálu fondu činí 123 tis. Kč.



Natland Energo Holding, a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	80	9 256	124 010
Ostatní		100	2 000	45 000
Celkem				2 169 901

Seznam investic do dceřiných a přidružených společností k 31.12.2020 (v tis. Kč):

Název společnosti	Hlavní místo podnikání	%	31.12.2020	
			Vlastní kapitál	Reálná hodnota
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. ²	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	542 016	337 250
ORION 001, uzavřený investiční fond, a.s.	Rooseveltova 166/10, Praha 6	99,51	354	354
EC Financial Services a.s. ²	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	72	132 702	266 224
Manconata, a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	12 661	31 014
CPCFS a.s. ⁸	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	361 212	387 206
Prague City Golf, s.r.o. ³	K Radotínu 15, Praha 5	100	4 731	70 000
Prague City Golf – Service, s.r.o.	K Radotínu 15, Praha 5	100	239	1 366
KLIKA - BP, a.s.	8. března 4812/2a, Jihlava	52	2 626	9 385
BELLO spol. s r.o.	Věžeňská 912/6, Praha 1	50	136 895	91 971
Natland Ventures, SE ⁷	Slovákova 279/11, Brno	90,25	-127 472	0
CleverFarm, a.s.	Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno	48,75	21 872	66 477
CleverMaps, a.s.	Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno	48,76	22 326	62 948
Gauss Algorithmic, a.s.	Jana Babáka 2733/11 Brno, 612 00	48,5	6 284	20 026
Cognito.CZ, s.r.o.	Slovákova 279/11, Veverčí, 602 00 Brno	49	2 573	1 400
Company New a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	260 066	287 638
Natland Majetková, a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	12 090	12 762
MELIT a.s. ⁵	Politických vězňů 912/10, Praha 1	60	76 356	83 188
N Tower a.s.	Pražákova 1008/69, Štýřice, Brno	100	74 517	79 104
Víčie hrdlo Business Park, s.r.o.	Víčie hrdlo 90, Bratislava, Slovenská republika	100	96 800	152 250
Reality Invest, spol. s.r.o.	Mičinská cesta 35 974 01 Banská Bystrica	100	-498	4 215
Natland Pohledávková II	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	675	675
Natland Pohledávková III	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 9	100	-19 933	27 408
Natland Pohledávková IV	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 10	100	1	24
Anygence, s.r.o.	Poděbradská 173/5, 190 00 Praha 9	100	-494	0
IFISEKO s.r.o.	Čechyňská 419/14a, Trnitá, Brno	50	-6 512	0
NatEn, a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	2 980	2 980
GOLF MOST s.r.o.	Zdeňka Fibicha 2825/47, Most	100	-9 199	0
Natland Energo Holding, a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	11 501	110 840
M&K West, s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	260	260
Celkem				2 146 881

Pro dceřiné společnosti nezahrnuté do konsolidace nejsou stanovena žádná významná omezení na převod finančních prostředků do investičního subjektu ve formě hotovostních dividend nebo na splacení úvěrů či půjček poskytnutých společností nezahrnuté do konsolidace.

² U fondu s proměnným základním kapitálem je uvedena hodnota jeho čistých aktiv. Skupina vlastní 100% zakladatelských akcií. Hodnota vlastního kapitálu fondu činí 123 tis. Kč.

8. NOVÉ AKVIZICE A PRODEJE INVESTIC

tis. Kč	31.12.2020	Akvizice	Divestice	Změna struktury	Přecenění	31.12.2021
Investice – dceřiné	1 996 030	22 926	-220 567	242 106	-30 134	2 025 361
Investice – přidružené	150 851	-	-1 364	5 388	-10 335	1 44 540
Investice - ostatní	97 358	-	- 6 221	22 866	36 866	150 869
Opce	10 718	-	-251	-	-3 635	3 334
Cenné papíry k obchodování	61 724	41 349	-	-61 724	75	41 274
Celkem	2 316 681	64 275	- 264 792	208 636	4 340	2 365 378

Nové akvizice/pohyby v 2021**MCM – IMMO a.s.**

Dne 26. února 2021 byla sfuzována se společností společnost Natland Pohledávková III. s.r.o. se sídlem v Praze, Česká republika, ve které skupina získala 100% hlasovacích práv. Hlavním předmětem činnosti společnosti je správa vlastního majetku.

Vlčie hrdlo Business Park, s.r.o.

Dne 11. října 2021 Skupina prodala 100% hlasovacích práv ve společnosti Vlčie hrdlo Business Park, s.r.o. se sídlem v Praze, Česká republika, společnosti CTRE Development, s.r.o.

Natland Pohledávková V. s.r.o.

Dne 25. března 2021 byla založena společnost Natland Pohledávková V. s.r.o. se sídlem v Praze, Česká republika, ve které skupina získala 100% hlasovacích práv. Hlavním předmětem činnosti společnosti je správa vlastního majetku.

Projekt Dukelská, a.s.

Dne 25. března 2021 byla založena společnost Projekt Dukelská, a.s. se sídlem v Praze, Česká republika, ve které Skupina získala 100% hlasovacích práv. Hlavním předmětem činnosti společnosti je správa vlastního majetku.

Projekt Laurinova, s.r.o.

Dne 25. března 2021 byla založena společnost Projekt Laurinova, s.r.o. se sídlem v Praze, Česká republika, ve které Skupina získala 100% hlasovacích práv. Hlavním předmětem činnosti společnosti je správa vlastního majetku.

Dům Na Hřebenkách, s.r.o.

Dne 25. března 2021 byla založena společnost Dům Na Hřebenkách, s.r.o. se sídlem v Praze, Česká republika, ve které Skupina získala 100% hlasovacích práv. Hlavním předmětem činnosti společnosti je správa vlastního majetku.

PALIVA JS, s.r.o.

Dne 17. července 2021 Skupina pořídila 100% hlasovacích práv ve společnosti PALIVA JS, s.r.o. se sídlem v Praze, Česká republika. Hlavním předmětem činnosti společnosti je správa vlastního majetku a zároveň jí prodala dne 4. listopadu 2021 společnost ve skupině Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s..



Natland Group, SE

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2021

Cognito.CZ, s.r.o.

Dne 8. července 2021 Skupina prodala 49% hlasovacích práv ve společnosti Cognito.CZ, s.r.o. se sídlem v Brně, Česká republika, společnosti VANTARED, s.r.o.

Inferity, s.r.o.

Dne 8. dubna 2021 Skupina získala 20% hlasovacích práv ve společnosti Inferity, s.r.o. se sídlem v Praze, Česká republika. Hlavním předmětem činnosti společnosti je správa vlastního majetku.

ANYGENCE, s.r.o.

Dne 1. prosince 2021 Skupina prodala 100% hlasovacích práv ve společnosti ANYGENCE, s.r.o. se sídlem v Praze, Česká republika, společnosti ve skupině Inferity, s.r.o.

ECFS Credit Fund SICAV, a.s.

Dne 30. března 2021 byl založen fond ECFS Credit Fund SICAV, a.s. se sídlem v Praze, Česká republika, ve kterém skupina získala podíl 82 % na hlasovacích právech. Hlavním předmětem činnosti společnosti je správa fondu. Následně v dne 21.12.2021 Skupina prodala 2% hlasovacích práv na fondu.

EC Financial Services, a.s

Dne 1. prosince 2021 Skupina prodala 82% hlasovacích práv ve společnosti EC Financial Services, a.s. se sídlem v Praze, Česká republika, společnosti ve skupině ECFS Credit Fund SICAV, a.s.

9. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ve výši 134 593 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 54 434 tis. Kč) představují peněžní prostředky na bankovních účtech a v hotovosti.

Vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti odpovídá reálná hodnota peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů jejich účetní hodnotě.

10. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍHO STYKU A JINÉ POHLEDÁVKY

Pohledávky z obchodního styku nejsou úročeny a jejich obvyklá doba splatnosti se pohybuje od 14 do 30 dní, nejdéle do 1 roku. Vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti odpovídá reálná hodnota pohledávek jejich účetní hodnotě. Z tohoto důvodu skupina používá zjednodušený model snížení hodnoty, který spočívá v tom, že se zaúčtuje snížení hodnoty pohledávek ve výši očekávaných ztrát za celou dobu životnosti finančního nástroje (viz bod 32).

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Pohledávky z obchodního styku – krátkodobé	23 221	19 045
Pohledávky z obchodního styku – dlouhodobé	0	7 999
Opravné položky	-1 745	-3 498
Celkem	21 479	23 546

Zálohy na daň byly zkompenzovány s daňovou povinností a vykázány na řádku závazky z obchodního styku a jiné závazky, viz bod 15.



Věková struktura pohledávek z obchodního styku je následující (účetní hodnota minus opravná položka v tis. Kč):

	Ve lhůtě splatnosti	Po lhůtě splatnosti				Celkem
		Po splatnosti 1 – 90 dní	Po splatnosti více než 90 dní	Po splatnosti více než 180 dní	Po splatnosti více než 360 dní	
K 31. prosinci 2020	16 054	644	0	1 185	1 162	19 045
K 31. prosinci 2021	11 486	764	1 161	7 906	162	21 479

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Pohledávky z titulu přijaté dividendy - krátkodobé	0	0
Jiné pohledávky - transakce (prodej, postoupení) - dlouhodobé	8 321	30 930
Jiné pohledávky – transakce (prodej, postoupení) - krátkodobé	188 974	30 468
Opravné položky k jiným pohledávkám	-16 344	-24 383
Ostatní krátkodobá aktiva	20 781	16 679
Celkem	201 732	53 694

Ostatní krátkodobá aktiva představují zejména nedokončenou výrobu vztahující se k vynaloženým nákladům na aktivní projekty a časové rozlišení.

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, byly v roce končícím 31. prosince 2021 a 2020 vytvořeny opravné položky na základě analýzy jejich vymahatelnosti.

tis. Kč	Částka
Opravné položky k 1. lednu 2020	26 718
Tvorba	1 163
Opravné položky k 31. prosinci 2020	27 881
Rozpuštění	-9 255
Opravné položky k 31. prosinci 2021	18 626

11. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY SPOLEČNOSTEM MIMO SKUPINU²⁾

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Zápůjčky a úvěry společnostem mimo skupinu – dlouhodobé	45 547	71 996
Zápůjčky a úvěry společnostem mimo skupinu – krátkodobé	113 012	134 389
Celkem	158 559	206 385

12. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY SPOLEČNOSTEM POD PODSTATNÝM VLIVEM²⁾

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Zápůjčky a úvěry společnostem pod podstatným vlivem – dlouhodobé	21 021	-
Zápůjčky a úvěry společnostem pod podstatným vlivem – krátkodobé	27 054	29 308
Celkem	48 075	29 308



13. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY OVLÁDANÝM A ŘÍZENÝM SPOLEČNOSTEM²⁾

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Zápůjčky a úvěry ovládaným a řízeným společností – dlouhodobé	242 895	317 865
Zápůjčky a úvěry ovládaným a řízeným společností – krátkodobé	122 564	149 471
Celkem	365 459	467 336

Bližší informace k poskytnutým zápůjčkám a úvěrům jsou uvedeny ve výroční zprávě v kapitole „Executive summary úvěrového portfolia“.

14. FINANČNÍ AKTIVA A ZÁVAZKY V REÁLNÉ HODNOTĚ VYKÁZANÉ DO ZISKU NEBO ZTRÁTY

Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty:

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Aktiva:		
Investice do dceřiných společností	2 169 901	2 146 881
Cenné papíry určené k obchodování	41 274	61 724
Opce na majetkové účasti	3 334	10 718
Ostatní finanční aktiva	150 869	97 358
Celkem	2 365 378	2 316 681

Ostatní finanční aktiva představují zejména menšinové a jiné podíly.

Cenné papíry určené k obchodování k 31. prosinci 2021 představují k prodeji určené prioritní investiční akcie dceřiné společnosti Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., a k 31. prosinci 2020 krátkodobě držené podílové listy

Skupina nemá žádné úvěry a jiné pohledávky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

14.1. Hierarchie reálné hodnoty

IFRS 13 vyžaduje zveřejnění údajů o oceňování reálnou hodnotou na základě tříúrovňové hierarchie reálné hodnoty.

- úroveň 1 - Ceny kotované na aktivním trhu
- úroveň 2 - Významné zjistitelné vstupy
- úroveň 3 - Významné nezjistitelné vstupy



Přehled hierarchie reálné hodnoty při ocenění aktiv a závazků k 31. prosinci (tis. Kč):

	2021				2020			
	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva:								
Investice do dceřiných společností	-	-	2 169 901	2 169 901	-	-	2 146 881	2 146 881
ostatní úročené finanční investice	-	572 093	-	572 093	-	703 029	-	703 029
Opce na majetkové podíly	-	-	3 334	3 334	-	-	10 718	10 718
Ostatní finanční aktiva	-	-	150 869	150 869	-	-	97 358	97 358
Cenné papíry k obchodování	41 274	-	-	41 274	61 724	-	-	61 724
Závazky:								
Dluhové cenné papíry	-	386 958	-	386 958	-	299 909	-	299 909

V průběhu vykazovaných období nedošlo k žádným převodům mezi úrovní 1, 2 a 3.

14.2. Oceňovací postupy pro ocenění na úrovni 3

Odpovědnost za ocenění nese představenstvo Skupiny.

Ocenění aktiv a závazků v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty provádí ročně interní analytický tým, kdy většina významných majetkových účastí a opcí na majetkové podíly je oceňována na základě externího znaleckého posudku renomovaných společností (zejména PricewaterhouseCoopers Česká republika, s.r.o.). U interních ocenění respektuje analytický tým běžně používané metody a postupy při stanovování reálné hodnoty aktiv.

Interní analytický tým také kontroluje kvalitu ocenění provedeného externími znalci. V rámci kontroly kvality je také ověřováno, zda hlavní vstupy použité při výpočtech souhlasí s finančním plánem a tržními informacemi.

Při oceňování aktiv reálnou hodnotou na úrovni 3 je používána metoda založená na analýze trhu (metoda tržního porovnání), pokud jsou dostupné informace o srovnatelných aktivech či transakcích s nimi. Pokud nejsou tržní informace k dispozici, je ocenění založeno na metodě vycházející z analýzy výnosů (metoda diskontovaných peněžních toků).

Pouze v případech, kdy není možné nebo vhodné použít ani jednu z výše uvedených metod (tedy metodu tržního porovnání nebo výnosovou metodu), je použita majetková metoda ocenění (substanční, likvidační nebo účetní hodnota aktiv).

Metoda tržního porovnání

Tato metoda je založena na přímých tržních údajích o prodeji nebo nabídkách ke koupi aktiv se srovnatelnými parametry s oceňovaným aktivem. Protože některé parametry srovnávaných aktiv nemusí stoprocentně odpovídat parametrům oceňovaného majetku, může být v rámci tržního porovnání použita úprava zjištěných tržních dat tak, aby nejlépe odpovídaly srovnávanému aktivu (tento postup bývá často využíván při oceňování nemovitostí). Konkrétní úprava záleží na faktorech, které jsou nejvíce určující pro hodnotu daného aktiva a na konkrétních rozdílech mezi oceňovaným aktivem a aktivy, která jsou srovnávána.

Výnosová metoda – metoda diskontovaných peněžních toků (Discounted Cash Flow method)

Výnosová metoda se používá k ocenění aktiv, o kterých není dostatek vhodných srovnatelných informací z relevantního trhu a jejichž hlavní ekonomický přínos spočívá v generování výnosů a související tvorbě odnímatelných peněžních toků pro vlastníky aktiva. Metoda vychází z principu tržních očekávání a je postavena na promítnutí očekávání o budoucím prospěchu a chování typických činitelů na trhu. Při měření budoucího prospěchu účastníci trhu přihlížejí vedle jeho výše i k jeho délce,



časovému průběhu, spolehlivosti, pravidelnosti a možným rizikům, že se předpokládaná očekávání nenaplní.

Metoda diskontovaných peněžních toků modeluje způsob, jak trh vnímá vztah mezi potenciálními výnosy generovanými z předmětného aktiva a jeho současnou tržní hodnotou – tento vztah se vyjadřuje jako diskontní míra (nebo míra kapitalizace) či výnosnost aktiva (yield). Výpočet pak převádí očekávaný užitek vyjádřený v podobě odnímatelných peněžních toků generovaných aktivem, jenž by měl z vlastnictví aktiva plynout (jak budoucí výnosy generované činnostmi aktiva, tak budoucí výnosy z prodeje nebo likvidace aktiva), na částku jeho současné hodnoty prostřednictvím diskontování těchto budoucích užiteků. Diskontní sazba odráží odpovídající míru tržního rizika a požadované návratnosti typického investora.

Metoda reziduální hodnoty

Metoda tzv. „reziduální“ hodnoty je používána pro stanovení hodnoty nemovitostí, jejichž součástí je stavební pozemek s developerským projektem.

Tato metoda odhaduje hodnotu výnosů, kterých by bylo možné dosáhnout v případě prodeje předmětných nemovitostí. Celková výše těchto výnosů bývá označována jako „hrubá developerská hodnota“ (Gross Development Value) a zahrnuje nejen nemovitost, ale i veškeré příslušenství, včetně bytových a nebytových prostor (obytné plochy, balkóny, terasy, sklepy, parkovací plochy, garáže a příslušející užitkové venkovní plochy), tedy prodejní hodnotu pozemků a veškerého majetku, který by na těchto pozemcích měl stát po dokončení developerského projektu.

Od hrubé developerské hodnoty se pak odečtou celkové náklady na realizaci developerského projektu, které zahrnují náklady na výstavbu včetně rezervy pro nepředvídatelné události, vedlejší náklady, náklady související s pořízením projektu, náklady na projektovou a prováděcí dokumentaci a další odborné poradenství (včetně právních nákladů), náklady na financování projektu i odpovídající zisk developera (odpovídající odměna developera za podstoupená rizika související s realizací projektu).

Výsledkem odečtení hrubé developerské hodnoty a celkových nákladů na realizaci developerského projektu je pak tržní („reziduální“) hodnota oceňovaných nemovitostí.

15. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍHO STYKU A OSTATNÍ ZÁVAZKY

Závazky z obchodního styku nejsou úročeny a jejich obvyklá doba splatnosti se pohybuje od 14 do 30 dní. Vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti odpovídá reálná hodnota závazků jejich účetní hodnotě. K 31. prosince 2021 závazky po lhůtě splatnosti více než 365 dní činily 0 tis. Kč (k 31. prosince 2020: 0 tis. Kč).

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Závazky z obchodního styku - dlouhodobé	2 054	2 169
Závazky z obchodního styku - krátkodobé	22 173	10 964
Závazek z titulu daně z příjmu a ostatních daní	5 193	4 236
Celkem	29 420	17 369

Jiné závazky mimo skupinu představují zejména nevypořádané závazky z uskutečněných transakcí a z poskytnutého ručení.



Jiné závazky ve skupině k 31. prosince 2020 a 2021 představují především krátkodobé zápůjčky, které jsou vykázány v ostatních úvěrech a jiných zápůjčkách, viz bod 18.

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Jiné závazky – mimo skupinu – dlouhodobé	15 165	6 910
Jiné závazky – mimo skupinu – krátkodobé	33 312	32 344
Jiné závazky – ve skupině – krátkodobé	211	11 403
Jiné závazky ve skupině – dividendy	2 300	3 257
Celkem	50 988	53 914

Ostatní závazky představují zejména dohadné položky na nevyfakturované služby.

16. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY OD BANK A OSTATNÍCH REGULOVANÝCH FINANČNÍCH INSTITUCÍ

K 31.12.2021 Skupina čerpá bankovní úvěr včetně nezaplacených úroků v částce 116 550 tis. Kč od Banky Creditas, a.s. (k 31.12.2020: 143 571 tis. Kč), bankovní úvěr 50 000 tis. Kč od Equa Bank a.s. (k 31.12.2020: 50 000 tis. Kč), bankovní úvěr 50 000 tis. Kč od Raiffeisenbank, a.s. (k 31.12.2020: 50 000 tis. Kč) a úvěr od ostatních regulovaných institucí 201 674 tis. Kč (k 31.12.2020: 254 480 tis. Kč).

Náklady na úroky a poplatky vztahující se k bankovním úvěrům činily 11 681 tis. Kč (k 31.12.2020: 11 628 tis. Kč) a náklady na úroky vztahující se k úvěrům od ostatních regulovaných institucí činily 23 356 tis. Kč (k 31.12.2020: 19 101 tis. Kč). Úvěry jsou zajištěny zejména ručitelskými prohlášeními.

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Úvěry od bank a jiných regulovaných institucí – dlouhodobé	166 829	151 695
Úvěry od bank a jiných regulovaných institucí – krátkodobé	251 517	346 356
Celkem	418 346	498 051

17. FINANČNÍ ZÁVAZKY V REÁLNÉ HODNOTĚ VYKAZANÉ DO ZISKU NEBO ZTRÁTY

Skupina k 31. prosince 2021 eviduje dlouhodobé vydané dluhopisy v těchto jmenovitých hodnotách:

tis. Kč	Rok emise	Splatnost	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Dluhové cenné papíry A	2015	31.12.2025	65 780	65 780
Dluhové cenné papíry B	2015	3.7.2023	65 780	65 780
Dluhové cenné papíry	2018	30.6.2023	14 000	14 000
Dluhové cenné papíry - Tranše 1	2019	30.11.2026	120 000	120 000
Dluhové cenné papíry – Tranše 2	2020	20.8.2025	32 450	32 450
Dluhové cenné papíry – Tranše 3	2020	25.11.2025	93 100	800
Dluhové cenné papíry – Tranše 4	2021	20.5.2024	4 820	0
Dluhové cenné papíry – Tranše 5	2021	20.5.2025	2 670	0
Dluhové cenné papíry – Tranše 6	2021	20.5.2026	3 260	0
Celkem			401 860	298 810



Dluhopisy A mají variabilní úrok vázaný na 3M PRIBOR + podíl na čistých výnosech z definovaného projektu, zatímco Dluhopisy B měly fixní úrok 3,5% p.a. do 31.12.2018 a dále 4,1% do data konečné splatnosti.

Nezaplacené úroky činí k 31. prosinci 2021 částku 4 508 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 11 282 tis. Kč). Na úrok z titulu podílů na čistých výnosech z definovaného projektu byla dle emisních podmínek vytvořena rezerva viz odstavec 19. Veškeré výnosy z dluhopisů jsou splatné jednorázově k datu konečné splatnosti dluhopisů.

Dluhopisy z roku 2018 nesou fixní úrok 6%. Nezaplacené úroky k 31. prosinci 2021 činí 270 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 420 tis. Kč) a jsou splatné k 30.6. následujícího kalendářního roku.

Dluhopisy z let 2020 a 2021 nesou fixní úrok 5,75%, resp. 5%. Úroky jsou splatné měsíčně. Nezaplacené úroky k 31. prosinci 2021 činily 1 032 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 696 tis. Kč).

K upsaným dluhopisům se vážou také zaplacené transakční náklady v celkové hodnotě 15 711 tis. Kč k 31. prosinci 2021 (k 31. prosinci 2020: 11 300 tis. Kč).

18. JINÉ ZÁPŮJČKY

Ostatní úvěry a ostatní finanční závazky představují zejména úvěry přijaté od neregulovaných subjektů včetně dceřiných společností.

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Ostatní úvěry – krátkodobé	104 198	138 778
Ostatní úvěry – dlouhodobé	199 928	193 049
Celkem	304 126	331 827

19. REZERVY

Skupina k 31. prosinci 2021 a 31. prosinci 2020 tvořila tyto rezervy:

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Na úrokové náklady z dluhopisů (viz odstavec 11)	148 960	126 304
Ostatní (projektové, ručení)	9 003	16 215
Celkem	157 963	142 519

20. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál mateřské společnosti Natland Group, SE se skládá z 5 100 000 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 Kč a 1000 ks prioritních akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 Kč.

Základní kapitál byl k 31. prosinci 2021 ve výši 5 051 tis. Kč plně splacen.



21. ČISTÝ ZISK/(ZTRÁTA) Z PRODEJE A PŘECENĚNÍ DCEŘINÝCH A PŘIDRUŽENÝCH SPOLEČNOSTÍ A JINÝCH INVESTIC

Zisky/(ztráty) za rok končící 31. prosince 2021 byly následující (tis. Kč):

	Dceřiné společnosti	Jiné investice	Opce	Cenné papíry k obchodování	Ostatní přecenění	Celkem
Čistý zisk/(ztráta) z prodeje	8 998	-	-	-	-	8 998
Přecenění na reálnou hodnotu	125 824	15 205	-	-75	-488	140 466
Celkem	134 822	15 205	-	-75	-488	149 464

Zisky/(ztráty) za rok končící 31. prosince 2020 byly následující (tis. Kč):

	Dceřiné společnosti	Jiné investice	Opce	Cenné papíry k obchodování	Ostatní přecenění	Celkem
Čistý zisk/(ztráta) z prodeje	29 482	-	-	-	-	29 482
Přecenění na reálnou hodnotu	103 286	3 831	-	3 337	-470	109 983
Celkem	132 767	3 831	-	3 337	-470	139 465

Jiné investice představují zejména menšinové obchodní podíly.

22. VÝNOSY

Výnosy zahrnují úrokové výnosy a výnosy z dividend, zisky/(ztráty) z pohledávek, čisté kurzové zisky a ostatní výnosy.

V roce 2021 byly Skupině přiznány dividendy zejména od dceřiné společnosti Bello, spol. s .r.o. ve výši 45 000 tis. Kč a od EC Financial Services, a.s. ve výši 20 967 tis. Kč.

V roce 2020 byly Skupině přiznány dividendy zejména od dceřiné společnosti NatEn, a.s. ve výši 158 486 tis. Kč.

23. VÝNOSY ZE SMLUV SE ZÁKAZNÍKY

Výnosy ze smluv se zákazníky zahrnují tržby z prodeje služeb. Jedná se převážně o povinnosti plněné průběžně.

	2021	2020
Tržby z prodeje služeb	50 293	49 192
Ostatní výnosy	9 733	19 539
Výnosy ze smluv se zákazníky celkem	60 026	68 731



24. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů za rok končící 31. prosince je následující (tis. Kč):

	2021	2020
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	21	15
Mzdové náklady	14 320	11 862
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	4 716	3 860
Ostatní osobní náklady	5 743	5 425
Osobní náklady celkem	24 779	21 147

25. ADMINISTRATIVNÍ A OSTATNÍ NÁKLADY

Administrativní a ostatní náklady zahrnují zejména služby na právní a ekonomické poradenství, marketing a reprezentaci, nájemné, náklady na IT a odpisy.

Skupina k 31. prosinci 2021 vykazuje náklady na audity od společnosti TPA Audit s.r.o. v celkové výši 543 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 720 tis. Kč).

26. DAŇ Z PŘÍJMŮ

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Závazky:		
Daň z příjmů a jiné daně	1 922	4 236
Celkem závazky z daně z příjmů	1 922	4 236

Struktura daně z příjmů za rok končící 31. prosince je následující (tis. Kč):

	2021	2020
Splatná daň z příjmů	2 554	4 527
Odložená daň	-	-
Celkem	2 554	4 527

27. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Skupina poskytla ručení za úvěry k 31. prosinci 2021 v celkové výši 1 396 366 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 1 578 329 tis. Kč), z toho 0 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 103 335 tis. Kč) společnostem ve skupině a 1 396 366 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 1 474 995 tis. Kč) společnostem mimo skupinu. K největším věřitelům patří Banka Creditas a.s. s ručením do výše 254 093 tis. Kč za úvěry poskytnuté zejména EC Financial Services, a.s. a Natland Pohledávková III., a J&T Banka, a.s. s ručením do výše 450 000 tis. Kč za emisi dluhopisů Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

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 2020 a 2021 v celkové výši 608 482 tis. Kč. Společnost neúčtuje k 31. prosinci 2021 o rezervě vzhledem k tomu, že nezná titul a způsob tohoto vypořádání ani konečnou částku.



28. ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK

Třídy finančních nástrojů Skupiny odpovídají položkám vykazaným na jednotlivých řádcích konsolidovaného výkazu o finanční situaci.

Hlavní finanční závazky Skupiny, jiné než deriváty, zahrnují úvěry a finanční výpomoci a dále závazky z obchodního styku a jiné závazky. Hlavním účelem těchto finančních závazků je financování provozní činnosti Skupiny. Hlavní finanční aktiva Skupiny zahrnují pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky a dále peněžní prostředky a krátkodobé vklady, které vyplývají přímo z činnosti Skupiny.

Skupina je vystavena tržnímu riziku, úvěrovému riziku a riziku likvidity. Vedení Skupiny identifikuje finanční rizika, která mají nepříznivý dopad na obchodní cíle. Tato rizika však omezuje na přijatelnou úroveň jejich aktivním řízením.

Tržní riziko

Tržní riziko představuje riziko, že se reálná hodnota budoucích peněžních toků z finančního nástroje bude měnit v důsledku změn tržních cen. Tržní riziko zahrnuje dva druhy rizik: úrokové riziko a měnové riziko. Mezi finanční nástroje, které jsou ovlivněny tržním rizikem, patří úvěry a finanční výpomoci, vklady a finanční deriváty.

1. Úrokové riziko

Úrokové riziko představuje riziko, že se reálná hodnota nebo budoucí peněžní toky finančního nástroje bude měnit v důsledku změn tržních úrokových sazeb.

K 31. prosinci 2021 Skupina měla dlouhodobé dluhové závazky úročené proměnlivou úrokovou sazbou v celkové výši jistiny 65 780 tis. Kč, kde při 1% změny úrokové sazby PRIBOR by dopad na zisk před zdaněním k 31. prosinci 2021 činil 660 tis. Kč za rok, tj. 1,25% z celkových úrokových nákladů a proto riziko změn tržních úrokových sazeb je pro Skupinu minimální.

2. Měnové riziko

Měnové riziko představuje riziko, že se reálná hodnota nebo budoucí peněžní toky finančního nástroje bude měnit v důsledku změn měnových kurzů. Riziko změn měnových kurzů, jemuž je Skupina vystavena, souvisí zejména s její dlouhodobou provozní činností (u které jsou výnosy nebo náklady denominovány v cizí měně) a čistými investicemi v zahraničních dceřiných společnostech.

Skupina vystavuje faktury převážně v CZK a nepoužívá zajišťovací nástroje.

Skupina k 31. prosince 2021 neměla žádné přijaté úvěry, poskytnuté úvěry a dluhové cenné papíry v cizích měnách. Z tohoto důvodu Skupina vyhodnotila dopad změny směnných kurzů mezi CZK a ostatními měnami na zisk před zdaněním k 31. prosince 2021 jako nevýznamný.

3. Úvěrové riziko

Úvěrové riziko představuje riziko, že smluvní strana nedodrží své závazky vyplývající ze smlouvy o finančním nástroji či ze smlouvy se zákazníkem, což způsobí Skupině finanční ztrátu. Skupina je vystavena úvěrovému riziku plynoucímu z její provozní činnosti (zejména se týká pohledávek a závazků z obchodního styku) a z její finanční činnosti, včetně vkladů u bank a finančních institucí, cizoměnových transakcí a jiných finančních nástrojů.

Vedení skupiny nastavuje strategii řízení úvěrového rizika. Finanční oddělení odpovídá za provedení analýzy ekonomické výhodnosti, tj. posouzení úvěrů a půjček z hlediska návratnosti a za průběžné interní hodnocení solventnosti dlužníků, tzv. interní rating, v rámci kterého se posuzují jak finanční, tak i nefinanční kritéria. V závislosti na míře rizika Skupina současně vyžaduje a využívá všechny možné nástroje k zajištění tohoto rizika. Při posuzování úvěrů a půjček do dceřiných společností skupina kromě jiného vyhodnocuje ekonomickou výhodnost kapitalizace úvěrových pohledávek.

Pravidelně se monitorují neuhrazené zůstatky pohledávek a jejich věková struktura. Při řízení rizik se Skupina rovněž soustředí na minimalizaci úvěrového rizika jediné smluvní strany či skupiny podobných



smluvních stran. Významné pohledávky po splatnosti jsou výhradně za společnostmi ve skupině a jejich vývoj je v souladu se zvolenou strategií dané investice.

31.12.2021	Po lhůtě splatnosti					Celkem
	Ve lhůtě splatnosti	Po splatnosti 0 - 30 dní	Po splatnosti 30-180 dní	Po splatnosti 180-365 dní	Po splatnosti více než 365 dní	
Očekávaná míra úvěrové ztráty	2,8%	-	2%	1,8%	-	2,8%
Odhadovaná hodnota neuhrazených pohledávek	567 118	-	1 145	3 830	-	572 093
Odhadovaná ztráta z neuhrazených pohledávek	16 094	-	23	71	274	16 462

31. prosince 2020	Po lhůtě splatnosti					Celkem
	Ve lhůtě splatnosti	Po splatnosti 0 - 30 dní	Po splatnosti 30-180 dní	Po splatnosti 180-365 dní	Po splatnosti více než 365 dní	
Očekávaná míra úvěrové ztráty	2%	-	-	-	2,5%	2%
Odhadovaná hodnota neuhrazených pohledávek	540 337	0	0	104 873	57 819	703 029
Odhadovaná ztráta z neuhrazených pohledávek	10 516	0	250	2 140	1 456	14 362

Riziko likvidity

Skupina pravidelně monitoruje svou likviditní pozici, což jí umožňuje udržovat dostatečné finanční zdroje na úhradu závazků. Závazky splatné na požádání jsou především od společností ve skupině a jejich splatnost se odvíjí od cash-flow potřeb zúčastněných společností.

Níže uvedená tabulka zobrazuje splatnosti finančních závazků Skupiny na základě smluvních nediskontovaných plateb (tis. Kč):

31.12.2021	Splatné na požádání	Méně než 3 měsíce	3-12 měsíců	1-5 let	Více než 5 let	Celkem
Úvěry	142 845	120 720	92 149	366 758	-	722 472
Vydané dluhopisy	-	-	-	386 958	-	386 958
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	30 790	32 399	-	17 219	-	80 408
Celkem	173 635	153 119	92 149	770 935	-	1 189 838

31. prosince 2020	Splatné na požádání	Méně než 3 měsíce	3-12 měsíců	1-5 let	Více než 5 let	Celkem
Úvěry	387 456	6 719	90 960	344 743	0	829 878
Vydané dluhopisy	0	1 117	0	190 092	120 000	311 209
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	30 290	30 330	1 584	9 079	0	71 283
Celkem	417 746	38 166	92 544	543 914	120 000	1 212 370



29. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Odměňování klíčových vedoucích pracovníků Skupiny

V roce 2021 neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů žádné odměny ani zálohy.

Skupina eviduje pohledávky za předsedou představenstva v celkové výši 2 210 tis. Kč a půjčky poskytnuté dvěma členům představenstva v celkové výši 17 141 tis. Kč.

Během účetního období realizovala Skupina následující významné transakce se spřízněnými společnostmi, všechny proběhly za obvyklých tržních podmínek.

Výnosy v tis. Kč	2021	2020
Úrokové výnosy, z toho:		
ClubHouse Phase II., a.s.	59	59
Company New a.s.	0	1 449
CPCFS a.s.	0	2 924
EC Financial Services a.s.	8 000	8 022
Energo Příbram, s.r.o.	0	16 424
IFISEKO s.r.o.	2 141	2 116
Lipenecký statek a.s.	4	1
LiSdT, SE (Natland Ventures, SE)	-	13 622
MELIT a.s.	8	108
N Tower a.s.	3 816	5 449
Natland Majetková, a.s.	161	260
SCF SERVIS, s.r.o.	2 435	437
Digital People, a.s.	868	0
Vlčie Hrdlo Business Park, s.r.o.	45	350
Digital People, a.s.	2 479	2 959
Výnosy z dividend, z toho:		
BELLO spol. s r.o.	45 000	-
NatEn, a.s.	-	158 486
EC Financial Services, a.s.	20 967	-
Výnosy z prodeje podílů, z toho:		
Natland Energo Holding, a.s.	-	83
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	62 864	9 000
Výnosy z pohledávek, z toho:		
Natland Pohledávková III. s.r.o.	-	6 244
Company New, a.s.	-	-
Výnosy z prodeje služeb, z toho:		
Company New a.s.	-	-
CPCFS a.s.	120	120
EC Financial Services a.s.	2 768	2 000
KLIKA – BP, a.s.	173	250
Lipenecký statek a.s.	9 840	600
N Tower a.s.	2 400	2 400
Natland Energo Holding, a.s.	60	60
Natland Energo Management, s.r.o.	600	1 000
Natland Majetková, a.s.	7 785	637



Výnosy v tis. Kč	2021	2020
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	11 054	21 403
ORION 001, uzavřený investiční fond, a.s.	178	1 068
Prague City Golf, s.r.o.	41	-
Rezidence Kubištova	3 000	1 500
Vlčie hrdlo Business Park, s.r.o.	1 952	6 707
ZOOT, a.s.	2 160	2 402
Ostatní výnosy, z toho:		
EC Financial Services a.s.	1 750	2 456
Energo Příbram, s.r.o.	-	4
KLIKA – BP, a.s.	-	250
LiSdT, SE (Natland Ventures, SE)	570	1 400
M&K Park s.r.o.	-	-
ORION 001, uzavřený investiční fond, a.s.	-	-
Prague City Golf, s.r.o.	-	41
Vlčie hrdlo Business Park, s.r.o.	34	491
Výnosy celkem	191 582	272 782

Náklady v tis. Kč	2021	2020
Nákladové úroky, z toho:		
Natland Rezidenční investiční fond	4 984	4 317
EC Financial Services	6 409	8 200
Natland Pohledávková IV., s.r.o.	2	0
BELLO spol. s r.o.	2 400	2 017
NatEn, a.s.	0	100
Ostatní náklady		
Cognito.CZ, s.r.o.	101	79
Náklady celkem	13 896	14 713

Aktiva v tis. Kč	Popis	31.12.2021	31.12.2020
BESODEIA, s.r.o.	pohledávky z obchodního styku	14	14
BELLO spol. s r.o.	pohledávky z obchodního styku	446	-
BP Velešlavín, a.s.	pohledávky z obchodního styku	218	218
CleverFarm, a.s.	úvěr + úroky	21 505	4 000
CleverMaps, a.s.	úvěr + úroky	3 041	-
CleverMaps, a.s.	pohledávky z obchodního styku	27	-
Reality Invest, spol. s.r.o.	úvěr + úroky	310	-
Reality Invest, spol. s.r.o.	ostatní pohledávky	497	-
Clubhouse Phase II.	úvěr + úroky	1 179	977
Clubhouse Phase II.	pohledávky z obchodního styku	59	-
Company New a.s.	úvěr + úroky	20 704	-
Company New a.s.	ostatní pohledávky	136 338	-
CPCFS a.s.	zápůjčky a úvěry	20 815	4 560
CPCFS a.s.	pohledávky z obchodního styku	145	-
EC Financial Services a.s.	úvěr + úroky	108 000	102 656
EC Financial Services a.s.	pohledávky z obchodního styku	613	1 730

Aktiva v tis. Kč	Popis	31.12.2021	31.12.2020
Gauss Algorithmic, a.s.	pohledávky z obchodního styku	-	29
Gauss Algorithmic, a.s.	zápůjčka	6 606	1 557
GOLF MOST s.r.o.	pohledávky z obchodního styku	2	2
IFISEKO s.r.o.	úvěr + úroky	21 450	24 349
IFISEKO s.r.o.	pohledávky z obchodního styku	10	-
KLIKA - BP, a.s.	pohledávky z obchodního styku	-	-
Lipenecký statek a.s.	úvěr + úroky	88	55
LiSdT, SE (Natland Ventures, SE)	pohledávky z obchodního styku	227	63
MELIT a.s.	úvěr + úroky	-	363
N Tower a.s.	úvěr + úroky	68 343	64 497
N Tower a.s.	pohledávky z obchodního styku	1 452	726
Natland Energo Holding, a.s.	úvěr + úroky	92 674	112 973
Natland Energo Holding, a.s.	pohledávky z obchodního styku	73	-
Natland Energo Management, s.r.o.	pohledávky z obchodního styku	61	61
Natland Majetková, a.s.	úvěr + úroky	104	-
Natland Majetková, a.s.	pohledávky z převzetí dluhu	-	9 725
Natland Majetková, a.s.	pohledávky z obchodního styku	7 184	880
Natland Pohledávková II. s.r.o.	pohledávky z obchodního styku	5	5
Natland Pohledávková III. s.r.o.	úvěr + úroky	-	64 893
Natland Pohledávková IV. s.r.o.	pohledávky z obchodního styku	1	1
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	pohledávky z obchodního styku	1 988	2 121
Prague City Golf, s.r.o.	zápůjčka	14 000	14 000
Prague City Golf support, s.r.o.	zápůjčka	929	-
Prague City Golf, s.r.o.	pohledávky z obchodního styku	50	123
Reality Invest, spol. s.r.o.	pohledávky z obchodního styku	-	525
Vlčie Hrdlo Business Park, s.r.o.	úvěr + úroky	-	5 279
Vlčie Hrdlo Business Park, s.r.o.	pohledávky z obchodního styku	-	2 825
Digital People, a.s.	úvěr + úroky	40 868	107 013
Digital People, a.s.	pohledávky z obchodního styku	1 161	3 973
Celkem		560 155	530 193



Pasiva v tis. Kč	Popis	31.12.2021	31.12.2020
ANYGENCE, s.r.o.	základní kapitál	-	1
BELLO spol. s r.o.	úvěr + úroky	125 208	122 808
Company New a.s.	navýšení základního kapitálu	-	5 000
EC Financial Services	úvěr + úroky	83 562	132 976
Lipenecký statek a.s.	přijatá záloha	-	1 800
NatEn a.s.	ostatní závazky	-	1 276
Natland Pohledávková IV, s.r.o.	úvěr + úroky	14 002	-
Natland Pohledávková II, s.r.o.	základní kapitál	195	200
Natland Rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	úvěr + úroky	40 129	99 928
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	přijatá záloha	-	855
Natland Ventures	přijatá záloha	-	424
Raška Family Assets s.r.o.	dividendy	2 300	2 054
Vlčie Hrdlo Business Park, s.r.o.	závazek z postoupených pohledávek	-	525
Celkem		265 396	522 400

30. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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 skupinu.

Vedení společnosti zvažilo potenciální dopady války na Ukrajině i dopady spojené s COVID-19 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. 2021 zpracována za předpokladu, že Skupina bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

Po datu účetní závěrky nenastala žádná jiná významná událost, která by měla vliv na konsolidovanou účetní závěrku sestavenou k 31. prosince 2021.

