

# NWD

---

# GROUP

VÝROČNÍ ZPRÁVA  
1. 1. 2018 – 31. 12. 2018



## OBSAH

1. ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA .....	I
2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI .....	II
3. SKUPINA NWD GROUP .....	III
4. SLOŽENÍ STATUTÁRNÍCH ORGÁNŮ A ŘÍZENÍ .....	VII
5. HOSPODÁŘSKÁ SITUACE .....	VIII
6. OBCHODNÍ ČINNOST .....	IX
7. KONTOLNÍ SYSTÉM .....	IX
8. PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ .....	IX
9. ZÁVISLOST SPOLEČNOSTI NA SKUPINĚ .....	X
10. ZAHRANIČNÍ PROVOZOVNY .....	XI
11. VÝVOJ A VÝZKUM .....	XI
12. OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍ VZTAHY .....	XI
13. PROHLÁŠENÍ O ÚPLNOSTI .....	XI
14. ZPRÁVA AUDITORA .....	XII
15. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA .....	XII
A. ROZVAHA   Aktiva .....	1
B. ROZVAHA   Pasiva .....	2
C. VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY   Provozní .....	3
D. VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY   Celkový .....	4
E. VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH .....	5
F. VÝKAZ O ZMĚNÁCH VL. KAPITÁLU .....	6
G. PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE .....	7
1. CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI A SKUPINY .....	7
2. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY .....	8
3. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK .....	16
4. KONSOLIDAČNÍ ROZDÍL .....	17
5. ZÁSoby .....	17
6. POHLEDÁVKY .....	18
7. OPRAVNÉ POLOŽKY .....	18
8. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY .....	18
9. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV .....	19
10. VLASTNÍ KAPITÁL .....	19
11. ZÁVAZKY .....	20
12. FINANČNÍ ZÁVAZKY .....	21
13. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV .....	22
14. DAŇ Z PŘÍJMU .....	22
15. POLOŽKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE .....	23
16. TRŽBY .....	23
17. VÝKONOVÁ SPOTŘEBA .....	23
18. OSOBNÍ NÁKLADY .....	24
19. OSTATNÍ VÝNOSY A NÁKLADY .....	24
20. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH .....	25
21. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI .....	25
22. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI .....	25
23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI .....	25

## 1. ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

O podnikatelské činnosti Společnosti a o stavu jejího majetku k 31. prosinci 2018 uveřejňovaná dle § 436 odst. 2. zákona č. 90/2012 Sb. (Zákon o obchodních korporacích).

Vážení akcionáři, vážení investoři, vážení obchodní partneři, dovoluji Vám se seznámit s konsolidovanou výroční zprávou skupiny NWD Group a.s. (dále jen „NWD GROUP“ nebo „Skupina“).

Společnost NWD Group a.s. byla založena společenskou smlouvou sepsanou dne 18. 7. 2016 a zapsaná do obchodního rejstříku dne 23. 8. 2016.

Společnost NWD Group a.s. se zabývá nákupem zejména rezidenčních nemovitostí na vlastní účet, převážně od fyzických osob, s následným pronájmem či prodejem nakoupených nemovitostí. Řídíme se investiční filozofií založenou na investování do projektů, kterým rozumíme a v lokalitách, které dobře známe. Nákup každé nemovitosti je společností předem detailně vyhodnocen z hlediska tržní ceny a možností dalšího pronájmu či prodeje na realitním trhu.

Mezi naše nejvyšší priority patří neustálé zefektivňování průběhu procesu rekonstrukce nemovitostí a jejich prodej. V naší společnosti neustále dochází k rozšiřování počtu zaměstnanců, kteří se podílí na plynulém průběhu obchodních případů po technické i právní stránce.

Společnost v roce 2018 založila dceřiné společnosti za účelem zvýšení efektivity správy a řízení investičních a obchodních projektů v oblasti nemovitostí. Jednotlivé dceřiné společnosti jsou určeny pro samostatné ekonomicko-provozní řízení jednotlivých projektů.

Díky těmto skutečnostem jsme mohli na konci roku 2018 realizovat mnoho zajímavých akvizic do našeho nemovitostního portfolia a tento trend pokračuje i do roku 2019. Pozitivní roli v růstu poptávky po rezidenčním bydlení nepochybně sehrává i současné příznivé makroekonomické prostředí v České republice. Na základě výše uvedených skutečností jsem přesvědčen, že i v následujícím období bude progresivní vývoj v naší společnosti pokračovat a současně významně vzroste zájem klientů o nemovitostní dluhopisy NWD Group a.s.

**Ing. Jan TAJOVSKÝ**  
Člen představenstva

## 2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

Obchodní firma:	<b>NWD Group a.s.</b>
Sídlo:	Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno, Česká Republika
Místo registrace:	Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně, spisová značka B 7583
Právní forma:	Akciová společnost
Datum vzniku:	23. srpna 2016
Identifikační číslo:	<b>05323134</b>
DIČ:	CZ05323134
Rozhodné právo:	právo České republiky
Předmět podnikání:	Pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor, Správa vlastního majetku.
Předmět činnosti (NACE-CZ):	68.10 - Nákup a následný prodej vlastních nemovitostí 68.20 - Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí
Účetní období:	<b>1. ledna 2018 – 31. prosince 2018</b>
Srovnávací období:	1. ledna 2017 – 31. prosince 2017
Měna účetní závěrky	<b>CZK – česká koruna</b>
Telefon:	+420 800 204 020
Email:	sekretariat@nwdgroup.cz
Web:	<a href="https://www.nwdgroup.cz/">https://www.nwdgroup.cz/</a>

### 3. SKUPINA NWD GROUP

Společnost NWD Group a.s. je konsolidující účetní jednotka skupiny NWD GROUP na nejvyšším stupni konsolidace v rámci skupiny, není tedy součástí jiného konsolidačního celku.

#### Vlastnická struktura

Základní kapitál Společnosti k 31. prosinci 2018 činil **2 000 000 Kč**, byl zcela splacen a byl tvořen těmito akciemi:

Druh:	akcie kmenová
Forma:	na jméno
Podoba:	listinná
Počet kusů:	2 000 ks
Jmenovitá hodnota:	1 000 Kč
Celkový objem emise:	2 000 000 Kč

Práva a povinnosti spojené s akcií na jméno představující podíl na Společnosti jsou upraveny ve stanovách Společnosti. Vlastnictví akcií zakládá právo akcionářů podílet se na řízení Společnosti. Toto právo uplatňují zásadně na valné hromadě. Ke každé vydané akcií náleží jedno hlasovací právo. Akcionář má právo na podíl ze zisku (dividendu), který valná hromada podle výsledku hospodaření a v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o obchodních korporacích určila k rozdělení. Akcionář nebo akcionáři, kteří mají akcie, jejichž jmenovitá hodnota dosahuje alespoň 5 % základního kapitálu, mohou požádat představenstvo o svolání mimořádné valné hromady k projednání navržených záležitostí (za podmínek podle § 365 a násl. zákona o obchodních korporacích), a dále jim náleží jiná oprávnění vyplývající z právních předpisů, zejména §§ 85, 369 a násl. zákona o obchodních korporacích. Po dobu trvání Společnosti ani v případě jejího zrušení není akcionář oprávněn požadovat vrácení svých vkladů.

Společnost měla k 31. prosinci 2018 dva akcionáře, kteří vykonávají společný vliv na řízení Společnosti i celé Skupiny NWD GROUP:

- a.) **1 000 ks** akcií o celkové jmenovité hodnotě **1 000 000 Kč** představující **50%** podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech vlastní **Ing. JAN TAJOVSKÝ**, nar. 5/1983, který je ovládající osobou se společným vlivem;
- b.) **1 000 ks** akcií o celkové jmenovité hodnotě **1 000 000 Kč** představující **50%** podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech vlastní **LADISLAV PŘIBYL**, nar. 10/1985, který je ovládající osobou se společným vlivem.

#### Ovládané osoby

Společnost je ovládající osobou uplatňující rozhodující vliv na řízení dceřiných společností na základě akcionářských práv. Společnost vlastní přímo či nepřímo majetkové účasti v dceřiných společnostech:

- a.) **100% podíl** přímé majetkové účasti ve společnosti **NWD Primus s.r.o. (CZ)**,
- b.) **100% podíl** přímé majetkové účasti ve společnosti **NWD Secundus s.r.o. (CZ)**,
- c.) **100% podíl** přímé majetkové účasti ve společnosti **NWD Tercius s.r.o. (CZ)**,
- d.) **100% podíl** přímé majetkové účasti ve společnosti **NWD Quartus s.r.o. (CZ)**,
- e.) **100% podíl** přímé majetkové účasti ve společnosti **NWD Quintus s.r.o. (CZ)**,
- f.) **100% podíl** přímé majetkové účasti ve společnosti **NWD Sextus s.r.o. (CZ)**

**NWD Primus s.r.o.**

Datum akvizice: 3. října 2018  
Datum vzniku: 3. října 2018  
Sídlo: Kpt. Jaroše 157/5, 680 01 Boskovice, Česká Republika  
Identifikační číslo: 07497687  
Místo registrace: Obchodní rejstřík Krajského soudu v Brně, Česká Republika  
Typ společnosti: společnost s ručením omezeným  
Základní kapitál: 200 000 CZK  
Podíl na kapitálu: 100%  
Hlasovací práva: 100%  
Míra vlivu: Ovládaná osoba  
Způsob konsolidace: Konsolidovaná účetní jednotka – plná konsolidace  
Předmět podnikání: Pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor  
Statutární orgán: Ing. Jan TAJOVSKÝ (jednatel) a Ladislav PŘIBYL (jednatel)  
Společnost zajišťuje realizaci projektově samostatných developerských projektů v rámci skupiny NWD Group a.s.

**NWD Secundus s.r.o.**

Datum akvizice: 3. října 2018  
Datum vzniku: 3. října 2018  
Sídlo: Kpt. Jaroše 157/5, 680 01 Boskovice, Česká Republika  
Identifikační číslo: 07506562  
Místo registrace: Obchodní rejstřík Krajského soudu v Brně, Česká Republika  
Typ společnosti: společnost s ručením omezeným  
Základní kapitál: 200 000 CZK  
Podíl na kapitálu: 100%  
Hlasovací práva: 100%  
Míra vlivu: Ovládaná osoba  
Způsob konsolidace: Konsolidovaná účetní jednotka – plná konsolidace  
Předmět podnikání: Pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor  
Statutární orgán: Ing. Jan TAJOVSKÝ (jednatel) a Ladislav PŘIBYL (jednatel)  
Společnost zajišťuje realizaci projektově samostatných developerských projektů v rámci skupiny NWD Group a.s.

**NWD Tercius s.r.o.**

Datum akvizice: 3. října 2018  
Datum vzniku: 3. října 2018  
Sídlo: Kpt. Jaroše 157/5, 680 01 Boskovice, Česká Republika  
Identifikační číslo: 07508484  
Místo registrace: Obchodní rejstřík Krajského soudu v Brně, Česká Republika  
Typ společnosti: společnost s ručením omezeným  
Základní kapitál: 200 000 CZK  
Podíl na kapitálu: 100%  
Hlasovací práva: 100%  
Míra vlivu: Ovládaná osoba  
Způsob konsolidace: Konsolidovaná účetní jednotka – plná konsolidace  
Předmět podnikání: Pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor  
Statutární orgán: Ing. Jan TAJOVSKÝ (jednatel) a Ladislav PŘIBYL (jednatel)  
Společnost zajišťuje realizaci projektově samostatných developerských projektů v rámci skupiny NWD Group a.s.

**NWD Quartus s.r.o.**

Datum akvizice: 3. října 2018  
Datum vzniku: 3. října 2018  
Sídlo: Kpt. Jaroše 157/5, 680 01 Boskovice, Česká Republika  
Identifikační číslo: 07509031  
Místo registrace: Obchodní rejstřík Krajského soudu v Brně, Česká Republika  
Typ společnosti: společnost s ručením omezeným  
Základní kapitál: 200 000 CZK  
Podíl na kapitálu: 100%  
Hlasovací práva: 100%  
Míra vlivu: Ovládaná osoba  
Způsob konsolidace: Konsolidovaná účetní jednotka – plná konsolidace  
Předmět podnikání: Pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor  
Statutární orgán: Ing. Jan TAJOVSKÝ (jednatel) a Ladislav PŘIBYL (jednatel)  
Společnost zajišťuje realizaci projektově samostatných developerských projektů v rámci skupiny NWD Group a.s.

**NWD Quintus s.r.o.**

Datum akvizice: 3. října 2018  
Datum vzniku: 3. října 2018  
Sídlo: Kpt. Jaroše 157/5, 680 01 Boskovice, Česká Republika  
Identifikační číslo: 07510420  
Místo registrace: Obchodní rejstřík Krajského soudu v Brně, Česká Republika  
Typ společnosti: společnost s ručením omezeným  
Základní kapitál: 200 000 CZK  
Podíl na kapitálu: 100%  
Hlasovací práva: 100%  
Míra vlivu: Ovládaná osoba  
Způsob konsolidace: Konsolidovaná účetní jednotka – plná konsolidace  
Předmět podnikání: Pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor  
Statutární orgán: Ing. Jan TAJOVSKÝ (jednatel) a Ladislav PŘIBYL (jednatel)  
Společnost zajišťuje realizaci projektově samostatných developerských projektů v rámci skupiny NWD Group a.s.

**NWD Sextus s.r.o.**

Datum akvizice: 3. října 2018  
Datum vzniku: 3. října 2018  
Sídlo: Kpt. Jaroše 157/5, 680 01 Boskovice, Česká Republika  
Identifikační číslo: 07510764  
Místo registrace: Obchodní rejstřík Krajského soudu v Brně, Česká Republika  
Typ společnosti: společnost s ručením omezeným  
Základní kapitál: 200 000 CZK  
Podíl na kapitálu: 100%  
Hlasovací práva: 100%  
Míra vlivu: Ovládaná osoba  
Způsob konsolidace: Konsolidovaná účetní jednotka – plná konsolidace  
Předmět podnikání: Pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor  
Statutární orgán: Ing. Jan TAJOVSKÝ (jednatel) a Ladislav PŘIBYL (jednatel)  
Společnost zajišťuje realizaci projektově samostatných developerských projektů v rámci skupiny NWD Group a.s.

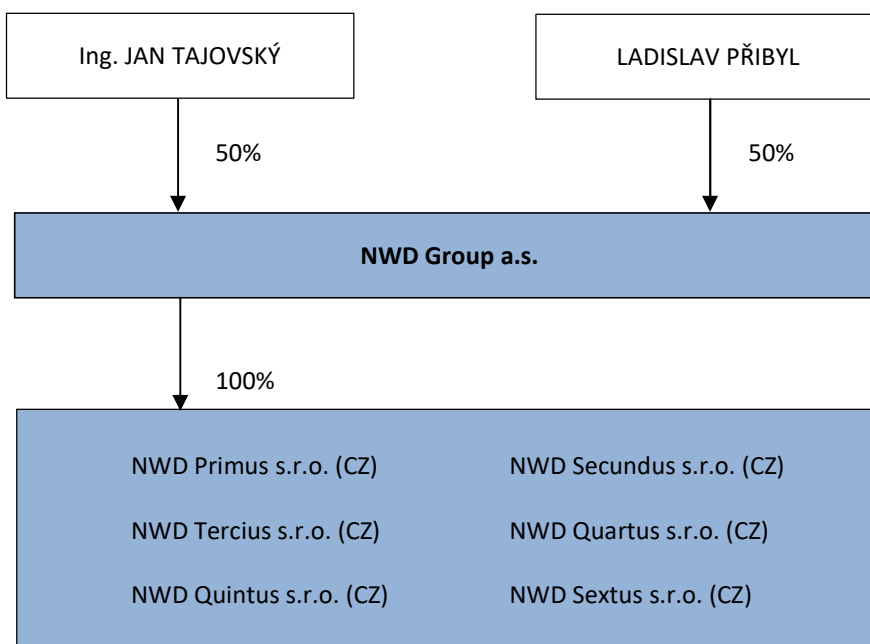
### Skutečný majitel

Skutečným majitelem Společnosti k 31. prosinci 2018 (fyzická osoba, která má fakticky nebo právně možnost vykonávat přímo nebo nepřímo rozhodující vliv v obchodní korporaci) je:

- a.) **Ing. Jan TAJOVSKÝ**, narozen 05/1983, kontaktní adresa Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno, Česká Republika, vlastní přímo **50% podíl** na základním kapitálu Společnosti a disponuje přímo **50% hlasovacích práv** na Společnosti, a je ovládající osobou, která **uplatňuje společný vliv** s druhým vlastníkem;
- b.) **Ladislav PŘIBYL**, narozen 10/1985, kontaktní adresa Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno, Česká Republika, vlastní přímo **50% podíl** na základním kapitálu Společnosti a disponuje přímo **50% hlasovacích práv** na Společnosti, a je ovládající osobou, která **uplatňuje společný vliv** s druhým vlastníkem.

### Struktura skupiny

Následující schéma zobrazuje konsolidační a vlastnickou strukturu skupiny NWD GROUP:





#### 4. SLOŽENÍ STATUTÁRNÍCH ORGÁNŮ A ŘÍZENÍ

Společnost v současné době nemá rozsáhlou formu organizační struktury. Při současné činnosti nejsou delegovány žádné pravomoci na jiné osoby. Společnost i celá Skupina je řízena přímo členy představenstva společnosti. Společnost se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné předpisy České republiky a Evropského společenství. Účetní závěrky Skupiny a Společnosti za jednotlivá účetní období jsou auditovány externími auditory v souladu s příslušnými právními a účetními předpisy.

##### **Představenstvo**

Představenstvo je statutárním orgánem Společnosti, jenž řídí činnost společnosti a jedná jeho jménem. Představenstvo rozhoduje o všech záležitostech Společnosti, pokud nejsou vyhrazeny do působnosti dozorčí rady. Představenstvo má v souladu se stanovami Společnosti dva členy představenstva. Společnost zastupují dva členové představenstva společně s výjimkou uzavírání smluv o nabytí nemovitých věcí za cenu nepřevyšující částku ve výši 3 500 000 CZK, kde může společnost zastupovat každý z členů představenstva samostatně:

Ing. Jan TAJOVSKÝ	<i>člen představenstva</i>
Ladislav PŘIBYL	<i>člen představenstva</i>

##### **Dozorčí rada**

Dozorčí rada je orgánem, který dohlíží na výkon působnosti představenstva Společnosti a uskutečňování podnikatelské činnosti Společnosti a má působnost v rozsahu stanoveném zákonem o obchodních korporacích a Stanovami Společnosti. Dozorčí rada má v souladu se Stanovami jednoho člena:

Roman VAŠÍČEK	<i>člen dozorčí rady</i>
---------------	--------------------------

##### **Odměňování řídicích osob**

Společnost nemá zpracovaný formalizovaný systém odměňování osob s řídicí pravomocí a nemá ustanoven výbor pro odměny. O jakýchkoli odměnách členů představenstva a dozorčí rady rozhoduje valná hromada, přičemž rozhodnutí o odměně nezavdává žádný nárok na udělení podobné odměny v dalších obdobích. Žádnému členu představenstva a dozorčí rady nebyl ve vykazovaném období vyplácen peněžitý ani nepeněžitý příjem z titulu jeho členství.

##### **Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů**

Na členy představenstva Společnosti a členy dozorčí rady Společnosti se vztahují zákonná omezení stanovená v příslušných ustanoveních zákona o obchodních korporacích týkající se konkurence mezi členy představenstva a Společností a mezi členy dozorčí rady a Společností. Společnost si není vědoma žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi členů představenstva a dozorčí rady ke Společnosti a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

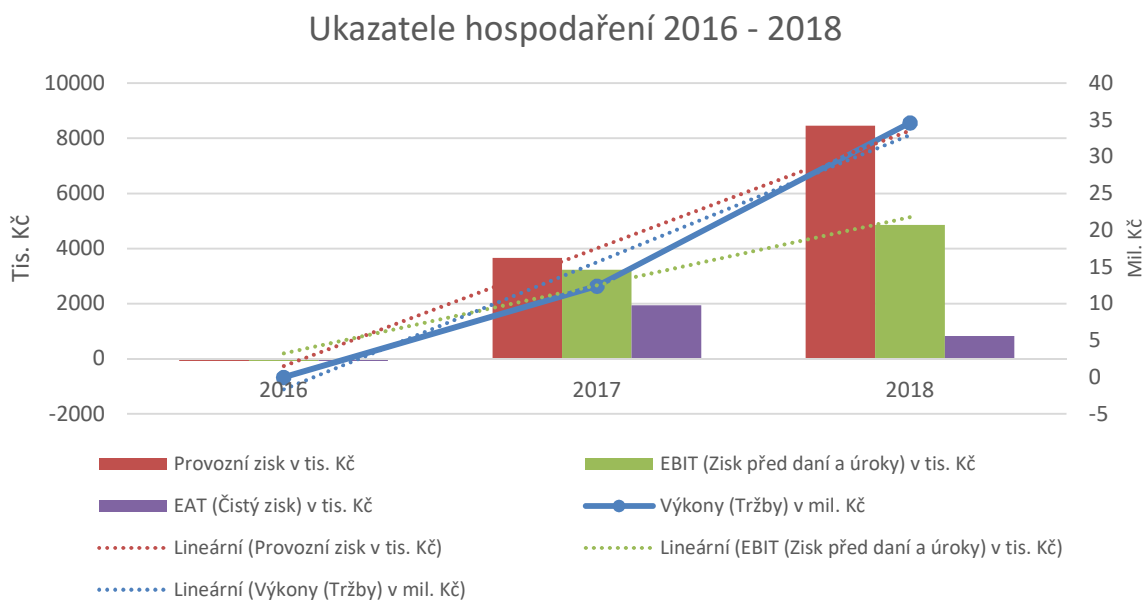
##### **Organizační struktura**

Organizačně se společnost dělí na:

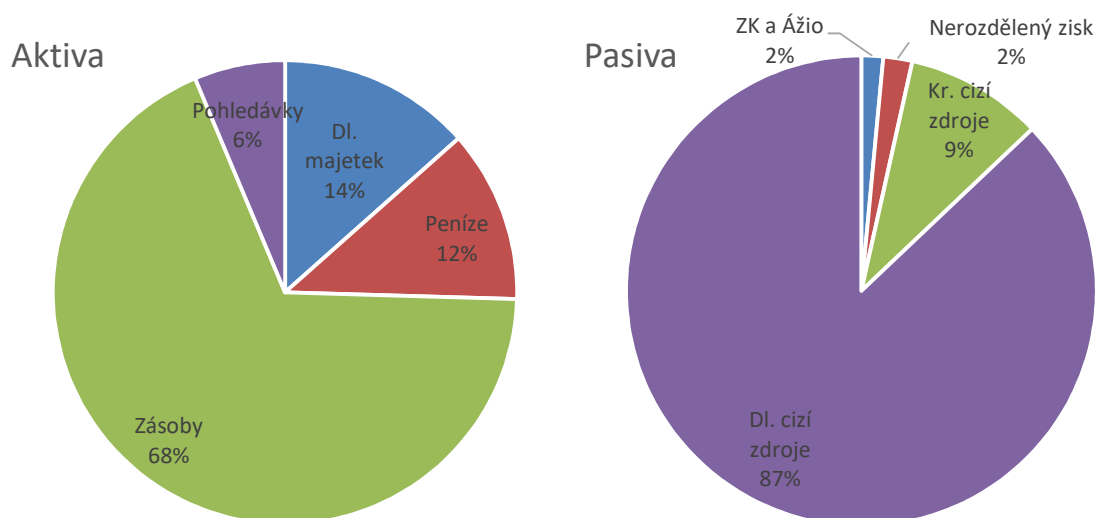
- Řízení
- Plánování projektů,
- Koordinace projektů,
- Back office.

## 5. HOSPODÁŘSKÁ SITUACE

Vývoj ekonomické situace na trhu rezidenčních nemovitostí dosahuje v posledních letech značného růstu, což má pozitivní vliv na růst tržeb Skupiny. Z důvodu zvyšování přidané hodnoty, kterou dosahujeme u realizovaných projektů, se nám podařilo meziročně zvýšit provozní výsledek hospodaření o 131%.



Pracovní kapitál i investice Skupiny jsou kryté dlouhodobými zdroji a vlastním kapitálem, proto běžná likvidita dosahuje hodnoty 9,15, pohotová likvidita 1,93 a okamžitá likvidita 1,27. K 31. 12. 2018 podíl vlastního kapitálu na aktivech (Equity ratio) dosahuje výše 3,5%.



## 6. OBCHODNÍ ČINNOST

V roce 2018 jsme úspěšně realizovali prodeje desítek nemovitostí zejména na realitním trhu v regionu Jihomoravského kraje, který vzhledem k našim bohatým zkušenostem dobře známe. Oproti předchozímu roku se nám v roce 2018 podařilo téměř ztrojnásobit tržby z prodeje nemovitostí na 34,6 mil. Kč. Dále jsme dokončili rekonstrukci bytového domu v Boskovicích, který budeme držet jako investici do nemovitostí a jednotlivé byty budeme pronajímat. Také se nám podařilo koupit komerční nemovitost v centru Karviné, která zahrnuje zejména nebytové prostory určené k podnikání, tuto nemovitost jsme rovněž zařadili do našeho investičního portfolia za účelem pronájmu.

Setkali jsme se s velkým zájmem klientů o koupi našich vydaných dluhopisů. Vzhledem k progresivnímu finančnímu řízení naší společnosti spolu s nárůstem objemu spravovaných aktiv jsme v roce 2018 navýšili hodnotu investičního kapitálu z emitovaných dluhopisů na 103,1 mil. Kč. Díky této skutečnosti jsme se stali rychle rostoucí společností. Prodej našich dluhopisů za rok 2018 dosáhl 69,6 mil. Kč. Česká národní banka schválila dne 9. 11. 2017 pro NWD Group a.s. základní prospekt dluhopisového programu, který umožňuje provádět dílčí emise dluhopisů až do celkové hodnoty 300 mil. Kč po dobu 10 let. V průběhu roku 2018 jsme provedli dvě emise dluhopisů k 1. 6. 2018, a to NWD nemovitostní dluhopis 3,1% V/2021 a 5,1% V/2023, a dvě emise k 1. 12. 2018, a to NWD nemovitostní dluhopis 3,1% XI/2021 a 5,1% XI/2023.

Zakladatelé společnosti Ing. Jan Tajovský a Ladislav Příbyl se již přes 10 let zabývají aktivně obchodem a managementem. Ing. Jan Tajovský vystudoval ekonomii a řízení stavebnictví na VUT v Brně a nyní se zabývá obchodem s nemovitostmi a realitní činností. V roce 2009 získal certifikaci u BIVŠ a.s. v Praze a stal se tak smluvním odhadcem nemovitostí pro většinu tuzemských bank a spořitelen. Do roku 2014, než se rozhodl plně věnovat obchodu, vypracoval více než 4000 odhadů. V rámci rekonstrukcí a výstaveb vlastních projektů, realizoval prodej 90 nemovitostí. Ladislav Příbyl se stal roce 2009 regionálním ředitelem ve finančně poradenské společnosti Fincentrum, kde postupně řídil tým více než 150 spolupracovníků. V roce 2015 založil společnost Prosperity Financial Services, která byla na základě svých ekonomických výsledků oceněna ratingem AAA.

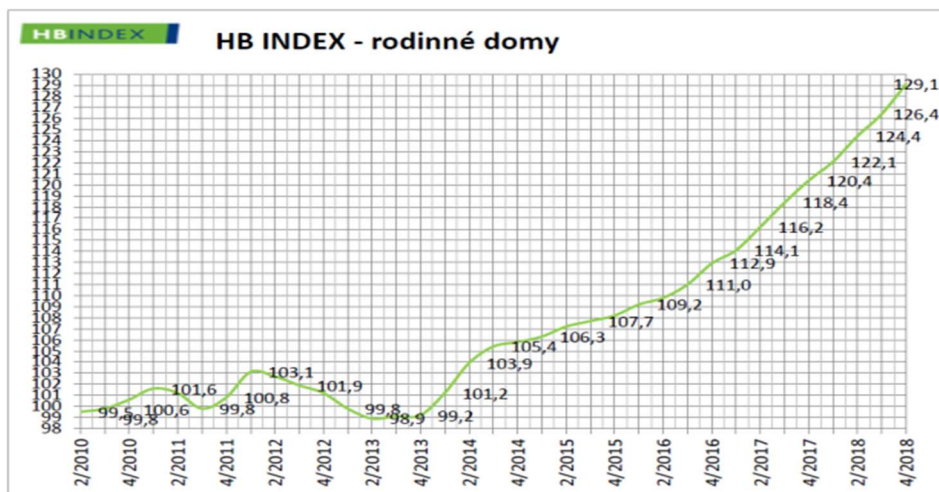
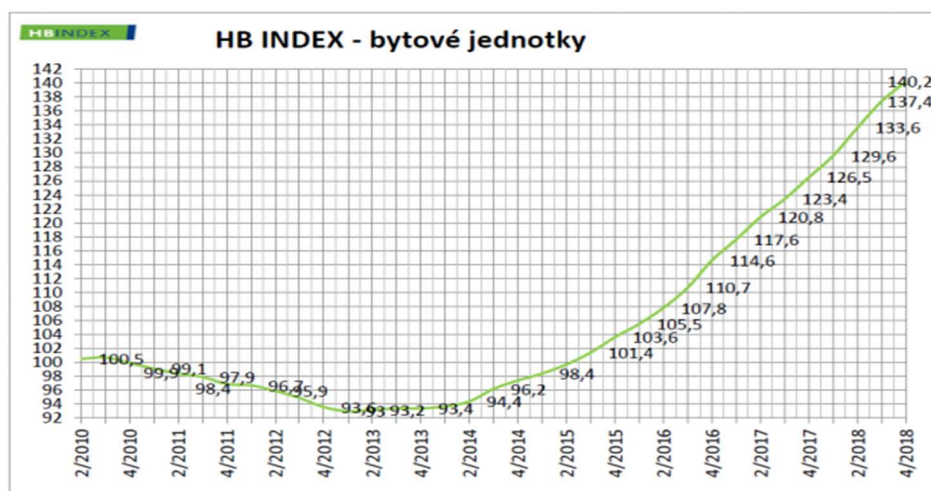
## 7. KONTOLNÍ SYSTÉM

Ve Společnosti probíhá hodnocení výsledků interních kontrol (tj. prostřednictvím oddělení controllingu) v oblasti účetního výkaznictví, a to včetně hodnocení kontrolních mechanismů informačních a dalších technologií Společnosti, které mohou mít dopad na účetní závěrku Společnosti a jejího konsolidačního celku. Tato hodnocení ověřují úroveň popisu, nastavení a formou interního sledování transakcí též efektivnost mechanismů zajišťujících správnost a přesnost účetního výkaznictví. Výsledky hodnocení jsou předkládány členům představenstva Společnosti. Oddělení controllingu představuje důležitý nástroj správy a řízení Společnosti a jejího konsolidačního celku, který poskytuje statutárním a kontrolním orgánům Společnosti nezávislé a odborné posouzení vnitřního kontrolního a řídicího systému Společnosti a jejího konsolidačního celku, stavu a vývoje zkoumané oblasti vůči současné praxi, platným pravidlům a předpisům, vydaným příkazům a pokynům. Ke zjištěním z provedených auditů jsou představenstvem Společnosti přijímána odpovídající nápravná opatření k jejich odstranění. Systém řízení rizik zahrnuje všechny oblasti činnosti Společnosti a jejího konsolidačního celku, a to s cílem identifikace rizika, jeho ohodnocení, minimalizace jeho dopadů a další sledování jeho vývoje.

## 8. PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ

Pro rok 2019 a následující očekáváme i nadále příznivou ekonomickou situaci v segmentu rezidenčních nemovitostí zejména v oblastech mimo velkých měst. Na základě referencí z úspěšně realizovaných projektů, očekáváme i v dalších letech rostoucí trend poptávky po produktech Skupiny a s tím související i růst tržeb. Růst produktivity práce a zvyšování přidané hodnoty na realizovaných projektech by měl mít pozitivní vliv na růst dosahovaného zisku z tržeb.

Podle HB Indexu (Index Hypoteční banky dostupný na <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/>): „Tempo růstu cen zpomalilo a s pouhými 2 % je nejslabší ze všech čtvrtletí roku 2018, meziroční růst je však stále těsně nad 10 %. Ceny starších panelových bytů v ČR rostly více než cihlové a největší zájem je stále o byty o dispozici 2+1, 2+kk. Index cen rodinných domů po dlouhé době těsně přesáhl 2% hranici. Aktuálním problémem pro stavebníky je především nedostatek stavebních kapacit a materiálů. Stále více stoupá zájem o starší rodinné domy ve stabilizovaných lokalitách s dobrou dostupností, zájemce lákají výhodnější pořizovací cenou. Také zájem o dřevostavby a jednopatrové domy typu bungalov rozhodně neklesá. Oproti minulým čtvrtletím se růst cen pozemků mírně zvýšil, a to na 2,3 %. Poptávka po pozemcích je dlouhodobě stabilní, ovšem nabídka nestoupá a je velmi slabá. Ceny pozemků v developerských projektech v okrajových částech měst mnohdy převýšily hodnotu 10 000 Kč/m<sup>2</sup>. Vysoké ceny pozemků v okrajových částech velkých měst tak nutí zájemce hledat vhodná místa ve vzdálenějších lokalitách.“ [citace HB Index, Němeček]



## 9. ZÁVISLOST SPOLEČNOSTI NA SKUPINĚ

Společnost provádí zejména investiční činnost, tedy emituje akcie a dluhopisy a získaný kapitál umísťuje do jednotlivých dceřiných společností, které jsou specializované na konkrétní projekty. Zisk mateřské společnosti tak tvoří zejména dividendové příjmy z dceřiných společností mínus náklady na úroky z emitovaných dluhových nástrojů. Dceřiné společnosti realizují samostatně jednotlivé developerské projekty a obchodní projekty. Zisky z realizovaných projektů, které dosáhnou jednotlivé dceřiné společnosti, jsou pak vyplácené mateřské společnosti formou dividendy, která v tomto modelu hraje roli investiční a kapitálovou pro celou Skupinu.

## 10. ZAHRANIČNÍ PROVOZOVNY

Společnost nemá v zahraniční žádnou vlastní stálou provozovnu. Podnikatelská činnost se provádí pouze na území České republiky.

## 11. VÝVOJ A VÝZKUM

V období 1. 1. 2018 – 31. 12. 2018 nerealizovala Skupina žádné projekty v oblasti výzkumu a vývoje.

## 12. OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍ VZTAHY

Společnosti ve skupině při ochraně životního prostředí a pracovněprávních vztazích plní ustanovení příslušných zákonů a vyhlášek a nechystají žádné změny v období 1. 1. 2018 – 31. 12. 2018. Od svých dodavatelů vyžaduje plnění veškerých zákonných norem tak, aby činnost skupiny byla vůči životnímu prostředí šetrná a její dopady nebyly negativní.

## 13. PROHLÁŠENÍ O ÚPLNOSTI

Konsolidovaná výroční zpráva podává podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o finanční situaci k 31. 12. 2018, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti a jejího konsolidačního celku za období 1. 1. 2018 – 31. 12. 2018 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření společnosti a jejího konsolidačního celku a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Brně, dne 17. června 2019



---

Ing. Jan TAJOVSKÝ  
Člen představenstva

## 14. ZPRÁVA AUDITORA

Přílohou konsolidované výroční zprávy za období 1. 1. 2018 – 31. 12. 2018 je zpráva nezávislého auditora vydaná jmenovaným auditorem Skupiny společností AUDIT Brno, spol. s r.o., která vyjadřuje výrok auditora k této konsolidované výroční zprávě a přiložené účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2018.

## 15. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

Přílohou konsolidované výroční zprávy za období 1. 1. 2018 – 31. 12. 2018 je konsolidovaná účetní závěrka sestavená za konsolidační celek skupiny NWD Group a.s. k 31. 12. 2018, která obsahuje:

- Rozvahu,
- Výkaz zisku a ztráty,
- Výkaz o peněžních tocích,
- Výkaz o změnách vlastního kapitálu,
- Přílohu k účetní závěrce.

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla schválena valnou hromadou Společnosti dne **17. června 2019**.

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O OVĚŘENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY pro akcionáře skupiny NWD Group a.s.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti NWD Group a.s., sestavené v souladu s českými účetními předpisy, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31. 12. 2018, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2018 a z přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje přehled použitých významných účetních pravidel a další vysvětlující informace.

**Podle našeho názoru přiložená konsolidovaná účetní závěrka ve všech významných (materiálních) ohledech podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv skupiny k 31. 12. 2018, jejích nákladů, výnosů, výsledku hospodaření, změn vlastního kapitálu a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2018 v souladu s českými účetními předpisy.**

### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem č. 93/2009 Sb., o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na skupině nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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



Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Skupině, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti.

**V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.**

### **Odpovědnost vedení a osob pověřených správou a řízením za konsolidovanou účetní závěrku**

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

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

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

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

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

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



- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

Naší povinností je rovněž poskytnout osobám pověřeným správou a řízením prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat je o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

V Brně, dne 17. června 2019



---

AUDIT Brno spol. s r.o.,  
Příkop 838/6, Brno 602 00  
Oprávnění č. 373  
Auditorská společnost

Ing. Vladimír Bobek  
Oprávnění č. 1863  
Odpovědný auditor



# KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

1. 1. 2018 – 31. 12. 2018



NWD Group a.s.  
Pražákova 1008/69,  
639 00 Brno - Štýřice,  
Česká Republika  
IČO: 05323134

				31. 12. 2018	31. 12. 2017
				(tis. Kč)	(tis. Kč)
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
<b>A.</b>	<b>POHLEDÁVKY ZA UPSANÝ ZÁKLADNÍ KAPITÁL</b>	-	-	-	-
<b>B.</b>	<b>DLOUHODOBÝ MAJETEK</b>	<b>18 355</b>	<b>(141)</b>	<b>18 149</b>	<b>11 510</b>
B.I.	DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK	-	-	-	-
B.II.	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK	18 335	(141)	18 194	11 510
<b>B.II.1.</b>	<b>Pozemky a stavby</b>	<b>9 441</b>	-	<b>9 441</b>	-
B.II.1.1.	Pozemky	944	-	944	-
B.II.1.2.	Stavby	8 497	-	8 497	-
<b>B.II.2.</b>	<b>Hmotné movité věci a soubory movitých věcí</b>	<b>1 178</b>	<b>(141)</b>	<b>1 037</b>	<b>200</b>
<b>B.II.5.</b>	<b>Poskytnuté zálohy na DHM a nedokončený DHM</b>	<b>7 716</b>	-	<b>7 716</b>	<b>11 310</b>
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	7 716	-	7 716	11 310
B.III.	DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	-	-	-	-
B.IV.	AKTIVNÍ (+) / PASIVNÍ (-) KONSOLIDAČNÍ ROZDÍL	-	-	-	-
<b>C.</b>	<b>OBĚŽNÁ AKTIVA</b>	<b>116 925</b>	-	<b>116 925</b>	<b>44 429</b>
C.I.	ZÁSoby	92 239	-	92 239	30 250
<b>C.I.3.</b>	<b>Výrobky a zboží</b>	<b>92 239</b>	-	<b>92 239</b>	<b>30 250</b>
C.I.3.2.	Zboží	92 239	-	92 239	30 250
C.II.1.	DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY	674	-	674	160
<b>C.II.1.4</b>	<b>Odložená daňová pohledávka</b>	<b>674</b>	-	<b>674</b>	<b>160</b>
C.II.2.	KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY	7 762	-	7 762	1 402
<b>C.II.2.1.</b>	<b>Pohledávky z obchodních vztahů</b>	<b>5 040</b>	-	<b>5 040</b>	<b>1 136</b>
<b>C.II.2.4.</b>	<b>Ostatní krátkodobé pohledávky</b>	<b>2 722</b>	-	<b>2 722</b>	<b>266</b>
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	2 677	-	2 677	266
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	45	-	45	-
C.III.	KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	-	-	-	-
C.IV.	PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY	16 250	-	16 250	12 617
<b>C.IV.1.</b>	<b>Peněžní prostředky v pokladně</b>	<b>1 300</b>	-	<b>1 300</b>	<b>42</b>
<b>C.IV.2.</b>	<b>Peněžní prostředky na účtech</b>	<b>14 950</b>	-	<b>14 950</b>	<b>12 575</b>
<b>D.</b>	<b>ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV</b>	<b>118</b>	-	<b>118</b>	<b>69</b>
D.I.	Náklady příštích období	118	-	118	69
<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>135 378</b>	<b>(141)</b>	<b>135 237</b>	<b>56 008</b>
PODÍL PRACOVNÍHO KAPITÁLU NA CELKOVÝCH AKTIVECH				86.5 %	79.3 %

<b>B. ROZVAHA   PASIVA</b>		31. 12. 2018 (tis. Kč)	31. 12. 2017 (tis. Kč)
<b>A.</b>	<b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>	<b>4 702</b>	<b>3 871</b>
A.I.	ZÁKLADNÍ KAPITÁL	2 000	2 000
A.I.1.	<b>Základní kapitál</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
A.II.	ÁŽIO A KAPITÁLOVÉ FONDY	-	-
A.III.	FONDY ZE ZISKU	-	-
A.IV.	VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ MINULÝCH LET	1 871	(68)
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	1 939	-
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let	(79)	(79)
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	11	11
A.V.	VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ BĚŽNÉHO ÚČETNÍHO OBDOBÍ (+/-)	831	1 939
<b>B.</b>	<b>REZERVY</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>C.</b>	<b>ZÁVAZKY</b>	<b>125 955</b>	<b>51 307</b>
C.I.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	117 750	48 135
C.I.1.	<b>Vydané dluhopisy</b>	<b>103 050</b>	<b>33 435</b>
C.I.1.2.	<i>Ostatní dluhopisy</i>	103 050	33 435
C.I.9.	<b>Ostatní dlouhodobé závazky</b>	<b>14 700</b>	<b>14 700</b>
C.I.9.1.	<i>Závazky ke společníkům</i>	13 000	13 000
C.I.9.3.	<i>Jiné závazky</i>	1 700	1 700
C.II.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	8 205	3 172
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	2	-
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	7 309	2 376
C.II.8.	<b>Ostatní krátkodobé závazky</b>	<b>894</b>	<b>796</b>
C.II.8.1.	<i>Závazky ke společníkům</i>	383	120
C.II.8.3.	<i>Závazky k zaměstnancům</i>	35	15
C.II.8.4.	<i>Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění</i>	20	8
C.II.8.5.	<i>Stát - daňové závazky a dotace</i>	451	607
C.II.8.6.	<i>Dohadné účty pasivní</i>	5	-
C.II.8.7.	<i>Jiné závazky</i>	-	46
<b>D.</b>	<b>ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV</b>	<b>4 580</b>	<b>830</b>
D.I.	Výdaje příštích období	4 580	830
<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>135 237</b>	<b>56 008</b>
PODÍL ZÁVAZKŮ NA CELKOVÝCH PASIVECH		93.1 %	91.6 %

**C. VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY | PROVOZNÍ**

31. 12. 2018  
(tis. Kč)

31. 12. 2017  
(tis. Kč)

TRŽBY		34 653	12 440
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	79	-
II.	Tržby za prodej zboží	34 574	12 440
A.	VÝKONOVÁ SPOTŘEBA	(25 254)	(8 617)
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	(23 183)	(8 075)
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	(387)	(18)
A.3.	Služby	(1 684)	(524)
B.	ZMĚNA STAVU ZÁSOB VLASTNÍ ČINNOSTI	-	-
C.	AKTIVACE	-	-
D.	OSOBNÍ NÁKLADY	(549)	(59)
D.1.	Mzdové náklady	(423)	(47)
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	(126)	(12)
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	(124)	(12)
D.2.2.	Ostatní osobní náklady	(2)	-
E.	ÚPRAVY HODNOT V PROVOZNÍ OBLASTI	(125)	(17)
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	(125)	(17)
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	(125)	(17)
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	-	-
III.	OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY	34	-
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	-	-
III.3.	Jiné provozní výnosy	34	-
F.	OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY	(297)	(87)
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	-	-
F.3.	Daně a poplatky	(59)	(58)
F.5.	Jiné provozní náklady	(238)	(29)
*	<b>PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ</b>	<b>8 462</b>	<b>3 660</b>
	PODÍL PROVOZNÍHO VÝSLEDKU NA TRŽBÁCH	24,4 %	29,4 %

**D. VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY | CELKOVÝ**

31. 12. 2018  
(tis. Kč)

31. 12. 2017  
(tis. Kč)

<b>PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ</b>		<b>8 461</b>	<b>3 660</b>
<b>VI.</b>	<b>Výnosové úroky a podobné výnosy</b>	-	-
VI.2.	<i>Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy</i>	-	-
<b>I.</b>	<b>Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti</b>	-	-
<b>J.</b>	<b>Nákladové úroky a podobné náklady</b>	<b>(3 836)</b>	<b>(842)</b>
J.2.	<i>Ostatní nákladové úroky a podobné náklady</i>	<i>(3 836)</i>	<i>(842)</i>
<b>VII.</b>	<b>Ostatní finanční výnosy</b>	-	-
<b>K.</b>	<b>Ostatní finanční náklady</b>	<b>(3 599)</b>	<b>(423)</b>
<b>*</b>	<b>FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ</b>	<b>(7 435)</b>	<b>(1 265)</b>
<b>**</b>	<b>VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ PŘED ZDANĚNÍM</b>	<b>1 027</b>	<b>2 395</b>
<b>L.</b>	<b>DAŇ Z PŘÍJMU</b>	<b>(196)</b>	<b>(456)</b>
<b>L.1.</b>	<b>Daň z příjmů splatná</b>	<b>(710)</b>	<b>(605)</b>
<b>L.2.</b>	<b>Daň z příjmů odložená</b>	<b>514</b>	<b>149</b>
	ZÚČTOVÁNÍ KONSOLIDAČNÍHO ROZDÍLU	-	-
<b>***</b>	<b>VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ</b>	<b>831</b>	<b>1 939</b>
	PODÍL ČISTÉHO VÝSLEDKU NA CELKOVÉM OBRATU	2,4 %	15,6 %
	ČISTÝ OBRAT ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	34 687	12 440
	ZISK NA AKCII (Kč)	416	970

**E. VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH**

31. 12. 2018  
(tis. Kč)

31. 12. 2017  
(tis. Kč)

P.	STAV PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ A PENĚŽNÍCH EKVIVALENTŮ NA ZAČÁTKU ÚČETNÍHO OBDOBÍ	12 617	1 837
Z.	VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ PŘED ZDANĚNÍM (+/-)	1 027	2 395
<b>A.1.</b>	<b>Úpravy o nepeněžní operace</b>	<b>3 961</b>	<b>859</b>
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umožňování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu (+/-)	125	17
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	-	-
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	-	-
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+) s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku, a vyúčtované výnosové úroky (-)	3 836	842
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	-	-
<b>A*</b>	<b>ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI PŘED ZDANĚNÍM A ZMĚNAMI PRACOVNÍHO KAPITÁLU</b>	<b>4 988</b>	<b>3 254</b>
<b>A.2.</b>	<b>Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu</b>	<b>(59 417)</b>	<b>(24 910)</b>
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	(6 409)	(1 467)
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	8 981	3 229
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	(61 989)	(26 672)
<b>A**</b>	<b>ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI PŘED ZDANĚNÍM</b>	<b>(54 429)</b>	<b>(21 656)</b>
<b>A.3.</b>	<b>Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)</b>	<b>(3 836)</b>	<b>(842)</b>
<b>A.4.</b>	<b>Přijaté úroky (+)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>A.5.</b>	<b>Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)</b>	<b>(908)</b>	<b>-</b>
<b>A.6.</b>	<b>Přijaté podíly na zisku (+)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>A***</b>	<b>ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI</b>	<b>(59 173)</b>	<b>(22 498)</b>
<b>B.1.</b>	<b>Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv</b>	<b>(6 809)</b>	<b>(11 527)</b>
<b>B.2.</b>	<b>Příjmy z prodeje stálých aktiv</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>B.3.</b>	<b>Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>B***</b>	<b>ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK VZTAHUJÍCÍ SE K INVESTIČNÍ ČINNOSTI</b>	<b>(6 809)</b>	<b>(11 527)</b>
<b>C.1.</b>	<b>Dopady změn dlouhodobých závazků, popřípadě takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</b>	<b>69 615</b>	<b>44 805</b>
<b>C.2.</b>	<b>Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>C***</b>	<b>ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK VZTAHUJÍCÍ SE K FINANČNÍ ČINNOSTI</b>	<b>69 615</b>	<b>44 805</b>
<b>F.</b>	<b>ČISTÉ ZVÝŠENÍ NEBO SNÍŽENÍ PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ</b>	<b>3 633</b>	<b>10 780</b>
<b>R.</b>	<b>STAV PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ A PENĚŽNÍCH EKVIVALENTŮ NA KONCI ÚČETNÍHO OBDOBÍ</b>	<b>16 250</b>	<b>12 617</b>

**F. VÝKAZ O ZMĚNÁCH VL. KAPITÁLU**

	Základní kapitál (tis. Kč)	Ostatní kapitálové fondy (tis. Kč)	Oceňovací rozdíly z přecenění (tis. Kč)	Nerozdělený zisk/(ztráta) minulých let (tis. Kč)	Jiný výsledek hospodaření minulých let (tis. Kč)	Celkem vlastní kapitál (tis. Kč)
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2016</b>	<b>2 000</b>	-	-	<b>(79)</b>	-	<b>1 921</b>
Výsledek hospodaření za běžné období	-	-	-	1 939	-	<b>2 700</b>
Příplatek (Výběr) společníka do vlastního kapitálu	-	-	-	-	-	-
Převod mezi položkami kapitálu	-	-	-	-	-	-
Opravy chyb minulých let / Změna účetní metody	-	-	-	-	11	<b>11</b>
Přecenění majetku a závazků / zahraničních účetních závěrek	-	-	-	-	-	-
Výplata dividend akcionářům	-	-	-	-	-	-
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2017</b>	<b>2 000</b>	-	-	<b>1 860</b>	<b>11</b>	<b>3 871</b>
Výsledek hospodaření za běžné období	-	-	-	831	-	<b>831</b>
Příplatek (Výběr) společníka do vlastního kapitálu	-	-	-	-	-	-
Převod mezi položkami kapitálu	-	-	-	-	-	-
Opravy chyb minulých let / Změna účetní metody	-	-	-	-	-	-
Přecenění majetku a závazků / zahraničních účetních závěrek	-	-	-	-	-	-
Výplata dividend akcionářům	-	-	-	-	-	-
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2018</b>	<b>2 000</b>	-	-	<b>2 691</b>	<b>11</b>	<b>4 702</b>



## G. PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

### 1. CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI A SKUPINY

Společnost **NWD Group a.s.** („Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku **23. srpna 2016** s identifikačním číslem **05323134**. Její sídlo se nachází na adrese **Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno, Česká republika**.

Předmětem podnikání Společnosti a jejích dceřiných společností („Skupina“) zůstává činnost v oblasti nemovitostí (NACE-CZ):

6810 - Nákup a následný prodej vlastních nemovitostí

6820 - Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí

Základní kapitál společnosti ke dni účetní závěrky tvoří **2 000 ks kmenových akcií** o jmenovité hodnotě **1 000 Kč**. Celkem upsaný a plně splacený základní kapitál společnosti k 31. prosinci 2018 je **2 000 000 Kč**.

AKCIONÁŘI	Počet akcií	Jmenovitá hodnota	Podíl na vlastním kapitálu %	Podíl na hlasovacích právech %	Stupeň závislosti
Ing. JAN TAJOVSKÝ Česká republika	1 000 ks	1 000 000 Kč	50 %	50 %	Společný vliv
LADISLAV PŘIBYL Česká republika	1 000 ks	1 000 000 Kč	50 %	50 %	Společný vliv

Statutární orgány společnosti tvoří **představenstvo** a **dozorčí rada**. Představenstvo rozhoduje o všech záležitostech Společnosti, pokud nejsou vyhrazeny do působnosti dozorčí rady. V souladu se stanovami Společnosti má představenstvo dva členy a dozorčí rada jednoho člena:

Ing. JAN TAJOVSKÝ *člen představenstva*

LADISLAV PŘIBYL *člen představenstva*

ROMAN VAŠÍČEK *člen dozorčí rady*

#### Vznik skupiny

Provozní činnost skupiny NWD GROUP („Skupina“) započala dne 3. 10. 2018, kdy společnost NWD Group a.s. založila dceřiné společnosti NWD Primus s.r.o., NWD Secundus s.r.o., NWD Tercius s.r.o., NWD Quartus s.r.o., NWD Quintus s.r.o. a NWD Sextus s.r.o. se 100% podílem na základním kapitálu za účelem projektového řízení investičních projektů do nemovitostí.

#### Konsolidační celek

Společnost NWD Group a.s. je konsolidující účetní jednotka skupiny NWD GROUP na nejvyšším stupni konsolidace v rámci skupiny, není tedy součástí jiného konsolidačního celku. Konsolidační celek tvoří mateřská společnost (konsolidující účetní jednotka) a dceřiné společnosti (konsolidované účetní jednotky). Předmětem konsolidace jsou všechny dceřiné společnosti ovládané k 31. 12. 2018.

KONSOLIDAČNÍ CELEK	Datum akvizice	Podíl na vlastním kapitálu %	Podíl na hlasovacích právech %	Stupeň závislosti	Metoda konsolidace
<b>NWD Group a.s.</b> (IČO: 05323134) Pražákova 1008/69, 639 00 Brno, Česká Republika					Konsolidující účetní jednotka
<b>NWD Primus s.r.o.</b> (IČO: 07497687) Kpt. Jaroše 157/5, 680 01 Boskovice, Česká Republika	3. 10. 2018	100 %	100 %	Rozhodující vliv	Plná konsolidace
<b>NWD Secundus s.r.o.</b> (IČO: 07506562) Kpt. Jaroše 157/5, 680 01 Boskovice, Česká Republika	3. 10. 2018	100 %	100 %	Rozhodující vliv	Plná konsolidace
<b>NWD Tercius s.r.o.</b> (IČO: 07508484) Kpt. Jaroše 157/5, 680 01 Boskovice, Česká Republika	3. 10. 2018	100 %	100 %	Rozhodující vliv	Plná konsolidace
<b>NWD Quartus s.r.o.</b> (IČO: 07509031) Kpt. Jaroše 157/5, 680 01 Boskovice, Česká Republika	3. 10. 2018	100 %	100 %	Rozhodující vliv	Plná konsolidace
<b>NWD Quintus s.r.o.</b> (IČO: 07510420) Kpt. Jaroše 157/5, 680 01 Boskovice, Česká Republika	3. 10. 2018	100 %	100 %	Rozhodující vliv	Plná konsolidace
<b>NWD Sextus s.r.o.</b> (IČO: 07510764) Kpt. Jaroše 157/5, 680 01 Boskovice, Česká Republika	3. 10. 2018	100 %	100 %	Rozhodující vliv	Plná konsolidace

Konsolidující účetní jednotka sestavuje konsolidovanou účetní závěrku a konsolidovanou výroční zprávu za konsolidační celek k 31. 12. 2018 za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018.

## 2. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2018 a 2017 jsou následující:

### PROHLÁŠENÍ O SHODĚ

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena v souladu s legislativou platnou v jurisdikci České Republiky, ve znění platném k 1. lednu 2018:

- Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví (dále jen „zákon o účetnictví“),
- Vyhláška č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví,
- České účetní standardy pro podnikatele

V souladu s těmito předpisy sestavená konsolidovaná účetní závěrka poskytuje věrný a poctivý obraz o stavu majetku, závazků a vlastního kapitálu Skupiny k 31. prosinci 2018, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2018. Finanční výkazy, vyjma výkazu o peněžních tocích, jsou připraveny na akruální bázi účetnictví. Skupina použila při sestavení konsolidované účetní závěrky legislativu, standardy a výklady, které mají být povinně uplatněny pro období začínající 1. ledna 2018.

V rámci výkazu rozvahy byly přidány následující účty související s konsolidací účetních závěrek:

- Aktivní (+) / pasivní (-) konsolidační rozdíl
- Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu
- Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla schválena statutárním orgánem dne **17. června 2019**.

## ZPŮSOB OCEŇOVÁNÍ

Konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena na základě historických cen. Skupina nedrží ani nevydává finanční nástroje v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty či finanční nástroje klasifikované jako realizovatelné, které by jinak byly oceněny reálnou hodnotou.

## MĚNA VYKAZOVÁNÍ A FUNKČNÍ MĚNA

Tato konsolidovaná účetní závěrka je vykázána v českých korunách (Kč), která je současně funkční měnou skupiny. Finanční informace vykázané v Kč byly zaokrouhleny na celé tisíce.

## ÚČETNÍ OBDOBÍ

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena k rozvahovému dni **31. 12. 2018**.

Účetním obdobím pro sestavení konsolidované účetní závěrky je období **od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 (2018)**.

Běžným účetním obdobím skupiny je období shodné s obdobím pro sestavení konsolidované účetní závěrky.

Pro účely výkazu rozvahy je srovnávacím obdobím stav k **31. 12. 2017**; pro výsledek hospodaření, změny vlastního kapitálu a přehled o peněžních tocích období od **1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 (2017)**.

## ZPŮSOB KONSOLIDACE

Podíly ve společnostech, jejichž finanční a provozní procesy společnost může ovládat s cílem získat přínosy z jejich činnosti, jsou klasifikovány jako Podíly v ovládaných a řízených osobách (dceřiné společnosti). Účetní závěrky dceřiných společností jsou do konsolidované účetní závěrky začleněny od data, kdy vznikne vztah ovládaného a ovládajícího, až do data, kdy tento vztah zanikne. Účetní postupy dceřiných společností byly dle potřeby změněny tak, aby byly v souladu s postupy používanými skupinou.

Podnikové kombinace jsou účtovány k datu akvizice, což je datum, ke kterému dojde k postoupení kontroly na skupinu. Kontrola představuje pravomoc ovládat finanční a provozní aktivity účetní jednotky za účelem získání užiteků z jejich aktivit.

Při posuzování kontroly skupina zohledňuje potenciální hlasovací práva, která jsou v současné době uplatnitelná. Transakční náklady, které Skupině vzniknou v souvislosti s podnikovou kombinací, jsou účtovány do nákladů v okamžiku vzniku.

Při ztrátě ovládaní skupina odúčtuje majetek (včetně příslušného konsolidačního rozdílu) a závazky dané dceřiné společnosti, případně nekontrolní podíly a ostatní složky vlastního kapitálu týkající se dané dceřiné společnosti. Přebytek či schodek vzniklý při ztrátě ovládaní je vykázan do hospodářského výsledku. Pokud si skupina ponechá v dřívější dceřiné společnosti určitý podíl, v závislosti na úrovni ponechaného vlivu je pak zaúčtován jako podíl účtovaný ekvivalenční metodou nebo jako realizovatelné finanční aktivum.

Vzhledem ke struktuře Skupiny nejsou vykazovány menšinové podíly na vlastním kapitálu Skupiny.

Konsolidovaná účetní závěrka zahrnuje účetní závěrky Společnosti (mateřská společnost - konsolidující účetní závěrka) a účetních jednotek ovládaných Společností (jejich dceřiných společností - konsolidované účetní závěrky) až do data, ke kterému je konsolidovaná účetní závěrka sestavena. Při sestavování konsolidované účetní

závěrky se vychází z individuálních účetních závěrek konsolidujících a konsolidovaných účetních závěrek, sestavených k datu konsolidované účetní závěrky.

Konsolidace se provádí podle příslušné metody způsobem přímé konsolidace. Přímou konsolidací se rozumí konsolidace všech účetních jednotek skupiny najednou.

Konsolidované (individuální) účetní závěrky dceřiných společností sestavené dle právních předpisů jiné jurisdikce, než Česká republika, se upraví o rozdíly vzniklé použitím odlišných účetních metod platných v této jiné jurisdikci.

Konsolidované (individuální) účetní závěrky dceřiných společností, které mají měnu vykazování odlišnou od měny vykazování konsolidované účetní závěrky, jsou přepočteny na měnu vykazování (Kč) dle kurzu vydaného Českou národní bankou platného ke dni sestavení konsolidované účetní závěrky.

Vnitroskupinové zůstatky a vnitroskupinové transakce a z nich vyplývající zisky a ztráty nebo výnosy a náklady se při sestavování konsolidované účetní závěrky vylučují:

- Prodej a nákup zboží a majetku v rámci skupiny, přičemž zisk nebo ztráta realizovaná v rámci skupiny z této transakce se sníží.
- Poskytování služeb, jiné výnosy a náklady realizované v rámci skupiny.
- Vyplacené dividendy nebo jiné podíly na zisku v rámci skupiny.
- Vzájemné pohledávky a závazky ve skupině.
- Podíly mateřské společnosti a položky vlastního kapitálu dceřiných společností.
- Vykázání konsolidačního rozdílu a jeho odpis.

#### **KONSOLIDAČNÍ ROZDÍL**

Konsolidační rozdíl představuje kladný nebo záporný rozdíl mezi pořizovací cenou podílu v dceřiné společnosti a jeho oceněním podle podílové účasti mateřské společnosti na výši vlastního kapitálu vyjádřeného reálnou hodnotou, která vyplývá jako rozdíl reálných hodnot aktiv a cizích zdrojů ke dni akvizice nebo ke dni změny účasti na dceřiné společnosti.

Konsolidační rozdíl se odepisuje rovnoměrně do 20 let od data akvizice. Konsolidační rozdíl se zúčtovává do položky Zúčtování aktivního konsolidačního rozdílu nebo Zúčtování pasivního konsolidačního rozdílu na vrub nákladů, respektive ve prospěch výnosů.

#### **DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK**

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením se zahrnují do jeho ocenění.

Dlouhodobý nehmotný majetek vyrobený ve společnosti, se oceňuje vlastními náklady, které zahrnují přímé materiálové a mzdové náklady a výrobní režijní náklady. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením se zahrnují do jeho ocenění.

Goodwill vzniká jako rozdíl mezi oceněním obchodního závodu (nebo jeho části) nabytého převodem nebo přechodem za úplatu či vkladem nebo oceněním majetku a závazků v rámci přeměn obchodní korporace, s výjimkou změny právní formy, a souhrnem individuálně přeceněných složek majetku snížených o převzaté dluhy.

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 60 tis. Kč v roce 2018 a 2017 je odepisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku, drobný dlouhodobý nehmotný majetek do 60 tis. Kč může být rovněž vykázán jako dlouhodobý nehmotný majetek s ohledem na jeho významnost.

Odpisy goodwillu jsou prováděny v případě kladné hodnoty na vrub nákladů, v případě záporné hodnoty ve prospěch výnosů.

Výdaje na vývoj, jehož výsledky jsou určeny k obchodování, jsou aktivovány jako nehmotný majetek a vykázány v pořizovací ceně.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého nehmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti a předpokládané zbytkové hodnoty majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od-do)
Software	3
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	3 – 5 let
Goodwill	5 let

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého nehmotného majetku, tvoří společnost opravnou položku z důvodu dočasného nepoužívání nebo poškození.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

### DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením se zahrnují do jeho ocenění.

Dlouhodobý hmotný majetek vyrobený ve společnosti se oceňuje vlastními náklady, které zahrnují přímé materiálové a mzdové náklady a výrobní režijní náklady. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením se zahrnují do jeho ocenění.

Dlouhodobý hmotný majetek nad 40 tis. Kč v roce 2018 a 2017 se odepisuje do nákladů po dobu ekonomické životnosti, drobný dlouhodobý hmotný majetek do 40 tis. Kč může být rovněž vykázán jako dlouhodobý hmotný majetek s ohledem na jeho významnost.

Dlouhodobý hmotný majetek získaný bezplatně se oceňuje reprodukční pořizovací cenou a účtuje se ve prospěch účtu ostatních kapitálových fondů (u neodpisovaného majetku) / oprávek (u odpisovaného majetku). Ocenění dlouhodobého hmotného majetku se snižuje o dotace ze státního rozpočtu.

Oceňovací rozdíl k nabytému majetku představuje rozdíl mezi oceněním obchodního závodu (nebo jeho části) nabytého zejména převodem nebo přechodem za úplaty či vkladem nebo oceněním majetku a závazků v rámci přeměn obchodní korporace, s výjimkou změny právní formy, a souhrnem ocenění jednotlivých složek majetku v účetnictví prodávající, vkládající, zanikající nebo rozdělované odštěpením sníženým o převzaté dluhy.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého hmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti a předpokládané zbytkové hodnoty majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od-do)
Bytové domy a byty	50
Komerční budovy a nebytové prostory	50
Ostatní stavby	20 – 30
Dopravní prostředky	5 – 10
Kancelářské nástroje a vybavení	2 – 5
Ostatní hmotné movité věci	3 – 10
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	15

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého hmotného majetku, tvoří společnost opravnou položku z důvodu dočasného nepoužívání nebo poškození.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

## **FINANČNÍ MAJETEK**

Krátkodobý finanční majetek tvoří cenné papíry k obchodování, dluhové cenné papíry se splatností do 1 roku držené do splatnosti, nakoupené opční listy a ostatní krátkodobé cenné papíry a podíly, u nichž zpravidla v okamžiku pořízení není znám záměr účetní jednotky.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména zápůjčky a úvěry s dobou splatnosti delší než jeden rok, majetkové účasti, realizovatelné cenné papíry a podíly a dluhové cenné papíry držené do splatnosti.

Cenné papíry k obchodování jsou cenné papíry držené za účelem provádění transakcí na finančním trhu s cílem dosahovat zisk z cenových rozdílů v krátkodobém, maximálně ročním horizontu.

Cenné papíry držené do splatnosti jsou cenné papíry, které mají stanovenou splatnost a společnost má úmysl a schopnost držet je do splatnosti.

Cenné papíry a podíly realizovatelné jsou cenné papíry a podíly, které nejsou cenným papírem k obchodování, cenným papírem držným do splatnosti ani majetkovou účastí.

Podíly a cenné papíry se oceňují pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a přímé náklady s pořízením související, např. poplatky a provize makléřům a burzám. U dluhových cenných papírů se účtuje o úrokovém výnosu ve věcné a časové souvislosti a takto rozlišený úrokový výnos je součástí ocenění příslušného cenného papíru.

Cenné papíry k obchodování reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do nákladů nebo do výnosů.

Realizovatelné cenné papíry (kromě dluhopisů s pevně stanoveným úrokem) a podíly představující minoritní účast reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.

Majetkové účasti, které nejsou součástí konsolidace, se oceňují ekvivalencí, přecenění se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.

Cenné papíry držené do splatnosti se přeceňují o rozdíl mezi pořizovací cenou bez kuponu a jmenovitou hodnotou. Tento rozdíl se rozlišuje dle věcné a časové souvislosti do nákladů nebo výnosů.

Reálná hodnota představuje tržní hodnotu, která je vyhlášena na tuzemské či zahraniční burze, případně ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce, není-li tržní hodnota k dispozici.

Ekvivalencí se rozumí pořizovací cena účasti upravená na hodnotu odpovídající míře účasti společnosti na vlastním kapitálu.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, který se ke konci rozvahového dne nepřeceňuje, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtovaný jako opravná položka.

## **PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY**

Peněžní prostředky tvoří ceniny, peníze v hotovosti a krátkodobé vklady na bankovních účtech.

## **ZÁSoby**

Nakupované zásoby jsou oceněny pořizovacími cenami s použitím metody FIFO. Pořizovací cena zásob zahrnuje náklady na jejich pořízení včetně nákladů s pořízením souvisejících (náklady na přepravu, clo, provize atd.).

Výrobky a nedokončená výroba se oceňují skutečnými vlastními náklady. Vlastní náklady zahrnují přímé náklady vynaložené na výrobu, popř. i přiřaditelné nepřímé náklady, které se vztahují k výrobě.

Nemovitosti pořízené za účelem dalšího prodeje se vykazují jako zboží a oceňují se v pořizovacích nákladech. Pořizovací náklady zahrnují pořizovací cenu nemovitosti, včetně souvisejících nákladů spojených s pořízením, přímé náklady na jejich případnou rekonstrukci a další náklady související s provozem nemovitosti od data pořízení do data prodeje těchto nemovitostí.

Nemovitosti ve výstavbě určené k dalšímu prodeji se vykazují jako výrobky nebo nedokončená výroba a oceňují se skutečnými vlastními náklady. Vlastní náklady zahrnují přímé náklady vynaložené na pořízení nemovitosti, včetně souvisejících nákladů spojených s pořízením, přímé náklady na jejich výstavbu a další náklady související s provozem nemovitosti od data pořízení do data prodeje těchto nemovitostí.

V případě změny účelu použití těchto nemovitostí, a to z účelu k prodeji na účel k užití nebo pronájmu, jsou tyto nemovitosti překlasifikovány na dlouhodobý hmotný majetek ve výši jejich ocenění jako zásoby k datu změny účelu užití.

Opravná položka k pomalu obrátkovým a zastaralým zásobám či jinak dočasně znehodnoceným zásobám je tvořena na základě analýzy obrátkovosti zásob a na základě individuálního posouzení zásob.

## **POHLEDÁVKY**

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Nakoupené pohledávky se oceňují pořizovací cenou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

Pohledávky se rozdělují na krátkodobé s dobou splatnosti do 12 měsíců od rozvahového dne včetně a dlouhodobé se splatností nad 12 měsíců.

## **VLASTNÍ KAPITÁL**

Kmenové akcie jsou klasifikovány jako základní kapitál společnosti a vykazuje se ve výši zapsané v obchodním rejstříku.

Zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ážio. Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny peněžitými či nepeněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu.

Externí náklady přímo přiřaditelné vydání nových akcií a akciových opcí jiné než v podnikové kombinaci jsou zaúčtovány jako snížení vlastního kapitálu po zohlednění daňového efektu. Náklady na vydání akcií vynaložené v přímé souvislosti s podnikovou kombinací jsou zahrnuty do pořizovací ceny akvizice.

## **REZERVY**

Rezerva se vykáže, pokud má skupina v důsledku minulé události současný smluvní nebo mimosmluvní závazek, jehož výši lze spolehlivě odhadnout, a je pravděpodobné, že skupina bude muset tento závazek vypořádat.

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem plnění nezbytného k vypořádání současného závazku k datu, ke kterému je konsolidovaná účetní závěrka sestavena, a to s přihlédnutím k rizikům a nejistotám spojeným s daným závazkem. Pokud je rezerva oceněna pomocí odhadovaných peněžních toků nezbytných k vypořádání současného závazku, bude se její účetní hodnota rovnat současné hodnotě těchto peněžních toků.

Společnost vytváří zákonné rezervy ve smyslu zákona o rezervách a rezervy na ztráty a rizika v případech, kdy lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín plnění při dodržení věcné a časové souvislosti.



Společnost vytváří rezervu na daň z příjmu, pokud k datu sestavení konsolidované účetní závěrky není známa přesná výše splatné daně z příjmu právnických osob za vykazované období.

#### **CIZÍ ZDROJE**

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se považuje i část dlouhodobých závazků k úvěrovým institucím, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

Emitované dluhopisy se vykazují ve jmenovité hodnotě k datu jejich upsání. V položce krátkodobé emitované dluhopisy se vyazuje i část dlouhodobých emitovaných dluhopisů, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne. Náklady spojené s emisí dluhopisů včetně provize obchodníkům s cennými papíry za upsání emise se účtují přímo do finančních nákladů v období, kdy skutečně vznikly.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů.

Závazky se rozdělují na krátkodobé s dobou splatnosti do 12 měsíců od rozvahového dne včetně a dlouhodobé se splatností nad 12 měsíců.

Podmíněné závazky (pokud existují), které nejsou vykázány v rozvaze z důvodu vysoké nejistoty při stanovení jejich výše, titulu nebo termínu plnění, jsou popsány v příloze účetní závěrky.

#### **LEASING**

Společnost účtuje o najatém majetku tak, že zahrnuje leasingové splátky do nákladů a aktivuje v případě finančního leasingu příslušnou hodnotu najatého majetku v době, kdy smlouva o nájmu končí a uplatňuje se možnost nákupu. Splátky nájemného hrazené předem se časově rozlišují.

Platby v rámci operativního leasingu se účtují do výsledku hospodaření rovnoměrně po dobu trvání leasingového vztahu.

#### **CIZÍ MĚNY**

Majetek a závazky v cizí měně se oceňují v českých korunách k rozvahovému dni kurzem vyhlášeným Českou národní bankou k tomuto rozvahovému dni.

Během roku jsou transakce v jiných měnách než českých korunách účtovány kurzy vyhlášenými Českou národní bankou platnými ke dni transakce.

Peněžní položky denominované v zahraničních měnách se vždy k datu, ke kterému je konsolidovaná účetní závěrka sestavena, přepočítávají kurzy vyhlášenými Českou národní bankou k danému datu.

Nepeněžní položky oceňované reálnou hodnotou, které jsou denominovány v cizích měnách, se přepočítávají kurzy platnými k datu, kdy byla reálná hodnota stanovena. Nepeněžní položky v cizí měně, které jsou oceňovány na základě historických cen, se nepřepočítávají.

Kurzové zisky a ztráty se vykazují ve výsledku hospodaření v období, v němž vzniknou.

#### **POUŽITÍ ODHADŮ**

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



## VÝNOSY A NÁKLADY

Výnosy a náklady se účtují ve výši bez DPH, časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

O zisku vyplývajícím z dlouhodobých smluv se účtuje v okamžiku vyfakturování zakázky.

Společnost účtuje na vrub nákladů tvorbu rezerv a opravných položek na krytí všech rizik, ztrát a znehodnocení, které jsou ke dni sestavení účetní závěrky známy.

## DAŇ Z PŘÍJMU

Daň z příjmů zahrnuje splatnou a odloženou daň. Splatná i odložená daň z příjmů se vykazuje do výsledku hospodaření s výjimkou případů položek zaúčtovaných přímo ve vlastním kapitálu.

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace. Odložená daň se vypočte s použitím daňových sazeb, které budou dle očekávání platné pro dočasné rozdíly v okamžiku jejich storna a které byly uzákoněny k prvnímu dni účetního období. Odložené daňové pohledávky a závazky jsou kompenzovány, pokud ze zákona existuje právo kompenzace splatných daňových závazků a pohledávek a tyto se vztahují k daním vybíraným stejným daňovým úřadem za stejnou zdaňovanou jednotku.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že v následujících účetních obdobích bude k dispozici zdanitelný zisk, proti kterému bude moci být tato pohledávka uplatněna. Odložené daňové pohledávky se revidují vždy k datu, ke kterému je konsolidovaná účetní závěrka sestavena a snižují se v rozsahu, v jakém je nepravděpodobné, že bude realizováno související daňové využití.

Rozdíly, které vznikly z důvodu prvního roku účtování o odložené dani ze všech přechodných rozdílů, jsou zaúčtovány do položky vlastního kapitálu ostatní výsledek hospodaření minulých let.

V případě, že účetní závěrka předchází konečnému výpočtu daně z příjmů, vytváří účetní jednotka rezervu na daň z příjmů.

## DOTACE

Dotace je zaúčtována v okamžiku jejího přijetí či nezpochybnitelného nároku na přijetí. Dotace přijatá na úhradu nákladů se účtuje do finančních výnosů. Dotace přijatá na pořízení dlouhodobého majetku včetně technického zhodnocení a na úhradu úroků zahrnutých do pořizovací ceny majetku snižuje pořizovací cenu nebo vlastní náklady na pořízení.

## NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

### 3. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Přehled o pohybu pořizovací ceny dlouhodobého hmotného majetku (v tis. Kč):

POŘIZOVACÍ CENA	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Zůstatková hodnota
Pozemky	-	944	-	-	944	944
Stavby	-	8 497	-	-	8 497	8 497
<i>Investice do nemovitostí</i>	-	8 497	-	-	8 497	8 497
<i>Ostatní stavby</i>	-	-	-	-	-	-
Hmotné movité věci a jejich soubory	217	961	-	-	1 178	1 037
<i>Dopravní prostředky</i>	183	697	-	-	880	823
<i>Kancelářské nástroje a vybavení</i>	34	264	-	-	298	214
<i>Ostatní hmotné movité věci</i>	-	-	-	-	-	-
Nedokončený dl. hmotný majetek	11 310	329	-	(3 923)	7 716	7 716
<b>CELKEM 31. 12. 2018</b>	<b>11 527</b>	<b>10 731</b>	<b>-</b>	<b>(3 923)</b>	<b>18 335</b>	<b>18 194</b>
<b>CELKEM 31. 12. 2017</b>	<b>-</b>	<b>11 527</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11 527</b>	<b>11 527</b>

Přehled o pohybu opravek k dlouhodobému hmotnému majetku (v tis. Kč):

OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRAVKY	Počáteční zůstatek	Odpisy	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky
Pozemky	-	-	-	-	-	-
Stavby	-	-	-	-	-	-
<i>Investice do nemovitostí</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Ostatní stavby</i>	-	-	-	-	-	-
Hmotné movité věci a jejich soubory	16	125	-	-	141	-
<i>Dopravní prostředky</i>	-	57	-	-	57	-
<i>Kancelářské nástroje a vybavení</i>	16	68	-	-	84	-
<i>Ostatní hmotné movité věci</i>	-	-	-	-	-	-
Nedokončený dl. hmotný majetek	-	-	-	-	-	-
<b>CELKEM 31. 12. 2018</b>	<b>16</b>	<b>125</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>141</b>	<b>-</b>
<b>CELKEM 31. 12. 2017</b>	<b>-</b>	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16</b>	<b>-</b>

V roce 2018 byla dokončena rekonstrukce bytového domu určeného k pronájmu jako investice do nemovitostí v celkové pořizovací ceně 4 823 tis. Kč.

Dále byly v roce 2018 pořízeny nebytové prostory určené k pronájmu jako investice do nemovitostí v celkové pořizovací ceně 4 618 tis. Kč.

Skupina pořídila v období 2018 dopravní prostředky celkem v pořizovacích cenách 697 tis. Kč (v období 2017 ve výši 183 tis. Kč) a dále kancelářské nástroje a vybavení v pořizovacích cenách 264 tis. Kč (v období 2017 celkem 34 tis. Kč), které byly zařazeny do užívání k datu sestavení účetní závěrky.

Daňové odpisy jsou počítány metodou rovnoměrných odpisů dle zákona o dani z příjmu.

K 31. 12. 2018 ani k 31. 12. 2017 nebyl žádný majetek zatížený zástavním právem na krytí závazků.

#### 4. KONSOLIDAČNÍ ROZDÍL

Přehled o změnách a vzniku konsolidačního rozdílu (v tis. Kč):

ZMĚNY KONSOLIDAČNÍHO ROZDÍLU	Stav k 31. 12. 2016	Akvizice	Odpis	Stav k 31. 12. 2017	Akvizice	Odpis	Stav k 31. 12. 2018
	-	-	-	-	-	-	-
<b>CELKEM</b>	-	-	-	-	-	-	-

Přehled o vzniku konsolidačního rozdílu k datu akvizice (v tis. Kč):

KONSOLIDAČNÍ ROZDÍL K DATU AKVIZICE	Datum akvizice	Podíl na vlastním kapitálu	Ocenění vlastního kapitálu	Požizovací cena	Konsolidační rozdíly
NWD Primus s.r.o.	3. 10. 2018	100 %	200	200	-
NWD Secundus s.r.o.	3. 10. 2018	100 %	200	200	-
NWD Tercius s.r.o.	3. 10. 2018	100 %	200	200	-
NWD Quartus s.r.o.	3. 10. 2018	100 %	200	200	-
NWD Quintus s.r.o.	3. 10. 2018	100 %	200	200	-
NWD Sextus s.r.o.	3. 10. 2018	100 %	200	200	-

Dceřiné společnosti byly založeny mateřskou společností a jejich vlastní kapitál k datu akvizice tvoří právě upsaný a splacený základní kapitál mateřskou společností, proto nevzniká konsolidační rozdíly.

#### 5. ZÁSoby

V položce zásoby skupina vykazuje pouze nemovitosti určené k prodeji vykazované jako zboží, výrobky nebo nedokončená výroba a polotovary celkem k 31. 12. 2018 v pořizovacích cenách 92 239 tis. Kč (k 31. 12. 2017 celkem 30 250 tis. Kč).

Přehled nemovitostí určených k prodeji (v tis. Kč):

NEMOVITOSTI URČENÉ K PRODEJI	31. 12. 2018		31. 12. 2017	
	Požizovací náklady	Opravné položky	Požizovací náklady	Opravné položky
Nakoupené nemovitosti určené k prodeji	92 239	-	30 250	-
Nemovitosti v procesu výstavby určené k prodeji	-	-	-	-
Nemovitosti po dokončené výstavbě určené k prodeji	-	-	-	-
<b>CELKEM</b>	<b>92 239</b>	<b>-</b>	<b>30 250</b>	<b>-</b>

Náklady na prodané nemovitosti určené k prodeji se vykazují ke dni převodu vlastnického práva v položce výkazu zisku a ztráty A.1. Náklady vynaložené na prodané zboží nebo B. Změna stavu zásob vlastní činnosti. Tržby z prodeje nemovitostí určených k prodeji se vykazují ke dni převodu vlastnického práva v položce výkazu zisku a ztráty I. Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb nebo II. Tržby za prodej zboží.

## 6. POHLEDÁVKY

Přehled pohledávek dle splatnosti (v tis. Kč):

POHLEDÁVKY DLE SPLATNOSTI	Dlouhodobé pohledávky		Ve splatnosti	Krátkodobé pohledávky				Celkem
	Více jak 5 let	1 – 4 roky		Do 30 dnů	31–180 dnů	181–360 dnů	Více jak 360 dnů	
Obchodní pohledávky	-	-	5 040	-	-	-	-	5 040
Poskytnuté zálohy	-	-	2 677	-	-	-	-	2 677
Jiné pohledávky	-	-	45	-	-	-	-	45
<b>CELKEM K 31. 12. 2018</b>	-	-	<b>7 762</b>	-	-	-	-	<b>7 762</b>
Obchodní pohledávky	-	-	1 136	-	-	-	-	1 136
Poskytnuté zálohy	-	-	266	-	-	-	-	266
Jiné pohledávky	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>CELKEM K 31. 12. 2017</b>	-	-	<b>1 402</b>	-	-	-	-	<b>1 402</b>

Jiné pohledávky tvoří přeplatky na vyplacených úrocích vzniklé z důvodu mylné výše platby těchto úroků.

Žádné pohledávky skupiny nejsou k 31. 12. 2018 ani k 31. 12. 2017 kryté věcnými zárukami ani zatíženy zástavním právem na zajištění dluhů.

## 7. OPRAVNÉ POLOŽKY

V roce 2018 a 2017 byly tvořené opravné položky na snížení hodnoty aktiv (v bodech 3, 5 a 6) následovně:

OPRAVNÉ POLOŽKY	31. 12. 2016	Změna	31. 12. 2017	Změna	31. 12. 2018
Pohledávkám – zákonné	-	-	-	-	-
Pohledávkám - ostatní	-	-	-	-	-
Zásobám	-	-	-	-	-
Ostatnímu majetku	-	-	-	-	-
<b>CELKEM</b>	-	-	-	-	-

Zákonné opravné položky se tvoří v souladu se Zákonem č. 593/1992 Sb., o rezervách a jsou daňově uznatelné.

V roce 2018 ani 2017 nebyly tvořené žádné opravné položky na snížení hodnoty aktiv.

## 8. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

Pro účely sestavení přehledu o peněžních tocích peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují peníze v pokladně, na bankovních účtech, na vázaném účtu a investice do nástrojů peněžního trhu.

Zůstatek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů ke konci období vykázaný v přehledu o peněžních tocích lze odsouhlasit na příslušné položky rozvahy následovně (v tis. Kč):

<b>PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY</b>	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Peníze v hotovosti a ceniny	1 300	42
Účty v bankách	14 950	12 575
Debetní zůstatek běžného účtu zahrnutý v běžných bankovních úvěrech	-	-
Peněžní ekvivalenty zahrnuté v krátkodobém finančním majetku	-	-
<b>CELKEM</b>	<b>16 250</b>	<b>12 617</b>

Skupina nemá otevřený kontokorentní účet ani jiný kreditní účet, který jí umožňuje čerpat úvěr do výše úvěrového rámce.

## 9. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV

Náklady příštích období k 31. 12. 2018 zahrnují především pojištění a monitoring vozidel celkem ve výši 77 tis. Kč (k 31. 12. 2017 ve výši 17 tis. Kč) vztahující se k následujícímu období, a dále předplacenou inzerci a server-hostingové služby 38 tis. Kč (k 31. 12. 2017 28 tis. Kč), a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

## 10. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál společnosti k 31. 12. 2018 (k 31. 12. 2017) se skládá z 2 000 ks kmenových akcií celkem ve jmenovité hodnotě 2 000 000 Kč plně upsaných a splacených, každá o jmenovité hodnotě 1 000 Kč.

Přehled emitovaného základního kapitálu (v tis. Kč):

<b>VYDANÉ AKCIE</b>	31. 12. 2018			31. 12. 2017		
	Počet akcií	Hodnota akcie	Jmenovitá hodnota	Počet akcií	Hodnota akcie	Jmenovitá hodnota
Kmenové akcie na jméno	2 000	1 000	2 000 000	2 000	1 000	2 000 000

Na základě rozhodnutí valné hromady společnosti bylo schváleno převedení zisku roku 2017 do nerozděleného zisku minulých let ve výši 1 939 tis. Kč (za rok 2016 -79 tis. Kč).

V roce 2018 ani 2017 nevyplatila společnost žádné podíly na zisku (dividendy) akcionářům společnosti. Ze zisku za rok 2018 se nepředpokládá vyplacení podílů na zisku (dividendy) akcionářům společnosti.

Jiný výsledek hospodaření minulých let vykázaný k 31. 12. 2018 ve výši 11 tis. Kč (k 31. 12. 2017 ve výši 11 tis. Kč) vznikl z titulu zaúčtování odložené daňové pohledávky v prvním roce účtování o odložené dani k 1. 1. 2017.

## 11. ZÁVAZKY

Přehled závazků dle splatnosti (v tis. Kč):

ZÁVAZKY DLE SPLATNOSTI	Dlouhodobé pohledávky		Ve splatnosti	Krátkodobé pohledávky				Celkem
	Více jak 5 let	1 – 4 roky		Do 30 dnů	31–180 dnů	181–360 dnů	Více jak 360 dnů	
Obchodní závazky	-	-	7 309	-	-	-	-	7 309
Přijaté zálohy	-	-	2	-	-	-	-	2
Závazky ke společníkům	-	13 000	383	-	-	-	-	13 383
Závazky k zaměstnancům	-	-	35	-	-	-	-	35
Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	-	-	20	-	-	-	-	20
Stát - daňové závazky	-	-	451	-	-	-	-	451
Dohadné účty pasivní	-	-	5	-	-	-	-	5
Jiné závazky	-	1 700	-	-	-	-	-	1 700
<b>CELKEM K 31. 12. 2018</b>	-	<b>14 700</b>	<b>8 205</b>	-	-	-	-	<b>22 905</b>
Obchodní závazky	-	-	2 376	-	-	-	-	2 376
Závazky ke společníkům	-	13 000	120	-	-	-	-	13 120
Závazky k zaměstnancům	-	-	15	-	-	-	-	15
Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	-	-	8	-	-	-	-	8
Stát - daňové závazky	-	-	607	-	-	-	-	607
Jiné závazky	-	1 700	46	-	-	-	-	1 746
<b>CELKEM K 31. 12. 2017</b>	-	<b>14 700</b>	<b>3 172</b>	-	-	-	-	<b>17 872</b>

Obchodní závazky tvoří zejména závazky z pořízení nemovitostí formou koupě nebo dražby ve výši 5 759 tis. Kč (k 31. 12. 2017 ve výši 1 459 tis. Kč).

Závazky z titulu přijaté bezúročné půjčky od akcionářů byly k 31. 12. 2018 ve výši 383 tis. Kč (k 31. 12. 2017 ve výši 120 tis. Kč). Závazky vůči spřízněným stranám viz bod 21.

Závazky z titulu přijaté půjčky od akcionářů úročené 3,99 % p.a. byly k 31. 12. 2018 ve výši 13 000 tis. Kč a jsou splatné nejdříve v roce 2020 s možností prodloužení (k 31. 12. 2017 ve výši 13 000 tis. Kč). Celkem úrok z této půjčky byl za rok 2018 ve výši 519 tis. Kč (za rok 2017 0 tis. Kč). Finanční závazky viz bod 12.

Závazky za státem (daňové) tvoří k 31. 12. 2018 zejména závazky z titulu splatné daně z příjmu ve výši 407 tis. Kč (k 31. 12. 2017 ve výši 605 tis. Kč) a daně z příjmu fyzických osob zálohové za zaměstnance a srážkové za vyplacené úroky fyzickým osobám ve výši 20 tis. Kč (k 31. 12. 2017 ve výši 2 tis. Kč).

Jiné krátkodobé závazky tvoří závazky z titulu nevyplacených zaúčtovaných úroků z přijatých finančních půjček.

Jiné dlouhodobé závazky tvoří závazky z titulu přijatých finančních půjček. Finanční závazky viz bod 12.

Žádné závazky skupiny nejsou k 31. 12. 2018 ani k 31. 12. 2017 zajištěny zástavním právem k majetku.

Žádné závazky skupiny nejsou k 31. 12. 2018 ani k 31. 12. 2017 kryté věcnými zárukami.

## 12. FINANČNÍ ZÁVAZKY

Přehled finančních závazků z emitovaných dluhopisů a přijatých půjček (v tis. Kč):

FINANČNÍ ZÁVAZKY	Úrok p.a.	Datum splatnosti	Zůstatek k 31. 12. 2017	Zůstatek k 31. 12. 2018			Zajištění
				Splatné do 1 roku	Splatné po 1 roce	Úrok 2018	
Dluhopis NWD Group 1	5.1 %	15. 2. 2022	25 000	-	25 000	1 275	bez zajištění
NWD nemovitostní dluhopis 3,1 % XI/2020	3.1 %	30. 11. 2020	700	-	2 820	68	bez zajištění
NWD nemovitostní dluhopis 5,1 % XI/2022	5.1 %	30. 11. 2022	7 735	-	43 250	1 451	bez zajištění
NWD nemovitostní dluhopis 3,1 % V/2021	3.1 %	31. 5. 2021	-	-	3 530	39	bez zajištění
NWD nemovitostní dluhopis 5,1 % V/2023	5.1 %	31. 5. 2023	-	-	23 700	380	bez zajištění
NWD nemovitostní dluhopis 3,1 % XI/2021	3.1 %	30. 11. 2021	-	-	2 500	3	bez zajištění
NWD nemovitostní dluhopis 5,1 % XI/2023	5.1 %	30. 11. 2023	-	-	2 250	4	bez zajištění
Ostatní dlouhodobé přijaté půjčky	5.1 %	15. 3. 2022	500	-	500	25	bez zajištění
Ostatní dlouhodobé přijaté půjčky	6.0 %	30. 6. 2020	1 200	-	1 200	72	bez zajištění
Ostatní dlouhodobé přijaté půjčky	4.0 %	31. 12. 2020	13 000	-	13 000	519	bez zajištění
<b>CELKEM</b>			<b>48 135</b>	<b>-</b>	<b>117 750</b>	<b>3 836</b>	

Společnost dne 15. 2. 2017 emitovala 5 - leté dluhopisy o jmenovité hodnotě 5 000 Kč s úrokovým kuponem 5,1% s označením „Dluhopis NWD Group 1“ pod ISIN CZ0003516031 za účelem získání kapitálu pro investice do nemovitostí. Do konce roku 2017 byla upsána celá předpokládaná emise těchto dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě 25 000 tis. Kč. Rozhodný den pro výplatu úrokového kuponu je vždy 15. 2. za dané úrokové období. Detailní informace o této emisi jsou uvedeny v emisních podmínkách a prospektu dluhopisu, které jsou zveřejněny na webových stránkách společnosti <https://www.nwdgroup.cz/dluhopisy/>.

Společnost dále dne 20. 11. 2017 zahájila dluhopisový program pod názvem „NWD nemovitostní dluhopis“ v rámci kterého má oprávnění provádět samostatné emise dluhopisů po dobu následujících 10 let až do výše celkové jmenovité hodnoty dluhopisů 300 000 tis. Kč v souladu s emisními podmínkami a prospektem schváleným ČNB. Účelem dluhopisového programu je zajistit pro skupinu v dlouhodobém horizontu kapitál od soukromých investorů pro realizace investičních a obchodních projektů v oblasti nemovitostí. Dle těchto emisních podmínek může společnost emitovat 3 - leté dluhopisy s úrokovým kuponem 3,1% nebo 5 - leté dluhopisy s úrokovým kuponem 5,1% o jmenovité hodnotě dluhopisu 5 000 Kč. Úrokové období je vždy 12 měsíců od data emise a rozhodný den pro výplatu úrokového kuponu je poslední den tohoto úrokového období. Každá dílčí emise uvedená v přehledu je označena pod jejím názvem s uvedením zda se jedná o 3 - leté/3,1% nebo 5 - leté/5,1% dluhopisy a s označením měsíce splatnosti emitovaných dluhopisů. Detailní informace o jednotlivých dílčích emisích dluhopisů a celém dluhopisovém programu jsou uvedeny v emisních podmínkách a prospektu dluhopisů, které jsou zveřejněny na webových stránkách společnosti <https://www.nwdgroup.cz/dluhopisy/>.

Emitované dluhopisy nejsou zajištěny zástavním právem k majetku skupiny, dle emisních podmínek emitent zajištění dluhopisů neposkytuje.

Společnost dále přijala půjčky od soukromých investorů v celkové výši 1 700 tis. Kč a od akcionářů společnosti celkem 13 000 tis. Kč pro posílení investičního a pracovního kapitálu skupiny. Období úročení je roční vždy k výročnímu datu splatnosti půjček.

### 13. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

Výdaje příštích období zahrnují k 31. 12. 2018 zaúčtované nákladové úroky do konce účetního období plynoucí z přijatých půjček a upsaných emitovaných dluhopisů celkem 4 580 tis. Kč (k 31. 12. 2017 830 tis. Kč), které budou vyúčtované a splatné až v následujícím účetním období. Nákladové úroky z emitovaných dluhopisů a přijatých půjček jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

### 14. DAŇ Z PŘÍJMU

Výpočet efektivní daňové sazby (v tis. Kč):

DAŇ Z PŘÍJMU	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Zisk před zdaněním	1 027	2 395
Základ daně	3 738	3 186
Daň z příjmu splatná	710	605
Daň z příjmů odložená	(514)	(149)
<b>Daň z příjmu celkem</b>	<b>196</b>	<b>456</b>
<b>EFEKTIVNÍ DAŇOVÁ SAZBA (%)</b>	<b>19 %</b>	<b>19 %</b>

Společnost vyčíslila odloženou daň následovně (v tis. Kč):

ODLOŽENÁ DAŇ Z PŘÍJMU	31. 12. 2018		31. 12. 2017	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	-	40	-	-
Náklady na úroky daňově uznatelné až po zaplacení	3 588	-	842	-
Ostatní přechodné rozdíly	-	-	-	-
<b>CELKEM PŘECHODNÉ ROZDÍLY</b>	<b>3 548</b>	<b>-</b>	<b>842</b>	<b>-</b>
Sazba daně z příjmu 2019	19%	-	19%	-
<b>CELKEM ODLOŽENÁ DAŇ</b>	<b>674</b>	<b>-</b>	<b>160</b>	<b>-</b>

Základ daně z příjmu právnických osob vychází z výsledku hospodaření před zdaněním a je navýšený zejména o zaúčtované nákladové úroky z dluhopisů a jiných půjček, které budou vyplaceny až v následujícím období a jsou daňově uznatelné až v okamžiku jejich úhrady. Z tohoto titulu se tedy vykazuje odložená daňová pohledávka.



## 15. POLOŽKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE

Skupina neeviduje k 31. 12. 2018 ani k 31. 12. 2017 majetek a závazky, které nejsou vykázány v rozvaze a ani nemá žádný najatý dlouhodobý majetek, o kterém by se neúčtovalo na rozvahových účtech.

## 16. TRŽBY

Rozpis tržeb společnosti z prodeje zboží, výrobků a služeb z běžné činnosti (v tis. Kč):

TRŽBY PODLE SEGMENTŮ	2018		2017	
	Prodej nemovitostí	Pronájem nemovitostí	Prodej nemovitostí	Pronájem nemovitostí
Rezidenční nemovitosti	32 200	79	12 440	-
Komerční nemovitosti	-	-	-	-
Pozemky	2 374	-	-	-
<b>CELKEM</b>	<b>34 574</b>	<b>79</b>	<b>12 440</b>	<b>-</b>

## 17. VÝKONOVÁ SPOTŘEBA

Rozpis spotřeby materiálu a energie (v tis. Kč):

SPOTŘEBA MATERIÁLU A ENERGIE	2018	2017
Kancelářské potřeby	188	14
Spotřeba paliva	100	-
Reklamní předměty	84	-
Ostatní spotřeba materiálu a energie	15	4
<b>CELKEM</b>	<b>387</b>	<b>18</b>

Rozpis spotřeby služeb Skupiny (v tis. Kč):

SLUŽBY	2018	2017
Opravy a udržování	112	-
Cestovné	7	-
Telekomunikace, internet	46	14
IT služby	60	21
Účetní, daňové a právní služby	847	376
Nájemné a služby za kancelář	141	16
Reklama a propagace	62	66
Poštovní a notářské služby	53	10
Ostatní spotřeba služeb	356	21
<b>CELKEM</b>	<b>1 684</b>	<b>524</b>

## 18. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

OSOBNÍ NÁKLADY	2018		2017	
	Ostatní zaměstnanci	Členové řídicích a kontrolních orgánů	Ostatní zaměstnanci	Členové řídicích a kontrolních orgánů
<i>Průměrný počet zaměstnanců</i>	3	-	1	-
Mzdy	423	-	47	-
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	124	-	12	-
Ostatní	2	-	0	-
<b>CELKEM</b>	<b>549</b>	<b>-</b>	<b>59</b>	<b>-</b>

## 19. OSTATNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

Rozpis jiných provozních výnosů (v tis. Kč):

JINÉ PROVOZNÍ VÝNOSY	2018	2017
Vrácené přeplatky	34	-
<b>CELKEM</b>	<b>34</b>	<b>-</b>

Rozpis jiných provozních nákladů (v tis. Kč):

JINÉ PROVOZNÍ NÁKLADY	2018	2017
Pojištění nemovitostí, vozidel a rizik	162	28
Poskytnuté dary	65	-
Daň silniční a daň z nemovitostí	21	21
Soudní poplatky a kolky	37	37
Poplatky za vedení peněžních účtů	2	1
Ostatní provozní náklady	10	-
<b>CELKEM</b>	<b>297</b>	<b>87</b>

Rozpis ostatních finančních výnosů a ostatních finančních nákladů (v tis. Kč):

OSTATNÍ FINANČNÍ VÝNOSY A NÁKLADY	2018	2017
Provize za upsání emise dluhopisů obchodníkovy s CP	(3 599)	(423)
<b>CELKEM OSTATNÍ FINANČNÍ ZISK (ZTRÁTA)</b>	<b>(3 599)</b>	<b>(423)</b>

Společnost vyplácí provize za prodej a upisování emitovaných dluhopisů obchodníkovi s CP na základě smlouvy. Výše provize je stanovena na základě skutečně upsaných emitovaných dluhopisů za účetní období.

## 20. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Přehled o peněžních tocích byl zpracován nepřímou metodou. Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku v hotovosti. Peněžní toky z provozních, investičních nebo finančních činností se uvádějí v přehledu o peněžních tocích nekompenzované.

Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, ážia, popřípadě fondů ze zisku včetně složených záloh na toto zvýšení se vykazují v položce peněžních toků z finanční oblasti.

V roce 2018 jsou přijaté finanční toky z titulu financování emisí dluhopisů ve výši 69 615 tis. Kč (v roce 2017 44 805 tis. Kč) vynakládány zejména na investiční výdaje do nemovitostí 6 809 tis. Kč (v roce 2017 11 527 tis. Kč) a výdaje na nákup nemovitostí určených k prodeji ve výši 61 989 tis. Kč (v roce 2017 26 672 tis. Kč).

## 21. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Závazky z titulu přijaté bezúročné půjčky od akcionářů byly k 31. 12. 2018 ve výši 383 tis. Kč (k 31. 12. 2017 ve výši 120 tis. Kč).

Závazky z titulu přijaté půjčky od akcionářů úročené 3,99 % p.a. byly k 31. 12. 2018 ve výši 13 000 tis. Kč a jsou splatné nejdříve v roce 2020 s možností prodloužení (k 31. 12. 2017 ve výši 13 000 tis. Kč). Celkem úrok z této půjčky byl za rok 2018 ve výši 519 tis. Kč (za rok 2017 0 tis. Kč). Účelem přijaté půjčky od akcionářů je posílení pracovního kapitálu společnosti a celé skupiny.

Skupina neevduje žádné jiné transakce se spřízněnými stranami, mimo vztahů v rámci konsolidačního celku.

Členové řídicích, kontrolních a správních orgánů Skupiny vlastnili k 31. 12. 2018 přímo všech 2 000 ks akcií společnosti (k 31. 12. 2017 2 000 ks akcií):

- Ing. JAN TAJOVSKÝ, člen představenstva je skutečný vlastník 1 000 ks akcií
- LADISLAV PŘIBYL, člen představenstva je skutečný vlastník 1 000 ks akcií

## 22. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI

Účetní závěrka k 31. prosinci 2018 byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

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

Po rozvahovém dni nenastali žádné významné události, které by měly vliv na účetní závěrku.

Sestaveno:

V Brně, dne 17. června 2019

Jméno a podpis statutárního orgánu:



Ing. JAN TAJOVSKÝ  
Člen představenstva