



REDSTONE
REAL ESTATE

OBSAH VÝROČNÍ ZPRÁVY

1	ÚVODNÍ SLOVO PŘEDSEDY PŘEDSTAVENSTVA	3
2	PROFIL SKUPINY	4
3	HODNOTY SKUPINY	5
4	ČINNOSTI SKUPINY	7
5	TÝM ZKUŠENÝCH PROFESIONÁLŮ	8
6	ZÁKLADNÍ INFORMACE O OBCHODNÍ SPOLEČNOSTI	10
7	OBCHODNÍ ZPRÁVA	11
8	AKTUÁLNÍ ROZPRACOVANÉ PROJEKTY SKUPINY REDSTONE	12
9	ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA ZA ROK 2023	30
10	ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA ZA ROK 2023	31
11	KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2023	34
12	INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2023	84
13	ZPRÁVA O VZTAZÍCH	112

ÚVODNÍ SLOVO PŘEDSEDY PŘEDSTAVENSTVA

Vážení obchodní partneři, kolegové z týmu i zájemci z řad odborné veřejnosti,

dovolte mi, abych Vám předložil výroční zprávu společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s. za účetní období roku 2023 a zhodnotil současně celý uplynulý rok v naší činnosti.

Z pohledu skupiny REDSTONE byl rok 2023 dalším úspěšným rokem růstu a rozvoje. Naše projekty získávají pravidelně ocenění v prestižních domácích developerských soutěžích. V roce 2023 získal rezidenční projekt Šantovka Living dokonce prestižní mezinárodní ocenění v soutěži HOF AWARDS 2023. Zvítězil v kategorii nejlepší rezidenční projekt v zemích střední a východní Evropy v náročné konkurenci. Za námi skončily ambiciózní projekty z Varšavy, Budapešti, Bukurešti či Lodže. Obchodně-společenské centrum Palác Pardubice, u kterého nově vykonáváme asset management, bylo oceněno v soutěži Best of Realty – Nejlepší z realit za realizaci rozšíření centra s příkladnou rekonstrukcí budovy bývalého OD Prior.

Významným milníkem pro nás byl získání pravomocného stavebního povolení pro projekt Galerie Pernerka v Pardubicích, který je tak připraven k zahájení výstavby. V areálu logistického parku East Park Olomouc jsme dokončili výstavbu prvních dvou hal, které jsou připraveny v roce 2024 přivítat první nájemce. Nedaleko francouzské vinařské metropole Bordeaux jsme zahájili komplexní rekonstrukci a dobudování vinařství Château Escot, pro zahájení výstavby jsme připravili projekt Senatorium, který již brzy nabídne nedostatkové doléčovací služby klientům v Olomouckém kraji.

To je jen několik příkladů, řadu dalších detailů o vývoji našich projektů se dozvíte na stránkách této výroční zprávy. V roce 2023 jsme realizovali také zajímavé nové akvizice, pro nové projektové výzvy posilujeme i náš tým zkušených profesionálů. Naše projekty jsou v různých fázích rozpra-



covanosti a jejich dokončení jsou plánována dle potřeb budoucích zákazníků, zejména pronajímatelů. Skupina REDSTONE nabírá svými projekty na dynamice, a hlavně díky úsilí a odborné erudici svých zaměstnanců významně posiluje svůj podíl na developerském trhu.

Richard Morávek
zakladatel skupiny REDSTONE



Investiční a developerská skupina REDSTONE působí na trhu prostřednictvím mateřské společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s. od roku 2016. Její specializací je průnik mezi investiční, developerskou a realitní činností s důrazem na projekty s vyšší přidanou hodnotou. Profiluje se také v oblastech řízení aktiv skrze vlastní asset management, aby se projekty mohly i nadále rozvíjet v každodenním provozu a náležitě se tak zhodnocovaly v čase. Portfolio investic je diverzifikováno mezi developerské projekty a komerční nemovitosti, jež generují stabilní příjem. Skupina se specializuje na všechny segmenty realitního trhu; na industriální a logistická centra, office budovy a rezidenční a retailové objekty. Většina projektů je lokalizová-

na v České republice, hlavními oblastmi působení jsou Olomouc, Pardubice, Praha, Ostrava a Ústí nad Labem. Jeden z projektů společnost realizuje ve Francii.

Dlouhodobou filozofií skupiny je vytvářet atraktivní projekty v perspektivní lokalitě s maximálním důrazem na kvalitu provedení. Její úspěšnost úzce souvisí s aktivním přístupem k projektům od samého vzniku přes výstavbu až po dlouhodobou správu již dokončených aktiv. Ke každému projektu přistupuje developerský tým individuálně a promýšlí každý detail. Tento přístup je základem dlouhodobé životaschopnosti vzniklých komerčních objektů.



přinášíme kvalitu
do regionů



inspirace nejlepší
mezinárodní praxí



špičková
architektura



ekologická
udržitelnost



promyšlený
byznys plán

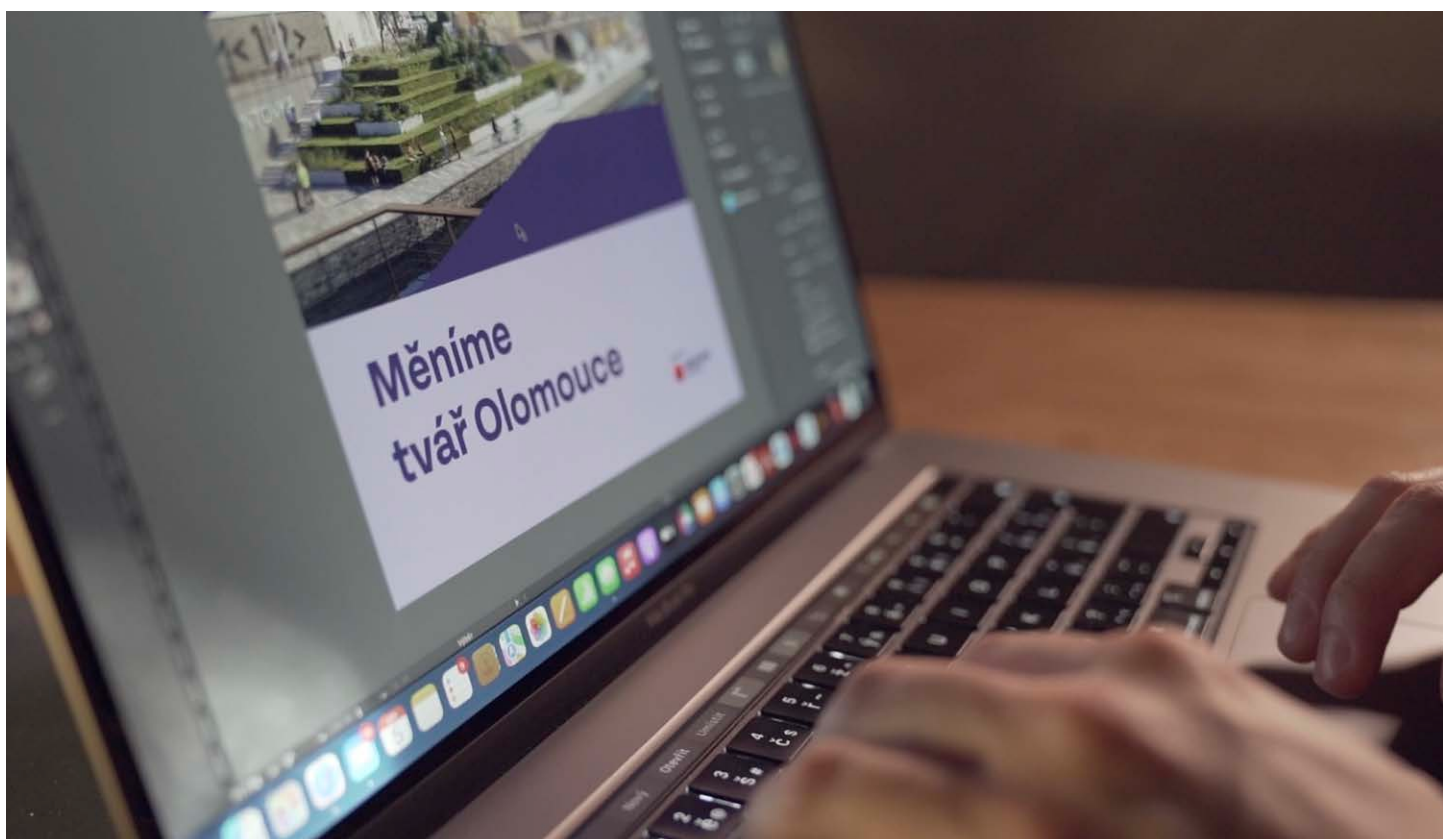


energetická
úspornost

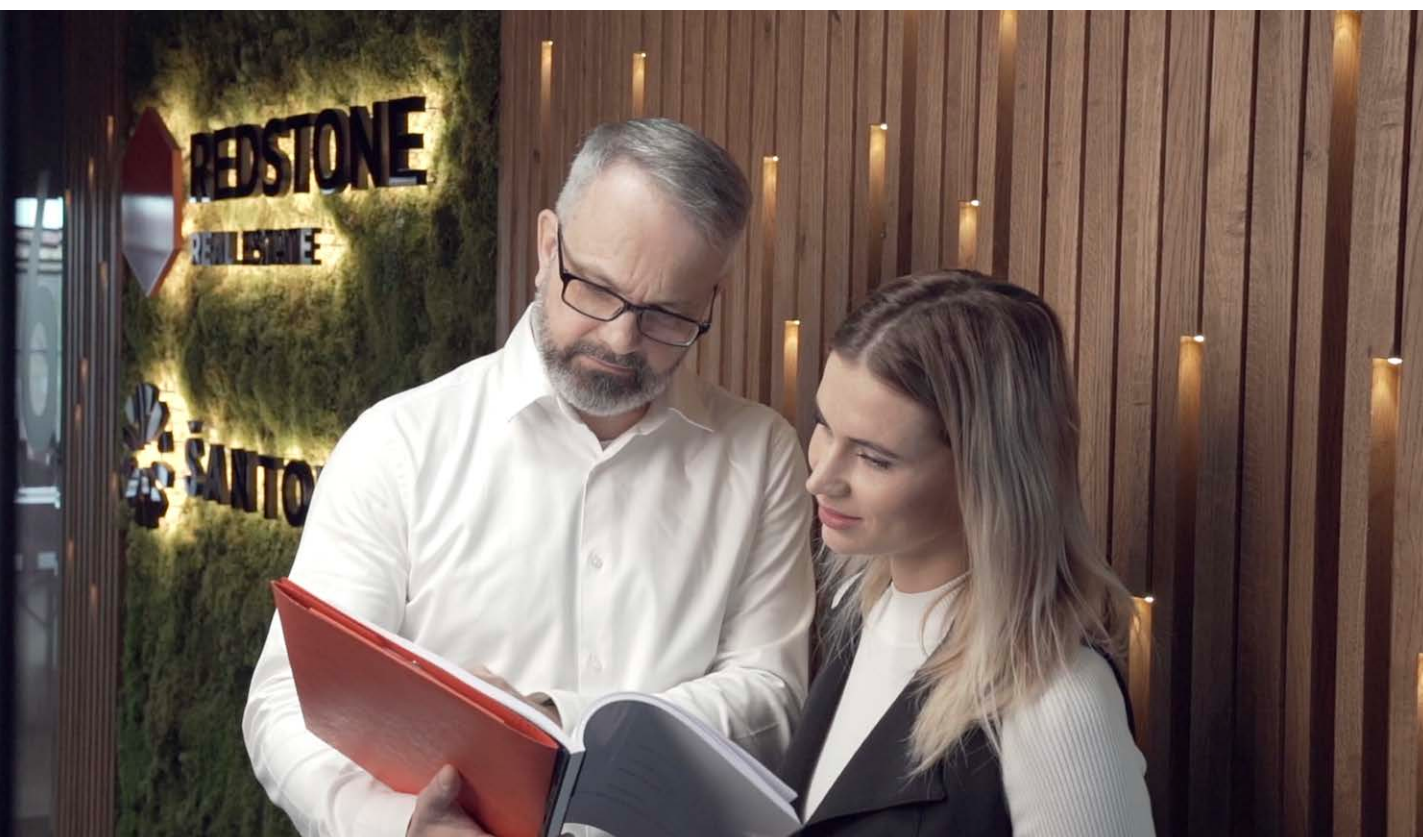
Skupina REDSTONE aplikuje nový pohled na realitní development. Základní hodnotou u všech projektů je důraz na kvalitu. Zásadními pilíři úspěšné činnosti jsou proto nadčasová architektura, kvalitní provedení stavebních prací, uživatelský nadstandard a využívání nejmodernějších technologií. Výsledné projekty pak charakterizuje vysoká kvalita architektonického řešení, do území projekty přináší nové funkce, které přispívají k celkovému urbanistickému rozvoji městských aglomerací dle požadavků 21. století.

Developer proto spolupracuje s renomovanými českými i zahraničními architekty a urbanisty. Vizuální podobu dávají projektům skupiny zkušení tvůrci jako Martin Krupauer z ateliéru A8000, Robert Bishop z londýnského StudioN, Vít Máslo

ze CMC Architects či Václav Hlaváček ze Studia Acht. Jejich nadčasové koncepce s promyšlenými funkcemi přináší nejen atraktivní architekturu a kvalitní design s respektem k rázu okolní krajiny, ale i perspektivu pro zvyšování životní úrovně místních obyvatel a komunit díky rozšíření vějíře možných pracovních i volnočasových aktivit. Všechny projekty skupiny vznikají vždy s maximálním respektem k životnímu prostředí. Skupina vnímá jako přirozené chovat se šetrně a neplýtvat zdroji či energiemi. Projekty rovněž ožívají dlouhodobě zanedbané lokality a brownfieldy, vrací do nich život a dávají jim novou environmentální kvalitu, což naplňuje ideu společenské odpovědnosti k místům, kde jako developer skupina působí.



Developerskými projekty měníme k lepšímu tvář českých regionálních metropolí.



V našem týmu naleznete mladé talenty i zkušené profesionály.

DEVELOPMENT

Každý náš projekt promýšlíme do sebemenšího detailu. Jde nám o maximální kvalitu koncepce i provedení. Proto spolupracujeme s předními světovými i domácími architektonickými ateliéry. Každý projekt má za cíl svou funkcí obohatit prostředí našich měst a pomoci jim adaptovat se na trendy životního stylu v 21. století. Do hloubky proto promýšlíme jak estetické pojetí, tak i funkčnost záměrů a na ní navázanou dlouhodobou ekonomickou udržitelnost. Působíme v lokalitách, které dobře známe a k nimž máme vztah. Naší činností chceme přispět k všestrannému rozvoji měst, která jen díky obohacení trhu o nové projekty městské aglomerace neustrnou a nabídnou svým obyvatelům nové možnosti pro kvalitní osobní a pracovní život i volnočasové aktivity.

ASSET MANAGEMENT

Každodenně se vlastními silami podílíme na správě nemovitostí a dokončených developerských projektů. Usilujeme o optimalizaci provozního modelu a ekonomických výsledků prostřednictvím budování kvalitního portfolia nájemců. Vytváříme tak podmínky pro dlouhodobou výnosovost nemovitostí a jejich zhodnocení. První zkušenosti na tomto poli jsme získali prostřednictvím projektu Galerie Šantovka, která se díky kvalitní správě drží na předních příčkách žebříčku návštěvnosti obchodně-společenských center v ČR. Kromě retailových center máme zkušenosti i se správou kancelářských budov. I v budoucnu si řadu našich projektů chceme ponechat ve správě a dohlížet na ně po celou dobu jejich životního cyklu.

PROJECT MANAGEMENT

Projektové řízení a inženýrskou činnost zajišťujeme pro vlastní projekty i pro externí subjekty. Náš zkušený projektový tým kvalitních specialistů se zabývá posuzováním stavebních záměrů, přípravou podkladů pro územní rozhodnutí či stavební povolení. Členové našeho týmu na projekty dohlížejí a řídí je i v realizační fázi stavebních prací, zajišťují další nezbytné doprovodné aktivity (např. formou organizačního zajištění výběrových řízení).



TÝM ZKUŠENÝCH PROFESIONÁLŮ



RICHARD MORÁVEK / zakladatel skupiny

„Development je běh na dlouhou trať. Je-li člověk přesvědčen o své vizi, musí se obrnit trpělivostí, překonávat překážky a dotahovat věci do konce. Proměňovat sny a vize ve skutečnost. Moje motto je dělat věci pořádně, nebo vůbec.“

ROMANA BENEŠOVÁ / CEO

„Láká mě podílet se na rozvoji regionů, je to oblast s velkým potenciálem. Regionální metropole v České republice nesmí ustrnout, potřebují se rozvíjet. Zaslouží si developerské projekty srovnatelné s tím nejlepším u nás i v zahraničí.“

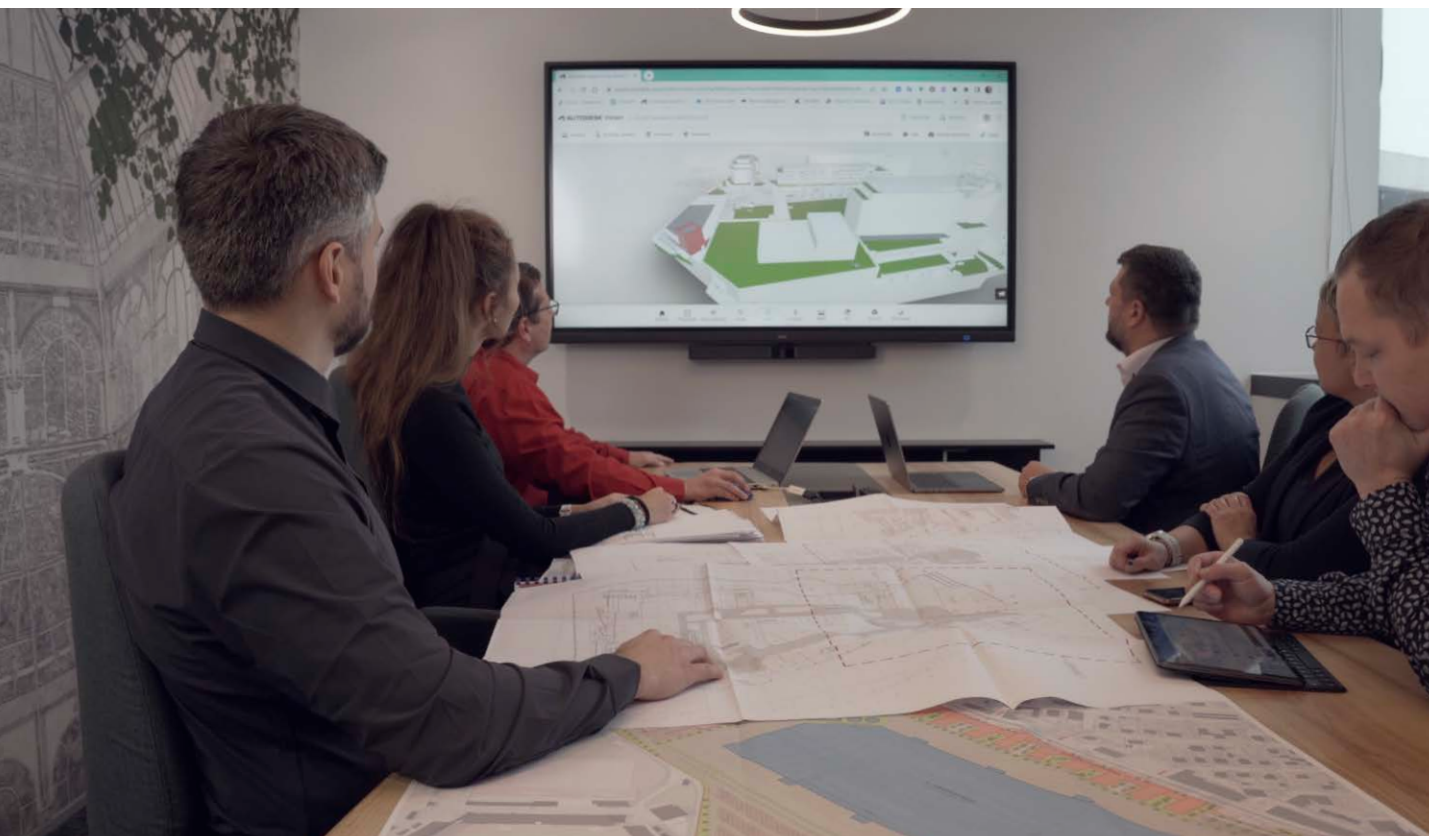
PAVEL ZBOŘIL / finanční ředitel

PAVEL NÁDVORNÍK / technický ředitel

JAN LUKÁŠ / obchodní ředitel

MARTIN NOVOTNÝ / ředitel pro vnější vztahy

MARKÉTA ŠEVČÍKOVÁ / vedoucí právního oddělení



Realizujeme revitalizace rozsáhlých brownfieldů s cílem vybudovat nové čtvrti našich měst.



Projekty promýšlíme do posledního detailu s důrazem na funkčnost a ekonomickou udržitelnost.

ZÁKLADNÍ INFORMACE O OBCHODNÍ SPOLEČNOSTI

VŠEOBECNÉ INFORMACE

Obchodní firma:

REDSTONE REAL ESTATE, a.s.
(dále jen Společnost)

Sídlo:

Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a,
779 00 Olomouc

IČO: 041 37 582

Zapsaná: v obchodním rejstříku, u Krajského
soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10698

Datum zápisu: 3. června 2015 (dále jen Společ-
nost nebo Mateřská společnost)

Skupina REDSTONE znamená společnosti spada-
jící pod Mateřskou společnost, včetně Mateřské
společnosti.

Společnost byla založena dne 18. května 2015
zakladatelskou listinou (NZ 217/2015) podle práva
České republiky jako akciová společnost pod ob-
chodní firmou REDSTONE REAL ESTATE, a.s. Ke
vzniku Společnosti došlo zápisem do obchodního
rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě
pod spis. značkou B 10698 dne 3. června 2015.
Společnost v roce 2023 vzhledem k předmětu své
činnosti nevykazovala žádnou aktivitu v oblasti
výzkumu a vývoje.

Společnost v roce 2023 vzhledem k předmětu své
činnosti nevykazovala žádnou aktivitu v oblasti
ochrany životního prostředí.

Společnost v roce 2023 neměla žádné zaměst-
nance a stejně tak neměla ani žádnou pobočku
nebo jinou část v zahraničí.

**Společnost v roce 2023 získala podíly
v těchto firmách:**

100% podíl založením společnosti Next Age Media
s.r.o. dne 18.01.2023

100% podíl založením společnosti REDSTONE
ENERGY s.r.o. dne 05.06.2023

50% podíl pořízením společnosti BP STAVBY
Morava s.r.o. dne 23.06.2023

Společnost je Mateřskou společností v rámci Skupiny REDSTONE.

Skupina REDSTONE se zabývá developerskou činností, zejména výstavbou obchodních center, logistických a skladovacích hal, rezidenčních a administrativních budov a investiční činností do výnosových nemovitostí.

Skupina REDSTONE úspěšně těží z dlouholetých zkušeností s vytvářením komerčních, multifunkčních a rezidenčních projektů nejrůznějšího rozsahu a díky odbornému zázemí a zaujetí lidí ve svém týmu dokáže bezpečně zhodnocovat svá aktiva.

Dceřiná servisní společnost REDSTONE MANAGEMENT s.r.o. se specializuje na provádění developerské činnosti, provádění obchodní činnosti a marketingu a na oblast správy nemovitostí s cílem optimalizovat nastavené procesy buď dílčím zásahem nebo jejich kompletním přebudováním. Vždy s cílem a jasným cílem maximalizovat přidanou hodnotu spravovaného aktiva.

AKTUÁLNÍ ROZPRACOVANÉ PROJEKTY SKUPINY REDSTONE

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI, O HOSPODAŘENÍ SPOLEČNOSTI A O STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2023

Společnost je Mateřskou společností v rámci Skupiny REDSTONE.

Skupina REDSTONE se zabývá developerskou činností, zejména výstavbou obchodních center, logistických a skladovacích hal, rezidenčních a administrativních budov a investiční činností do výnosových nemovitostí. Skupina REDSTONE úspěšně těží z dlouholetých zkušeností s vytvářením komerčních, multifunkčních a rezidenčních projektů nejrůznějšího rozsahu a díky odbornému zázemí a zaujetí lidí ve svém týmu dokáže bezpečně zhodnocovat svá aktiva.

Dceřiná servisní společnost REDSTONE MANAGEMENT s.r.o. se specializuje na provádění developerské činnosti, provádění obchodní činnosti a marketingu a na oblast správy nemovitostí s cílem optimalizovat nastavené procesy buď dílčím zásahem nebo jejich kompletním přebudováním. Vždy s cítem a jasným cílem maximalizovat přidanou hodnotu spravovaného aktiva.

PROJEKTY SKUPINY REDSTONE

Mateřská společnost v roce 2023 prostřednictvím svých dceřiných společností pokračovala ve správě dokončených developerských projektů a v realizaci rozpracovaných developerských projektů.

Envelopa Office Center

	Lokalita	Olomouc
	Typ	administrativní budova
	Rozsah	15 000 m ²
	Stav	dokončeno (v provozu)
	Web	www.envelopaoffice.cz

Prvotřídní administrativní budova situovaná přímo v centru města Olomouce je projektem dceřiné společnosti Envelopa Office Center spol. s r.o. Elegantní fasáda nadčasového designu vznikla podle návrhu architekta Václava Hlaváčka (Studio Acht). Impozantní jsou také pečlivě navržené vnitřní prostory. Projekt poskytuje nájemcům na míru vytvořené reprezentativní kancelářské a obchodní plochy v šesti nadzemních patrech. Budova disponuje 170 parkovacími místy a v eškerým z ázemím p ro e lektromobilitu. S rdcem komplexu je prostorné atrium, kde se kromě každodenních pracovních schůzek koná také řada společenských a firemních akcí. Nájemci mohou využít širokou nabídku služeb zajišťujících kvalitní podmínky pro práci i reprezentaci firmy. Čeká na ně též mimořádný kulinářský zážitek, v přízemních prostorách atria sídlí bistro michelinského šéfkuchaře Romana Pauluse, které láká návštěvníky i zaměstnance každodenně atraktivní gastronomickou nabídkou.

Za své kvality získala budova v roce 2021 ocenění v prestižní soutěži Best of Realty – Nejlepší z realit jako nejlepší kancelářský projekt v regionech.



AKTUÁLNÍ ROZPRACOVANÉ PROJEKTY SKUPINY REDSTONE

East Park Olomouc

	Lokalita	Bystrovany u Olomouce
	Typ	logistické a skladovací centrum
	Rozsah	188 584 m ² (plocha hal cca 63 602 m ²)
	Stav	ve výstavbě
	Web	www.eastparkolomouc.cz

Jedná se o developerský projekt dceřiné společnosti East Park Olomouc a.s. Logistické a skladovací centrum vzniká po etapách na východním okraji města Olomouce poblíž obce Bystrovany. Nabízí špičkové zázemí pro firmy a díky blízké dálnici i prvotřídní dopravní napojení. Prostorová flexibilita projektu uspokojí zájemce o menší výměry i velkou pronajímanou plochu. Celý areál využívá moderní technologie šetrné k životnímu prostředí, díky čemuž získal park precertifikaci BREEAM in use – excellent.

V lokalitě postupně vyroste sedm samostatných hal s výrobním či skladovacím provozem a zásobovacím dvorem, v objektech budou i kancelářské prostory. První dvě haly C a D jsou těsně před dokončením, na konci 2Q 2024 se do nich budou stěhovat první nájemníci. K nim patří i společnost STILL ČR, výrobce vysokozdvížných vozíků. Na začátku roku 2024 zahajujeme výstavbu dalších dvou hal A a B, které by měly být dokončeny do konce letošního roku.



EAST PARK OLOMOUC



Galerie Pernerka

	Lokalita	Pardubice
	Typ	obchodně-společenské centrum
	Rozsah	přes 32 000 m ²
	Stav	v přípravě (pravomocné stavební povolení)
	Web	www.galeriepernerka.cz

Díky projektu dceřiné společnosti REDSTONE HOUSE s.r.o. vznikne revitalizací areálu bývalého lihovaru v těsné blízkosti historického centra Pardubic, naproti hlavnímu vlakovému nádraží moderní polyfunkční komplex Galerie Pernerka. Komplex nabídne prostory pro obchodní jednotky, supermarket, služby, restaurace a kavárny. Cílem projektu je do jedné z nedůležitějších českých regionálních metropolí přinést novou kvalitu v oblasti retailu s atraktivním mixem brandů, kanceláře nejvyššího standardu, prostory pro multikino a společenský sál pro kongresy, kulturní a společenské akce s kapacitou až tisíc hostů. Součástí záměru je též multiplex, jump arena, dětská zóna či SPA. Své místo zde najde také čtyřhvězdičkový hotel mezinárodního řetězce AC HOTELS by Marriott (prestižní brand dosud v ČR nemá zastoupení).

V roce 2023 zaznamenal projekt významný milník v podobě zisku pravomocného stavebního povolení. Plánovaným termínem zahájení výstavby je konec roku 2024.

PERNERKA



Château ESCOT

	Lokalita	Bordeaux, Médoc, Francie
	Typ	vinařství s historickým zámkem
	Rozsah	24 473 m ² zámeckých pozemků a 30 ha vinic
	Stav	v revitalizaci
	Web	www.chateau-escot.eu

Jedná se o projekt dceřiné společnosti SOCIETE DU CHATEAU D'ESCOT. Viniční usedlost s historickým zámkem a doprovodnými technickými budovami se nachází na levém břehu řeky Gironde v proslulé francouzské vinařské oblasti Bordeaux. Vinohrady produkují víno v klasifikaci Cru Bourgeois. Na podzim roku 2023 jsme zahájili rekonstrukci výrobní části s vybudováním nového technického zázemí s moderními technologiemi.

V roce 2024 začne kompletní rekonstrukce zámecké budovy a přilehlého parku. Nedílnou součástí projektu je citlivá obnova vinohradů, na kterou jsme najali přední enology. Investice má za cíl naplnit vize a předsevzetí majitelů, kteří chtějí otevřít brány vinařství veřejnosti i vinařské turistice a zvýšit prestiž lokality městečka Lesparre. Plány na modernizaci jsou časově synchronizovány s uvedením překlasifikace v rámci Cru Bourgeois, která bude nově zohledňovat aspekty ekologické udržitelnosti.

CHÂTEAU
ESCOT



Nová Velkomoravská

	Lokalita	Olomouc
	Typ	nová městská čtvrť
	Rozsah	přes 170 000 m ²
	Stav	v přípravě (hotová studie využití území, ukončeny demolice)
	Web	www.novavelkomoravska.cz

Revitalizace rozsáhlého brownfieldu po bývalých vojenských opravnách, projekt dceřiné společnosti Nová Velkomoravská a.s., má za cíl vytvořit novou městskou čtvrť. Areál byl kompletně vyčištěn a dokončeny jsou rozsáhlé demolice. Připravili jsme studii využití území, řešící jeho dopravní napojení, vnitřní členění, typ zástavby (bloková) a možné funkční využití (arch. Lukáš Grasse).

Cílem je vytvořit kvalitní urbanistický koncept organicky propojující nejrůznější aspekty života budoucích obyvatel. Převažující funkcí bude bydlení, polyfunkční charakter projektu však doplní kapacity pro obchod, podnikání, cestovní ruch, veřejnou vybavenost apod. Svou polohou a rozsahem je lokalita také vhodná pro umístění infrastruktury celoměstského a regionálního významu. Intenzivně proto připravujeme projekt multifunkční haly pro sport a kulturu, o jehož realizaci jednáme se statutárním městem Olomouc. Nová městská čtvrť má také ambici zapojit i evybrané Moravy do života Olomouce, měla by zároveň svým obyvatelům a návštěvníkům nabídnout dostatek zeleně a kvalitní veřejná prostranství.

V roce 2024 budeme pokračovat v projektové přípravě a v roce 2025 plánujeme zahájení výstavby technické a dopravní infrastruktury.

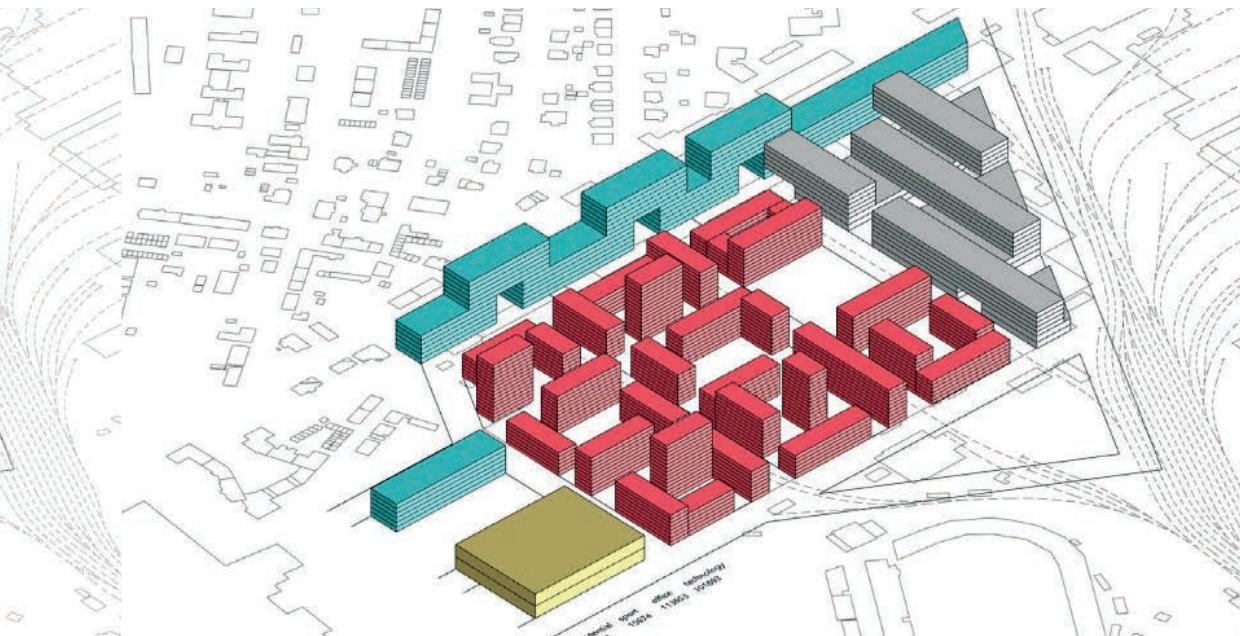


Nové Vítkovice

	Lokalita	Ostrava-Vítkovice
	Typ	revitalizace brownfieldu, polyfunkce
	Rozsah	210 000 m ²
	Stav	v přípravě
	Web	v přípravě

Do portfolia nemovitostí skupiny REDSTONE v roce 2023 přibyla nová lokalita s mimořádným potenciálem. Jedná se o projekt dceřiné společnosti projekt Nové Vítkovice spol. s r.o. Jedná se o rozlehlou plochu bývalých sléváren ve strategické lokalitě v centrální části Ostravy, v bezprostředním sousedství Ostravar Arény a fotbalového Městského stadionu. Lokalita je výborně dostupná jak prostřednictvím MHD, tak i pro individuální dopravu (městské třídy Ruská a Rudná) s dobrým napojením na nedalekou dálnici D1.

Připravujeme záměr komplexní revitalizace území a jeho polyfunkčního využití, zahrnujícího bydlení, prostory pro podnikání, retail, služby i volný čas. Potenciál místa nabízí i možnost vybudování infrastruktury celoměstského významu. Aktuálně pracujeme na studii funkčního využití lokality a základního členění území.



Senatorium

	Lokalita	Olomouc
	Typ	zařízení zdravotnických a sociálních služeb
	Rozsah	4 320 m ² (užitná plocha), 127 lůžek
	Stav	ve výstavbě
	Web	v přípravě

Tento projekt dceřiné společnosti REDSTONE POWER spol. s r.o. reaguje na nedostatek kapacit v oblasti doléčovacích lůžek a lůžek pro dlouhodobě nemocné v Olomouckém kraji. Ve strategické poloze nedaleko Fakultní nemocnice Olomouc vznikne pětipodlažní objekt s cca 130 lůžky a jedním podzemním patrem s parkováním a technologickým zázemím.

Nabídneme možnosti nadstandardní péče během stabilizace zdravotního stavu pacientů, aby se co nejdříve mohli navrátit do domácího prostředí. Součástí služeb bude nepřetržitá ošetrovatelská péče pod vedením lékaře a zkušeného zdravotnického personálu. Během léčby pacienta budou mimo lékařské a ošetrovatelské péče přítomny také služby fyzioterapeuta, ergoterapeuta, logopeda, aktivizačních pracovníků nebo nutričního terapeuta. Velkým benefitem bude možnost intenzivních návštěv pacientů členy rodiny a přátel.

Výstavba Senatoria byla zahájena na začátku roku 2024 s předpokladem zahájení provozu v polovině roku 2025.



Studentská kolej

	Lokalita	Olomouc
	Typ	veřejná vybavenost (soukromé ubytování pro studenty)
	Rozsah	43 630 m ² (HPP), 327 jednotek, 985 lůžek
	Stav	v přípravě
	Web	v přípravě

Nedaleko hlavního kampusu Univerzity Palackého a současně na dosah historického centra Olomouce a městských parků připravuje dceřiná společnost REDSTONE NOVEMBER spol. s r.o. projekt nadstandardní studentské rezidence. Vychází z myšlenky špičkových ubytovacích zařízení pro excelentní studenty ve Velké Británii (Oxford, Cambridge) a v Německu.

Budoucím obyvatelům nabídne bydlení v klidném prostředí plném zeleně s průchozím vnitroblokem a kapacitním podzemním parkovištěm. V parteru budov se počítá s veškerými potřebnými službami. Výhodou projektu je i zprůchodnění celé dosud uzavřené lokality a zapojení jednoho z prvků historické městské fortifikace. V současné době doladujeme technické detaily a v nejbližších měsících se bude projednávat projektová dokumentace.



Rezidence Kašparova

	Lokalita	Olomouc
	Typ	rezidenční byty
	Rozsah	13 500 m ²
	Stav	v přípravě
	Web	v přípravě

Tento chystaný rezidenční projekt realizuje dceřiná společnost Rezidence Kašparova spol. s r.o. Rezidenční projekt Kašparova je plánován na ploše o velikosti 13 500 m² v atraktivní lokalitě v těsné blízkosti fotbalového, plaveckého, stávajícího zimního stadionu a velkých městských parků. Lokalita v nejbližším okolí nabízí plnou občanskou vybavenost a krátkou pěší dostupnost do centra města. Vizuální podobu projektu vytvořil renomovaný architekt Vít Máslo, který mu vtiskl originální design, jenž zdůrazňuje exkluzivní charakter rezidenčního bydlení.

Typ zástavby se v projektové části připravuje ve variantách čtyř patrových vila domů s privátními terasami ve vyšších patrech a zahrádkami ve spodních patrech. Prostor v okolí bude tvořit zeleň s parkovou úpravou, která ponechá celé území průchodným, ale přesto zachováá intimitu bydlení a plné soukromí jejím uživatelům.



REDSTONE Park Velká Bystřice

	Lokalita	Velká Bystřice u Olomouce
	Typ	logistické a skladovací centrum
	Rozsah	51 850 m ² (plocha hal cca 19 709 m ²)
	Stav	v přípravě
	Web	v přípravě

Tento projekt dceřiné společnosti REDSTONE Smart Park spol. s r.o. má na pozemcích poblíž Velké Bystřice vytvořit nový logistický park. Jeho základní komparativní výhodou bude vynikající dopravní napojení díky blízkosti rychlostní komunikace na Ostravu. Projekt REDSTONE Park Velká Bystřice se mimořádně ohleduplně staví k životnímu prostředí, počítá s výrazným podílem zeleně a díky retenčním nádržím také se zodpovědným nakládáním s povrchovou vodou. Tyto funkce se týkají zhruba dvou třetin celé lokality, budoucí haly zaberou cca 19,7 tisíce m².

O energetickou úspornost REDSTONE Parku se postará vytápění objektů prostřednictvím tepelných čerpadel.



Královská louka Bouzov

	Lokalita	Bouzov
	Typ	stavební parcely připravené k výstavbě
	Rozsah	23 parcel
	Stav	pozemky v prodeji
	Web	www.kralovskaloukabouzov.cz

Projekt dceřinné společnosti Královská Louka BOUZOV s.r.o. nabízí všestranně připravené území pro rezidenční bydlení v půvabné krajině, již dominuje pohádkový hrad Bouzov. Území tvoří systém parcel s centrální obslužnou komunikací. Výhodou lokality je jak blízkost chráněné krajinné oblasti Litovelské Pomoraví, nedotčená okolní příroda a mnoho přírodních i kulturních zajímavostí v okolí, tak i pohodlná dojezdová vzdálenost do krajské metropole díky nedaleké dálniční komunikaci.

Místo je vhodné pro rodinné bydlení i pro celoroční rekreaci. Klientům nabízí kompletně zasiťované pozemky, součástí ceny je i projekt se stavebním povolením.



AKTUÁLNÍ ROZPRACOVANÉ PROJEKTY SKUPINY REDSTONE

Externí projekty, na kterých skupina vykonává služby asset managementu

Galerie Šantovka

	Lokalita	Olomouc
	Typ	obchodně-společenské centrum
	Rozsah	48 000 m ²
	Stav	dokončeno
	Web	www.santovka.cz

Největší obchodně-společenské centrum v Olomouckém kraji, které se s prodejní plochou o rozloze 48 000 m² řadí mezi deset největších nákupních komplexů v České republice. Galerie přivítala první návštěvníky v říjnu 2013. Návštěvníci zde najdou obchody, restaurace, kavárny, supermarket, služby pro veřejnost, největší bowlingové centrum na Moravě či moderní multikino s několika sály. Projekt získal první místo v kategorii Best Shopping Center Development, které mu udělil časopis CIJ Journal. V kategorii obchodních center navíc obsadil druhé místo v soutěži Nejlepší z Realit 2013 a v roce 2014 získal ocenění Stavba roku.

V roce 2023 Galerie Šantovka oslavila 10. výročí úspěšné existence a zahájila realizaci záměru refitu k dalšímu zatraktivnění služeb pro zákazníky. Za tuto dobu ji navštívilo více než 76 milionů návštěvníků.



Palác Pardubice

	Lokalita	Pardubice
	Typ	obchodně-společenské centrum
	Rozsah	27 000 m ²
	Stav	v provozu
	Web	www.palacpardubice.cz

Palác Pardubice patří k nejoblíbenějším místům v centru východočeské metropole. Vloni bylo nákupní centrum úspěšně rozšířeno formou sloučení svých stávajících prostor s budovou bývalého Prioru, která byla výrazně modernizována. Za tento počín obdržel Palác Pardubice na konci roku 2023 první místo v kategorii Obchodní centra v prestižní developerské soutěži Best of Realty.

Atraktivní nabídku centra dnes tvoří oblíbené značkové prodejny s módou, drogistickým zbožím, dárky, hračkami, šperky, elektronikou a další obchody a služby. Součástí populárního pardubického centra jsou i restaurace, kavárny, moderní multikino a kongresové centrum. Asset management zajišťuje skupina REDSTONE pro vlastníka, jímž je fond kvalifikovaných investorů Max Realitní SICAV a.s.



AKTUÁLNÍ ROZPRACOVANÉ PROJEKTY SKUPINY REDSTONE

Externí projekty, na kterých skupina vykonává služby project managementu

Šantovka District

	Lokalita	Olomouc
	Typ	společensko-zábavní centrum
	Rozsah	cca 3 ha, pronajímatelná plocha cca 20 000 m ²
	Stav	v přípravě (stavební povolení)
	Web	www.santovkadistrict.cz

Jedná se o projekt společnosti Office Park Šantovka spol. s r.o., která byla k 5. 3. 2024 přejmenována na Šantovka District spol. s r.o.

Naproti stávajícímu obchodně-společenskému centru Galerie Šantovka, na druhém břehu Mlýnského potoka, vznikne řada nových budov a veřejných prostranství s širokou škálou funkcí, které reagují na současnou poptávku a změny generačních trendů a životního stylu. Jednotlivé budovy ve vzájemné synergii dotvoří lokalitu Šantovka v ucelenou městskou čtvrť Šantovka District.

Středobodem projektu bude náměstí, veřejné prostranství pro pořádání nejrůznějších akcí v průběhu celého roku; koncertů, veřejného bruslení, street food eventů, fresh marketů apod. Otevřené fasády budov budou zvát do unikátní hlavní zastřešené ulice s možností celoročního provozu. Zástavba citlivě navazuje na koryto Mlýnského potoka, na jehož břehu vytváří živé nábřeží umožňující lidem přístup k vodě. K rozšíření nabídky kvalitní gastronomie v Olomouci přispěje část projektu se stylovými restauracemi. Projekt obohatí nabídku obchodů a služeb v území o další atraktivní jednotky. Kulturní a společenskou dimenzi projektu přinese polyfunkční sál, který nabídne prostory pro divadlo, muzikály, koncerty, konference, výstavy a společenské akce. Nabídku pro volný čas poskytne zábavná zóna pro nejrůznější věkové kategorie s řadou atrakcí.

Součástí záměru je i rezidenční část a prostory pro kanceláře, podnikání a vzdělávací aktivity a také čtyřhvězdičkový hotel řetězce AC Hotels by Marriott, který podpoří lokální turismus. Předpokládaným termínem zahájení výstavby je konec roku 2024.



Šantovka Living

	Lokalita	Pardubice
	Typ	rezidenční bydlení
	Rozsah	240 bytů
	Stav	ve výstavbě, dokončeny dvě etapy
	Web	www.santovkaliving.cz

Exkluzivní rezidenční projekt společnosti Rezidence Šantovka spol. s r.o. nabízí moderní bydlení dle současných trendů s nadstandardním technickým řešením. Byty jsou situovány v jedinečné lokalitě se skvělou dopravní dostupností a plnou občanskou vybaveností. Z poloostrova mezi řekou Moravou a Mlýnským potokem je vše důležité ve městě Olomouci na dosah ruky. Nadčasový design projektu vtiskla renomovaná architektonicko-urbanistická kancelář STOPRO. Zakomponování projektu do parkové zeleně s doprovodnými prvky vytvořil zahradní architekt Jakub Finger z ateliéru Partero. Jednou z priorit projektu je i nízká energetická náročnost. Zdrojem vytápění i chlazení je systém ekologických (až 120 metrů hlubokých) geotermálních vrtů osazených tepelnými čerpadly.

Projekt získal řadu prestižních ocenění, mj. jako nejlepší rezidenční projekt v zemích střední a východní Evropy v rámci mezinárodní soutěže HOF AWARDS. Obchodní úspěšnost projektu dokládá to, že první tři na trhu uvedené etapy jsou v současnosti vyprodány. Celkové dokončení areálu je plánováno na rok 2026.



AKTUÁLNÍ ROZPRACOVANÉ PROJEKTY SKUPINY REDSTONE

Externí projekty, na kterých skupina vykonává služby project managementu

Šantovka Tower

	Lokalita	Olomouc
	Typ	prémiová rezidence
	Rozsah	14 340 m ² (užitná plocha), 21 NP + 4 PP, 130 bytů
	Stav	v přípravě
	Web	v přípravě

Exkluzivní rezidenční projekt Šantovka Tower připravujeme k umístění na okraji lokality Šantovka District při ulici Wittgensteinova, poblíž Galerie Šantovka, budovy Envelopa Office Center a Šantovka District. Rezidentům nabídne unikátní výhled na historické centrum města Olomouce. Současně se počítá i s veřejně přístupnou vyhlídkou v nejvyšší části objektu.

Bytový dům Šantovka Tower je navržen jako výškový objekt, jehož půdorys je vepsán do tvaru elipsy. Vnější tvář hlavní hmoty objektu je navržena z modulové skládané fasády kombinující prosklenou a plnou tepelně izolační výplň. Hlavní použité fasádní materiály jsou čiré a probarvené sklo, obklad ze sklo-vláknitého betonu a keramický glazovaný obklad. Autorem návrhu je britský architekt Robert Bishop, nositel ceny UNESCO.

Výšková budova bude dominantou celé nové lokality Šantovka a jako moderní dominantu s využitím soudobých výrazových i technických



Chabařovice

	Lokalita	Chabařovice
	Typ	logistické a skladovací centrum
	Rozsah	311 266 m ² (plocha hal cca 68 026 m ²)
	Stav	v přípravě
	Web	v přípravě

Společnost EUROFORM spol. s r. o. učinila akvizici pozemku o velikosti 311 266 m² u obce Chabařovice v severních Čechách. Společnost chce vybudovat čtyři industriální a logistické haly. Logistické centrum připravujeme v souladu s dosavadní filozofií skupiny v oblasti industrialu: cílem je nabídnout kvalitní a ekologicky šetrné prostory, které budou flexibilně reagovat na potřeby našich nájemců.

Devizou lokality je strategická poloha v blízkosti města Ústí nad Labem. Přilehlé dopravní tepny skvěle zajišťují spojení do Německa a Polska, důležitým faktorem je i blízkost hlavního města Prahy a celkový průmyslový charakter severočeského kraje, který nabízí firmám atraktivní příležitosti. V následujícím období budeme pracovat na projektové dokumentaci a získání stavebního povolení.



Zpráva představenstva společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s. o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku dle ust. § 436 odst. 2 (zákon o obchodních korporacích).

PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI

Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného KS Ostrava v oddílu B, vložka 10698 dne 3. června 2015. Hlavní činností Společnosti je správa finančních majetků a finančních investic Skupiny REDSTONE s důrazem na analýzy, finanční řízení a optimalizaci majetkových účastí ve společnostech. Společnost směřuje k získávání majetkové účasti ve společnostech s hlavní podnikatelskou činností zejména v oblasti developmentu a realit.

Rizika a zásady řízení rizik

Skupina Redstone Real Estate a.s. je vystavena řadě finančních a tržních rizik. Zásady řízení rizik skupiny jsou uvedeny v příloze ke konsolidované účetní závěrce.

AKCIONÁŘI SPOLEČNOSTI

Společnost REDSTONE REAL ESTATE, a.s. je společnost vlastněna těmito akcionáři:

- PERRARUS PLUS a.s. se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, vlastnický podíl 40 %;
- IL INVEST a.s., se sídlem Národní 60/28, Nové Město, 110 00 Praha 1, vlastnický podíl 36 %;
- Mgr. Martin Tomeš, r.č. 801224/3393, bytem Rooseveltova 752/122, 779 00 Olomouc, jakožto svěřenský správce svěřenského fondu PH PRIVATE TRUST, svěřenský fond, IČO: 079 59 214 s vlastnickým podílem 24 %.

EKONOMIKA A MAJETEK

V roce 2023 dosáhla Společnost výsledku hospodaření za účetní období ve výši 29 356 tisíc Kč. Bilanční suma Společnosti na individuální bázi činila 559 milionů Kč. Vlastní kapitál Společnosti dosáhl 396 milionů Kč.

V roce 2023 dosáhla Skupina výsledku hospodaření za účetní období ve výši 184 903 tisíc Kč. Bilanční suma Skupiny činila 7 263 milionů Kč. Vlastní kapitál Společnosti dosáhl 1 566 milionů Kč.

**ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA**
Pro akcionáře společnosti
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.

Se sídlem: tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc

VÝROK AUDITORA

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s. (dále také „společnost“) sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2023, výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky konsolidačního celku společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s. („konsolidační celek“) sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví upravených právem Evropských společenství, která se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2023, konsolidovaného výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného konsolidovaného výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící k tomuto datu a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru:

- Přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s. k 31. prosinci 2023 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící k tomuto datu v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.
- Přiložená konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz konsolidované finanční pozice konsolidačního celku REDSTONE REAL ESTATE, a.s. k 31. prosinci 2023 a jeho konsolidované finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící k tomuto datu v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Deloitte Audit s.r.o.
Churchill I
Italská 2581/67
120 00 Praha 2 - Vinohrady
Česká republika

Tel.: +420 246 042 500
DeloitteCZ@deloitteCE.com
www.deloitte.cz

zapsaná Městským soudem
v Praze, oddíl C, vložka 24349
IC: 0: 49620592
DIC: CZ49620592

ZÁKLAD PRO VÝROK

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

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

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

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

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

ODPOVĚDNOST PŘEDSTAVENSTVA A DOZORČÍ RADY SPOLEČNOSTI ZA ÚČETNÍ ZÁVĚRKU A KONSOLIDOVANOU ÚČETNÍ ZÁVĚRKU

Představenstvo společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovaly významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

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

ODPOVĚDNOST AUDITORA ZA AUDIT ÚČETNÍ ZÁVĚRKY A KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka a konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahují významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce a 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 jednotlivé nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

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

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, včetně příloh, a dále to, zda účetní závěrka a konsolidační účetní závěrka zobrazují podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do konsolidačního celku a o jeho podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu konsolidačního celku, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

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

V Brně dne 30. dubna 2024

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.

evidenční číslo 079



.....

Statutární auditor:

Pavel Raštica

evidenční číslo 2180



KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2023

Název společnosti: REDSTONE REAL ESTATE, a.s.
Sídlo: tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc
Právní forma: akciová společnost
IČO: 041 37 582

SOUČÁSTI KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY:

Konsolidovaný výkaz o finanční pozici
Konsolidovaný výkaz zisku a ztrát a ostatního úplného konsolidovaného výsledku
Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu
Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích
Konsolidovaná příloha

Konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena dne 30. dubna 2024.

Statutární orgán účetní jednotky

Richard Morávek
předseda představenstva

Mgr. Silvie Talpová
člen představenstva

Podpis



.....



REDSTONE
REAL ESTATE

REDSTONE REAL ESTATE, A.S.

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SESTAVENÁ K 31.12.2023 V SOULADU
S ÚČETNÍMI STANDARDY IFRS VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EVROPSKOU UNIÍ

OBSAH

1.	VŠEOBECNÉ INFORMACE	42
2.	DEFINICE KONSOLIDAČNÍHO CELKU, SYSTÉMU KONSOLIDACE A KONSOLIDAČNÍCH METOD	44
3.	APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) PŘIJATÝCH PRO POUŽITÍ V EU	47
3.1.	Prvotní aplikace nových a novelizovaných účetních standardů IFRS, které jsou v účinnosti v běžném období	47
3.2.	Nové novelizované účetní standardy IFRS vydané IASB a přijaté EU, které zatím nejsou účinné	47
3.3.	Nové a novelizované účetní standardy IFRS vydané IASB, ale dosud nepřijaté EU	47
4.	DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA	48
4.1.	Prohlášení o shodě	48
4.2.	Východiska sestavování konsolidované účetní závěrky	48
4.3.	Východiska pro konsolidaci	48
4.4.	Podnikové kombinace	49
4.5.	Podíly ve společných podnicích	49
4.6.	Investiční majetek	50
4.7.	Dlouhodobá aktiva držena k prodeji	51
4.8.	Funkční a prezentační měna	51
4.9.	Účtování výnosů	51
4.10.	Cizí měny	51
4.11.	Pozemky, budovy a zařízení	52
4.12.	Snížení hodnoty hmotných a nehmotných aktiv	52
4.13.	Leasing	53
4.14.	Zásoby	53
4.15.	Výpůjční náklady	53
4.16.	Daně	53
4.17.	Rezervy	54
4.18.	Finanční nástroje	54
4.19.	Finanční aktiva	54
4.20.	Finanční závazky	59
4.21.	Spřízněné strany	60
4.22.	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	61
4.23.	Výkaz peněžních toků	61
4.24.	Finanční deriváty	61
5.	DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH	62
6.	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZŮM	63
6.1.	Výnosy z prodeje výrobků a služeb	63
6.2.	Náklady na prodej výrobků a služeb	63
6.3.	Výnosy prodeje investičního majetku a cenných papírů k obchodování	63
6.4.	Služby	63
6.5.	Mzdové náklady	63
6.6.	Výnosové úroky	64
6.7.	Nákladové úroky	64
6.8.	Ostatní provozní výnosy a náklady	64
6.9.	Ostatní finanční výnosy a náklady	64
6.10.	Zisk z přecenění investičního majetku	64
6.11.	Daň z příjmu	65
6.12.	Zisk na akcii připadající vlastníkům mateřské společnosti	65

6.13.	Investiční majetek a pozemky	65
6.14.	Podíly ve společných podnicích	66
6.15.	Ostatní dlouhodobý majetek	67
6.16.	Hotovost a peníze na bankovních účtech	67
6.17.	Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	67
6.18.	Ostatní zápůjčky	68
6.19.	Zásoby	68
6.20.	Daňová pohledávka	68
6.21.	Vlastní kapitál	68
6.22.	Bankovní úvěry	69
6.23.	Dluhopisy	70
6.24.	Ostatní výpůjčky a závazky	78
6.25.	Závazky z leasingu	79
6.26.	Odložený daňový závazek	79
6.27.	Rezervy	79
6.28.	Závazky z obchodních vztahů	79
6.29.	Transakce se spřízněnými stranami	79
7.	RIZIKA SPOJENÁ S KONSOLIDOVANOU ÚČETNÍ ZÁVĚRKOU	80
8.	PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A SOUDNÍ SPORY	83
9.	UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ	83
10.	SCHVÁLENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	83

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO KONSOLIDOVANÉHO VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

Konsolidovaný výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného konsolidovaného výsledku za období končící 31. prosince 2023

	Bod	31.12.2023 v tis. Kč	31.12.2022 v tis. Kč
Pokračující činnosti			
Výnosy z prodeje výrobků a služeb	6.1	99 963	96 998
Náklady na prodej výrobků a služeb	6.2	-18 169	-32 788
Výnosy z prodeje investičního majetku a cenných papírů k obchodování	6.3	2 472	1 215
Služby	6.4	-19 880	-17 121
Mzdové náklady	6.5	-38 794	-31 512
Výnosové úroky	6.6	58 761	16 726
Nákladové úroky	6.7	-216 476	-94 547
Ostatní provozní výnosy (+) / náklady (-) – netto	6.8	-1 939	-17 147
Ostatní finanční výnosy (+) / náklady (-) – netto	6.9	-26 316	-3 687
Zisk z přecenění investičního majetku	6.10	464 398	355 760
Podíl na zisku či ztrátě společných podniků		7 051	0
ZISK ZA OBDOBÍ PŘED ZDANĚNÍM		311 071	273 897
Daň z příjmů	6.11	-126 168	-76 408
ZISK ZA OBDOBÍ Z POKRAČUJÍCÍCH ČINNOSTÍ		184 903	197 489
<i>Položky, které se mohou následně reklasifikovat do výkazu zisků a ztrát</i>			
Zajištění peněžních toků – přecenění efektivní části zajišťovacích nástrojů	6.16	-11 140	19 669
OSTATNÍ ÚPLNÝ VÝSLEDEK		-11 140	19 669
ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM		173 763	217 158
<i>Zisk za účetní období připadající:</i>			
Vlastníkům mateřské společnosti		178 917	159 561
Nekontrolním podílům	6.20	5 986	37 928
<i>Úplný výsledek hospodaření za období připadající:</i>			
Vlastníkům mateřské společnosti		167 777	179 230
Nekontrolním podílům	6.20	5 986	37 928
ČISTÝ ZISK NA AKCII PŘIPADAJÍCÍ VLASTNÍKŮM MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI	6.12	1 789	1 596

Konsolidovaný výkaz o finanční pozici k 31. prosinci 2023**Aktiva**

	Bod	31. 12. 2023	31. 12. 2022
		v tis. Kč	v tis. Kč
Investiční majetek	6.13	5 905 836	4 132 919
Podíly ve společných podnicích	6.14	107 592	0
Pozemky	6.13	128 928	65 638
Ostatní dlouhodobý majetek	6.15	157 058	123 496
Výpůjčky spřízněným stranám	6.29	46 501	0
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	6.17	10 797	25 870
Ostatní zápůjčky – dlouhodobá část	6.18	109 015	89 726
Dlouhodobá aktiva celkem		6 465 727	4 437 649
Hotovost a peníze na bankovních účtech	6.16	633 915	178 672
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	6.17	37 200	25 941
Ostatní zápůjčky – krátkodobá část	6.18	238	492 263
Zásoby	6.19	109 726	100 653
Daňové pohledávky	6.20	6 965	372
Ostatní aktiva		9 718	13 935
Krátkodobá aktiva celkem		797 762	811 836
Aktiva celkem		7 263 489	5 249 485

Vlastní kapitál a závazky

Základní kapitál	6.21	2 000	2 000
Fondy ze zajištění peněžních toků	6.21	8 529	19 669
Nerozdělený zisk (+) / neuhrzená ztráta (-)	6.21	1 338 390	1 184 036
Úplný výsledek za období	6.21	178 917	159 561
Vlastní kapitál připadající vlastníkům společnosti		1 527 836	1 365 266
Nekontrolní podíly	6.21	38 623	32 637
Vlastní kapitál celkem		1 566 459	1 397 903
Bankovní úvěry – dlouhodobá část	6.22	1 496 416	689 439
Dluhopisy – dlouhodobá část	6.23	2 512 228	2 003 494
Výpůjčky od spřízněných stran – dlouhodobá část		0	70 000
Ostatní výpůjčky a závazky – dlouhodobá část	6.24	136 156	149 782
Závazek z leasingu – dlouhodobá část	6.25	108 022	108 074
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	6.14	20 000	0
Rezervy	6.27	3 104	3 080
Odložený daňový závazek	6.26	355 216	235 130
Dlouhodobé závazky celkem		4 631 142	3 258 999
Bankovní úvěry – krátkodobá část	6.22	18 639	95 935
Dluhopisy – krátkodobá část	6.23	811 336	294 780
Ostatní výpůjčky a závazky – krátkodobá část	6.24	17 365	71 216
Výpůjčky od spřízněných stran – krátkodobá část	6.24	6	6 068
Závazek z leasingu – krátkodobá část	6.25	27	25
Závazky z obchodních vztahů	6.28	197 225	71 526
Závazky z nevypacených podílů na zisku		0	40 000
Daňový závazek		0	0
Ostatní pasiva		21 290	13 033
Krátkodobé závazky celkem		1 065 888	592 583
Vlastní kapitál a závazky celkem		7 263 489	5 249 485

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu za období končící 31. prosince 2023

	Vlastní kapitál	Fondy ze zajištění peněžních toků	Nerozdělený zisk (+) / neuhrazené ztráta (-)	Úplný výsledek za období	Vlastní kapitál připadající vlastníkům mateřské společnosti	Nekontrolní podíly	Celkem
1. 1. 2022	2 000	0	1 131 102	295 889	1 428 991	0	1 428 991
Úplný výsledek za období	0	0	0	159 561	159 561	37 928	197 489
Ostatní úplný výsledek	0	19 669	0	0	19 669	0	19 669
Ostatní	0	0	7 245	0	7 245	-5 291	1 954
Dividenda	0	0	-250 200	0	-250 200	0	-250 200
Převod do nerozděleného zisku	0	0	295 889	-295 889	0	0	0
1. 1. 2023	2 000	19 669	1 184 036	159 561	1 365 266	32 637	1 397 903
Úplný výsledek za období	0	0	0	178 917	178 917	5 986	184 903
Ostatní úplný výsledek	0	-11 140	0	0	-11 140	0	-11 140
Ostatní	0	0	-5 207	0	-5 207	0	-5 207
Dividenda	0	0	0	0	0	0	0
Převod do nerozděleného zisku	0	0	159 561	-159 561	0	0	0
31. 12. 2023	2 000	8 529	1 338 390	178 917	1 527 836	38 623	1 566 459

Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích za období končící 31. prosince 2023

Peněžní toky z provozní činnosti	Období končící 31. 12. 2023	Období končící 31. 12. 2022
Zisk za rok	184 903	197 489
Úpravy:		
Daň z příjmů vykázaná v hospodářském výsledku	126 168	76 408
Ztráta ze snížení hodnoty pohledávek	-4 792	3 164
Odpisy a amortizace dlouhodobých aktiv	6 768	7 562
Kurzový (zisk)/ztráta, netto	15 867	-7 253
Úrokový (zisk)/ztráta	157 715	77 821
Zisk/Ztráta z prodeje majetku	-2 472	-1 215
Vliv přecenění investičního majetku	-464 398	-355 760
Ostatní nepeněžní operace	28 498	-21 218
Změny pracovního kapitálu:		
Změna stavu pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	-16 264	176 598
Změna stavu zásob	-9 073	9 588
Změna stavu ostatních aktiv	4 217	-618
Změna stavu závazků z obchodního styku a jiných závazků	6 896	-1 039
Změna stavu rezerv	24	2 136
Změna stavu ostatních pasiv	8 258	6 374
Peněžní toky vytvořené z provozních operací	42 315	170 037
Zaplacená daň z příjmů	-1 161	929
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti	41 154	170 966
Peněžní toky z investiční činnosti		
Poskytnuté půjčky	-257 752	-571 943
Příjmy z poskytnutých půjček	703 347	176 390
Přijaté úroky z poskytnutých půjček	44 212	509
Výdaje za nabytí investičního majetku	-1 217 366	-387 080
Výdaje za nabytí podílu ve společných podnicích	-50 541	0
Výdaje za nabytí ostatního dlouhodobého majetku	-97 540	-8 367
Příjmy z prodeje investičního majetku	2 472	0
Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti	-837 169	-790 491
Peněžní toky z financování		
Příjmy z emise dluhopisů	1 221 739	1 266 709
Splátky dluhopisů	-230 900	-387 620
Úhrada nákladů na emisi dluhových nástrojů	-15 121	-12 318
Příjmy z výpůjček a úvěrů	828 725	534 361
Splátky výpůjček a úvěrů	-236 925	-414 640
Zaplacené úroky	-240 260	-83 034
Vyplacené podíly na zisku	-40 000	-210 200
Čisté peněžní prostředky použité v rámci financování	1 287 258	693 258
Čistý přírůstek (+) / úbytek (-) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	455 243	73 733
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	178 672	104 939
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	633 915	178 672

Komentář k účetním výkazům za období končící 31. prosince 2023**1. VŠEOBECNÉ INFORMACE**

Společnost REDSTONE REAL ESTATE, a.s. (dále „Společnost“ nebo „Mateřská společnost“) vznikla dne 3. června 2015 zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10698.

Sídlo společnosti je: tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc.

IČO: 041 37 582.

Společnost je plátcem DPH.

Finanční údaje v této konsolidované účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korun českých (Kč), není-li dále uvedeno jinak.

Hlavní předmět činnosti

Hlavním předmětem činnosti mateřské společnosti je držba podílů v dceřiných společnostech a řízení a financování projektů v oblasti real estate v rámci skupiny REDSTONE REAL ESTATE.

Skupina REDSTONE REAL ESTATE se zabývá developerskou činností, zejména výstavbou obchodních center, logistických a skladovacích hal, rezidenčních a administrativních budov a investiční činností do výnosových nemovitostí

Účetní období

Běžné účetní období: 1. ledna 2023–31. prosince 2023

Srovnatelné účetní období: 1. ledna 2022–31. prosince 2022

Vlastníci společnosti

Společnost REDSTONE REAL ESTATE, a.s. byla v období od 1. 1. 2022 do 9. 2. 2022 vlastněna akcionáři

- Richardem Morávkem s vlastnickým podílem 60%
- PERRARUS PLUS a.s. (100% akcionář Richard Morávek) s vlastnickým podílem 40%

Od 10. 2. 2022 byli akcionáři společnosti REDSTONE REAL ESTATE a.s.

- PERRARUS PLUS a.s. (100% akcionář Richard Morávek) s vlastnickým podílem 40%
- IL INVEST a.s. s vlastnickým podílem 36%
- Mgr. Martin Tomeš, r.č. 801224/3393, bytem Rooseveltova 752/122, 779 00 Olomouc, jakožto svěřenský správce svěřenského fondu PH PRIVATE TRUST, svěřenský fond, IČO: 079 59 214 s vlastnickým podílem 24 %.

Orgány společnosti

Předseda představenstva společnosti k 31. prosinci 2023 je Richard Morávek, datum vzniku členství 21. prosince 2023.

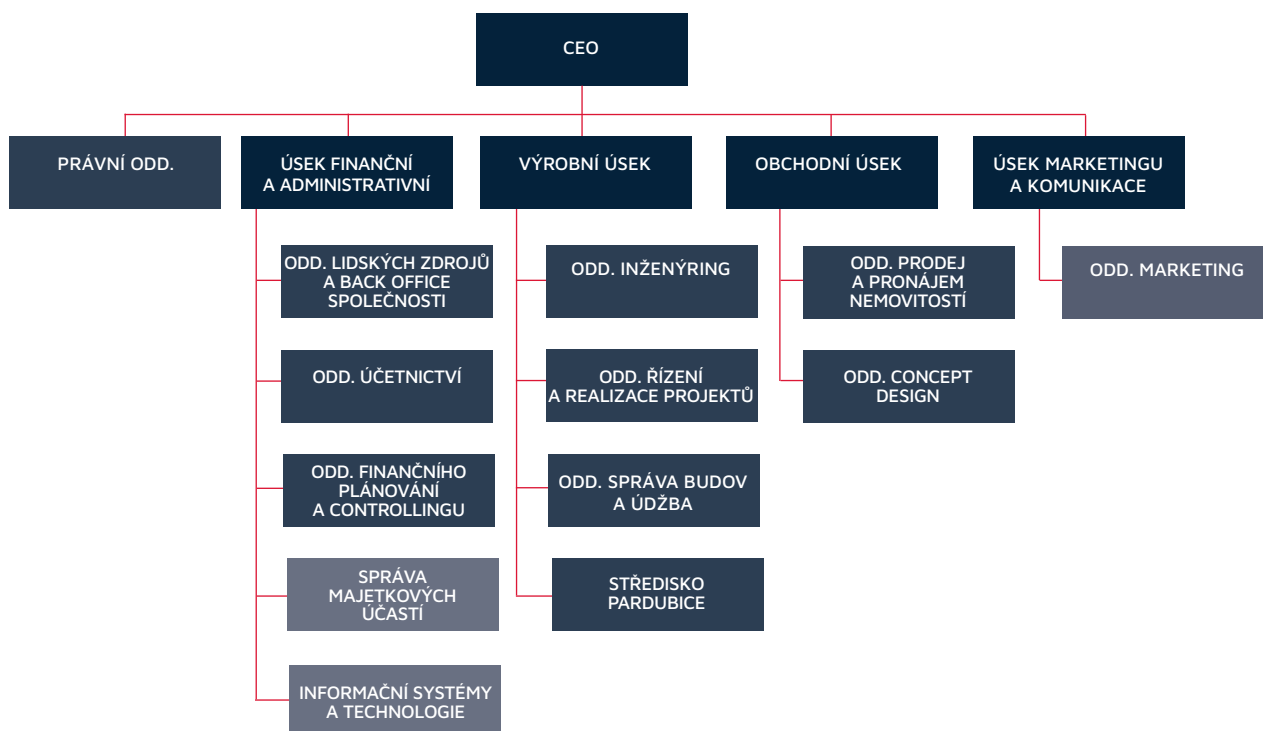
Členem představenstva společnosti k 31. prosinci 2023 je Silvie Talpová, datum vzniku členství 21. prosince 2023.

Společnost zastupují oba členové představenstva společně.

Členem dozorčí rady společnosti k 31. prosinci 2023 je Helena Morávková, datum vzniku členství 23. února 2017.

Organizační struktura

Společnost má následující organizační strukturu. Tato struktura je platná také pro celou skupinu REDSTONE REAL ESTATE, jelikož řízení dceřiných společností je centralizováno.



Účetní jednotka zhodnotila možné dopady války mezi Ukrajinou a Ruskou federací a dopady s tím souvisejících sankcí. Vzhledem k faktu, že účetní jednotka nemá žádné transakce s entitami ani v jedné z těchto zemí, jsou možné dopady tohoto konfliktu spatřovány pouze v rovině obecně rostoucích cen energií a paliv, jež neovlivňují schopnost nepřetržitého trvání účetní jednotky.

2. DEFINICE KONSOLIDAČNÍHO CELKU, SYSTÉMU KONSOLIDACE A KONSOLIDAČNÍCH METOD

A) Názvy a adresy ovládaných společností zahrnutých do konsolidačního celku

Následující společnosti byly zahrnuty do konsolidačního celku za období končící 31. 12. 2023:

Jméno společnosti	Adresa	Hlavní činnost	Vlastnický podíl k 31.12.2023
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 04137582	Společnost zajišťující obchodní, ekonomické a právní řízení skupiny	100 %
RSRE INVEST a.s.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 06334989	Společnost zajišťující financování skupiny	100 %
REDSTONE INVEST a.s.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 06671691	Společnost zajišťující financování skupiny	100 %
REDSTONE MANAGMENT s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 05629357	Servisní společnost skupiny	100 %
Rezidence Chomoutov s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 06298389	Developmentová společnost	100 %
REDSTONE NOVEMBER s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 06298397	Developmentová společnost	100 %
KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 07513810	Developmentová společnost	100 %
REDSTONE FUTURE s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 07887582	Developmentová společnost	100 %
REDSTONE POWER s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 07436271	Developmentová společnost	100 %
REDSTONE HOUSE s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 07436394	Developmentová společnost	100 %
YCF Czech, s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 05628199	Sub-holdingová společnost	100 %
REDSTONE Smart Park s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 07888201	Sub-holdingová společnost	100 %
Galerie Pernerka s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 07436611	Developmentová společnost	100 %
Envelopa Office Center s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 02070332	Developmentová společnost	100 %
REDSTONE VISION s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 07887841	Sub-holdingová společnost	100 %
CHATEAU ESCOT s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 06820964	Sub-holdingová společnost	89,8 %
SOCIETE DU CHATEAU D'ESCOT	3 ROUTE DE PLASSAN, 33340 LEPARRE, MEDOC	Společnost vlastníci vinice a produkci vína	100 %
REDSTONE FINANCE a.s.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PŠČ 779 00, IČO: 08826323	Vnitroskupinová banka	
CHATEAU ESCOT s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PŠČ 779 00, IČO: 06820964	Sub-holdingová společnost	89,8 %
SOCIETE DU CHATEAU D'ESCOT	3 ROUTE DE PLASSAN, 33340 LEPARRE, MEDOC	Společnost vlastníci vinice a produkci vína	100 %
REDSTONE FINANCE a.s.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PŠČ 779 00, IČO: 08826323	Vnitroskupinová banka	100 %
NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PŠČ 779 00, IČO: 08999911	Sub-holdingová společnost	100 %
Rezidence Kašparova s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PŠČ 779 00, IČO: 05866049	Developmentová společnost	100 %
Řeporyje Nature s.r.o.	Praha 9, Marty Krásové 923/9, Čakovice, 196 00, IČO: 11977159	Developmentová společnost	66,6 %
East Park Olomouc a.s.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PŠČ 779 00, IČO: 27829995	Developmentová společnost	100 %
Pernerka Hotel s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PŠČ 779 00, IČO: 17194512	Developmentová společnost	100 %
Nové Vítkovice s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PŠČ 779 00, IČO: 17180783	Developmentová společnost	100 %
Next Age Media s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 17951356	Mediaální společnost	100 %
REDSTONE ENERGY s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 19409605	Sub-holdingová společnost	100 %

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SESTAVENÁ K 31. PROSINCI 2023 V SOULADU S ÚČETNÍMI STANDARDY IFRS VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EVROPSKOU UNIÍ

ZMĚNY V KONSOLIDAČNÍM CELKU V ROCE 2023

Konsolidační metody byly použity v souladu s pravidly konsolidace konsolidované skupiny – v případě všech dceřiných podniků byla použita metoda plné konsolidace.

V roce 2023 byla založena společnost Next Age Media s.r.o. a společnost REDSTONE ENERGY s.r.o.

Následující společnosti byly zahrnuty do konsolidačního celku za období končící 31.12.2022:

Jméno společnosti	Adresa	Hlavní činnost	Vlastnický podíl k 31.12.2023
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 04137582	Společnost zajišťující obchodní, ekonomické a právní řízení skupiny	100 %
RSRE INVEST a.s.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 06334989	Společnost zajišťující financování skupiny	100 %
REDSTONE INVEST a.s.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 06671691	Společnost zajišťující financování skupiny	100 %
REDSTONE MANAGMENT s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 05629357	Servisní společnost skupiny	100 %
SALER a.s. "v likvidaci"	Olomouc, tř. Svobody 956/31, 779 00, IČO: 26031281	Sub-holdingová společnost	100 %
CENTRUM BUS Pardubice s.r.o. "v likvidaci"	Olomouc, tř. Svobody 956/31, 779 00, IČO: 04616375	Sub-holdingová společnost	100 %
Rezidence Chomoutov s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 06298389	Developmentová společnost	100 %
REDSTONE NOVEMBER s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 06298397	Developmentová společnost	100 %
KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 07513810	Developmentová společnost	100 %
REDSTONE FUTURE s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 07887582	Developmentová společnost	100 %
REDSTONE POWER s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 07436271	Developmentová společnost	100 %
REDSTONE HOUSE s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 07436394	Developmentová společnost	100 %
YCF Czech, s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 05628199	Sub-holdingová společnost	100 %
REDSTONE CENTER s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 07888201	Developmentová společnost	100 %
Galerie Pernerka s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 07436611	Developmentová společnost	100 %
Envelopa Office Center s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 02070332	Developmentová společnost	100 %
REDSTONE VISION s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 07887841	Sub-holdingová společnost	100 %
CHATEAU ESCOT s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 06820964	Sub-holdingová společnost	89,8 %
SOCIETE DU CHATEAU D'ESCOT	3 ROUTE DE PLASSAN, 33340 LEPARRE, MEDOC	Společnost vlastníci vinice a produkci vína	100 %
REDSTONE FINANCE a.s.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 08826323	Vnitroskupinová banka	100 %
NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 08999911	Developmentová společnost	100 %
Rezidence Kašparova s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 05866049	Developmentová společnost	100 %
Řeporyje Nature s.r.o.	Praha 9, Marty Krásové 923/9, Čakovice, 196 00, IČO: 11977159	Developmentová společnost	66,6 %
East Park Olomouc a.s.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 27829995	Developmentová společnost	100 %
Pernerka Hotel s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 17194512	Developmentová společnost	100 %
Nové Vítkovice s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 17180783	Developmentová společnost	100 %

DEFINICE DCEŘINÉHO PODNIKU

Dceřiné podniky jsou účetní jednotky, v nichž má mateřská společnost kontrolu.

Investor ovládá jednotku, do níž investoval, pokud je vystaven variabilním výnosům nebo na ně má právo na základě své angažovanosti v této jednotce a může tyto výnosy prostřednictvím své moci nad ní ovlivňovat.

B) Rozvahový den společností skupiny

Účetní závěrka společností skupiny byla sestavena k datu a za rok končící 31. prosince 2023.

3. APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) PŘIJATÝCH PRO POUŽITÍ V EU**3.1. PRVOTNÍ APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH ÚČETNÍCH STANDARDŮ IFRS, KTERÉ JSOU V ÚČINNOSTI V BĚŽNÉM OBDOBÍ**

V běžném období Skupina poprvé použila nový standard a několik úprav stávajících účetních standardů IFRS, které byly vydány Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a schváleny pro použití v EU a jsou povinně účinné v Evropské unii pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo po tomto datu:

Standard	Název
IFRS 17	Nový standard IFRS 17 Pojistné smlouvy včetně úprav z června 2020 a prosince 2021
Úpravy IAS 1	Zveřejňování účetních pravidel
Úpravy IAS 8	Definice účetních odhadů
Úpravy IAS 12	Odložená daň vztahující se k aktivům a závazkům plynoucím z jediné transakce
Úpravy IAS 12	Mezinárodní daňová reforma – modelová pravidla druhého pilíře

Standard IFRS 17 se na Skupinu nevztahuje. Zahájení dodržování výše uvedených úprav stávajících standardů nemělo žádný významný dopad na zveřejnění či částky uvedené v této účetní závěrce.

3.2. NOVÉ NOVELIZOVANÉ ÚČETNÍ STANDARDY IFRS VYDANÉ IASB A PŘIJATÉ EU, KTERÉ ZATÍM NEJSOU ÚČINNÉ

K datu schválení této účetní závěrky Skupina neaplikovala následující úpravy stávajících účetních standardů IFRS, které byly vydány radou IASB a schváleny pro použití v EU, ale dosud nenabýly účinnosti:

Standard	Název	Datum účinnosti
Úpravy IFRS 16	Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu	1. ledna 2024
Úpravy IAS 1	Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé a Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé – odložení data účinnosti	1. ledna 2024
Úpravy IAS 1	Dlouhodobé závazky s kovenanty	1. ledna 2024

Dle odhadů vedení Společnosti nebude mít přijetí těchto úprav stávajících standardů v období, kdy budou použity poprvé, významný dopad na účetní závěrku Skupiny.

3.3. NOVÉ A NOVELIZOVANÉ ÚČETNÍ STANDARDY IFRS VYDANÉ IASB, ALE DOSUD NEPŘIJATÉ EU

V současné době se podoba účetních standardů IFRS přijatá Evropskou unií výrazně neliší od podoby standardů schválených radou IASB. Výjimkou jsou následující nové standardy a úpravy stávajících standardů, které nebyly k datu schválení účetní závěrky schváleny k používání v EU (data účinnosti uvedené níže jsou pro IFRS vydané radou IASB):

Standard	Název	Stav schvalování v EU
IFRS 18	Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce (datum účinnosti dle IASB: 1. ledna 2027)	V EU dosud nepřijato
Úpravy IFRS 10 a IAS 28	Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a přidruženým nebo společným podnikem a další úpravy (datum účinnosti bylo radou IASB odloženo na neurčito)	Schvalování pro použití v EU bylo odloženo
Úpravy IAS 7 a IFRS 7	Ujednání o dodavatelském financování (datum účinnosti dle IASB: 1. ledna 2024)	V EU dosud nepřijato
Úpravy IAS 21	Nedostatečná směnitelnost (datum účinnosti dle IASB: 1. ledna 2025)	V EU dosud nepřijato

Dle předběžných odhadů vedení Společnosti nebude mít dodržování těchto úprav stávajících standardů a nového standardu IFRS 18 v období, kdy budou použity poprvé, významný dopad na účetní závěrku Skupiny.

4. DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

4.1. PROHLÁŠENÍ O SHODĚ

Tato konsolidovaná účetní závěrka je sestavena v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijaté Evropskou Unií (dále v textu „účetní standardy IFRS“) za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023, kdy končí finanční rok společnosti.

4.2. VÝCHODISKA SESTAVOVÁNÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen kromě investičního majetku a vybraných finančních nástrojů, které jsou oceněny přeceněnými hodnotami nebo reálnými hodnotami, ke konci každého účetního období, jak je uvedeno níže v účetních pravidlech.

Historická cena obecně vychází z reálné hodnoty protihodnoty poskytnuté výměnou za zboží a služby. Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění, bez ohledu na to, zda je cena pozorovatelná nebo odhadována za použití jiné oceňovací techniky. Při stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku se berou v úvahu takové charakteristiky aktiva či závazku, které by účastníci trhu zohlednili při oceňování aktiva či závazku ke dni ocenění. Reálná hodnota pro účely ocenění a/nebo zveřejnění v této konsolidované účetní závěrce se stanovuje takovýmto způsobem, s výjimkou transakcí spočívajících v úhradách vázaných na akcie v oblasti působnosti IFRS 2 Úhrady vázané na akcie, leasingových transakcí upravených standardem IFRS 16 Leasingy a ocenění, které vykazují určité společné rysy s reálnou hodnotou, avšak reálnou hodnotou není, jako je čistá realizovatelná hodnota dle IAS 2 Zásoby nebo hodnota z užívání dle IAS 36 Snížení hodnoty aktiv. Pro účely účetního výkaznictví se ocenění reálnou hodnotou dále rozděluje na úroveň 1, 2 a 3 na základě míry, do které jsou vstupy pro ocenění reálnou hodnotou pozorovatelné, a na základě celkové významnosti vstupů pro ocenění reálnou hodnotou:

- **Úroveň 1** – vstupy představují kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro stejná aktiva či závazky, na které má účetní jednotka ke dni ocenění přístup.
- **Úroveň 2** – vstupy zde představují jiné vstupy než kótované ceny vymezené úrovní 1, které jsou pro dané aktivum či závazek přímo či nepřímo pozorovatelné.
- **Úroveň 3** – vstupy vztahující se k danému aktivu či závazku, které nejsou přímo pozorovatelné. V dalším textu jsou uvedena základní účetní pravidla.

4.3. VÝCHODISKA PRO KONSOLIDACI

Konsolidovaná účetní závěrka obsahuje účetní závěrku společnosti a subjektů (včetně strukturovaných jednotek a jejich dceřiných podniků), které kontroluje. Kontroly je dosaženo v případě, že společnost:

- má moc nad jednotkou, do níž bylo investováno;
- je vystavena variabilním výnosům nebo má právo na tyto výnosy na základě své angažovanosti v jednotce, do níž investovala, a
- má schopnost využívat moc nad jednotkou, do níž bylo investováno, k ovlivnění výše svých výnosů.

Společnost opětovně posoudí, zda má kontrolu nad jednotkou, do níž bylo investováno, či nikoliv, pokud skutečnosti a okolnosti naznačují, že došlo ke změně jedné či více složek kontroly uvedených výše.

Pokud společnost disponuje méně než většinou hlasovacích práv jednotky, do níž bylo investováno, má moc nad jednotkou v případě, že hlasovací práva jsou dostačující pro to, aby získala faktickou schopnost jednostranně řídit relevantní činnosti jednotky, do níž bylo investováno. Společnost zohlední veškeré relevantní skutečnosti a okolnosti při zvažování toho, zda hlasovací práva společnosti v jednotce, do níž bylo investováno, jsou dostatečná pro získání moci či nikoliv, což zahrnuje:

- velikost podílu společnosti na hlasovacích právech v závislosti na velikosti a rozložení podílů ostatních držitelů hlasovacích práv
- potenciální hlasovací práva držená společností, ostatními držiteli hlasovacích práv nebo jinými stranami
- práva vyplývající z dalších smluvních ujednání
- veškeré další skutečnosti a okolnosti, které naznačují, že společnost aktuálně má či nemá schopnost řídit relevantní činnosti v okamžiku, kdy je třeba učinit rozhodnutí, včetně volebních schémát na předchozích valných hromadách akcionářů.

Konsolidace dceřiného podniku začíná v okamžiku, kdy společnost získá kontrolu nad dceřiným podnikem, a končí okamžikem, kdy společnost kontrolu nad dceřiným podnikem ztratí. Konkrétně jsou výnosy a náklady dceřiného podniku nabytého či prodaného během roku zahrnuty v konsolidovaném výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku od data, kdy společnost získá kontrolu, do data, kdy společnost přestane dceřiný podnik kontrolovat.

Zisk nebo ztráta a všechny složky ostatního úplného výsledku jsou přiřazeny vlastníkům společnosti a nekontrolním podílům. Celkový úplný výsledek dceřiných

podniků je přiřazen vlastníkům společnosti a nekontrolním podílům, přestože by to vedlo k tomu, že nekontrolní podíly budou mít záporný zůstatek.

V případě potřeby jsou provedeny úpravy účetních závěrek dceřiných podniků s cílem zharmonizovat jejich účetní politiky s účetními politikami Skupiny.

Všechny vnitroskupinová aktiva, závazky, vlastní kapitál, výnosy, náklady a peněžní toky související s transakcemi mezi členy Skupiny byly při konsolidaci vyloučeny.

Změny ve vlastnických podílech Skupiny v dceřiných podnicích

Změny ve vlastnických podílech Skupiny v dceřiných podnicích, které nevedou ke ztrátě ovládnutí, jsou zaúčtovány jako transakce s vlastním kapitálem. Účetní hodnoty podílů Skupiny a nekontrolních podílů jsou upraveny tak, aby zohledňovaly změny v relativních podílech v dceřiných podnicích. Všechny případné rozdíly mezi částkou, o níž jsou upraveny nekontrolní podíly, a reálnou hodnotou vyplacené nebo přijaté protihodnoty jsou zachyceny přímo ve vlastním kapitále a přiřazeny vlastníkům společnosti.

Jestliže Skupina ztratí kontrolu nad dceřiným podnikem, zisk či ztráta je vykázán v hospodářském výsledku a je vypočítán jako rozdíl mezi i) souhrnem reálné hodnoty přijaté protihodnoty a reálné hodnoty všech případných podílů, které si Skupina ponechává, a ii) předchozí účetní hodnotou aktiv (včetně goodwillu) a závazků dceřiného podniku a všech nekontrolních podílů. Všechny částky zaúčtované dříve v ostatním úplném výsledku v souvislosti s tímto dceřiným podnikem jsou zaúčtovány tak jakoby Skupina přímo související aktiva či závazky dceřiného podniku prodala (tzn. jsou reklasifikovány do hospodářského výsledku nebo převedeny přímo do jiné kategorie vlastního kapitálu v souladu s příslušnými účetními standardy IFRS). Reálná hodnota všech případných investic, které si Skupina v bývalém dceřiném podniku ponechává, k datu ztráty ovládnutí je považována za reálnou hodnotu při prvotním zachycení k následnému zaúčtování dle standardu IFRS 9, nebo případně za pořizovací náklad při prvotním zachycení investice do přidruženého podniku nebo společného podniku.

4.4. PODNIKOVÉ KOMBINACE

Akvizice podniků se účtují pomocí metody akvizice. Převedená protihodnota při podnikové kombinaci je oceněna reálnou hodnotou, která je vypočítána jako součet reálných hodnot k datu akvizice aktiv převedených Skupinou, závazků Skupiny vzniklým dřívejším vlastníkům nabývaného podniku a podílů vydaných Skupinou výměnou za ovládnutí nabývaného podniku. Náklady spojené s akvizicí jsou zachyceny v okamžiku vzniku v hospodářském výsledku.

Získaná identifikovatelná aktiva a přijaté závazky jsou vykázány ve své reálné hodnotě, s následujícími výjimkami:

- odložené daňové pohledávky nebo závazky a aktiva a závazky související s ujednáními o zaměstnaneckých požitcích jsou vykázány a oceněny v souladu se standardem IAS 12 Daně ze zisku, respektive se standardem IAS 19 Zaměstnanecké požitky
- závazky nebo kapitálové nástroje související s dohodami o úhradách vázaných na akcie v nabývaném podniku nebo dohodami o úhradách vázaných na akcie Skupiny nahrazujícími dohody o úhradách vázaných na akcie v nabývaném podniku jsou k datu akvizice oceněny v souladu se standardem IFRS 2 Úhrady vázané na akcie
- aktiva (nebo vyřazované skupiny), která jsou klasifikována jako držená k prodeji v souladu se standardem IFRS 5 Dlouhodobá aktiva držená k prodeji a ukončené činnosti, jsou oceněna v souladu s tímto standardem.

Nekontrolní podíly, které jsou aktuálními vlastnickými podíly a opravňují své držitele k poměrnému podílu na čistých aktivech účetní jednotky v případě likvidace, mohou být při prvotním zachycení oceněny reálnou hodnotou, nebo poměrným podílem nekontrolních podílů na vykázaných identifikovatelných čistých aktivech nabývaného podniku. Východisko ocenění lze volit individuálně pro každou konkrétní akvizici. Ostatní typy nekontrolních podílů se oceňují reálnou hodnotou, nebo je-li to možné, na základě stanoveném jiným účetním

4.5. PODÍLY VE SPOLEČNÝCH PODNICÍCH

Společný podnik je společné ujednání, v němž strany, které spoluovládají toto ujednání, mají práva na čistá aktiva tohoto ujednání. Spoluovládání je smluvně dohodnuté sdílení kontroly nad ujednáním, které existuje, když rozhodnutí o relevantních činnostech vyžadují jednomyslný souhlas stran, které sdílejí kontrolu.

Hospodářský výsledek, aktiva a závazky přidružených podniků či společných podniků byly v této účetní závěrce zachyceny ekvivalenční metodou.

Podle ekvivalenční metody se při prvotním vykázání investice do přidružených nebo společných podniků vykazují v konsolidovaném výkazu o finanční pozici v pořizovací ceně a následně jsou upraveny o podíly skupiny na zisku nebo ztrátě a ostatním úplném výsledku přidruženého nebo společného podniku. Pokud podíl skupiny na ztrátách přidruženého nebo společného podniku převyšuje podíl skupiny v daném přidruženém nebo společném podniku (včetně všech dlouhodobých účastí, které jsou v podstatě součástí čisté investice skupiny v tomto přidruženém nebo společném podniku),

skupina přestane svůj podíl na dalších ztrátách vykazovat. Další ztráty se vykazují pouze v případech, kdy skupině vznikly právní nebo mimosmluvní závazky nebo kdy skupina zaplatila jménem přidruženého nebo společného podniku.

Investice do přidruženého nebo společného podniku se účtuje pomocí ekvivalenční metody od data, k němuž se jednotka, do níž bylo investováno, stane přidruženým podnikem či společným podnikem. Při pořízení investice do přidruženého podniku nebo společného podniku se jakýkoliv přebytek pořizovacího nákladu akvizice nad podílem skupiny na čisté reálné hodnotě identifikovatelných aktiv a závazků jednotky, do níž bylo investováno, vykazuje jako goodwill, který se zahrnuje do účetní hodnoty investice. Jakýkoliv přebytek podílu skupiny na čisté reálné hodnotě identifikovatelných aktiv a závazků nad pořizovacím nákladem akvizice se po opětovném posouzení vykáže okamžitě v hospodářském výsledku období, ve kterém byla investice pořízena.

Skupina přestane používat ekvivalenční metodu od data, kdy investice přestane být přidruženým podnikem nebo společným podnikem. Pokud si skupina ponechává podíl v dřívějších přidružených či společných podnicích a ponechaný podíl je finančním aktivem, skupina oceňuje veškeré ponechané podíly reálnou hodnotou k tomuto datu a tato reálná hodnota je považována za reálnou hodnotu při prvotním zaúčtování finančního aktiva v souladu s IFRS 9. Rozdíl mezi účetní hodnotou přidruženého nebo společného podniku k datu ukončení používání ekvivalenční metody a reálnou hodnotou veškerých ponechaných podílů a zisků z prodeje části podílu v přidruženém nebo společném podniku je součástí určení zisku nebo ztráty z prodeje přidruženého nebo společného podniku. Navíc skupina zachytí všechny částky dříve uznané v ostatním úplném výsledku v souvislosti s tímto přidruženým podnikem, jako kdyby přidružený podnik přímo pozbyl související aktiva nebo závazky. Proto pokud by zisk nebo ztráta dříve zachycené v ostatním úplném výsledku tímto přidruženým nebo společným podnikem byly reklasifikovány do hospodářského výsledku při vyřazení souvisejících aktiv nebo závazků, skupina reklasifikuje zisk nebo ztrátu z vlastního kapitálu do hospodářského výsledku (jako reklasifikační úpravu), když dojde k prodeji přidruženého nebo společného podniku. Pokud skupina zmenší svůj vlastnický podíl v přidruženém nebo společném podniku, avšak bude i nadále využívat ekvivalenční metodu, pak reklasifikuje do hospodářského výsledku tu část zisku nebo ztráty, která byla dříve vykázána v ostatním úplném výsledku a která se vztahuje k tomuto zmenšení vlastnického podílu, pokud by byly tento zisk nebo ztráta reklasifikovány do hospodářského výsledku při prodeji souvisejících aktiv nebo závazků.

4.6. INVESTIČNÍ MAJETEK

Investice do nemovitostí je nemovitost držená za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití jako investice do nemovitostí). Investice do nemovitostí se prvotně ocení na úrovni pořizovacích nákladů, které zahrnují i vedlejší náklady spojené s pořízením nemovitosti. Po prvotním vykázání se investice do nemovitostí oceňují reálnou hodnotou. Veškeré podíly Skupiny na nemovitostech držené na základě operativního leasingu s cílem získat příjem z nájemného nebo za účelem zhodnocení se účtují jako investice do nemovitostí a jsou oceněny pomocí modelu reálné hodnoty. Zisky a ztráty ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí se zahrnou do hospodářského výsledku v období, ve kterém k nim došlo.

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z používání a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užítky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitostí (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do hospodářského výsledku v období, ve kterém je nemovitost odúčtována.

Investice do nemovitostí jsou účtovány v reálné hodnotě. Portfolio investic do nemovitostí oceňuje nejméně jednou ročně externí nezávislý odhadce, který má příslušnou uznávanou odbornou kvalifikaci a aktuální zkušenosti s lokalitou a kategorií nemovitostí, které jsou oceňovány, nebo interním modelem přecenění vypracovaným investičním manažerem skupiny.

Ocenění nezávislým odhadcem pro všechny projekty ve vlastnictví skupiny více než jeden rok bylo obdrženo k 31. prosinci 2023 a bylo začleněno do konsolidované účetní závěrky skupiny sestavené podle účetních standardů IFRS. V případě, že je dle našeho názoru reálná hodnota investičního majetku nižší než dle posudku nezávislého odhadce, je použita jako reálná hodnota, hodnota nižší. Reálná hodnota je definována jako cena, která by byla získána prodejem aktiva v běžné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění.

Ocenění reálnou hodnotou u všech investic do nemovitostí bylo zařazeno do kategorie reálné hodnoty na úrovni 3.

Ocenění jsou sestavována na základě posouzení úhrnu pohledávek čistého ročního nájemného z nemovitostí, a je-li to relevantní, souvisejících nákladů. Výnos, který odráží rizika obsažená v čistých peněžních tocích, se poté použije na čisté roční nájemné a provede se ocenění nemovitosti.

Ocenění zohledňují (dle relevance) typ nájemců, kteří nemovitost skutečně využívají nebo jsou odpovědní za plnění nájemních závazků nebo pravděpodobně

budou nemovitost využívat po pronájmu neobsazeného ubytování, a obecné vnímání jejich bonity na trhu; rozdělení odpovědnosti za údržbu a pojištění mezi pronajímatele a nájemce; a zbývající životnost nemovitosti. Předpokládá se, že jakmile probíhá revize nájemného nebo obnova nájmu s předpokládaným zvýšením, které začne platit v budoucnu, byla platným způsobem a v řádné lhůtě podána veškeré oznámení, popř. příslušná protioznámení.

Veškeré zisky nebo ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty jsou vykazovány v konsolidovaném výkazu zisků a ztrát a úplného výsledku na řádku Zisk z přecenění investičního majetku.

4.7. DLOUHODOBÁ AKTIVA DRŽENÁ K PRODEJI

Dlouhodobá aktiva a vyřazované skupiny aktiv a závazků se klasifikují jako držená k prodeji, pokud bude jejich účetní hodnota zpětně získána primárně prodejní transakcí spíše než pokračujícím užíváním. Tato podmínka se považuje za splněnou, když je dlouhodobé aktivum (nebo vyřazovaná skupina) k dispozici pro okamžitý prodej v jeho současném stavu, pokud se jedná pouze o podmínky obvyklé pro prodej takového aktiva (či vyřazované skupiny) a pokud je prodej aktiva vysoce pravděpodobný. Vedení musí usilovat o realizaci prodeje a zároveň musí být splnění podmínek pro uznání dokončení prodeje očekáváno do jednoho roku od data klasifikace.

Jestliže se Skupina zavázala realizovat plán prodeje a jeho realizace povede ke ztrátě ovládnání dceřiného podniku, jsou všechna aktiva a všechny závazky tohoto dceřiného podniku klasifikovány jako držené k prodeji, pokud jsou splněna kritéria popsaná výše, a to bez ohledu na to, zda si Skupina ponechá v bývalém dceřiném podniku po prodeji nekontrolní podíl. Dlouhodobá aktiva (a vyřazované skupiny) držená k prodeji se oceňují nižší z jejich účetní hodnoty a reálné hodnoty snížené o náklady související s prodejem. K 31. 12. 2023 ani 31. 12. 2022 Skupina neevidovala žádná aktiva k prodeji.

4.8. FUNKČNÍ A PREZENTAČNÍ MĚNA

Tato konsolidovaná účetní závěrka je prezentována v korunách českých, což je funkční měna společnosti skupiny vyjma SOCIETE DU CHATEAU D'ESCOT, které má funkční měnu EUR. Veškeré údaje prezentované v korunách českých byly zaokrouhleny na nejbližší tisíce, není-li uvedeno jinak.

4.9. ÚČTOVÁNÍ VÝNOSŮ

Společnost rozeznává následující typy výnosů:

1. Výnosové úroky

Výnosové úroky z finančních aktiv se vykážejí, pokud je pravděpodobné, že ekonomické užítky poplynou do

společnosti a částku výnosů bude možné spolehlivě ocenit. Časové rozlišení výnosových úroků se uskuteční s ohledem na neuhrazenou jistinu, přičemž se použije příslušná efektivní úroková míra, tj. úroková míra, která bude přesně diskontovat odhadované budoucí peněžní příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva na jeho čistou účetní hodnotu.

2. Výnosy z prodeje výrobků a služeb

Výnosy ze smlouvy o poskytování služeb se vykazují s odkazem na stupeň dokončení smlouvy. Stupeň dokončení smlouvy se určuje takto:

- Výnosy z časových a materiálových smluv se vykazují na základě smluvních sazeb podle počtu odpracovaných hodin a přímých nákladů, které vznikly při poskytování služeb.
- Výnosy z pronájmu se vykazují na základě smluvního ujednání na akruální bázi.

3. Výnosy z prodeje investičního majetku a cenných papírů k obchodování

Výnosy z prodeje investičního majetku se vykazují v souladu s podstatou příslušné smlouvy (pokud je pravděpodobné, že ekonomické užítky poplynou do Společnosti a částka výnosu může být spolehlivě oceněna).

Výnosy se oceňují na základě protihodnoty, na niž má Společnost podle očekávání nárok podle smlouvy se zákazníkem. Společnost vykazuje výnosy, jakmile převede kontrolu nad výrobkem, zbožím či službou zákazníkovi. V souladu s principy IFRS 15 stanovuje Společnost výnosy v souladu s následujícím pětikrokovým procesem:

- krok 1: Identifikace smlouvy se zákazníkem.
- krok 2: Identifikace závazků k plnění ve smlouvě.
- krok 3: Určení transakční ceny.
- krok 4: Alokace transakční ceny na závazky k plnění.
- krok 5: Rozpoznání výnosu na základě (s)plnění závazku k plnění.

4.10. CIZÍ MĚNY

Při sestavování konsolidované účetní závěrky společnosti se transakce v jiné měně, než je funkční měna společnosti (cizí měna), vykazují za použití měnového kurzu platného k datu transakce. Ke každému konci účetního období se peněžní položky v cizí měně přepočítávají za použití měnového kurzu k tomuto datu. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití měnového kurzu platného k datu určení reálné hodnoty. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají. Pro účely sestavení konsolidovaných výkazů skupiny, které se sestavují v českých korunách, se vstupní data (výkazy / obrátové předvahy) dceřiných společností,

kteř vedou své účetnictví v jiné měně přepočítají následujícím způsobem. Rozvahové položky se k rozvahovému dni přepočtou za použití měnového kurzu k rozvahovému dni, výsledkové položky pak za použití měnového kurzu průměrného za účetní období. Kurzové rozdíly z peněžních položek se vykazují v konsolidovaném hospodářském výsledku v období, ve kterém vznikly.

4.11. POZEMKY, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ

Veškeré stavby, pozemky, budovy a zařízení, které nejsou klasifikovány jako investiční majetek jsou vykazovány v pořizovací ceně snížené o opravy a ztráty ze snížení hodnoty (viz bod přílohy 4.12) a prezentovány v řádku ostatní dlouhodobý majetek. Pořizovací cena zahrnuje výdaje, které jsou přímo přiřaditelné pořízení aktiva. Cena aktiv vytvořených vlastní činností zahrnuje náklady na materiál, přímé osobní náklady a veškeré ostatní náklady přímo přiřaditelné uvádění aktiv do provozního stavu pro jejich zamýšlené použití, počáteční odhad, pokud existuje, nákladů na demontáž a odstranění položek budov a uvedení do původního stavu staveniště, kde jsou umístěny, kapitalizované výpůjční náklady a příslušnou poměrnou část výrobní režie.

Pokud se využití nemovitostí změní z nemovitostí využívaných vlastníkem na investice do nemovitostí, nemovitosti se přecení reálnou hodnotou a reklasifikují jako investice do nemovitostí. Veškeré zisky a ztráty z přecenění jsou účtovány jako přecenění podle IAS 16, přičemž zisky se účtují do ostatního úplného výsledku s výjimkou případů zrušení předchozího snížení hodnoty stejné nemovitosti; v tomto případě se účtují do hospodářského výsledku. Veškeré ztráty vzniklé v souvislosti s přeceněním jsou účtovány do hospodářského výsledku za dané účetní období.

Mají-li jednotlivé části položky pozemků, budov a zařízení různou životnost, účtují se jako samostatné položky pozemků, budov a zařízení.

Odpisy se vykazují do hospodářského výsledku lineárně během odhadované životnosti zařízení.

Skupina vykazuje v zůstatkové hodnotě položky pozemků, budov a zařízení náklady na výměnu částí takové položky, jakmile takové náklady vzniknou a je pravděpodobné, že budoucí ekonomické přínosy představované touto položkou poplynou skupině, a náklady na položku lze spolehlivě ocenit. Účetní hodnota náhradní položky se odúčtuje. Veškeré ostatní náklady jsou vykazovány při vzniku ve výkazu o úplném výsledku.

4.12. SNÍŽENÍ HODNOTY HMOTNÝCH A NEHMOTNÝCH AKTIV

Ke konci každého účetního období Skupina posuzuje účetní hodnotu hmotných a nehmotných aktiv, aby určila, zda existují náznaky, že aktivum může mít sníženou hodnotu. Pokud jakýkoliv takový náznak existuje, odhadne se zpětně ziskatelná částka takového aktiva, aby se určil rozsah případných ztrát ze snížení jeho hodnoty. Pokud není možno určit zpětně ziskatelnou částku jednotlivého aktiva, Skupina stanoví zpětně ziskatelnou částku peněžotvorné jednotky, k níž aktivum náleží. Celopodniková aktiva se přiřadí k samostatné peněžotvorné jednotce, pokud lze určit rozumný a konzistentní základ pro jejich přiřazení. Jinak jsou celopodniková aktiva přiřazena k nejmenší skupině peněžotvorných jednotek, pro kterou je možné určit rozumný a konzistentní základ pro jejich přiřazení.

4.12. SNÍŽENÍ HODNOTY HMOTNÝCH A NEHMOTNÝCH AKTIV

Ke konci každého účetního období Skupina posuzuje účetní hodnotu hmotných a nehmotných aktiv, aby určila, zda existují náznaky, že aktivum může mít sníženou hodnotu. Pokud jakýkoliv takový náznak existuje, odhadne se zpětně ziskatelná částka takového aktiva, aby se určil rozsah případných ztrát ze snížení jeho hodnoty. Pokud není možno určit zpětně ziskatelnou částku jednotlivého aktiva, Skupina stanoví zpětně ziskatelnou částku peněžotvorné jednotky, k níž aktivum náleží. Celopodniková aktiva se přiřadí k samostatné peněžotvorné jednotce, pokud lze určit rozumný a konzistentní základ pro jejich přiřazení. Jinak jsou celopodniková aktiva přiřazena k nejmenší skupině peněžotvorných jednotek, pro kterou je možné určit rozumný a konzistentní základ pro jejich přiřazení.

Nehmotná aktiva s neurčitou dobou použitelnosti a nehmotná aktiva, která ještě nejsou používána, se testují na snížení jejich hodnoty alespoň jednou ročně a při každém náznaku možného snížení jejich hodnoty.

Zpětně ziskatelná částka se rovná reálné hodnotě aktiva snížené o náklady na prodej nebo hodnotě z užívání podle toho, která je vyšší. Při posuzování hodnoty z užívání se odhad budoucích peněžních toků diskontuje na jejich současnou hodnotu pomocí diskontní sazby před zdaněním, která vyjadřuje běžné tržní posouzení časové hodnoty peněz a specifická rizika pro dané aktivum, o které nebyly upraveny odhady budoucích peněžních toků.

Pokud je zpětně ziskatelná částka aktiva (nebo peněžotvorné jednotky) nižší než jeho účetní hodnota, sniží se účetní hodnota aktiva (nebo peněžotvorné jednotky) na jeho zpětně ziskatelnou částku. Ztráta ze snížení hodnoty se promítne přímo do hospodářského výsledku, ledaže je dané aktivum vedeno v přeceněné hodnotě. V takovém případě se ztráta ze snížení hod-

noty posuzuje jako snížení přebytku z přecenění tohoto aktiva.

Pokud se ztráta ze snížení hodnoty následně zruší, účetní hodnota aktiva (nebo peněžitovné jednotky) se zvýší na upravený odhad jeho zpětně získatelné částky, ale tak, aby zvýšená účetní hodnota aktiva nepřevýšila účetní hodnotu, která by byla stanovena, kdyby se v předchozích letech nevykázala žádná ztráta ze snížení hodnoty aktiva (nebo peněžitovné jednotky). Zrušení ztráty ze snížení hodnoty se přímo promítne do hospodářského výsledku, ledaže je aktivum vedeno v přeceněné hodnotě. V takovém případě se zrušení ztráty ze snížení hodnoty posuzuje jako zvýšení přecenění.

4.13. LEASING

Skupina posuzuje, zda má smlouva charakter leasingu nebo leasing obsahuje, na počátku smlouvy. Skupina vykazuje aktiva z práva k užívání a související závazky z leasingu u všech ujednání o leasingu, kde figuruje jako nájemce, s výjimkou krátkodobých leasingů (s dobou leasingu 12 měsíců či méně) a leasingů aktiv s nízkou hodnotou (např. tabletů a osobních počítačů, drobného kancelářského nábytku a telefonů). U těchto leasingů Skupina vykazuje leasingové platby jako provozní náklady rovnoměrně po dobu trvání leasingu, pokud neexistuje jiná systematická báze, která lépe odráží časové rozvržení spotřeby užitek z pronajímaného aktiva.

Závazek z leasingu je prvotně oceňován současnou hodnotou leasingových plateb, které nejsou uhrazeny k datu zahájení, a diskontován přírůstkovou výpůjční mírou.

Dále je závazek z leasingu oceňován zvýšením účetní hodnoty tak, aby odrážela úrok ze závazku z leasingu (s použitím metody efektivní úrokové míry), a snížením účetní hodnoty tak, aby odrážela provedené leasingové platby.

Aktiva z práva k užívání zahrnují prvotní ocenění souvisejícího závazku z leasingu, leasingové platby provedené v den zahájení nebo před tímto dnem po odečtení veškerých obdržených leasingových pobídek a počáteční přímé náklady. Následně jsou oceňovány pořizovacími náklady po odečtení kumulovaných odpisů a ztrát ze znehodnocení.

Aktiva z práva k užívání jsou odepisována po dobu trvání leasingu, nebo po dobu použitelnosti podkladového aktiva, podle toho, která je kratší. Odepisování začíná ode dne zahájení leasingu. Aktiva z práva k užívání jsou v individuálním výkazu o finanční pozici vykazována na samostatném řádku. V případě, že je aktivum z práva užívání součástí investičního majetku, je vykazováno spolu s daným investičním majetkem agregovaně. Skupina aplikuje IAS 36 ke zjištění toho, zda došlo ke znehodnocení aktiva z práva k užívání, a účtuje

o veškerých zjištěných ztrátách ze znehodnocení, jak je popsáno v účetních postupech pro pozemky, budovy a zařízení.

4.14. ZÁSObY

Zásoby se oceňují na nižší z úrovní nákladů na jejich pořízení a čisté realizovatelné hodnoty. Náklady na pořízení zahrnují přímé materiály, popř. přímé mzdové náklady a takové režijní náklady, které vznikly při uvedení zásob do jejich současného místa a stavu. Náklady se vypočítávají za použití metody váženého průměru. Čistá realizovatelná hodnota zahrnuje předpokládanou prodejní cenu zásob sníženou o všechny odhadované náklady na dokončení a náklady nutné pro marketing, prodej a distribuci.

Skupina vykazuje jako zásoby také projekty v oblasti developmentu nemovitostí, které hodlá po dokončení prodat, a tudíž je neklasifikuje jako investiční majetek, jak je popsán v kapitole 4.6 výše.

4.15. VÝPŮJČNÍ NÁKLADY

Výpůjční náklady, které jsou přímo účelově vztaženy k akvizici, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva, (tj. aktiva, které nezbytně potřebuje značné časové období k tomu, aby bylo připravené pro zamýšlené použití nebo prodej), se přičtou k pořizovací ceně takového aktiva až do okamžiku, kdy je aktivum v podstatné míře připravené pro zamýšlené použití nebo prodej.

Jsou-li k financování způsobilého aktiva použity výpůjčky s variabilní sazbou a jsou zajištěny efektivním zajištěním peněžních toků s ohledem na úrokové riziko, efektivní část derivátu je vykazována v ostatním úplném výsledku a reklasifikována do hospodářského výsledku v okamžiku, kdy způsobilé aktivum ovlivňuje zisk nebo ztrátu. Jsou-li k financování způsobilého aktiva použity výpůjčky s fixní sazbou a jsou zajištěny efektivním zajištěním reálné hodnoty s ohledem na úrokové riziko, aktivované výpůjční náklady odrážejí zajištěnou úrokovou míru.

Od výpůjčních nákladů, které splňují kritéria pro aktivaci, se odečtou investiční výnosy z dočasného investování specifických půjček až do jejich vydání na způsobilé aktivum. Všechny ostatní výpůjční náklady se vykazují v hospodářském výsledku v období, ve kterém vznikly.

4.16. DANĚ

Splatná daň

Splatná daň se vypočítá na základě zdanitelného zisku za dané období. Zdanitelný zisk se odlišuje od zisku před zdaněním, který je vykázaný ve výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného konsolidovaného výsledku, protože nezahrnuje položky výnosů, resp.

nákladů, které jsou zdanitelné nebo odčitatelné od základu daně v jiných letech, ani položky, které nejsou zdanitelné, resp. odčitatelné od základu daně. Splatná daň společnosti se vypočítá pomocí daňových sazeb uzákoněných, resp. vyhlášených do konce účetního období. Splatná daň se zahrnuje do konsolidovaného hospodářského výsledku.

Odložená daň

Odložená daň se vykáže na základě přechodných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v konsolidované účetní závěrce a jejich daňovou základnou použitou pro výpočet zdanitelného zisku. Odložené daňové závazky se uznávají obecně u všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložené daňové pohledávky se obecně uznávají u všech odčitatelných přechodných rozdílů v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že zdanitelný zisk, proti kterému se budou moci využít odčitatelné přechodné rozdíly, bude dosažen. Tyto odložené daňové pohledávky a závazky se nevykazují, pokud přechodný rozdíl vzniká z prvotního vykázání aktiv či závazků v rámci transakce, která neovlivňuje zdanitelný ani účetní zisk.

Odložené daňové závazky a pohledávky 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 konce účetního období.

Splatná a odložená daň za období

Splatná a odložená daň se zahrnuje do hospodářského výsledku, kromě případů, kdy souvisí s položkami, které se vykazují buď v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu - v tom případě se i splatná a odložená daň vyazuje v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu. Pokud splatná nebo odložená daň vzniká při prvotním zaúčtování podnikové kombinace, je daňový efekt zahrnut do účtování o podnikové kombinaci.

4.17. REZERVY

Rezervy se vykáží, má-li Skupina současný (smluvní nebo mimosmluvní) závazek, který je důsledkem minulé události, přičemž je pravděpodobné, že Skupina bude muset tento závazek vypořádat a výši takového závazku je možné spolehlivě odhadnout. Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání současného závazku vykázaného ke konci účetního období po zohlednění rizik a nejistot spojených s daným závazkem. Pokud se rezerva určuje pomocí odhadu peněžních toků potřebných k vypořádání současného závazku, účetní hodnota rezervy se rovná současné hodnotě těchto peněžních toků (pokud je efekt časové hodnoty peněz významný).

Pokud se očekává, že některé nebo veškeré výdaje nezbytné k vypořádání rezervy budou nahrazeny jinou stranou, vykáže se pohledávka na straně aktiv, pokud je prakticky jisté, že Skupina náhradu obdrží a výši takové pohledávky je možné spolehlivě určit.

4.18. FINANČNÍ NÁSTROJE

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazovány ve výkazu o finanční situaci Skupiny, jakmile se Skupina stane stranou smluvních ustanovení finančních nástrojů. Finanční aktiva a finanční závazky se při prvotním vykázání oceňují reálnou hodnotou. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních aktiv nebo finančních závazků (jiných než finanční aktiva a finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)), se při prvotním vykázání přičítají k reálné hodnotě, resp. odečítají od reálné hodnoty finančních aktiv nebo finančních závazků. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení finančních aktiv nebo finančních závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), se okamžitě vykazují v hospodářském výsledku.

4.19. FINANČNÍ AKTIVA

Spotové nákupy nebo prodeje finančních aktiv se zaúčtují, resp. odúčtují, k datu sjednání obchodu. Spotové nákupy nebo prodeje jsou koupě nebo prodeje finančních aktiv, které vyžadují dodání aktiv ve lhůtě stanovené obecně právní úpravou nebo konvencemi daného trhu. Všechna vykázaná finanční aktiva se následně přeceňují jako celek buď naběhlou hodnotou, nebo reálnou hodnotou v závislosti na klasifikaci finančních aktiv.

Klasifikace finančních aktiv

Dluhové nástroje, které splňují následující podmínky, se následně oceňují naběhlou hodnotou:

- finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktivum za účelem získání smluvních peněžních toků, a
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Dluhové nástroje, které splňují následující podmínky, jsou následně oceňovány reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI):

- finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak i prodejem finančních aktiv a
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Veškerá další finanční aktiva se automaticky oceňují reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Bez ohledu na výše uvedené může Skupina při prvotním zachycení finančního aktiva provést následující neodvolatelnou volbu/označení:

- Skupina si může neodvolatelně zvolit, že bude vykazovat následné změny reálné hodnoty kapitálových nástrojů v ostatním úplném výsledku, jsou-li splněna určitá kritéria (viz bod (iii) níže) a
- Skupina může neodvolatelně označit dluhový nástroj, který splňuje kritéria pro oceňování naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), za nástroj oceněný reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), pokud je tím vyloučen nebo významně omezen oceňovací nebo účetní nesoulad (viz bod (iv) níže).

(i) Naběhlá hodnota a metoda efektivní úrokové míry

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu naběhlé hodnoty dluhového nástroje a alokace úrokového výnosu do relevantních období. Efektivní úroková míra jiných finančních aktiv, než jsou nakoupená nebo vzniklá úvěrově znehodnocená finanční aktiva (tj. aktiva, která jsou úvěrově znehodnocená při prvotním vykázání), je taková míra, která přesně diskontuje odhadovanou výši budoucích peněžních příjmů (včetně všech poplatků zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a ostatních prémie nebo diskontů) s výjimkou očekávaných úvěrových ztrát po očekávanou dobu trvání dluhového nástroje, nebo případně po kratší období, na jejich hrubou naběhlou hodnotu k okamžiku prvotního vykázání. V případě nakoupených nebo vzniklých úvěrově znehodnocených finančních aktiv se vypočte efektivní úroková míra upravená o úvěrové riziko diskontováním odhadovaných budoucích peněžních toků, včetně očekávaných úvěrových ztrát, na naběhlou hodnotu dluhového nástroje při prvotním vykázání.

Naběhlá hodnota finančního aktiva je částka, jakou je finanční aktivum oceněno při prvotním vykázání, snižená o splátky jistiny a zvýšená – s použitím metody efektivní úrokové míry – o kumulativní amortizaci rozdílu mezi hodnotou vykázanou při prvotním vykázání a hodnotou při splatnosti, upravená o případnou opravnou položku. Naopak hrubá účetní hodnota finančního aktiva je naběhlá hodnota finančního aktiva před úpravou o případnou opravnou položku.

Úrokové výnosy se vykazují za použití metody efektivní úrokové míry pro dluhové nástroje následně oceňované naběhlou hodnotou a reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI). U jiných finančních aktiv, než jsou nakoupená nebo vzniklá úvěrově znehodnocená finanční aktiva, se úrokové výnosy vypočtou uplatněním efektivní úrokové míry na hrubou účetní hodnotu finančního aktiva, kromě finančních aktiv, u nichž

následně došlo k úvěrovému znehodnocení (viz níže). U finančních aktiv, u nichž následně došlo k úvěrovému znehodnocení, se úrokové výnosy vykazují uplatněním efektivní úrokové míry na naběhlou hodnotu finančního aktiva. Pokud se v následujících účetních obdobích úvěrové riziko úvěrově znehodnocených finančních nástrojů zlepší natolik, že finanční aktivum přestane být úvěrově znehodnoceno, úrokové výnosy se vykazují uplatněním efektivní úrokové míry na hrubou účetní hodnotu finančního aktiva.

Pro nakoupená nebo vzniklá úvěrově znehodnocená finanční aktiva Skupina vykazuje úrokové výnosy uplatněním efektivní úrokové míry upravené o úvěrové riziko na naběhlou hodnotu finančního aktiva od prvotního vykázání. Hrubý základ se k výpočtu znovu nepoužije ani v případě, že se úvěrové riziko finančního aktiva následně zlepší natolik, že finanční aktivum již nebude úvěrově znehodnoceno.

(ii) Dluhové nástroje klasifikované jako oceněné reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI)

Podnikové dluhopisy držené Skupinou jsou oceňovány reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI). Podnikové dluhopisy se při prvotním zachycení oceňují reálnou hodnotou zvýšenou o transakční náklady. Následně se v hospodářském výsledku vykazují změny účetní hodnoty těchto podnikových dluhopisů v důsledku kurzových rozdílů (viz níže), zisků a ztrát ze znehodnocení (viz níže) a úrokových výnosů vypočtených za použití metody efektivní úrokové míry (viz bod (i) výše). Částky vykázané v hospodářském výsledku jsou stejné jako částky, které by byly v hospodářském výsledku vykázány, pokud by tyto podnikové dluhopisy byly oceněny naběhlou hodnotou. Veškeré další změny účetní hodnoty těchto podnikových dluhopisů se vykazují v ostatním úplném výsledku a kumulují v položce fond z přecenění investic. Jakmile jsou tyto podnikové dluhopisy odúčtovány, kumulativní zisky nebo ztráty v minulosti vykázané v ostatním úplném výsledku se reklasifikují do hospodářského výsledku.

(iii) Kapitálové nástroje označené jako oceněné reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI)

Při prvotním vykázání může Skupina učinit neodvolatelnou volbu (pro každý jednotlivý nástroj) označit investice do kapitálových nástrojů jako oceňované reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI). Toto označení však není možné, pokud je kapitálová investice určena k obchodování nebo pokud jde o podmíněnou protihodnotu vykázanou nabyvatelem v podnikové kombinaci.

Finanční aktiva jsou určena k obchodování, pokud:

- byla pořízena především za účelem prodeje v blízké budoucnosti, nebo
- jsou při prvotním vykázání součástí portfolia identi-

fikovaných finančních nástrojů, které jsou společně řízeny Skupinou a u kterých je v poslední době doloženo obchodování realizované pro krátkodobý zisk, nebo

- jsou derivátem (kromě derivátu, který je smlouvou o finanční záruce nebo plní funkci efektivního zajišťovacího nástroje).

Investice do kapitálových nástrojů oceněných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) jsou prvotně oceněny reálnou hodnotou navýšenou o transakční náklady. Následně jsou oceněny reálnou hodnotou, přičemž zisky a ztráty ze změn reálné hodnoty jsou vykázány do ostatního úplného výsledku a kumulovány ve fondu z přecenění investic. Kumulativní zisky nebo ztráty nebudou při odúčtování kapitálových investic reklasifikovány do hospodářského výsledku místo toho budou převedeny do nerozděleného zisku.

Všechny investice do kapitálových nástrojů, které nejsou určeny k obchodování, Skupina označila při prvotní aplikaci IFRS 9 jako oceňované reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI).

(iv) Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Finanční aktiva, která nesplňují kritéria pro ocenění naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) (viz body (i) až (iii) výše) se oceňují reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Konkrétně:

- Investice do kapitálových nástrojů se klasifikují jako investice v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL), pokud kapitálová investice není Skupinou označena jako určená k obchodování ani není podmíněnou protihodnotou plynoucí z podnikové kombinace, která je oceněna reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) při prvotním vykázání (viz bod (iii) výše).
- Dluhové nástroje, které nesplňují kritéria pro ocenění naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) (viz body (i) a (ii) výše), se klasifikují jako dluhové nástroje oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Navíc dluhové nástroje, jež splňují kritéria pro ocenění buď naběhlou hodnotou, nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), mohou být při prvotním vykázání označeny jako nástroje oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), pokud je tím vyloučen nebo významně omezen oceňovací nebo účetní nesoulad (tzv. účetní neshoda), který by jinak mohl vzniknout při oceňování aktiv nebo závazků či vykázání s nimi souvisejících zisků a ztrát na jiném základě. Skupina neocenila žádné dluhové nástroje reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Kurzové zisky a ztráty

Účetní hodnota finančních aktiv denominovaných v cizí měně je určena v příslušné cizí měně a přepočítává se za použití spotového kurzu ke konci každého účetního období. Konkrétně:

- U finančních aktiv oceněných naběhlou hodnotou, které nejsou součástí zajišťovacího vztahu, se kurzové rozdíly vykazují ve výkazu zisků a ztrát.
- U dluhových nástrojů oceněných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), které nejsou součástí zajišťovacího vztahu, se kurzové rozdíly u naběhlých hodnot dluhových nástrojů vykazují ve výkazu zisků a ztrát. Ostatní kurzové rozdíly se vykazují v ostatním úplném výsledku.
- U finančních aktiv oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), které nejsou součástí zajišťovacího vztahu, se kurzové rozdíly vykazují ve výkazu zisků a ztrát.
- U kapitálových nástrojů oceněných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) se kurzové rozdíly vykazují v ostatním úplném výsledku. Viz zásady pro zajišťovací účetnictví ohledně vykázání kurzových rozdílů, kdy složka měnového rizika finančního aktiva je označena jako zajišťovací nástroj pro zajištění měnového rizika.

Znehodnocení finančních aktiv

Skupina vykazuje opravnou položku na očekávané úvěrové ztráty u investic do dluhových nástrojů, které jsou oceněny naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), dále u pohledávek z leasingu, pohledávek z obchodního styku a smluvních aktiv, jakož i smluv o finančních zárukách. Výše očekávaných úvěrových ztrát se aktualizuje vždy k datu účetní závěrky, aby reflektovala změny úvěrového rizika od prvotního vykázání příslušného finančního nástroje.

Skupina vždy vykazuje očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání v případě pohledávek z obchodního styku, smluvních aktiv a pohledávek vyplývajících z leasingu. Očekávané úvěrové ztráty se u těchto finančních aktiv odhadují pomocí matice tvorby opravných položek na základě historických zkušeností Skupiny v oblasti úvěrových ztrát upravených o faktory, které jsou specifické pro dlužníky, obecné ekonomické podmínky a posouzení stávajících i odhadovaných budoucích podmínek k datu účetní závěrky, včetně časové hodnoty peněz, je-li relevantní.

V případě všech ostatních finančních nástrojů Skupina vykazuje očekávané finanční ztráty za dobu trvání, pokud došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika od prvotního vykázání. Pokud však k významnému zvý-

šení úvěrového rizika od prvotního vykázání nedošlo, Skupina vyčíslí opravnou položku na ztrátu z tohoto finančního nástroje ve výši odpovídající 12měsíční očekávané úvěrové ztrátě.

Očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání představují očekávané úvěrové ztráty, jež vznikají v důsledku všech možných nedodržení závazků během očekávané doby trvání finančního nástroje. Oproti tomu 12 měsíční očekávané úvěrové ztráty představují část očekávaných úvěrových ztrát za dobu trvání, jež dle očekávání vzniknou v důsledku selhání finančního nástroje, které může nastat během 12 měsíců po datu účetní závěrky.

(i) Významné zvýšení úvěrového rizika

Při posouzení toho, zda se úvěrové riziko související s finančním nástrojem od data prvotního vykázání významně zvýšilo, Skupina porovnává riziko selhání u finančních nástrojů k datu účetní závěrky s rizikem selhání u finančních nástrojů k datu prvotního vykázání. Při posuzování Skupina zvažuje jak kvantitativní, tak kvalitativní informace, které jsou přiměřené a doložitelné, včetně zkušenosti z předchozích období a informací o budoucnosti, které jsou k dispozici bez nutnosti vynaložit nepřiměřené náklady nebo úsilí. Má se za to, že informace o budoucnosti zahrnují budoucí vyhlídky odvětví, v nichž dlužníci Skupiny podnikají, získané z odborných ekonomických posudků, od finančních analytiků, vládních subjektů, relevantních think-tanků a dalších obdobných organizací, jakož i zvážením různých externích zdrojů aktuálních a budoucích ekonomických informací souvisejících s klíčovými operacemi Skupiny. Při posouzení toho, zda došlo k významnému zvýšení úvěrových rizik od prvotního vykázání, se zohledňují následující informace:

- skutečné či očekávané významné zhoršení externího (je-li k dispozici) či interního úvěrového ratingu finančního nástroje,
- významné zhoršení externích tržních ukazatelů úvěrového rizika pro konkrétní finanční nástroj, např. významné zvýšení úvěrové marže, cen swapů úvěrového selhání u dlužníka či doby nebo rozsahu, kdy reálná hodnota finančního aktiva byla nižší než jeho naběhlá hodnota,
- stávající či budoucí negativní změny obchodních, finančních nebo ekonomických podmínek, které dle očekávání povedou k výraznému snížení schopnosti dlužníka splnit své dluhové závazky,
- skutečné či očekávané významné zhoršení provozních výsledků dlužníka,
- významné zvýšení úvěrového rizika u ostatních finančních nástrojů téhož dlužníka,

- skutečná či očekávaná významná negativní změna regulačního, hospodářského nebo technického prostředí dlužníka vedoucí k významnému zhoršení schopnosti dlužníka splnit své dluhové závazky.

Bez ohledu na výsledek výše uvedeného posouzení Skupina předpokládá, že úvěrové riziko související s finančním aktivem významně vzrostlo od data prvotního vykázání v případě, kdy jsou smluvní platby více než 30 dní po splatnosti, pokud Skupina nemá přiměřené a doložitelné informace, které by dokládaly opak.

Navzdory výše uvedenému Skupina předpokládá, že nedošlo k významnému zvýšení úvěrového rizika souvisejícího s finančním nástrojem od data prvotního vykázání, pokud je stanoveno, že u finančního nástroje je k datu účetní závěrky úvěrové riziko nízké. Finanční nástroj nese nízké úvěrové riziko, pokud:

1. finanční nástroj má nízké riziko selhání,
2. dlužník má silnou schopnost v blízké budoucnosti splnit své smluvní povinnosti v oblasti peněžních toků a
3. negativní změny ekonomických a obchodních podmínek mohou, avšak nemusí, v dlouhodobějším horizontu omezit schopnost dlužníka splnit své smluvní povinnosti v oblasti peněžních toků.

Skupina má za to, že u finančního aktiva je nízké úvěrové riziko, pokud externí úvěrový rating tohoto aktiva odpovídá „investičnímu stupni“ podle mezinárodně uznávané definice nebo pokud není externí rating k dispozici, aktivum má interní rating jako „bez selhání“. Bez selhání znamená, že protistrana má silnou finanční pozici a neexistují dlužné částky z minulých období. V případě smluv o finančních zárukách se za datum, k němuž se Skupina stane stranou neodvolatelného závazku, považuje datum prvotního vykázání pro účely posouzení znehodnocení finančního nástroje. Při posouzení toho, zda od prvotního vykázání došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika u smluv o finančních zárukách, Skupina zohlední změny rizika, že daný dlužník nedodrží podmínky příslušné smlouvy.

Skupina pravidelně monitoruje účinnost kritérií pro identifikaci toho, zda došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika, a reviduje je dle potřeby, aby zajistila, že je podle těchto kritérií možné identifikovat významné zvýšení úvěrového rizika předtím, než budou dané částky po splatnosti.

(ii) Definice selhání

Pro účely řízení interního úvěrového rizika považuje Skupina následující situace za případ selhání, protože na základě jejích předchozích zkušeností hodnota finančních aktiv, která splní jedno z následujících kritérií, obecně není vytěžitelná:

- pokud protistrana poruší finanční ustanovení, nebo
- informace získané interně nebo z externích zdrojů poukazují na to, že dlužník pravděpodobně neuhradí své závazky vůči věřitelům, včetně Skupiny, v plné výši (bez ohledu na kolaterál, který Skupina drží).

Bez ohledu na výše uvedenou analýzu má Skupina za to, že došlo k selhání, když je finanční aktivum více než 90 dní po splatnosti, pokud Skupina nemá k dispozici přiměřené a doložitelné informace prokazující, že je vhodnější nastavit pozdější okamžik selhání.

(iii) Úvěrově znehodnocená finanční aktiva

Finanční aktivum je úvěrově znehodnoceno, pokud nastala jedna nebo více událostí, jež mají negativní dopad na odhadované budoucí peněžní toky spojené s daným finančním aktivem. Důkazy, že finanční aktivum je úvěrově znehodnoceno, zahrnují pozorovatelné informace o následujících událostech:

- závažné finanční obtíže emitenta nebo dlužníka,
- porušení smlouvy, jako např. selhání nebo nedodržení splatnosti (viz bod (ii) výše),
- věřitel (věřitelé) dlužníka udělil dlužníkovi z ekonomických nebo smluvních důvodů souvisejících s finančními obtížemi dlužníka úlevu (úlevy), kterou by věřitel (věřitelé) jinak neudělil,
- stává se pravděpodobným, že bude zahájen konkurz či jiná finanční reorganizace dlužníka,
- zánik aktivního trhu pro dané finanční aktivum kvůli finančním obtížím.

(iv) Odpisová politika

Skupina odepíše finanční aktivum, pokud existují informace o tom, že dlužník je ve vážných finančních obtížích a že nelze přiměřeně očekávat realizaci hodnoty aktiva, např. když dlužník vstoupil do likvidace nebo vyhlásil úpadek, nebo v případě pohledávek z obchodního styku, pokud jsou pohledávky více než dva roky po splatnosti podle toho, co nastane dříve. Odepsaná finanční aktiva mohou být stále vymáhána v souladu s postupy Skupiny pro vymáhání pohledávek a se zohledněním právního poradenství, je-li relevantní. Jakékoliv získané částky se vykazují do hospodářského výsledku.

(v) Stanovení a vykazování očekávaných úvěrových ztrát

Stanovení očekávaných úvěrových ztrát je funkcí pravděpodobnosti selhání, ztráty ze selhání (tj. výše ztráty, pokud došlo k selhání) a expozice v selhání. Posouzení pravděpodobnosti selhání a ztráty ze selhání vychází z historických údajů upravených o informace o budoucnosti, jak jsou popsány výše. Expozice v selhání u finančních aktiv představuje hrubou účetní hodnotu

aktiv k datu účetní závěrky. U smluv o finanční záruce expozice zahrnuje částku vyčerpanou k datu účetní závěrky společně s veškerými dalšími částkami, které budou dle očekávání vyčerpany v budoucnu do data selhání stanoveného na základě předchozího vývoje, pochopení Skupiny, pokud jde o specifické budoucí finanční potřeby dlužníků, a ostatní relevantní informace o budoucnosti.

U finančních aktiv se očekávaná úvěrová ztráta odhaduje jako rozdíl mezi veškerými smluvními peněžními toky splatnými Skupině na základě uzavřených smluv a veškerými peněžními toky, jejichž inkaso Skupina očekává, diskontované původní efektivní úrokovou mírou. U pohledávek z leasingu jsou peněžní toky používané pro stanovení očekávaných úvěrových ztrát konzistentní s peněžními toky použitými při ocenění pohledávky z leasingu v souladu s IFRS 16 Leasingy.

Ponevadž v případě smlouvy o finanční záruce je Skupina povinna učinit platby pouze v případě selhání dlužníka v souladu s podmínkami daného nástroje, na něž se vztahuje záruka, opravná položka na očekávané ztráty představuje očekávané platby, které mají držitele odškodnit za úvěrové ztráty, jež mu vzniknou, po odečtení veškerých částek, které Skupina dle očekávání obdrží od držitele, dlužníka či jiné strany. Pokud Skupina vyčíslila opravnou položku k finančnímu nástroji částkou odpovídající očekávané úvěrové ztrátě za dobu trvání v předchozím účetním období, avšak k datu účetní závěrky za běžné účetní období určí, že kritéria pro očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání již nejsou splněna, Skupina vyčíslí opravnou položku ve výši 12měsíční očekávané úvěrové ztráty k datu účetní závěrky za běžné účetní období s výjimkou aktiv, u nichž je uplatněn zjednodušený přístup.

Skupina vykazuje zisk nebo ztrátu ze znehodnocení do hospodářského výsledku v případě veškerých finančních nástrojů s odpovídající úpravou jejich účetní hodnoty prostřednictvím účtu opravných položek s výjimkou investic do dluhových nástrojů oceněných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), u nichž je opravná položka vykázána do ostatního úplného výsledku a akumulována ve fondu z přecenění investic a snižuje účetní hodnotu finančního aktiva ve výkazu o finanční situaci.

Odúčtování finančních aktiv

Skupina odúčtuje finanční aktivum pouze v případě, když smluvní práva na peněžní toky z aktiva vyprší nebo když toto finanční aktivum a v podstatě veškerá rizika a užítky spojené s jeho vlastnictvím převede na jiný subjekt. Jestliže Skupina nepřevéde ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím aktiva a ponechá si kontrolu nad převáděným aktivem, zaúčtuje podíl, který si na převáděném aktivu ponechává, a související závazek vyplývající z částek,

kteřé bude možná muset zaplatit. Pokud si Skupina ponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím převáděného finančního aktiva, pokračuje v účtování o tomto finančním aktivu a zaúčtuje také přijatou zajištěnou půjčku.

Při odúčtování finančního aktiva oceněného naběhlou hodnotou se rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a součtem přijaté úhrady a pohledávky vykáže do hospodářského výsledku. Navíc při odúčtování investice do dluhového nástroje oceněného reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) se kumulativní zisk nebo ztráta, které byly dříve kumulovány ve fondu z přecenění investic, reklasifikuje do hospodářského výsledku. Oproti tomu při odúčtování investice do kapitálového nástroje, který se Skupina rozhodla při prvotním vykazání ocenit reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), je kumulativní zisk nebo ztráta, jež byly dříve kumulovány ve fondu z přecenění investic, nejsou reklasifikovány do hospodářského výsledku, ale jsou převedeny do nerozděleného zisku minulých let.

4.20. FINANČNÍ ZÁVAZKY

Všechny finanční závazky se následně oceňují v naběhlé hodnotě pomocí efektivní úrokové míry nebo v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL). Nicméně finanční závazky, které vzniknou, pokud převod finančního aktiva nesplňuje kritéria pro odúčtování nebo pokud je pro něj třeba použít metodu přetrvávající angažovanosti, a smlouvy o finančních zárukách vydané Skupinou jsou oceněny podle specifických účetních zásad uvedených níže.

Finanční závazky oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Finanční závazky se klasifikují jako finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, pokud jsou (i) podmíněnou protihodnotou zaúčtovanou nabyvatelem v podnikové kombinaci, (ii) určeny k obchodování nebo (iii) označeny jako nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky se klasifikují jako určené k obchodování, pokud:

- byly pořízeny v zásadě za účelem zpětné koupě v blízké budoucnosti, nebo
- jsou při prvotním vykazání součástí portfolia identifikovaných finančních nástrojů, které jsou společně řízeny Skupinou a u kterých je v poslední době doloženo obchodování realizované pro krátkodobý zisk, nebo
- jsou derivátem (kromě derivátu, který je smlouvou o finanční záruce nebo plní funkci efektivního zajišťovacího nástroje).

Finanční závazky, kromě finančních závazků určených k obchodování nebo podmíněné protihodnoty zaúčtované nabyvatelem v podnikové kombinaci, je možné při prvotním vykazání označit jako finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL), pokud:

- takovéto označení vylučuje nebo významně omezuje oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak mohl vzniknout, nebo
- je finanční závazek součástí Skupiny finančních aktiv nebo finančních závazků nebo obou, které jsou řízeny a jejichž výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se zdokumentovanou strategií Skupiny v oblasti řízení rizik nebo investiční strategií a informace o této Skupiny jsou na tomto základě interně vykazovány, nebo
- je součástí smlouvy, která obsahuje jeden nebo více vložených derivátů, a IFRS 9 umožňuje, aby se celá kombinovaná smlouva označovala jako oceněná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL) se oceňují v reálné hodnotě, přičemž jakýkoliv výsledný zisk nebo ztráta ze změn reálné hodnoty se účtuje do hospodářského výsledku (pokud nejsou součástí označeného zajišťovacího vztahu - viz zásady pro zajišťovací účetnictví).

U finančních závazků označených jako nástroje oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) je však výše změny reálné hodnoty finančního závazku, která je důsledkem změny úvěrového rizika u tohoto závazku, vykázána do ostatního úplného výsledku, pokud by zaúčtování dopadů změn úvěrového rizika tohoto závazku do ostatního úplného výsledku nevedlo ke vzniku nebo zvětšení účetního nesouladu v hospodářském výsledku. Zbývající výše změny reálné hodnoty se vykáže do hospodářského výsledku. Změny reálné hodnoty, které jsou důsledkem změn úvěrového rizika finančního závazku, vykázané do ostatního úplného výsledku nejsou následně reklasifikovány do hospodářského výsledku, ale jsou převedeny do nerozděleného zisku při odúčtování finančního závazku.

Zisky nebo ztráty u smluv o finančních zárukách vydaných Skupinou, jež Skupina označuje jako nástroje oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), se vykazují do hospodářského výsledku.

Finanční závazky následně oceněné naběhlou hodnotou

Finanční závazky, které nejsou (i) podmíněnou protihodnotou zaúčtovanou nabyvatelem v podnikové kombinaci, (ii) určeny k obchodování nebo (iii) označeny jako nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jsou následně oceněny v naběhlé hodnotě pomocí efektivní úrokové míry. Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu naběhlé hodnoty finančního závazku a alokace úro-

kového nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je taková úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby (včetně všech poplatků a bodů zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a ostatních premii nebo diskontů) po očekávanou dobu trvání finančního závazku nebo případně po kratší období na naběhlou hodnotu finančního závazku.

Závazky ze smluv o finančních zárukách

Smlouva o finanční záruce je smlouva, která vyžaduje, aby výstavce provedl určité platby, kterými držitelé odškodní za ztrátu, jež mu vznikne, když určitý dlužník neuhradí splatné částky v souladu s podmínkami dluhového nástroje.

Závazky ze smluv o finančních zárukách se prvotně oceňují v reálné hodnotě a (pokud nejsou označeny jako nástroje oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) a nevznikají v důsledku převodu aktiva) při následném ocenění buď

- ve výši opravné položky určené v souladu s IFRS 9 (viz výše finanční aktiva), nebo
- částkou prvotního zaúčtování sníženou případně o kumulovanou amortizaci v souladu s výše uvedenými zásadami vykazování výnosů podle toho, která z uvedených hodnot je vyšší.

Kurzové zisky a ztráty

U finančních závazků denominovaných v cizí měně a oceněných naběhlou hodnotou ke konci každého účetního období se kurzové zisky a ztráty určí na základě naběhlé hodnoty nástrojů. Tyto kurzové zisky a ztráty se vykazují ve výkazu zisků a ztrát v případě finančních závazků, které nejsou součástí zajišťovacího vztahu. U finančních závazků označených jako zajišťovací nástroj pro zajištění měnového rizika se kurzové zisky a ztráty vykazují do ostatního úplného výsledku a kumulují v samostatné složce vlastního kapitálu.

Reálná hodnota finančních závazků denominovaných v cizí měně se stanoví v dané cizí měně a přepočítává se za použití spotového kurzu ke konci účetního období. U finančních závazků oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) je složka cizí měny součástí zisků a ztrát ze změn reálné hodnoty a vyazuje se do hospodářského výsledku v případě finančních závazků, jež nejsou součástí zajišťovacího vztahu.

Odúčtování finančních závazků

Skupina odúčtovává finanční závazky pouze v situaci, kdy jsou povinnosti Skupiny splněny, zrušeny nebo skončí jejich platnost. Rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtovaného finančního závazku a částky buď zaplacené, nebo splatné je zaúčtován do hospodářského výsledku.

Pokud Skupina vymění se stávajícím věřitelem jeden dluhový nástroj za jiný s výrazně odlišnými podmínkami, tato výměna se zaúčtuje jako zánik původního a vykázání nového finančního závazku. Obdobně Skupina zaúčtuje podstatnou modifikaci podmínek stávajícího závazku či jeho části jako zánik původního a vykázání nového finančního závazku. Předpokládá se, že podmínky jsou výrazně odlišné, pokud diskontovaná současná hodnota peněžních toků za nových podmínek, včetně poplatků hrazených bez jakýchkoliv inkasovaných poplatků a diskontovaných pomocí původní efektivní úrokové míry se liší alespoň o 10 % od diskontované současné hodnoty zbývajících peněžních toků původního finančního závazku. Není-li modifikace podstatná, rozdíl mezi (1) účetní hodnotou závazku před modifikací a (2) současnou hodnotou peněžních toků po modifikaci by měl být vykázán do hospodářského výsledku jako zisk nebo ztráta z modifikace v rámci položky ostatní zisky a ztráty.

4.21. SPŘÍZNĚNÉ STRANY

Spřízněné strany jsou osoby nebo subjekty, které jsou spřízněné s účetní jednotkou zpracovávající konsolidovanou účetní závěrku. Osoba nebo rodinný příslušník této osoby je spřízněná s účetní jednotkou, pokud tato osoba:

- ovládá nebo spoluovládá účetní jednotku;
- má na účetní jednotku významný vliv;
- je členem hlavního řídicího orgánu účetní jednotky nebo mateřské společnosti účetní jednotky.

Subjekt je spřízněn s účetní jednotkou, pokud je splněna některá z níže uvedených podmínek:

- Subjekt a účetní jednotka jsou členy stejné skupiny (což znamená, že mateřská, dceřiná a sesterská společnost jsou vzájemně spřízněné).
- Jedna účetní jednotka je přidruženou společností nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženou společností či společným podnikem člena skupiny, jejímž je tato účetní jednotka členem).
- Obě účetní jednotky jsou společným podnikem stejné třetí strany.
- Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí strany a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí strany.
- Účetní jednotka využívá plány definovaných požitků pro zaměstnance účetní jednotky nebo subjektu spřízněného s účetní jednotkou ve prospěch zaměstnanců po ukončení jejich pracovního poměru. Pokud tento plán využívá sama účetní jednotka, jsou zaměstnanci poskytující příspěvky také spřízněni s účetní jednotkou.

- (VI) Účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána stejnou ovládající osobou.
- (VII) Ovládající osoba vymezená v kapitole 1 má významný vliv na účetní jednotku nebo je klíčovým členem vedení účetní jednotky (nebo mateřské společnosti účetní jednotky).
- (VIII) Účetní jednotka nebo jakýkoliv člen skupiny, které je součástí, poskytuje služby klíčového člena vedení účetní jednotce nebo mateřské společnosti účetní jednotky.

V běžném období měla společnost významné transakce se spřízněnými stranami v podobě vzájemných zápůjček a výpůjček, které jsou popsány v následujících kapitolách.

4.22. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

Peněžní prostředky zahrnují hotovost, běžné účty u bank a vklady nebo jiné krátkodobé vysoce likvidní prostředky, které mohou být v krátké době přeměněny na předem známou hodnotu hotovosti a nesou minimální riziko změny hodnoty.

4.23. VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

Výkaz peněžních toků se sestavuje nepřímou metodou.

Pro účely peněžních toků zahrnují peníze a peněžní ekvivalenty peněžní prostředky a kolky, peníze na bankovních účtech kromě vkladů s původní splatností delší než tři měsíce od data pořízení a krátkodobá likvidní aktiva pohotově směnitelná za peněžní prostředky v předem odsouhlasené výši, pokud se v průběhu času neočekávají žádné významné změny hodnoty těchto aktiv.

Skupina v roce 2023 upravila vykazování některých transakcí v rámci výkazu peněžních toků, z důvodu vyšší vypovídající hodnoty. Tyto úpravy byly aplikovány i do srovnatelného období, a měly za následek změny hodnot na následujících řádcích výkazu.

	2022 upravené	2022 původní
Úrokový (zisk)/ztráta	77 821	-
Ostatní nepeněžní operace	-21 218	-33 051
Změna stavu závazků z obchodního styku a jiných závazků	-1 039	21 893
Výdaje za nabytí investičního majetku	-387 080	-320 358

4.24. FINANČNÍ DERIVÁTY

Skupina uzavírá smlouvy o finančních derivátech s cílem řídit úrokové a měnové riziko. Detailnější informace o finančních derivátech jsou uvedeny v bodě 6.16.

Deriváty se prvotně oceňují reálnou hodnotou k datu uzavření smlouvy o finančním derivátu a poté se přeceňují na reálnou hodnotu vždy k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta se vykazují přímo v hospodářském výsledku, pokud se derivát neoznačuje nebo nefunguje jako zajišťovací nástroj – v tom případě závisí načasování jeho zaúčtování do hospodářského výsledku na charakteru zajišťovacího vztahu.

Derivát s kladnou reálnou hodnotou se vykazuje jako finanční aktivum, zatímco derivát se zápornou reálnou hodnotou se vykazuje jako finanční závazek. Derivát se vykazuje jako dlouhodobé aktivum nebo dlouhodobý závazek, pokud zbývající doba splatnosti nástroje je více než 12 měsíců a tento nástroj nebude během 12 měsíců realizován nebo vypořádán. Ostatní deriváty se vykazují jako krátkodobá aktiva nebo krátkodobé závazky.

Zajišťovací účetnictví

Určité deriváty Skupina označuje jako zajišťovací nástroje ve vztahu k měnovému riziku a úrokovému riziku a klasifikuje je jako zajištění reálné hodnoty, zajištění peněžních toků anebo zajištění čistých investic do zahraniční jednotky. Zajištění měnového rizika ze závazného příslibu se účtuje jako zajištění peněžních toků.

Při vzniku zajišťovacího vztahu Skupina zdokumentuje vztah mezi zajišťovacím nástrojem a zajištěnou položkou, cíle v oblasti řízení rizika a strategie při realizaci různých zajišťovacích operací. Od vzniku zajištění Skupina průběžně dokumentuje, zda je zajišťovací nástroj efektivní při kompenzaci změn reálné hodnoty nebo peněžních toků zajištěné položky, které jsou důsledkem změn zajišťovaného rizika, což je tehdy, pokud zajišťovací vztahy splňují všechny následující požadavky na efektivnost zajištění:

- mezi zajištěnou položkou a zajišťovacím nástrojem existuje ekonomický vztah,
- dopad úvěrového rizika není rozhodujícím faktorem pro změny hodnot vyplývající z tohoto ekonomického vztahu,
- zajišťovací poměr daného zajišťovacího vztahu je stejný jako poměr množství zajištěné položky, který Skupina skutečně zajišťuje, a množství zajišťovacího nástroje, který Skupina pro zajištění tohoto množství zajištěné položky skutečně používá.

Pokud zajišťovací vztah přestane splňovat požadavek na efektivnost zajištění související se zajišťovacím poměrem, avšak cíle v oblasti řízení rizik pro daný zajišťovací vztah zůstávají stejné, Skupina upraví zajišťovací poměr tohoto zajišťovacího vztahu (tzn. rebalancuje zajištění) tak, aby opět splňoval požadovaná kritéria.

Skupina označí pouze vnitřní hodnotu opční smlouvy jako zajištěnou položku, tj. bez časové hodnoty opce. Změny reálné hodnoty časové hodnoty opce se vykazují do ostatního úplného výsledku a kumulují ve fondu nákladů na zajištění. Pokud je zajištěná položka spojená s transakcí, časová hodnota se reklasifikuje do hospodářského výsledku v okamžiku, kdy jej zajištěná položka ovlivňuje. Pokud je zajištěná položka spojená s časovým obdobím, částka kumulovaná ve fondu nákladů na zajištění se reklasifikuje do hospodářského výsledku formou amortizace na racionální bázi – Skupina aplikuje lineární odepisování. Tyto reklasifikované částky se vykazují ve výkazu zisků a ztrát na stejném řádku jako zajištěná položka. Je-li zajištěná položka nefinanční povahy, částka kumulovaná ve fondu nákladů na zajištění se odúčtuje přímo z vlastního kapitálu a zahrne do počáteční účetní hodnoty vykazované nefinanční položky. Dále pokud Skupina očekává, že některé či všechny tyto ztráty kumulované ve fondu nákladů na zajištění nebudou v budoucnu vymoženy, částka se reklasifikuje přímo do hospodářského výsledku.

5. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

Sestavení účetní závěrky na základě účetních standardů IFRS vyžaduje, aby vedení provádělo úsudky, odhady a předpoklady, které ovlivňují použití účetních pravidel a vykazované částky aktiv a závazků, příjmů a výdajů. Odhady a související předpoklady vycházejí z historické zkušenosti a různých dalších faktorů, které vedení považuje za daných okolností za přiměřené a jejichž výsledky tvoří základ úsudků ohledně účetních hodnot aktiv a závazků, které nejsou pohotově patrné z jiných zdrojů. Skutečné výsledky se mohou od těchto odhadů lišit.

Skupina pořizuje dceřiné podniky, které vlastní nemovitosti. V době pořízení skupina zvažuje, zda každá jednotlivá akvizice představuje akvizici podniku nebo akvizici aktiva. Skupina účtuje o akvizici jako o podnikové kombinaci, pokud dojde kromě pořízení nemovitosti také k pořízení integrovaného souboru činností. Konkrétněji se zvažuje, do jaké míry jsou pořizovány významné procesy, a zejména rozsah služeb poskytovaných dceřiným podnikem.

Pokud pořízení dceřiných podniků nepředstavuje podnik, účtuje se o něm jako o pořízení skupiny aktiv a závazků. Náklady na pořízení jsou alokovány na pořízená aktiva a závazky na základě jejich relativních reálných hodnot a nevykazuje se goodwill ani odložená daň.

Odhady a předpoklady se průběžně revidují. Revize účetních odhadů se vykazují v období, v němž je odhad revidován, pokud revize ovlivní pouze toto období, nebo v období revize a v dalších obdobích, pokud revize ovlivní běžné i budoucí období.

Konkrétně jsou informace o významných oblastech nejistoty odhadů a kritických úsudcích při používání účetních pravidel, jež mají nejvýznamnější vliv na částku vykazovanou ve finančních informacích, popsány v bodu přílohy 4.6 Investiční majetek.

6. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZŮM**6.1. VÝNOSY Z PRODEJE VÝROBKŮ A SLUŽEB**

(údaje v tis. Kč)

Kategorie	Rok 2023	Rok 2022
Výnosy z prodeje výrobků a nemovitých věcí	7 348	30 835
Výnosy z pronájmu	50 791	25 560
Ostatní služby	41 824	40 603
Celkem	99 963	96 998

Výnosy z prodeje výrobků a nemovitých věcí představují zejména výnosy z prodeje vína vyrobeného naší společností Chateau Escot. Pokles výnosů z prodeje pozemků v roce 2023 je způsoben zejména tím, že všechny pozemky v Chomoutově se prodaly již v roce 2022. Výnosy z pronájmu představují především pronájem prostor v budově Envelopa Office Centre. Významný nárůst výnosů z pronájmu je způsoben schopností pronajímat prostory v průběhu celého roku 2023. Ostatní služby představují zejména služby v oblasti správy nemovitostí a přefakturace energií.

6.2. NÁKLADY NA PRODEJ VÝROBKŮ A SLUŽEB

Náklady spojené s prodejem výrobků a služeb představují v letošním roce zejména provozní náklady administrativní budovy Envelopa Office Centre, které byli v minulém období vykázány na řádku ostatní provozní výnosy/náklady.

Z důvodu více vypovídající alokace se skupina rozhodla je v roce 2023 vykázat v nákladech na prodej služeb (v roce 2022 byla hodnota těchto provozních nákladů ve výši 10.635 tis. CZK).

(údaje v tis. Kč)

Kategorie	Rok 2023	Rok 2022
Náklady na prodej výrobků a služeb	-16 576	-10 461
Náklady na prodej nemovitých věcí	-1 593	-22 327
Celkem	-18 169	-32 788

6.3. VÝNOSY PRODEJE INVESTIČNÍHO MAJETKU A CENNÝCH PAPÍRŮ K OBCHODOVÁNÍ

V návaznosti na prodej podílu ve společnosti STARZONE a.s. z roku 2020 bylo v roce 2023 účtováno o dodatečném výnosu za splnění podmínek rámcové smlouvy o převodu podílu v částce 2 472 tis. Kč.

V letech 2022 a 2023 nedošlo k prodeji podílu žádné z dceřiných společností.

6.4. SLUŽBY

Ve službách jsou vykazovány v obou účetních obdobích zejména opravy, údržba a nájemné.

K 31. 12. 2023 jsou náklady skupiny na služby ve výši 19 880 tis. Kč, k 31. 12. 2022 ve výši 17 121 tis. Kč.

6.5. MZDOVÉ NÁKLADY

(údaje v tis. Kč)

Kategorie	31.12.2023	Osobní náklady celkem za rok 2023	31.12.2022	Osobní náklady celkem za rok 2022
Zaměstnanci	35	-38 794	32	-31 512
Vedení společnosti	2	0	2	0
Celkem	37	-38 794	34	-31 512

Počet zaměstnanců vychází z průměrného evidenčního stavu pracovníků.

Pod pojmem vedení společnosti se pro účely této konsolidované přílohy rozumí členové statutárních orgánů. Ani jeden z členů tento rok nepobíral žádnou mzdu ani odměnu.

6.6. VÝNOSOVÉ ÚROKY

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Rok 2023	Rok 2022
Výnosové úroky vůči spřízněným stranám z titulu poskytnuté zápůjčky	2 276	0
Výnosové úroky vůči společností mimo skupinu z titulu poskytnutých zápůjček	50 553	16 726
Bankovní úroky	5 932	0
Celkem	58 761	16 726

Nárůst v hodnotě výnosových úroků z titulu poskytnutých zápůjček meziročně vzrostl z důvodu krátkodobého poskytnutí volných finančních prostředků třetím stranám za účelem jejich zhodnocení.

Kategorie bankovních úroků nebyla minulý rok vykazována, protože byla z pohledu skupiny nevýznamná.

6.7. NÁKLADOVÉ ÚROKY

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Rok 2023	Rok 2022
Nákladové úroky vůči vlastníkově z titulu přijaté výpůjčky	-2 830	-4 043
Nákladové úroky vůči společností mimo skupinu z titulu přijatých výpůjček	-13 266	-8 391
Nákladové úroky vůči věřitelům z titulu vydaných dluhopisů	-152 565	-68 355
Nákladové úroky vůči bankám z titulu přijatých bankovních úvěrů	-47 815	-13 758
Celkem	-216 476	-94 547

Růst úrokových nákladů byl způsoben celkovým zvýšením úrokových sazeb na trhu a rovněž zvětšením objemu dluhových nástrojů na financování růstu skupiny.

6.8. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

V ostatních provozních nákladech jsou vykazovány zejména odpisy a pojištění. V ostatních provozních výnosech pak drobné přefakturace. K 31.12.2023 jsou ostatní provozní náklady ve výši 16 523 tis. Kč, k 31. 12. 2022 ve výši 26 501 tis. Kč. K 31.12.2023 jsou ostatní provozní výnosy ve výši 14 584 tis. Kč, k 31.12.2022 ve výši 9 355 tis. Kč.

6.9. OSTATNÍ FINANČNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

V ostatních finančních výnosech jsou vykazovány zejména zisky z kurzových rozdílů a v ostatních finančních nákladech pak zejména ztráty z kurzových rozdílů. K 31.12.2023 jsou ostatní finanční náklady ve výši 54 208 tis. Kč, k 31. 12. 2022 ve výši 32 239 tis. Kč. K 31.12.2023 jsou ostatní finanční výnosy ve výši 27 892 tis. Kč, k 31.12.2022 ve výši 28 552 tis. Kč.

6.10. ZISK Z PŘECENĚNÍ INVESTIČNÍHO MAJETKU

Skupina dosáhla v roce 2023 významného zisku z přecenění investičního majetku, a to 464 398 tis. Kč, zatímco k 31. 12. 2022 byl tento zisk ve výši 355 760 tis. Kč. Více informací o investičním majetku je popsáno v kapitole 6.13 Investiční majetek.

6.11. DAŇ Z PŘÍJMU

(údaje v tis. Kč)

	Rok 2023	Rok 2022
Zisk před zdaněním	311 071	273 897
Daň při lokální sazbě daně z příjmů ve výši 21 % (19 % pro rok 2022)	-59 103	-52 040
Daňový dopad nákladů/výnosů, které nejsou daňově uznatelné	-43 104	-24 368
Dopad změny daňové sazby z 19 % na 21 %	-23 961	
Celkem daň z příjmů	-126 168	-76 408
Splatná daň	-3 811	-5 203
Odložená daň	-122 357	-71 205

6.12. ZISK NA AKCII PŘIPADAJÍCÍ VLASTNÍKŮM MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Částka zisku na akcii byla vypočtena na základě čistého výsledku hospodaření za období celkem přiřaditelného vlastníkům mateřské společnosti ve výši 178 917 tis. Kč (2022: 159 561 tis. Kč) a váženého průměrného akciového kapitálu, který je tvořen 100 kusy (2022: 100) akcií v hodnotě 20 000 Kč (2022: 20 000 Kč) za akcii.

6.13. INVESTIČNÍ MAJETEK A POZEMKY

(údaje v tis. Kč)

Kategorie investičního majetku	Hodnota k 31. 12. 2023	Hodnota k 31. 12. 2022
Výrobní/Skladové budovy	0	0
Administrativní budovy	1 168 400	1 099 000
Investiční majetek ve výstavbě	4 737 436	3 033 919
Ostatní	0	0
Celkem investiční majetek	5 905 836	4 132 919
Pozemky	128 928	65 638
Celkem pozemky	128 928	65 638

Investiční majetek se skládá z několika rozpracovaných projektů výstavby komerčních prostor.

K 31. 12. 2023 představuje celková hodnota pozemků zejména pozemky v držení dceřiných společností SOCIÉTÉ DU CHATEAU D'ESCOT a REDSTONE FUTURE s.r.o.

Účetní hodnota investic do nemovitostí je reálná hodnota nemovitosti určená nezávislým odhadcem s příslušnou uznávanou odbornou kvalifikací a s aktuální znalostí a pochopením lokality a kategorie nemovitosti.

Z následující tabulky jsou patrné pohyby v investičním majetku v průběhu roku 2023 a 2022:

(údaje v tis. Kč)

	Výrobní/skladové budovy	Administrativní budovy	Investiční majetek ve výstavbě	Ostatní	Pozemky	Celkem
31. 12. 2021	0	0	3 309 714	0	69 604	3 379 318
Přírůstky	0	98 163	375 982	0	0	474 145
Úbytky	0	0	-10 665	0	0	-10 665
Transfery	0	991 021	-987 055	0	-3 966	0
Zisk z přecenění	0	9 816	383 981	0	0	393 797
Ztráta z přecenění	0	0	-38 037	0	0	-38 037
31. 12. 2022	0	1 099 000	3 033 919	0	65 638	4 198 557
Přírůstky	0	33 340	1 275 179	-	63 290	1 371 809
Úbytky	0	-	-	-	-	-
Transfery	0	-	-	-	-	-
Zisk z přecenění	0	36 060	428 338	-	-	464 398
Ztráta z přecenění	0	-	-	-	-	-
31. 12. 2023	0	1 168 400	4 737 436	-	128 928	6 034 764

Výrobní / skladové budovy

V roce 2023 nedošlo k žádné transakci.

Administrativní budovy

Přírůstky roku 2023 představují investice do budovy Envelopa Office Center v Olomouci. Finální hodnota budovy je k rozvahovému dni stanovena na téměř 1 200 000 tis. Kč.

Investiční majetek ve výstavbě

Přírůstky na investičním majetku ve výstavbě v roce 2023 představují pokračující projekty REDSTONE NOVEMBER (8 718 tis. Kč), REDSTONE HOUSE (48 947 tis. Kč), NOVÁ VELKOMORAVSKÁ (54 533 tis. Kč), East Park Olomouc (277 584 tis. Kč), Rezidence Kašparova (2 351 tis. Kč), REDSTONE POWER (6 148 tis. Kč), REDSTONE Smart Park (2 509 tis. Kč) a projekt Nové Vítkovice s.r.o. (874 390 tis. Kč).

V letech 2023 a 2022 skupina také přecenila některé investiční majetky.

Přehled zisků a ztrát z přecenění investičního majetku

(údaje v tis. Kč)

Investiční majetek	Zisk/ztráta (+/-) z přecenění investičního majetku k 31. 12. 2023	Zisk/ztráta (+/-) z přecenění investičního majetku k 31. 12. 2022
Envelopa Office Center	36 059	9 816
NOVÁ VELKOMORAVSKÁ	236 637	47 235
East Park Olomouc	152 416	132 780
REDSTONE HOUSE	0	-38 037
Řeporyje Nature	39 286	150 000
REDSTONE POWER	0	13 956
REDSTONE Smart Park	0	40 010
Celkem	464 398	355 760

Ostatní

V roce 2023 nedošlo k žádné transakci.

6.14. PODÍLY VE SPOLEČNÝCH PODNICÍCH

Skupina REDSTONE REAL ESTATE, a.s. zakoupila v roce 2023 50% podíl v společnosti BP STAVBY Morava s.r.o. za peněžitou hodnotu v částce 100 000 tis. Kč, z toho nesplacených 30 000 tis. Kč k 31.12.2023 je splatných do jednoho roku a zbylých 20 000 tis. Kč je splatných po dosažení sjednaného ekonomického výsledku roku 2024 ověřeného auditorem.

Společnost BP STAVBY Morava s.r.o. je stavební a inženýrská společnost, která se zaměřuje na realizaci projektů pro bydlení, podnikání, obchod a služby včetně speciálního zakládání staveb s působností v rámci České republiky.

Skupina REDSTONE REAL ESTATE, a.s. vnímá svůj vstup do vlastnické struktury společnosti BP STAVBY Morava s.r.o. jako významné propojení projektové developerské činnosti s realizační aktivitou. Akvizicí se skupina stává soběstačnou ve všech fázích procesu realizace projektů, od vzniku záměru až po samotnou výstavbu. Cílem je především kontrola developera nad kvalitou staveb, přičemž společnost BP Stavby tyto předpoklady a vize svou dosavadní prací naplňuje.

Podíl na zisku společnosti BP STAVBY Morava s.r.o. náležící skupině za rok 2023 je 7 051 tis. Kč. Podíl na zisku byl počítán od momentu pořízení podílu.

6.15. OSTATNÍ DLOUHODOBÝ MAJETEK

Ostatní dlouhodobý majetek představuje zejména majetek, který nesplňuje kritéria pro klasifikaci investičního majetku. K 31.12.2023 je jeho hodnota 157 058 tis. Kč a skládá se především z majetku v dceřiné společnosti SOCIETE DU CHATEAU D'ESCOT. Je představován zejména vinicemi a budovami, přičemž nejvýznamnější budovou je historický zámeček z 18. století. Na podzim roku 2023 byla zahájena rekonstrukce výrobní části s vybudováním nového technického zázemí s moderními technologiemi. V roce 2024 začne kompletní rekonstrukce zámecké budovy a přilehlého parku. Nedílnou součástí projektu je citlivá obnova vinohradů, o což se starají přední enologové.

6.16. HOTOVOST A PENÍZE NA BANKOVNÍCH ÚČTECH

(údaje v tis. Kč)

Titul	Zůstatek k 31. 12. 2023	Zůstatek k 31. 12. 2022
Pokladní hotovost, ceniny a peníze na cestě	276	172
Účty v bankách	633 639	178 500
Celkem	633 915	178 672

6.17. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ POHLEDÁVKY

Účetní hodnota krátkodobých pohledávek po odečtení opravných položek je považována za jejich reálnou hodnotu.

Součástí ostatních pohledávek ve splatnosti jsou pohledávky z titulu úrokového zajištění (IRS). Reálná hodnota finančních derivátů, o kterých je účtováno jako o zajišťovacích, je k 31. 12. 2023 10 797 tis. Kč. K 31. 12. 2022 24 282 tis. Kč.

Z titulu přecenění finančního derivátu vzniká k 31. 12. 2023 odložený daňový závazek ve výši 2 267 tis. Kč.

Deriváty představují úrokové swapy na zajištění pohyblivé úrokové sazby 3M EURIBOR na sazbu v pásmu 1,2 %–3,43 % na úvěrový rámec v celkovém objemu 2 100 000 tis. Kč v průběhu období 2022 až 2027.

V roce 2022 začala skupina vykazovat vybrané deriváty jako zajišťovací nástroje ve vztahu k úrokovému riziku, které slouží k zajištění peněžních toků. V souladu s účetními zásadami je ztráta roku 2023 plynoucí z přecenění těchto derivátů vykázána v řádku Ostatní úplný výsledek ve výši 11 140 tis. Kč.

Věková struktura pohledávek

(údaje v tis. Kč)

Rok/kategorie	Ve splatnosti	Do 90 dnů po splatnosti	91–180 dnů po splatnosti	181–365 dnů po splatnosti	Více než 1 rok po splatnosti	Celkem
2023						
Nominální hodnota	30 651	14 178	65	181	5 297	50 372
Opravné položky	0	0	0	0	-2 375	-2 375
Celkem	30 651	14 178	65	181	2 922	47 997
2022						
Nominální hodnota	38 497	8 096	957	410	3 851	51 895
Opravné položky	-84	0	0	0	0	-84
Celkem	38 413	8 096	957	410	3 851	51 811

Krátkodobá část těchto pohledávek činí 37 200 tis. Kč (k 31. 12. 2022 25 941 tis. Kč), dlouhodobá část 10 797 tis. Kč (k 31. 12. 2022 25 870 tis. Kč).

V kategorii do splatnosti byla v roce 2023 nevýznamnější položkou ostatní pohledávka z titulu úrokového zajištění ve výši 10 797 tis. Kč.

6.18. OSTATNÍ ZÁPŮJČKY

K 31. 12. 2023 je hodnota ostatních zápůjček 109 254 tis. Kč, k 31. 12. 2022 byla hodnota ostatních zápůjček 581 989 tis. Kč.

(údaje v tis. Kč)

Věřitel / titul	Měna	Datum splatnosti	Zůstatek k 31. 12. 2023	Zůstatek k 31. 12. 2022
Dlouhodobá část				
SMART HYPO s.r.o.	CZK	05. 01. 2025	97 958	89 726
Pardubice Investment s.r.o.	CZK	30. 09. 2025	10 000	0
Ostatní pohledávky	CZK		1 057	0
Celkem dlouhodobá část			109 015	89 726
Krátkodobá část				
Pardubice Investment s.r.o.	CZK	30. 09. 2024	207	0
CONBE FINANCE s.r.o.	CZK	31. 05. 2023	0	99 187
UNICAPITAL Finance a.s.	CZK	31. 05. 2023	0	393 076
Ostatní pohledávky	CZK		31	0
Celkem krátkodobá část			238	492 263

V roce 2022 byly zápůjčky vůči SMART HYPO s.r.o. a UNICAPITAL Finance a.s. vykazovány na řádku 6.16 Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky. Z titulu přesnějšího vykazování jsou tyto zápůjčky překlasifikovány v rámci bodu 6.17 – Ostatní zápůjčky, a to pro rok 2022 i 2023.

6.19. ZÁSoby

Skupina k 31.12.2023 eviduje dva typy zásob. Prvním typem zásob jsou projekty ve výstavbě, které skupina plánuje v průběhu realizace výstavby anebo ihned po dokončení prodat. Tyto projekty tedy nesplňují kritéria pro klasifikaci jako investiční majetek ve výstavbě a jsou oceňovány ve formě pořizovacích nákladů a kapitalizovaných výpůjčních nákladů. Druhým typem zásob jsou pak zejména zásoby dceřiné společnosti SOCIÉTÉ DU CHATEAU D'ESCOT a tyto představují především zásobu vína.

K 31. 12. 2023 je hodnota zásob 109 726 tis. Kč, k 31. 12. 2022 byla hodnota 100 653 tis. Kč.

(údaje v tis. Kč)

	Zůstatek k 31. 12. 2023	Zůstatek k 31. 12. 2022
Projekty ve výstavbě	43 580	44 919
Ostatní zásoby	66 146	55 734
Celkem	109 726	100 653

6.20. DAŇOVÁ POHLEDÁVKA

Daňová pohledávka v roce 2023 představuje zejména pohledávku z titulu splatné daně, v roce 2022 skupina daňovou pohledávku neevidovala.

6.21. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál ve výši 2 000 tis. Kč je tvořen 100 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 20 000 tis. Kč.

Změny vlastního kapitálu jsou patrné z výkazu o změnách vlastního kapitálu.

Na základě rozhodnutí valné hromady společnosti nebyly akcionářům v roce 2023 vyplaceny podíly na zisku.

Vedení skupiny se rozhodlo, že z důvodu významnosti uvede v přehledu skupinového vlastního kapitálu nekontrolní podíly, jenž se týkají minoritního 10,2% podílu v dceřiné společnosti CHATEAU ESCOT s.r.o., 10,2% podílu v společnosti Société du Chateau d'Escot a 33,3% podílu v Řeporyje Nature s.r.o.

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SESTAVENÁ K 31. PROSINCI 2023 V SOULADU S ÚČETNÍMI STANDARDY IFRS VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EVROPSKOU UNIÍ

V následující tabulce jsou shrnuty informace o každé z dceřiných společností Skupiny s významným nekontrolním podílem (NP).

(údaje v tis. Kč)

31. prosince 2023	Chateau Escot s.r.o.	SOCIETE DU CHATEAU d'ESCOT	Řeporyje Nature s.r.o.	Celkem
v tis. Kč	Česká republika	Francie	Česká republika	
Procento nekontrolního podílu	10,2%	10%	33,33%	
Čistá aktiva	-7 912	-59 124	117 647	
Zisk (+) / Ztráta (-)	-2 282	-22 128	25 287	
Vliv kurzového rozdílu/ostatní	-	163	-21	
Účetní hodnota nekontrolního podílu	-1 040	-7 961	47 624	38 623
Zisk (+) / Ztráta (-) přiřaditelná NP	-231	-2 212	8 429	5 986

6.22. BANKOVNÍ ÚVĚRY

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Měna	Úroková sazba	Datum splatnosti	Hodnota k 31. 12. 2023	Hodnota k 31. 12. 2022	Účel	Forma zajištění
Banka CREDITAS a.s.	CZK	6,1 % p.a.	31. 12. 2023	0	95 500	Výstavba	-zástavní smlouvy - nemovitosti, CP, pohledávkám z účtů, blankosměnka
Raiffeisenbank a.s.	EUR	1M PRIBOR+2,25 % p.a. (období čerpání)	30. 6. 2027	426 155	314 554	Výstavba	-zástavní smlouvy - nemovitosti, obchodnímu podílu, pohledávkám z nájmu, pohledávkám ze smluv o dílo, vinkulace pojištění, Patronátní smlouva -úvěr byl k 31. 5. 2022 konvertován do EUR
Fio banka, a.s.	CZK	1Y PRIBOR+1,5 % p.a.	21. 11. 2026	400 000	373 235	Výstavba	ručení, Zástavní smlouvy - nemovitosti, CP, pohledávky, pohledávky BÚ.
Banka CREDITAS a.s.	CZK	3M PRIBOR+3,9 % p.a.	31. 05. 2025	274 002	0	Výstavba	-zástavní smlouvy - nemovitosti, CP, pohledávkám z účtů, blankosměnka
Fio banka, a.s.	CZK	1Y PRIBOR+1,5 % p.a.	24. 05. 2027	60 000	0	Výstavba	-ručení, Zástavní smlouvy - nemovitosti, CP, pohledávky, pohledávky BÚ
Fio banka, a.s.	CZK	1 Y PRIBOR+1,75 5 p.a.	19. 12. 2027	350 000	0	Výstavba	-ručení, Zástavní smlouvy - nemovitosti, CP, pohledávky, pohledávky BÚ
Ostatní	CZK	-	-	4 898	2 085	-	-
Celkem				1 515 055	785 374		

Krátkodobá část těchto úvěrů činí 18 639 tis. Kč, dlouhodobá část 1 496 416 tis. Kč.

6.23. DLUHOPISY

REDSTONE INVEST a.s.

Naběhlá a nominální hodnota dluhopisů k 31. 12. 2023

(údaje v tis. Kč)

Dluhopisy	Naběhlá hodnota k 31. 12. 2023	Nominální hodnota k 31. 12. 2023
Emise 1 & 2	12 879	13 050
Emise 3	78 860	79 050
Emise 5	38 255	38 700
Emise 7	27 336	27 600
Emise 11	34 411	34 500
Emise 12	30 166	30 700
Emise 13	119 251	120 000
Emise 14	102 664	104 800
Emise 16	67 949	68 500
Emise 17	38 825	39 700
Emise 18	409 682	410 000
Emise 19	48 018	48 500
Emise 20	20 009	20 500
Emise 21	172 920	173 075
Emise 22	12 438	12 600
Emise 23	6 624	6 800
Emise 25	62 243	62 700
Emise 26	28 589	29 000
Emise 27	36 487	37 500
Emise 28	34 541	34 900
Emise 29	53 075	54 000
Emise 32	11 803	11 900
Emise 33	8 860	9 000
Emise 34	8 220	8 400
Emise 35	31 961	32 100
Emise 36	51 131	51 500
Emise 37	566 175	566 203
Emise 38	49 884	50 000
Emise 39	40 448	40 900
Emise 40	114 730	116 900
Emise 41	6 194	6 400
Emise 42	249 808	250 000
Emise 43	53 479	53 600
Emise 44	32 770	33 200
Emise 45	65 252	66 600
Emise 46	2 604	2 700
Emise 47	43 331	43 600
Emise 48	29 069	29 500
Emise 49	44 607	45 600
Emise 50	14 118	14 460
Emise 51	108 824	109 000
Emise 52	74 410	75 000
Emise 53	32 863	33 400
Emise 54	55 101	56 400
Celkem	3 323 564	3 347 263
Krátkodobá část	811 336	806 960
Dlouhodobá část	2 512 228	2 540 164
Celkem	3 323 564	3 347 124

Naběhlá a nominální hodnota dluhopisů k 31.12.2022

(údaje v tis. Kč)

Dluhopisy	Naběhlá hodnota k 31. 12. 2022	Nominální hodnota k 31. 12. 2022
Emise 1 & 2	27 854	28 250
Emise 3	78 624	79 050
Emise 5	37 919	38 700
Emise 6	43 351	43 600
Emise 7	27 213	27 600
Emise 11	34 139	34 500
Emise 12	29 965	30 700
Emise 13	118 349	120 000
Emise 14	102 009	104 800
Emise 16	67 412	68 500
Emise 17	38 569	39 700
Emise 18	409 851	410 000
Emise 19	47 635	48 500
Emise 20	19 880	20 500
Emise 21	168 660	168 805
Emise 22	12 348	12 600
Emise 23	6 584	6 800
Emise 24	74 527	75 000
Emise 25	61 820	62 700
Emise 26	28 387	29 000
Emise 27	36 275	37 500
Emise 28	34 351	34 900
Emise 29	52 779	54 000
Emise 30	55 986	56 400
Emise 31	33 911	34 100
Emise 32	11 705	11 900
Emise 33	8 300	8 500
Emise 34	7 185	7 400
Emise 35	14 341	14 600
Emise 36	20 876	21 400
Emise 37	552 229	552 234
Nesplacené úroky	35 240	35 240
Celkem	2 298 274	2 317 479
Krátkodobá část	294 780	259 540
Dlouhodobá část	2 003 494	2 057 939
Celkem	2 298 274	2 317 479

Emise 1 a 2

Dne 10. prosince 2018 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 200 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 148 250 tis. CZK. Emise proběhla ve 2 tranších a je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 2 265 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činila 5,17 % p.a. resp. 5,43 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, resp. 7 let, přičemž 2 000 kusů je úročených fixní úrokovou sazbou ve výši 4,7 % p.a., dalších 2 000 kusů ve výši 5,1 % p.a.

Společnost se v březnu 2019 rozhodla odkoupit zpět část dluhopisů v hodnotě 21 750 tis. CZK před dobou splatnosti. K dalšímu zpětnému odkupu před dobou splatnosti se společnost uchýlila v listopadu 2020, kdy byly odkoupeny dluhopisy v hodnotě 52 250 tis. CZK a 45 000 tis. CZK. V průběhu roku 2022 nedošlo ke zpětnému odkupu dluhopisů. Výše nesplacených dluhopisů k 31.12.2023 z 2. emise je 13 050 tis. CZK. 1. emise byla splacena v roce 2023 (splatnost 10.12.2023), k 31. 12. 2022 byla hodnota 1. a 2. emise 28 250 tis. CZK. Efektivní úroková míra k 31.12.2023 pro splacenou část dluhopisů 1. emise činila 4,7 % a nesplacené 2. emise 5,1 % p.a.

Emise 3

Dne 11. března 2019 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 300 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 79 050 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 286 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 5,45 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 5,1 % p.a.

Emise 4

Dne 16.8.2019 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 200 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 138 600 tis. CZK. Náklady spojené s emisí v hodnotě 2 181 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 5,41 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu čtyř let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 4,9 % p.a. V srpnu 2022 byly tyto dluhopisy splaceny z důvodu dosažení doby splatnosti.

Emise 5

Dne 27.3.2020 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 300 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 38 700 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 609 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 6,17 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 5,2 % p.a.

Emise 6

Dne 16.10.2020 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 150 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 43 600 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 656 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 4,77 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 4,3 % p.a. V říjnu 2023 byly tyto dluhopisy splaceny.

Emise 7

Dne 30.10.2020 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 100 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 27 600 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 632 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 6,22 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 5,7 % p.a.

Emise 11

Dne 19.2.2021 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 34 500 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 828 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 5,12 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 4,3 % p.a.

Emise 12

Dne 19.2.2021 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 70 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 30 700 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 075 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 6,49 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 5,7 % p.a.

Emise 13

Dne 16.7.2021 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 120 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 120 000 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 2 882 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 5,1 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 4,3 % p.a.

Emise 14

Dne 16.7.2021 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 105 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 104 800 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 3 670 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 6,48 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 5,7 % p.a.

Emise 15

Dne 12.11.2021 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 75 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 75 000 tis. CZK. Náklady spojené s emisí v hodnotě 678 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 3,45 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu jednoho roku, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 2,7 % p.a. V listopadu 2022 byly tyto dluhopisy splaceny z důvodu dosažení doby splatnosti.

Emise 16

Dne 26.11.2021 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 120 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 68 500 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 647 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 5,15 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 4,3 % p.a.

Emise 17

Dne 26.11.2021 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 120 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 39 700 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 392 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 6,51 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 5,7 % p.a.

Emise 18

Dne 17.12.2021 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 410 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 410 000 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. S emisí dluhopisů nejsou spojeny žádné náklady z důvodu přímé koupě dluhopisů zprostředkovatelem. Efektivní úroková míra činí 5,71 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 5,75 % p.a.

Emise 19

Dne 25.2.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 48 500 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 166 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 6,89 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 6 % p.a.

Emise 20

Dne 25.2.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 20 500 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 719 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 7,84 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7 % p.a.

Emise 21

Dne 18.2.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 7 000 tis. EUR, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 7 000 tis. EUR. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 500 Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 4,71 % p.s. S emisí dluhopisů nejsou spojeny žádné dodatečné náklady z důvodu přímé koupě dluhopisů zprostředkovatelem. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 4,75 % p.s.

Emise 22

Dne 20.5.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 12 600 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 304 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 7,33 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 6,5 % p.a.

Emise 23

Dne 20.5.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 6 800 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 240 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 7,81 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7 % p.a.

Emise 24

Dne 15.7.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 75 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 75 000 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 677 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 7,14 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu jednoho roku, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 6,5 % p.a. V červenci 2023 byly tyto dluhopisy.

Emise 25

Dne 15.7.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 75 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 62 700 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 067 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 7,96 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu dvou let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7,2 % p.a.

Emise 26

Dne 22.7.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 29 000 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 698 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 8,55 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7,7 % p.a.

Emise 27

Dne 22.7.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 37 500 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 314 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,14 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,3 % p.a.

Emise 28

Dne 2.9.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 70 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 34 900 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 605 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 8,25 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu dvou let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7,6 % p.a.

Emise 29

Dne 2.9.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 60 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 54 000 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 307 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 8,83 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,1 % p.a.

Emise 30

Dne 23.9.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 75 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 56 400 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 529 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 7,83 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu jednoho roku, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7 % p.a. V září 2023 byly tyto dluhopisy splaceny.

Emise 31

Dne 11.11.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 50 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 34 100 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 211 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 7,28 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu jednoho roku, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7 % p.a. V listopadu 2023 byly tyto dluhopisy splaceny.

Emise 32

Dne 25.11.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 11 900 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 204 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 8,83 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu dvou let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7,9 % p.a.

Emise 33

Dne 25.11.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 8 500 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 206 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 8,93 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,1 % p.a. Společnost se v roce 2023 rozhodla prodat další dluhopisy v hodnotě 500 tis. CZK. Celková hodnota prodaných dluhopisů k 31.12.2023 je 9 000 tis. CZK.

Emise 34

Dne 25.11.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 50 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 7 400 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 219 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 8,72 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,3 % p.a. Společnost se v roce 2023 rozhodla prodat další dluhopisy v hodnotě 1 000 tis. CZK. Celková hodnota prodaných dluhopisů k 31.12.2023 je 8 400 tis. CZK.

Emise 35

Dne 30.12.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 14 600 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 259 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 8,73 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu dvou let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,3 % p.a. Společnost se v roce 2023 rozhodla prodat další dluhopisy v hodnotě 17 500 tis. CZK. Celková hodnota prodaných dluhopisů k 31.12.2023 je 32 100 tis. CZK.

Emise 36

Dne 30.12.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 21 400 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 525 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,08 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,7 % p.a. Společnost se v roce 2023 rozhodla prodat další dluhopisy v hodnotě 30 100 tis. CZK. Celková hodnota prodaných dluhopisů k 31.12.2023 je 51 500 tis. CZK.

Emise 37

Dne 30.11.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 27 000 tis. EUR, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 22 900 tis. EUR. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 500 Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která k 31. 12. 2023 činí 8,5 % p.s. S emisí dluhopisů nejsou spojeny žádné dodatečné náklady z důvodu přímé koupě dluhopisů zprostředkovatelem. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny pohyblivým úrokovým výnosem 6M EURIBOR + 4,5 % p.a. s pololetní výplatou výnosů. V roce 2023 vzrostla cena dluhopisů z důvodu kurzového pohybu o 13 969 tis. CZK. Celková hodnota prodaných dluhopisů k 31.12.2023 je 566 203 tis. CZK (22 900 tis. EUR)

Emise 38

Dne 24.03.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 50 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 50 000 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 462 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 8,44 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu jednoho roku, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7,5 % p.a.

Emise 39

Dne 24.03.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 40 900 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 707 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,44 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu dvou let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,5 % p.a.

Emise 40

Dne 24.03.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 120 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 116 900 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 2 817 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,92 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 9 % p.a.

Emise 41

Dne 24.03.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 50 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 6 400 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 236 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,22 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pět let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,3 % p.a.

Emise 42

Dne 18.04.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 250 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 250 000 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 202 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 11,42 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pět let, přičemž jsou úročeny pohyblivým úrokovým výnosem 6M EURIBOR + 4,5 % p.a. s pololetní výplatou výnosů.

Emise 43

Dne 09.06.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 53 600 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 494 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 8,42 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu jednoho roku, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7,5 % p.a.

Emise 44

Dne 09.06.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 33 200 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 576 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,43 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu dvou let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,5 % p.a.

Emise 45

Dne 09.06.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 66 600 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 610 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,92 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 9 % p.a.

Emise 46

Dne 09.06.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 50 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 2 700 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 106 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,27 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu jednoho roku, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,30 % p.a.

Emise 47

Dne 25.08.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 50 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 43 600 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 406 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 8,66 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu jednoho roku, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7,70 % p.a.

Emise 48

Dne 25.08.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 29 500 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 515 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,45 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu dvou let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,50 % p.a.

Emise 49

Dne 25.08.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 45 600 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 108 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,93 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 9 % p.a.

Emise 50

Dne 25.08.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 50 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 14 600 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 525 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,17 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,30 % p.a.

Emise 51

Dne 15.09.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 350 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 109 000 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 202 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 11,60 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny pohyblivým úrokovým výnosem 6M EURIBOR + 4,5 % p.a. s pololetní výplatou výnosů.

Emise 52

Dne 03.11.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 75 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 75 000 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 685 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 8,60 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu jednoho roku, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7,70 % p.a.

Emise 53

Dne 03.11.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 33 400 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 578 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,42 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu dvou let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,50 % p.a.

Emise 54

Dne 03.11.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 56 400 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 363 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,91 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 9 % p.a.

Emise 55

Dne 03.11.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 50 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 8 100 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 293 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,19 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,30 % p.a.

Emise 56

Dne 29.12.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 50 000 tis. CZK (s možností navýšení o 50 %), přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 71 300 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 653 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 8,65 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu jednoho roku, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7,70 % p.a.

Emise 57

Dne 29.12.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 10 900 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 197 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,49 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu dvou let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,50 % p.a.

Emise 58

Dne 29.12.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 29 000 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 708 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,94 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 9 % p.a.

Emise 59

Dne 29.12.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 50 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 1 100 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 50 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,45 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,30 % p.a.

Žádná z výše uvedených emisí není registrována ani obchodována na regulovaném trhu v EU.

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SESTAVENÁ K 31. PROSINCI 2023 V SOULADU S ÚČETNÍMI STANDARDY IFRS VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EVROPSKOU UNIÍ

Celková naběhlá hodnota dluhopisů k 31.12.2023 vykázaná v krátkodobých závazcích činí 811 336 tis. Kč., v dlouhodobých 2 512 228 tis. Kč. K 31.12.2022 byla naběhlá hodnota dluhopisů v krátkodobých závazcích 294 780 tis. Kč., v dlouhodobých celkem 2 003 611 tis. Kč.

V krátkodobé části dluhopisů jsou také naběhlé nevyplacené úroky z dluhopisů v hodnotě 74 186 tis. Kč.

Reálná hodnota dluhopisů k 31.12.2023 na základě provedeného výpočtu s použitím budoucích peněžních toků a přírážky za úvěrové riziko činí 3 167 892 tis. Kč k 31.12.2023 a 2 197 626 tis. Kč k 31.12.2022.

Dluhopisy jsou v hierarchii reálných hodnot na třetí úrovni. Důvodem klasifikace je to, že jejich reálná hodnota je spočítána za pomoci oceňovacího modelu. Reálná hodnota je spočtena jako současná hodnota budoucích peněžních toků vyplývajících z držení dluhopisu upravená o kreditní přírážku za úvěrové riziko emitenta.

K 31.12.2023 neměla Společnost jiné finanční nástroje, u nichž by reálná hodnota neodpovídala jejich hodnotě účetní.

6.24. OSTATNÍ VÝPŮJČKY A ZÁVAZKY

(údaje v tis. Kč)

Věřitel / titul	Měna	Datum splatnosti	Zůstatek k 31. 12. 2023	Zůstatek k 31. 12. 2022
Dlouhodobá část				
Ivan Gerši	CZK	31. 03. 2024	0	20 000
Danuše Klapková	CZK	31. 12. 2026	90 000	90 000
Ivan Gerši	CZK	31. 12. 2025	30 000	30 000
Ostatní závazky	CZK	-	16 156	9 782
Celkem dlouhodobá část			136 156	149 782
Krátkodobá část				
Ivan Gerši	CZK	31. 03. 2024	15 000	0
Danuše Klapková	CZK	31. 12. 2023	0	1 928
Danuše Klapková	CZK	31. 12. 2024	1 928	0
SWIREI Group	CZK	16. 6. 2023	0	54 316
GALLANZARO a.s.	CZK	30. 09. 2023	0	14 541
Ostatní závazky	CZK	-	437	431
Celkem krátkodobá část			17 365	71 216

Ostatní závazky se týkají zejména dlouhodobých kaucí deponovaných u společností ve skupině přijatých od nájemníků a neuhrazených úroků z půjček.

6.25. ZÁVAZKY Z LEASINGU

V roce 2022 skupina uzavřela nájemní smlouvu na právo stavby po dobu trvání 60 let. Z této smlouvy vyplývá závazek z leasingu v celkové výši 108 049 tis. Kč (k 31.12.2022: 108 100 tis. Kč). Aktivum z této smlouvy není zachyceno jako právo k užívání, ale jako součást investičního majetku REDSTONE CENTER.

6.26. ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK

Odložený daňový závazek lze analyzovat následovně:

(údaje v tis. Kč)

Titul	Stav K 31. 12. 2023	Stav K 31. 12. 2022
Rozdíl mezi daňovou a účetní zůstatkovou hodnotou dlouhodobého majetku	-1 708 989	-1 244 591
Zajišťovací deriváty (Envelopa Office Center)	10 797	24 282
Ostatní	6 689	-17 217
Celkem	-1 691 503	-1 237 526
Sazba daně (v %)	21 %	19 %
Odložený daňový závazek	-355 216	-235 130

6.27. REZERVY

Rezervu k 31.12.2023 představuje zejména rezerva na splatnou daň roku 2023 u společností skupiny, kdy hodnota zaplacených záloh je nižší, než předpokládaná daň. Náklad na splatnou daň roku 2022 byl vykázán oproti snížení hodnoty daňové pohledávky.

6.28. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ

Skupina neevduje k 31.12.2023 žádné krátkodobé závazky z obchodních vztahů po lhůtě splatnosti, k 31.12.2022 ve výši 487 tis. Kč.

Meziroční nárůst krátkodobých obchodních závazků je způsoben zejména intenzivní stavební činností probíhající na projektu East Park Olomouc s.r.o.

Skupina zavedla pravidla řízení finančních rizik, aby zajistila, že většina závazků je uhrazena v době úvěrového rámce. Běžná lhůta splatnosti závazků činí 30 dnů.

6.29. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Během roku prováděla skupina v rámci běžného provozu transakce se spřízněnými stranami. Tyto transakce jsou popsány v tabulkách níže.

Věřitel / titul	Měna	Datum splatnosti	Zůstatek k 31. 12. 2023	Zůstatek k 31. 12. 2022
Dlouhodobá část				
Richard Morávek	CZK	31. 12. 2024	0	70 000
Celkem dlouhodobá část			0	70 000
Krátkodobá část				
Richard Morávek – úroky	CZK	31. 12. 2024	6	4 647
Ostatní	-	-	0	1 421
Celkem krátkodobá část			6	6 068

Dlužník / titul	Měna	Datum splatnosti	Zůstatek k 31. 12. 2023	Zůstatek k 31. 12. 2022
Dlouhodobá část				
PERRARUS PLUS s.r.o.	CZK	31. 12. 2026	46 501	0
Celkem dlouhodobá část			46 501	0

7. RIZIKA SPOJENÁ S KONSOLIDOVANOU ÚČETNÍ ZÁVĚRKOU

Charakter činnosti Společnosti s sebou nese vznik úvěrového, likvidního a tržního rizika. Tržní riziko v sobě dále zahrnuje riziko měnové a úrokové.

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko představuje riziko toho, že smluvní strana nedodrží své smluvní závazky a v důsledku toho Společnost utrpí ztrátu.

Následující tabulka zobrazuje zbývajících dobu splatnosti finančních aktiv skupiny k 31.12.2023.

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1–5 let	5+ let	Neurčeno*	Celkem
Hotovost a peníze na bankovních účtech	633 915	0	0	0	633 915
Pohledávky z obchodních vztahů	37 200	10 797	0	0	47 997
Ostatní zápůjčky	238	109 016	0	0	109 254
Ostatní aktiva	9 718	0	0	0	9 718
Celkem	681 071	119 812	0	0	800 883

Následující tabulka zobrazuje zbývajících dobu splatnosti finančních aktiv skupiny k 31. 12. 2022.

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1–5 let	5+ let	Neurčeno	Celkem
Hotovost a peníze na bankovních účtech	178 672	0	0	0	178 672
Pohledávky z obchodních vztahů	25 941	25 870	0	0	51 811
Ostatní zápůjčky	492 263	89 726	0	0	581 989
Ostatní aktiva	13 935	0	0	0	13 935
Celkem	710 811	115 596	0	0	826 407

Vedení Společnosti nevidí významné riziko spojené s výše uvedenými finančními aktivy, zejména z toho titulu, že podstatnou část tvoří hotovost a peníze na bankovních účtech. Úvěrové riziko likvidních finančních prostředků je omezené, jelikož protistranami jsou banky s vysokým úvěrovým ratingem mezinárodních agentur hodnotících úvěrový rating.

Riziko likvidity

Vedení Společnosti vytvořilo přiměřený rámec pro řízení rizika likvidity s cílem řídit krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé financování. Společnost řídí riziko likvidity prostřednictvím zachování přiměřené výše rezerv a dlouhodobých úvěrových nástrojů průběžným sledováním předpokládaných a skutečných peněžních toků a přizpůsobováním doby splatnosti finančních aktiv a závazků.

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SESTAVENÁ K 31. PROSINCI 2023 V SOULADU S ÚČETNÍMI STANDARDY IFRS VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EVROPSKOU UNIÍ

Následující tabulka zobrazuje zbývajících dobu splatnosti finančních pasiv Společnosti k 31.12.2023.

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1–5 let	5+ let	Celkem
Výpůjčky od spřízněných stran	6	0	0	6
Ostatní výpůjčky	17 365	136 156	0	153 521
Bankovní úvěry	18 639	1 496 416	0	1 515 055
Dluhopisy – nominální hodnota	811 336	2 535 928	0	3 347 263
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	197 225	20 000	0	217 225
Závazky z nevyplacených podílů na zisku	0	0	0	0
Závazky z leasingu	5 227	28 750	311 672	345 649
Ostatní pasiva	21 291	0	0	21 291
Celkem	1 071 089	4 217 249	311 672	5 600 010

Následující tabulka zobrazuje zbývajících dobu splatnosti finančních pasiv Společnosti k 31. 12. 2022.

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1–5 let	5+ let	Celkem
Výpůjčky od spřízněných stran	6 068	70 000	-	76 068
Ostatní výpůjčky	71 216	149 782	-	220 998
Bankovní úvěry	95 935	689 439	-	785 374
Dluhopisy – nominální hodnota	259 540	2 057 939	-	2 317 479
Závazky z obchodních vztahů	71 526	-	-	71 526
Závazky z nevyplacených podílů na zisku	40 000	-	-	40 000
Závazky z leasingu	5 227	28 096	317 552	350 875
Ostatní pasiva	13 033	-	-	13 033
Celkem	562 545	2 995 256	317 552	3 875 353

Měnové riziko

Skupina realizuje většinu svých transakcí v českých korunách a není tedy vystavena významnému měnovému riziku. Výjimkou jsou některé výpůjčky, bankovní úvěry, dluhopisy a bankovní účty, které jsou vedeny v EUR. Tyto, převážně pasivní, položky jsou na straně aktivní kryty zejména výnosy a souvisejícími platbami za nájemné, jež skupině plynou z investičního majetku.

Tabulka níže zobrazuje měnovou pozici Společnosti podle zahraničních měn, ve kterých Společnost provádí jednotlivé transakce k 31.12.2023.

(údaje v tis. Kč)

Finanční nástroj / měna	Peníze na bankovních účtech	Zápůjčky poskytnuté / pohledávky z obchodních vztahů	Výpůjčky přijaté	Bankovní úvěry	Dluhopisy	Ostatní pasiva a výpůjčky
EUR	53 288	1 856	0	426 155	746 472	0

Společnost si určila hladinu citlivosti představující změnu v měnovém kurzu na 5-ti procentní posílení (oslabení) české koruny vůči relevantní zahraniční měně.

Analýza zahrnuje nevyrovnané monetární položky v cizích měnách a zhodnocuje jejich změnu na konci období o +/- 5%. V roce 2023 analýza indikuje celkový dopad fluktuace zahraničních měnových kurzů na výsledek hospodaření na +/- 24,5 % a na vlastní kapitál na +/- 2,9 %.

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SESTAVENÁ K 31. PROSINCI 2023 V SOULADU S ÚČETNÍMI STANDARDY IFRS VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EVROPSKOU UNIÍ

Tabulka níže zobrazuje měnovou pozici Společnosti podle zahraničních měn, ve kterých Společnost provádí jednotlivé transakce k 31. 12. 2022.

Finanční nástroj / měna	Peníze na bankovních účtech	Zápůjčky poskytnuté / pohledávky z obchodních vztahů	Výpůjčky přijaté	Bankovní úvěry	Dluhopisy	Ostatní pasiva a výpůjčky
EUR	56 684	399 737	0	314 554	721 039	0

Společnost si určila hladinu citlivosti představující změnu v měnovém kurzu na 5-ti procentní posílení (oslabení) české koruny vůči relevantní zahraniční měně.

Analýza zahrnuje nevyrovnané monetární položky v cizích měnách a zhodnocuje jejich změnu na konci období o +/- 5%. V roce 2022 analýza indikuje celkový dopad fluktuace zahraničních měnových kurzů na výsledek hospodaření na +/- 11,6 % a na vlastní kapitál na +/- 1,7 %.

Úrokové riziko

Společnost je vystavena riziku změn úrokových sazeb, jelikož její úvěry jsou úročeny fixními i pohyblivými úrokovými sazbami. Společnost řídí úrokové riziko udržováním vhodné kombinace půjček s fixní a pohyblivou úrokovou sazbou.

Detail expozice úvěrů vůči specifickým úrokovým sazbám je následující:

Typ úroku	Úrok	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Fixní			
	5,1 % p.a.	0	0
	5 % p.a.	0	957
	6.1 % p.a.	0	95 500
Variabilní			
	PRIBOR 1M	0	314 554
	PRIBOR 3M	274 002	0
	PRIBOR 1Y	810 000	373 235
	EURIBOR 3M	426 155	552 234
Celkem		1 510 157	1 336 480

Níže uvedená analýza citlivosti byla stanovena na základě expozice vůči úrokovým sazbám u nederivátových nástrojů k rozvahovému dni. Pro závazky s pohyblivými úrokovými sazbami je analýza zpracována za předpokladu, že výše závazků k rozvahovému dni byla přepočtena o 50 bazických bodů v průběhu roku.

Pro minimalizaci úrokového rizika se společnost rozhodla pro zajištění skrze hedgingové pozice k úvěru s pohyblivou úrokovou sazbou EURIBOR 3M.

Pokud by úrokové sazby byly o 50 bazických bodů vyšší/níže a ostatní proměnné by byly konstantní, dopad na zisk nebo ztrátu společnosti by byl k 31.12.2023 +/- 3,31 % a na vlastní kapitál +/- 0,39 %.

Pokud by úrokové sazby byly o 50 bazických bodů vyšší/níže a ostatní proměnné by byly konstantní, dopad na zisk nebo ztrátu společnosti by byl k 31.12.2022 +/- 2,49 % a na vlastní kapitál +/- 0,37 %.

8. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A SOUDNÍ SPORY

Skupina neevduje žádné podmíněné závazky ani soudní spory.

9. UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ

K datu 30. 4. 2024 došlo k prodeji společnosti Envelopa Office Centre s.r.o., která drží investiční majetek administrativní budovy.

Po datu konsolidované účetní závěrky nenastaly žádné další významné následné události.

10. SCHVÁLENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla schválena představenstvem ke zveřejnění dne 30. dubna 2024.

Název společnosti: REDSTONE REAL ESTATE, a.s.
Sídlo: tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc
Právní forma: akciová společnost
IČO: 041 37 582

SOUČÁSTI KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY:

Výkaz finanční pozice
Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku
Výkaz změn vlastního kapitálu
Výkaz o peněžních tocích
Komentář k účetním výkazům

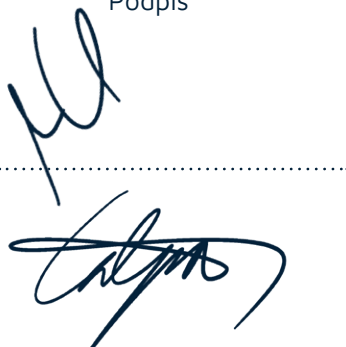
Účetní závěrka byla sestavena dne 30. dubna 2024.

Statutární orgán účetní jednotky

Richard Morávek
předseda představenstva

Mgr. Silvie Talpová
člen představenstva

Podpis



.....



REDSTONE
REAL ESTATE

REDSTONE REAL ESTATE, A.S.

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SESTAVENÁ K 31. 12. 2023
V SOULADU S ÚČETNÍMI STANDARDY IFRS VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EVROPSKOU UNIÍ

OBSAH

1.	VŠEOBECNÉ INFORMACE	91
2.	APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) PŘIJATÝCH PRO POUŽITÍ V EU	94
2.1.	Prvotní aplikace nových a novelizovaných účetních standardů IFRS, které jsou v účinnosti v běžném období	94
2.2.	Nové novelizované účetní standardy IFRS vydané IASB a přijaté EU, které zatím nejsou účinné	94
2.3.	Nové a novelizované účetní standardy IFRS vydané IASB, ale dosud nepřijaté EU	94
3.	DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA	95
3.1.	Prohlášení o shodě	95
3.2.	Východiska sestavování účetní závěrky	95
3.3.	Účtování výnosů	96
3.4.	Cizí měny	96
3.5.	Daně	97
3.6.	Podíly	97
3.7.	Finanční nástroje	97
3.7.1.	Finanční aktiva	97
3.7.2.	Finanční závazky	102
3.8.	Spřízněné strany	103
3.9.	Dlouhodobý majetek	104
3.10.	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	104
3.11.	Přehled o peněžních tocích	104
4.	DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH	104
5.	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZŮM	105
5.1.	Výnosové úroky	105
5.2.	Nákladové úroky	105
5.3.	Výnosy z podílů	105
5.4.	Výnosy ze služeb	105
5.5.	Mzdové náklady	105
5.6.	Služby	105
5.7.	Ostatní provozní náklady	105
5.8.	Ostatní finanční náklady/výnosy	105
5.9.	Daň z příjmu	106
5.10.	Podíly ve skupině	106
5.11.	Podíly ve společných podnicích	107
5.12.	Zápůjčky ve skupině	107
5.13.	Dlouhodobý majetek	107
5.14.	Hotovost a peníze na bankovních účtech	107
5.15.	Ostatní pohledávky	107
5.16.	Vlastní kapitál	108
5.17.	Výpůjčky ve skupině	108
5.18.	Závazky z nevyplacených podílů na zisku	108
5.19.	Ostatní výpůjčky	108
6.	RIZIKA SPOJENÁ S ÚČETNÍ ZÁVĚRKOU	109
7.	PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A SOUDNÍ SPORY	111
8.	UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ	111
9.	SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	111

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU
ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku za období končící 31. prosince 2023

	Bod	31. 12. 2023 v tis. Kč	31. 12. 2022 v tis. Kč
Výnosové úroky	5.1	44	9 502
Nákladové úroky	5.2	-8 105	-6 161
Čistý úrokový zisk/ztráta		-8 061	3 341
Výnosy z prodeje podílů	5.3	2 472	1 215
Výnosy ze služeb	5.4	720	720
Podíl na zisku	5.3	38 677	0
Mzdové náklady	5.5	0	0
Služby	5.6	-2 254	-2 368
Ostatní provozní náklady	5.7	-2 458	-110
Ostatní finanční náklady/výnosy	5.8	260	-316
ZISK/ZTRÁTA A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM		29 356	2 482
Daň z příjmů – splatná	5.9	0	0
Daň z příjmů – odložená	5.9	0	-294
ZISK/(ZTRÁTA) A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ PO ZDANĚNÍ CELKEM		29 356	2 188

Výkaz o finanční pozici k 31. prosinci 2023

Aktiva

Podíly v dceřiných společnostech
 Podíly ve společných podnicích
 Zápůjčky ve skupině - dlouhodobá část
 Odložená daňová pohledávka
 Ostatní pohledávky
 Dlouhodobý majetek

Dlouhodobá aktiva celkem

Hotovost a peníze na bankovních účtech
 Zápůjčky ve skupině - krátkodobá část
 Ostatní pohledávky
 Ostatní aktiva

Krátkodobá aktiva celkem**Aktiva celkem****Vlastní kapitál a závazky**

Základní kapitál
 Nerozdělený zisk
 Úplný výsledek za období

Vlastní kapitál celkem

Výpůjčky ve skupině - dlouhodobá část
 Ostatní výpůjčky - dlouhodobá část
 Ostatní závazky - dlouhodobá část

Dlouhodobé závazky celkem

Výpůjčky ve skupině - krátkodobá část
 Závazky z nevypacených podílů na zisku
 Ostatní výpůjčky - krátkodobá část
 Ostatní závazky - krátkodobá část

Krátkodobé závazky celkem**Vlastní kapitál a závazky celkem****Bod****31. 12. 2023**

v tis. Kč

31. 12. 2022

v tis. Kč

5.10

385 970

385 991

5.11

100 541

0

5.12

61 921

63 498

5.9

6

6

5.15

0

0

5.13

2 439

2 441

550 877**451 936**

5.14

7 104

1 679

5.12

0

38

5.15

436

4 119

119

201

7 659**6 037****558 536****457 973**

5.16

2 000

2 000

5.16

364 285

362 097

5.16

29 356

2 188

395 641**366 285**

5.17

67 048

0

5.19

30 000

50 000

5.11

20 000

0

117 048**50 000**

5.17

395

1 172

5.18

0

40 000

5.19

15 431

431

5.11

30 021

85

45 847**41 688****558 536****457 973**

Výkaz změn vlastního kapitálu za období končící 31. prosince 2023

	Vlastní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Úplný výsledek za období	Celkem
01. 01. 2022	2 000	0	615 609	-3 312	614 297
Úplný výsledek za období	0	0	0	2 188	2 188
Převod do nerozděleného zisku	0	0	- 3 312	3 312	0
Podíly na zisku	0	0	-250 200	0	-250 200
31. 12. 2022	2 000	0	362 097	2 188	366 285
Úplný výsledek za období	0	0	0	29 356	29 356
Převod do nerozděleného zisku	0	0	2 188	-2 188	0
Podíly na zisku	0	0	0	0	0
31. 12. 2023	2 000	0	364 285	29 356	395 641

Výkaz o peněžních tocích za období končící 31. prosince 2023**Peněžní toky z provozní činnosti****Období končící
31. 12. 2023****Období končící
31. 12. 2022****Zisk/Ztráta za rok****29 356****2 188**

Úpravy:

Daň z příjmů vykázaná v hospodářském výsledku

0

294

Ztráta ze snížení hodnoty vykázaná u zápůjček

1 893

0

Zrušení ztráty ze snížení hodnoty u pohledávek z obchodního styku

0

-398

Zisk/Ztráta z prodeje stálých aktiv

- 2 472

-1 215

Podíl na zisku dceřiných společností

-38 677

0

Odpisy a amortizace dlouhodobých aktiv

2

2

Kurzový (zisk)/ztráta, netto

-262

314

Úrokový (zisk)/ztráta, netto

8 061

-3 341

Ostatní nepeněžní operace

3 361

-881

Změny pracovního kapitálu:

Změna stavu pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek

-3 892

118 516

Změna stavu ostatních aktiv

82

-132

Změna stavu závazků z obchodního styku a leasingových závazků

0

0

Změna stavu ostatních závazků

-64

-921

Peněžní toky vytvořené z provozních operací**-2 612****114 426**

Zaplacená daň z příjmů

0

0

Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti**-2 612****114 426****Peněžní toky z investiční činnosti**

Poskytnuté zápůjčky

0

-134 346

Příjmy ze splátek zápůjček

1 536

228 991

Přijaté úroky

68

24 355

Obdržené podíly ze zisku

38 677

0

Pořízení podílů

-50 561

-20

Prodané podíly

2 472

Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti**-7 808****118 980****Peněžní toky z financování**

Příjmy z výpůjček

121 980

0

Splátky výpůjček a úvěrů

-65 203

-90 000

Zaplacené úroky

-932

-11 417

Vyplacené podíly na zisku

-40 000

-210 200

Čisté peněžní prostředky použité v rámci financování**15 845****-311 617**

Čistý přírůstek/úbytek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů

5 425**-78 211****Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období****1 679****79 890****Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období****7 104****1 679**

Komentář k účetním výkazům za období končící 31. prosince 2023**1. VŠEOBECNÉ INFORMACE**

Společnost REDSTONE REAL ESTATE, a.s. (dále „společnost“) vznikla dne 3. června 2015 zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10698.

Sídlo společnosti je: tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc.

IČO: 041 37 582.

Společnost je plátcem DPH.

Finanční údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korun českých (Kč), není-li dále uvedeno jinak.

Hlavní předmět činnosti

Hlavním předmětem činnosti společnosti je držba podílů v dceřiných společnostech a řízení a financování projektů v oblasti real estate v rámci skupiny REDSTONE REAL ESTATE.

Účetní období

Běžné účetní období: 1. ledna 2023–31. prosince 2023

Srovnatelné účetní období: 1. ledna 2022–31. prosince 2022

Vlastníci společnosti

Společnost REDSTONE REAL ESTATE, a.s. byla v období od 1.1.2022 do 9.2.2022 vlastněna akcionáři

- Richardem Morávkem s vlastnickým podílem 60%
- PERRARUS PLUS a.s. (100% akcionář Richard Morávek) s vlastnickým podílem 40%

Od 10.2.2022 byli akcionáři společnosti REDSTONE REAL ESTATE a.s.

- PERRARUS PLUS a.s. (100% akcionář Richard Morávek) s vlastnickým podílem 40%
- IL INVEST a.s. s vlastnickým podílem 36%.
- Mgr. Martin Tomeš, r.č. 801224/3393, bytem Rooseveltova 752/122, 779 00 Olomouc, jakožto svěřenský správce svěřenského fondu PH PRIVATE TRUST, svěřenský fond, IČO: 079 59 214 s vlastnickým podílem 24 %.

Orgány společnosti

Předseda představenstva společnosti k 31. prosinci 2023 je Richard Morávek, datum vzniku členství 21. prosince 2023.

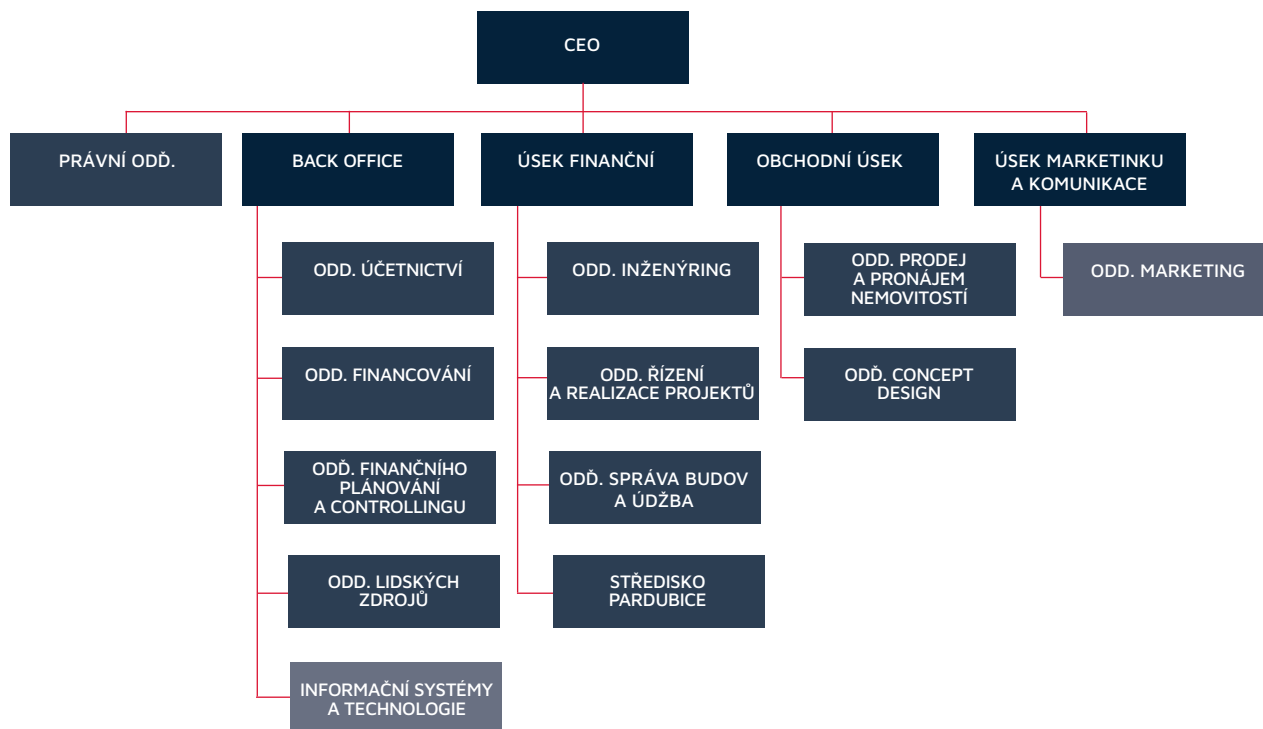
Členem představenstva společnosti k 31. prosinci 2023 je Mgr. Silvie Talpová, datum vzniku členství 21. prosince 2023.

Společnost zastupují oba členové představenstva společně.

Členem dozorčí rady společnosti k 31. prosinci 2023 je Helena Morávková, datum vzniku členství 23. února 2017.

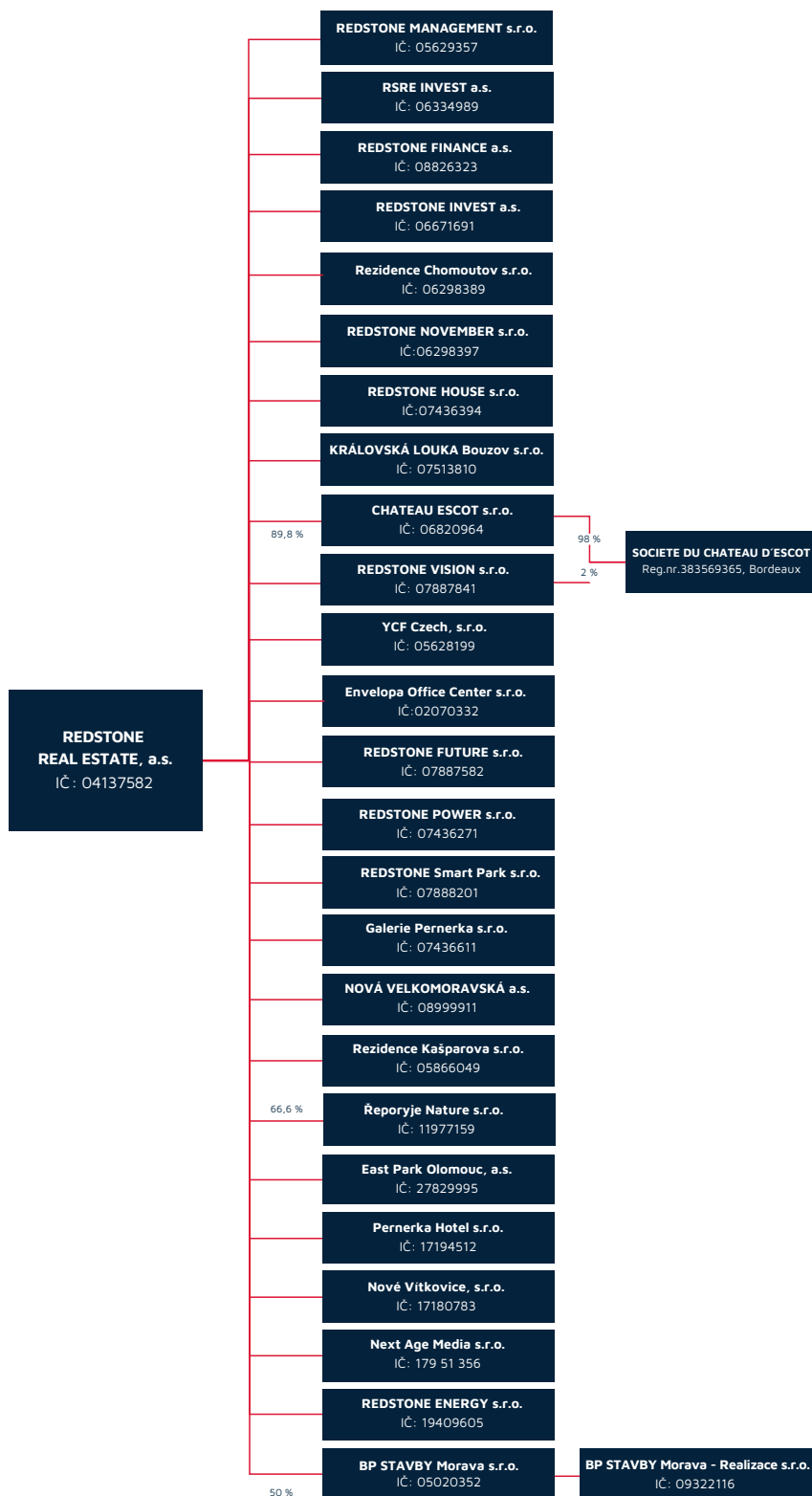
Organizační struktura

Společnost má následující organizační strukturu. Tato struktura je platná také pro celou skupinu REDSTONE REAL ESTATE, jelikož řízení dceřiných společností je centralizováno.



Informace o skupině

Společnost má k 31. prosinci 2023 vlastnické podíly v následujících společnostech:



**2. APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ
ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) PŘIJATÝCH PRO POUŽITÍ V EU****2.1. PRVOTNÍ APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH ÚČETNÍCH STANDARDŮ IFRS, KTERÉ JSOU
V ÚČINNOSTI V BĚŽNÉM OBDOBÍ**

V běžném období Společnost poprvé použila nový standard a několik úprav stávajících účetních standardů IFRS, které byly vydány Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a schváleny pro použití v EU a jsou povinně účinné v Evropské unii pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo po tomto datu:

Standard	Název
IFRS 17	Nový standard IFRS 17 <i>Pojistné smlouvy</i> včetně úprav z června 2020 a prosince 2021
Úpravy IAS 1	Zveřejňování účetních pravidel
Úpravy IAS 8	Definice účetních odhadů
Úpravy IAS 12	Odložená daň vztahující se k aktivům a závazkům plynoucím z jediné transakce
Úpravy IAS 12	Mezinárodní daňová reforma – modelová pravidla druhého pilíře

Standard IFRS 17 se na Společnost nevztahuje. Zahájení dodržování výše uvedených úprav stávajících standardů nemělo žádný významný dopad na zveřejnění či částky uvedené v této účetní závěrce.

**2.2. NOVÉ A NOVELIZOVANÉ ÚČETNÍ STANDARDY IFRS VYDANÉ IASB A PŘIJATÉ EU,
KTERÉ ZATÍM NEJSOU ÚČINNÉ**

K datu schválení této účetní závěrky Společnost neaplikovala následující úpravy stávajících účetních standardů IFRS, které byly vydány radou IASB a schváleny pro použití v EU, ale dosud nenabýly účinnosti:

Standard	Název	Datum účinnosti
Úpravy IFRS 16	Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu	1. ledna 2024
Úpravy IAS 1	Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé a Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé – odložení data účinnosti	1. ledna 2024
Úpravy IAS 1	Dlouhodobé závazky s kovenanty	1. ledna 2024

Dle odhadů vedení Společnosti nebude mít přijetí těchto úprav stávajících standardů v období, kdy budou použity poprvé, významný dopad na účetní závěrku Společnosti.

2.3. NOVÉ A NOVELIZOVANÉ ÚČETNÍ STANDARDY IFRS VYDANÉ IASB, ALE DOSUD NEPŘIJATÉ EU

V současné době se podoba účetních standardů IFRS přijatá Evropskou unií výrazně neliší od podoby standardů schválených radou IASB. Výjimkou jsou následující nové standardy a úpravy stávajících standardů, které nebyly k datu schválení účetní závěrky schváleny k používání v EU (data účinnosti uvedená níže jsou pro IFRS vydané radou IASB):

Standard	Název	Stav schvalování v EU
IFRS 18	Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce (datum účinnosti dle IASB: 1. ledna 2027)	V EU dosud nepřijato
Úpravy IFRS 10 a IAS 28	Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a přidruženým nebo společným podnikem a další úpravy (datum účinnosti bylo radou IASB odloženo na neurčito)	Schvalování pro použití v EU bylo odloženo
Úpravy IAS 7 a IFRS 7	Ujednání o dodavatelském financování (datum účinnosti dle IASB: 1. ledna 2024)	V EU dosud nepřijato
Úpravy IAS 21	Nedostatečná směnitelnost (datum účinnosti dle IASB: 1. ledna 2025)	V EU dosud nepřijato

Dle předběžných odhadů vedení Společnosti nebude mít dodržování těchto úprav stávajících standardů a nového standardu IFRS 18 v období, kdy budou použity poprvé, významný dopad na účetní závěrku Společnosti.

3. DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA**3.1. PROHLÁŠENÍ O SHODĚ**

Tato účetní závěrka je sestavena v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijaté Evropskou Unií (dále v textu „účetní standardy IFRS“) za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023, kdy končí finanční rok společnosti. Účetní závěrka je sestavena jako řádná účetní závěrka společnosti k rozvahovému dni mající obecný účel.

Tato účetní závěrka není konsolidovaná účetní závěrka a je součástí výroční zprávy, jejíž součástí je také konsolidovaná účetní závěrka společnosti sestavená ke stejnému datu.

3.2. VÝCHODISKA SESTAVOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen kromě některých finančních nástrojů, které jsou oceněny přeceněnými hodnotami nebo reálnými hodnotami, ke konci každého účetního období, jak je uvedeno níže v účetních pravidlech.

Historická cena obecně vychází z reálné hodnoty protihodnoty poskytnuté výměnou za zboží a služby.

Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění, bez ohledu na to, zda je cena pozorovatelná nebo odhadována za použití jiné oceňovací techniky. Při stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku se berou v úvahu takové charakteristiky aktiva či závazku, které by účastníci trhu zohlednili při oceňování aktiva či závazku ke dni ocenění. Reálná hodnota pro účely ocenění a/ nebo zveřejnění v této účetní závěrce se stanovuje takovýmto způsobem, s výjimkou transakcí spočívajících v úhradách vázaných na akcie v oblasti působnosti IFRS 2 Úhrady vázané na akcie, leasingových transakcí upravených standardem IFRS 16 Leasingy a ocenění, které vykazují určité společné rysy s reálnou hodnotou, avšak reálnou hodnotou není, jako je čistá realizovatelná hodnota dle IAS 2 Zásoby nebo hodnota z užívání dle IAS 36 Snížení hodnoty aktiv.

Pro účely účetního výkaznictví se ocenění reálnou hodnotou dále rozděluje na úroveň 1, 2 a 3 na základě míry, do které jsou vstupy pro ocenění reálnou hodnotou pozorovatelné, a na základě celkové významnosti vstupů pro ocenění reálnou hodnotou:

- **Úroveň 1** – vstupy představují kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro stejná aktiva či závazky, na které má účetní jednotka ke dni ocenění přístup.
- **Úroveň 2** – vstupy zde představují jiné vstupy než kótované ceny vymezené úrovní 1, které jsou prodané aktivum či závazek přímo či nepřímo pozorovatelné.
- **Úroveň 3** – vstupy vztahující se k danému aktivu či závazku, které nejsou přímo pozorovatelné.

Účetní závěrka je sestavena na základě předpokladu nepřetržitého trvání.

V dalším textu jsou uvedena základní účetní pravidla.

3.3. ÚČTOVÁNÍ VÝNOSŮ

Společnost rozeznává následující typy výnosů:

1. Výnosové úroky

Výnosové úroky z finančních aktiv se vykážejí, pokud je pravděpodobné, že ekonomické užítky poplynou do společnosti a částku výnosů bude možné spolehlivě ocenit. Časové rozlišení výnosových úroků se uskuteční s ohledem na neuhrazenou jistinu, přičemž se použije příslušná efektivní úroková míra, tj. úroková míra, která bude přesně diskontovat odhadované budoucí peněžní příjmy po očekávané době trvání finančního aktiva na jeho čistou účetní hodnotu.

2. Poskytování služeb a pronájmu

Výnosy ze smlouvy o poskytování služeb se vykazují s odkazem na stupeň dokončení smlouvy. Stupeň dokončení smlouvy se určuje takto:

- Výnosy z časových a materiálových smluv se vykazují na základě smluvních sazeb podle počtu odpracovaných hodin a přímých nákladů, které vznikly při poskytování služeb.
- Výnosy z pronájmu se vykazují na základě smluvního ujednání na akruální bázi.

3. Licenční poplatky

Výnosy z licenčních práv se vykazují na akruální bázi, v souladu s podstatou příslušné smlouvy (pokud je pravděpodobné, že ekonomické užítky poplynou do Společnosti a částka výnosu může být spolehlivě oceněna). Licenční poplatky vypočítané na základě času se vykazují rovnoměrně během doby trvání licenční smlouvy. Licenční smlouvy založené na výrobě, tržbách a jiných ukazatelích se vykazují s odkazem na příslušné smluvní ujednání.

4. Prodej podílů

Výnosy z prodeje podílů se vykazují v souladu s podstatou příslušné smlouvy (pokud je pravděpodobné, že ekonomické užítky poplynou do Společnosti a částka výnosu může být spolehlivě oceněna).

Výnosy se oceňují na základě protihodnoty, na niž má Společnost podle očekávání nárok podle smlouvy se zákazníkem. Společnost vykazuje výnosy, jakmile převede kontrolu nad výrobkem, zbožím či službou zákazníkovi. V souladu s principy IFRS 15 stanovuje Společnost výnosy v souladu s následujícím pětikrokovým procesem:

- krok 1: Identifikace smlouvy se zákazníkem.
- krok 2: Identifikace závazků k plnění ve smlouvě.
- krok 3: Určení transakční ceny.
- krok 4: Alokace transakční ceny na závazky k plnění.
- krok 5: Rozpoznání výnosu na základě (s)plnění závazku k plnění.

3.4. CIZÍ MĚNY

Při sestavování účetní závěrky společnosti se transakce v jiné měně, než je funkční měna společnosti, vykazují za použití měnového kurzu platného k datu transakce. Ke každému konci účetního období se peněžní položky v cizí měně přepočítávají za použití měnového kurzu k tomuto datu. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití měnového kurzu platného k datu určení reálné hodnoty. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají (s výjimkou podílu v podnicích s rozhodujícím nebo podstatným vlivem – viz kapitola 3.7).

Kurzové rozdíly z peněžních položek se vykazují v hospodářském výsledku v období, ve kterém vznikly.

3.5. DANĚ**Splatná daň**

Splatná daň se vypočítá na základě zdanitelného zisku za dané období. Zdanitelný zisk se odlišuje od zisku před zdaněním, který je vykázán ve výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku, protože nezahrnuje položky výnosů, resp. nákladů, které jsou zdanitelné nebo odčitatelné od základu daně v jiných letech, ani položky, které nejsou zdanitelné, resp. odčitatelné od základu daně. Splatná daň společnosti se vypočítá pomocí daňových sazeb uzákoněných, resp. vyhlášených do konce účetního období. Splatná daň se zahrnuje do hospodářského výsledku.

Odložená daň

Odložená daň se vykáže na základě přechodných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a jejich daňovou základnou použitou pro výpočet zdanitelného zisku. Odložené daňové závazky se uznávají obecně u všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložené daňové pohledávky se obecně uznávají u všech odčitatelných přechodných rozdílů v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že zdanitelný zisk, proti kterému se budou moci využít odčitatelné přechodné rozdíly, bude dosažen. Tyto odložené daňové pohledávky a závazky se nevykazují, pokud přechodný rozdíl vzniká z prvotního vykázání aktiv či závazků v rámci transakce, která neovlivňuje zdanitelný ani účetní zisk.

Odložené daňové závazky a pohledávky 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 konce účetního období.

3.6. PODÍLY

Podíly v podnicích s rozhodujícím vlivem nebo s podstatným vlivem, jako i v společných podnicích jsou zaúčtovány k datu realizace obchodu a jsou oceněny pořizovací cenou po odečtení snížení hodnoty. Veškerá případná snížení hodnoty jednotlivých podílů pod jejich pořizovací cenu jsou účtována do výkazu úplného výsledku. Zrušení snížení hodnoty je okamžitě účtováno do výkazu zisku a ztráty.

Společný podnik je společné ujednání, v němž strany, které spoluovládají toto ujednání, mají práva na čistá aktiva tohoto ujednání. Spoluovládání je smluvně dohodnuté sdílení kontroly nad ujednáním, které existuje, když rozhodnutí o relevantních činnostech vyžadují jednomyslný souhlas stran, které sdílejí kontrolu.

Podíly nakoupené a účtované v cizí měně jsou k rozvahovému dni přepočteny kurzem této měny a rozdíl v přecenění je vykázán v položce Kapitálové fondy ve Výkazu změn vlastního kapitálu.

3.7. FINANČNÍ NÁSTROJE

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazovány ve výkazu o finanční situaci Společnosti, jakmile se Společnost stane stranou smluvních ustanovení finančních nástrojů. Finanční aktiva a finanční závazky se při prvotním vykázání oceňují reálnou hodnotou. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních aktiv nebo finančních závazků (jiných než finanční aktiva a finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)), se při prvotním vykázání přičítají k reálné hodnotě, resp. odečítají od reálné hodnoty finančních aktiv nebo finančních závazků. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení finančních aktiv nebo finančních závazků oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), se okamžitě vykazují v hospodářském výsledku.

3.7.1. Finanční aktiva

Spotové nákupy nebo prodeje finančních aktiv se zaúčtují, resp. odúčtují, k datu sjednání obchodu. Spotové nákupy nebo prodeje jsou koupě nebo prodeje finančních aktiv, které vyžadují dodání aktiv ve lhůtě stanovené obecně právní úpravou nebo konvencemi daného trhu.

Všechna vykázaná finanční aktiva se následně přecenějí jako celek buď naběhlou hodnotou, nebo reálnou hodnotou v závislosti na klasifikaci finančních aktiv.

Klasifikace finančních aktiv

Dluhové nástroje, které splňují následující podmínky, se následně oceňují naběhlou hodnotou:

- finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktivum za účelem získání smluvních peněžních toků, a
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny. Dluhové nástroje, které splňují následující podmínky, jsou následně oceňovány reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI):
- finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak i prodejem finančních aktiv a
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny. Veškerá další finanční aktiva se automaticky oceňují reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Bez ohledu na výše uvedené může Společnost při prvotním zachycení finančního aktiva provést následující neodvolatelnou volbu/označení:

- Společnost si může neodvolatelně zvolit, že bude vykazovat následné změny reálné hodnoty kapitálových nástrojů v ostatním úplném výsledku, jsou-li splněna určitá kritéria (viz bod (iii) níže)
- Společnost může neodvolatelně označit dluhový nástroj, který splňuje kritéria pro oceňování naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), za nástroj oceněný reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), pokud je tím vyloučen nebo významně omezen oceňovací nebo účetní nesoulad (viz bod (iv) níže).

(i) Naběhlá hodnota a metoda efektivní úrokové míry

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu naběhlé hodnoty dluhového nástroje a alokace úrokového výnosu do relevantních období. Efektivní úroková míra jiných finančních aktiv, než jsou nakoupená nebo vzniklá úvěrově znehodnocená finanční aktiva (tj. aktiva, která jsou úvěrově znehodnocená při prvotním vykázání), je taková míra, která přesně diskontuje odhadovanou výši budoucích peněžních příjmů (včetně všech poplatků zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a ostatních premii nebo diskontů) s výjimkou očekávaných úvěrových ztrát po očekávanou dobu trvání dluhového nástroje, nebo případně po kratší období, na jejich hrubou naběhlou hodnotu k okamžiku prvotního vykázání. V případě nakoupených nebo vzniklých úvěrově znehodnocených finančních aktiv se vypočte efektivní úroková míra upravená o úvěrové riziko diskontováním odhadovaných budoucích peněžních toků, včetně očekávaných úvěrových ztrát, na naběhlou hodnotu dluhového nástroje při prvotním vykázání.

Naběhlá hodnota finančního aktiva je částka, jakou je finanční aktivum oceněno při prvotním vykázání, snižena o splátky jistiny a zvýšená – s použitím metody efektivní úrokové míry – o kumulativní amortizaci rozdílu mezi hodnotou vykázanou při prvotním vykázání a hodnotou při splatnosti, upravená o případnou opravnou položku. Naopak hrubá účetní hodnota finančního aktiva je naběhlá hodnota finančního aktiva před úpravou o případnou opravnou položku.

Úrokové výnosy se vykazují za použití metody efektivní úrokové míry pro dluhové nástroje následně oceňované naběhlou hodnotou a reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI). U jiných finančních aktiv, než jsou nakoupená nebo vzniklá úvěrově znehodnocená finanční aktiva, se úrokové výnosy vypočtou uplatněním efektivní úrokové míry na hrubou účetní hodnotu finančního aktiva, kromě finančních aktiv, u nichž následně došlo k úvěrovému znehodnocení (viz níže). U finančních aktiv, u nichž následně došlo k úvěrovému znehodnocení, se úrokové výnosy vykazují uplatněním efektivní úrokové míry na naběhlou hodnotu finanční-

ho aktiva. Pokud se v následujících účetních obdobích úvěrové riziko úvěrově znehodnocených finančních nástrojů zlepší natolik, že finanční aktivum přestane být úvěrově znehodnoceno, úrokové výnosy se vykazují uplatněním efektivní úrokové míry na hrubou účetní hodnotu finančního aktiva.

Pro nakoupená nebo vzniklá úvěrově znehodnocená finanční aktiva Společnost vykazuje úrokové výnosy uplatněním efektivní úrokové míry upravené o úvěrové riziko na naběhlou hodnotu finančního aktiva od prvotního vykázání. Hrubý základ se k výpočtu znovu nepoužije ani v případě, že se úvěrové riziko finančního aktiva následně zlepší natolik, že finanční aktivum již nebude úvěrově znehodnoceno.

(ii) Kapitálové nástroje označené jako oceněné reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI)

Při prvotním vykázání může Společnost učinit neodvolatelnou volbu (pro každý jednotlivý nástroj) označit investice do kapitálových nástrojů jako oceňované reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI). Toto označení však není možné, pokud je kapitálová investice určena k obchodování nebo pokud jde o podmíněnou protihodnotu vykázanou nabyvatelem v podnikové kombinaci.

Finanční aktiva jsou určena k obchodování, pokud:

- byla pořízena především za účelem prodeje v blízké budoucnosti, nebo
- jsou při prvotním vykázání součástí portfolia identifikovaných finančních nástrojů, které jsou společně řízeny Společností a u kterých je v poslední době doloženo obchodování realizované pro krátkodobý zisk, nebo
- jsou derivátem (kromě derivátu, který je smlouvou o finanční záruce nebo plní funkci efektivního zajišťovacího nástroje).

Investice do kapitálových nástrojů oceněných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) jsou prvotně oceněny reálnou hodnotou navýšenou o transakční náklady. Následně jsou oceněny reálnou hodnotou, přičemž zisky a ztráty ze změn reálné hodnoty jsou vykázané do ostatního úplného výsledku a kumulovány ve fondu z přecenění investic. Kumulativní zisky nebo ztráty nebudou při odúčtování kapitálových investic reklasifikovány do hospodářského výsledku místo toho budou převedeny do nerozděleného zisku.

Dividendy z těchto investic do kapitálových nástrojů se vykazují do hospodářského výsledku v souladu s IFRS 9, s výjimkou případů, kdy tyto dividendy jednoznačně představují zpětné získání části pořizovacích nákladů dané investice.

Všechny investice do kapitálových nástrojů, které nejsou určeny k obchodování, Společnost označila při prvotní aplikaci IFRS 9 jako oceňované reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI).

(iii) Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Finanční aktiva, která nesplňují kritéria pro ocenění naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) (viz body (i) až (iii) výše) se oceňují reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Konkrétně:

- Investice do kapitálových nástrojů se klasifikují jako investice v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL), pokud kapitálová investice není Společností označena jako určená k obchodování ani není podmíněnou protihodnotou plynoucí z podnikové kombinace, která je oceněna reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) při prvotním vykázání (viz bod (iii) výše).
- Dluhové nástroje, které nesplňují kritéria pro ocenění naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) (viz body (i) a (ii) výše), se klasifikují jako dluhové nástroje oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Navíc dluhové nástroje, jež splňují kritéria pro ocenění buď naběhlou hodnotou, nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), mohou být při prvotním vykázání označeny jako nástroje oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), pokud je tím vyloučen nebo významně omezen oceňovací nebo účetní nesoulad (tzv. účetní neshoda), který by jinak mohl vzniknout při oceňování aktiv nebo závazků či vykázání s nimi souvisejících zisků a ztrát na jiném základě. Společnost neocenila žádné dluhové nástroje reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Kurzové zisky a ztráty

Účetní hodnota finančních aktiv denominovaných v cizí měně je určena v příslušné cizí měně a přepočítává se za použití spotového kurzu ke konci každého účetního období. Konkrétně:

- U finančních aktiv oceněných naběhlou hodnotou, které nejsou součástí zajišťovacího vztahu, se kurzové rozdíly vykazují ve výkazu zisků a ztrát.
- U dluhových nástrojů oceněných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), které nejsou součástí zajišťovacího vztahu, se kurzové rozdíly u naběhlých hodnot dluhových nástrojů vykazují ve výkazu zisků a ztrát. Ostatní kurzové rozdíly se vykazují v ostatním úplném výsledku.

- U finančních aktiv oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), které nejsou součástí zajišťovacího vztahu, se kurzové rozdíly vykazují ve výkazu zisků a ztrát.

- U kapitálových nástrojů oceněných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) se kurzové rozdíly vykazují v ostatním úplném výsledku. Viz zásady pro zajišťovací účetnictví ohledně vykázání kurzových rozdílů, kdy složka měnového rizika finančního aktiva je označena jako zajišťovací nástroj pro zajištění měnového rizika.

Znehodnocení finančních aktiv

Společnost vykazuje opravnou položku na očekávané úvěrové ztráty u investic do dluhových nástrojů, které jsou oceněny naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), dále u pohledávek z leasingu, pohledávek z obchodního styku a smluvních aktiv, jakož i smluv o finančních zárukách. Výše očekávaných úvěrových ztrát se aktualizuje vždy k datu účetní závěrky, aby reflektovala změny úvěrového rizika od prvotního vykázání příslušného finančního nástroje.

Společnost vždy vykazuje očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání v případě pohledávek z obchodního styku, smluvních aktiv a pohledávek vyplývajících z leasingu. Očekávané úvěrové ztráty se u těchto finančních aktiv odhadují pomocí matice tvorby opravných položek na základě historických zkušeností Společnosti v oblasti úvěrových ztrát upravených o faktory, které jsou specifické pro dlužníky, obecné ekonomické podmínky a posouzení stávajících i odhadovaných budoucích podmínek k datu účetní závěrky, včetně časové hodnoty peněz, je-li relevantní.

V případě všech ostatních finančních nástrojů Společnost vykazuje očekávané finanční ztráty za dobu trvání, pokud došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika od prvotního vykázání. Pokud však k významnému zvýšení úvěrového rizika od prvotního vykázání nedošlo, Společnost vyčíslí opravnou položku na ztrátu z tohoto finančního nástroje ve výši odpovídající 12měsíční očekávané úvěrové ztrátě.

Očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání představují očekávané úvěrové ztráty, jež vznikají v důsledku všech možných nedodržení závazků během očekávané doby trvání finančního nástroje. Oproti tomu 12 měsíční očekávané úvěrové ztráty představují část očekávaných úvěrových ztrát za dobu trvání, jež dle očekávání vzniknou v důsledku selhání finančního nástroje, které může nastat během 12 měsíců po datu účetní závěrky.

(i) Významné zvýšení úvěrového rizika

Při posouzení toho, zda se úvěrové riziko související s finančním nástrojem od data prvotního vykázání významně zvýšilo, Společnost porovnává riziko selhání u finančních nástrojů k datu účetní závěrky s rizikem selhání u finančních nástrojů k datu prvotního vykázání.

Při posuzování Společnost zvažuje jak kvantitativní, tak kvalitativní informace, které jsou přiměřené a doložitelné, včetně zkušenosti z předchozích období a informací o budoucnosti, které jsou k dispozici bez nutnosti vynaložit nepřiměřené náklady nebo úsilí. Má se za to, že informace o budoucnosti zahrnují budoucí vyhlídky odvětví, v nichž dlužníci Společnosti podnikají, získané z odborných ekonomických posudků, od finančních analytiků, vládních subjektů, relevantních think-tanků a dalších obdobných organizací, jakož i zvážením různých externích zdrojů aktuálních a budoucích ekonomických informací souvisejících s klíčovými operacemi Společnosti.

Při posouzení toho, zda došlo k významnému zvýšení úvěrových rizik od prvotního vykázání, se zohledňují následující informace:

- skutečné či očekávané významné zhoršení externího (je-li k dispozici) či interního úvěrového ratingu finančního nástroje,
- významné zhoršení externích tržních ukazatelů úvěrového rizika pro konkrétní finanční nástroj, např. významné zvýšení úvěrové marže, cen swapů úvěrového selhání u dlužníka či doby nebo rozsahu, kdy reálná hodnota finančního aktiva byla nižší než jeho naběhlá hodnota,
- stávající či budoucí negativní změny obchodních, finančních nebo ekonomických podmínek, které dle očekávání povedou k výraznému snížení schopnosti dlužníka splnit své dluhové závazky,
- skutečné či očekávané významné zhoršení provozních výsledků dlužníka,
- významné zvýšení úvěrového rizika u ostatních finančních nástrojů téhož dlužníka,
- skutečná či očekávaná významná negativní změna regulačního, hospodářského nebo technického prostředí dlužníka vedoucí k významnému zhoršení schopnosti dlužníka splnit své dluhové závazky. Bez ohledu na výsledek výše uvedeného posouzení Společnost předpokládá, že úvěrové riziko související s finančním aktivem významně vzrostlo od data prvotního vykázání v případě, kdy jsou smluvní platby více než 30 dní po splatnosti, pokud Společnost nemá přiměřené a doložitelné informace, které by dokládaly opak.

Navzdory výše uvedenému Společnost předpokládá, že nedošlo k významnému zvýšení úvěrového rizika souvisejícího s finančním nástrojem od data prvotního vykázání, pokud je stanoveno, že u finančního nástroje je k datu účetní závěrky úvěrové riziko nízké. Finanční nástroj nese nízké úvěrové riziko, pokud:

1. finanční nástroj má nízké riziko selhání

2. dlužník má silnou schopnost v blízké budoucnosti splnit své smluvní povinnosti v oblasti peněžních toků

3. negativní změny ekonomických a obchodních podmínek mohou, avšak nemusí, v dlouhodobějším horizontu omezit schopnost dlužníka splnit své smluvní povinnosti v oblasti peněžních toků.

Společnost má za to, že u finančního aktiva je nízké úvěrové riziko, pokud externí úvěrový rating tohoto aktiva odpovídá „investičnímu stupni“ podle mezinárodně uznávané definice nebo pokud není externí rating k dispozici, aktivum má interní rating jako „bez selhání“. Bez selhání znamená, že protistrana má silnou finanční pozici a neexistují dlužné částky z minulých období. V případě smluv o finančních zárukách se za datum, k němuž se Společnost stane stranou neodvolatelného závazku, považuje datum prvotního vykázání pro účely posouzení znehodnocení finančního nástroje. Při posouzení toho, zda od prvotního vykázání došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika u smluv o finančních zárukách, Společnost zohlední změny rizika, že daný dlužník nedodrží podmínky příslušné smlouvy.

Společnost pravidelně monitoruje účinnost kritérií pro identifikaci toho, zda došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika, a reviduje je dle potřeby, aby zajistila, že je podle těchto kritérií možné identifikovat významné zvýšení úvěrového rizika předtím, než budou dané částky po splatnosti.

(ii) Definice selhání

Pro účely řízení interního úvěrového rizika považuje Společnost následující situace za případ selhání, protože na základě jejich předchozích zkušeností hodnota finančních aktiv, která splní jedno z následujících kritérií, obecně není vytěžitelná:

- pokud protistrana poruší finanční ustanovení, nebo
- informace získané interně nebo z externích zdrojů poukazují na to, že dlužník pravděpodobně neuhradí své závazky vůči věřitelům, včetně Společnosti, v plné výši (bez ohledu na kolaterál, který Společnost drží).

Bez ohledu na výše uvedenou analýzu má Společnost za to, že došlo k selhání, když je finanční aktivum více než 90 dní po splatnosti, pokud Společnost nemá k dispozici přiměřené a doložitelné informace prokazující, že je vhodnější nastavit pozdější okamžik selhání.

(iii) Úvěrově znehodnocená finanční aktiva

Finanční aktivum je úvěrově znehodnoceno, pokud nastala jedna nebo více událostí, jež mají negativní dopad na odhadované budoucí peněžní toky spojené s daným finančním aktivem. Důkazy, že finanční aktivum je úvěrově znehodnoceno, zahrnují pozorovatelné informace o následujících událostech:

- závažné finanční obtíže emitenta nebo dlužníka,
- porušení smlouvy, jako např. selhání nebo nedodržení splatnosti (viz bod (ii) výše),
- věřitel (věřitelé) dlužníka udělil dlužníkovi z ekonomických nebo smluvních důvodů souvisejících s finančními obtížemi dlužníka úlevu (úlevy), kterou by věřitel (věřitelé) jinak neudělil,
- stává se pravděpodobným, že bude zahájen konkurz či jiná finanční reorganizace dlužníka,
- zánik aktivního trhu pro dané finanční aktivum kvůli finančním obtížím.

(iv) Odpisová politika

Společnost odepíše finanční aktivum, pokud existují informace o tom, že dlužník je ve vážných finančních obtížích a že nelze přiměřeně očekávat realizaci hodnoty aktiva, např. když dlužník vstoupil do likvidace nebo vyhlásil úpadek, nebo v případě pohledávek z obchodního styku, pokud jsou pohledávky více než dva roky po splatnosti podle toho, co nastane dříve. Odepsaná finanční aktiva mohou být stále vymáhána v souladu s postupy Společnosti pro vymáhání pohledávek a se zohledněním právního poradenství, je-li relevantní. Jakékoliv získané částky se vykazují do hospodářského výsledku.

(v) Stanovení a vykazování očekávaných úvěrových ztrát

Stanovení očekávaných úvěrových ztrát je funkcí pravděpodobnosti selhání, ztráty ze selhání (tj. výše ztráty, pokud došlo k selhání) a expozice v selhání. Posouzení pravděpodobnosti selhání a ztráty ze selhání vychází z historických údajů upravených o informace o budoucnosti, jak jsou popsány výše. Expozice v selhání u finančních aktiv představuje hrubou účetní hodnotu aktiv k datu účetní závěrky. U smluv o finanční záruce expozice zahrnuje částku vyčerpanou k datu účetní závěrky společně s veškerými dalšími částkami, které budou dle očekávání vyčerpany v budoucnu do data selhání stanoveného na základě předchozího vývoje, pochopení Společnosti, pokud jde o specifické budoucí finanční potřeby dlužníků, a ostatní relevantní informace o budoucnosti.

U finančních aktiv se očekávaná úvěrová ztráta odhaduje jako rozdíl mezi veškerými smluvními peněžními toky splatnými Společnosti na základě uzavřených smluv a veškerými peněžními toky, jejichž inkaso Společnost očekává, diskontovaná původní efektivní úrokovou mírou. U pohledávek z leasingu jsou peněžní toky používané pro stanovení očekávaných úvěrových ztrát konzistentní s peněžními toky použitými při ocenění pohledávky z leasingu v souladu s IFRS 16 Leasingu.

Poněvadž v případě smlouvy o finanční záruce je Společnost povinná učinit platby pouze v případě selhání dlužníka v souladu s podmínkami daného nástroje, na nějž se vztahuje záruka, opravná položka na očekávané ztráty představuje očekávané platby, které mají držitele odškodnit za úvěrové ztráty, jež mu vzniknou, po odečtení veškerých částek, které Společnost dle očekávání obdrží od držitele, dlužníka či jiné strany.

Pokud Společnost vyčíslila opravnou položku k finančnímu nástroji částkou odpovídající očekávané úvěrové ztrátě za dobu trvání v předchozím účetním období, avšak k datu účetní závěrky za běžné účetní období určí, že kritéria pro očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání již nejsou splněna, Společnost vyčíslí opravnou položku ve výši 12měsíční očekávané úvěrové ztráty k datu účetní závěrky za běžné účetní období s výjimkou aktiv, u nichž je uplatněn zjednodušený přístup.

Společnost vykazuje zisk nebo ztrátu ze znehodnocení do hospodářského výsledku v případě veškerých finančních nástrojů s odpovídající úpravou jejich účetní hodnoty prostřednictvím účtu opravných položek s výjimkou investic do dluhových nástrojů oceněných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), u nichž je opravná položka vykázána do ostatního úplného výsledku a akumulována ve fondu z přecenění investic a nesnižuje účetní hodnotu finančního aktiva ve výkazu o finanční situaci.

Odúčtování finančních aktiv

Společnost odúčtuje finanční aktivum pouze v případě, když smluvní práva na peněžní toky z aktiva vyprší nebo když toto finanční aktivum a v podstatě veškerá rizika a užítky spojené s jeho vlastnictvím převede na jiný subjekt. Jestliže Společnost nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím aktiva a ponechá si kontrolu nad převáděným aktivem, zaúčtuje podíl, který si na převáděném aktivu ponechává, a související závazek vyplývající z částek, které bude možná muset zaplatit. Pokud si Společnost ponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím převáděného finančního aktiva, pokračuje v účtování o tomto finančním aktivu a zaúčtuje také přijatou zajištěnou půjčku.

Při odúčtování finančního aktiva oceněného naběhlou hodnotou se rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a součtem přijaté úhrady a pohledávky vykáže do hospodářského výsledku. Navíc při odúčtování investice do dluhového nástroje oceněného reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) se kumulativní zisk nebo ztráta, které byly dříve kumulovány ve fondu z přecenění investic, reklasifikuje do hospodářského výsledku. Oproti tomu při odúčtování investice do kapitálového nástroje, který se Společnost rozhodla při prvotním vykázání ocenit reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), je kumulativní zisk nebo ztráta, jež byly dříve kumulovány ve fondu z přecenění investic, nejsou reklasifikovány do hospodářského výsledku, ale jsou převedeny do nerozděleného zisku minulých let.

3.7.2. Finanční závazky

Všechny finanční závazky se následně oceňují v naběhlé hodnotě pomocí efektivní úrokové míry nebo v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL). Nicméně finanční závazky, které vzniknou, pokud převod finančního aktiva nesplňuje kritéria pro odúčtování nebo pokud je pro něj třeba použít metodu přetrvávající angažovanosti, a smlouvy o finančních zárukách vydané Společností jsou oceněny podle specifických účetních zásad uvedených níže.

Finanční závazky oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Finanční závazky se klasifikují jako finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, pokud jsou (i) podmíněnou protihodnotou zaúčtovanou nabyvatelem v podnikové kombinaci, (ii) určeny k obchodování nebo (iii) označeny jako nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky se klasifikují jako určené k obchodování, pokud:

- byly pořízeny v zásadě za účelem zpětné koupě v blízké budoucnosti, nebo
- jsou při prvotním vykázání součástí portfolia identifikovaných finančních nástrojů, které jsou společně řízeny Společností a u kterých je v poslední době doloženo obchodování realizované pro krátkodobý zisk, nebo
- jsou derivátem (kromě derivátu, který je smlouvou o finanční záruce nebo plní funkci efektivního zajišťovacího nástroje).

Finanční závazky, kromě finančních závazků určených k obchodování nebo podmíněné protihodnoty zaúčtované nabyvatelem v podnikové kombinaci, je možné při prvotním vykázání označit jako finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL), pokud:

- takovéto označení vylučuje nebo významně omezuje oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak mohl vzniknout, nebo
- je finanční závazek součástí Společnosti finančních aktiv nebo finančních závazků nebo obou, které jsou řízeny a jejichž výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se zdokumentovanou strategií Společnosti v oblasti řízení rizik nebo investiční strategií a informace o této společnosti jsou na tomto základě interně vykazovány, nebo
- je součástí smlouvy, která obsahuje jeden nebo více vložených derivátů, a IFRS 9 umožňuje, aby se celá kombinovaná smlouva označovala jako oceněná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL) se oceňují v reálné hodnotě, přičemž jakýkoliv výsledný zisk nebo ztráta ze změn reálné hodnoty se účtuje do hospodářského výsledku (pokud nejsou součástí označeného zajišťovacího vztahu - viz zásady pro zajišťovací účetnictví).

U finančních závazků označených jako nástroje oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) je však výše změny reálné hodnoty finančního závazku, která je důsledkem změny úvěrového rizika u tohoto závazku, vykázána do ostatního úplného výsledku, pokud by zaúčtování dopadů změn úvěrového rizika tohoto závazku do ostatního úplného výsledku nevedlo ke vzniku nebo zvětšení účetního nesouladu v hospodářském výsledku. Zbývající výše změny reálné hodnoty se vykáže do hospodářského výsledku. Změny reálné hodnoty, které jsou důsledkem změn úvěrového rizika finančního závazku, vykázané do ostatního úplného výsledku nejsou následně reklasifikovány do hospodářského výsledku, ale jsou převedeny do nerozděleného zisku při odúčtování finančního závazku.

Zisky nebo ztráty u smluv o finančních zárukách vydaných Společností, jež Společnost označuje jako nástroje oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), se vykazují do hospodářského výsledku.

Finanční závazky následně oceněné naběhlou hodnotou

Finanční závazky, které nejsou (i) podmíněnou protihodnotou zaúčtovanou nabyvatelem v podnikové kombinaci, (ii) určeny k obchodování nebo (iii) označeny jako nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jsou následně oceněny v naběhlé hodnotě pomocí efektivní úrokové míry.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu naběhlé hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je taková úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby (včetně všech poplatků a bodů zaplacených nebo přijatých, které tvoří

nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a ostatních premií nebo diskontů) po očekávané dobu trvání finančního závazku nebo případně po kratší období na naběhlou hodnotu finančního závazku.

Závazky ze smluv o finančních zárukách

Smlouva o finanční záruce je smlouva, která vyžaduje, aby výstavce provedl určité platby, kterými držitelé odškodní za ztrátu, jež mu vznikne, když určitý dlužník neuhradí splatné částky v souladu s podmínkami dluhového nástroje.

Závazky ze smluv o finančních zárukách se prvotně oceňují v reálné hodnotě a (pokud nejsou označeny jako nástroje oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) a nevznikají v důsledku převodu aktiva) při následném ocenění buď:

- ve výši opravné položky určené v souladu s IFRS 9 (viz výše finanční aktiva), nebo
- částkou prvotního zaúčtování sníženou případně o kumulovanou amortizaci v souladu s výše uvedenými zásadami vykazování výnosů, podle toho, která z uvedených hodnot je vyšší.

Kurzové zisky a ztráty

U finančních závazků denominovaných v cizí měně a oceněných naběhlou hodnotou ke konci každého účetního období se kurzové zisky a ztráty určí na základě naběhlé hodnoty nástrojů. Tyto kurzové zisky a ztráty se vykazují ve výkazu zisků a ztrát v případě finančních závazků, které nejsou součástí zajišťovacího vztahu. U finančních závazků označených jako zajišťovací nástroj pro zajištění měnového rizika se kurzové zisky a ztráty vykazují do ostatního úplného výsledku a kumulují v samostatné složce vlastního kapitálu.

Reálná hodnota finančních závazků denominovaných v cizí měně se stanoví v dané cizí měně a přepočítává se za použití spotového kurzu ke konci účetního období. U finančních závazků oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) je složka cizí měny součástí zisků a ztrát ze změn reálné hodnoty a vykazuje se do hospodářského výsledku v případě finančních závazků, jež nejsou součástí zajišťovacího vztahu.

Odučtování finančních závazků

Společnost odučtovává finanční závazky pouze v situaci, kdy jsou povinnosti Společnosti splněny, zrušeny nebo skončí jejich platnost. Rozdíl mezi účetní hodnotou odučtovaného finančního závazku a částky buď zaplacené, nebo splatné je zaúčtován do hospodářského výsledku.

Pokud Společnost vymění se stávajícím věřitelem jeden dluhový nástroj za jiný s výrazně odlišnými podmínkami, tato výměna se zaúčtuje jako zánik původního a vykázání nového finančního závazku. Obdobně Společnost zaúčtuje podstatnou modifikaci podmínek stávajícího závazku či jeho části jako zánik původního a vykázání nového finančního závazku. Předpokládá se, že podmínky jsou výrazně odlišné, pokud diskontovaná současná hodnota peněžních toků za nových podmínek, včetně poplatků hrazených bez jakýchkoliv inkasovaných poplatků a diskontovaných pomocí původní efektivní úrokové míry se liší alespoň o 10 % od diskontované současné hodnoty zbývajících peněžních toků původního finančního závazku. Není-li modifikace podstatná, rozdíl mezi (1) účetní hodnotou závazku před modifikací a (2) současnou hodnotou peněžních toků po modifikaci by měl být vykázán do hospodářského výsledku jako zisk nebo ztráta z modifikace v rámci položky ostatní zisky a ztráty.

3.8. Spřízněné strany

Spřízněné strany jsou osoby nebo subjekty, které jsou spřízněné s účetní jednotkou zpracovávající účetní závěrku. Osoba nebo rodinný příslušník této osoby je spřízněná s účetní jednotkou, pokud tato osoba:

- (I) ovládá nebo spoluovládá účetní jednotku;
- (II) má na účetní jednotku významný vliv;
- (III) je členem hlavního řídicího orgánu účetní jednotky nebo mateřské společnosti účetní jednotky.

Subjekt je spřízněn s účetní jednotkou, pokud je splněna některá z níže uvedených podmínek:

- (I) Subjekt a účetní jednotka jsou členy stejné skupiny (což znamená, že mateřská, dceřiná a sesterská společnost jsou vzájemně spřízněné).
- (II) Jedna účetní jednotka je přidruženou společností nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženou společností či společným podnikem člena skupiny, jejímž je tato účetní jednotka členem).
- (III) Obě účetní jednotky jsou společným podnikem stejné třetí strany.
- (IV) Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí strany a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí strany.
- (V) Účetní jednotka využívá plány definovaných požitků pro zaměstnance účetní jednotky nebo subjektu spřízněného s účetní jednotkou ve prospěch zaměstnanců po ukončení jejich pracovního poměru. Pokud tento plán využívá sama účetní jednotka, jsou zaměstnanci poskytující příspěvky také spřízněni s účetní jednotkou.

(VI) Účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána stejnou ovládající osobou.

(VII) Ovládající osoba vymezená v kapitole 1 má významný vliv na účetní jednotku nebo je klíčovým členem vedení účetní jednotky (nebo mateřské společnosti účetní jednotky).

(VIII) Účetní jednotka nebo jakýkoliv člen skupiny, které je součástí, poskytuje služby klíčového člena vedení účetní jednotky nebo mateřské společnosti účetní jednotky.

V běžném období měla společnost významné transakce se spřízněnými stranami v podobě vzájemných zá-půjček a výpůjček, které jsou popsány v následujících kapitolách.

3.9. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Nakoupený dlouhodobý majetek je oceněn pořizovacími cenami, sníženými o oprávky a zaúčtovanou ztrátu ze snížení hodnoty. Pořizovací cena je cena, za kterou byl majetek pořízen, a náklady s jeho pořízením související. Náklady související s pořízením jsou zejména: příprava a zabezpečení pořizovaného majetku, průzkumné a projektové práce, licence, patenty, terénní úpravy, doprava, clo, montáž, zkoušky a opravy před uvedením do majetku, zůstatková cena a náklady na vyřazení při nové stavbě.

Vlastními náklady u dlouhodobého majetku vytvořeného vlastní činností se účetně míní náklady vynaložené na výrobu, které jsou v souladu s účetními metodami.

Reprodukční pořizovací cena je cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje. Reprodukční pořizovací cenou se oceňuje dlouhodobý majetek nabytý darováním, dlouhodobý majetek bezúplatně nabytý na základě smlouvy o koupi najaté věci (účtuje se souvztažným zápisem na příslušný účet opravek), dlouhodobý majetek nově zjištěný v účetnictví (účtuje se souvztažným zápisem na příslušný účet opravek), vklad dlouhodobého majetku s výjimkou, kdy vklad je oceněn podle společenské smlouvy. Pořizovací cena dlouhodobého majetku, s výjimkou pozemků a nedokončených investic, je odepisována po dobu odhadované životnosti majetku rovnoměrnou metodou.

Opravné položky se tvoří v zásadě ke dni uzavírání knih, a to na základě inventarizace. Slouží ke správnému ocenění (věrnému zobrazení) majetku, kdy je identifikován majetek, jehož ocenění v účetnictví dočasně převyšuje zpětně získatelnou částku tohoto majetku.

Zisky či ztráty z prodeje nebo vyřazení majetku jsou určeny jako rozdíl mezi výnosy z prodeje a účetní hodnotou majetku a jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

3.10. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

Peněžní prostředky zahrnují hotovost, běžné účty u bank a vklady nebo jiné krátkodobé vysoce likvidní prostředky, které mohou být v krátké době přeměněny na předem známou hodnotu hotovosti a nesou minimální riziko změny hodnoty.

3.11. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Pro sestavení přehledu o peněžních tocích se používá nepřímá metoda. Za peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty jsou považovány peníze v hotovosti, včetně cenin, peněžní prostředky na účtu, kromě depozit s původní dobou splatnosti delší než tři měsíce, a krátkodobý likvidní majetek, který je snadno a pohotově směnitelný za předem známou částku peněžních prostředků. U tohoto majetku se nepředpokládají významné změny hodnoty v čase.

4. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

Společnost nečinila žádné důležité účetní úsudky a neměla ani nejistotu v souvislosti s odhady.

5. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZŮM**5.1. VÝNOSOVÉ ÚROKY**

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Hodnota k 31. 12. 2023	Hodnota k 31. 12. 2022
Společnosti ve skupině	28	6 736
Společnosti mimo skupinu	16	2 766
Celkem	44	9 502

V roce 2023 společnost držela už jen zápůjčky za společnostmi v skupině, které nebyli úročeny.

5.2. NÁKLADOVÉ ÚROKY

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Hodnota k 31. 12. 2023	Hodnota k 31. 12. 2022
Společnosti ve skupině	- 5 375	0
Společnosti mimo skupinu	-2 730	-6 161
Celkem	-8 105	-6 161

5.3. VÝNOSY Z PODÍLŮ

V návaznosti na prodej podílu ve společnosti STARZONE a.s. z roku 2020 bylo v roce 2023 účtováno o dodatečném výnosu za splnění podmínek rámcové smlouvy o převodu podílu v částce 2 472 tis. Kč.

Společnost v roce 2023 obdržela podíl na zisku svých dceřiných společností Rezidence Chomoutov s.r.o. ve výši 26 500 tis. Kč a RSRE INVEST a.s. ve výši 11 400 tis. Kč.

Následkem likvidace dceřiné společnosti SALER a.s. v roce 2023 obdržela společnost podíl na likvidačním zůstatku v hodnotě 819 tis. Kč.

V letech 2022 a 2023 nedošlo k prodeji podílu žádné z dceřiných společností.

5.4. VÝNOSY ZE SLUŽEB

Výnosy ze služeb v obou letech představovaly zejména tržby za holdingové služby.

5.5. MZDOVÉ NÁKLADY

V roce 2023 společnost neevidovala žádné zaměstnance ani členy vedení společnosti. V roce 2022 byly evidence zaměstnanců a členů vedení společnosti a s ní spojené mzdové náklady přesunuty do společnosti ve skupině REDSTONE MANAGEMENT s.r.o.

5.6. SLUŽBY

Náklady na služby v obou letech představovaly zejména náklady na poradenství a reklamu.

5.7. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

Ostatní provozní náklady v obou letech představovaly zejména náklady na pojištění a ostatní provozní položky.

5.8. OSTATNÍ FINANČNÍ NÁKLADY/VÝNOSY

Ostatní finanční náklady a výnosy v obou letech představovaly zejména kurzové zisky/ztráty a poplatky.

5.9. DAŇ Z PŘÍJMU

Daň z příjmu lze analyzovat následovně:

(údaje v tis. Kč)

	Stav k 31. 12. 2023	Stav k 31. 12. 2022
Ztráta (-) / Zisk (+) před zdaněním	29 356	2 482
Daň při lokální sazbě daně z příjmů ve výši 19 %	5 578	489
Daňový dopad nákladů/výnosů, které nejsou daňově uznatelné	-5 578	-195
Celkem daň z příjmů	0	294

Příčemž odložená daň je stanovena následovně:

(údaje v tis. Kč)

Titul pro odloženou daň	Stav k 31. 12. 2023	Stav k 31. 12. 2022
Nevyplacené úroky	6	6
Daňová ztráta minulých let	0	0
Odložená daňová pohledávka	6	6

K 31. prosinci 2023 i 31. prosinci 2022 společnost vykazuje odloženou daňovou pohledávku, přičemž vedení společnosti předpokládá budoucí využití této pohledávky.

5.10. PODÍLY VE SKUPINĚ

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Hodnota k 31. 12. 2023	Hodnota k 31. 12. 2022
REDSTONE MANAGEMENT s.r.o.	9 218	9 218
NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s.	200 000	200 000
REDSTONE FINANCE a.s.	2 000	2 000
RSRE INVEST a.s.	2 000	2 000
REDSTONE NOVEMBER s.r.o.	42	42
ZWN Czech, s.r.o. (SALER)	0	42
Rezidence Chomoutov s.r.o.	42	42
YCF Czech, s.r.o.	42	42
REDSTONE INVEST a.s.	2 000	2 000
REDSTONE FUTURE s.r.o.	10	10
CHATEAU ESCOT s.r.o.	9	9
REDSTONE HOUSE s.r.o.	120 510	120 510
REDSTONE POWER s.r.o.	10	10
Galerie Pernerka s.r.o.	10	10
REDSTONE Smart Park s.r.o.	10	10
REDSTONE VISION s.r.o.	10	10
Envelopa Office Center s.r.o.	10 000	10 000
KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o.	10	10
East Park Olomouc a.s.	38 000	38 000
Rezidence Kašparova s.r.o.	2 000	2 000
Řeporyje Nature s.r.o.	6	6
Pernerka Hotel s.r.o.	10	10
Nové Vítkovice s.r.o.	10	10
Next Age Media s.r.o.	10	0
REDSTONE ENERGY s.r.o.	10	0
Celkem	385 970	385 991

V roce 2022 společnost REDSTONE REAL ESTATE, a.s. zakoupila podíl ve společnosti Nové Vítkovice s.r.o. za pořizovací cenu 10 tis. Kč. Společnost REDSTONE REAL ESTATE, a.s. dále založila společnost Pernerka Hotel s.r.o. s peněžitým vkladem v částce 10 tis. Kč.

V roce 2023 společnost REDSTONE REAL ESTATE, a.s. založila jako jediný společník společnost Next Age Media s.r.o. se základním kapitálem 10 tis. Kč a společnost REDSTONE ENERGY s.r.o. se základním kapitálem 10 tis. Kč.

Společnost vlastní ve všech výše uvedených společnostech 100% podíl vyjma podílu ve společnosti CHATEAU ESCOT s.r.o., kde REDSTONE REAL ESTATE, a.s. vlastní 89,8 % a podílu ve společnosti Řeporyje Nature s.r.o., kde společnost vlastní 66,6 %. Prodané podíly jsou komentovány v kapitole 5.3.

5.11. PODÍLY VE SPOLEČNÝCH PODNICÍCH

Společnost REDSTONE REAL ESTATE, a.s. zakoupila 50% podíl v společnosti BP STAVBY Morava s.r.o. za peněžitou hodnotu v částce 100 000 tis. Kč, z toho nesplacených 30 000 tis. Kč je splatných do jednoho roku a zbylých 20 000 tis. Kč je splatných po dosažení sjednaného ekonomického výsledku roku 2024 ověřeného auditorem.

Společnost BP STAVBY Morava s.r.o. je stavební a inženýrská společnost, která se zaměřuje na realizace projektů pro bydlení, podnikání, obchod a služby včetně speciálního zakládání staveb s působností v rámci České republiky.

5.12. ZÁPŮJČKY VE SKUPINĚ

(údaje v tis. Kč)

Společnost / Fyzická osoba	Měna	Datum splatnosti	Zůstatek k 31. 12. 2023	Zůstatek k 31. 12. 2022
Dlouhodobá část				
REDSTONE FINANCE a.s.	CZK	31.12.2030	0	430
CHATEAU ESCOT s.r.o.	CZK	31.12.2030	55 109	55 295
REDSTONE VISION s.r.o.	CZK	31.12.2030	32	32
REDSTONE FINANCE a.s.	EUR	31.12.2030	0	1 105
REDSTONE VISION s.r.o.	EUR	31.12.2030	1 113	1 089
CHATEAU ESCOT s.r.o.	EUR	31.12.2030	5 667	5 547
Celkem dlouhodobá část			61 921	63 498

Krátkodobou část zápůjček ve skupině tvoří úroky k zápůjčkám uvedeným v tabulce výše.

5.13. DLOUHODOBÝ MAJETEK

K 31.12.2023. Společnost eviduje dlouhodobý majetek ve výši 2 439 tis. Kč, který je tvořen zejména uměleckými díly.

5.14. HOTOVOST A PENÍZE NA BANKOVNÍCH ÚČTECH

(údaje v tis. Kč)

	Zůstatek k 31.12.2023	Zůstatek k 31.12.2022
Pokladní hotovost, ceniny a peníze na cestě	0	3
Účty v bankách	7 104	1 676
Celkem	7 104	1 679

5.15. OSTATNÍ POHLEDÁVKY

(údaje v tis. Kč)

Společnost / Fyzická osoba	Měna	Datum splatnosti	Zůstatek k 31. 12. 2023	Zůstatek k 31. 12. 2022
Ostatní	CZK	různé	436	4 119
Celkem			436	4 119

5.16. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál ve výši 2 000 tis. Kč je tvořen 100ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 20 tis. Kč.

Změny vlastního kapitálu jsou patrné z výkazu o změnách vlastního kapitálu. Na základě rozhodnutí valné hromady ze dne 30.06.2023 společností byl zisk roku 2022 ve výši 2 188 tis. Kč převeden na účet nerozděleného zisku.

5.17. VÝPŮJČKY VE SKUPINĚ

(údaje v tis. Kč)

Společnost / Fyzická osoba	Měna	Datum splatnosti	Zůstatek k 31. 12. 2023	Zůstatek k 31. 12. 2022
REDSTONE FINANCE a.s.	CZK	31. 12. 2026	67 048	0
Celkem dlouhodobá část			67 048	0
Richard Morávek	CZK	n/a	6	958
REDSTONE FINANCE a.s.	CZK	31. 12. 2026	389	0
PERRARUS PLUS a.s.	CZK	31. 12. 2023	0	214
Celkem krátkodobá část			395	1 172

Krátkodobé výpůjčky tvoří nevyplacené úroky z výpůjček ve skupině od společnosti REDSTONE FINANCE a.s. a Richarda Morávka.

5.18. ZÁVAZKY Z NEVYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU

Společnost ke dni 31. 12. 2022 evidovala závazek za společníkem PERRARUS PLUS a.s. ve výši 40 000 tis. Kč, který je představován nesplacenou dividendou z nerozděleného zisku. Tento závazek byl v roce 2023 uhrazen.

5.19. OSTATNÍ VÝPŮJČKY

(údaje v tis. Kč)

Společnost / Fyzická osoba	Měna	Datum splatnosti	Zůstatek k 31. 12. 2023	Zůstatek k 31. 12. 2022
Dlouhodobá část				
Ivan Gerši	CZK	31. 12. 2025	30 000	50 000
Celkem dlouhodobá část			30 000	50 000
Krátkodobá část				
Ivan Gerši	CZK	31. 03. 2024	15 431	431
Celkem krátkodobá část			15 431	0

Závazek vůči fyzické osobě panu Ivanu Geršimu byl v průběhu roku 2023 částečně splacen v hodnotě 5 000 tis. Kč. Změnila se i struktura poskytnuté půjčky, kde část původních 20 000 tis. Kč půjčky byla klasifikována jako krátkodobá z důvodu splatnosti dne 31. 03. 2024.

Mimo výpůjčky uvedené výše působí společnost jako spoludlužník u úvěrů třech dceřiných společností NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s., REZIDENCE KAŠPAROVA s.r.o. a NOVÉ VÍTKOVICE s.r.o. v celkovém objemu 810 mil. Kč. U dceřiné společnosti REDSTONE INVEST a.s. dále figuruje jako ručitel na vydaných dluhopisech v nominálním objemu 3 273 mil. Kč.

6. RIZIKA SPOJENÁ S ÚČETNÍ ZÁVĚRKOU

Charakter činnosti Společnosti s sebou nese vznik úvěrového, likvidního a tržního rizika. Tržní riziko v sobě dále zahrnuje riziko měnové a úrokové.

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko představuje riziko toho, že smluvní strana nedodrží své smluvní závazky a v důsledku toho Společnost utrpí ztrátu.

Následující tabulka zobrazuje zbývajících dobu splatnosti finančních aktiv Společnosti k 31. 12. 2023.

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Neurčeno*	Celkem
Zápůjčky ve skupině	0	61 921	0	0	61 921
Hotovost a peníze na bankovních účtech	7 104	0	0	0	7 104
Pohledávky z obchodních vztahů ve skupině	0	0	0	0	0
Ostatní pohledávky a aktiva	555	0	0	0	555
Celkem	7 659	61 921	0	0	69 580

Následující tabulka zobrazuje zbývajících dobu splatnosti finančních aktiv Společnosti k 31. 12. 2022.

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Neurčeno*	Celkem
Zápůjčky ve skupině	38	63 498	0	0	63 536
Hotovost a peníze na bankovních účtech	1 679	0	0	0	1 679
Pohledávky z obchodních vztahů ve skupině	0	0	0	0	0
Ostatní pohledávky a aktiva	4 319	0	0	0	4 319
Celkem	6 036	63 498	0	0	69 534

Vedení Společnosti nevidí riziko spojené s výše uvedenými finančními aktivy.

Riziko likvidity

Vedení Společnosti vytvořilo přiměřený rámec pro řízení rizika likvidity s cílem řídit krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé financování. Společnost řídí riziko likvidity prostřednictvím zachování přiměřené výše rezerv a dlouhodobých úvěrových nástrojů průběžným sledováním předpokládaných a skutečných peněžních toků a přizpůsobováním doby splatnosti finančních aktiv a závazků.

Následující tabulka zobrazuje zbývajících dobu splatnosti finančních pasiv Společnosti k 31. 12. 2023.

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Výpůjčky ve skupině	395	67 048	0	67 443
Ostatní výpůjčky	15 431	30 000	0	45 431
Ostatní závazky	30 021	20 000	0	50 021
Celkem	45 847	117 048	0	162 895

Následující tabulka zobrazuje zbývajících dobu splatnosti finančních pasiv Společnosti k 31. 12. 2022.

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Výpůjčky ve skupině	1 172	0	0	1 172
Závazky z podílů na zisku	40 000	0	0	40 000
Ostatní výpůjčky	431	50 000	0	50 431
Ostatní závazky	85	0	0	85
Celkem	41 688	50 000	0	91 688

Měnové riziko

Společnost realizuje většinu svých transakcí v českých korunách a není tedy vystavena významnému měnovému riziku. Výjimkou jsou některé zápůjčky ve skupině poskytnuté v EUR a jeden bankovní účet vedený v EUR.

Tabulka níže zobrazuje měnovou pozici Společnosti podle zahraničních měn, ve kterých Společnost provádí jednotlivé transakce k 31. 12. 2023.

Finanční nástroj / měna	Zápůjčky ve skupině	Peníze na bankovních účtech	(údaje v tis. Kč)
			Výpůjčky ve skupině
EUR	6 803	7 018	0

Společnost si určila hladinu citlivosti představující změnu v měnovém kurzu na 5% posílení (oslabení) české koruny vůči relevantní zahraniční měně.

Analýza zahrnuje nevyrovnané monetární položky v cizích měnách a zhodnocuje jejich změnu na konci období o +/- 5%. V roce 2023 analýza indikuje celkový dopad fluktuace zahraničních měnových kurzů na výsledek hospodaření na +/- 1,91 % a na vlastní kapitál na +/- 0,14 %.

Tabulka níže zobrazuje měnovou pozici Společnosti podle zahraničních měn, ve kterých Společnost provádí jednotlivé transakce k 31. 12. 2022.

Finanční nástroj / měna	Zápůjčky ve skupině	Peníze na bankovních účtech	(údaje v tis. Kč)
			Výpůjčky ve skupině
EUR	7 779	880	0

Společnost si určila hladinu citlivosti představující změnu v měnovém kurzu na 5% posílení (oslabení) české koruny vůči relevantní zahraniční měně.

Analýza zahrnuje nevyrovnané monetární položky v cizích měnách a zhodnocuje jejich změnu na konci období o +/- 5%. V roce 2022 analýza indikuje celkový dopad fluktuace zahraničních měnových kurzů na výsledek hospodaření na +/- 14,87 % a na vlastní kapitál na +/- 0,1 %.

Úrokové riziko

Přijaté a poskytnuté půjčky a bankovní úvěry společnosti jsou úročeny fixní úrokovou sazbou. Společnost tedy není úrokovému riziku přímo vystavena.

7. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A SOUDNÍ SPORY

Společnost neeviduje žádné podmíněné závazky ani soudní spory.

8. UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné významné následné události.

9. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem ke zveřejnění dne 30. dubna 2024.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

vypracovaná podle ust. § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech
a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění

ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2023

společnosti
REDSTONE REAL ESTATE, A.S

IČ: 041 37 582

Představenstvo společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s.

se sídlem: Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 041 37 582, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, spisová značka B 10698 („Společnost“) předkládá

ZPRÁVU O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

vypracovanou podle § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) (dále jen „zpráva o vztazích“) pro účetní období končící 31. 12. 2023 („Rozhodné období“).

Ovládanou osobou se pro účely zprávy o vztazích rozumí **Společnost**.

Ovládající osobou společnosti **REDSTONE REAL ESTATE, a.s.** jsou:

- A. **PERRARUS PLUS a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 090 46 356 s vlastnickým podílem 40 %
- B. **IL INVEST a.s.**, se sídlem Národní 60/28, Nové Město, PSČ 110 00, Praha 1, IČO: 076 01 743 s vlastnickým podílem 36 %
- C. **Mgr. Martin Tomeš**, r.č. 801224/3393, bytem Rooseveltova 752/122, 779 00 Olomouc, jakožto svěřenský správce svěřenského fondu PH PRIVATE TRUST, svěřenský fond, IČO: 079 59 214 s vlastnickým podílem 24 %

Osobami ovládanými stejnou ovládající osobou – **REDSTONE REAL ESTATE, a.s.** se pro účely zprávy o vztazích rozumí:

- **REDSTONE FINANCE a.s.**, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 088 26 323
- **REDSTONE MANAGEMENT s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 056 29 357
- **REDSTONE INVEST a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 066 71 691
- **RSRE INVEST a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 063 34 989
- **Envelope Office Center s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 020 70 332

- **East Park Olomouc a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 278 29 995
- **REDSTONE HOUSE s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 074 36 394
- **Galerie Pernerka s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 074 36 611
- **Nové Vítkovice, s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 171 80 783
- **NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 089 99 911
- **REDSTONE Smart Park s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 078 88 201
- **REDSTONE NOVEMBER s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 062 98 397
- **CHATEAU ESCOT s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221 /2a, 779 00 Olomouc, IČO: 068 20 964
- **SOCIETE DU CHATEAU D'ESCOT**, se sídlem Chateau d'Escot 33340 Lesparre – Medoc, Francie, zapsáno u R.C.S Bordeaux pod č. 383 569 365
- **REDSTONE POWER s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 074 36 271;
- **Rezidence Kašparova s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221 /2a, 779 00 Olomouc, IČO: 058 66 049
- **KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 075 13 810
- **Rezidence Chomoutov s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 062 98 389
- **REDSTONE VISION s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221 /2a, 779 00 Olomouc, IČO: 078 87 841
- **YCF Czech s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 056 28 199

- **REDSTONE FUTURE s.r.o.**, se sídlem
tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,
IČO: 078 87 582
- **Řeporyje Nature s.r.o.**, se sídlem Marty Krásové
923/9, Čakovice, 196 00 Praha 9, IČO: 119 77 159
- **Pernerka Hotel s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů
1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 171 94 512
- **Next Age Media s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů
1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 179 51 356
- **REDSTONE ENERGY s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů
1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 194 09 605

Dalšími osobami ovládanými akcionáři společnosti
PERRARUS PLUS a.s. (A.) p. Richardem Morávkem,
se pro účely této **zprávy o vztazích** rozumí

- **PERRARUS HOLDING a.s.**, se sídlem
tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,
IČO: 090 61 142;
- **PERRARUS EVOLUTION HOLDING a.s.** se sídlem
tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,
IČO: 176 43 708
- **Šantovka Holding a.s.**, se sídlem
tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,
IČO: 080 10 820
- **Galerie Šantovka a.s.**, se sídlem
tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,
IČO: 077 07 657
- **GŠ Property Management s.r.o.**, se sídlem
tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,
IČO: 066 09 988
- **Šantovka District s.r.o.** (do 5. 3.2024 Office Park
Šantovka s.r.o.), se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a,
779 00 Olomouc, IČO: 247 51 961
- **Šantovka Tower, a.s.**, se sídlem
tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,
IČO: 291 31 812
- **TRŽNICE HOPA, spol. s r.o.**, se sídlem
tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,
IČO: 279 40 713
- **Malleen App s.r.o.**, se sídlem tř. Svobody 956/31,
779 00 Olomouc, IČO: 109 51 792
- **Výstavba v Zátíší s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů
1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 170 51 878
- **Šantovka Hotel s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů
1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 171 94 385

- **Šantovka Investment s.r.o.**, se sídlem
tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,
IČO: 191 46 710
- **Šantovka Finance s.r.o.**, se sídlem
tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,
IČO: 191 52 078
- **Lobster Olomouc Group a.s.**, se sídlem
tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,
IČO: 255 26 758
- **Gastroland restaurants s.r.o.**, se sídlem
tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,
IČO: 285 85 836
- **LOBSTER CATERING s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů
1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 099 63 090
- **ZENMEX Olomouc s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů
1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 285 81 997
- **RedFleck s.r.o.**, se sídlem tř. Svobody 956/31,
779 00 Olomouc, IČO: 017 96 119
- **MANTHELLAN a.s.**, se sídlem
tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,
IČO: 282 05 618
- **SMC Man a.s.**, se sídlem tř. Svobody 956/31,
779 00 Olomouc, IČO: 087 42 511
- **Divadlo na Šantovce o.p.s.**, se sídlem
tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,
IČO: 017 66 627
- **Dauria trust Holding a.s.**, se sídlem
tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,
IČO: 176 44 119
- **Willmow Unity Holding a.s.**, se sídlem
tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,
IČO: 176 45 441

Dalšími osobami propojenými s akcionářem
společnosti **IL INVEST a.s.** (B.), se pro účely této
zprávy o vztazích rozumí

- **IN-SAND INVESTMENT s.r.o.**, se sídlem
tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,
IČO: 283 49 512
- **MESE Estates a.s.**, se sídlem Národní 60/28,
Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 062 41 859
- **INVEST PROPERTY s.r.o.**, se sídlem Národní 60/28,
110 00 Praha 1, IČO: 495 49 308
- **DIMNIS TRADING LTD**, se sídlem Nikósie, Egkomi,
Tempon Street 30, 2408, Kyperská republika,
IČ: 263095

S držitelem akcií, Mgr. Martinem Tomešem, r.č. 801224/3393, bytem Rooseveltova 752/122, 779 00 Olomouc, jakožto svěřenským správcem svěřenského fondu PH PRIVATE TRUST, svěřenský fond, IČO 07959214, nejsou propojeny žádné další osoby, neboť se jedná o svěřenský fond, který není právnickou osobou.

Ovládající osoba, ovládaná osoba a osoby ovládané stejnými ovládajícími osobami jsou dále označovány společně také jako „Skupina“.

2. Úloha Společnosti v rámci Skupiny

Hlavní činností Společnosti je správa finančních majetků a finančních investic **Skupiny REDSTONE** s důrazem na analýzy, finanční řízení a optimalizaci majetkových účastí ve společnostech. Společnost směřuje k získávání majetkové účasti ve společnostech s hlavní podnikatelskou činností zejména v oblasti developmentu a realit.

3. Způsob a prostředky ovládání

Ovládání Společnosti je prováděno zejména prostřednictvím rozhodnutí a usnesení přijímaných valnými hromadami Společnosti a vychází z účelu zřízení Společnosti.

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

Na základě rozhodnutí valné hromady Společnosti ze dne 31. 8. 2023 došlo ke schválení ručitelského prohlášení vydaného Společností, na základě kterého se Společnost zaváže zajistit dluhy emitenta, společnosti REDSTONE INVEST a.s.

5. Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny

V Rozhodném období byly uzavřeny následující smlouvy s osobami ze Skupiny nebo Ovládající osobou:

PŘEHLED PODSTATNÝCH SMLUV MEZI SPOLEČNOSTMI SKUPINY POPSANÉ VE ZPRÁVĚ O VZTAZÍCH

SMLUVNÍ STRANY		DRUH SMLOUVY	Počátek	Konec
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	REDSTONE FINANCE a.s.	Smlouva o zápůjčce/úvěru	08. 06. 2020	31. 12. 2025
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	CHATEAU ESCOT s.r.o.	Smlouva o zápůjčce/úvěru	25. 02. 2020	31. 12. 2025
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	CHATEAU ESCOT s.r.o.	Smlouva o zápůjčce/úvěru	10. 11. 2021	31. 12. 2025
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	REDSTONE VISION s.r.o.	Smlouva o zápůjčce/úvěru	13. 07. 2019	31. 12. 2024
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	REDSOTNE FINANCE a.s.	Smlouva o zápůjčce/úvěru	13. 04. 2021	31. 12. 2024
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	REDSTONE VISION s.r.o.	Smlouva o zápůjčce/úvěru	13. 07. 2019	31. 12. 2024
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	CHATEAU ESCOT s.r.o.	Smlouva o zápůjčce/úvěru	21. 12. 2020	31. 12. 2025
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	ZENMEX OLOMOUC s.r.o.	Smlouva o vedení účetnictví	26. 11. 2015	Doba neurčitá

6. Vyhodnocení újmy a jejího vyrovnání

Během **Rozhodného období** nevznikla Společnosti žádná újma, a to ani ze smluv uzavřených během tohoto **Rozhodného období** mezi **Společností** a dalšími osobami v rámci **Skupiny**, ani na základě jiných úkonů nebo opatření provedených v zájmu nebo z iniciativy těchto osob.

7. Vyhodnocení výhod a nevýhod vztahů v rámci Skupiny

Účast ve Skupině je pro Společnost především výhodou, neboť:

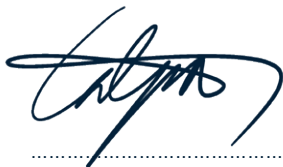
- **Společnost** může využívat obecné poznatky a zkušenosti (know-how) v rámci **Skupiny** a
- Společnost si v rámci **Skupiny** zajišťuje financování podnikatelských aktivit.

Účast ve **Skupině** nepředstavuje pro **Společnost** žádné nevýhody a nevyplývají z ní pro **Společnost** žádná rizika.

V Olomouci dne 28. března 2024



Richard Morávek, předseda představenstva



Mgr. Silvie Talpová, člen představenstva



REDSTONE
REAL ESTATE