

KONSOLIDOVANÁ V Ý R O Č N Í Z P R Á V A

za rok 2022

REDSTONE REAL ESTATE, a.s.

Olomouc

tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc

IČO: 041 37 582

Obsah výroční zprávy:

1. Základní údaje o obchodní společnosti
2. Zpráva o podnikatelské činnosti, o hospodaření společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2022
3. Zpráva představenstva za rok 2022
4. Zpráva nezávislého auditora za rok 2022
5. Konsolidovaná účetní závěrka za rok 2022 dle IFRS-EU podle mezinárodních standardů účetního výkaznictví schválených pro použití v EU
6. Individuální účetní závěrka za rok 2022 dle IFRS-EU podle mezinárodních standardů účetního výkaznictví schválených pro použití v EU
7. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními ovládanými osobami stejnou ovládající osobou za rok 2022

1. Základní informace o obchodní společnosti:

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 **Společnost** nebo **Mateřská společnost**)

Skupina REDSTONE znamená společnosti spadající 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 obchodní 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 2022 vzhledem k předmětu své činnosti nevykazovala žádnou aktivitu v oblasti výzkumu a vývoje.

Společnost v roce 2022 vzhledem k předmětu své činnosti nevykazovala žádnou aktivitu v oblasti ochrany životního prostředí.

Společnost v roce 2022 neměla žádné zaměstnance a stejně tak neměla ani žádnou pobočku nebo jinou část v zahraničí.

Společnost v roce 2022 získala založením podíly v těchto firmách:

1.	Nové Vítkovice s.r.o.	26.05.2022	100 %
2.	Pernerka Hotel s.r.o.	31.05.2022	100 %

Pozn.:

*V období po 31.12.2022 do data vydání této výroční zprávy **Společnost** získala založením 100 % podíl ve společnosti Next Age Media s.r.o.*

2. Zpráva o podnikatelské činnosti, o hospodaření Společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2022

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 nejrozličnějšího 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.

Aktuální rozpracované projekty skupiny REDSTONE

Mateřská společnost v roce 2022 prostřednictvím svých dceřiných společností pokračovala v realizaci rozpracovaných developerských projektů.

East Park Olomouc – projekt dceřiné společnosti East Park Olomouc a.s. Developerský projekt logistického a skladovacího centra připravujeme na východním okraji města Olomouce poblíž obce Bystrovany. V území vznikne nová průmyslová zóna, jejíž klíčovou komparativní výhodou je strategické umístění u rychlostní komunikace směrem na Ostravu. Vyrostě zde až 7 samostatných hal s výrobním či skladovacím provozem a zásobovacím dvorem. Součástí pronajímaných jednotek budou i kancelářské prostory. Projekt byl zahájen v roce 2020, plánovaný termín ukončení je konec roku 2024.

Galerie Pernerka – projekt dceřiné společnosti REDSTONE HOUSE s.r.o., který vyrostě v těsné blízkosti historického centra města Pardubice, naproti hlavnímu vlakovému nádraží. Galerie nabídne moderní prostory pro obchodní jednotky, služby, restaurace a kavárny. Součástí centra bude obchodně-administrativní centrum, hotel a rezidenční bytové domy. Zahájení výstavby projektu bylo stanoveno na konec roku 2023, dokončení do konce roku 2026.

Nová Velkomoravská – projekt dceřiné společnosti Nová Velkomoravská a.s., projekt celé nové městské části Olomouce, která vznikne na území bývalých vojenských opraváren. Rozsáhlé rozvojové území podél vnitřního městského okruhu ulice Velkomoravské je posledním brownfieldem v centrální části města. V této lokalitě vyrostě nová plnohodnotná městská čtvrť převážně s rezidenční výstavbou plnou zeleně. V území se dále počítá s realizací komerčních nemovitostí od obchodních

prostorů po administrativní budovy. V neposlední řadě bude čtvrt' doplněna funkcemi městské vybavenosti včetně sportovních a školských zařízení.

Chateau ESCOT – projekt dceřiné společnosti SOCIETE DU CHATEAU D'ESCOT nachází se na levém břehu řeky Girondy v oblasti Bordeaux ve Francii. Je to viniční usedlost s historickým zámekem, rozsáhlým parkem, technickými budovami a vinohrady produkujícími víno v klasifikaci Cru Bourgeois. Cílem **Skupiny REDSTONE** je pokračování v úspěšné produkci a prodeji skvělého zámeckého vína. Připravuje se kompletní rekonstrukce – rozšíření zámecké budovy, k čemuž bylo vydáno stavební povolení a dále rekultivace přilehlého zámeckého parku a vybudování nového technického zázemí včetně moderních technologií. Záměrem je i rozšíření ubytovacích kapacit a podpora vinného turismu. Nedílnou součástí prací je citlivá obnova vinohradů.

Senatorium – projekt dceřiné společnosti REDSTONE POWER 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 technologiemi. Předpokládaný termín zahájení stavby je v první polovině roku 2023, dokončení výstavby pak v první polovině roku 2024.

Rezidence Kašparova - plánovaný rezidenční projekt dceřiné společnosti Rezidence Kašparova s.r.o. vyroste na ploše 13 500 m² v atraktivní lokalitě v těsné blízkosti olomouckého Androva stadionu, plaveckého a zimního stadionu. Typ zástavby se uvažuje ve více variantách tří až čtyř patrových vila-domů s privátními terasami ve vyšších patrech a zahrádkami ve spodních patrech. Prostor v okolí bude tvořit veřejný park, který ponechá celé území průchodným.

Královská louka Bouzov – projekt dceřiné společnosti KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o. Je připravené stavební území s projektem rezidenčního bydlení skandinávského stylu, situovaného v malebné krajině, jíž vévodí pohádkový hrad Bouzov. Projekt je navržen tak, aby splňoval požadavky moderního bydlení. Byla realizována výstavba vzorového rodinného domu. Projekt probíhá a je v nabídkové fázi ve spolupráci s realitní kanceláří.

Dále je připravováno několik dalších projektů, u kterých byl z prostředků **Skupiny REDSTONE** již realizován nákup pozemků. Jedná se o projekty Řeporyje Nature, Areál vysokoškolského bydlení v Olomouci a Logistický park Velká Bystřice. Aktuálně jsou finalizovány developerské záměry a probíhá příprava územních a architektonických studií, jež jsou součástí plánovaných projektů.

3. Zpráva představenstva za rok 2022

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.

AKCIONÁŘI SPOLEČNOSTI

Společnost **REDSTONE REAL ESTATE, a.s.** byla v období od 1.1.2022 do 10.02.2022 vlastněna těmito akcionáři:

- **Richard Morávek** s vlastnickým podílem 60 %;
- **PERRARUS PLUS a.s.** s vlastnickým podílem 40 %.

Od data 10.02.2022 a až do 31.12.2022 a rovněž po datu 31.12.2022 až do data vydání této výroční zprávy je společnost vlastněna těmito akcionáři:

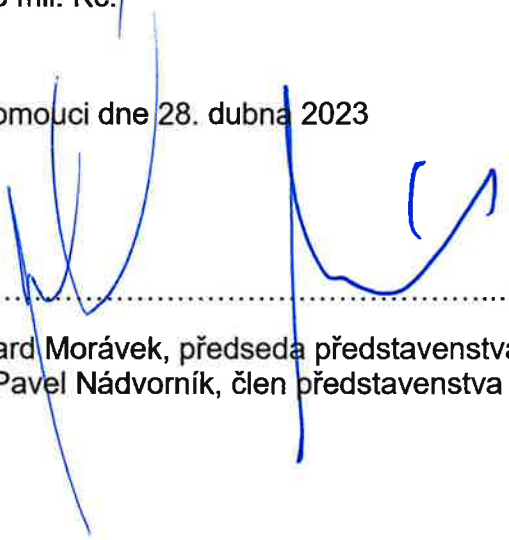
- **PERRARUS PLUS a.s.** se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, vlastnický podíl 40 %;
- **IL INVEST a.s.**, se sídlem Národní 60/28, Nové Město, 110 00 Praha 1, vlastnický podíl 36 %;
- **PH PRIVATE TRUST, svěřenský fond**, zastoupený svěřenským správcem fondu Mgr. Martinem Tomešem, vlastnický podíl 24 %.

EKONOMIKA A MAJETEK

V roce 2022 dosáhla **Společnost** výsledku hospodaření za účetní období ve výši 2 188 tis. Kč. Bilanční suma **Společnosti** na individuální bázi činila 458 mil. Kč. Vlastní kapitál **Společnosti** dosáhl 366 mil. Kč.

Skupina REDSTONE dosáhla za účetní období roku 2022 úplného konsolidovaného výsledku hospodaření ve výši 217 mil. Kč. Bilanční suma **Skupiny** za toto účetní období dosáhla celkové výše 5 249 mil. Kč a vlastní kapitál **Skupiny** pak výše 1 398 mil. Kč.

V Olomouci dne 28. dubna 2023



Richard Morávek, předseda představenstva
Ing. Pavel Nádvorník, člen představenstva

4. Zpráva nezávislého auditora za rok 2022

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Pro akcionáře společnosti

REDSTONE REAL ESTATE, a.s.

zapsána Městským soudem
v Praze, oddíl C, vložka 24349
IČO: 49620592
DIČ: CZ49620592

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 Mezinárodních standardů účetního výkaznictví upravených právem Evropských společenství, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2022, 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 2022, 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 2022 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící k tomuto datu v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropských společenství.
- Přiložená konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz konsolidované finanční pozice konsolidačního celku REDSTONE REAL ESTATE, a.s. k 31. prosinci 2022 a jeho konsolidované finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící k tomuto datu v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropských společenství.

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 významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež 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 obdržených 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 Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropských společenství 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 jednotlivě 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 28. dubna 2023

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

Pavel Raštica
evidenční číslo 2180



5. Konsolidovaná účetní závěrka za rok 2022 dle IFRS-EU podle mezinárodních standardů účetního výkaznictví schválených pro použití v EU

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2022

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 zisku a ztráty

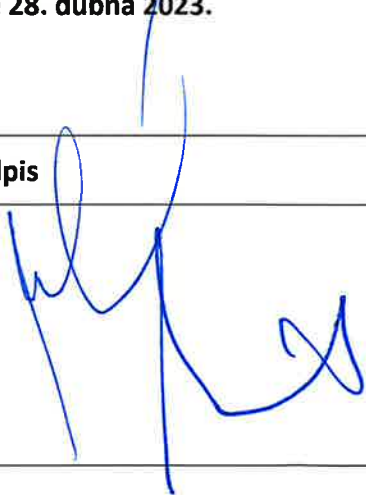
Konsolidovaná rozvaha

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu

Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích

Konsolidovaná příloha

Konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena dne 28. dubna 2023.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Richard Morávek předseda představenstva	
Ing. Pavel Nádvorník člen představenstva	

REDSTONE REAL ESTATE, a.s.

IFRS-EU konsolidovaná účetní závěrka sestavená k 31.12.2022 podle mezinárodních standardů účetního výkaznictví schválených pro použití v EU

OBSAH

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE	8
2. DEFINICE KONSOLIDAČNÍHO CELKU, SYSTÉMU KONSOLIDACE A KONSOLIDAČNÍCH METOD	10
3. APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) PŘIJATÝCH PRO POUŽITÍ V EU	13
3.1. Prvotní aplikace úprav stávajících standardů, které jsou v účinnosti v běžném období.....	13
3.2. Nové standardy a úpravy stávajících standardů vydané IASB a přijaté EU, které zatím nejsou účinné	13
3.3. Úpravy stávajících standardů vydané radou IASB, ale dosud nepřijaté Evropskou unií	13
4. DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA.....	15
4.1. Prohlášení o shodě.....	15
4.2. Východiska sestavování konsolidované účetní závěrky	15
4.3. Východiska pro konsolidaci.....	15
4.4. Podnikové kombinace.....	16
4.5. Investice do nemovitostí.....	17
4.6. Dlouhodobá aktiva držena k prodeji	18
4.7. Funkční a prezentační měna	18
4.8. Účtování výnosů.....	19
4.9. Cizí měny	19
4.10. Pozemky, budovy a zařízení.....	20
4.11. Snížení hodnoty hmotných a nehmotných aktiv	20
4.12. Leasing	21
4.13. Zásoby.....	21
4.14. Výpůjční náklady	21
4.15. Daně.....	22
4.16. Rezervy.....	22
4.17. Finanční nástroje.....	22
4.18. Finanční aktiva	23
4.19. Finanční závazky	28
4.20. Spřízněné strany	30
4.21. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty.....	30
4.22. Výkaz peněžních toků	31
4.23. Finanční deriváty.....	31
5. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH	32
6. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZŮM	33
6.1. Výnosy z prodeje výrobků a služeb	33
6.2. Náklady na prodej výrobků a služeb	33
6.3. Výnosy prodeje investičního majetku a cenných papírů k obchodování.....	33
6.4. Služby	33
6.5. Mzdové náklady.....	33
6.6. Výnosové úroky	34
6.7. Nákladové úroky	34
6.8. Ostatní provozní výnosy a náklady	34
6.9. Ostatní finanční výnosy a náklady.....	34
6.10. Zisk z přecenění investičního majetku	34
6.11. Daň z příjmu.....	34
6.12. Zisk na akcii připadající vlastníkům mateřské společnosti.....	34
6.13. Investiční majetek	35
6.14. Ostatní dlouhodobý majetek	36

6.15. Hotovost a peníze na bankovních účtech	36
6.16. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	36
6.17. Ostatní zápůjčky	37
6.18. Zásoby	37
6.19. Daňová pohledávka	38
6.20. Vlastní kapitál	38
6.21. Bankovní úvěry	39
6.22. Dluhopisy	39
6.23. Výpůjčky od spřízněných stran - dlouhodobá část	46
6.24. Ostatní výpůjčky a závazky	46
6.25. Závazky z leasingu	46
6.26. Odložený daňový závazek	47
6.27. Rezervy	47
6.28. Závazky z obchodních vztahů	47
6.29. Transakce se spřízněnými stranami	47
7. RIZIKA SPOJENÁ S KONSOLIDOVANOU ÚČETNÍ ZÁVĚRKOU	48
8. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A SOUDNÍ SPORY	51
9. UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ	52
10. SCHVÁLENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	53

Konsolidovaný výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného konsolidovaného výsledku
za období končící 31. prosince 2022

**Konsolidovaný výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného konsolidovaného výsledku za období končící
31. prosince 2022**

	Bod	31.12.2022 v tis. Kč	31.12.2021 v tis. Kč
Pokračující činnosti			
Výnosy z prodeje výrobků a služeb	6.1	96 998	187 733
Náklady na prodej výrobků a služeb	6.2	-32 788	-103 524
Výnosy z prodeje investičního majetku a cenných papírů k obchodování	6.3	1 215	0
Služby	6.4	-17 121	-37 652
Mzdové náklady	6.5	-31 512	-26 763
Výnosové úroky	6.6	16 726	18 407
Nákladové úroky	6.7	-94 547	-59 176
Ostatní provozní výnosy (+) / náklady (-) – netto	6.8	-17 147	-19 853
Ostatní finanční výnosy (+) / náklady (-) – netto	6.9	-3 687	-3 967
Zisk z přecenění investičního majetku	6.10	355 760	428 392
ZISK ZA OBDOBÍ PŘED ZDANĚNÍM		273 897	383 597
Daň z příjmů	6.11	-76 408	-87 708
ZISK ZA OBDOBÍ Z POKRAČUJÍCÍCH ČINNOSTÍ		197 489	295 889
<i>Položky, které se mohou následně reklasifikovat do výkazu zisků a ztrát</i>			
Zajištění peněžních toků – přecenění efektivní části zajišťovacích nástrojů	6.16	19 669	0
OSTATNÍ ÚPLNÝ VÝSLEDEK		19 669	0
ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM		217 158	295 889
<i>Výsledek hospodaření za účetní období připadající:</i>			
Vlastníkům mateřské společnosti		159 561	295 889
Nekontrolním podílům	6.20	37 928	0
<i>Úplný výsledek hospodaření za období připadající:</i>			
Vlastníkům mateřské společnosti		179 230	295 889
Nekontrolním podílům	6.20	37 928	0
ČISTÝ ZISK NA AKCII PŘIPADAJÍCÍ VLASTNÍKŮM MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI	6.12	1 596	2 959

Konsolidovaný výkaz o finanční pozici k 31. prosinci 2022

Konsolidovaný výkaz o finanční pozici k 31. prosinci 2022	Bod	31.12.2022 v tis. Kč	31.12.2021 v tis. Kč
Aktiva			
Investiční majetek	6.13	4 132 919	3 309 714
Pozemky	6.13	65 638	69 604
Ostatní dlouhodobý majetek	6.14	123 496	127 501
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	6.16	25 870	107 000
Ostatní zápůjčky – dlouhodobá část	6.17	89 726	77 801
Dlouhodobá aktiva celkem		4 437 649	3 691 620
Hotovost a peníze na bankovních účtech	6.15	178 672	104 939
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	6.16	25 941	53 629
Ostatní zápůjčky - krátkodobá část	6.17	492 263	99 680
Zásoby	6.18	100 653	110 241
Daňové pohledávky	6.19	372	0
Ostatní aktiva		13 935	13 317
Krátkodobá aktiva celkem		811 836	381 806
Aktiva celkem		5 249 485	4 073 426
Vlastní kapitál a závazky			
Základní kapitál	6.20	2 000	2 000
Fondy ze zajištění peněžních toků	6.20	19 669	0
Nerozdělený zisk (+) / neuhrazená ztráta (-)	6.20	1 184 036	1 131 102
Úplný výsledek za období	6.20	159 561	295 889
Vlastní kapitál připadající vlastníkům společnosti		1 365 266	1 428 991
Nekontrolní podíly	6.20	32 637	0
Vlastní kapitál celkem		1 397 903	1 428 991
Bankovní úvěry - dlouhodobá část	6.21	689 439	345 817
Dluhopisy – dlouhodobá část	6.22	2 003 494	1 011 709
Výpůjčky od přízněných stran - dlouhodobá část	6.23	70 000	81 279
Ostatní výpůjčky a závazky - dlouhodobá část	6.24	149 782	109 004
Závazek z leasingu - dlouhodobá část	6.25	108 074	0
Rezervy	6.27	3 080	944
Odložený daňový závazek	6.26	235 130	159 311
Dlouhodobé závazky celkem		3 258 999	1 708 064
Bankovní úvěry - krátkodobá část	6.21	95 935	324 438
Dluhopisy – krátkodobá část	6.22	294 780	402 590
Ostatní výpůjčky a závazky - krátkodobá část	6.24	71 216	106 320
Výpůjčky od přízněných stran - krátkodobá část	6.23	6 068	4 712
Závazek z leasingu - krátkodobá část	6.25	25	0
Závazky z obchodních vztahů	6.28	71 526	89 633
Závazky z nevyplacených podílů na zisku		40 000	0
Daňový závazek		0	2 019
Ostatní pasiva		13 033	6 659
Krátkodobé závazky celkem		592 583	936 371
Vlastní kapitál a závazky celkem		5 249 485	4 073 426

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu za období končící 31. prosince 2022

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu za období končící 31. prosince 2022

	Vlastní kapitál	Fondy ze zajištění peněžních toků	Nerozdělený zisk (+) / neuhrazené ztráta (-)	Úplný výsledek za období	Vlastní kapitál připadající vlastníkům mateřské společnost	Nekontrolní podíly	Celkem
1.1.2021	2 000	0	1 033 838	100 388	1 136 226	0	1 136 226
Úplný výsledek za období	0	0	0	295 889	295 889	0	295 889
Ostatní	0	0	-3 124	0	-3 124	0	-3 124
Převod do nerozděleného zisku	0	0	100 388	-100 388	0	0	0
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
31.12.2022	2 000	19 669	1 184 036	159 561	1 365 266	32 637	1 397 903

Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích za období končící 31. prosince 2022

	Období končící 31.12.2022	Období končící 31.12.2021
Peněžní toky z provozní činnosti		
Zisk za rok	197 489	295 889
Úpravy:		
Daň z příjmů vykázaná v hospodářském výsledku	76 408	87 708
Ztráta ze snížení hodnoty pohledávek	3 164	4 252
Odpisy a amortizace dlouhodobých aktiv	7 562	6 370
Kurzový (zisk)/ztráta, netto	-7 253	-1 842
Zisk/Ztráta z prodeje majetku	-1 215	0
Vliv přecenění investičního majetku	-355 760	- 428 392
Ostatní nepeněžní operace	-33 051	-34 867
Změny pracovního kapitálu:		
Změna stavu pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	176 598	88 789
Změna stavu zásob	9 588	89 292
Změna stavu ostatních aktiv	-618	-2 864
Změna stavu závazků z obchodního styku a jiných závazků	21 893	-24 110
Změna stavu rezerv	2 136	-52
Změna stavu ostatních pasiv	6 374	6 051
Peněžní toky vytvořené z provozních operací	103 315	86 224
Zaplacená daň z příjmů	929	-149
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti	104 244	86 075
Peněžní toky z investiční činnosti		
Poskytnuté půjčky	-571 943	-180 000
Příjmy z poskytnutých půjček	176 390	0
Přijaté úroky z poskytnutých půjček	509	0
Výdaje za nabytí investičního majetku	-320 358	-732 315
Výdaje za nabytí ostatního dlouhodobého majetku	-8 367	-24 360
Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti	-723 769	-936 675
Peněžní toky z financování		
Příjmy z emise dluhopisů	1 266 709	883 200
Splátky dluhopisů	-387 620	-485 000
Úhrada nákladů na emisi dluhových nástrojů	-12 318	-13 514
Příjmy z výpůjček a úvěrů	534 361	297 299
Splátky výpůjček a úvěrů	-414 640	-307 710
Zaplacené úroky	-83 034	-56 664
Vyplacené podíly na zisku	-210 200	0
Čisté peněžní prostředky použité v rámci financování	693 258	317 611
Čistý přírůstek (+) / úbytek (-) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	73 733	-532 989
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	104 939	637 928
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	178 672	104 939

Komentář k účetním výkazům za období končící 31. prosince 2022

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 2022 – 31. prosince 2022

Srovnatelné účetní období: 1. ledna 2021 – 31. prosince 2021

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%
- PH PRIVATE TRUST, svěřenecký fond s vlastnickým podílem 24%
- IL INVEST a.s. s vlastnickým podílem 36%

Orgány společnosti

Předseda představenstva společnosti k 31. prosinci 2022 je Richard Morávek, datum vzniku členství 25. června 2020.

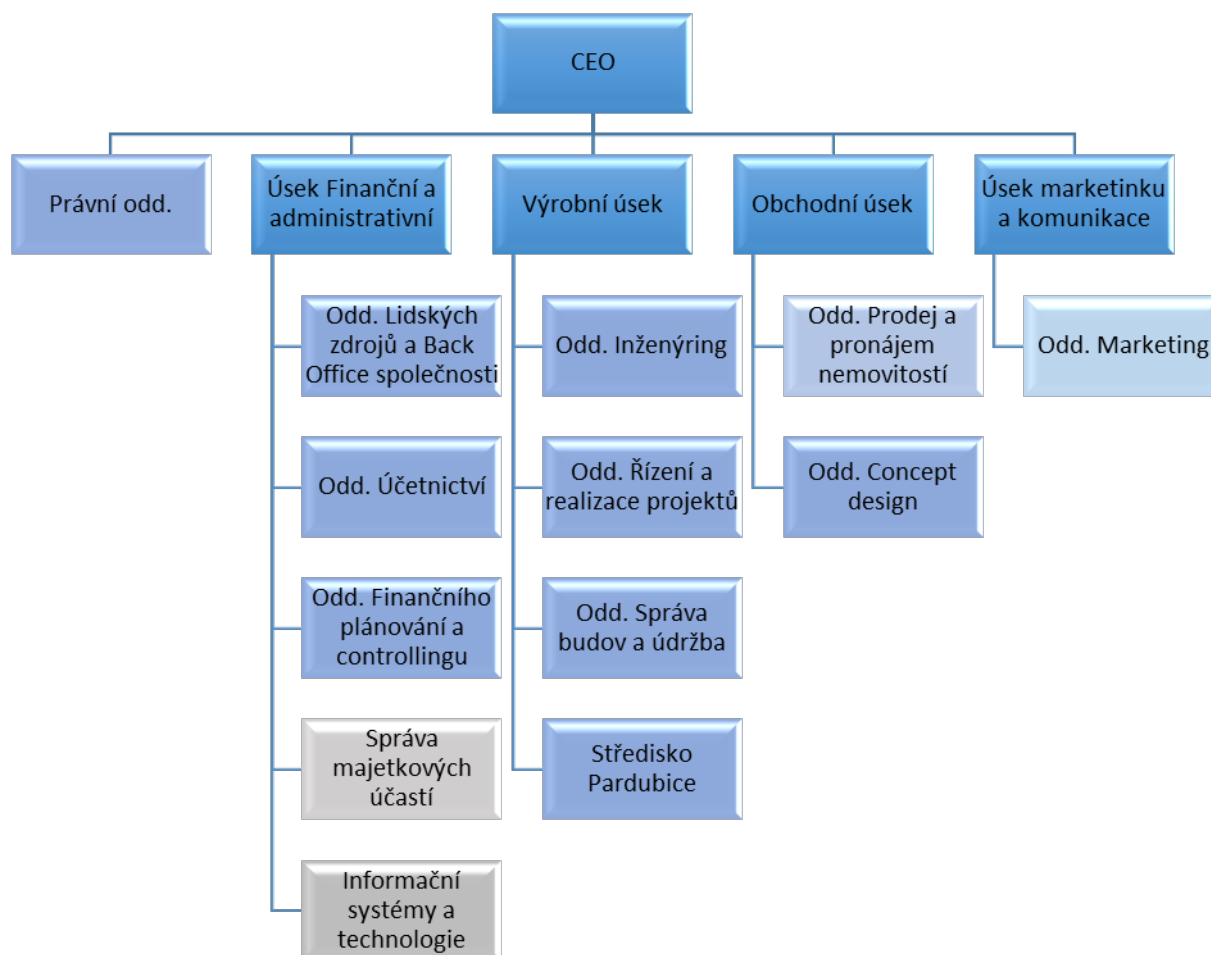
Členem představenstva společnosti k 31. prosinci 2022 je Pavel Nádvorník, datum vzniku členství 25. června 2020.

Společnost zastupují oba členové představenstva společně.

Členem dozorčí rady společnosti k 31. prosinci 2022 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 31.12.2022:

Jméno společnosti	Adresa	Hlavní činnost	Vlastnický podíl k 31.12.2022
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 04137582	Společnost zajišťující obchodní, ekonomické a právní řízení skupiny	100 %
RSRE INVEST a.s.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 06334989	Společnost zajišťující financování skupiny	100 %
REDSTONE INVEST a.s.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 06671691	Společnost zajišťující financování skupiny	100 %
REDSTONE MANAGMENT s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 05629357	Servisní společnost skupiny	100 %
SALER a.s. "v likvidaci"	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 26031281	Sub-holdingová společnost	100 %
CENTRUM BUS Pardubice s.r.o. "v likvidaci"	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 04616375	Sub-holdingová společnost	100 %
Rezidence Chomoutov s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 06298389	Developmentová společnost	100 %
REDSTONE NOVEMBER s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 06298397	Developmentová společnost	100 %
KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 07513810	Developmentová společnost	100 %
REDSTONE FUTURE s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 07887582	Sub-holdingová společnost	100 %
REDSTONE POWER s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 07436271	Sub-holdingová společnost	100 %
REDSTONE HOUSE s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 07436394	Developmentová společnost	100 %
YCF Czech, s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 05628199	Sub-holdingová společnost	100 %
REDSTONE CENTER s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 07888201	Sub-holdingová společnost	100 %
Galerie Pernerka s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 07436611	Sub-holdingová společnost	100 %
Envelopa Office Center s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 02070332	Developmentová společnost	100 %
REDSTONE VISION s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 07887841	Sub-holdingová společnost	100 %
CHATEAU ESCOT s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 06820964	Sub-holdingová společnost	89,8 %
SOCIETE DU CHATEAU D'ESCOT	3 ROUTE DE PLASSAN, 33340 LESPARRE, MEDOC	Společnost vlastníci vinice a produkci vína	100 %
REDSTONE FINANCE a.s.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 08826323	Vnitroskupinová banka	100 %
NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 08999911	Sub-holdingová společnost	100 %
Rezidence Kašparova s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 05866049	Developmentová společnost	100 %
Řeporyje Nature s.r.o.	Praha 9, Marty Krásové 923/9, Čakovice, PSČ 196 00, IČO: 11977159	Sub-holdingová společnost	66,6 %
East Park Olomouc, a.s.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 27829995	Sub-holdingová společnost	100 %

Jméno společnosti	Adresa	Hlavní činnost	Vlastnický podíl k 31.12.2022
Pernerka Hotel s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 17194512	Sub-holdingová společnost	100 %
Nové Vítkovice s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 17180783	Sub-holdingová společnost	100 %

Změny v konsolidačním celku v roce 2022:

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

V květnu 2022 byly založeny společnosti Pernerka Hotel s.r.o. a Nové Vítkovice s.r.o.

Následující společnosti byly zahrnuty do konsolidačního celku za období končící 31.12.2021:

Jméno společnosti	Adresa	Hlavní činnost	Vlastnický podíl k 31.12.2021
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 04137582	Společnost zajišťující obchodní, ekonomické a právní řízení skupiny	100 %
RSRE INVEST a.s.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 06334989	Společnost zajišťující financování skupiny	100 %
REDSTONE INVEST a.s.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 06671691	Společnost zajišťující financování skupiny	100 %
REDSTONE MANAGMENT s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 05629357	Servisní společnost skupiny	100 %
SALER a.s. "v likvidaci"	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 26031281	Sub-holdingová společnost	100 %
CENTRUM BUS Pardubice s.r.o. "v likvidaci"	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 04616375	Sub-holdingová společnost	100 %
Rezidence Chomoutov s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 06298389	Developmentová společnost	100 %
REDSTONE NOVEMBER s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 06298397	Developmentová společnost	100 %
KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 07513810	Developmentová společnost	100 %
REDSTONE FUTURE s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 07887582	Sub-holdingová společnost	100 %
REDSTONE POWER s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 07436271	Sub-holdingová společnost	100 %
REDSTONE HOUSE s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 07436394	Developmentová společnost	100 %
YCF Czech, s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 05628199	Sub-holdingová společnost	100 %
REDSTONE CENTER s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 07888201	Sub-holdingová společnost	100 %
Galerie Pernerka s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 07436611	Sub-holdingová společnost	100 %
Envelopa Office Center s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 02070332	Developmentová společnost	100 %
REDSTONE VISION s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 07887841	Sub-holdingová společnost	100 %
CHATEAU ESCOT s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 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, PSČ 779 00, IČO: 08826323	Vnitroskupinová banka	100 %
NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 08999911	Sub-holdingová společnost	100 %

Jméno společnosti	Adresa	Hlavní činnost	Vlastnický podíl k 31.12.2021
Rezidence Kašparova s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 05866049	Developmentová společnost	100 %
Řeporyje Nature s.r.o.	Praha 9, Marty Krásové 923/9, Čakovice, PSČ 196 00, IČO: 11977159	Sub-holdingová společnost	66,6 %
East Park Olomouc, a.s.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 27829995	Sub-holdingová 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 2022.

3. APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) PŘIJATÝCH PRO POUŽITÍ V EU

3.1. Prvotní aplikace úprav stávajících standardů, které jsou v účinnosti v běžném období

V běžném období Společnost poprvé použila následující úpravy stávajících standardů vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (rada IASB) a přijaté pro použití v EU, které jsou povinně účinné v Evropské unii pro účetní období začínající 1. ledna 2022 nebo po tomto datu:

- **Úpravy standardu IFRS 3 Podnikové kombinace** – Odkaz na Koncepční rámec (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později),
- **Úpravy standardu IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení** – Výnosy před zamýšleným použitím,
- **Úpravy standardu IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva** – Nevýhodné smlouvy – náklady na splnění smlouvy,
- **Úpravy různých standardů „Zdokonalení IFRS (cyklus 2018–2020)“** vyplývající z projektu ročního zdokonalení IFRS (IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 a IAS 41), jejichž cílem je odstranit nesrovnalosti mezi jednotlivými standardy a vyjasnit jejich znění.

Zahájení dodržování těchto nových úprav stávajících standardů nevede k žádným významným změnám účetních pravidel společnosti.

3.2. Nové standardy a úpravy stávajících standardů vydané IASB a přijaté EU, které zatím nejsou účinné

K datu schválení této účetní závěrky byly vydány radou IASB a schváleny pro použití v EU následující úpravy stávajících standardů a nový standard, které nebyly v roce 2022 ještě v účinnosti a Společnost je při sestavení této účetní závěrky nepoužila:

- **IFRS 17 Pojistné smlouvy** včetně úprav standardu IFRS 17 (účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo po tomto datu),
- **Úpravy standardu IFRS 17 Pojistné smlouvy** – Prvotní aplikace IFRS 17 a IFRS 9 Srovnávací informace (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo po tomto datu),
- **Úpravy standardu IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky** – Zveřejnění účetních pravidel (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později),
- **Úpravy standardu IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby** – Definice účetních odhadů (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později),
- **Úpravy standardu IAS 12 Daň ze zisku** – Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později).

Společnost se rozhodla neaplikovat tento nový standard a úpravy stávajících standardů před datem jejich účinnosti. Dle odhadů vedení Společnosti nebude mít jejich dodržování v období, kdy budou použity poprvé, žádný dopad na účetní závěrku Společnosti.

3.3. Úpravy stávajících standardů vydané radou IASB, ale dosud nepřijaté Evropskou unií

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

- **Úpravy standardů IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků** – Prodej aktiv mezi investorem a přidruženým nebo společným podnikem (datum účinnosti bylo odloženo do doby, než bude dokončen projekt na ekvivalenční metodu),

- **Úpravy standardu IFRS 16 *Leasingy*** – Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později),
- **Úpravy standardu IAS 1 *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky*** – Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé a Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé – odložení data účinnosti (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později),
- **Úpravy standardu IAS 1 *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky*** – Dlouhodobé závazky s kovenanty (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později).

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

4. DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

4.1. Prohlášení o shodě

Tato konsolidovaná účetní závěrka je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví schválenými pro použití v EU za období od 1. 1.2022 do 31.12.2022, kdy končí finanční rok mateřské 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. Kontrolu 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 schémat 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 vnitroskupinové 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 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 dřívějším 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 IFRS.

Pokud protihodnota převedená Skupinou v podnikové kombinaci obsahuje aktiva nebo závazky vyplývající z dohody o podmíněné protihodnotě, podmíněná protihodnota se oceňuje reálnou hodnotou ke dni akvizice a stává se součástí protihodnoty převedené v podnikové kombinaci. Změny v reálné hodnotě podmíněné protihodnoty, které jsou klasifikovány jako změny v rámci dokončovacího období, se provedou retrospektivně se související úpravou goodwillu. Změny v rámci dokončovacího období jsou změny, které vyplývají z dodatečných informací získaných během „dokončovacího období“ (které nesmí překročit jeden rok od data akvizice) o skutečnostech a okolnostech, které existovaly k datu akvizice.

Následné účtování změn reálné hodnoty podmíněné protihodnoty, které nemohou být považovány za změny v rámci dokončovacího období, závisí na klasifikaci podmíněné protihodnoty. Podmíněná protihodnota, která je klasifikována jako vlastní kapitál, se k datům následných účetních závěrek nepřeceňuje a její následné uhrazení je účtováno do vlastního kapitálu. Ostatní podmíněná protihodnota je přeceněna k datům následných účetních závěrek se souvisejícím zachycením změn reálné hodnoty v hospodářském výsledku.

Je-li podniková kombinace prováděna postupně, jsou podíly v nabývané účetní jednotce, které Skupina vlastnila již dříve, přeceněny na reálnou hodnotu k datu akvizice a případný výsledný zisk či ztráta jsou zachyceny v hospodářském výsledku. Částky vyplývající z podílů v nabývaném subjektu před datem akvizice, které byly dříve zachyceny v ostatním úplném výsledku, jsou reklasifikovány do hospodářského výsledku, pokud by byl takový postup správný, jestliže by byl podíl prodán.

Není-li prvotní zaúčtování podnikové kombinace vyřešeno do konce účetního období, v němž kombinace proběhla, vykáže Skupina nedoručené položky v prozatímním ocenění. Tyto prozatímní částky jsou během dokončovacího období upraveny (viz výše), nebo jsou zachycena dodatečná aktiva a závazky, aby tak byly zohledněny nově získané informace o skutečnostech a okolnostech, které existovaly k datu akvizice a které by, pokud by byly známy, ovlivnily částky stanovené k tomuto datu.

4.5. Investice do nemovitostí

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 vykázení se investice do nemovitosti 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 nemovitosti (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 bylo obdrženo k 31. prosinci 2022 a bylo začleněno do konsolidované účetní závěrky skupiny sestavené podle IFRS. 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.

4.6. 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 31.12.2022 ani 31. 12. 2021 Skupina neevidovala žádná aktiva k prodeji.

4.7. Funkční a prezentační měna

Tato konsolidovaná účetní závěrka je prezentována v korunách českých, což je funkční měna společností 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.

4.8. 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.

4.9. 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, které 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.

4.10. 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 4.11) 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 části 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.

4.11. 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 peněžitovné jednotky, k níž aktivum náleží. Celopodniková aktiva se přiřadí k samostatné peněžitovné jednotce, pokud lze určit rozumný a konzistentní základ pro jejich přiřazení. Jinak jsou celopodniková aktiva přiřazena k nejmenší skupině peněžitovných 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 peněžitovné jednotky) nižší než jeho účetní hodnota, sníží se účetní hodnota aktiva (nebo peněžitovné 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 hodnoty 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 ziskatelné 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.

4.12. 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 užitků 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.

4.13. 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 4.5 výše.

4.14. Výpůjční náklady

Výpůjční náklady, které jsou přímo účelově vztaheny 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 vykázána 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.

4.15. 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 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.

4.16. Rezervy

Rezervy se vykážejí, 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.

4.17. 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 oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), se okamžitě vykazují v hospodářském výsledku.

4.18. 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 vykazání), 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 premií 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 vykazání. 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 vykazání.

Naběhlá hodnota finančního aktiva je částka, jakou je finanční aktivum oceněno při prvotním vykazání, snížená o splátky jistiny a zvýšená – s použitím metody efektivní úrokové míry – o kumulativní amortizaci rozdílu mezi hodnotou vykázanou při prvotním vykazání 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 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).

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 zvýšení 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 vykázaní významně zvýšilo, Skupina porovnává riziko selhání u finančních nástrojů k datu účetní závěrky s rizikem selhání u finančních nástrojů k datu prvotního vykázaní. 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 zvážení 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 vykázaní, 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 vykázaní 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 vykázaní, 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 vykázaní pro účely posouzení znehodnocení finančního nástroje. Při posouzení toho, zda od prvotního vykázaní 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 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 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*.

Poněvadž 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 nesnižuje 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 užitky spojené s jeho vlastnictvím převede na jiný subjekt. Jestliže Skupina nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užitky 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 Skupina ponechá v podstatě všechna rizika a užitky 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 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.

4.19. 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 vykázání 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 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 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, vykazané 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 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 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 držitele 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.

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.

4.20. 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:

- (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 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.

4.21. 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.

4.22. Výkaz peněžních toků

Výkaz peněžních toků se sestavuje nepřímou metodou.

Pro účely peněžních toků zahrnují peníze a peněžní ekvivalenty peněžní prostředky a kolký, 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.

4.23. 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 vymozeny, částka se reklasifikuje přímo do hospodářského výsledku.

5. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

Sestavení účetní závěrky na základě 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 4.5 Investice do nemovitostí.

6. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZŮM**6.1. Výnosy z prodeje výrobků a služeb**

(údaje v tis. Kč)

Kategorie	Rok 2022	Rok 2021
Výnosy z prodeje výrobků a nemovitých věcí	30 835	152 532
Výnosy z pronájmu	25 560	5 030
Ostatní služby	40 603	30 171
Celkem	96 998	187 733

Výnosy z prodeje výrobků a nemovitých věcí představují zejména výnosy z prodeje pozemků v Chomoutově a Bouzově. Pokles výnosů z prodeje pozemků v roce 2022 je způsoben zejména tím, že většina pozemků se prodala již v roce 2021. Výnosy z pronájmu představují především pronájem prostor v budově Envelopa Office Centre, která byla uvedena do provozu koncem roku 2021. Významný nárůst výnosů z pronájmu je způsoben schopností pronajímat prostory v průběhu celého roku 2022. Ostatní služby představují zejména služby v oblasti správy nemovitostí.

6.2. Náklady na prodej výrobků a služeb

Náklady spojené s prodejem výrobků a služeb představují zejména účetní hodnotu prodaných parcel, spolu s dalšími náklady přímo souvisejícími s výdělečnou činností skupiny.

Kategorie	Rok 2022	Rok 2021
Náklady na prodej výrobků	-10 461	-6 993
Náklady na prodej nemovitých věcí	-22 327	-96 531
Celkem	-32 788	-103 524

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 2022 účtováno o dodatečném výnosu za postoupení rámcové smlouvy o převodu podílu v částce 1 215 tis. Kč.

V letech 2021 a 2022 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 31.12.2022 jsou náklady skupiny na služby ve výši 17 121 tis. Kč, k 31. 12. 2021 ve výši 37 652 tis. Kč.

6.5. Mzdové náklady

(údaje v tis. Kč)

Kategorie	31.12.2022	Osobní náklady celkem za rok 2022	31.12.2021	Osobní náklady celkem za rok 2021
Zaměstnanci	32	-31 512	28	-26 763
Vedení společnosti	2	0	2	0
Celkem	34	-31 512	30	-26 763

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 2022	Rok 2021
Výnosové úroky vůči vlastníkově z titulu poskytnuté zápůjčky	0	0
Výnosové úroky vůči společnostem mimo skupinu z titulu poskytnutých zápůjček	16 726	18 407
Celkem	16 726	18 407

6.7. Nákladové úroky

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Rok 2022	Rok 2021
Nákladové úroky vůči vlastníkově z titulu přijaté zápůjčky	-4 043	-3 458
Nákladové úroky vůči společnostem mimo skupinu z titulu přijatých zápůjček	-8 391	-7 341
Nákladové úroky vůči věřitelům z titulu vydaných dluhopisů	-68 355	-43 766
Nákladové úroky vůči bankám z titulu přijatých bankovních úvěrů	-13 758	-4 611
Celkem	-94 547	-59 176

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 31.12.2022 jsou ostatní provozní náklady ve výši 26 501 tis. Kč, k 31. 12. 2021 ve výši 23 385 tis. Kč. K 31.12.2022 jsou ostatní provozní výnosy ve výši 9 355 tis. Kč, k 31.12.2021 ve výši 3 532 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 31.12.2022 jsou ostatní finanční náklady ve výši 32 239 tis. Kč, k 31. 12. 2021 ve výši 18 428 tis. Kč. K 31.12.2022 jsou ostatní finanční výnosy ve výši 28 552 tis. Kč, k 31.12.2021 ve výši 14 461 tis. Kč.

6.10. Zisk z přecenění investičního majetku

Skupina dosáhla v roce 2022 významného zisku z přecenění investičního majetku, a to 355 760 tis. Kč, zatímco k 31. 12. 2021 byl tento zisk ve výši 428 392 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 2022	Rok 2021
Zisk před zdaněním	273 897	383 597
Daň při lokální sazbě daně z příjmů ve výši 19 %	-52 040	-72 883
Daňový dopad nákladů/výnosů, které nejsou daňově uznatelné	-24 368	-14 825
Celkem daň z příjmů	-76 408	-87 708
Splatná daň	-5 203	-7 213
Odložená daň	-71 205	-80 495

6.12. Zisk na akcii připadající vlastníkův mateřské společnosti

Částka zisku na akcii byla vypočtena na základě čistého výsledku hospodaření za období celkem přiřaditelného vlastníkův mateřské společnosti ve výši 159 561 tis. Kč (2021: 295 889 tis. Kč) a váženého průměrného akciového kapitálu, který je tvořen 100 kusy (2021: 100) akcií v hodnotě 20 000 Kč (2021: 20 000 Kč) za akcii.

6.13. Investiční majetek

(údaje v tis. Kč)

Kategorie investičního majetku	Hodnota k 31.12.2022	Hodnota k 31. 12. 2021
Výrobní/Skladové budovy	0	0
Administrativní budovy	1 099 000	0
Investiční majetek ve výstavbě	3 033 919	3 309 714
Ostatní	0	0
Celkem investiční majetek	4 132 919	3 309 714
Pozemky	65 638	69 604
Celkem pozemky	65 638	69 604

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

K 31.12.2022 představuje celková hodnota pozemků zejména pozemky v držení dceřiné společnosti SOCIETE DU CHATEAU D'ESCOT.

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 či na základě interního odhadu investičního manažera.

Z následující tabulky jsou patrné pohyby v investičním majetku v průběhu roku 2022 a 2021:

(údaje v tis. Kč)

	Výrobní/skladové budovy	Administrativní budovy	Investiční majetek ve výstavbě	Ostatní	Pozemky	Celkem
31.12.2020	0	0	1 983 770	0	64 982	2 048 752
Přírůstky	0	0	897 552	0	4 622	902 174
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Transfery	0	0	0	0	0	0
Zisk z přecenění	0	0	428 392	0	0	428 392
Ztráta z přecenění	0	0	0	0	0	0
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

Výrobní/skladové budovy

V roce 2022 nedošlo k žádné transakci.

Administrativní budovy

V roce 2022 došlo ke kolaudaci budovy Envelopa Office Center v Olomouci. Společnost proto překlasifikovala tento investiční majetek do kategorie Administrativní budovy.

Investiční majetek ve výstavbě

Přírůstky na investičním majetku ve výstavbě v roce 2022 představují pokračující projekty REDSTONE NOVEMBER (2 632 tis. Kč), REDSTONE HOUSE (60 626 tis. Kč), NOVÁ VELKOMORAVSKÁ (35 296 tis. Kč), East Park Olomouc (122 741 tis. Kč), Rezidence Kašparova (1 319 tis. Kč) a nově projekty překlasifikovány do investičního majetku Řeporyje Nature (20 714 tis. Kč), REDSTONE POWER (24 554 tis. Kč) a REDSTONE CENTER (108 100 tis. Kč).

V letech 2022 a 2021 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 31.12.2022	Zisk/ztráta (+/-) z přecenění investičního majetku k 31.12.2021
Envelopa Office Center	9 816	185 047
NOVÁ VELKOMORAVSKÁ	47 235	75 790
East Park Olomouc	132 780	167 555
REDSTONE HOUSE	-38 037	0
Řeporyje Nature	150 000	0
REDSTONE POWER	13 956	0
REDSTONE CENTER	40 010	0
Celkem	355 760	428 392

Ostatní

V roce 2022 nedošlo k žádné transakci.

6.14. Ostatní dlouhodobý majetek

Ostatní dlouhodobý majetek představuje zejména majetek, který nesplňuje kritéria pro klasifikaci investičního majetku. K 31.12.2022 je jeho hodnota 123 496 tis. Kč a skládá se především z majetku v dceřiné společnosti SOCIÉTÉ DU CHATEAU D'ESCOT. Je představován zejména vinicemi a budovami, přičemž nejvýznamnější budovou je historický zámek z 18. století.

6.15. Hotovost a peníze na bankovních účtech

(údaje v tis. Kč)

Titul	Zůstatek k 31.12.2022	Zůstatek k 31. 12. 2021
Pokladní hotovost, ceniny a peníze na cestě	172	195
Účty v bankách	178 500	104 744
Celkem	178 672	104 939

6.16. 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 31.12.2022 24 282 tis. Kč. K 31.12.2021 neměla společnost pohledávky z titulu úrokového zajištění. Z titulu přecenění finančního derivátu vzniká k 31.12.2022 odložený daňový závazek ve výši 4 613 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 výnos roku 2022 plynoucí z přecenění těchto derivátů vykázán v řádku Ostatní úplný výsledek ve výši 19 669 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
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
2021						
Nominální hodnota	140 861	5 749	3 806	8 277	2 307	161 000
Opravné položky	-371	-	-	-	-	-371
Celkem	140 490	5 749	3 806	8 277	2 307	160 629

Krátkodobá část těchto pohledávek činí 25 941 tis. Kč (k 31.12.2021 53 629 tis. Kč), dlouhodobá část 25 870 tis. Kč (k 31.12.2021 107 000 tis. Kč).

V kategorii do splatnosti byla v roce 2021 nevýznamnější položkou ostatní pohledávka ve výši 118 151 tis. Kč vůči Twenty One Solstice a.s. Vypořádání této pohledávky proběhlo v červnu 2022.

6.17. Ostatní zápůjčky

K 31.12.2022 je hodnota ostatních zápůjček 581 989 tis. Kč, k 31.12.2021 byla hodnota ostatních zápůjček 177 481 tis. Kč.

(údaje v tis. Kč)

Věřitel / titul	Měna	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2022	Zůstatek k 31.12.2021
Dlouhodobá část				
SMART HYPO s.r.o.	CZK	05.01.2025	89 726	77 801
Celkem dlouhodobá část			89 726	77 801
Krátkodobá část				
UNICAPITAL FINANCE a.s.	CZK	21.01.2022	0	99 680
CONBE FINANCE s.r.o.	CZK	31.05.2023	99 187	0
UNICAPITAL FINANCE a.s.	CZK	31.05.2023	393 076	0
Celkem krátkodobá část			492 263	99 680

V roce 2021 byly zápůjčky vůči SMART HYPO s.r.o. a UNICAPITAL FINANCE a.s. vykazovány na řádce 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 2021 i 2022.

6.18. Zásoby

Skupina k 31.12.2022 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 SOCIETE DU CHATEAU D'ESCOT a tyto představují především zásobu vína.

K 31.12.2022 je hodnota zásob 100 653 tis. Kč, k 31.12.2021 byla hodnota 110 241 tis. Kč.

(údaje v tis. Kč)

	Zůstatek k 31.12.2022	Zůstatek k 31. 12. 2021
Projekty ve výstavbě	44 919	60 545
Ostatní zásoby	55 734	49 696
Celkem	100 653	110 241

6.19. Daňová pohledávka

Daňová pohledávka v roce 2022 představuje zejména pohledávku z titulu splatné daně, v roce 2021 skupina daňovou pohledávku neevidovala.

6.20. 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 byly akcionářům v roce 2022 vyplaceny podíly na zisku v celkové výši 250 200 tis. Kč.

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% podílu v společnosti Société du Chateau d'Escot a 33,3% podílu v Řeporyje Nature s.r.o.

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

(údaje v tis. Kč)

31. prosince 2022	Chateau Escot s.r.o.	SOCIETE DU CHATEAU d'ESCOT	Řeporyje Nature s.r.o.	Celkem
<i>v tis. Kč</i>	Česká republika	Francie	Česká republika	
Procento nekontrolního podílu	10,2%	10%	33,33%	
Čistá aktiva	-9 117	-56 240	117 584	
Účetní hodnota nekontrolního podílu	-935	-5 624	39 196	32 637
Výnosy	438	7 779	150 000	
Zisk (+) / Ztráta (-)	-1 135	-17 307	119 322	
Ostatní úplný výsledek	0	0	0	
Celkový úplný výsledek	-1 135	-17 307	119 322	
Zisk (+) / Ztráta (-) přiřaditelná NP	-116	-1 730	39 774	37 928

6.21. Bankovní úvěry

(údaje v tis. Kč)

Společnost/ titul	Měna	Úroková sazba	Datum splatnosti	Hodnota k 31.12.2022	Hodnota k 31.12.2021	Účel	Forma zajištění
Banka CREDITAS a.s.	CZK	5,1 % p.a.	27.03.2022	0	268 079	Výstavba	- zástavní právo ke 100% podílu v korporaci Redstone House s.r.o. - zástavní právo k nemovitým věcem LV 73759, k.u. Pardubice a LV 11326 k.u. Pardubice - směnka bez avalu - podřízení závazků z půjček od Redstone Real Estate - zástava pohledávek z běžného účtu u Banky CREDITAS
Banka CREDITAS a.s.	CZK	6,1 % p.a.	31.12.2023	95 500	95 500	Výstavba	- zástavní smlouvy - nemovitosti, CP, pohledávkám z účtů, blankosměnka
Banka CREDITAS a.s.	CZK	5.1 % p.a.	31.5.2022	0	54 561	Akvizice	- zástavní právo nemovitosti - pozemky, pohledávky z běžného účtu a z nájmu, zástava obchodního podílu, blankosměnka. - zástavní smlouvy - nemovitosti, obchodnímu podílu, pohledávkám z nájmu, pohledávkám ze smluv o dílo, vinkulace pojištění, Patronátní smlouva - úvěr byl k 31.5.2022 konvertováno do EUR
Raiffeisenbank a.s.	EUR	1M PRIBOR + 2,25 % p.a. (období čerpání)	30.6.2027	314 554	247 299	Výstavba	ručení, Zástavní smlouvy - nemovitosti, CP, pohledávky, pohledávky BÚ.
Fio banka a.s.	CZK	1Y PRIBOR + 1,5 % p.a.	21.11.2026	373 235	0	Výstavba	
Ostatní	CZK	-	-	2 085	4 816	-	-
Celkem				785 374	670 255		

Krátkodobá část těchto úvěrů činí 95 935 tis. Kč, dlouhodobá část 689 439 tis. Kč.

6.22. Dluhopisy**RSRE INVEST a.s.**

Dne 30. listopadu 2017 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 20 000 tis. EUR, které byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů v Praze, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 10 000 tis. EUR v prosinci 2017 a 5 000 tis. EUR v květnu. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let a byly úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 5% p.a. Emise dluhopisů byla zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady, spojené s emisí v hodnotě 1 007 tis. Kč, byly součástí efektivní úrokové míry, která činila 5,09% p.a. K 26. 11. 2020 Společnost odkoupila (před uplynutím splatnosti) 80 dluhopisů v celkové hodnotě 8 mil. EUR. Dluhopisy byly splatné ke dni 30. 11. 2022.

Společnost se v únoru 2022 rozhodla odkoupit zpět plnou výši prodaných dluhopisů v hodnotě 174 020 tis. CZK před dobou splatnosti. Ke dni 31. 12. 2022 Společnost již neeviduje žádné emitované dluhopisy ani nevyplacené úroky z dluhopisů.

REDSTONE INVEST a.s.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

Naběhlá a nominální hodnota dluhopisů k 31.12.2021

(údaje v tis. Kč)

Dluhopisy	Naběhlá hodnota k 31.12.2021	Nominální hodnota k 31.12.2021
Emise 1 & 2	27 635	28 250
Emise 3	78 379	79 050
Emise 4	137 887	138 600
Emise 5	37 603	38 700
Emise 6	43 161	43 600
Emise 7	27 097	27 600
Emise 11	33 882	34 500
Emise 12	29 776	30 700
Emise 13	117 492	120 000
Emise 14	101 394	104 800
Emise 15	74 393	75 000
Emise 16	66 900	68 500
Emise 17	38 329	39 700
Emise 18	410 061	410 000
Nesplacené úroky	15 681	15 681
Celkem	1 239 670	1 254 681
Krátkodobá část	227 961	229 281
Dlouhodobá část	1 011 709	1 025 400
Celkem	1 239 670	1 254 681

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 31.12.2022 z 1. a 2. emise je 28 250 tis. CZK, k 31. 12. 2021 byla v částce 28 250 tis. CZK. Efektivní úroková míra k 31.12.2022 pro nesplacenou část dluhopisů 1. emise činí 5,76 % a 2. emise 5,77 % 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.

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.

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.

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.

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 8,99 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,1 % p.a.

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 8,81 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,3 % p.a.

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 9,26 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu dvou let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,3 % p.a.

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 9,64 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,7 % p.a.

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. 2022 činí 6,94 % 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.

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

Celková naběhlá hodnota dluhopisů k 31.12.2022 vykázaná v krátkodobých závazcích činí 294 780 tis. Kč., v dlouhodobých 2 003 611 tis. Kč. K 31.12.2021 byla naběhlá hodnota dluhopisů v krátkodobých závazcích 227 961 tis. Kč., v dlouhodobých celkem 1 011 709 tis. Kč.

V krátkodobé části dluhopisů jsou také naběhlé nevypáčené úroky z dluhopisů v hodnotě 35 240 tis. Kč.

Reálná hodnota dluhopisů k 31.12.2022 na základě provedeného výpočtu s použitím budoucích peněžních toků a přírůžky za úvěrové riziko činí 2 197 626 tis. Kč k 31.12.2022 a 1 202 512 tis. Kč k 31.12.2021.

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 31.12.2022 neměla Společnost jiné finanční nástroje, u nichž by reálná hodnota neodpovídala jejich hodnotě účetní.

6.23. Výpůjčky od spřízněných stran - dlouhodobá část

(údaje v tis. Kč)

Věřitel / titul	Měna	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2022	Zůstatek k 31.12.2021
Dlouhodobá část				
Richard Morávek	CZK	31.12.2024	70 000	81 279
Celkem dlouhodobá část			70 000	81 279
Krátkodobá část				
Richard Morávek – úroky	CZK	31.12.2023	4 647	4 712
Ostatní	-	-	1 421	0
Celkem krátkodobá část			6 068	4 712

6.24. Ostatní výpůjčky a závazky

(údaje v tis. Kč)

Věřitel / titul	Měna	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2022	Zůstatek k 31.12.2021
Dlouhodobá část				
Ivan Gerši	CZK	31.03.2024	20 000	20 000
Danuše Klapková	CZK	31.12.2023	0	40 000
Danuše Klapková	CZK	31.12.2026	90 000	0
Ivan Gerši	CZK	31.03.2025	30 000	30 000
GALLANZARO a.s.	CZK	30.09.2023	0	14 110
Ostatní závazky	CZK	-	9 782	4 894
Celkem dlouhodobá část			149 782	109 004
Krátkodobá část				
Danuše Klapková	CZK	31.12.2023	1 928	50 000
SWIREI Group	CZK	16.6.2023	54 316	51 484
GALLANZARO a.s.	CZK	30.09.2023	14 541	0
Ostatní závazky	CZK	-	431	4 836
Celkem krátkodobá část			71 216	106 320

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 108 100 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 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Rozdíl mezi daňovou a účetní zůstatkovou hodnotou dlouhodobého majetku	-1 244 591	-841 511
Očekávané úvěrové ztráty k pohledávkám	8 810	5 658
Náklady daňově uplatnitelné v příštích obdobích	-1 745	-2 626
Celkem	-1 237 526	-838 479
Sazba daně (v %)	19%	19%
Odložený daňový závazek	-235 130	-159 311

6.27. Rezervy

Rezervu k 31.12.2022 představuje zejména rezerva na splatnou daň roku 2022 u společností skupiny, kdy hodnota zaplacených záloh je nižší, než předpokládaná daň. Náklad na splatnou daň roku 2021 byl vykázán oproti snížení hodnoty daňové pohledávky.

6.28. Závazky z obchodních vztahů

Skupina eviduje k 31.12.2022 krátkodobé závazky z obchodních vztahů po lhůtě splatnosti ve výši 487 tis. Kč, k 31.12.2021 ve výši 609 tis. Kč.

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 bodě 6.23 přílohy.

7. RIZIKA SPOJENÁ S KONSOLIDOVANOU ÚČETNÍ ZÁVĚRKOU

Charakter činností 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 31.12.2022.

(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

Následující tabulka zobrazuje zbývajících dobu splatnosti finančních aktiv skupiny k 31. 12. 2021.

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Neurčeno	Celkem
Hotovost a peníze na bankovních účtech	104 939	0	0	0	104 939
Pohledávky z obchodních vztahů	53 629	107 000	0	0	160 629
Ostatní zápůjčky	99 680	77 801	0	0	177 481
Ostatní aktiva	13 317	0	0	0	13 317
Celkem	271 565	184 801	0	0	456 366

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.

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

Následující tabulka zobrazuje zbývajících dobu splatnosti finančních pasiv Společnosti k 31. 12. 2021.

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Výpůjčky od spřízněných stran	4 712	81 279	0	85 991
Ostatní výpůjčky	106 320	109 004	0	215 324
Bankovní úvěry	324 438	345 817	0	670 255
Dluhopisy – nominální hodnota	404 026	1 025 400	0	1 429 426
Závazky z obchodních vztahů	89 633	0	0	89 633
Ostatní pasiva	6 659	0	0	6 659
Celkem	935 788	1 561 500	0	2 497 288

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, jenž skupině plynou z investičního majetku.

Tabulka níže zobrazuje měnovou pozici Společnosti podle zahraničních měn, ve kterých Společnost provádí jednotlivé transakce k 31.12.2022.

(údaje v tis. Kč)

Finanční nástroj / měna	Peníze na bankovních účtech	Zápůjčky poskytnuté	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 %.

Tabulka níže zobrazuje měnovou pozici Společnosti podle zahraničních měn, ve kterých Společnost provádí jednotlivé transakce k 31. 12. 2021.

Finanční nástroj / měna	Peníze na bankovních účtech	Zápůjčky poskytnuté	Výpůjčky přijaté	Bankovní úvěry	Dluhopisy	Ostatní pasiva a výpůjčky
EUR	868	0	0	0	174 629	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 2021 analýza indikuje celkový dopad fluktuace zahraničních měnových kurzů na výsledek hospodaření na +/- 2,4 % a na vlastní kapitál na +/- 0,5 %.

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:

(údaje v tis. Kč)

Typ úroku	Úrok	31.12.2022	31.12.2021
Fixní			
	5,1 % p.a.	0	322 640
	5 % p.a.	957	4 816
	6.1 % p.a.	95 500	95 500
Variabilní			
	PRIBOR 1M	314 554	247 299
	PRIBOR 1Y	373 235	0
	EURIBOR 3M	552 234	0
Celkem		1 336 480	670 255

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/nížší 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 %.

Pokud by úrokové sazby byly o 50 bazických bodů vyšší/nížší a ostatní proměnné by byly konstantní, dopad na zisk nebo ztrátu společnosti by byl k 31.12.2021 +/- 0,28 % a na vlastní kapitál +/- 0,06 %.

8. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A SOUDNÍ SPORY

Skupina neeviduje žádné podmíněné závazky ani soudní spory.

9. UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Dle konečné zprávy likvidátora byla k datu 30.11.2022 ukončena likvidace společnosti Centrum Bus Pardubice s.r.o. a v prosinci 2022 byl na Finanční úřad Olomouc podán návrh na výmaz společnosti z obchodního rejstříku. Dne 23.1.2023 byla společnost Centrum Bus Pardubice vymazána z obchodního rejstříku.

Dne 18.1.2023 vznikla zápisem do obchodního rejstříku nová dceřiná společnost ve skupině REDSTONE, Next Age Media s.r.o., která vydává regionální večerník.

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 28. dubna 2023.

6. Individuální účetní závěrka za rok 2022 dle IFRS-EU podle mezinárodních standardů účetního výkaznictví schválených pro použití v EU

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2022

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

Součásti účetní závěrky:

Výkaz zisků a ztrát

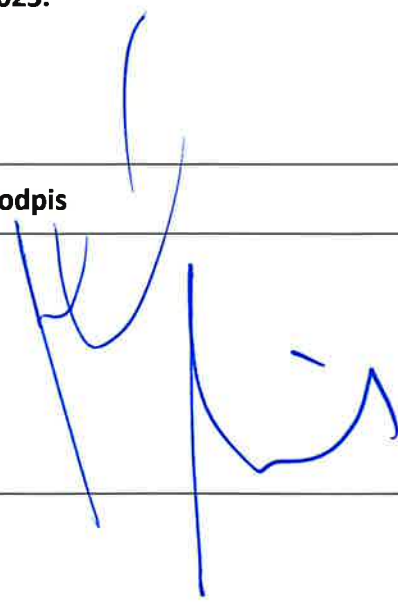
Výkaz o finanční pozici

Výkaz změn vlastního kapitálu

Výkaz o peněžních tocích

Komentář k účetním výkazům

Účetní závěrka byla sestavena dne 28. dubna 2023.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Richard Morávek předseda představenstva	
Ing. Pavel Nádvorník člen představenstva	

REDSTONE REAL ESTATE, a.s.

Individuální (nekonsolidovaná) IFRS-EU účetní závěrka sestavená
k 31. 12. 2022 podle mezinárodních standardů účetního výkaznictví
schválených pro použití v EU

OBSAH

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE	7
2. APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) PŘIJATÝCH PRO POUŽITÍ V EU	11
2.1. Prvotní aplikace úprav stávajících standardů, které jsou v účinnosti v běžném období	11
2.2. Nové standardy a úpravy stávajících standardů vydané IASB a přijaté EU, které zatím nejsou účinné ...	11
2.3. Úpravy stávajících standardů vydané radou IASB, ale dosud nepřijaté Evropskou unií.....	11
3. DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA	13
3.1. Prohlášení o shodě	13
3.2. Východiska sestavování účetní závěrky.....	13
3.3. Účtování výnosů	13
3.4. Cizí měny	14
3.5. Leasing.....	14
3.6. Daně	15
3.7. Podíly v podnicích s rozhodujícím vlivem nebo s podstatným vlivem.....	15
3.8. Finanční nástroje	15
3.8.1. Finanční aktiva	16
3.8.2. Finanční závazky.....	21
3.9. Spřízněné strany	22
3.10. Dlouhodobý majetek.....	23
3.11. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	24
3.12. Přehled o peněžních tocích	24
4. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH	25
5. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZŮM	26
5.1. Výnosové úroky	26
5.2. Nákladové úroky.....	26
5.3. Výnosy z prodeje podílů	26
5.4. Výnosy ze služeb.....	26
5.5. Mzdové náklady	26
5.6. Služby	26
5.7. Ostatní provozní náklady.....	26
5.8. Ostatní finanční náklady/výnosy	26
5.9. Daň z příjmu	27
5.10. Podíly ve skupině.....	27
5.11. Zápůjčky ve skupině	28
5.12. Dlouhodobý majetek.....	28
5.13. Hotovost a peníze na bankovních účtech.....	28
5.14. Ostatní pohledávky	28
5.15. Vlastní kapitál	29
5.16. Bankovní úvěry	29
5.17. Výpůjčky ve skupině	29
5.18. Závazky z nevyplacených podílů na zisku	29
5.19. Ostatní výpůjčky	29
6. RIZIKA SPOJENÁ S ÚČETNÍ ZÁVĚRKOU	30
7. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A SOUDNÍ SPORY	32
8. UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ.....	33
9. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	34

Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku za období končící 31. prosince 2022

	Bod	31.12.2022 v tis. Kč	31.12.2021 v tis. Kč
Výnosové úroky	5.1	9 502	16 700
Nákladové úroky	5.2	-6 161	-8 539
Čistý úrokový zisk/ztráta		3 341	8 161
Výnosy z prodeje podílů	5.3	1 215	0
Výnosy ze služeb	5.4	720	2 966
Mzdové náklady	5.5	0	-1 844
Služby	5.6	-2 368	-3 335
Ostatní provozní náklady	5.7	-110	-4 193
Ostatní finanční náklady/výnosy	5.8	-316	-4 827
ZISK/ZTRÁTA A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM		2 482	-3 072
Daň z příjmů – splatná	5.9	0	-240
Daň z příjmů – odložená	5.9	-294	
ZISK/(ZTRÁTA) A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ PO ZDANĚNÍ CELKEM		2 188	-3 312

Výkaz o finanční pozici k 31. prosinci 2022

Výkaz o finanční pozici k 31. prosinci 2022	Bod	31.12.2022 v tis. Kč	31.12.2021 v tis. Kč
<u>Aktiva</u>			
Podíly	5.10	385 991	385 971
Zápůjčky ve skupině - dlouhodobá část	5.11	63 498	158 143
Odložená daňová pohledávka	5.9	6	300
Ostatní pohledávky	5.14	0	1 101
Dlouhodobý majetek	5.12	2 441	2 452
Dlouhodobá aktiva celkem		451 936	547 967
Hotovost a peníze na bankovních účtech	5.13	1 679	79 890
Zápůjčky ve skupině - krátkodobá část	5.11	38	8 362
Ostatní pohledávky	5.14	4 119	121 534
Ostatní aktiva		201	68
Krátkodobá aktiva celkem		6 037	209 854
Aktiva celkem		457 973	757 821
<u>Vlastní kapitál a závazky</u>			
Základní kapitál	5.15	2 000	2 000
Nerozdělený zisk	5.15	362 097	615 609
Úplný výsledek za období	5.15	2 188	-3 312
Vlastní kapitál celkem		366 285	614 297
Ostatní zápůjčky - dlouhodobá část	5.19	50 000	90 000
Dlouhodobé závazky celkem		50 000	90 000
Výpůjčky ve skupině - krátkodobá část	5.17	1 172	938
Závazky z nevypacených podílů na zisku	5.18	40 000	0
Ostatní zápůjčky - krátkodobá část	5.19	431	51 580
Ostatní pasiva		85	1 006
Krátkodobé závazky celkem		41 688	53 524
Vlastní kapitál a závazky celkem		457 973	757 821

Výkaz změn vlastního kapitálu za období končící 31. prosince 2022

	Vlastní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Úplný výsledek za období	Celkem
01.01.2021	2 000	0	351 404	264 205	617 609
Úplný výsledek za období	0	0	0	-3 312	-3 312
Převod do nerozděleného zisku	0	0	264 205	-264 205	0
31.12.2021	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

Výkaz o peněžních tocích za období končící 31. prosince 2022

Peněžní toky z provozní činnosti	Období končící 31.12.2022	Období končící 31.12.2021
Zisk/Ztráta za rok	2 188	-3 312
Úpravy:		
Daň z příjmů vykázaná v hospodářském výsledku	294	240
Ztráta ze snížení hodnoty vykázaná u zápůjček	0	608
Zrušení ztráty ze snížení hodnoty u pohledávek z obchodního styku	-398	0
Zisk/Ztráta z prodeje stálých aktiv	-1 215	0
Odpisy a amortizace dlouhodobých aktiv	2	295
Kurzový (zisk)/ztráta, netto	314	4 823
Ostatní nepeněžní operace	-4 222	-4 149
 Změny pracovního kapitálu:		
Změna stavu pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	118 516	5 409
Změna stavu ostatních aktiv	-132	715
Změna stavu závazků z obchodního styku a leasingových závazků	0	-2 286
Změna stavu ostatních závazků	-921	-93
 Peněžní toky vytvořené z provozních operací	114 426	2 250
Zaplacená daň z příjmů	0	0
 Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti	114 426	2 250
 Peněžní toky z investiční činnosti		
Poskytnuté zápůjčky	-134 346	-309 955
Příjmy ze splátek zápůjček	228 991	214 013
Přijaté úroky	24 355	3 048
Pořízení podílů	-20	-42 006
 Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti	118 980	-134 900
 Peněžní toky z financování		
Splátky výpůjček a úvěrů	-90 000	-393 337
Zaplacené úroky	-11 417	-12 198
Vyplacené podíly na zisku	-210 200	0
 Čisté peněžní prostředky použité v rámci financování	-311 617	-405 535
 Čistý přírůstek/úbytek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-78 211	-538 185
 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	79 890	618 683
 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	1 679	79 890

Komentář k účetním výkazům za období končící 31. prosince 2022

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 2022 – 31. prosince 2022
Srovnatelné účetní období:	1. ledna 2021 – 31. prosince 2021

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%
- PH PRIVATE TRUST, svěřenecký fond s vlastnickým podílem 24%
- IL INVEST a.s. s vlastnickým podílem 36%

Orgány společnosti

Předseda představenstva společnosti k 31. prosinci 2022 je Richard Morávek, datum vzniku členství 25. června 2020.

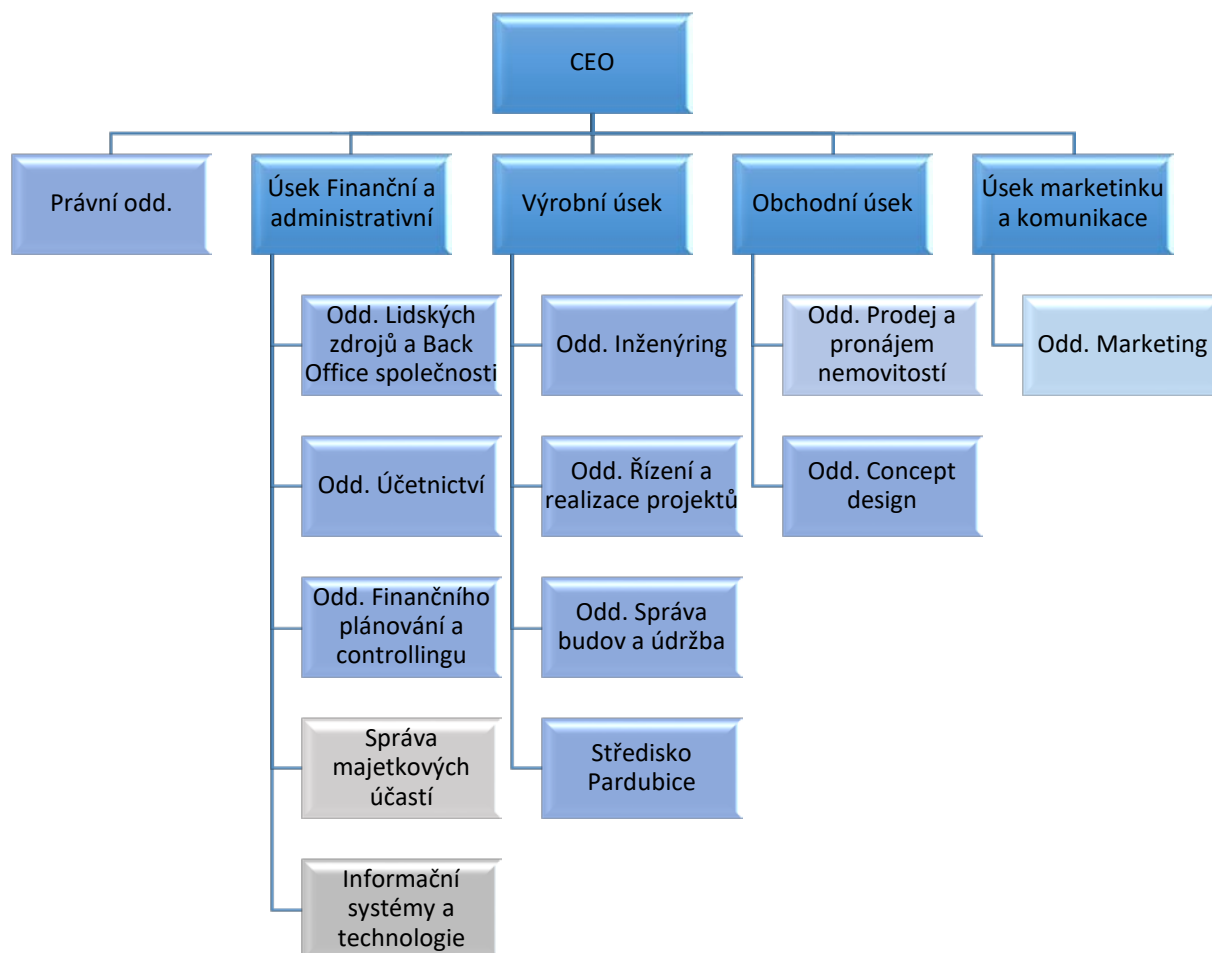
Členem představenstva společnosti k 31. prosinci 2022 je Pavel Nádvorník, datum vzniku členství 25. června 2020.

Společnost zastupují oba členové představenstva společně.

Členem dozorčí rady společnosti k 31. prosinci 2022 je Helena Morávková, datum vzniku členství 23. února 2017.

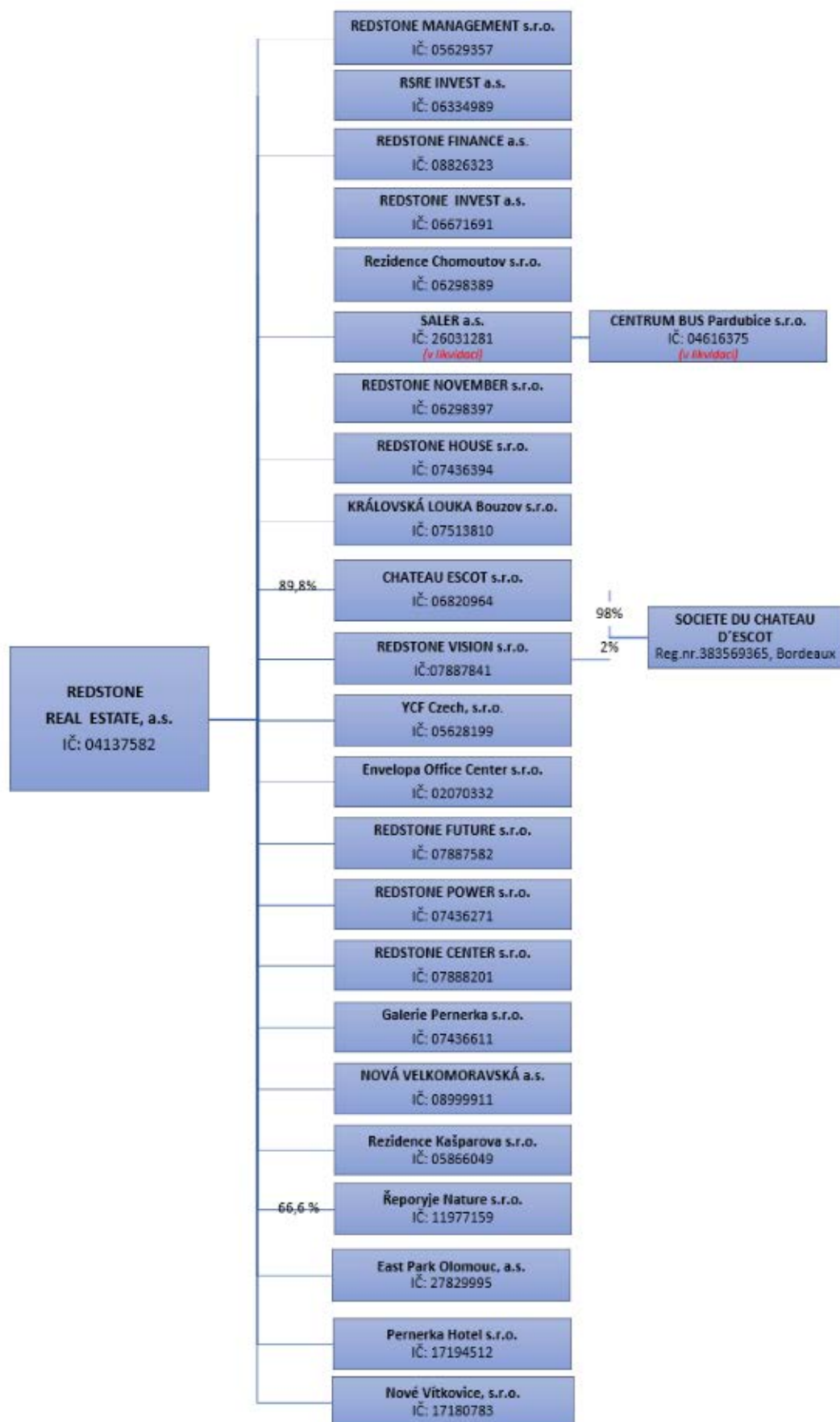
Organizační struktura

Skupina REDSTONE REAL ESTATE má následující organizační strukturu. Tato struktura je platná pro všechny společnosti v rámci skupiny, jelikož řízení dceřiných společností je centralizováno. Meziročně nedošlo ke změně organizační struktury.



Informace o skupině

Společnost má k 31. prosinci 2022 vlastnické podíly v následujících společnostech:



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. APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) PŘIJATÝCH PRO POUŽITÍ V EU

2.1. Prvotní aplikace úprav stávajících standardů, které jsou v účinnosti v běžném období

V běžném období Společnost poprvé použila následující úpravy stávajících standardů vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (rada IASB) a přijaté pro použití v EU, které jsou povinně účinné v Evropské unii pro účetní období začínající 1. ledna 2022 nebo po tomto datu:

- **Úpravy standardu IFRS 3 *Podnikové kombinace*** – Odkaz na Koncepční rámec (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později),
- **Úpravy standardu IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení*** – Výnosy před zamýšleným použitím,
- **Úpravy standardu IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva*** – Nevýhodné smlouvy – náklady na splnění smlouvy,
- **Úpravy různých standardů „Zdokonalení IFRS (cyklus 2018–2020)“** vyplývající z projektu ročního zdokonalení IFRS (IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 a IAS 41), jejichž cílem je odstranit nesrovnalosti mezi jednotlivými standardy a vyjasnit jejich znění.

Zahájení dodržování těchto nových úprav stávajících standardů nevede k žádným významným změnám účetních pravidel společnosti.

2.2. Nové standardy a úpravy stávajících standardů vydané IASB a přijaté EU, které zatím nejsou účinné

K datu schválení této účetní závěrky byly vydány radou IASB a schváleny pro použití v EU následující úpravy stávajících standardů a nový standard, které nebyly v roce 2022 ještě v účinnosti a Společnost je při sestavení této účetní závěrky nepoužila:

- **IFRS 17 *Pojistné smlouvy*** včetně úprav standardu IFRS 17 (účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo po tomto datu),
- **Úpravy standardu IFRS 17 *Pojistné smlouvy*** – Prvotní aplikace IFRS 17 a IFRS 9 Srovnávací informace (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo po tomto datu),
- **Úpravy standardu IAS 1 *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky*** – Zveřejnění účetních pravidel (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později),
- **Úpravy standardu IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby*** – Definice účetních odhadů (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později),
- **Úpravy standardu IAS 12 *Daně ze zisku*** – Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později).

Společnost se rozhodla neaplikovat tento nový standard a úpravy stávajících standardů před datem jejich účinnosti. Dle odhadů vedení Společnosti nebude mít jejich dodržování v období, kdy budou použity poprvé, žádný dopad na účetní závěrku Společnosti.

2.3. Úpravy stávajících standardů vydané radou IASB, ale dosud nepřijaté Evropskou unií

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

- **Úpravy standardů IFRS 10 *Konsolidovaná účetní závěrka* a IAS 28 *Investice do přidružených a společných podniků*** – Prodej aktiv mezi investorem a přidruženým nebo společným podnikem (datum účinnosti bylo odloženo do doby, než bude dokončen projekt na ekvivalenční metodu),
- **Úpravy standardu IFRS 16 *Leasingy*** – Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později),

- **Úpravy standardu IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky** – Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé a Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé – odložení data účinnosti (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později),
- **Úpravy standardu IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky** – Dlouhodobé závazky s kovenanty (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později).

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

3. DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

3.1. Prohlášení o shodě

Tato individuální účetní závěrka je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví schválenými pro použití v EU za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022, kdy končí finanční rok společnosti. 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 očekávanou dobu 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 aktuální bázi.

3. Licenční poplatky

Výnosy z licenčních práv se vykazují na aktuální 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. Leasing

Společnost posuzuje, zda má smlouva charakter leasingu nebo leasing obsahuje, na počátku smlouvy. Společnost 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 Společnost vykazuje leasingové platby jako provozní náklady rovnoměrně po dobu trvání leasingu, pokud neexistuje jiná systematická báze, která lépe odráží časové rozvržení spotřeby užitků 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. Společnost 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.

3.6. 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 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 vykázaní 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.

3.7. Podíly v podnicích s rozhodujícím vlivem nebo s podstatným vlivem

Podíly v podnicích s rozhodujícím vlivem nebo s podstatným vlivem 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.

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

3.8. 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 vykázaní 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 vykázaní 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.

3.8.1. 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 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 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 vykazání), 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 vykazání. 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 vykazání.

Naběhlá hodnota finančního aktiva je částka, jakou je finanční aktivum oceněno při prvotním vykazání, snížená o splátky jistiny a zvýšená – s použitím metody efektivní úrokové míry – o kumulativní amortizaci rozdílu mezi hodnotou vykázanou při prvotním vykazání 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 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 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.

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 (ii) 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 vykazání 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 vykazání, 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 vykazání pro účely posouzení znehodnocení finančního nástroje. Při posouzení toho, zda od prvotního vykazání 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 konkurzu 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 vyčerpány 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 používány pro stanovení očekávaných úvěrových ztrát konzistentní s peněžními toky použitými při ocenění pohledávky z leasingu v souladu s IFRS 16 *Leasingy*.

Poněvadž v případě smlouvy o finanční záruce je Společnost 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 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.

3.8.2. 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 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 držitele 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.

Odúčtování finančních závazků

Společnost odúčtovává finanční závazky pouze v situaci, kdy jsou povinnosti Společnosti 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 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.

3.9. 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 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.

3.10. 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.

3.11. 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.

3.12. 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. 2022	Hodnota k 31. 12. 2021
Společnosti ve skupině	6 736	10 552
Společnosti mimo skupinu	2 766	6 148
Celkem	9 502	16 700

5.2. Nákladové úroky

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Hodnota k 31. 12. 2022	Hodnota k 31. 12. 2021
Společnosti ve skupině	0	-329
Společnosti mimo skupinu	-6 161	-8 210
Celkem	-6 161	-8 539

5.3. Výnosy z prodeje podílů

V návaznosti na prodej podílu ve společnosti STARZONE a.s. z roku 2020 bylo v roce 2022 účtováno o dodatečném výnosu za postoupení rámcové smlouvy o převodu podílu v částce 1 215 tis. Kč.

V letech 2021 a 2022 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 2022 společnost neevidovala žádné zaměstnance ani členy vedení společnosti. V roce 2021 byly evidence zaměstnanců a členů vedení společnosti a s ní spojené mzdové náklady přesunuty do společnosti ve skupině REDSTONE MANAGEMENT s.r.o.

V roce 2021 společnost evidovala průměrný počet zaměstnanců 4 a 2 členy vedení společnosti na základě Smlouvy o výkonu funkce.

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 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Ztráta (-) / Zisk (+) před zdaněním	2 482	-3 312
Daň při lokální sazbě daně z příjmů ve výši 19 %	489	-629
Daňový dopad nákladů/výnosů, které nejsou daňově uznatelné	-195	-389
Celkem daň z příjmů	294	240

Příčemž odložená daň je stanovena následovně:

(údaje v tis. Kč)

Titul pro odloženou daň	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Nevyplacené úroky	6	300
Daňová ztráta minulých let	0	0
Odložená daňová pohledávka	6	300

K 31. prosinci 2022 i 31. prosinci 2021 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. 2022	Hodnota k 31. 12. 2021
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
SALER a.s. v "likvidaci"	42	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 CENTER 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	0
Nové Vítkovice s.r.o.	10	0
Celkem	385 991	385 971

V roce 2021 společnost REDSTONE REAL ESTATE, a.s. přesunula část aktiv a pasiv do společnosti REDSTONE MANAGEMENT s.r.o. a zároveň poskytla částku 2 000 tis. Kč do vlastního kapitálu této společnosti, a to jako dobrovolný příplatek mimo základní kapitál. Dále společnost zakoupila podíl ve společnosti Rezidence Kašparova s.r.o. v částce 2 000 tis. Kč. Společnost REDSTONE REAL ESTATE, a.s. dále v roce 2021 zakoupila podíl ve společnosti East Park Olomouc a.s. za pořizovací cenu 38 000 tis. Kč a založila společnost Řeporyje Nature s.r.o. s peněžitým vkladem v částce 6 tis. Kč.

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. Prodané podíly jsou komentovány v kapitole 5.3.

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%.

5.11. Zápůjčky ve skupině

(údaje v tis. Kč)

Společnost / Fyzická osoba	Měna	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2022	Zůstatek k 31.12.2021
Dlouhodobá část				
REDSTONE FINANCE a.s.	CZK	31.12.2025	430	21 872
SALER a.s. "v likvidaci"	CZK	31.12.2023	0	20
CHATEAU ESCOT s.r.o.	CZK	31.12.2025	55 295	55 295
REDSTONE VISION s.r.o.	CZK	31.12.2024	32	32
RSRE INVEST a.s.	EUR	31.12.2025	0	64 636
REDSTONE FINANCE a.s.	EUR	31.12.2024	1 105	9 447
REDSTONE VISION s.r.o.	EUR	31.12.2024	1 089	1 123
CHATEAU ESCOT s.r.o.	EUR	31.12.2025	5 547	5 718
Celkem dlouhodobá část			63 498	158 143

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

5.12. Dlouhodobý majetek

Dlouhodobý majetek byl v průběhu roku 2021 převeden do spřízněné společnosti REDSTONE MANAGEMENT s.r.o. K 31.12.2022. Společnost eviduje dlouhodobý majetek ve výši 2 441 tis. Kč, který je tvořen zejména uměleckými díly.

5.13. Hotovost a peníze na bankovních účtech

(údaje v tis. Kč)

	Zůstatek k 31.12.2022	Zůstatek k 31.12.2021
Pokladní hotovost, ceniny a peníze na cestě	3	5
Účty v bankách	1 676	79 885
Celkem	1 679	79 890

5.14. Ostatní pohledávky

(údaje v tis. Kč)

Společnost / Fyzická osoba	Měna	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2022	Zůstatek k 31.12.2021
Twenty One Solstice a.s.	CZK	30.04.2022	0	118 067
Ostatní	CZK	různé	4 119	4 568
Celkem			4 119	122 635

Pohledávka za společností Twenty One Solstice a.s. byla v průběhu roku 2022 v plné výši splacena, a to včetně naběhlých úroků.

5.15. 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 společnosti byly akcionářům v roce 2022 vyplaceny podíly na zisku v celkové výši 250 200 tis. Kč.

5.16. Bankovní úvěry

V roce 2021 byl bankovní úvěr v rámci prodeje části závodu přesunut jako nepeněžitý vklad do vlastního kapitálu společnosti REDSTONE MANAGEMENT s.r.o. Společnost nemá ke dni 31. 12. 2022 závazek z bankovního úvěru.

5.17. Výpůjčky ve skupině

(údaje v tis. Kč)

Společnost / Fyzická osoba	Měna	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2022	Zůstatek k 31.12.2021
PERRARUS PLUS a.s.	CZK	31.12.2023	214	0
Richard Morávek	CZK	31.12.2023	958	938
Celkem krátkodobá část			1 172	938

Krátkodobé výpůjčky tvoří zejména nevyplacené úroky z výpůjček ve skupině. Společnost k 31. 12. 2022 nemá ve skupině žádné dlouhodobé výpůjčky.

5.18. Závazky z nevyplacených podílů na zisku

Společnost ke dni 31. 12. 2022 eviduje závazek za společníkem PERRARUS PLUS a.s. ve výši 40 000 tis. Kč, který je představován nesplacenou dividendou z nerozděleného zisku.

5.19. Ostatní výpůjčky

(údaje v tis. Kč)

Společnost / Fyzická osoba	Měna	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2022	Zůstatek k 31.12.2021
Dlouhodobá část				
Ivan Gerši	CZK	31.03.2024	20 000	20 000
Danuše Klapková	CZK	31.03.2023	0	40 000
Ivan Gerši	CZK	31.12.2025	30 000	30 000
Celkem dlouhodobá část			50 000	90 000
Krátkodobá část				
Danuše Klapková	CZK	31.12.2022	0	50 000
Ivan Gerši	CZK	31.12.2023	431	1 580
Celkem krátkodobá část			431	51 580

Závazek vůči fyzické osobě paní Danuši Klapkové byl v průběhu roku 2022 v plné výši splacen, a to včetně nabytých úroků. Ostatní krátkodobou část výpůjček tvoří úroky k výpůjčkám uvedeným v tabulce výše.

6. RIZIKA SPOJENÁ S ÚČETNÍ ZÁVĚRKOU

Charakter činností 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. 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

Následující tabulka zobrazuje zbývajících dobu splatnosti finančních aktiv Společnosti k 31. 12. 2021.

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Neurčeno*	Celkem
Zápůjčky ve skupině	8 362	158 143	0	0	166 505
Hotovost a peníze na bankovních účtech	79 890	0	0	0	79 890
Pohledávky z obchodních vztahů ve skupině	0	0	0	0	0
Ostatní pohledávky a aktiva	121 602	1 101	0	0	122 703
Celkem	209 854	159 244	0	0	369 098

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. 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

Následující tabulka zobrazuje zbývajících dobu splatnosti finančních pasiv Společnosti k 31. 12. 2021.

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Výpůjčky ve skupině	938	0	0	938
Ostatní výpůjčky	51 580	90 000	0	141 580
Ostatní závazky	1 006	0	0	1 006
Celkem	53 524	90 000	0	143 524

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. 2022.

(údaje v tis. Kč)

Finanční nástroj / měna	Zápůjčky ve skupině	Peníze na bankovních účtech	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 %.

Tabulka níže zobrazuje měnovou pozici Společnosti podle zahraničních měn, ve kterých Společnost provádí jednotlivé transakce k 31. 12. 2021.

(údaje v tis. Kč)

Finanční nástroj / měna	Zápůjčky ve skupině	Peníze na bankovních účtech	Výpůjčky ve skupině
EUR	85 318	845	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 2021 analýza indikuje celkový dopad fluktuace zahraničních měnových kurzů na výsledek hospodaření na +/- 105,36 % a na vlastní kapitál na +/- 0,57 %.

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

Dle konečné zprávy likvidátora byla k datu 30.11.2022 ukončena likvidace společnosti Centrum Bus Pardubice s.r.o. a v prosinci 2022 byl na Finanční úřad Olomouc podán návrh na výmaz společnosti z obchodního rejstříku. Dne 23.1.2023 byla společnost Centrum Bus Pardubice vymazána z obchodního rejstříku.

Dne 18.1.2023 vznikla zápisem do obchodního rejstříku nová dceřiná společnost ve skupině REDSTONE, Next Age Media s.r.o., která vydává regionální večerník.

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné další významné následné události.

9. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem ke zveřejnění dne 28. dubna 2023.

7. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními ovládanými stejnou ovládající osobou za rok 2022

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

ZA ROK 2022

Společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s.

IČO: 041 37 582

Představenstvo společnosti **REDSTONE REAL ESTATE, a.s.** se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, zapsané v obchodním rejstříku, u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10698 („**Společnost**“) vypracovalo následující zprávu o vztazích podle ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obch. společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) (dále jen „**Zpráva o vztazích**“) pro účetní období končící 31.12.2022 („**Rozhodné období**“).

1. Struktura vztahů

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, 110 00 Praha 1, IČO: 076 01 743 s vlastnickým podílem 36 %;
- C. **PH PRIVATE TRUST, svěřenský fond**, IČO: 079 59 214, zapsaný v evidenci svěřenských fondů u Krajského soudu v Ostravě, oddíl SF, vložka 1543 s vlastnickým podílem 24 %.

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

- **REDSTONE FINANCE a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 088 26 323;
- **RSRE INVEST a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 063 34 989;
- **REDSTONE INVEST a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 066 71 691;
- **REDSTONE MANAGEMENT s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 056 29 357;
- **NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 089 99 911;

- **REDSTONE HOUSE s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 074 36 394;
- **Envelopa Office Center s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 020 70 332;
- **REDSTONE NOVEMBER s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 062 98 397;
- **Rezidence Chomoutov s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 062 98 389;
- **REDSTONE POWER s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 074 36 271;
- **KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 075 13 810;
- **CHATEAU ESCOT s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 068 20 964;
- **REDSTONE VISION s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 078 87 841;
- **REDSTONE CENTER s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 078 88 201;
- **YCF Czech, s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 056 28 199;
- **SALER a.s. „v likvidaci“**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 260 31 281;
- **CENTRUM BUS Pardubice s.r.o. „v likvidaci“**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 046 16 375; (*Pozn.: výmaz z OR dne 23.1.2023*)
- **REDSTONE FUTURE s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 078 87 582;
- **Galerie Pernerka s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 074 36 611;
- **Rezidence Kašparova s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 058 66 049;
- **East Park Olomouc a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 278 29 995;
- **Řeporyje Nature s.r.o.**, se sídlem Marty Krásové 923/9, Čakovice, PSČ 196 00 Praha 9, IČO: 119 77 159;
- **SOCIETE DU CHATEAU D'ESCOT**, se sídlem Chateau d'Escot 33340 Lespare-Médoc, 383 569 365 R.C.S. Bordeaux;
- **Pernerka Hotel s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 171 94 512;
- **Nové Vítkovice s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 171 80 783.

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

- **PERRARUS HOLDING a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 090 61 142;
- **Šantovka Holding a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 080 10 820;
- **Galerie Šantovka a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 077 07 657;
- **GŠ Property Management s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 066 09 988;
- **Office Park Šantovka s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 247 51 961;
- **Šantovka Tower, a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 291 31 812;
- **TRŽNICE HOPA, spol. s r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 279 40 713;
- **Malleen App s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 109 51 792;
- **Výstavba v Zátiší s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 170 51 878;
- **Šantovka Hotel s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 171 94 385;
- **Lobster Olomouc Group, a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 255 26 758;
- **Gastroland restaurants s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 285 85 836;
- **LOBSTER CATERING s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 099 63 090;
- **ZENMEX Olomouc s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 285 81 997;
- **RedFleck s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 017 96 119;
- **Divadlo na Šantovce o.p.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 017 66 627;
- **MANTHELLAN a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 282 05 618;
- **SMC Man a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 087 42 511;
- **Nadace rodiny Morávkových**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 086 93 218.

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, Olomouc, PSČ: 779 00, IČO: 283 49 512;
- **MESE Estates a.s.**, se sídlem Národní 60/28, Nové Město, Praha 1, PSČ: 110 00, IČO: 062 41 859;
- **INVESTIČNÍ LEASINGOVÁ, s.r.o.**, se sídlem Praha 1, Národní 60/28, PSČ: 11000, IČO: 495 49 308;
- **DIMNIS TRADING LTD**, se sídlem Nikósie, Egkomi, Tempon Street 30, 2408, Kyperská republika, IČ: 263095

S držitelem akcií, svěřenským fondem **PH PRIVATE TRUST, svěřenský fond (C.)**, který jedná prostřednictvím správce pana Martina Tomeše, doručovací adresa Roosveltova 752/122, Nové Sady, 779 00 Olomouc, 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**“.

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

Na základě rozhodnutí valné hromady Společnosti byly akcionářům v roce 2022 vyplaceny podíly na zisku v celkové výši 250 200 tis. Kč.

5. Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny

PŘEHLED PODSTATNÝCH SMLUV MEZI FIRMAMI SKUPINY POPSANÉ VE ZPRÁVĚ O VZTAZÍCH 2022				
SMLUVNÍ PARTNEŘI		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 sro.	Smlouva o zápůjčce/úvěru	25.02.2020	31.12.2025
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	CHATEAU ESCOT sro.	Smlouva o zápůjčce/úvěru	10.11.2021	31.12.2025
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	REDSTONE VISION sro.	Smlouva o zápůjčce/úvěru	13.07.2019	31.12.2024
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	REDSTONE FINANCE a.s.	Smlouva o zápůjčce/úvěru	13.04.2021	31.12.2024
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	REDSTONE VISION sro.	Smlouva o zápůjčce/úvěru	13.07.2019	31.12.2024
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	CHATEAU ESCOT sro.	Smlouva o zápůjčce/úvěru	21.12.2020	31.12.2025
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	ZENMEX OLOMOUC sro.	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 **Společnostmi** 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**;
- **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 31. března 2023

Richard Morávek – předseda představenstva
Ing. Pavel Nádvorník – člen představenstva