

**KONSOLIDOVANÁ V Ý R O Č N Í Z P R Á V A**  
za rok 2018

**REDSTONE REAL ESTATE, a.s.**

**Olomouc**

**Tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc**

**IČO: 041 37 582**

## **Obsah výroční zprávy:**

1. Základní údaje o obchodní společnosti
2. Zpráva o podnikatelské činnosti, o hospodaření a o stavu majetku za rok 2018
3. Zpráva představenstva za rok 2018
4. Zpráva nezávislého auditora za rok 2018
5. Konsolidovaná účetní závěrka za rok 2018
6. Individuální účetní závěrka za rok 2018
7. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními ovládanými stejnou ovládající osobou za rok 2018

## 1. Základní informace o obchodní společnosti:

Obchodní firma: **REDSTONE REAL ESTATE, a.s.**

Sídlo: Olomouc, tř. Svobody 956/31, 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

Společnost **REDSTONE REAL ESTATE, a.s.** vznikla v roce 2015. Předmětem činnosti Společnosti jsou činnosti v oblasti developmentu, investování a asset managementu. Společnost k tomu využívá dceřinné firmy, které se na danou problematiku specializují. Společnost je hlavní hybnou silou ve skupině Redstone. Společnost působí na trhu realit zejména v České republice.

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

Společnost v roce 2018 vzhledem k předmětu své činnosti nevykazovala žádnou aktivitu v oblasti výzkumu a vývoje.

Společnost v roce 2018 vzhledem k předmětu své činnosti, nevykazovala žádnou aktivitu v oblasti ochrany životního prostředí. V oblasti pracovněprávních vztahů společnost dodržuje veškeré právní normy.

Společnost neměla v roce 2018 žádnou pobočku nebo jinou část v zahraničí.

Po rozvahovém dni nenastaly ve společnosti **REDSTONE REAL ESTATE, a.s.** žádné další významné skutečnosti, které by nebyly uvedeny ve výroční zprávě či individuální nebo konsolidované účetní závěrce.

## **2. Zpráva o podnikatelské činnosti, o hospodaření společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2018**

Společnost **REDSTONE REAL ESTATE, a.s.** v roce 2018 prostřednictvím svých dceřiných společností zrealizovala několik významných obchodů v oblasti realit a jejich financování.

### **1. Nákup nemovitostí a investiční aktivity**

- a) 05/2018 – skupina Redstone odkoupila 100% podíl ve společnosti IOG Cestlice Industrial Park s.r.o. od lucemburské investiční skupiny CEIF a získala tam obchodně logistický park v blízkosti Prahy o velikosti cca 15 tis. m<sup>2</sup> nových retailových ploch k pronájmu v blízkosti D1 směr Praha, exit 8. Přebrala rovněž stávající areálové nájemce.
- b) 07/2018 – skupina Redstone odkoupila od TJ Sokol Olomouc velmi lukrativní pozemek o velikosti cca 13 tis. m<sup>2</sup> v blízkosti centra města Olomouce. Na pozemcích je plánována výstavba velkého volnočasového centra k pronájmu. Realizace je předpokládána v letech 2021-2023.
- c) 08/2018 – skupina Redstone odkoupila od společnosti OHL ŽS a.s. pozemky v katastru města Olomouc, části Chomoutov. Pozemky budou rozparcelovány, zasíťovány a rozprodávány k individuální výstavbě rodinných domků. Jedná se o cca 62 tis. m<sup>2</sup> plochy, jež bude rozdělena do 67 parcel. Realizace během roku 2019.
- d) 12/2018 – skupina Redstone odkoupila od společnosti obchodní centrum Olomouc a.s. pozemky v obci Bouzov. Zde hodlá zrealizovat rozparcelování, výstavbu inženýrských sítí a postupnou výstavbu rodinných domků. Jedná se o celkovou plochu cca 40 tis. m<sup>2</sup> v malebném prostředí v blízkosti hradu Bouzov.
- e) 12/2018 – skupina Redstone emitovala dluhopisy v rámci dluhopisového programu schváleného v 10/2018 skrze dceřinou společnost REDSTONE INVEST a.s. Získané finanční prostředky jsou využívány k realizaci uvedených projektů.

## **2. Dluhopisové programy**

- a) Skupina Redstone emitovala dluhopisy v rámci dluhopisového programu schváleného v 10/2018 skrze dceřinou společnost REDSTONE INVEST a.s. Získané finanční prostředky jsou využívány k realizaci uvedených projektů.
  
- b) Skupina Redstone prodala další dluhopisy v rámci dluhopisového programu schváleného v roce 2017 skrze dceřinou společnost RSRE INVEST a.s. Získané finanční prostředky jsou využívány k realizaci uvedených projektů.

### 3. Zpráva představenstva za rok 2018

#### ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

Zpráva představenstva společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s. (dále jen Společnost) 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 s důrazem na analýzy, finanční řízení a optimalizaci majetkových účastí ve společnostech. Společnost směřuje k získávání majetkové účasti ve společnostech s hlavní podnikatelskou činností v oblasti developmentu a realit. Svoji účast v jednotlivých oblastech zájmu pak drží a spravuje prostřednictvím finančních půjček krátkodobých i dlouhodobých.

#### ZMĚNA V DOZORČÍ RADĚ SPOLEČNOSTI

V průběhu roku 2018 nedošlo ke změně na pozici člena dozorčí rady Společnosti.

#### ZMĚNA VE STATUTÁRNÍM ORGÁNU SPOLEČNOSTI

V průběhu roku 2018 nedošlo ke změně na pozici člena představenstva Společnosti.

#### AKCIONÁŘ SPOLEČNOSTI

Společnost REDSTONE REAL ESTATE, a.s. byla ke dni 31. prosince 2018 plně vlastněna jediným akcionářem panem Richardem Morávkem, nar. 26. 3. 1970, bytem Tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, Česká republika.

#### EKONOMIKA A MAJETEK

V roce 2018 dosáhla Společnost výsledku hospodaření za účetní období ve výši -12 mil. Kč. Bilanční suma Společnosti na individuální bázi přesáhla 769 mil. Kč. Vlastní kapitál Společnosti dosáhl 115 mil. Kč.

Společnost během roku 2018 koupila několik společností, které se staly součástí skupiny. Tyto nákupy významně ovlivnily ekonomiku Společnosti i celé skupiny.

V Olomouci 2. července 2019

Richard Morávek, člen představenstva



## **4. Zpráva nezávislého auditora za rok 2018**

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

Se sídlem: tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc

### Výrok auditora k účetní závěrce a konsolidované účetní závěrce

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 rozvahy k 31. prosinci 2018, výkazu úplného výsledku, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu 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 konsolidované rozvahy k 31. prosinci 2018, konsolidovaného výkazu úplného výsledku, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu a konsolidovaného přehledu 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 2018 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 2018 a jeho konsolidované finanční výkonnosti a konsolidovaných 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.

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



Na základě provedených postupů, do míry, 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) nesprávnou 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 vzniknout 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 2. července 2019

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.  
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

Pavel Raštica  
evidenční číslo 2180



## **5. Konsolidovaná účetní závěrka za rok 2018**

## KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2018

**Název společnosti:** REDSTONE REAL ESTATE, a.s.  
**Sídlo:** tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc  
**Právní forma:** akciová společnost  
**IČO:** 041 37 582

### Součástí konsolidované účetní závěrky:

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty

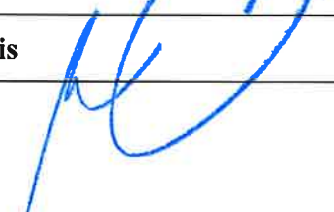
Konsolidovaná rozvaha

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu

Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích

Konsolidovaná příloha

Konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena dne 2. července 2019.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Richard Morávek Člen představenstva	

**REDSTONE REAL ESTATE, a.s.**

IFRS-EU konsolidovaná účetní závěrka  
sestavená k 31. 12. 2018

## OBSAH

1	VŠEOBECNÉ INFORMACE .....	7
2	DEFINICE KONSOLIDAČNÍHO CELKU, SYSTÉMU KONSOLIDACE A KONSOLIDAČNÍCH METOD.....	8
3	APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) PŘIJATÝCH PRO POUŽITÍ V EU.....	11
4	DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA .....	14
5	DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH.....	22
6	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZŮM .....	23
7	RIZIKA SPOJENÁ S KONSOLIDOVANOU ÚČETNÍ ZÁVĚRKOU .....	31
8	PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A SOUDNÍ SPORY .....	33
9	UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ .....	33
10	SCHVÁLENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	33

Konsolidovaný výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného konsolidovaného výsledku  
za období končící 31. prosince 2018

<b>Konsolidovaný výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného konsolidovaného výsledku za období končící 31. prosince 2018</b>	<b>Bod</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
		v tis. Kč	v tis. Kč
<b>Pokračující činnosti</b>			
Výnosy z nájemného a služeb	6.1	109 480	25 646
Služby	6.2	-22 261	-4 928
Mzdové náklady	6.3	-15 400	-7 101
Ostatní provozní výnosy/náklady	6.4	-2 754	-6 721
Výnosové úroky	6.5	1 864	6 101
Nákladové úroky	6.6	-48 761	-13 211
Ostatní finanční výnosy/náklady	6.7	-6 835	8 886
Zisk z přecenění investičního majetku	6.8	188 461	59 068
<b>ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK PŘED ZDANĚNÍM</b>		<b>203 795</b>	<b>67 740</b>
Daň z příjmů	6.9	-17 392	-14 013
<b>ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK Z POKRAČUJÍCÍCH ČINNOSTÍ</b>		<b>186 403</b>	<b>53 727</b>
<b>Nepokračující činnosti</b>			
Zisk za období z ukončených činností	6.10	0	12 473
<b>ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM</b>		<b>186 403</b>	<b>66 200</b>
Zisk na akcii	6.11	1 864	662

Konsolidovaný výkaz o finanční pozici k 31. prosinci 2018

<b>Konsolidovaný výkaz o finanční pozici k 31. prosinci 2018</b>	<b>Bod</b>	<b>31.12.2018</b> v tis. Kč	<b>31.12.2017</b> v tis. Kč
<b><u>Aktiva</u></b>			
Investiční majetek	6.12	1 528 735	879 280
Pozemky	6.12	446 380	326 693
Ostatní dlouhodobý majetek	6.13	11 358	7 315
Zápůjčky spřízněným stranám - dlouhodobá část	6.14	23 241	15 768
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>2 009 716</b>	<b>1 229 056</b>
Hotovost a peníze na bankovních účtech	6.15	73 943	94 319
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	6.16	36 517	20 197
Daňové pohledávky	6.17	1 755	2 350
Ostatní aktiva		7 606	6 261
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>119 821</b>	<b>123 128</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>2 129 537</b>	<b>1 352 184</b>
<b><u>Vlastní kapitál a závazky</u></b>			
Základní kapitál	6.18	2 000	2 000
Nerozdělený zisk (+) / neuhrazená ztráta (-)	6.18	186 113	121 501
Úplný výsledek za období	6.18	186 403	66 200
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>374 516</b>	<b>189 701</b>
Bankovní úvěry - dlouhodobá část	6.19	830 722	526 444
Dluhopisy – dlouhodobá část	6.20	530 918	254 873
Ostatní výpůjčky a závazky - dlouhodobá část	6.21	79 462	214 804
Odložený daňový závazek	6.22	13 485	5 337
Rezervy	6.23	0	8 948
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>1 454 587</b>	<b>1 010 407</b>
Bankovní úvěry - krátkodobá část	6.19	31 992	18 192
Dluhopisy – krátkodobá část	6.20	2 022	1 064
Výpůjčky od spřízněných stran – krátkodobá část		0	840
Ostatní výpůjčky a závazky - krátkodobá část	6.21	250 922	110 552
Závazky z obchodních vztahů	6.24	2 237	16 320
Ostatní pasiva		13 261	5 108
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>300 434</b>	<b>152 076</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>2 129 537</b>	<b>1 352 184</b>



**Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu za období končící 31. prosince 2018**

	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>Nerozdělený zisk (+) / neuhrazené ztráta (-)</b>	<b>Úplný výsledek za období</b>	<b>Celkem</b>
<b>01.01.2017</b>	<b>2 000</b>	<b>-374</b>	<b>117 765</b>	<b>119 391</b>
Převod do nerozděleného zisku	0	117 765	-117 765	0
Ostatní	0	4 110	0	4 110
Úplný výsledek za období	0	0	66 200	66 200
<b>01.01.2018</b>	<b>2 000</b>	<b>121 501</b>	<b>66 200</b>	<b>189 701</b>
Převod do nerozděleného zisku	0	66 200	-66 200	0
Ostatní	0	-1 588	0	-1 588
Úplný výsledek za období	0	0	186 403	186 403
<b>31.12.2018</b>	<b>2 000</b>	<b>186 113</b>	<b>186 403</b>	<b>374 516</b>

**Výkaz o peněžních tocích za období končící 31. prosince 2018**

	Období končící 31.12.2018	Období končící 31.12.2017
<b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>		
Zisk/Ztráta za rok	186 403	66 200
Úpravy:		
Daň z příjmů vykázaná v hospodářském výsledku	17 392	14 013
Ztráta ze snížení hodnoty vykázaná u pohledávek z obchodního styku	0	0
Zrušení ztráty ze snížení hodnoty u pohledávek z obchodního styku	0	0
Odpisy a amortizace dlouhodobých aktiv	314	4 542
Kurzový (zisk)/ztráta, netto	5 573	-10 255
Vliv přecenění investičního majetku	-188 461	-59 068
Ostatní nepeněžní operace	25 336	-14 110
 Změny pracovního kapitálu:		
Změna stavu pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	-15 724	-22 282
Změna stavu ostatních aktiv	-1 346	-6 261
Změna stavu závazků z obchodního styku a jiných závazků	-14 082	15 641
Změna stavu rezerv	-5 337	5 337
Změna stavu ostatních pasiv	8 153	5 107
 Peněžní toky vytvořené z provozních operací	<b>18 220</b>	<b>-1 136</b>
Zaplacená daň z příjmů	-872	-2 583
<b>Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti</b>	<b>17 348</b>	<b>-3 719</b>
 <b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>		
Poskytnuté zápůjčky	-7 474	-15 768
Příjmy z poskytnutých půjček	0	135 124
Přijaté úroky	0	6 101
Výdaje za nabytí investičního majetku	-580 682	-1 146 905
Výdaje za nabytí ostatního dlouhodobého majetku	-4 044	-6 898
Příjmy z vyřazení investičního majetku	0	130 621
 Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti	<b>-592 199</b>	<b>-897 725</b>
 <b>Peněžní toky z financování</b>		
Příjmy z emise dluhopisů	275 950	253 554
Úhrada nákladů na emisi dluhových nástrojů	-2 764	-528
Příjmy z výpůjček a úvěrů	457 286	869 701
Splátky výpůjček a úvěrů	-135 020	-121 334
Zaplacené úroky	-40 978	-13 211
 Čisté peněžní prostředky použité v rámci financování	<b>554 474</b>	<b>988 182</b>
 Čistý přírůstek (+) / úbytek (-) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	<b>-20 376</b>	<b>86 737</b>
 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	94 319	7 582
 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	<b>73 943</b>	<b>94 319</b>

## Komentář k účetním výkazům za období končící 31. prosince 2018

### 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. Svobody 956/31, 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 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 2018 – 31. prosince 2018

Srovnatelné účetní období:

1. ledna 2017 – 31. prosince 2017

#### Vlastníci společnosti

Jediný akcionář k 31. prosinci 2018 je:

Richard Morávek 100,0 %

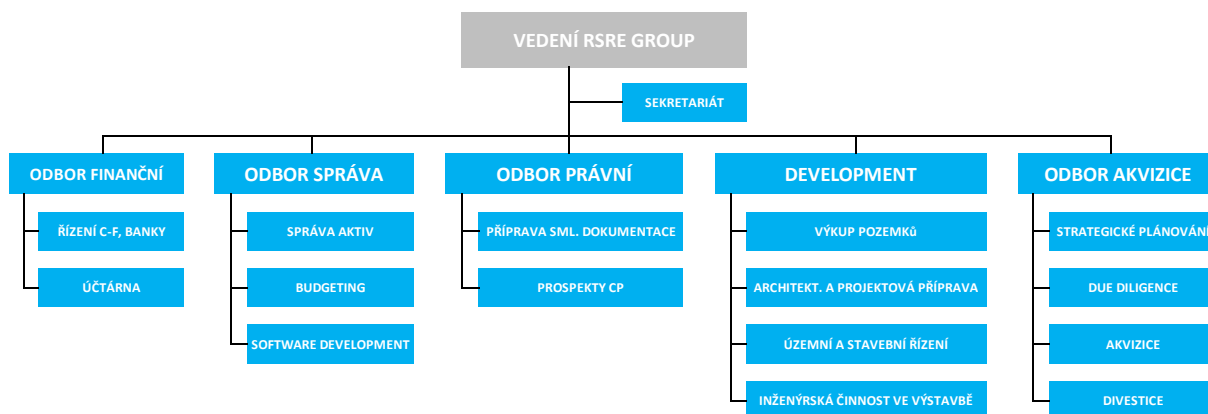
#### Orgány společnosti

Členem představenstva společnosti k 31. prosinci 2018 je Richard Morávek, datum vzniku členství 3. června 2015. Společnost zastupuje člen představenstva.

Členem dozorčí rady společnosti k 31. prosinci 2018 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.



**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 31.12.2018:

Jméno společnosti	Adresa	Hlavní činnost	Vlastnický podíl k 31.12.2018
RSRE INVEST a.s.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 06334989	Společnost zajišťující financování skupiny	100%
REDSTONE INVEST a.s.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 06671691	Společnost zajišťující financování skupiny	100%
REDSTONE ASSET MANAGMENT s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05629357	Servisní společnost skupiny	100%
TURIMO s.r.o.,	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 24690317	Společnost pronajímající investiční majetek	100%
STARZONE a.s.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 27509923	Společnost pronajímající investiční majetek	100%
Black Pine s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 04644611	Společnost pronajímající investiční majetek	100%
SALER a.s.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 26031281	Společnost pronajímající investiční majetek	100%
CENTRUM BUS Pardubice s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 04616375	Společnost pronajímající investiční majetek	100%
REDSTONE DEVELOPMENT s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 06298397	Sub-holdingová společnost	100%
Business Park Čestlice s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 06298389	Společnost pronajímající investiční majetek	100%
Rezidence Chomoutov s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05628199	Společnost držící pozemky	100%
REDSTONE NOVEMBER s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05865816	Společnost držící pozemky	100%
Královská louka Bouzov s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05866049	Společnost držící pozemky	100%
REDSTONE FUTURE s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05865930	Sub-holdingová společnost	100%
REDSTONE HOUSE s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05866065	Sub-holdingová společnost	100%
YCF CZECH s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05866065	Sub-holdingová společnost	100%
Rezidence Kašparova s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05866065	Společnost držící pozemky	100%

Následující společnosti byly zahrnuty do konsolidačního celku za období končící 31.12.2017:

Jméno společnosti	Adresa	Hlavní činnost	Vlastnický podíl k 31.12.2017
RSRE INVEST a.s.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 06334989	Společnost zajišťující financování skupiny	100%
REDSTONE INVEST a.s.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 06671691	Společnost zajišťující financování skupiny	100%
REDSTONE ASSET MANAGMENT s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05629357	Servisní společnost skupiny	100%
TURIMO s.r.o.,	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 24690317	Společnost pronajímající investiční majetek	100%
STARZONE a.s.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 27509923	Společnost pronajímající investiční majetek	100%
Black Pine Wood Development s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 04644611	Společnost pronajímající investiční majetek	100%
SALER a.s.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 26031281	Společnost pronajímající investiční majetek	100%
CENTRUM BUS Pardubice s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 04616375	Společnost pronajímající investiční majetek	100%
DFZ CZECH s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 06298397	Sub-holdingová společnost	100%
DQX CZECH s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 06298389	Sub-holdingová společnost	100%
YCF CZECH s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05628199	Sub-holdingová společnost	100%
ZKY CZECH s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05865816	Sub-holdingová společnost	100%
ZRG CZECH s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05866049	Sub-holdingová společnost	100%
ZWN CZECH s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05865930	Sub-holdingová společnost	100%
ZZU CZECH s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05866065	Sub-holdingová společnost	100%

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

K 1.1.2018 došlo k fúzi mezi společnostmi (1) SALER a.s. (nástupnická společnost) a ZWN CZECH s.r.o., (2) Black Pine Wood Development s.r.o. a ZKY CZECH s.r.o. (nástupnická společnost, přejmenovaná na Black Pine s.r.o.), a (3) STARZONE a.s. a ZZU CZECH s.r.o. (nástupnická společnost, přejmenovaná na STARZONE s.r.o.).

Společnost DQX CZECH s.r.o. se v roce 2018 přejmenovala na společnost Rezidence Chomoutov s.r.o.

Společnost ZRG CZECH s.r.o. se v roce 2018 přejmenovala na společnost Rezidence Kašparova s.r.o.

Společnost DFZ CZECH s.r.o. se v roce 2018 přejmenovala na společnost REDSTONE NOVEMBER s.r.o.

### **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 2018.

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

#### 3.1 Prvotní aplikace nových standardů, úprav stávajících standardů a interpretací, které jsou v účinnosti v běžném období

V běžném období Skupina poprvé použila následující nové standardy, úpravy stávajících standardů a novou interpretaci 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 2018 nebo po tomto datu:

- **IFRS 15** *Výnosy ze smluv se zákazníky*
- **Úpravy IFRS 2** *Klasifikace a oceňování transakcí s úhradou vázanou na akcie*
- **Úpravy IFRS 4** *Aplikace IFRS 9 Finanční nástroje s IFRS 4 Pojistné smlouvy*
- **Úpravy IAS 40** *Přeúčtování investic do nemovitostí*
- **Roční zdokonalení IFRS (cyklus 2014-2016):** Úpravy IAS 28
- **IFRIC 22** *Cizoměnové transakce a zálohová plnění*

Zahájení dodržování těchto nových standardů, úprav stávajících standardů a nové interpretace nevedlo k žádným změnám účetních pravidel Skupiny.

Skupina se rozhodla aplikovat standard **IFRS 9** *Finanční nástroje*, přijatý EU dne 22. listopadu 2016 a účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo po tomto datu, již v účetním období začínajícím 1. ledna 2016.

#### 3.2 Standardy, úpravy stávajících standardů a interpretace vydané IASB a přijaté EU, které zatím nejsou účinné

K datu schválení této konsolidované účetní závěrky byly vydány tyto nové standardy, úpravy stávajících standardů a nové interpretace přijaté EU, které dosud nenabývaly účinnosti:

- **IFRS 16 – Leasingy**

##### Obecný dopad aplikace IFRS 16 Leasingy

IFRS 16 obsahuje komplexní model identifikace leasingových ujednání a jejich zachycení v účetní závěrce na straně pronajímatelů i nájemců. IFRS 16 je účinný pro účetní období začínající dne 1. ledna 2019 nebo po tomto datu, přičemž nahrazuje stávající pokyny v oblasti leasingů včetně IAS 17 „Leasingy“, SIC 15 „Operativní leasingy – pobídky“ a SIC 27 „Vyhodnocování podstaty transakcí uzavřených právní formou leasingu“.

Účelem tohoto nového standardu je usnadnit srovnatelnost účetních závěrek prezentujících finanční i operativní leasingy ve výkazu o finanční pozici nájemce a poskytujících příslušné informace uživatelům účetní závěrky ohledně rizik souvisejících s dohodami. Na rozdíl od účtování na straně nájemce standard IFRS 16 však do značné míry přejímá požadavky pro účtování na straně pronajímatele definované v IAS 17.

Datum prvotní aplikace IFRS 16 pro Účetní jednotku/Skupinu bude 1. ledna 2019.

Účetní jednotka/Skupina si zvolila **modifikovanou retrospektivní aplikaci** (tzv. přístup kumulativního zohlednění dopadu) standardu IFRS 16 v souladu s IFRS 16:C5(b). Účetní jednotka/Skupina své srovnatelné údaje následně nebude opravovat, ale vykáže kumulativní dopad přijetí IFRS 16 jako úpravu vlastního kapitálu (nerozdělený zisk) k datu prvotní aplikace.

Dopad na účtování na straně nájemce

Nový standard upouští od rozlišování operativního a finančního leasingu v účetních záznamech nájemce. Nově se vyžaduje vykázání práva užívat aktivum a závazku z leasingu u všech leasingových smluv nájemce kromě krátkodobých leasingů a leasingů drobných aktiv, na něž se vztahuje výjimka.

Při prvotní aplikaci IFRS 16 u leasingů, jež byly prvotně klasifikovány jako operativní leasingy (vyjma toho, jak je uvedeno níže), Účetní jednotka/Skupina vykáže ve výkazu o finanční pozici/v konsolidovaném výkazu o finanční pozici práva užívat aktiva a závazky z finančního leasingu. V následujících odstavcích jsou vysvětleny metody ocenění, které budou na tyto leasingy aplikovány.

Při prvotní aplikaci IFRS 16 (pro každý leasing zvlášť) bude závazek z leasingu prvotně oceněn současnou hodnotou zbývajících leasingových splátek diskontovanou prostřednictvím přírůstkové sazby nájemce k datu prvotní aplikace. Dále se Účetní jednotka/Skupina rozhodla využít následující praktická zjednodušení týkající se ocenění těchto závazků z leasingu:

- aplikace jednotné diskontované sazby na portfolio leasingů s přiměřeně podobnými vlastnostmi.

Při prvotní aplikaci IFRS 16 bude právo užívat aktivum nejprve oceněno:

- ve výši odpovídající závazku z leasingu upraveného o částku jakýchkoliv časově rozlišených leasingových splátek týkajících se daného leasingu vykazaného ve výkazu o finanční pozici bezprostředně před datem prvotní aplikace.

Bez ohledu na výše uvedené Účetní jednotka/Skupina:

- nebude provádět žádné úpravy během přechodu na nový standard, pokud jde o leasingy, o nichž se dříve účtovalo jako o investici do nemovitostí na základě modelu reálné hodnoty podle IAS 40,

Právo nájemce užívat aktivum a závazek plynoucí z těchto leasingů se musí zaúčtovat podle IAS 40 a IFRS 16 od data prvotní aplikace.

V následující tabulce je uvedeno shrnutí finančních dopadů aplikace IFRS 16 (týká se pouze leasingů uzavřených nebo modifikovaných před 1. lednem 2019):

V tis. Kč	K 1.1.2019	Rok končící 31/12/2019
Právo užívat aktivum	3 764	0
Závazek z leasingu	3 764	0
Rezerva na nevýhodné smlouvy	0	0
Kumulativní dopad vykázáný jako úprava vlastního kapitálu k datu prvotní aplikace	0	0
Očekávaný dopad na výkaz o úplném výsledku:		
- Zvýšení odepisování	0	752
- Snížení ostatních výdajů	0	-752
Očekávaný dopad na výkaz o peněžních tocích:		
- Zvýšení čistých peněžních toků z provozních činností	0	858
- Snížení čistých peněžních toků z finančních činností	0	-858

Významné úsudky a odhady učiněné při aplikaci IFRS 16

Implementace IFRS 16 vyžaduje použití úsudků pro učinění určitých odhadů a předpokladů, které ovlivňují ocenění závazků z finančního leasingu a práv užívat aktivum. To mimo jiné zahrnuje:

- určení zbývajících doby leasingu v případě leasingu uzavřeného před 1. lednem 2019,
- určení přírůstkových úrokových sazeb u výpůjček, které budou aplikovány pro účely diskontování budoucích peněžních toků,
- určení doby životnosti a odpisových sazeb pro práva užívat aktivum vykázaná k 1. lednu 2019.
- **Úpravy standardu IFRS 9 – Předčasné splacení s negativní kompenzací** - přijaté EU dne 22. března 2018 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo po tomto datu),
- **Úpravy standardu IAS 19 Změna, krácení nebo vypořádání plánu** (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo po tomto datu),



- **Úpravy standardu IAS 28 Dlouhodobé účasti v přidružených a společných podnicích** (účinné pro roční období počínající dne 1. ledna 2019 či po tomto datu),
- **Roční zdokonalení IFRS (cyklus 2015 – 2017)** vyplývající z projektu ročního zdokonalení IFRS (IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 a IAS 23), jejichž cílem je odstranit nesrovnalosti mezi jednotlivými standardy a vyjasnit jejich znění (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo po tomto datu),
- **IFRIC 23 Nejistota týkající se daní z příjmů** (účinný pro roční období počínající dne 1. ledna 2019 či po tomto datu).

Skupina se rozhodla nepoužívat tyto nové standardy, úpravy stávajících standardů a interpretace před datem jejich účinnosti (s výjimkou standardu IFRS 9). Dle odhadů účetní jednotky nebude mít jeho dodržování v období, kdy bude použit poprvé, významný dopad na účetní závěrku společnosti.

### **3.3 Nové standardy, úpravy stávajících standardů a interpretace 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 nové standardy, úpravy stávajících standardů a interpretace, které nebyly k datu schválení konsolidované účetní závěrky schváleny k používání v EU (data účinnosti uvedené níže jsou pro IFRS vydané radou IASB):

- **IFRS 14 – Časové rozlišení při cenové regulaci** (účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo po tomto datu) – Evropská komise se rozhodla nezahajovat schvalovací proces tohoto prozatímního standardu a počkat na finální standard,
- **IFRS 17 – Pojistné smlouvy** (účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2021 nebo po tomto datu),
- **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 IAS 19 – Zaměstnanecké požitky** - Změny plánu, krácení a vypořádání (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo po tomto datu),
- **Úpravy standardu IAS 28 – Investice do přidružených a společných podniků** - Dlouhodobé podíly v přidružených a společných podnicích (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo po tomto datu),
- **Úpravy různých standardů „Zdokonalení IFRS (cyklus 2015 – 2017)“** vyplývající z projektu ročního zdokonalení IFRS (IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 a IAS 23), jejichž cílem je odstranit nesrovnalosti mezi jednotlivými standardy a vyjasnit jejich znění (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo po tomto datu),
- **Úpravy odkazů na Koncepční rámec IFRS** (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2020 nebo po tomto datu) a
- **IFRIC 23 – Účtování o nejistotě u daní z příjmů** (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo po tomto datu).

Skupina předpokládá, že dodržování těchto standardů, úprav stávajících standardů a interpretací v období, kdy budou použity poprvé, nebude mít žádný významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

Pro oblast zajišťovacího účetnictví uplatňovaného u portfolia finančních aktiv a závazků, jehož zásady Evropská unie dosud neschválila, nejsou zatím schválena žádná nařízení.

## 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. 2018 do 31. 12. 2018, kdy končí finanční rok mateřské společnosti.

### 4.2 Výhodiska 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 IAS 17 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 Výhodiska pro konsolidaci

Konsolidovaná účetní závěrka obsahuje účetní závěrku společnosti a subjektů (včetně strukturovaných jednotek a jejich dceřiných podniků), které kontroluje. Kontrola je dosažena 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 ovládnání, 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 ovládnání 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 a
- 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 nepřecenuje 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 vykázání 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, a nebo interním modelem přecenění vypracovaným investičním manažerem skupiny.

Ocenění nezávislým odhadcem bylo obdrženo k 31. prosinci 2018 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 nemovitostí.

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.

#### 4.7 Funkční a prezentační měna

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

#### 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.

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 peněžotvorné jednotky, k níž aktivum náleží. Celopodniková aktiva se přiřadí k samostatné peněžotvorné jednotce, pokud lze určit rozumný a konzistentní základ pro jejich přiřazení. Jinak jsou celopodniková aktiva přiřazena k nejmenší skupině peněžotvorných jednotek, pro kterou je možné určit rozumný a konzistentní základ pro jejich přiřazení.

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

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

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

Pokud se ztráta ze snížení hodnoty následně zruší, účetní hodnota aktiva (nebo peněžotvorné 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 peněžotvorné 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 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 rozdílů, 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.

## 4.13 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 vykazaného 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.

## 4.14 Finanční nástroje

### *Úvěry a pohledávky (zápůjčky a výpůjčky)*

Úvěry a pohledávky jsou drženy v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkasovat smluvní peněžní toky, a u nichž vznikají na základě smluvních podmínek peněžní toky, které jsou výhradně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny. Tyto úvěry a pohledávky budou prvotně vykázány v reálné



hodnotě a následně oceňovány naběhlou hodnotou za použití metody efektivní úrokové míry po odečtení ztrát ze snížení hodnoty.

Pro výpočet znehodnocení úvěrů a pohledávek společnost používá model očekávaných ztrát.

Společnost klasifikuje tu část dlouhodobých úvěrů, jejíž doba splatnosti je vzhledem k datu výkazu o finanční situaci kratší než jeden rok, jako krátkodobou.

#### *Vydané dluhopisy*

Společnost provádí prvotní zaúčtování vydaných dluhových cenných papírů a podřízených závazků ke dni jejich vzniku. Společnost odúčtovává finanční závazek, pokud dojde ke splnění, zrušení nebo skončení platnosti jejich smluvních povinností.

Dluhopisy jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě snížené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou tyto finanční závazky a dluhopisy oceněny v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Transakční náklady na transakce s dluhopisy zahrnují poplatky a provize hrazené zprostředkovatelům, poradcům, makléřům a dealerům, odvody pro regulační orgány a burzy.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu za dané období.

Skupina klasifikuje tu část dluhopisů, jejíž doba splatnosti bude vzhledem k datu výkazu o finanční situaci kratší než jeden rok, jako krátkodobou.

#### **4.15 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 kapitolech.

#### **4.16 Výkaz peněžních toků**

Výkaz peněžních toků se sestavuje nepřímou metodou.

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

### **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 nájemného a služeb***(údaje v tis. Kč)*

Kategorie	Rok 2018	Rok 2017
Výrobní budovy a sklady	70 687	19 029
Administrativní budovy	20 869	4 339
Ostatní	17 924	2 277
<b>Celkem</b>	<b>109 480</b>	<b>25 646</b>

**6.2 Služby**

Ve službách jsou vykazovány v obou účetních obdobích zejména opravy, údržba a nájemné. K 31. 12. 2018 jsou náklady skupiny na služby ve výši -22 261 tis. Kč, k 31. 12. 2017 ve výši -4 928 tis. Kč.

**6.3 Mzdové náklady***(údaje v tis. Kč)*

Kategorie	31.12.2018	Osobní náklady celkem za rok 2018	31.12.2017	Osobní náklady celkem za rok 2018
Zaměstnanci	27	-15 400	20	-7 101
Vedení společnosti	1	0	1	0
<b>Celkem</b>	<b>28</b>	<b>-15 400</b>	<b>21</b>	<b>-7 101</b>

Počet zaměstnanců vychází z průměrného evidenčního stavu pracovníků.

Pod pojmem vedení společnosti se pro účely této konsolidované přílohy rozumí členové statutárních orgánů. Jediným členem vedení byl v roce 2018 jediný vlastník skupiny pan Morávek, jenž nepobíral žádnou mzdu ani odměnu.

**6.4 Ostatní provozní výnosy a náklady**

V ostatních provozních nákladech jsou vykazovány zejména odpisy a pojištění. V ostatních provozních výnosech pak zejména rozpuštění rezerv. K 31. 12. 2018 jsou ostatní provozní náklady ve výši -14 267 tis. Kč, k 31. 12. 2017 ve výši -11 338 tis. Kč. K 31. 12. 2018 jsou ostatní provozní výnosy ve výši 11 513 tis. Kč, k 31. 12. 2017 ve výši 4 617 tis. Kč.

**6.5 Výnosové úroky***(údaje v tis. Kč)*

Společnost/titul	Rok 2018	Rok 2017
Výnosové úroky vůči vlastníkově z titulu poskytnuté zápůjčky	975	584
Výnosové úroky vůči společnostem mimo skupinu z titulu poskytnutých zápůjček	889	5 517
<b>Celkem</b>	<b>1 864</b>	<b>6 101</b>

K 31.12.2017 byl nejvýznamnějším úrokovým výnosem ze zápůjček poskytnutých mimo skupinu výnos týkající se zápůjčky původně poskytnuté dceřině společnosti Stodůlky Property Park s.r.o., která byla splacena novým vlastníkem společnosti k datu prodeje.

**6.6 Nákladové úroky**

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Rok 2018	Rok 2017
Nákladové úroky vůči vlastníkově z titulu přijaté výpůjčky	0	-164
Nákladové úroky vůči společnostem mimo skupinu z titulu přijatých výpůjček	-4 777	-2 883
Nákladové úroky vůči věřitelům z titulu vydaných dluhopisů	-26 309	-1 064
Nákladové úroky vůči bankám z titulu přijatých bankovních úvěrů	-17 675	-9 100
<b>Celkem</b>	<b>-48 761</b>	<b>-13 211</b>

**6.7 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. 2018 jsou ostatní finanční náklady ve výši -14 828 tis. Kč, k 31. 12. 2017 ve výši -7 009 tis. Kč. K 31. 12. 2018 jsou ostatní provozní finanční ve výši 7 993 tis. Kč, k 31. 12. 2017 ve výši 15 895 tis. Kč.

**6.8 Zisk z přecenění investičního majetku**

Skupina dosáhla v roce 2018 významného zisku z přecenění investičního majetku a to k 31. 12. 2018 188 461 tis. Kč, k 31. 12. 2017 ve výši 59 068 tis. Kč. Více informací o investičním majetku je popsáno v kapitole 6.12.

**6.9 Daň z příjmu**

(údaje v tis. Kč)

	Rok 2018	Rok 2017
Zisk před zdaněním	203 795	67 740
Daň při lokální sazbě daně z příjmů ve výši 19 %	-38 721	-15 240
Daňový dopad nákladů/výnosů, které nejsou daňově uznatelné	-147 682	-38 487
<b>Celkem daň z příjmů</b>	<b>-17 392</b>	<b>-14 013</b>
Splatná daň	-5 941	-2 811
Odložená daň	-11 451	-11 202

**6.10 Zisk za období z ukončených činností**

V roce 2018 skupina neevduje žádné transakce z ukončených činností. V roce 2017 skupina prodala podíl ve společnosti Stodůlky Property Park s.r.o. Níže je patrná struktura zisku společnosti k 31. 12. 2017. Jelikož v roce 2017 došlo k prodeji podílu a skupina ztratila kontrolu nad společností Stodůlky Property Park s.r.o. k 27. 4. 2017, je součástí zisku z ukončených činností pouze zisk za období 1. 1. 2017 – 27.4.2017.

(údaje v tis. Kč)

Ukončené činnosti	Rok 2018	Rok 2017
Výnosy z nájemného a služeb	0	28 761
Služby	0	-4 376
Mzdové náklady	0	-999
Výnosové úroky	0	0
Nákladové úroky	0	-3 774
Ostatní provozní výnosy/náklady	0	-7 134
Ostatní finanční výnosy/náklady	0	-5
Zisk z přecenění investičního majetku	0	0
<b>ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK PŘED ZDANĚNÍM</b>		<b>12 473</b>
Daň z příjmů	0	0
<b>ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK Z UKONČENÝCH ČINNOSTÍ</b>		<b>12 473</b>

**6.11 Zisk na akcii**

Částka zisku na akcii byla vypočtena na základě zisku úplného výsledku za období celkem přiřaditelného akcionáři ve výši 186 403 tis. Kč (2017: 66 200 tis. Kč) a váženého průměrného akciového kapitálu, který je tvořen 100 kusy (2017: 100) akcií v hodnotě 20 000 Kč (2017: 20 000 Kč) za akcii.

**6.12 Investiční majetek**

(údaje v tis. Kč)

Kategorie investičního majetku	Hodnota k 31. 12. 2018	Hodnota k 31. 12. 2017
Výrobní budovy a sklady	1 122 113	533 786
Administrativní budovy	342 142	283 494
Ostatní	64 480	62 000
<b>Celkem investiční majetek</b>	<b>1 528 735</b>	<b>879 280</b>
Pozemky	446 380	326 693
<b>Celkem pozemky</b>	<b>446 380</b>	<b>326 693</b>

Investiční majetek se skládá z několika výrobních budov a skladovacích prostor, které jsou pronajaty třetím stranám. V kategorii ostatní se prezentuje pronajatý pozemek.

Pozemky jsou v držení skupiny za účelem budoucí realizace projektů výstavby komerčních prostor či jiného rozvoje.

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

Z následující tabulky jsou patrné pohyby v investičním majetku v průběhu roku 2018 a 2017:

(údaje v tis. Kč)

	Výrobní budovy	Administrativní budovy	Ostatní	Pozemky
<b>31.12.2016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Přírůstky	487 405	268 974	62 000	328 526
Úbytky	0	0	0	0
Zisk z přecenění	46 381	14 520	0	0
Ztráta z přecenění	0	0	0	-1 833
<b>31.12.2017</b>	<b>533 786</b>	<b>283 494</b>	<b>62 000</b>	<b>326 693</b>
Přírůstky	458 514	0	2 480	119 687
Úbytky	0	0	0	0
Zisk z přecenění	129 813	58 648	0	0
Ztráta z přecenění	0	0	0	0
<b>31.12.2018</b>	<b>1 122 113</b>	<b>342 142</b>	<b>64 480</b>	<b>446 380</b>

**6.13 Ostatní dlouhodobý majetek**

Ostatní dlouhodobý majetek představuje zejména nedokončený majetek, který nespĺňuje kritéria pro klasifikaci investičního majetku. K 31.12.2018 je nejvýznamnější položkou projekt přestavby areálu ve společnosti SALER s.r.o. ve výši 4 499 tis. Kč. K 31. 12. 2017 je nejvýznamnější položkou výstavba protihlukové zdi ve společnosti STARZONE a.s. ve výši 3 411 tis. Kč.

**6.14 Zápůjčky spřízněným stranám**

Skupina eviduje k 31.12.2018 poskytnutou zápůjčku vůči vlastníkovi ve výši 23 241 tis. Kč, k 31. 12. 2017 ve výši 15 768 tis. Kč se splatností 31. 12. 2020 na základě smlouvy o zápůjčce z 10. 3. 2017, která garantuje dlužníkovi peněžní zápůjčku až do výše 20 000 tis. Kč s úrokovou sazbou 6%. Hodnota nad 20 000 tis. Kč představuje nezaplacený úrok.

**6.15 Hotovost a peníze na bankovních účtech**

(údaje v tis. Kč)

	Zůstatek k 31. 12. 2018	Zůstatek k 31. 12. 2017
Pokladní hotovost, ceniny a peníze na cestě	175	71
Účty v bankách	73 768	94 248
<b>Celkem</b>	<b>73 943</b>	<b>94 319</b>

**6.16 Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky**

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

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
<b>2018</b>						
Nominální hodnota	32 754	3 443	673	734	6 752	44 356
Opravné položky	0	0	-530	-616	- 6 693	-7 839
<b>Celkem</b>	<b>32 754</b>	<b>3 443</b>	<b>143</b>	<b>118</b>	<b>59</b>	<b>36 517</b>
<b>2017</b>						
Nominální hodnota	18 926	775	70	426	0	20 197
Opravné položky	0	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>18 926</b>	<b>775</b>	<b>70</b>	<b>426</b>	<b>0</b>	<b>20 197</b>

Průměrná splatnost pohledávek je 30 dnů.

**6.17 Daňová pohledávka**

Daňová pohledávka představuje v roce 2018 a v roce 2017 zejména pohledávku z titulu splatné daně.

**6.18 Vlastní kapitál**

Základní kapitál ve výši 2.000 tis. Kč je tvořen 10ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200 tis. Kč.

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

## 6.19 Bankovní úvěry

Společnost/ titul	Měna	Úroková sazba	Datum splatnosti	Hodnota k 31.12.2018	Hodnota k 31.12.2017	Účel	Forma zajištění
<b>Dlouhodobá část</b>							
Československá obchodní banka, a.s.	EUR	EURIBOR 3m + 2,30%	31.03.2023	60 133	62 259	Refinancování	- zástava obchodního podílu ve společnosti Black Pine s.r.o. - zástavní právo k pohledávkám klienta za bankou - zástavní právo k pohledávkám klienta za nájemci nebytových prostor - zástavní právo k nemovitostem - zástavní právo k právu na plnění ze záruky
Československá obchodní banka, a.s.	EUR	EURIBOR 3m + 2,30%	31.03.2023	205 824	213 575	Refinancování	- zástava obchodního podílu ve společnosti STARZONE s.r.o. - zástavní právo k pohledávkám klienta za bankou - zástavní právo k pohledávkám klienta za nájemci nebytových prostor - zástavní právo k nemovitostem - zástavní právo k cenným papírům – akcie Black Pine s.r.o.
Československá obchodní banka, a.s.	EUR	EURIBOR 3m + 2,60%	31.03.2023	39 052	40 420	Akvizice	- zástavní právo k právu na plnění ze záruky - zástava obchodního podílu ve společnosti STARZONE s.r.o.
Československá obchodní banka, a.s.	EUR	EURIBOR 3m + 2,60%	31.03.2023	12 334	12 752	Akvizice	- zástavní právo k pohledávkám klienta za bankou - zástava obchodního podílu ve společnosti Black Pine s.r.o.
Československá obchodní banka, a.s.	EUR	EURIBOR 3m + 2,60%	31.03.2023	148 575	154 364	Refinancování	- zástavní právo k pohledávkám klienta za bankou - zástavním právem na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem - zástavním právem na základě smlouvy o zastavení podílu - zástavním právem na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám z nájemného v Nemovitostech
Banka CREDITAS a.s.	CZK	5,1 % p.a.	31.05.2022	47 565	43 075	Refinancování	- zástavní právo k nemovitostem - zástavní právo k podílu RSRE, - zástavní právo k pohledávkám z účtu, - zástavní právo k pohledávkám SK Sigma z nájemní smlouvy, - vlastní blankosměnka, - podřízenost dluhů
UniCredit Leasing CZ, a.s.	CZK	4,99 % p.a.	25.11.2023	688	0	Provoz	- movitá věc
Československá obchodní banka, a.s.	EUR	EURIBOR 3m + 2,1%	31.03.2023	263 228	0	Refinancování	- zástava nemovitostí - zástava pohledávek z účtu vedených u ČSOB - zástava pohledávek z nájemného - zástava obchodního podílu ve společnosti klienta
Banka CREDITAS a.s.	CZK	PRIBOR 1Y + 2,8% p.a.	30.09.2021	33 500	0	Akvizice	- bez zajištění
Banka CREDITAS a.s.	CZK	PRIBOR 1Y + 3,65% p.a.	30.11.2021	19 000	0	Refinancování	- pozemky TJ Sokol
Ostatní	CZK	-	-	823	0	-	-
<b>Celkem dlouhodobá část</b>				<b>830 722</b>	<b>526 444</b>		

## IFRS – EU konsolidovaná účetní závěrka sestavená k 31. prosinci 2018

Společnost/titul	Měna	Úroková sazba	Datum splatnosti	Hodnota k 31.12.2018	Hodnota k 31.12.2017	Účel	Forma zajištění
<b>Krátkodobá část</b>							
Československá obchodní banka, a.s.	EUR	EURIBOR 3m + 2,30%	31.03.2023	2 577	1 847	Refinancování	- zástava obchodního podílu ve společnosti Black Pine s.r.o. - zástavní právo k pohledávkám klienta za bankou - zástavní právo k pohledávkám klienta za nájemci nebytových prostor - zástavní právo k nemovitostem - zástavní právo k právu na plnění ze záruky
Československá obchodní banka, a.s.	EUR	EURIBOR 3m + 2,30%	31.03.2023	8 836	5 890	Refinancování	- zástava obchodního podílu ve společnosti STARZONE a.s. - zástavní právo k pohledávkám klienta za bankou - zástavní právo k pohledávkám klienta za nájemci nebytových prostor - zástavní právo k nemovitostem - zástavní právo k cenným papírům – akcie Black Pine s.r.o. - zástavní právo k právu na plnění ze záruky
Československá obchodní banka, a.s.	EUR	EURIBOR 3m + 2,60%	31.03.2023	1 660	1 236	Akvizice	- zástava obchodního podílu ve společnosti STARZONE a.s. - zástavní právo k pohledávkám klienta za bankou
Československá obchodní banka, a.s.	EUR	EURIBOR 3m + 2,60%	31.03.2023	510	375	Akvizice	- zástava obchodního podílu ve společnosti Black Pine s.r.o. - zástavní právo k pohledávkám klienta za bankou
Československá obchodní banka, a.s.	EUR	EURIBOR 3m + 2,60%	31.03.2023	6 907	6 704	Refinancování	- zástavním právem na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem - zástavním právem na základě smlouvy o zastavení podílu - zástavním právem na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám z nájemného v Nemovitostech
Banka CREDITAS a.s.	CZK	5,1 % p.a.	31.05.2022	0	2 140	Refinancování	- zástavní právo k nemovitostem - zástavní právo k podílu RSRE, - zástavní právo k pohledávkám z účtu, - zástavní právo k pohledávkám SK Sigma z nájemní smlouvy, - vlastní blankosměnka, - podřízenost dluhů
UniCredit Leasing CZ, a.s.	CZK	4,99 % p.a.	25.11.2023	155	0	Provoz	- movitá věc
Československá obchodní banka, a.s.	EUR	EURIBOR 3m+ 2,1%	31.03.2023	11 067	0	Refinancování	- zástava nemovitostí - zástava pohledávek z účtu vedených u ČSOB - zástava pohledávek z nájemného - zástava obchodního podílu ve společnosti klienta
Ostatní	CZK	-	-	280	0	-	-
<b>Celkem krátkodobá část</b>				<b>31 992</b>	<b>18 192</b>		



## 6.20 Dluhopisy

Skupina v roce 2018 eviduje emitované dluhopisy prostřednictvím společností RSRE INVEST a.s. a REDSTONE INVEST a.s. V roce 2017 emitovala dluhopisy pouze společnost RSRE INVEST a.s.

### RSRE INVEST a.s.

Dne 30. listopadu 2017 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 20 000 tis. EUR, které jsou přijaty k obchodování na hlavním trhu Burzy cenných papírů v Praze, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 10 000 tis. EUR v prosinci 2017. V květnu 2018 došlo k prodeji dalších 5 000 tis. EUR dluhopisů. Emise dluhopisů je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady, spojené s emisí v hodnotě 1 007 tis. Kč, jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 5,32% p.a. Tyto dluhopisy jsou emitovány na dobu pěti let a jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 5% p.a.

Naběhlá hodnota dluhopisů vykázaná v dlouhodobých závazcích činí 384 913 tis. Kč k 31. 12. 2018, 254 873 tis. Kč k 31. 12. 2017.

Reálná hodnota dluhopisů k 31. 12. 2018 na základě provedeného výpočtu s použitím budoucích peněžních toků a přírážky za úvěrové riziko činí 387 419 tis. Kč, 254 302 tis. Kč k 31. 12. 2017.

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. 2018 ani 31. 12. 2017 neměla Společnost jiné finanční nástroje, u nichž by reálná hodnota neodpovídala jejich hodnotě účetní.

Krátkodobou část dluhopisů tvoří naběhlé nevyplacené úroky z dluhopisů.

### REDSTONE INVEST a.s.

Dne 10. prosince 2018 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 200 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 146 250 tis. CZK ve 2 tranších v roce 2018. Emise dluhopisů je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady, spojené s emisí v hodnotě 2 265 tis. Kč, jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 5,07% p.a. resp. 5,42 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž 2 000 kusů je úročných fixní úrokovou sazbou ve výši 4,7 % p.a., dalších 2 000 kusů ve výši 5,1 % p.a.

Naběhlá hodnota dluhopisů vykázaná v dlouhodobých závazcích činí k 31. 12. 2018 146 005 tis. Kč.

Reálná hodnota dluhopisů k 31. 12. 2018 na základě provedeného výpočtu s použitím budoucích peněžních toků a přírážky za úvěrové riziko činí 149 398 tis. Kč.

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. 2018 neměla Společnost jiné finanční nástroje, u nichž by reálná hodnota neodpovídala jejich hodnotě účetní.

Krátkodobou část dluhopisů tvoří naběhlé nevyplacené úroky z dluhopisů.

**6.21 Ostatní výpůjčky a závazky**

(údaje v tis. Kč)

Věřitel / titul	Měna	Úroková sazba	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2018	Zůstatek k 31.12.2017
<b>Dlouhodobá část</b>					
Danuše Klapková	CZK	5 % p.a.	31.12.2022	50 000	50 000
CZECHOSLOVAK GROUP a.s.	CZK	Neúročeno	30.09.2019	0	76 693
CZECHOSLOVAK GROUP a.s.	EUR	Neúročeno	30.09.2019	0	2 554
UNICAPITAL Finance a.s.	CZK	4,8% p.a.	22.12.2019	0	73 000
Ostatní závazky	CZK	Neúročeno	-	29 462	12 557
<b>Celkem dlouhodobá část</b>				<b>79 462</b>	<b>214 804</b>
<b>Krátkodobá část</b>					
INVESTIČNÍ LEASINGOVÁ, s.r.o.	CZK	6 % p.a.	31.01.2026	1 311	0
CZECHOSLOVAK GROUP a.s.	CZK	Neúročeno	30.09.2019	75 000	100 000
CZECHOSLOVAK GROUP a.s.	EUR	Neúročeno	30.09.2019	7 718	10 216
UNICAPITAL Finance a.s.	CZK	Neúročeno	30.9.2019	90 341	0
UNICAPITAL Finance a.s.	CZK	4,8% p.a.	22.12.2019	76 552	48
Ostatní závazky	CZK	Neúročeno	-	0	288
<b>Celkem krátkodobá část</b>				<b>250 922</b>	<b>110 552</b>

Ostatní závazky se týkají zejména dlouhodobých kaucí deponovaných u společnosti ve skupině, přijatých od nájemníků.

**6.22 Odložený daňový závazek**

Odložený daňový závazek lze analyzovat následovně:

(údaje v tis. Kč)

Titul	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Rozdíl mezi daňovou a účetní zůstatkovou hodnotou dlouhodobého majetku	-70 974	-48 300
Rezervy	0	1 204
<b>Celkem</b>	<b>-70 974</b>	<b>-47 096</b>
Sazba daně (v %)	19%	19%
<b>Odložený daňový závazek</b>	<b>-13 485</b>	<b>-8 948</b>

**6.23 Rezervy**

Skupina netvoří k 31.12.2018 žádnou rezervu. V roce 2017 skupina vykázala rezervy ve výši 5 337 tis. Kč a to z titulu rezervy na daň z příjmu. V roce 2018 skupina tuto rezervu nevytváří. Náklad na splatnou daň roku 2017 je vykázán oproti snížení hodnoty daňové pohledávky.

**6.24 Závazky z obchodních vztahů**

Skupina eviduje k 31.12.2018 krátkodobé závazky z obchodních vztahů po lhůtě splatnosti ve výši 1 788 tis. Kč, k 31.12.2017 ve výši 1 890 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.

**6.25 Transakce se spřízněnými stranami**

Během roku prováděla skupina v rámci běžného provozu transakce se spřízněnými stranami. Tyto transakce jsou popsány v bodě 6.14 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 zbývající dobu splatnosti finančních aktiv skupiny k 31. 12. 2018.

*(údaje v tis. Kč)*

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Zápůjčky poskytnuté	0	23 241	0	23 241
Hotovost a peníze na bankovních účtech	73 943	0	0	73 943
Pohledávky z obchodních vztahů	36 517	0	0	36 517
Ostatní aktiva	7 606	0	0	7 606
<b>Celkem</b>	<b>118 066</b>	<b>23 241</b>	<b>0</b>	<b>141 307</b>

Následující tabulka zobrazuje zbývající dobu splatnosti finančních aktiv skupiny k 31. 12. 2017.

*(údaje v tis. Kč)*

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Zápůjčky poskytnuté	0	15 768	0	15 768
Hotovost a peníze na bankovních účtech	94 319	0	0	94 319
Pohledávky z obchodních vztahů	20 197	0	0	20 197
Ostatní aktiva	6 261	0	0	6 261
<b>Celkem</b>	<b>120 777</b>	<b>15 768</b>	<b>0</b>	<b>136 545</b>

Vedení Společnosti nevidí riziko spojené s výše uvedenými finančními aktivy, zejména z toho titulu, že podstatnou část tvoří hotovost a peníze na bankovních účtech a půjčka vlastníkově skupiny.

**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 zbývající dobu splatnosti finančních pasiv Společnosti k 31. 12. 2018.

*(údaje v tis. Kč)*

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Ostatní výpůjčky	250 922	79 462	0	330 384
Bankovní úvěry	31 992	830 722	0	862 715
Dluhopisy	2 022	530 918	0	532 940
Závazky z obchodních vztahů	2 237	0	0	2 237
Ostatní pasiva	13 260	0	0	13 260
<b>Celkem</b>	<b>300 434</b>	<b>1 441 102</b>	<b>0</b>	<b>1 741 536</b>

Následující tabulka zobrazuje zbývajících dobu splatnosti finančních pasiv Společnosti k 31. 12. 2017.

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Výpůjčky ve skupině	840	0	0	840
Ostatní výpůjčky	110 552	214 804	0	325 357
Bankovní úvěry	18 192	526 444	0	544 636
Dluhopisy	1 064	254 873	0	255 937
Závazky z obchodních vztahů	16 320	0	0	16 320
Ostatní pasiva	5 107	0	0	5 107
<b>Celkem</b>	<b>152 075</b>	<b>996 122</b>	<b>0</b>	<b>1 148 197</b>

### Měnové riziko

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

Tabulka níže zobrazuje měnovou pozici Společnosti podle zahraničních měn, ve kterých Společnost provádí jednotlivé transakce k 31. 12. 2018.

(údaje v tis. Kč)

Finanční nástroj / měna	Peníze na bankovních účtech	Ostatní aktiva	Bankovní úvěry	Dluhopisy
EUR	42 681	607	486 408	385 026

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 2018 analýza indikuje celkový dopad fluktuace zahraničních měnových kurzů na výsledek hospodaření na +/- 18,03 % a na vlastní kapitál na +/- 8,98 %.

Tabulka níže zobrazuje měnovou pozici Společnosti podle zahraničních měn, ve kterých Společnost provádí jednotlivé transakce k 31. 12. 2017.

(údaje v tis. Kč)

Finanční nástroj / měna	Peníze na bankovních účtech	Ostatní výpůjčky	Bankovní úvěry	Dluhopisy
EUR	49 197	12 770	499 422	255 937

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 2017 analýza indikuje celkový dopad fluktuace zahraničních měnových kurzů na výsledek hospodaření na +/-54,19 % a na vlastní kapitál na +/- 15,35 %.

**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	31.12.2018	31.12.2017
<b>Fixní</b>			
	5,1 % p.a.	47 565	45 215
	4,99 % p.a.	843	0
<b>Variabilní</b>			
	EURIBOR 3m	760 703	499 422
	PRIBOR 1Y	52 500	0
<b>Celkem</b>		<b>861 611</b>	<b>544 637</b>

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.

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. 2018 +/- 1,43 % a na vlastní kapitál +/-0,71 %.

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. 2017 +/- 3,76 % a na vlastní kapitál +/-1,07 %.

**8 PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A SOUDNÍ SPORY**

Skupina neeviduje žádné podmíněné závazky ani soudní spory.

**9 UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ**

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným následným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku skupiny.

**10 SCHVÁLENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla schválena představenstvem ke zveřejnění dne 2. července 2019.

## **6. Individuální účetní závěrka za rok 2018**

## INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2018

**Název společnosti:** REDSTONE REAL ESTATE, a.s.  
**Sídlo:** tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc  
**Právní forma:** akciová společnost  
**IČO:** 041 37 582

### Součástí účetní závěrky:

Výkaz zisku a ztráty

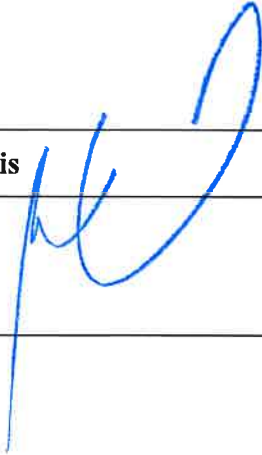
Rozvaha

Výkaz změn vlastního kapitálu

Výkaz o peněžních tocích

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 2. července 2019.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Richard Morávek Člen představenstva	

**REDSTONE REAL ESTATE, a.s.**

IFRS-EU účetní závěrka  
sestavená k 31. 12. 2018



## OBSAH

1	VŠEOBECNÉ INFORMACE .....	7
2	APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) PŘIJATÝCH PRO POUŽITÍ V EU .....	9
3	DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA .....	11
4	DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH.....	14
5	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZŮM .....	15
6	RIZIKA SPOJENÁ S ÚČETNÍ ZÁVĚRKOU .....	18
7	PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A SOUDNÍ SPORY .....	20
8	UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ .....	20
9	SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	20

**Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku za období končící 31. prosince 2018**

	<b>Bod</b>	<b>31.12.2018</b> v tis. Kč	<b>31.12.2017</b> v tis. Kč
Výnosové úroky	5.1	24 087	9 497
Nákladové úroky	5.2	-28 200	-9 428
<b>Čistý úrokový zisk</b>		<b>-4 114</b>	<b>69</b>
Výnosy z prodeje podílů	5.3	0	131 148
Mzdové náklady		-5 774	-2 998
Výnosy ze služeb		2 849	2 560
Služby		-5 397	-3 228
Ostatní provozní výnosy/náklady		-1 239	-1 194
Ostatní finanční výnosy/náklady		-1 909	3 854
<b>ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM</b>		<b>-15 584</b>	<b>130 211</b>
Daň z příjmů	5.4	3 422	-73
<b>ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ PO ZDANĚNÍ CELKEM</b>		<b>-12 162</b>	<b>130 138</b>

Výkaz o finanční pozici k 31. prosinci 2018

<b>Výkaz o finanční pozici k 31. prosinci 2018</b>	<b>Bod</b>	<b>31.12.2018</b> v tis. Kč	<b>31.12.2017</b> v tis. Kč
<b><u>Aktiva</u></b>			
Podíly	5.5	179 581	57 990
Zápůjčky ve skupině - dlouhodobá část	5.6	545 718	221 158
Odložená daňová pohledávka		3 437	0
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>728 736</b>	<b>279 148</b>
Hotovost a peníze na bankovních účtech	5.7	6 624	50 085
Zápůjčky ve skupině - krátkodobá část	5.6	18 934	104 212
Pohledávky z obchodních vztahů ve skupině		7 568	3 041
Ostatní aktiva		7 220	5 815
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>40 346</b>	<b>163 153</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>769 082</b>	<b>442 301</b>
<b><u>Vlastní kapitál a závazky</u></b>			
Základní kapitál	5.8	2 000	2 000
Kapitálové fondy	5.8	-2 357	0
Neuhrazená ztráta	5.8	127 410	-357
Úplný výsledek za období	5.8	-12 162	130 138
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>111 891</b>	<b>131 781</b>
Bankovní úvěry - dlouhodobá část	5.9	843	0
Výpůjčky ve skupině - dlouhodobá část	5.10	489 282	255 400
Ostatní výpůjčky - dlouhodobá část	5.11	50 000	50 000
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>540 126</b>	<b>305 400</b>
Výpůjčky ve skupině - krátkodobá část	5.10	21 213	3 228
Ostatní výpůjčky - krátkodobá část	5.11	90 341	635
Ostatní pasiva		2 511	1 257
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>114 065</b>	<b>5 120</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>769 082</b>	<b>442 301</b>

**Výkaz změn vlastního kapitálu za období končící 31. prosince 2018**

	Vlastní kapitál	Kapitálové fondy	Neuhrazená ztráta	Úplný výsledek za období	Celkem
<b>01.01.2017</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>-374</b>	<b>17</b>	<b>1 643</b>
Úplný výsledek za období	0	0	0	130 138	130 138
Převod do nerozdělené ztráty	0	0	17	-17	0
<b>01.01.2018</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>-357</b>	<b>130 138</b>	<b>128 973</b>
Úplný výsledek za období	0	0	0	-12 162	-12 162
Převod do nerozdělené ztráty	0	0	130 138	-130 138	0
Ostatní	0	-2 357	-2 371	0	-4 728
<b>31.12.2018</b>	<b>2 000</b>	<b>-2 357</b>	<b>127 410</b>	<b>-12 162</b>	<b>114 891</b>

**Výkaz o peněžních tocích za období končící 31. prosince 2018**

Peněžní toky z provozní činnosti	Období končící 31.12.2018	Období končící 31.12.2017
<b>Zisk/Ztráta za rok</b>	<b>-12 162</b>	<b>130 138</b>
Úpravy:		
Daň z příjmů vykázaná v hospodářském výsledku	-3 422	73
Odpisy a amortizace dlouhodobých aktiv	149	155
Kurzový (zisk)/ztráta, netto	1 899	-4 120
Ostatní nepeněžní operace	1 941	3 795
Změny pracovního kapitálu:		
Změna stavu pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	-4 527	-3 101
Změna stavu ostatních aktiv	-1 407	-3 019
Změna stavu závazků z obchodního styku a jiných závazků	0	190
Změna stavu ostatních závazků	1 254	1 050
<b>Peněžní toky vytvořené z provozních operací</b>	<b>-16 463</b>	<b>125 161</b>
Zaplacená daň z příjmů	33	-82
<b>Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti</b>	<b>-16 430</b>	<b>125 079</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>		
Poskytnuté zápůjčky	-434 588	-196 176
Příjmy ze splátek úvěrů poskytnutých spřízněným stranám	192 858	5 930
Přijaté úroky	24 087	-9 498
Výdaje za nabytí pozemků, budov a zařízení	-1 720	-2 206
Pořízení podílů	-124 399	-57 190
<b>Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti</b>	<b>-343 952</b>	<b>-259 140</b>
<b>Peněžní toky z financování</b>		
Příjmy z výpůjček a úvěrů	489 973	277 577
Splátky výpůjček a úvěrů	-144 852	-110 442
Zaplacené úroky	-28 200	9 429
<b>Čisté peněžní prostředky použité v rámci financování</b>	<b>316 921</b>	<b>176 564</b>
Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-43 461	42 503
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období</b>	<b>50 085</b>	<b>7 582</b>
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období</b>	<b>6 624</b>	<b>50 085</b>

## Komentář k účetním výkazům za období končící 31. prosince 2018

### 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. Svobody 956/31, 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 2018 – 31. prosince 2018

Srovnatelné účetní období:

1. ledna 2017 – 31. prosince 2017

#### Vlastníci společnosti

Jediný akcionář k 31. prosinci 2018 je:

Richard Morávek 100,0 %

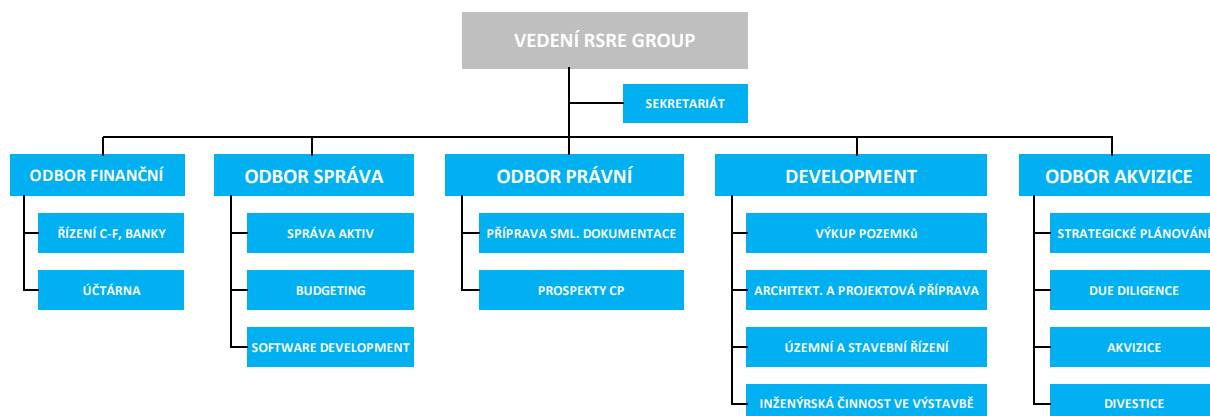
#### Orgány společnosti

Členem představenstva společnosti k 31. prosinci 2018 je Richard Morávek, datum vzniku členství 3. června 2015. Společnost zastupuje člen představenstva.

Členem dozorčí rady společnosti k 31. prosinci 2018 je Helena Morávková, datum vzniku členství 23. února 2017.

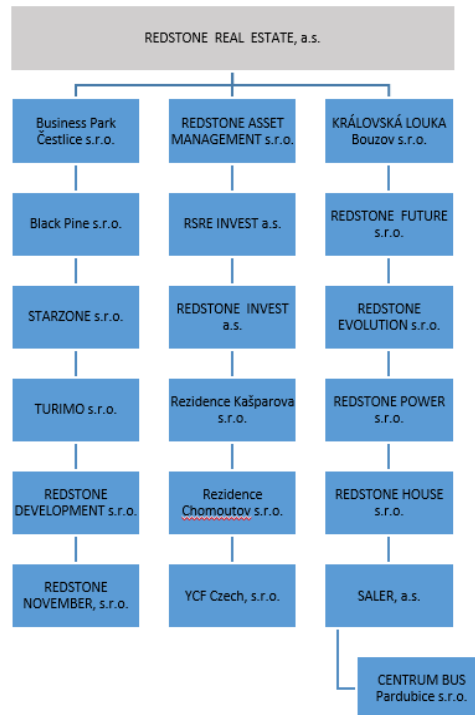
#### Organizační struktura

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



**Informace o skupině**

Společnost má k 31. prosinci 2018 vlastnické podíly v následujících společnostech:



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

### 2.1 Prvotní aplikace nových standardů, úprav stávajících standardů a interpretací, které jsou v účinnosti v běžném období

V běžném období Společnost poprvé použila následující nové standardy, úpravy stávajících standardů a novou interpretaci vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (rada IASB) a přijaté pro použití v EU, které jsou povinné účinné v Evropské unii pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo po tomto datu:

- **IFRS 15** *Výnosy ze smluv se zákazníky*
- **Úpravy IFRS 2** *Klasifikace a oceňování transakcí s úhradou vázanou na akcie*
- **Úpravy IFRS 4** *Aplikace IFRS 9 Finanční nástroje s IFRS 4 Pojistné smlouvy*
- **Úpravy IAS 40** *Přeúčtování investic do nemovitostí*
- **Roční zdokonalení IFRS** (cyklus 2014-2016): Úpravy IAS 28
- **IFRIC 22** *Cizoměnové transakce a zálohová plnění*

Zahájení dodržování těchto nových standardů, úprav stávajících standardů a nové interpretace nevedlo k žádným změnám účetních pravidel společnosti.

Společnost se rozhodla aplikovat standard **IFRS 9** *Finanční nástroje*, přijatý EU dne 22. listopadu 2016 a účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo po tomto datu, již v účetním období začínajícím 1. ledna 2016.

### 2.2 Standardy, úpravy stávajících standardů a interpretace 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 nové standardy, úpravy stávajících standardů a nová interpretace, které nebyly v roce 2018 ještě v účinnosti, a společnost je při sestavení této účetní závěrky nepoužila:

- **IFRS 16** *Leasingy* (účinný v EU pro roční období počínající dne 1. ledna 2019 či po tomto datu),
- **Úpravy standardu IFRS 9** *Prvek předčasného splacení s negativní kompenzací* (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo po tomto datu),
- **Úpravy standardu IAS 19** *Změna, krácení nebo vypořádání plánu* (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo po tomto datu),
- **Úpravy standardu IAS 28** *Dlouhodobé účasti v přidružených a společných podnicích* (účinné pro roční období počínající dne 1. ledna 2019 či po tomto datu),
- **Roční zdokonalení IFRS** (cyklus 2015 – 2017) vyplývající z projektu ročního zdokonalení IFRS (IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 a IAS 23), jejichž cílem je odstranit nesrovnalosti mezi jednotlivými standardy a vyjasnit jejich znění (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo po tomto datu),
- **IFRIC 23** *Nejistota týkající se daní z příjmů* (účinný pro roční období počínající dne 1. ledna 2019 či po tomto datu).

Společnost se rozhodla neaplikovat tyto standardy, novelizace a interpretace před datem jejich účinnosti. Dle odhadů účetní jednotky nebude mít jeho dodržování v období, kdy bude použit poprvé, významný dopad na účetní závěrku společnosti.



### 2.3 Nové standardy, úpravy stávajících standardů a interpretace 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 standardy, úpravy stávajících standardů a interpretace, které nebyly k datu schválení účetní závěrky schváleny k používání v EU (data účinnosti uvedena níže jsou pro IFRS vydané radou IASB):

- **IFRS 14** *Časové rozlišení při cenové regulaci* (účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo po tomto datu) - Evropská komise se rozhodla nezahajovat schvalovací proces tohoto prozatímního standardu a počkat na finální standard,
- **IFRS 17** *Pojistné smlouvy* (účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2021 nebo po tomto datu),
- **Úpravy standardu IFRS 3** *Definice podniku* (účinné pro podnikové kombinace s datem akvizice na nebo po začátku prvního ročního účetního období začínajícího 1. ledna 2020 nebo po tomto datu a pro nabytí aktiv, k nimž dojde na nebo po začátku tohoto období),
- **Úpravy standardů IFRS 10 a IAS 28** *Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a přidruženým nebo společným podnikem* (zatím není stanoveno datum účinnosti),
- **Úpravy standardů IAS 1 a IAS 8** *Definice pojmu významný* (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2020 nebo později),
- **Úpravy odkazů na Koncepční rámec IFRS** (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2020 nebo po tomto datu).

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

Pro oblast zajišťovacího účetnictví uplatňovaného u portfolia finančních aktiv a závazků, jehož zásady Evropská unie dosud neschválila, nejsou zatím schválena žádná nařízení.

### 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. 2018 do 31. 12. 2018, 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 Výhodiska sestavování účetní závěrky

Účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen kromě některých budov a 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 IAS 17 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.

V dalším textu jsou uvedena základní účetní pravidla.

#### 3.3 Účtování výnosů

Společnost rozeznává následující typy výnosů:

##### 1. Výnosové úroky

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

## 2. Poskytování služeb a pronájmu

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

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

## 3. Licenční poplatky

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

## 4. Prodej podílů

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

### 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 3.6).

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

### 3.5 Daně

#### *Splatná daň*

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

#### *Odložená daň*

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

vzniká z prvotního vykázání aktiv či závazků v rámci transakce, která neovlivňuje zdanitelný ani účetní zisk.

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

### 3.6 Podíly 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 vykázán v položce Kapitálové fondy ve Výkazu změn vlastního kapitálu.

### 3.7 Finanční nástroje

#### *Úvěry a pohledávky (zápůjčky a výpůjčky)*

Úvěry a pohledávky jsou drženy v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkasovat smluvní peněžní toky, a u nichž vznikají na základě smluvních podmínek peněžní toky, které jsou výhradně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny. Tyto úvěry a pohledávky budou prvotně vykázány v reálné hodnotě a následně oceňovány naběhlou hodnotou za použití metody efektivní úrokové míry po odečtení ztrát ze snížení hodnoty.

Pro výpočet znehodnocení úvěrů a pohledávek společnost používá model očekávaných ztrát.

Společnost klasifikuje tu část dlouhodobých úvěrů, jejíž doba splatnosti je vzhledem k datu výkazu o finanční situaci kratší než jeden rok, jako krátkodobou.

### 3.8 Spřízněné strany

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

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

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

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

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

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

(VIII) Účetní jednotka nebo jakýkoliv člen skupiny, které je součástí, poskytuje služby klíčového člena vedení účetní 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 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. 2018	Hodnota k 31. 12. 2017
Společnosti ve skupině	23 199	5 786
Společnosti mimo skupinu	888	3 711
<b>Celkem</b>	<b>24 087</b>	<b>9 497</b>

**5.2 Nákladové úroky**

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Hodnota k 31. 12. 2018	Hodnota k 31. 12. 2017
Společnosti ve skupině	-25 700	-5 236
Společnosti mimo skupinu	-2 500	-4 192
<b>Celkem</b>	<b>-28 200</b>	<b>-9 428</b>

**5.3 Výnosy z prodeje podílů**

V roce 2018 nedošlo k prodeji žádného obchodního podílu. V roce 2017 byla dne 10. února 2017 podepsána smlouva o převodu podílu Stodůlky Property Park s.r.o. za cenu 131 548 tis. Kč. Pořizovací cena prodaného podílu byla ve výši 400 tis. Kč. Ke změně kontroly došlo k 30. dubnu 2017.

**5.4 Daň z příjmu**

Daň z příjmu lze analyzovat následovně:

(údaje v tis. Kč)

	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Ztráta (-) / Zisk (+) před zdaněním	-15 584	130 211
Daň při lokální sazbě daně z příjmů ve výši 19 %	0	24 740
Daňový dopad nákladů/výnosů, které nejsou daňově uznatelné	0	-24 667
Ostatní úpravy	15	0
Odložená daň	-3 437	0
<b>Celkem daň z příjmů</b>	<b>-3 422</b>	<b>73</b>

Příčemž odložená daň je stanovena následovně:

(údaje v tis. Kč)

Titul pro odloženou daň	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Zůstatková cena dlouhodobého majetku	-38	0
Nevyplacené úroky	119	0
Daňová ztráta minulých let	3 356	0
<b>Odložená daňová pohledávka</b>	<b>3 437</b>	<b>0</b>

K 31. prosinci 2017 neevidovala společnost žádný titul pro odloženou daň. K 31. prosinci 2018 společnost vykazuje odloženou daňovou pohledávku, přičemž vedení společnosti předpokládá budoucí využití této pohledávky.

## 5.5 Podíly ve skupině

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Hodnota k 31. 12. 2018	Hodnota k 31. 12. 2017
REDSTONE ASSET MANAGEMENT s.r.o.	55	55
REZIDENCE KAŠPAROVA s.r.o.	68	68
TURIMO s.r.o.	51 258	53 615
BLACK PINE s.r.o.	42	42
STARZONE s.r.o.	42	42
RSRE INVEST a.s.	2 000	2 000
REDSTONE NOVEMBER s.r.o.	42	42
SALER a.s.	120 542	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	0
REDSTONE DEVELOPMENT s.r.o.	10	0
Business Park Čestlice s.r.o.	3 388	0
REDSTONE HOUSE s.r.o.	10	0
REDSTONE POWER s.r.o.	10	0
REDSTONE EVOLUTION s.r.o.	10	0
KRÁLOVSKÁ LOUKA BOUZOV s.r.o.	10	0
<b>Celkem</b>	<b>179 581</b>	<b>57 990</b>

Podíl ve společnosti SALER a.s. byl v loňském roce prezentován jako podíl ve společnosti ZWN Czech, s.r.o. K 1. 1. 2018 došlo k fúzi mezi společnostmi ZWN Czech, s.r.o. a společností SALER a.s. (nástupnická společnost).

Společnost REDSTONE REAL ESTATE, a.s. v roce 2018 poskytla příplatek mimo základní kapitál ve výši 120 500 CZK společnosti SALER a.s.

Společnost vlastní ve všech výše uvedených společnostech 100% podíl.

## 5.6 Zápůjčky ve skupině

(údaje v tis. Kč)

Společnost / Fyzická osoba	Měna	Úroková sazba	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2018	Zůstatek k 31.12.2017
<b>Dlouhodobá část</b>					
RSRE INVEST a.s.	CZK	6 % p.a.	31.12.2022	56 000	62 000
RSRE INVEST a.s. - postoupená pohledávka	CZK	6 % p.a.	29.11.2022	100 000	0
Richard Morávek	CZK	6 % p.a.	06.01.2026	23 249	15 184
REZIDENCE KAŠPAROVA s.r.o.	CZK	6 % p.a.	31.12.2022	22 856	20 714
TURIMO s.r.o.	EUR	6 % p.a.	07.03.2027	47 194	44 707
SALER a.s.	CZK	6 % p.a.	31.12.2022	59 360	77 000
Business Park Čestlice s.r.o.	EUR	6 % p.a.	31.05.2023	174 298	0
REDSTONE NOVEMBER s.r.o.	CZK	6 % p.a.	31.12.2022	24 155	5
REZIDENCE CHOMOUTOV s.r.o.	CZK	6 % p.a.	31.12.2021	31 792	0
STARZONE s.r.o.	EUR	6 % p.a.	31.12.2022	4 579	465
BLACK PINE s.r.o.	EUR	6 % p.a.	31.12.2022	1 060	1 068
Ostatní	CZK	6 % p.a.	31.12.2022	53	17
Ostatní	CZK	6 % p.a.	31.12.2023	1 130	0,00
<b>Celkem dlouhodobá část</b>				<b>545 718</b>	<b>221 158</b>

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

### 5.7 Hotovost a peníze na bankovních účtech

(údaje v tis. Kč)

	Zůstatek k 31. 12. 2018	Zůstatek k 31. 12. 2017
Pokladní hotovost, ceniny a peníze na cestě	1	1
Účty v bankách	6 623	50 084
<b>Celkem</b>	<b>6 624</b>	<b>50 085</b>

### 5.8 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.

### 5.9 Bankovní úvěry

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Měna	Datum splatnosti	Hodnota k 31. 12. 2018	Hodnota k 31. 12. 2017	Forma zajištění
<b>Dlouhodobá část</b>					
UniCredit Leasing CZ, a.s.	CZK	25.11.2023	843	0	osobní automobil

### 5.10 Výpůjčky ve skupině

(údaje v tis. Kč)

Společnost / Fyzická osoba	Měna	Úroková sazba	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2018	Zůstatek k 31.12.2017
<b>Dlouhodobá část</b>					
RSRE INVEST a.s.	EUR	6 % p.a.	31.12.2022	-257 250	-255 400
RSRE INVEST a.s.	EUR	6 % p.a.	31.05.2023	-112 032	
REDSTONE INVEST a.s.	CZK	6 % p.a.	31.12.2023	-120 000	
<b>Celkem dlouhodobá část</b>				<b>-489 282</b>	<b>-255 400</b>

Krátkodobou část výpůjček ve skupině tvoří zejména úroky k výpůjčkám uvedeným v tabulce výše.

### 5.11 Ostatní výpůjčky

(údaje v tis. Kč)

Společnost / Fyzická osoba	Měna	Úroková sazba	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2018	Zůstatek k 31.12.2017
<b>Dlouhodobá část</b>					
Danuše Klapková	CZK	5 % p.a.	31.12.2022	50 000	50 000
<b>Celkem dlouhodobá část</b>				<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Krátkodobá část</b>					
UNICAPITAL a.s.	CZK	5 % p.a.	20.08.2019	90 341	0
Danuše Klapková - úrok	CZK	5 % p.a.	31.12.2022	0	635
<b>Celkem krátkodobá část</b>				<b>90 341</b>	<b>635</b>

Ostatní krátkodobou část výpůjček ve skupině tvoří zejména 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 zbývající dobu splatnosti finančních aktiv Společnosti k 31. 12. 2018.

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Zápůjčky ve skupině	18 934	475 283	70 435	564 652
Hotovost a peníze na bankovních účtech	6 624	0	0	6 624
Pohledávky z obchodních vztahů ve skupině	7 568	0	0	7 568
Ostatní aktiva	7 221	0	0	7 221
<b>Celkem</b>	<b>40 346</b>	<b>475 283</b>	<b>70 435</b>	<b>586 064</b>

Následující tabulka zobrazuje zbývající dobu splatnosti finančních aktiv Společnosti k 31. 12. 2017.

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Zápůjčky ve skupině	104 212	161 267	59 891	325 370
Hotovost a peníze na bankovních účtech	50 085	0	0	50 085
Pohledávky z obchodních vztahů ve skupině	3 041	0	0	3 041
Ostatní aktiva	5 815	0	0	5 815
<b>Celkem</b>	<b>163 153</b>	<b>161 267</b>	<b>59 891</b>	<b>384 311</b>

Vedení Společnosti nevidí riziko spojené s výše uvedenými finančními aktivy, zejména z toho titulu, že podstatnou část tvoří hotovost a peníze na bankovních účtech a půjčka vlastníkoví skupiny a dceřiným společnostem.

**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 zbývající dobu splatnosti finančních pasiv Společnosti k 31. 12. 2018.

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Výpůjčky ve skupině	21 213	490 126	0	511 339
Ostatní výpůjčky	90 341	50 000	0	140 341
Ostatní pasiva	2 511	0	0	2 511
<b>Celkem</b>	<b>114 065</b>	<b>540 126</b>	<b>0</b>	<b>654 191</b>

Následující tabulka zobrazuje zbývající dobu splatnosti finančních pasiv Společnosti k 31. 12. 2017.

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Bankovní úvěry	3 228	255 400	0	258 628
Výpůjčky ve skupině	635	50 000	0	50 635
Ostatní výpůjčky	1 257	0	0	1 257
<b>Celkem</b>	<b>5 120</b>	<b>305 400</b>	<b>0</b>	<b>310 520</b>

### Měnové riziko

Skupina realizuje většinu svých transakcí v českých korunách a není tedy vystavena významnému měnovému riziku. Výjimkou jsou některé zápůjčky ve skupině, jeden bankovní účet a některé výpůjčky ve skupině, které jsou poskytnuty v EUR.

Tabulka níže zobrazuje měnovou pozici Společnosti podle zahraničních měn, ve kterých Společnost provádí jednotlivé transakce k 31. 12. 2018.

(údaje v tis. Kč)

Finanční nástroj / měna	Zápůjčky ve skupině	Peníze na bankovních účtech	Výpůjčky ve skupině
EUR	222 509	265	-369 282

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 2018 analýza indikuje celkový dopad fluktuace zahraničních měnových kurzů na výsledek hospodaření na +/- 48,70 % a na vlastní kapitál na +/- 5,16 %.

Tabulka níže zobrazuje měnovou pozici Společnosti podle zahraničních měn, ve kterých Společnost provádí jednotlivé transakce k 31. 12. 2017.

(údaje v tis. Kč)

Finanční nástroj / měna	Zápůjčky ve skupině	Peníze na bankovních účtech	Výpůjčky ve skupině
EUR	48 336	28 663	-256 450

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 2017 analýza indikuje celkový dopad fluktuace zahraničních měnových kurzů na výsledek hospodaření na +/-5,59 % a na vlastní kapitál na +/- 5,52 %.

### 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 neviduje žádné podmíněné závazky ani soudní spory.

## **8    UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ**

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným následným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku společnosti.

## **9    SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem ke zveřejnění dne 2. července 2019.

**7. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou  
a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními ovládanými  
stejnou ovládající osobou za rok 2018**

# ZPRÁVA O VZTAZÍCH

ZA ROK 2018

Společnosti **REDSTONE REAL ESTATE a.s.**

IČO: 041 37 582

Představenstvo společnosti **REDSTONE REAL ESTATE a.s.** se sídlem tř. Svobody 956/31, 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 31.12.2018 („**Rozhodné období**“).

## 1. Struktura vztahů

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

Ovládající osobou společnosti **REDSTONE REAL ESTATE a.s.** je jediný akcionář:

A. **Richard Morávek**, dat. nar. 26.března 1970, bytem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc

Osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (A.) se pro účely **Zprávy o vztazích** rozumí:

- **REDSTONE INVEST a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČO: 06671691
- **RSRE INVEST a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČO: 06334989
- **REDSTONE DEVELOPMENT s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČO: 06821189
- **REDSTONE ASSET MANAGMENT s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČO: 05629357
- **TURIMO s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČO: 24690317
- **Business Park Čestlice s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČO: 28219635
- **REDSTONE NOVEMBER s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČO: 06298397

- **Rezidence Chomoutov s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČO: 06298389
- **YCF CZECH s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČO: 05628199
- **Black Pine s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČO: 05865816
- **Rezidence Kašparova s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČO: 05866049
- **SALER a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČO: 26031281
- **CENTRUM BUS Pardubice s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČO: 04616375
- **STARZONE s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČO: 05866065
- **REDSTONE POWER s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČO: 07436271
- **Královská louka Bouzov s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČO: 07513810
- **REDSTONE FUTURE s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČO: 06820964
- **REDSTONE POWER s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČO: 07436271
- **REDSTONE HOUSE s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČO: 07436394
- **REDSTONE EVOLUTION s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČO: 07436611
- **TRŽNICE HOPA, spol. s r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČO: 27940713
- **MANTHELLAN a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČO: 28205618
- **Rezidence Šantovka s.r.o.**, se sídlem Praha 1, Washingtonova 1624/5, PSČ 110 00, IČO: 24742945
- **Galerie Šantovka s.r.o.**, se sídlem Praha 1, Washingtonova 1624/5, PSČ 110 00, IČO: 24755664
- **Office Park Šantovka s.r.o.**, se sídlem Praha 1, Washingtonova 1624/5, PSČ 110 00, IČO: 24751961
- **PXT Czech, a.s.**, se sídlem Praha 1, Washingtonova 1624/5, PSČ 110 00, IČO: 29131812
- **PQW Czech, a.s.**, se sídlem Praha 1, Washingtonova 1624/5, PSČ 110 00, IČO: 01637436
- **ZENMEX Olomouc s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČO: 28581997
- **SMC DEVELOPMENT a.s.**, se sídlem Praha 1, Washingtonova 1624/5, PSČ 110 00, IČO: 27956768

- **GŠ PROPERTY MANAGMENT s.r.o.**
- **RedFleck s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČO: 01796119
- **OBCHODNÍ CENTRUM OLOMOUC a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČO:25526758
- **GASTROLAND RESTAURANTS s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČO: 28585836

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

## **2. Úloha Společnosti v rámci Skupiny**

Společnost je zřízena za účelem řízení a poskytování financování projektů realizovaných firmami **Skupiny**.

## **3. Způsob a prostředky ovládní**

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

## **4. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky.**

### **K 31.12.2018 společnost provedla následující transakce v rámci skupiny:**

- A. Výnosové úroky z výpůjček vůči společnostem ve skupině ve výši 23 199 tis. Kč.
- B. Nákladové úroky ze zápůjček vůči společnostem ve skupině ve výši 25 700 tis. Kč.

C. Dlouhodobé zápůjčky vůči společnostem ve skupině v celkové výši 545 710 tis. Kč.

(Údaje v tis. Kč)

Společnost / Fyzická osoba	Zůstatek k 31.12.2018
<b>Dlouhodobá část</b>	
RSRE INVEST a.s.	56 000
RSRE INVEST a.s. - postoupená pohledávka	100 000
Richard Morávek	23 241
REZIDENCE KAŠPAROVA s.r.o.	22 856
TURIMO s.r.o.	47 194
SALER a.s.	59 360
Business Park Čestlice s.r.o.	174 298
REDSTONE NOVEMBER s.r.o.	24 155
REZIDENCE CHOMOUTOV s.r.o.	31 792
STARZONE s.r.o.	4 579
BLACK PINE s.r.o.	1 060
Ostatní	1 175
<b>Celkem dlouhodobá část</b>	<b>545 718</b>

D. Krátkodobé zápůjčky vůči společnostem ve skupině v celkové výši 18 943 tis. Kč.

E. Dlouhodobé výpůjčky vůči společnostem ve skupině v celkové výši 489 282 tis. Kč.

(Údaje v tis. Kč)

Společnost / Fyzická osoba	Zůstatek k 31.12.2018
<b>Dlouhodobá část</b>	
RSRE INVEST a.s.	-257 250
RSRE INVEST a.s.	-112 032
REDSTONE INVEST a.s.	-120 000
<b>Celkem dlouhodobá část</b>	<b>-489 282</b>

F. Krátkodobé výpůjčky vůči společnostem ve skupině v celkové výši 21 213 tis. Kč.



## 5. Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny

SMLUVNÍ PARTNEŘI	DRUH SMLOUVY	UZAVŘENO	SPLATNOST
RS Asset Management	Smlouva o podnájmu	30.3.2017	Doba neurčitá
ZENMEX Olomouc s.r.o.	Smlouva o podnájmu	30.10.2015	Doba neurčitá
ZENMEX Olomouc s.r.o.	Smlouva o vedení účetnictví	26.11.2015	Doba neurčitá
RSRE INVEST a.s.	Smlouva o zápůjčce	07.12.2017	Do 31.12.2022
RSRE INVEST a.s.	Smlouva o výpůjčce	09.8.2017	Do 31.12.2022
RSRE INVEST a.s.	Smlouva o výpůjčce	6.11.2017	Do 31.12.2023
Richard Morávek	Smlouva o zápůjčce	10.3.2017	Do 6.1.2026
ZWN Czech s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	20.12.2017	Do 31.12.2022
REZIDENCE KAŠPAROVA s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	11.5.2017	Do 31.12.2022
TURIMO a.s.	Smlouva o zápůjčce	8.3.2017	Do 8.3.2027
Business Park Čestlice s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	31.5.2018	Do 31.05.2023
REDSTONE NOVEMBER s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	4.9.2018	Do 31.12.2022
REZIDENCE CHOMOUTOV s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	21.8.2018	Do 31.12.2021
STARZONE s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	11.12.2017	Do 31.12.2022
BLACK PINE s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	11.12.2017	Do 31.12.2022

## 6. Vyhodnocení újmy a jejího vyrovnání

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

## 7. Vyhodnocení výhod a nevýhod vztahů v rámci Skupiny

Účast ve skupině je pro Společnost především výhodou, neboť:

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

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

V Olomouci dne 29. 3.2019

.....  
Richard Morávek – člen představenstva