

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

za rok 2020

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 společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2020
3. Zpráva představenstva za rok 2020
4. Zpráva nezávislého auditora za rok 2020
5. Konsolidovaná účetní závěrka za rok 2020 dle IFRS-EU
6. Individuální účetní závěrka za rok 2020 dle IFRS-EU
7. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními ovládanými osobami stejnou ovládající osobou za rok 2020

1. Základní informace o obchodní společnosti:

Obchodní firma: **REDSTONE REAL ESTATE, a.s.** (dále jen **Společnost**)

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: 03. června 2015 (dále jen **Společnost** nebo **Mateřská společnost**)

Skupina REDSTONE znamená společnosti spadající pod Mateřskou společnost včetně **Mateřské společnosti**.

Společnost byla založena dne 18. května 2015 zakladatelskou listinou (NZ 217/2015) podle práva České republiky jako akciová společnost pod obchodní firmou REDSTONE INVEST a.s. Ke vzniku **Společnosti** došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě pod spis. značkou B 10698 dne 03. června 2015

Společnost v roce 2020 vzhledem k předmětu své činnosti nevykazovala žádnou aktivitu v oblasti výzkumu a vývoje.

Společnost v roce 2020 vzhledem k předmětu své činnosti, nevykazovala žádnou aktivitu v oblasti ochrany životního prostředí.

Společnost v roce 2020 neměla žádné zaměstnance a stejně tak neměla ani žádnou pobočku nebo jinou část v zahraničí.

Společnost získala v roce 2020 společnost **Nová Velkomoravská a.s.**, což je projekt výstavby nové obytné městské části města Olomouce, včetně realizací komerčních nemovitostí, ale i sportovních a školských zařízení.

V souvislosti s virovým onemocněním COVID-19 a jeho šířením po území celé České republiky vedení **Mateřské společnosti** a celé **Skupiny** realizuje nezbytná opatření, aby minimalizovalo riziko nákazy svých zaměstnanců. K tomu vedení **Mateřské společnosti** vydalo řadu bezpečnostních opatření, která jsou v souladu s nařízeními vlády České republiky. Management **Mateřské společnosti** je stále v procesu vyhodnocování a odhalování kvantitativních a kvalitativních dopadů na finanční pozici a budoucí výsledky **Mateřské společnosti** a jejich dceřiných společností. **Mateřská společnost** bude nadále pečlivě sledovat aktuální vývoj a bude operativně reagovat, aby ochránila zdraví svých zaměstnanců a minimalizovala dopad na hospodaření celé **Skupiny**. **Mateřská společnost** k datu vydání této výroční zprávy není schopna spolehlivě odhadnout celkový dopad pandemie COVID-19 na podnikání **Mateřské společnosti** a celé **Skupiny**, neboť situace se vyvíjí a mění každým dnem a **Mateřské společnosti** nejsou známa budoucí další restriktivní opatření vlády, případně opakovaná vyhlášení nouzového stavu, jež mohou mít významný dopad na podnikání **Mateřské společnosti** a celé **Skupiny**.

I přes nejistoty související se šířením virové choroby COVID-19 se vedení **Mateřské společnosti** a celé **Skupiny** na základě vyhodnocení všech aktuálně dostupných informací domnívá, že předpoklad nepřetržitého trvání **Mateřské společnosti** a celé **Skupiny** není ohrožen, a tudíž použití tohoto předpokladu pro sestavení závěrky je i nadále vhodné, a k datu vydání této výroční zprávy ani neexistuje zřejmá nejistota týkající se tohoto předpokladu.

2. Zpráva o podnikatelské činnosti, o hospodaření společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2020

Společnost je Mateřskou společností v rámci Skupiny REDSTONE.

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

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

Dceřiná společnost **REDSTONE ASSET MANAGEMENT s.r.o.** se specializuje na oblast správy nemovitostí s cílem optimalizovat nastavené provozní procesy buď dílčím zásahem nebo jejich kompletním přebudováním. Vždy ale s cítem a jasným cílem maximalizovat přidanou hodnotu spravovaného aktiva.

Aktuální rozpracované projekty skupiny REDSTONE:

Mateřská společnost v roce 2020 prostřednictvím svých dceřiných společností pokračovala v realizaci rozpracovaných developerských projektů.

Envelopa Office Center – projekt výstavby moderní administrativní budovy standardu A v centru města Olomouce. Projekt klade důraz na vytvoření moderních kanceláří nejvyššího standardu s perfektním zázemím a pohodlným dopravním napojením. Cílem projektu je vybudovat moderní administrativní objekt o celkové rozloze 15 tisíc m² v blízkosti centra města Olomouce. Realizace projektu byla započata v polovině roku 2019, dokončení je naplánováno na podzim roku 2021.

Královská louka Bouzov – je připravené stavební území s projektem rezidenčního bydlení skandinávského stylu, situovaného v malebné krajině, již vévodí pohádkový hrad Bouzov. Projekt je navržen tak, aby splňoval požadavky moderního bydlení. Kompletně zasíťované pozemky byly připraveny k prodeji na podzim roku 2020. Byla realizována výstavba vzorového rodinného domu. Projekt je nyní v nabídkové fázi ve spolupráci s realitní kanceláří.

Pozemky Chomoutov – projekt realizace a prodeje pozemků pro výstavbu rodinných domků v katastru města Olomouce. Ucelené, komplexně připravené území nabízí celkem 67 parcel různých velikostí. Předmětem projektu je parcelace, komplexní zasíťování jednotlivých pozemků a vybudování příjezdové komunikace, uličního osvětlení a vjezdů k jednotlivým pozemkům. Projekt je v závěrečné fázi, kdy jsou realizovány v prodeji poslední pozemky.

Galerie Pardubice – projekt, který vyrostे v těsné blízkosti historického centra města, naproti hlavnímu vlakovému nádraží. Galerie Pardubice nabídne moderní prostory pro obchodní jednotky, služby, restaurace a kavárny. Součástí centra bude supermarket, multikino, hotel, a multifunkční sál až pro 1000 osob. Plánované dokončení projektu je na podzim 2023.

Městské multifunkční centrum – připravovaný projekt městského centra v samém centru města Olomouce se nachází na pozemcích, které přiléhají k městskému parku. Jedná se o multifunkční projekt zahrnující sportovní, relaxační, komerční a ubytovací prostory s kapacitním podzemním parkovištěm. Vše bude zabaleno do moderního a nevšedního architektonického pláště. Projekt plánuje **Skupina REDSTONE** realizovat do konce roku 2024.

Nová Velkomoravská – je projekt výstavby nové městské části Olomouce, která vznikne na území bývalých vojenských opraváren. Rozsáhlé rozvojové území podél vnitřního městského okruhu ulice Velkomoravské je posledním brownfieldem v centrální části města. V této lokalitě vyrostе nová plnohodnotná městská čtvrť převážně s rezidenční výstavbou plnou zeleně. V území se dále počítá s realizací komerčních nemovitostí od obchodních prostorů po administrativní budovy. V neposlední řadě bude čtvrť doplněna funkcemi městské vybavenosti včetně sportovních a školských zařízení. Společnost Nová Velkomoravská a.s. jakožto vlastníků uvedeného projektu byla **Skupinou REDSTONE** získána v červnu 2020.

Chateau ESCOT – jež se nachází na levém břehu řeky Girondy v oblasti Bordeaux, je viniční usedlost s historickým zámekem, rozsáhlým parkem, technickými budovami a vinohrady produkujícími víno v klasifikaci Cru Bourgeois. Cílem **Skupiny REDSTONE** je pokračování úspěšné produkce a prodej skvělého zámeckého vína. Připravuje se kompletní rekonstrukce zámecké budovy, přilehlého parku a vybudování nového technického zázemí včetně moderních technologií. Záměrem je i rozšíření ubytovacích kapacit a podpora vinného turismu. Nedílnou součástí prací je citlivá obnova vinogradů.

Divestice - prodej 100%-ních podílů ve společnostech, vlastnících velkokapacitní skladové areály v Pardubickém kraji určené k pronajímání **STARZONE a BLACK PINE**. **Skupina REDSTONE** po více než tříletém držení a provozování areálů prodala podíly ve společnostech. Původní investice z roku 2017 byla nadstandardně zhodnocena.

V roce 2020 byla založena společnost **REDSTONE FINANCE a.s.**, která ve **Skupině REDSTONE** plní úlohu vnitroskupinové banky.

Dále je připravováno několik dalších projektů, kde byl z prostředků **Skupiny REDSTONE** již realizován nákup lukrativních pozemků, je nastíněn záměr, ale v současné době probíhá příprava architektonických záměrů, územních studií a dalších potřebných etap, jež zatím nejsou ukončeny.

Covid-19

Vliv celosvětové pandemie nemoci covid-19 dopadl negativně na Českou republiku a její hospodářské subjekty. I přes značné vládní stimuly a makroekonomická opatření došlo v roce 2020 k historicky nejvyššímu propadu HDP samostatné České republiky.

U rezidenčních projektů ve skupině (Královská louka Bouzov, Pozemky Chomoutov) nepozorujeme změny v poptávce po začátku šíření nemoci covid-19. Předpokládáme, že jde o důsledek protichůdných jevů, a to negativních ekonomických důsledků krize, a naopak zvyšující se poptávku po vlastním bydlení v samostatném rodinném domě poskytující relativně vyšší zdravotní bezpečí.

Developerský projekt kancelářské budovy v Olomouci (Envelopa Office Center) bude dokončen na konci roku 2021. Vzhledem k současné stagnaci kancelářského trhu v důsledku opatření souvisejících s prevencí jako je zejména home office, revidujeme předpokládané budoucí výnosy z nájmu. Žádný z předběžně indikovaných nájemců, kterých evidujeme víc jak na 60 % pronajímatelné plochy, však dosud nerevidoval svůj požadavek.

Ostatní developerské projekty jsou zatím v rané fázi, takže nepředpokládáme krátkodobé negativní efekty vlivu covid-19 na trh nemovitostí. Naopak, věříme v pozitivní dopad z hlediska snížení projektových, konstrukčních a finančních nákladů plánovaných staveb.

3. Zpráva představenstva za rok 2020

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

PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI

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

ZMĚNA V DOZORČÍ RADĚ SPOLEČNOSTI

V průběhu roku 2020 nedošlo ke změně na pozici člena dozorčí rady **Společnosti**.

ZMĚNA VE STATUTÁRNÍM ORGÁNU SPOLEČNOSTI

Dne 25. 06. 2020 došlo ke změně v představenstvu **Společnosti**, kdy člence představenstva Ing. Aleně Paulové zaniklo členství v představenstvu **Společnosti** a současně vzniklo členství v představenstvu **Společnosti** Ing. Pavlu Nádvorníkovi.

AKCIONÁŘ SPOLEČNOSTI

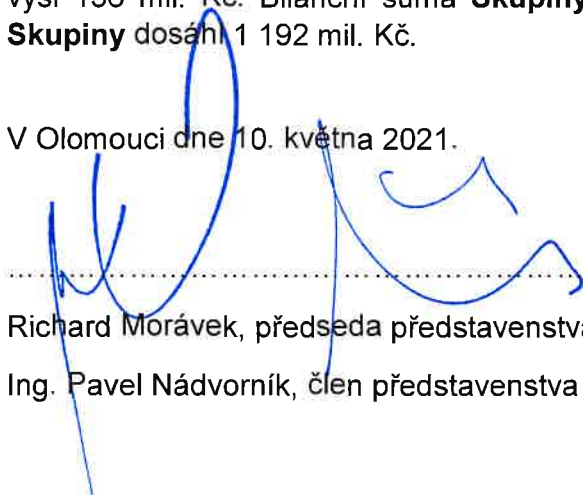
Společnost **REDSTONE REAL ESTATE, a.s.** byla ke dni 31. prosince 2020 plně vlastněna jediným akcionářem **p. Richardem Morávkem**, bytem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, Česká republika.

EKONOMIKA A MAJETEK

V roce 2020 dosáhla **Společnost** výsledku hospodaření za účetní období ve výši 264 mil. Kč. Bilanční suma **Společnosti** na individuální bázi přesáhla 1 157 mil. Kč. Vlastní kapitál **Společnosti** dosáhl 618 mil. Kč.

Skupina REDSTONE dosáhla v roce 2020 výsledku hospodaření za účetní období ve výši 156 mil. Kč. Bilanční suma **Skupiny** přesáhla 3 224 mil. Kč. Vlastní kapitál **Skupiny** dosáhl 1 192 mil. Kč.

V Olomouci dne 10. května 2021.



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

4. Zpráva auditora za rok 2020

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 výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2020, výkazu zisku a ztráty, výkazu ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky konsolidačního celku společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s. („konsolidační celek“) sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví upravených právem Evropských společenství, která se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2020, konsolidovaného výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného konsolidovaného výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící k tomuto datu a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru:

- Přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s. k 31. prosinci 2020 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 2020 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 nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropských společenství a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovaly významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka a konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahují významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce a konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou 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 10. května 2021

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

Pavel Raštica
evidenční číslo 2180



5. Konsolidovaná účetní závěrka za rok 2020 dle IFRS-EU

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2020

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

Součásti konsolidované účetní závěrky:

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty


Konsolidovaná rozvaha

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu

Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích

Konsolidovaná příloha

Konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena dne 10. května 2021.

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

REDSTONE REAL ESTATE, a.s.

IFRS-EU konsolidovaná účetní závěrka
sestavená k 31.12.2020

OBSAH

1	VŠEOBECNÉ INFORMACE	8
2	DEFINICE KONSOLIDAČNÍHO CELKU, SYSTÉMU KONSOLIDACE A KONSOLIDAČNÍCH METOD	10
3	APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) PŘIJATÝCH PRO POUŽITÍ V EU	13
4	DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA	15
4.1	Prohlášení o shodě	15
4.2	Východiska sestavování konsolidované účetní závěrky	15
4.3	Východiska pro konsolidaci	15
4.4	Podnikové kombinace	16
4.5	Investice do nemovitostí	17
4.6	Dlouhodobá aktiva držaná k prodeji	18
4.7	Funkční a prezentační měna	18
4.8	Účtování výnosů	19
4.9	Cizí měny	19
4.10	Pozemky, budovy a zařízení	20
4.11	Snížení hodnoty hmotných a nehmotných aktiv	20
4.12	Leasing	21
4.13	Zásoby	21
4.14	Výpůjční náklady	21
4.15	Daně	22
4.16	Rezervy	22
4.17	Finanční nástroje	23
4.17.1	Finanční aktiva	23
4.17.2	Finanční závazky	28
4.18	Spřízněné strany	30
4.19	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	31
4.20	Výkaz peněžních toků	31
5	DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH	32
6	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZŮM	33
6.1	Výnosy z prodeje výrobků a služeb	33
6.2	Výnosy prodeje investičního majetku a cenných papírů k obchodování	33
6.3	Služby	33
6.4	Mzdové náklady	33
6.5	Výnosové úroky	33
6.6	Nákladové úroky	33
6.7	Ostatní provozní výnosy a náklady	34
6.8	Ostatní finanční výnosy a náklady	34
6.9	Zisk z přecenění investičního majetku	34
6.10	Daň z příjmu	34
6.11	Zisk na akcii	34
6.12	Investiční majetek	34
6.13	Ostatní dlouhodobý majetek	35
6.14	Cenné papíry k obchodování	35
6.15	Hotovost a peníze na bankovních účtech	36
6.16	Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	36
6.17	Zásoby	36
6.18	Daňová pohledávka	37
6.19	Vlastní kapitál	37
6.20	Bankovní úvěry	38
6.21	Dluhopisy	39

6.22	Výpůjčky ve skupině - dlouhodobá část.....	41
6.23	Ostatní výpůjčky a závazky.....	41
6.24	Odložený daňový závazek.....	42
6.25	Rezervy.....	42
6.26	Závazky z obchodních vztahů.....	42
6.27	Transakce se spřízněnými stranami.....	42
7	RIZIKA SPOJENÁ S KONSOLIDOVANOU ÚČETNÍ ZÁVĚRKOU	43
8	PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A SOUDNÍ SPORY	46
9	UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ.....	47
10	SCHVÁLENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	48

Konsolidovaný výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného konsolidovaného výsledku
za období končící 31. prosince 2020

Konsolidovaný výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného konsolidovaného výsledku za období končící 31. prosince 2020

	Bod	31.12.2020 v tis. Kč	31.12.2019 v tis. Kč
Pokračující činnosti			
Výnosy z prodeje výrobků a služeb	6.1	70 435	129 278
Výnosy z prodeje investičního majetku a cenných papírů k obchodování	6.2	137 397	162 222
Služby	6.3	-26 499	-30 300
Mzdové náklady	6.4	-31 628	-31 807
Výnosové úroky	6.5	6 592	18 064
Nákladové úroky	6.6	-47 354	-60 655
Ostatní provozní výnosy (+) / náklady (-) – netto	6.7	-12 012	-14 408
Ostatní finanční výnosy (+) / náklady (-) – netto	6.8	-44 970	8 793
Zisk z přecenění investičního majetku	6.9	124 720	613 629
ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK PŘED ZDANĚNÍM		176 681	794 816
Daň z příjmů	6.10	-20 850	-138 362
ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK Z POKRAČUJÍCÍCH ČINNOSTÍ		155 831	656 454
ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM		155 831	656 454
Zisk na akcii	6.11	1 558	6 565

Konsolidovaný výkaz o finanční pozici k 31. prosinci 2020

Konsolidovaný výkaz o finanční pozici k 31. prosinci 2020	Bod	31.12.2020 v tis. Kč	31.12.2019 v tis. Kč
Aktiva			
Investiční majetek	6.12	1 983 770	1 753 098
Pozemky	6.12	64 982	63 699
Ostatní dlouhodobý majetek	6.13	74 501	85 304
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	6.16	67 876	0
Zápůjčka ve skupině - dlouhodobá část		0	0
Odložená daňová pohledávka		0	0
Cenné papíry k obchodování	6.14	0	150 337
Dlouhodobá aktiva celkem		2 191 129	2 052 438
Zápůjčka - krátkodobá část		0	0
Hotovost a peníze na bankovních účtech	6.15	637 928	316 919
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	6.16	178 058	191 135
Zásoby	6.17	205 333	159 162
Daňové pohledávky	6.18	965	1 153
Ostatní aktiva		10 453	2 969
Dlouhodobá aktiva držena k prodeji		0	0
Krátkodobá aktiva celkem		1 032 737	671 338
Aktiva celkem		3 223 866	2 723 776
Vlastní kapitál a závazky			
Základní kapitál	6.19	2 000	2 000
Nerozdělený zisk (+) / neuhrazená ztráta (-)	6.19	1 033 838	378 174
Úplný výsledek za období	6.19	155 831	656 454
Vlastní kapitál celkem		1 191 669	1 036 628
Bankovní úvěry - dlouhodobá část	6.20	262 443	615 159
Dluhopisy – dlouhodobá část	6.21	942 211	719 645
Výpůjčky ve skupině - dlouhodobá část	6.22	203 629	102 496
Ostatní výpůjčky a závazky - dlouhodobá část	6.23	140 000	79 691
Rezervy	6.25	997	2 621
Odložený daňový závazek	6.24	26 553	85 718
Dlouhodobé závazky celkem		1 575 833	1 605 330
Bankovní úvěry - krátkodobá část	6.20	88 816	14 280
Dluhopisy – krátkodobá část	6.21	85 155	7 743
Ostatní výpůjčky a závazky - krátkodobá část	6.23	162 909	7 673
Výpůjčky ve skupině - krátkodobá část	6.22	5 133	0
Závazky z obchodních vztahů	6.26	113 743	45 124
Ostatní pasiva		608	6 998
Krátkodobé závazky celkem		456 364	81 818
Vlastní kapitál a závazky celkem		3 223 866	2 723 776

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu za období končící 31. prosince 2020

	Vlastní kapitál	Nerozdělený zisk (+) / neuhrazené ztráta (-)	Úplný výsledek za období	Celkem
01.01.2019	2 000	186 113	186 403	374 516
Převod do nerozděleného zisku	0	186 403	-186 403	0
Ostatní	0	5 658	0	5 658
Úplný výsledek za období	0	0	656 454	656 454
1.1.2020	2 000	378 174	656 454	1 036 628
Převod do nerozděleného zisku	0	656 454	-656 454	0
Ostatní	0	-790	0	-790
Úplný výsledek za období	0	0	155 831	155 831
31.12.2020	2 000	1 033 838	155 831	1 191 669

Výkaz o peněžních tocích za období končící 31. prosince 2020

	Období končící 31.12.2020	Období končící 31.12.2019 – opravené
Peněžní toky z provozní činnosti		
Zisk za rok	155 831	656 454
Úpravy:		
Daň z příjmů vykázaná v hospodářském výsledku	20 850	138 362
Odpisy a amortizace dlouhodobých aktiv	4 371	1 118
Kurzový (zisk)/ztráta, netto	35 781	-10 562
Zisk/Ztráta z prodeje majetku	-137 397	-162 222
Vliv přecenění investičního majetku	-124 720	-613 629
Ostatní nepeněžní operace	60 788	40 852
Změny pracovního kapitálu:		
Změna stavu pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	70 026	15 867
Změna stavu zásob	-42 869	-48 019
Změna stavu ostatních aktiv	-7 434	4 637
Změna stavu závazků z obchodního styku a jiných závazků	68 619	21 114
Změna stavu rezerv	-1 624	2 621
Změna stavu ostatních pasiv	-6 390	-6 263
Peněžní toky vytvořené z provozních operací	95 832	40 330
Zaplacená daň z příjmů	-188	-10 133
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti	95 644	30 197
Peněžní toky z investiční činnosti		
Příjmy z poskytnutých půjček	0	23 241
Přijaté úroky z poskytnutých půjček	5 741	0
Výdaje za nabytí investičního majetku	-440 474	-120 307
Výdaje za nabytí ostatního dlouhodobého majetku	-7 004	-137 988
Prodej (Pořízení) cenných papírů k obchodování	51 000	-150 337
Příjmy z vyřazení investičního majetku	242 462	321 752
Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti	-148 275	-63 639
Peněžní toky z financování		
Příjmy z emise dluhopisů	517 907	214 882
Splátky dluhopisů	-314 530	-21 750
Úhrada nákladů na emisi dluhových nástrojů	-3 212	-3 474
Příjmy z výpůjček a úvěrů	361 322	672 860
Splátky výpůjček a úvěrů	-161 511	-539 534
Zaplacené úroky	-26 336	-46 566
Čisté peněžní prostředky použité v rámci financování	373 640	276 418
Čistý přírůstek (+) / úbytek (-) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	321 009	242 976
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	316 919	73 943
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	637 928	316 919

Komentář k účetním výkazům za období končící 31. prosince 2020

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

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

Účetní období

Běžné účetní období:

1. ledna 2020 – 31. prosince 2020

Srovnatelné účetní období:

1. ledna 2019 – 31. prosince 2019

Vlastníci společnosti

Jediný akcionář k 31. prosinci 2020 je:

Richard Morávek 100,0 %

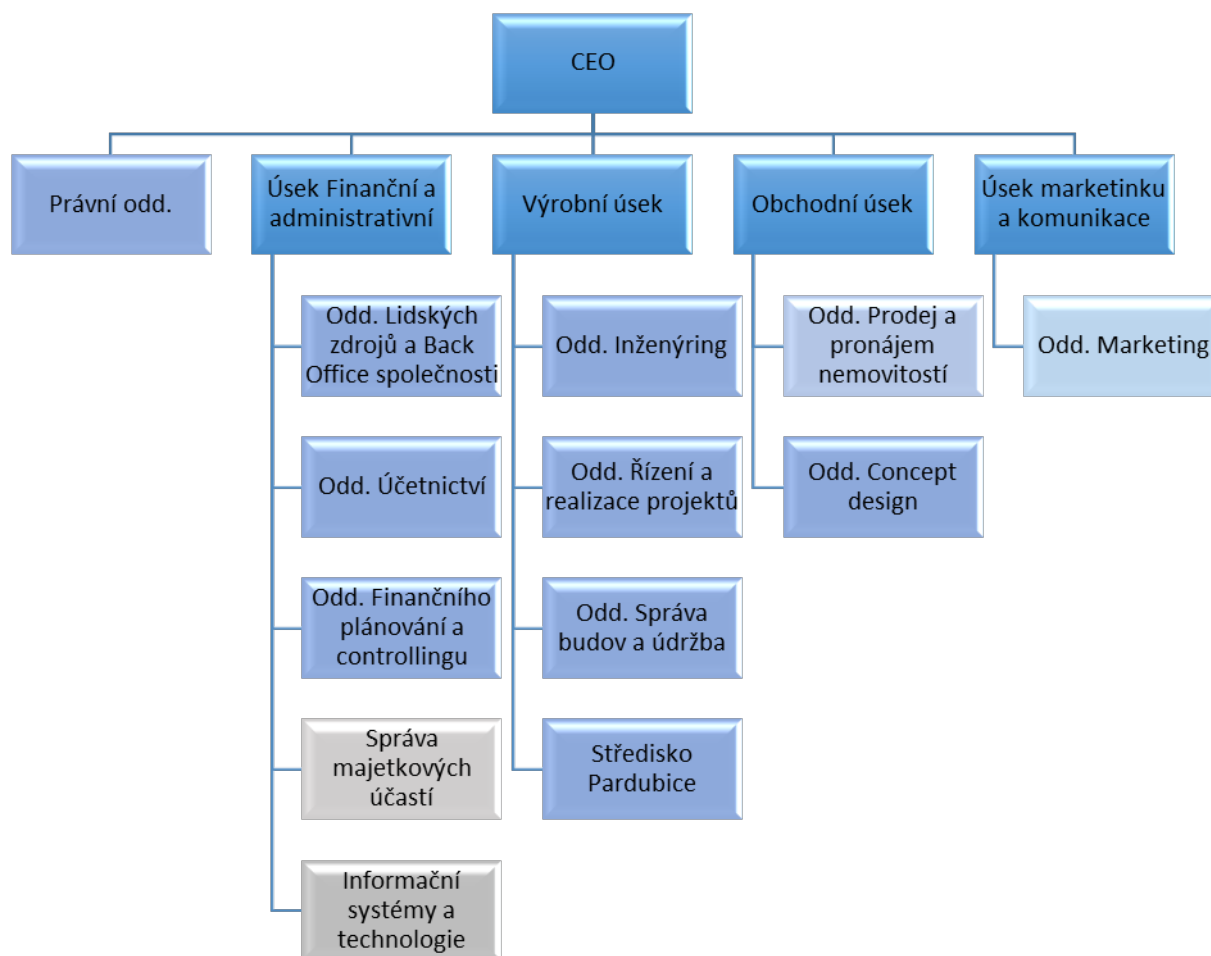
Orgány společnosti

Předsedou představenstva společnosti k 31. prosinci 2020 je Richard Morávek, datum vzniku členství 3. června 2015. Členem představenstva společnosti k 31. prosinci 2020 je Ing. Pavel Nádvorník, datum vzniku členství 25. června 2020. Společnost zastupují členové představenstva společně.

Členem dozorčí rady společnosti k 31. prosinci 2020 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.



V souvislosti s virovým onemocněním COVID-19 a jeho šířením po území celé České republiky vedení Mateřské společnosti realizuje nezbytná opatření, aby minimalizovalo riziko nákazy svých zaměstnanců. K tomu vedení skupiny vydalo řadu bezpečnostních a metodických opatření, které jsou v souladu s nařízeními vlády České republiky. Management skupiny neidentifikoval na základě procesu vyhodnocování a odhadování kvantitativních a kvalitativních dopadů významný dopad pandemie COVID-19 na finanční pozici a budoucí výsledky skupiny. Skupina bude nadále pečlivě sledovat aktuální vývoj a bude operativně reagovat, aby ochránila zdraví svých pracovníků a minimalizovala dopad na své hospodaření.

I přes nejistoty související se šířením virové choroby COVID-19 se vedení Skupiny na základě vyhodnocení všech aktuálně dostupných informací domnívá, že předpoklad nepřetržitého trvání Skupiny není ohrožen, a tudíž použití tohoto předpokladu pro sestavení účetní závěrky je i nadále vhodné, a v současnosti ani neexistuje významná nejistota týkající se tohoto předpokladu.

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 31.12.2020:

Jméno společnosti	Adresa	Hlavní činnost	Vlastnický podíl k 31.12.2020
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 04137582	Společnost zajišťující obchodní, ekonomické a právní řízení skupiny	100%
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 DEVELOPMENT s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 06821189	Servisní společnost skupiny	100%
REDSTONE ASSET MANAGMENT s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05629357	Servisní společnost skupiny	100%
SALER a.s.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 26031281	Sub-holdingová společnost	100%
CENTRUM BUS Pardubice s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 04616375	Sub-holdingová společnost	100%
Rezidence Chomoutov s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 06298389	Developmentová společnost	100%
REDSTONE NOVEMBER s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 06298397	Developmentová společnost	100%
KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 07513810	Developmentová společnost	100%
REDSTONE FUTURE s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 07887582	Sub-holdingová společnost	100%
REDSTONE POWER s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 07436271	Sub-holdingová společnost	100%
REDSTONE HOUSE s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 07436394	Developmentová společnost	100%
YCF Czech s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05628199	Sub-holdingová společnost	100%
REDSTONE CENTER s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 07888201	Sub-holdingová společnost	100%
REDSTONE EVOLUTION s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 07436611	Sub-holdingová společnost	100%
Envelopa Office Center s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 02070332	Developmentová společnost	100%
REDSTONE VISION s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 07887841	Sub-holdingová společnost	100%
CHATEAU ESCOT s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 06820964	Sub-holdingová společnost	89,8%
SOCIETE DU CHATEAU D'ESCOT	3 ROUTE DE PLASSAN, 33340 LESPARRE, MEDOC	Společnost vlastníci vinice a produkci vína	100%
REDSTONE FINANCE a.s.	PSČ 779 00, IČO: 08826323, tr. Svobody 966/31, Olomouc	Vnitroskupinová banka	100%
NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s.	PSČ 779 00, IČO: 08999911 tr Svobody 956/31, Olomouc	Sub-holdingová společnost	100%

Změny v konsolidačním celku v roce 2020:

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

V lednu 2020 došlo k zřízení vnitroskupinové banky REDSTONE FINANCE a.s. (IČO: 08826323) v rámci změny strategie skupinového financování.

V červnu 2020 byl nakoupen podíl ve společnosti NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s..

V průběhu roku 2020 došlo k prodeji podílu STARZONE s.r.o. a Black Pine s.r.o.

Následující společnosti byly zahrnuty do konsolidačního celku za období končící 31.12.2019:

Jméno společnosti	Adresa	Hlavní činnost	Vlastnický podíl k 31.12.2019
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 04137582	Společnost zajišťující obchodní, ekonomické a právní řízení skupiny	100%
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 DEVELOPMENT s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 06821189	Servisní společnost skupiny	100%
REDSTONE ASSET MANAGMENT s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05629357	Servisní společnost skupiny	100%
STARZONE s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05866065	Společnost pronajímající investiční majetek	100%
Black Pine s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05865816	Společnost pronajímající investiční majetek	100%
SALER a.s.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 26031281	Sub-holdingová společnost	100%
CENTRUM BUS Pardubice s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 04616375	Sub-holdingová společnost	100%
Rezidence Chomoutov s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 06298389	Developmentová společnost	100%
REDSTONE NOVEMBER s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 06298397	Developmentová společnost	100%
KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 07513810	Developmentová společnost	100%
REDSTONE FUTURE s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 07887582	Sub-holdingová společnost	100%
REDSTONE POWER s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 07436271	Sub-holdingová společnost	100%
REDSTONE HOUSE s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 07436394	Developmentová společnost	100%
YCF Czech s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ:05628199	Sub-holdingová společnost	100%
REDSTONE CENTER s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 07888201	Sub-holdingová společnost	100%
REDSTONE EVOLUTION s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 07436611	Sub-holdingová společnost	100%
Envelopa Office Center s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 02070332	Developmentová společnost	100%
REDSTONE VISION s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 07887841	Sub-holdingová společnost	100%
CHATEAU ESCOT s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 06820964	Sub-holdingová společnost	89,8%
SOCIETE DU CHATEAU D'ESCOT	3 ROUTE DE PLASSAN, 33340 LESPARRÉ, MEDOC	Společnost vlastníci vinice a produkci vína	100%

Definice dceřiného podniku

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

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

B) Rozvahový den společností skupiny

Účetní závěrka společností skupiny byla sestavena k datu a za rok končící 31. prosince 2020.

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

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

V běžném období Společnost poprvé použila následující úpravy stávajících standardů vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (rada IASB) a přijaté pro použití v EU, které jsou povinně účinné v Evropské unii pro účetní období začínající 1. ledna 2020 nebo po tomto datu:

- **Úpravy standardů IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby** – Definice pojmu významný,
- **Úpravy standardu IFRS 3 Podnikové kombinace** – 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 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování** – Reforma referenčních úrokových sazeb – fáze 1,
- **Úpravy standardu IFRS 16 Leasingy** – Úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19 (účinné nejpozději od 1. června 2020 pro účetní období, která začínají dne 1. ledna 2020 nebo po tomto datu),
- **Úpravy odkazů na Koncepční rámec IFRS ve standardech IFRS.**

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

3.2 Úpravy stávajících standardů vydané IASB a přijaté EU, které zatím nejsou účinné

K datu schválení této účetní závěrky byly vydány radou IASB a schváleny pro použití v EU následující úpravy stávajících standardů, které nebyly v roce 2020 ještě v účinnosti a Společnost je při sestavení této účetní závěrky nepoužila:

- **Úpravy standardu IFRS 4 Pojistné smlouvy** – Prodloužení dočasné výjimky z aplikace IFRS 9 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2021 nebo později),
- **Úpravy standardů IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování, IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování, IFRS 4 Pojistné smlouvy a IFRS 16 Leasingy** – Reforma referenčních úrokových sazeb – fáze 2 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2021 nebo později).

Společnost se rozhodla neaplikovat tyto úpravy stávajících standardů před datem jejich účinnosti. Dle odhadů vedení Společnosti nebude mít jeho dodržování v období, kdy bude použit poprvé, žádný dopad na účetní závěrku Společnosti.

3.3 Nové standardy a úpravy stávajících standardů vydané radou IASB, ale dosud nepřijaté Evropskou unií

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

- **IFRS 17 Pojistné smlouvy** včetně úprav standardu IFRS 17 (účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo po tomto datu),
- **Úpravy standardu IFRS 3 Podnikové kombinace** – Odkaz na Koncepční rámec (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2022 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 IFRS 16 *Leasingy*** – Úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19 po 30. červnu 2021 (účinné pro účetní období začínající 1. dubna 2021 nebo později),
- **Úpravy standardu IAS 1 *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky*** – Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé a Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé – odložení data účinnosti (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později),
- **Úpravy standardu IAS 1 *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky*** – Zveřejnění účetních pravidel (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později),
- **Úpravy standardu IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby*** – Definice účetních odhadů (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později),
- **Úpravy standardu IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení*** – Příjmy před zamýšleným použitím (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2022 nebo později),
- **Úpravy standardu IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva*** – Nevýhodné smlouvy – náklady na splnění smlouvy (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2022 nebo později),
- **Úpravy různých standardů „Zdokonalení IFRS (cyklus 2018–2020)“** vyplývající z projektu ročního zdokonalení IFRS (IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 a IAS 41), jejichž cílem je odstranit nesrovnalosti mezi jednotlivými standardy a vyjasnit jejich znění. (Úpravy IFRS 1, IFRS 9 a IAS 41 jsou účinné pro období začínající 1. ledna 2022 nebo po tomto datu. Úpravy IFRS 16 se týkají pouze ilustrativního příkladu, takže datum účinnosti není stanoveno.)

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

4 DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

4.1 Prohlášení o shodě

Tato konsolidovaná účetní závěrka je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví schválenými pro použití v EU za období od 1. 1.2020 do 31.12.2020, kdy končí finanční rok mateřské společnosti.

4.2 Východiska sestavování konsolidované účetní závěrky

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

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

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

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

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

V dalším textu jsou uvedena základní účetní pravidla.

4.3 Východiska pro konsolidaci

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

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

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

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

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

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

Zisk nebo ztráta a všechny složky ostatního úplného výsledku jsou přiřazeny vlastníkům společnosti a nekontrolním podílům. Celkový úplný výsledek dceřiných podniků je přiřazen vlastníkům společnosti a nekontrolním podílům, přestože by to vedlo k tomu, že nekontrolní podíly budou mít záporný zůstatek.

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

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

Změny ve vlastnických podílech Skupiny v dceřiných podnicích

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

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

4.4 Podnikové kombinace

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

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

- odložené daňové pohledávky nebo závazky a aktiva a závazky související s ujednáními o zaměstnaneckých požitcích jsou vykázány a oceněny v souladu se standardem IAS 12 Daně ze zisku, respektive se standardem IAS 19 Zaměstnanecké požitky,
- závazky nebo kapitálové nástroje související s dohodami o úhradách vázaných na akcie v nabývaném podniku nebo dohodami o úhradách vázaných na akcie Skupiny nahrazujícími dohody o úhradách vázaných na akcie v nabývaném podniku jsou k datu akvizice oceněny v souladu se standardem IFRS 2 Úhrady vázané na akcie 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 nepřeceňuje a její následné uhrazení je účtováno do vlastního kapitálu. Ostatní podmíněná protihodnota je přeceněna k datům následných účetních závěrek se souvisejícím zachycením změn reálné hodnoty v hospodářském výsledku.

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

Není-li prvotní zaúčtování podnikové kombinace vyřešeno do konce účetního období, v němž kombinace proběhla, vykáže Skupina nedořešené 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, nebo interním modelem přecenění vypracovaným investičním manažerem skupiny.

Ocenění nezávislým odhadcem bylo obdrženo k 31. prosinci 2020 a bylo začleněno do konsolidované účetní závěrky skupiny sestavené podle IFRS. Reálná hodnota je definována jako cena, která by byla získána prodejem aktiva v běžné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění.

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

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

Ocenění zohledňují (dle relevance) typ nájemců, kteří nemovitost skutečně využívají nebo jsou odpovědní za plnění nájemních závazků nebo pravděpodobně budou nemovitost využívat po pronájmu neobsazeného ubytování, a obecné vnímání jejich bonity na trhu; rozdělení odpovědnosti za údržbu a pojištění mezi pronajímatele a nájemce; a zbývající životnost nemovitosti. Předpokládá se, že jakmile probíhá revize nájemného nebo obnova nájmu s předpokládaným zvýšením, které začne platit v budoucnu, byla platným způsobem a v řádné lhůtě podána veškeré oznámení, popř. příslušná protioznámení.

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

4.6 Dlouhodobá aktiva držená k prodeji

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

Jestliže se Skupina zavázala realizovat plán prodeje a jeho realizace povede ke ztrátě ovládní dceřiného podniku, jsou všechna aktiva a všechny závazky tohoto dceřiného podniku klasifikovány jako držené k prodeji, pokud jsou splněna kritéria popsaná výše, a to bez ohledu na to, zda si Skupina ponechá v bývalém dceřiném podniku po prodeji nekontrolní podíl. Dlouhodobá aktiva (a vyřazované skupiny) držená k prodeji se oceňují nižší z jejich účetní hodnoty a reálné hodnoty snížené o náklady související s prodejem. K 31.12.2020 ani 31. 12. 2019 Skupina neevidovala žádná aktiva k prodeji.

4.7 Funkční a prezentační měna

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

4.8 Účtování výnosů

Společnost rozeznává následující typy výnosů:

1. Výnosové úroky

Výnosové úroky z finančních aktiv se vykáží, 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 akruální 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).

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

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

4.9 Cizí měny

Při sestavování konsolidované účetní závěrky společnosti se transakce v jiné měně, než je funkční měna společnosti (cizí měna), vykazují za použití měnového kurzu platného k datu transakce. Ke každému konci účetního období se peněžní položky v cizí měně přepočítávají za použití měnového kurzu k tomuto datu. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití měnového kurzu platného k datu určení reálné hodnoty. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají.

Pro účely sestavení konsolidovaných výkazů skupiny, které se sestavují v českých korunách, se vstupní data (výkazy / obrátové převahy) dceřiných společností, které vedou své účetnictví v jiné měně přepočítají následujícím způsobem. Rozvahové položky se k rozvahovému dni přepočtou za použití měnového kurzu k rozvahovému dni, výsledkové položky pak za použití měnového kurzu průměrného za účetní období.

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

4.10 Pozemky, budovy a zařízení

Veškeré stavby, pozemky, budovy a zařízení, které nejsou klasifikovány jako investiční majetek jsou vykazovány v pořizovací ceně snížené o oprávky 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 získatelná částka takového aktiva, aby se určil rozsah případných ztrát ze snížení jeho hodnoty. Pokud není možno určit zpětně získatelnou částku jednotlivého aktiva, Skupina stanoví zpětně získatelnou částku penězotvorné jednotky, k níž aktivum náleží. Celopodniková aktiva se přiřadí k samostatné penězotvorné jednotce, pokud lze určit rozumný a konzistentní základ pro jejich přiřazení. Jinak jsou celopodniková aktiva přiřazena k nejmenší skupině penězotvorných 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 získatelná 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 získatelná částka aktiva (nebo penězotvorné jednotky) nižší než jeho účetní hodnota, sníží se účetní hodnota aktiva (nebo penězotvorné jednotky) na jeho zpětně získatelnou 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 penězotvorné jednotky) se zvýší na upravený odhad jeho zpětně získatelné částky, ale tak, aby zvýšená účetní hodnota aktiva nepřevýšila účetní hodnotu, která by byla stanovena, kdyby se v předchozích letech nevykázala žádná ztráta ze snížení hodnoty aktiva (nebo penězotvorné jednotky). Zrušení ztráty ze snížení hodnoty se přímo promítne do hospodářského výsledku, ledaže je aktivum vedeno v přeceněné hodnotě. V takovém případě se zrušení ztráty ze snížení hodnoty posuzuje jako zvýšení přecenění.

4.12 Leasing

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

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

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

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

Aktiva z práva k užívání jsou odepisována po dobu trvání leasingu, nebo po dobu použitelnosti podkladového aktiva, podle toho, která je kratší. Odepisování začíná ode dne zahájení leasingu. Aktiva z práva k užívání jsou v individuálním výkazu o finanční pozici vykazována na samostatném řádku. Skupina aplikuje IAS 36 ke zjištění toho, zda došlo ke znehodnocení aktiva z práva k užívání, a účtuje o veškerých zjištěných ztrátách ze znehodnocení, jak je popsáno v účetních postupech pro pozemky, budovy a zařízení.

4.13 Zásoby

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

Skupina vykazuje jako zásoby také projekty v oblasti developmentu nemovitostí, které hodlá po dokončení prodat a tudíž je neklasifikuje jako investiční majetek, jak je popsán v kapitole 3.5 výše.

4.14 Výpůjční náklady

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

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

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

4.15 Daně

Splatná daň

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

Odložená daň

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

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

Splatná a odložená daň za období

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

4.16 Rezervy

Rezervy se vykážejí, má-li Skupina současný (smluvní nebo mimosmluvní) závazek, který je důsledkem minulé události, přičemž je pravděpodobné, že Skupina bude muset tento závazek vypořádat a výši takového závazku je možné spolehlivě odhadnout.

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání současného závazku vykázaného ke konci účetního období po zohlednění rizik a nejistot spojených s daným závazkem. Pokud se rezerva určuje pomocí odhadu peněžních toků potřebných k vypořádání současného závazku, účetní hodnota rezervy se rovná současné hodnotě těchto peněžních toků (pokud je efekt časové hodnoty peněz významný).

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

4.17 Finanční nástroje

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

4.17.1 Finanční aktiva

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

Klasifikace finančních aktiv

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

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

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

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

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

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

(i) Naběhlá hodnota a metoda efektivní úrokové míry

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

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

Úrokové výnosy se vykazují za použití metody efektivní úrokové míry pro dluhové nástroje následně oceňované naběhlou hodnotou a reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI). U jiných finančních aktiv, než jsou nakoupená nebo vzniklá úvěrově znehodnocená finanční aktiva, se úrokové výnosy vypočtou uplatněním efektivní úrokové míry na hrubou účetní hodnotu finančního aktiva, kromě finančních aktiv, u nichž následně došlo k úvěrovému znehodnocení (viz níže). U finančních aktiv, u nichž následně došlo k úvěrovému znehodnocení, se úrokové výnosy vykazují uplatněním efektivní úrokové míry na naběhlou hodnotu finančního aktiva. Pokud se v následujících účetních obdobích úvěrové riziko úvěrově znehodnocených finančních nástrojů zlepšit natolik, že finanční aktivum přestane být úvěrově znehodnoceno, úrokové výnosy se vykazují uplatněním efektivní úrokové míry na hrubou účetní hodnotu finančního aktiva.

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

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

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

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

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

Finanční aktiva jsou určena k obchodování, pokud:

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

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

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

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

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

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

Kurzové zisky a ztráty

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

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

Viz zásady pro zajišťovací účetnictví ohledně vykázání kurzových rozdílů, kdy složka měnového rizika finančního aktiva je označena jako zajišťovací nástroj pro zajištění měnového rizika.

Znehodnocení finančních aktiv

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

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

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

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

(i) Významné zvýšení úvěrového rizika

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

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

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

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

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

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

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

(ii) Definice selhání

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

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

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

(iii) Úvěrově znehodnocená finanční aktiva

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

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

(iv) Odpisová politika

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

(v) Stanovení a vykazování očekávaných úvěrových ztrát

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

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

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

Pokud Skupina vyčíslila opravnou položku k finančnímu nástroji částkou odpovídající očekávané úvěrové ztrátě za dobu trvání v předchozím účetním období, avšak k datu účetní závěrky za běžné účetní období určí, že kritéria pro očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání již nejsou splněna, Skupina vyčíslí opravnou položku ve výši

12měsíční očekávané úvěrové ztráty k datu účetní závěrky za běžné účetní období s výjimkou aktiv, u nichž je uplatněn zjednodušený přístup.

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

Odúčtování finančních aktiv

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

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

4.17.2 Finanční závazky

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

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

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

Finanční závazky se klasifikují jako určené k obchodování, pokud:

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

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

- takovéto označení vylučuje nebo významně omezuje oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak mohl vzniknout, nebo
- je finanční závazek součástí Skupiny finančních aktiv nebo finančních závazků nebo obou, které jsou řízeny a jejichž výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se zdokumentovanou strategií Skupiny v oblasti řízení rizik nebo investiční strategií a informace o této Skupiny jsou na tomto základě interně vykazovány, nebo

- je součástí smlouvy, která obsahuje jeden nebo více vložených derivátů, a IFRS 9 umožňuje, aby se celá kombinovaná smlouva označovala jako oceněná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL).

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

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

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

Finanční závazky následně oceněné naběhlou hodnotou

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

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

Závazky ze smluv o finančních zárukách

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

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

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

Kurzové zisky a ztráty

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

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

Odúčtování finančních závazků

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

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

4.18 Spřízněné strany

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

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

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

- (I) Subjekt a účetní jednotka jsou členy stejné skupiny (což znamená, že mateřská, dceřiná a sesterská společnost jsou vzájemně spřízněné).
- (II) Jedna účetní jednotka je přidruženou společností nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženou společností či společným podnikem člena skupiny, jejímž je tato účetní jednotka členem).
- (III) Obě účetní jednotky jsou společným podnikem stejné třetí strany.
- (IV) Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí strany a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí strany.
- (V) Účetní jednotka využívá plány definovaných požitků pro zaměstnance účetní jednotky nebo subjektu spřízněného s účetní jednotkou ve prospěch zaměstnanců po ukončení jejich pracovního poměru. Pokud tento plán využívá sama účetní jednotka, jsou zaměstnanci poskytující příspěvky také spřízněni s účetní jednotkou.
- (VI) Účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána stejnou ovládající osobou.
- (VII) Ovládající osoba vymezená v kapitole 1 má významný vliv na účetní jednotku nebo je klíčovým členem vedení účetní jednotky (nebo mateřské společnosti účetní jednotky).
- (VIII) Účetní jednotka nebo jakýkoliv člen skupiny, které je součástí, poskytuje služby klíčového člena vedení účetní jednotce nebo mateřské společnosti účetní jednotky.

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

4.19 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

4.20 Výkaz peněžních toků

Výkaz peněžních toků se sestavuje nepřímou metodou.

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

Úprava srovnatelného období výkazu peněžních toků

Při sestavování konsolidované účetní závěrky identifikovala společnost nesprávnou prezentaci některých transakcí v rámci výkazu o peněžních tocích. Srovnatelné údaje byly z důvodu této změny upraveny, Dopad této změny byl následující:

(údaje v tis. Kč)

Název řádku výkazu o peněžních tocích	Opravený údaj k 31. 12. 2019	Původní údaj k 31. 12. 2019
Zisk za rok	656 454	647 424
Daň z příjmů vykázaná v hospodářském výsledku	138 362	136 244
Zisk/Ztráta z prodeje majetku	- 162 222	0
Vliv přecenění investičního majetku	- 613 629	- 602 481
Ostatní nepeněžní operace	40 852	10 462
Změna stavu pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	15 867	-154 016
Změna stavu zásob	-48 019	-87 766
Změna stavu závazků z obchodního styku a jiných závazků	21 114	42 889
Výdaje za nabytí investičního majetku	-120 307	378 799
Výdaje za nabytí ostatního dlouhodobého majetku	-137 988	-73 946
Příjmy z výpůjček a úvěrů	672 860	165 735

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

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

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

Konkrétně jsou informace o významných oblastech nejistoty odhadů a kritických úsudcích při používání účetních pravidel, jež mají nejvýznamnější vliv na částku vykazovanou ve finančních informacích, popsány v bodu přílohy 4.5 Investice do nemovitostí.

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

(údaje v tis. Kč)

Kategorie	Rok 2020	Rok 2019
Výnosy z prodeje zboží	13 163	0
Výnosy z pronájmu	43 310	97 478
Ostatní služby	13 962	31 800
Celkem	70 435	129 278

6.2 Výnosy prodeje investičního majetku a cenných papírů k obchodování

V průběhu roku 2020 skupina prodala podíly ve společnostech STARZONE s.r.o. a Black Pine s.r.o. Více informací o dopadech na aktiva společnosti je popsáno v kapitole 6.12 Investiční majetek.

6.3 Služby

Ve službách jsou vykazovány v obou účetních obdobích zejména opravy, údržba a nájemné. K 31.12.2020 jsou náklady skupiny na služby ve výši 26 499 tis. Kč, k 31. 12. 2019 ve výši 30 300 tis. Kč.

6.4 Mzdové náklady

(údaje v tis. Kč)

Kategorie	31.12.2020	Osobní náklady celkem za rok 2020	31.12.2019	Osobní náklady celkem za rok 2019
Zaměstnanci	26	-30 828	29	-31 807
Vedení společnosti	2	-800	2	-750
Celkem	28	-31 628	31	-31 807

Počet zaměstnanců vychází z průměrného evidenčního stavu pracovníků.

Pod pojmem vedení společnosti se pro účely této konsolidované přílohy rozumí členové statutárních orgánů. Jedním z členů vedení byl v roce 2019 jediný vlastník skupiny pan Morávek, jenž nepobíral žádnou mzdu ani odměnu. V roce 2020 byla situace obdobná.

6.5 Výnosové úroky

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Rok 2020	Rok 2019
Výnosové úroky vůči vlastníkově z titulu poskytnuté zápůjčky	20	12 837
Výnosové úroky vůči společnostem mimo skupinu z titulu poskytnutých zápůjček	6 572	5 227
Celkem	6 592	18 064

6.6 Nákladové úroky

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Rok 2020	Rok 2019
Nákladové úroky vůči vlastníkově z titulu přijaté výpůjčky	-4 170	-1 856
Nákladové úroky vůči společnostem mimo skupinu z titulu přijatých výpůjček	-9 966	-1 053
Nákladové úroky vůči věřitelům z titulu vydaných dluhopisů	-30 025	-45 515
Nákladové úroky vůči bankám z titulu přijatých bankovních úvěrů	-3 193	-12 231
Celkem	-47 354	-60 655

6.7 Ostatní provozní výnosy a náklady

V ostatních provozních nákladech jsou vykazovány zejména odpisy a pojištění. V ostatních provozních výnosech pak zejména rozpuštění rezerv. K 31.12.2020 jsou ostatní provozní náklady ve výši 15 195 tis. Kč, k 31. 12. 2019 ve výši 19 207 tis. Kč. K 31.12.2020 jsou ostatní provozní výnosy ve výši 3 183 tis. Kč, k 31.12.2019 ve výši 4 799 tis. Kč.

6.8 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 31.12.2020 jsou ostatní finanční náklady ve výši 60 832 tis. Kč, k 31. 12. 2019 ve výši 11 032 tis. Kč. K 31.12.2020 jsou ostatní finanční výnosy ve výši 15 862 tis. Kč, k 31.12.2019 ve výši 19 825 tis. Kč.

6.9 Zisk z přecenění investičního majetku

Skupina dosáhla v roce 2020 významného zisku z přecenění investičního majetku a to k 31.12.2020 124 720 tis. Kč, k 31. 12. 2019 ve výši 613 629 tis. Kč. Více informací o investičním majetku je popsáno v kapitole 6.12 Investiční majetek.

6.10 Daň z příjmu*(údaje v tis. Kč)*

	Rok 2020	Rok 2019
Zisk před zdaněním	176 681	794 816
Daň při lokální sazbě daně z příjmů ve výši 19 %	-33 569	-151 015
Daňový dopad nákladů/výnosů, které nejsou daňově uznatelné	12 719	12 653
Celkem daň z příjmů	-20 850	-138 362
Splatná daň	0	-8 060
Odložená daň	-20 850	-130 302

6.11 Zisk na akcii

Částka zisku na akcii byla vypočtena na základě zisku úplného výsledku za období celkem přiřaditelného akcionáři ve výši 155 831 tis. Kč (2019: 656 454 tis. Kč) a váženého průměrného akciového kapitálu, který je tvořen 100 kusy (2019: 100) akcií v hodnotě 20 000 Kč (2019: 20 000 Kč) za akcii.

6.12 Investiční majetek*(údaje v tis. Kč)*

Kategorie investičního majetku	Hodnota k 31.12.2020	Hodnota k 31. 12. 2019
Výrobní/Skladové budovy	0	638 858
Administrativní budovy	0	0
Investiční majetek ve výstavbě	1 983 770	1 114 240
Ostatní	0	0
Celkem investiční majetek	1 983 770	1 753 098
Pozemky	64 982	63 699
Celkem pozemky	64 982	63 699

Investiční majetek se skládá z několika rozpracovaných projektů výstavby komerčních prostor. V kategorii výrobní/skladové budovy se v roce 2019 prezentovaly skladovací prostory, které byly pronajaty třetím stranám.

K 31.12.2020 představuje celková hodnota pozemků zejména pozemky v držení dceřiné společnosti SOCIETE DU CHATEAU D'ESCOT.

Účetní hodnota investic do nemovitostí je reálná hodnota nemovitosti určená registrovaným nezávislým odhadcem s příslušnou uznávanou odbornou kvalifikací a s aktuální znalostí a pochopením lokality a kategorie nemovitosti či na základě interního odhadu investičního manažera.

Z následující tabulky jsou patrné pohyby v investičním majetku v průběhu roku 2020 a 2019:

(údaje v tis. Kč)

	Výrobní/skladové budovy	Administrativní budovy	Investiční majetek ve výstavbě	Ostatní	Pozemky	Celkem
31.12.2018	1 122 113	342 142	0	64 480	374 984	1 903 719
Přírůstky	3 131	0	157 769	0	63 699	224 599
Úbytky	-518 528	-342 142	0	-64 480	0	-925 150
Transfery	0	0	374 984	0	-374 984	0
Zisk z přecenění	32 142	0	581 487	0	0	613 629
Ztráta z přecenění	0	0	0	0	0	0
31.12.2019	638 858	0	1 114 240	0	63 699	1 816 797
Přírůstky	0	0	791 644	0	1 283	792 927
Úbytky	-685 692	0	0	0	0	-685 692
Transfery	0	0	0	0	0	0
Zisk z přecenění	46 834	0	77 886	0	0	124 720
Ztráta z přecenění	0	0	0	0	0	0
31.12.2020	0	0	1 983 770	0	64 982	2 048 752

Výrobní budovy

V průběhu roku 2020 došlo k prodeji společnosti STARZONE s.r.o. (222 599 tis. Kč) a Black Pine s.r.o. (47 772 tis. Kč). Čistá hodnota aktiv k datu prodeje společnosti STARZONE s.r.o. byla 117 mil. Kč a 32 mil. Kč u společnosti Black Pine s.r.o.

Administrativní budovy

V roce 2020 nedošlo k žádné transakci.

Investiční majetek ve výstavbě

Přírůstky na ostatním majetku ve výstavbě představují pokračující projekty REDSTONE NOVEMBER s.r.o. (3 507 tis. Kč), Envelopa Office Center s.r.o. (230 618 tis. Kč), REDSTONE HOUSE (45 374 tis. Kč) a nově pořízený projekt Nová Velkomoravská a.s. (512 145 tis. Kč).

Ostatní

V roce 2020 nedošlo k žádné transakci.

6.13 Ostatní dlouhodobý majetek

Ostatní dlouhodobý majetek představuje zejména majetek, který nesplňuje kritéria pro klasifikaci investičního majetku. K 31.12.2020 je jeho hodnota 74 501 tis. Kč a skládá se především z majetku v dceřiné společnosti SOCIETE DU CHATEAU D'ESCOT. Je představován zejména vinicemi a budovami, přičemž nejvýznamnější budovou je historický zámek z 18. století.

Majetek vztahující se k leasingu dle IFRS 16 byl k 31. prosinci 2019 vykázán ve výši 2 992 tis. Kč, hodnota majetku k 31. prosinci 2020 je 2 220 tis. Kč a změna v hodnotě je představována pouze odpisy.

6.14 Cenné papíry k obchodování

Mateřská společnost v roce 2019 investovala 150 000 tis. Kč do fondu kvalifikovaných investorů 21 SOLSTICE FUNDS SICAV P.L.C., konkrétně do realitního podfondu Aphelium Real Estate Fund. Vedení společnosti vyhodnotilo, že v souladu s IFRS 9 se tato investice klasifikuje jako finanční aktivum oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Reálná hodnota kapitálové investice k 31. prosinci 2019 byla 150 289 tis. Kč. V roce 2020 společnost tyto cenné papíry prodala za 162 514 tis. Kč. Výnos z prodeje je vykázán na řádku Výnosy z prodeje investičního majetku a cenných papírů k obchodování.

K 31.12.2020 nemá skupina žádné cenné papíry.

6.15 Hotovost a peníze na bankovních účtech

(údaje v tis. Kč)

	Zůstatek k 31.12.2020	Zůstatek k 31. 12. 2019
Pokladní hotovost, ceniny a peníze na cestě	101	132
Účty v bankách	637 827	316 787
Celkem	637 928	316 919

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
2020						
Nominální hodnota	242 494	4 013	211	688	898	248 304
Opravné položky	-2 370	0	0	0	0	-2 370
Celkem	240 124	4 013	211	688	898	245 934
2019						
Nominální hodnota	190 869	545	0	240	243	191 898
Opravné položky	-762	0	0	0	0	-762
Celkem	190 107	545	0	240	243	191 135

Krátkodobá část těchto pohledávek činí 178 058 tis. Kč, dlouhodobá část 67 876 tis. Kč.

Průměrná splatnost pohledávek je 30 dnů.

V kategorii do splatnosti je nevýznamnější položkou ostatní pohledávka ve výši 111 514 tis. Kč vůči Twenty One Solstice a.s., která se váže k prodeji cenných papírů popsanych v kapitole 5.14. 51 000 tis. Kč bude vypořádáno v průběhu roku 2021, zbytek pak v roce 2022.

6.17 Zásoby

Skupina k 31.12.2020 eviduje dva typy zásob. Prvním typem zásob jsou projekty ve výstavbě, které skupina plánuje v průběhu realizace výstavby anebo ihned po dokončení prodat. Tyto projekty tedy nesplňují kritéria pro klasifikaci jako investiční majetek ve výstavbě a jsou oceňovány ve formě pořizovacích nákladů a kapitalizovaných výpůjčních nákladů. Druhým typem zásob jsou pak zejména zásoby dceřiné společnosti SOCIETE DU CHATEAU D'ESCOT a tyto představují především zásobu vína.

K 31.12.2020 je hodnota těchto zásob 205 333 tis. Kč, k 31.12.2019 byla hodnota 159 162 tis. Kč.

	Zůstatek k 31.12.2020	Zůstatek k 31. 12. 2019
Projekty ve výstavbě	156 318	118 438
Ostatní zásoby	49 015	40 724
Celkem	205 333	159 162

6.18 Daňová pohledávka

Daňová pohledávka představuje v roce 2020 a v roce 2019 zejména pohledávku z titulu splatné daně.

6.19 Vlastní kapitál

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

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

Vedení skupiny se rozhodlo, že z důvodu nevýznamnosti, neuvádí v přehledu skupinového vlastního kapitálu nekontrolní podíl, jenž se týká minoritního 10% podílu v dceřiné společnosti CHATEAU ESCOT s.r.o.

6.20 Bankovní úvěry

Společnost/ titul	Měna	Úroková sazba	Datum splatnosti	Hodnota k 31.12.2020	Hodnota k 31.12.2019	Účel	Forma zajištění
Československá obchodní banka, a.s.	EUR	EURIBOR 3m + 2,30%	31.03.2023	0	58 410	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	0	199 995	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. - zástavní právo k právu na plnění ze záruky
Československá obchodní banka, a.s.	EUR	EURIBOR 3m + 2,60%	31.03.2023	0	38 574	Akvizice	- zástava obchodního podílu ve společnosti STARZONE s.r.o. - zástavní právo k pohledávkám klienta za bankou
Československá obchodní banka, a.s.	EUR	EURIBOR 3m + 2,60%	31.03.2023	0	12 183	Akvizice	- zástava obchodního podílu ve společnosti Black Pine s.r.o. - zástavní právo k pohledávkám klienta za bankou
Banka CREDITAS a.s.	CZK	PRIBOR 1Y + 2,8% p.a.	30.09.2021	63 619	43 815	Akvizice	- bez zajištění
Banka CREDITAS a.s.	CZK	PRIBOR 1Y + 3,65% p.a.	30.11.2021	21 566	20 323	Refinancování	- pozemky TJ Sokol
Banka CREDITAS a.s.		5,1 % p.a.	27.03.2022	261 918	253 182	Výstavba	- zástavní právo ke 100% podílu v korporaci Redstone House s.r.o. - zástavní právo k nemovitým věcem LV 73759, k.u. Pardubice a LV 11326 k.u. Pardubice - směnka bez avalu - podřízení závazků z půjček od Redstone Real Estate - zástava pohledávek z běžného účtu u Banky Creditas
Ostatní	CZK	-	-	1 495	2 269	-	-
UniCredit Leasing CZ, a.s.	CZK	4,99 % p.a.	25.11.2023	1 719	688	Provoz	- movité věci
Mercedes Benz financial Services Česká republika s.r.o.	CZK	5% p.a.	15.08.2025	864	0	Provoz	- movité věci
ESSOX s.r.o.	CZK	5% p.a.	08.10.2021	78	0	Provoz	- movité věci
Celkem			-	351 259	629 439		

Krátkodobá část těchto úvěrů činí 88 816 tis. Kč, dlouhodobá část 262 443 tis. Kč.

6.21 Dluhopisy

RSRE INVEST a.s.

Dne 30. listopadu 2017 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 20 000 tis. EUR, které jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů v Praze, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 10 000 tis. EUR v prosinci 2017 a 5 000 tis. EUR v květnu. Emise dluhopisů je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady, spojené s emisí v hodnotě 1 007 tis. Kč, jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 5,09% p.a. Tyto dluhopisy jsou emitovány na dobu pěti let a jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 5% p.a.

K 26. 11. 2020 Společnost odkoupila (před uplynutím splatnosti) 80 dluhopisů v celkové hodnotě 8 mil. EUR, k 31.12.2020 tak zbývá 70 dluhopisů v celk. hodnotě 7 mil. EUR.

Naběhlá hodnota dluhopisů vykázaná v dlouhodobých závazcích činí 183 417 tis. Kč k 31.12.2020, 380 508 tis. Kč k 31. 12. 2019.

Reálná hodnota dluhopisů k 31. 12. 2019 na základě provedeného výpočtu s použitím budoucích peněžních toků a přírážky za úvěrové riziko činí 189 410 tis. Kč k 31.12.2020, a 397 158 tis. Kč k 31.12.2019.

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 31.12.2020 ani 31. 12. 2019 neměla Společnost jiné finanční nástroje, u nichž by reálná hodnota neodpovídala jejich hodnotě účetní.

Krátkodobou část dluhopisů tvoří v obou letech naběhlé nevyplacené úroky z dluhopisů.

REDSTONE INVEST a.s.

Emise 1 a 2

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

Společnost se v březnu 2019 rozhodla odkoupit zpět část dluhopisů v hodnotě 21 750 tis. CZK před dobou splatnosti. K 31.12.2019 tak společnost vlastnila dluhopisy v hodnotě 126 500 tis. CZK. K dalšímu zpětnému odkupu před dobou splatnosti se společnost uchýlila v listopadu 2020, kdy byly odkoupeny dluhopisy v hodnotě 52 250 tis. CZK a 45 000 tis. CZK. Výše nesplacených dluhopisů k 31.12.2020 z 1. a 2. emise je 28 250 tis. CZK. Efektivní úroková míra k 31.12.2020 pro nesplacenou část dluhopisů 1. emise činí 5,17 % a 2. emise 5,43 % p.a.

Emise 3

Dne 11. března 2019 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 300 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 79 050 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 286 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 5,42 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 5,1 % p.a.

Emise 4

Dne 16.8.2019 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 200 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 138 600 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 2 181 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 5,38 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu čtyř let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 4,9 % p.a.

Emise 5

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

Emise 6

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

Emise 7

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

Emise 8

Dne 19.10.2020 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 200 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 200 000 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 524 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 5,71 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pět let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 5,7 % p.a.

Emise 9

Dne 4.12.2020 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 75 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 75 000 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 377 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 3,18 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu jeden rok, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 2,7 % p.a.

Emise 10

Dne 4.12.2020 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 300 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 210 000 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 302 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 5,43 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pět let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 5,4 % p.a.

Tato poslední emise je k 31.12.2020 stále aktivní, konec úpisu byl stanoven na 28.5.2021.

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

Celková naběhlá hodnota dluhopisů k 31.12.2020 vykázaná v krátkodobých závazcích činí 84 390 tis. Kč., v dlouhodobých 758 794 tis. Kč. K 31.12.2019 byla naběhlá hodnota dluhopisů v krátkodobých závazcích 0 tis. Kč., v dlouhodobých celkem 339 137 tis. Kč.

Reálná hodnota dluhopisů k 31.12.2020 na základě provedeného výpočtu s použitím budoucích peněžních toků a přírážky za úvěrové riziko činí 849 286 tis. Kč k 31.12.2020 a 346 704 tis. Kč k 31.12.2019.

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 31.12.2020 neměla Společnost jiné finanční nástroje, u nichž by reálná hodnota neodpovídala jejich hodnotě účetní.

V Krátkodobé části dluhopisů jsou také naběhlé nevyplacené úroky z dluhopisů v hodnotě 10 155 tis. Kč.

(údaje v tis. Kč)

Dluhopis	Naběhlá hodnota k 31.12.2020	Nominální hodnota k 31.12.2020
RSRE Invest	183 417	183 715
RS Invest Emise 1 & 2	27 846	28 250
RS Invest Emise 3	78 099	79 050
RS Invest Emise 4	137 159	138 600
RS Invest Emise 5	37 282	38 700
RS Invest Emise 6	42 953	43 600
RS Invest Emise 7	26 970	27 600
RS Invest Emise 8	199 343	200 000
RS Invest Emise 9	74 581	75 000
RS Invest Emise 10	209 561	210 000
Nesplacené úroky	10 155	10 155
Celkem	1 027 366	1 034 670

Část dluhopisů splatných do 31.12.2021 tvoří 85 155 tis. Kč, po 31.12.2021 je to 942 211 tis. Kč.

6.22 Výpůjčky ve skupině - dlouhodobá část

(údaje v tis. Kč)

Věřitel / titul	Měna	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2020	Zůstatek k 31.12.2019
Dlouhodobá část				
Richard Morávek	CZK	31.12.2024	100 000	102 496
Šantovka Holding a.s.	CZK	30.6.2022	103 629	0
Celkem dlouhodobá část			203 629	102 496
Krátkodobá část				
Richard Morávek – úroky	CZK	31.12.2021	5 133	0
Celkem krátkodobá část			5 133	0

6.23 Ostatní výpůjčky a závazky

(údaje v tis. Kč)

Věřitel / titul	Měna	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2020	Zůstatek k 31.12.2019
Dlouhodobá část				
Danuše Klapková	CZK	31.12.2022	50 000	50 000
Ivan Geršl	CZK	31.03.2024	20 000	20 000
Danuše Klapková	CZK	31.12.2023	40 000	0
Ivan Geršl	CZK	31.03.2025	30 000	0
Ostatní závazky	CZK	-		9 691
Celkem dlouhodobá část			140 000	79 691
Krátkodobá část				
UNICAPITAL Finance a.s.	CZK	17.6.2022*	162 909	0
CZECHOSLOVAK GROUP a.s.	EUR	30.09.2019	0	7 623
Ostatní závazky	CZK	-	0	50
Celkem krátkodobá část			162 909	7 673

*Úvěr byl předčasně splacen dne 7.1.2021

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

6.24 Odložený daňový závazek

Odložený daňový závazek lze analyzovat následovně:

(údaje v tis. Kč)

Titul	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Rozdíl mezi daňovou a účetní zůstatkovou hodnotou dlouhodobého majetku	-163 753	-460 353
Opravné položky k pohledávkám	2 370	762
Náklady daňově uplatnitelné v příštích obdobích	21 630	8 442
Celkem	-139 753	-451 149
Sazba daně (v %)	19%	19%
Odložený daňový závazek	-26 553	-85 718

6.25 Rezervy

Rezervu k 31.12.2020 představuje zejména rezerva na splatnou daň roku 2020 u společností skupiny, kdy hodnota zaplacených záloh je nižší, než předpokládaná daň. Náklad na splatnou daň roku 2019 byl vykázán oproti snížení hodnoty daňové pohledávky.

6.26 Závazky z obchodních vztahů

Skupina eviduje k 31.12.2020 krátkodobé závazky z obchodních vztahů po lhůtě splatnosti ve výši 2 237 tis. Kč, k 31.12.2019 ve výši 45 124 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.

6.27 Transakce se spřízněnými stranami

Během roku prováděla skupina v rámci běžného provozu transakce se spřízněnými stranami. Tyto transakce jsou popsány v bodech 6.4 a 6.22 přílohy.

7 RIZIKA SPOJENÁ S KONSOLIDOVANOU ÚČETNÍ ZÁVĚRKOU

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

Úvěrové riziko

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

Následující tabulka zobrazuje zbývajících dobu splatnosti finančních aktiv skupiny k 31.12.2020.

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Neurčeno*	Celkem
Cenné papíry k obchodování	0	0	0	0	0
Hotovost a peníze na bankovních účtech	637 928	0	0	0	637 928
Pohledávky z obchodních vztahů	178 058	67 876	0	0	245 934
Ostatní aktiva	10 453	0	0	0	10 453
Celkem	826 439	67 876	0	0	894 315

Následující tabulka zobrazuje zbývajících dobu splatnosti finančních aktiv skupiny k 31. 12. 2019.

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Neurčeno	Celkem
Cenné papíry k obchodování	0	0	0	150 337	150 337
Hotovost a peníze na bankovních účtech	316 919	0	0	0	316 919
Pohledávky z obchodních vztahů	191 135	0	0	0	191 135
Ostatní aktiva	2 969	0	0	0	2 969
Celkem	511 023	0	0	150 337	661 360

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

Riziko likvidity

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

Následující tabulka zobrazuje zbývajících dobu splatnosti finančních pasiv Společnosti k 31.12.2020.

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Výpůjčky ve skupině	5 133	203 629	0	208 762
Ostatní výpůjčky	162 909	140 000	0	302 909
Bankovní úvěry	88 816	262 443	0	351 259
Dluhopisy	85 155	942 211	0	1 027 366
Závazky z obchodních vztahů	113 743	0	0	113 743
Ostatní pasiva	607	0	0	607
Celkem	456 363	1 548 283	0	2 004 646

Následující tabulka zobrazuje zbývající dobu splatnosti finančních pasiv Společnosti k 31. 12. 2019.

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Výpůjčky ve skupině	0	102 496	0	102 496
Ostatní výpůjčky	7 673	79 691	0	87 364
Bankovní úvěry	14 280	615 159	0	629 439
Dluhopisy	7 743	719 645	0	727 388
Závazky z obchodních vztahů	45 124	0	0	45 124
Ostatní pasiva	6 998	0	0	6 998
Celkem	81 818	1 516 991	0	1 598 809

Měnové riziko

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

Tabulka níže zobrazuje měnovou pozici Společnosti podle zahraničních měn, ve kterých Společnost provádí jednotlivé transakce k 31.12.2020.

(údaje v tis. Kč)

Finanční nástroj / měna	Peníze na bankovních účtech	Ostatní aktiva	Výpůjčky ve skupině	Bankovní úvěry	Dluhopisy	Ostatní pasiva a výpůjčky
EUR	14 055	656	0	0	184 182	0

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

Analýza zahrnuje nevyrovnané monetární položky v cizích měnách a zhodnocuje jejich změnu na konci období o +/-5%. V roce 2020 analýza indikuje celkový dopad fluktuace zahraničních měnových kurzů na výsledek hospodaření na +/- 4,44 % a na vlastní kapitál na +/- 0,58 %.

Tabulka níže zobrazuje měnovou pozici Společnosti podle zahraničních měn, ve kterých Společnost provádí jednotlivé transakce k 31. 12. 2019.

(údaje v tis. Kč)

Finanční nástroj / měna	Peníze na bankovních účtech	Ostatní aktiva	Bankovní úvěry	Dluhopisy	Ostatní pasiva a výpůjčky
EUR	183 058	35 869	309 850	380 436	85 872

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 2019 analýza indikuje celkový dopad fluktuace zahraničních měnových kurzů na výsledek hospodaření na +/- 3,44 % a na vlastní kapitál na +/- 2,18 %.

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	31.12.2020	31.12.2019
Fixní			
	5,1 % p.a.	261 918	253 182
	5 % p.a.	4 156	688
Variabilní			
	EURIBOR 3m	0	311 430
	PRIBOR 1Y	85 185	64 138
Celkem		351 259	629 439

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. 2019 +/- 0,29 % a na vlastní kapitál +/- 0,19%.

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 31.12.2020 +/- 0,18 % a na vlastní kapitál +/- 0,02%.

8 PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A SOUDNÍ SPORY

Skupina neviduje žádné podmíněné závazky ani soudní spory.

9 UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Po rozvahovém dni společnosti REDSTONE INVEST a.s. emitovala dne 27. 03. 2020 další dluhopisy v celkovém objemu 200 mil. Kč a to na neregulovaném trhu.

Mezi rozvahovým dnem a vyhotovením této roční účetní závěrky došlo k následujícím událostem:

Dne 12. ledna 2021 došlo k následujícím skutečnostem:

- došlo k zápisu zástavního práva k obchodnímu podílu společníka REDSTONE REAL ESTATE, a.s., tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc v následujícím znění, datum vzniku zástavního práva 12. ledna 2021
- Podíl je zastaven ve prospěch společnosti Raiffeisenbank a.s., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 14078, IČO: 4924090 (dále jen Zástavní věřitel) na základě Zástavní smlouvy k podílu v obchodní společnosti ze dne 7. 1. 2021 mezi Zástavním věřitelem a společností REDSTONE REAL ESTATE, a.s., IČO: 04137582 (dále jen Zástavce), jako zástavcem (dále jen Zástavní smlouva). Zástavní právo zajišťuje (i) dluhy společnosti Envelopa Office Center s.r.o., IČO: 02070332 (dále jen Dlužník) vůči Zástavnímu věřiteli týkající se splacení jistiny úvěru na základě smlouvy o úvěru uzavřené mezi Zástavním věřitelem jako věřitelem a Dlužníkem jako dlužníkem dne 7. 1. 2021 (dále jen „Smlouva o úvěru“) do celkové výše 500.000.000,- Kč nebo, v případě konverze úvěru do eur, do celkové výše 19.500.000,- EUR, včetně jejich veškerého příslušenství, a (ii) další dluhy Dlužníka nebo Zástavce vůči Zástavnímu věřiteli vznikající na základě Smlouvy o úvěru nebo v souvislosti s ní blíže popsané v Zástavní smlouvě, které vzniknou v období ode dne uzavření Smlouvy o úvěru do 30. 6. 2037 až do celkové výše jistin těchto dluhů. K podílu byl na základě Zástavní smlouvy zřízen zákaz zatížení a zcizení bz předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele jako věcné právo ve prospěch Zástavního věřitele až do zániku zástavního práva k podílu zřízeného na základě zástavní smlouvy, nejpozději však do 30. 6. 2037.

Dne 19. dubna 2021 proběhla akvizice obchodního podílu REZIDENCE KAŠPAROVA s.r.o.

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

10 SCHVÁLENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla schválena představenstvem ke zveřejnění dne 10. května 2021.

6. Individuální účetní závěrka za rok 2020 dle IFRS-EU

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2020

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

Součásti účetní závěrky:

Výkaz zisku a ztráty


Rozvaha

Výkaz změn vlastního kapitálu

Výkaz o peněžních tocích

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 10. května 2021.

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

REDSTONE REAL ESTATE, a.s.

Individuální (nekonsolidovaná) IFRS-EU účetní závěrka
sestavená k 31. 12. 2020

OBSAH

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE	7
2. APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) PŘIJATÝCH PRO POUŽITÍ V EU	11
2.1. Prvotní aplikace úprav stávajících standardů, které jsou v účinnosti v běžném období	11
2.2. Úpravy stávajících standardů vydané IASB a přijaté EU, které zatím nejsou účinné.....	11
2.3. Nové standardy a úpravy stávajících standardů vydané radou IASB, ale dosud nepřijaté Evropskou unií.....	11
3. DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA	13
3.1. Prohlášení o shodě	13
3.2. Východiska sestavování účetní závěrky.....	13
3.3. Účtování výnosů	13
3.4. Cizí měny	14
3.5. Leasing.....	14
3.6. Daně	15
3.7. Podíly v podnicích s rozhodujícím vlivem nebo s podstatným vlivem.....	15
3.8. Finanční nástroje	16
3.8.1. <i>Finanční aktiva</i>	16
3.8.2. <i>Finanční závazky</i>	21
3.9. Spřízněné strany	23
3.10. Dlouhodobý majetek.....	24
3.11. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	24
3.12. Přehled o peněžních tocích	24
4. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH	25
5. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZŮM	26
5.1. Výnosové úroky	26
5.2. Nákladové úroky.....	26
5.3. Výnosy z prodeje podílů	26
5.4. Výnosy ze služeb.....	26
5.5. Mzdové náklady	26
5.6. Služby	26
5.7. Ostatní provozní náklady.....	26
5.8. Ostatní finanční náklady.....	26
5.9. Daň z příjmu	27
5.10. Podíly ve skupině.....	28
5.11. Cenné papíry k obchodování.....	28
5.12. Zápůjčky ve skupině	29
5.13. Dlouhodobý majetek.....	29
5.14. Hotovost a peníze na bankovních účtech.....	29
5.15. Ostatní pohledávky	29
5.16. Vlastní kapitál.....	29
5.17. Bankovní úvěry.....	30
5.18. Výpůjčky ve skupině	30
5.19. Ostatní výpůjčky	30
6. RIZIKA SPOJENÁ S ÚČETNÍ ZÁVĚRKOU	31
7. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A SOUDNÍ SPORY	33
8. UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ.....	34
9. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	35

Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku za období končící 31. prosince 2020

	Bod	31.12.2020 v tis. Kč	31.12.2019 v tis. Kč
Výnosové úroky	5.1	4 214	19 558
Nákladové úroky	5.2	-8 948	-27 319
Čistý úrokový zisk		-4 734	-7 761
Výnosy z prodeje podílů	5.3	287 216	264 927
Výnosy ze služeb	5.4	4 341	5 355
Mzdové náklady	5.5	-7 556	-10 901
Služby	5.6	-6 864	-6 200
Ostatní provozní náklady	5.7	-4 314	-4 008
Ostatní finanční náklady	5.8	-3 894	-2 342
ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM		264 195	239 070
Daň z příjmů	5.9	10	-2 944
ZISK/(ZTRÁTA) A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ PO ZDANĚNÍ CELKEM		264 205	236 125

Výkaz o finanční pozici k 31. prosinci 2020

Výkaz o finanční pozici k 31. prosinci 2020	Bod	31.12.2020 v tis. Kč	31.12.2019 v tis. Kč
Aktiva			
Cenné papíry k obchodování	5.11	0	150 289
Podíly	5.10	336 812	134 896
Zápůjčky ve skupině - dlouhodobá část	5.12	61 593	5 607
Odložená daňová pohledávka	5.9	540	530
Ostatní pohledávky	5.15	64 458	0
Dlouhodobý majetek	5.13	9 389	11 299
Dlouhodobá aktiva celkem		472 792	302 621
Hotovost a peníze na bankovních účtech	5.14	618 683	139 481
Zápůjčky ve skupině - krátkodobá část	5.12	354	477
Pohledávky z obchodních vztahů ve skupině		1 725	1 183
Ostatní pohledávky	5.15	63 586	89 167
Ostatní aktiva		783	939
Krátkodobá aktiva celkem		685 131	231 248
Aktiva celkem		1 157 923	533 868
Vlastní kapitál a závazky			
Základní kapitál	5.16	2 000	2 000
Kapitálové fondy	5.16	0	289
Nerozdělený zisk	5.16	351 404	115 279
Úplný výsledek za období	5.16	264 205	236 125
Vlastní kapitál celkem		617 609	353 693
Bankovní úvěry - dlouhodobá část	5.17	525	688
Výpůjčky ve skupině - dlouhodobá část	5.18	0	101 740
Ostatní výpůjčky - dlouhodobá část	5.19	242 337	70 000
Závazky z leasingu - dlouhodobá část		1 512	2 285
Dlouhodobé závazky celkem		244 374	174 713
Výpůjčky ve skupině - krátkodobá část	5.18	292 315	2 404
Ostatní výpůjčky - krátkodobá část	5.19	1 752	15
Závazky z leasingu - krátkodobá část		774	739
Ostatní pasiva		1 099	2 304
Krátkodobé závazky celkem		295 940	5 462
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 157 923	533 868

Výkaz změn vlastního kapitálu za období končící 31. prosince 2020

	Vlastní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Úplný výsledek za období	Celkem
01.01.2019	2 000	-2 357	127 410	-12 162	114 891
Úplný výsledek za období	0	0	0	236 125	236 125
Převod do nerozděleného zisku	0	0	-12 162	12 162	0
Ostatní	0	2 646	31	0	2 677
01.01.2020	2 000	289	115 279	236 125	353 693
Úplný výsledek za období	0	0	0	264 205	264 205
Převod do nerozděleného zisku	0	0	236 125	-236 125	0
Ostatní	0	-289	0	0	-289
31.12.2020	2 000	0	351 404	264 205	617 609

Výkaz o peněžních tocích za období končící 31. prosince 2020

Peněžní toky z provozní činnosti	Období končící 31.12.2020	Období končící 31.12.2019
Zisk/Ztráta za rok	264 206	236 125
Úpravy:		
Daň z příjmů vykázaná v hospodářském výsledku	-10	2 944
Ztráta ze snížení hodnoty vykázaná u zápůjček	608	0
Zisk/Ztráta z prodeje stálých aktiv	-287 216	
Odpisy a amortizace dlouhodobých aktiv	177	4
Kurzový (zisk)/ztráta, netto	3 889	2 334
Ostatní nepeněžní operace	9 618	-3 859
 Změny pracovního kapitálu:		
Změna stavu pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	85 218	6 385
Změna stavu ostatních aktiv	156	1 939
Změna stavu závazků z obchodního styku a leasingových závazků	-739	3 025
Změna stavu ostatních závazků	-1 204	- 208
 Peněžní toky vytvořené z provozních operací	74 703	248 689
Zaplacená daň z příjmů	0	0
 Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti	74 703	248 689
 Peněžní toky z investiční činnosti		
Poskytnuté zápůjčky	-285 236	-355 877
Příjmy ze splátek zápůjček	226 992	758 282
Přijaté úroky	4 312	69 633
Výdaje za nabytí pozemků, budov a zařízení	-4 100	-4 117
Pořízení/prodej cenných papírů k obchodování	51 000	-150 289
Pořízení podílů	-202 000	-10 030
Prodané podíly	260 431	54 715
 Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti	51 399	362 318
 Peněžní toky z financování		
Příjmy z výpůjček a úvěrů	513 337	489 982
Splátky výpůjček a úvěrů	-151 740	-922 786
Zaplacené úroky	-8 497	-45 345
 Čisté peněžní prostředky použité v rámci financování	353 100	-478 150
 Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	479 202	132 858
 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	139 481	6 624
 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	618 683	139 481

Komentář k účetním výkazům za období končící 31. prosince 2020

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 2020 – 31. prosince 2020

Srovnatelné účetní období:

1. ledna 2019 – 31. prosince 2019

Vlastníci společnosti

Jediný akcionář k 31. prosinci 2020 je:

Richard Morávek 100,0 %

Orgány společnosti

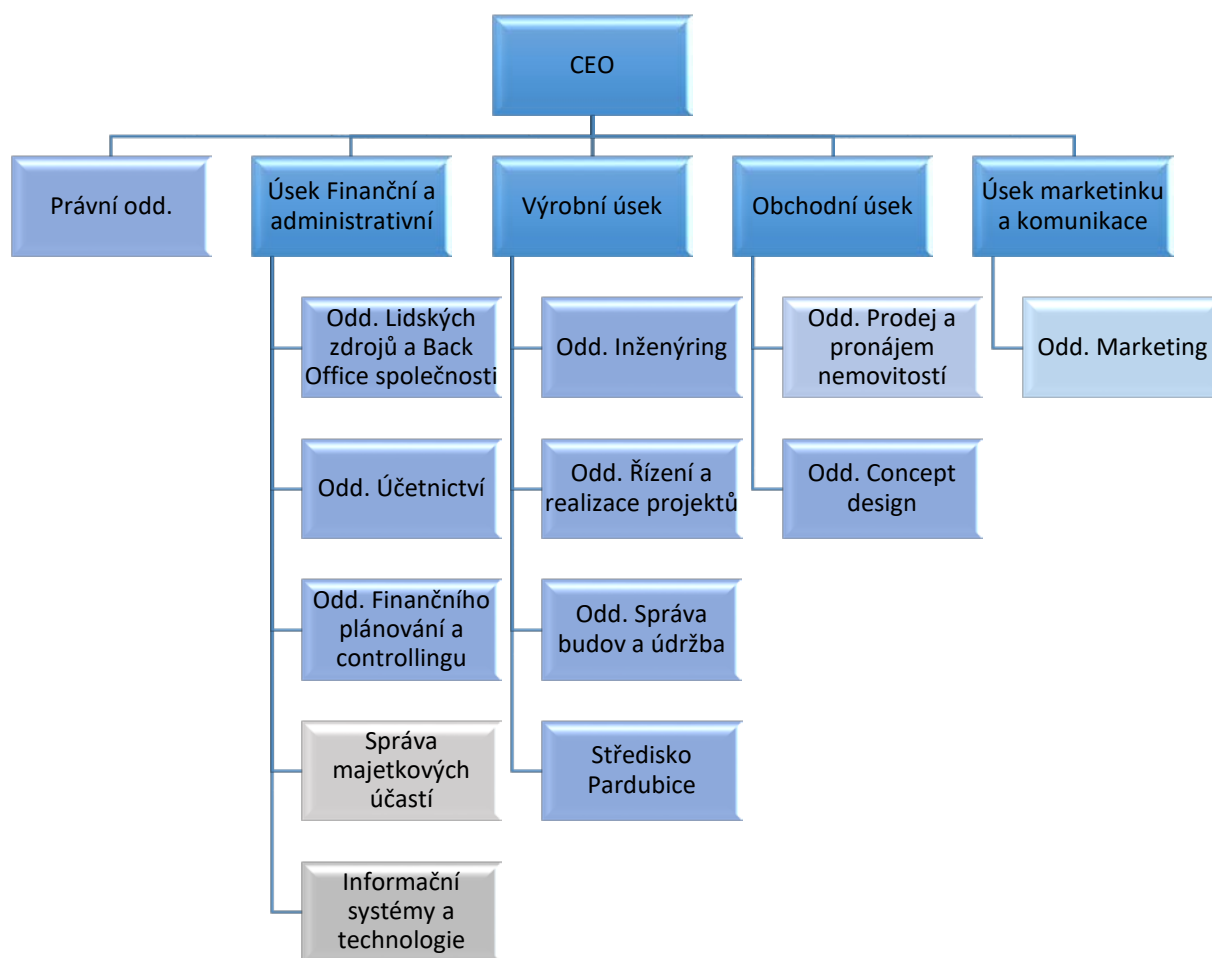
Předseda představenstva společnosti k 31. prosinci 2020 je Richard Morávek, datum vzniku členství 25. června 2020.

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

Členem dozorčí rady společnosti k 31. prosinci 2020 je Helena Morávková, datum vzniku členství 23. února 2017.

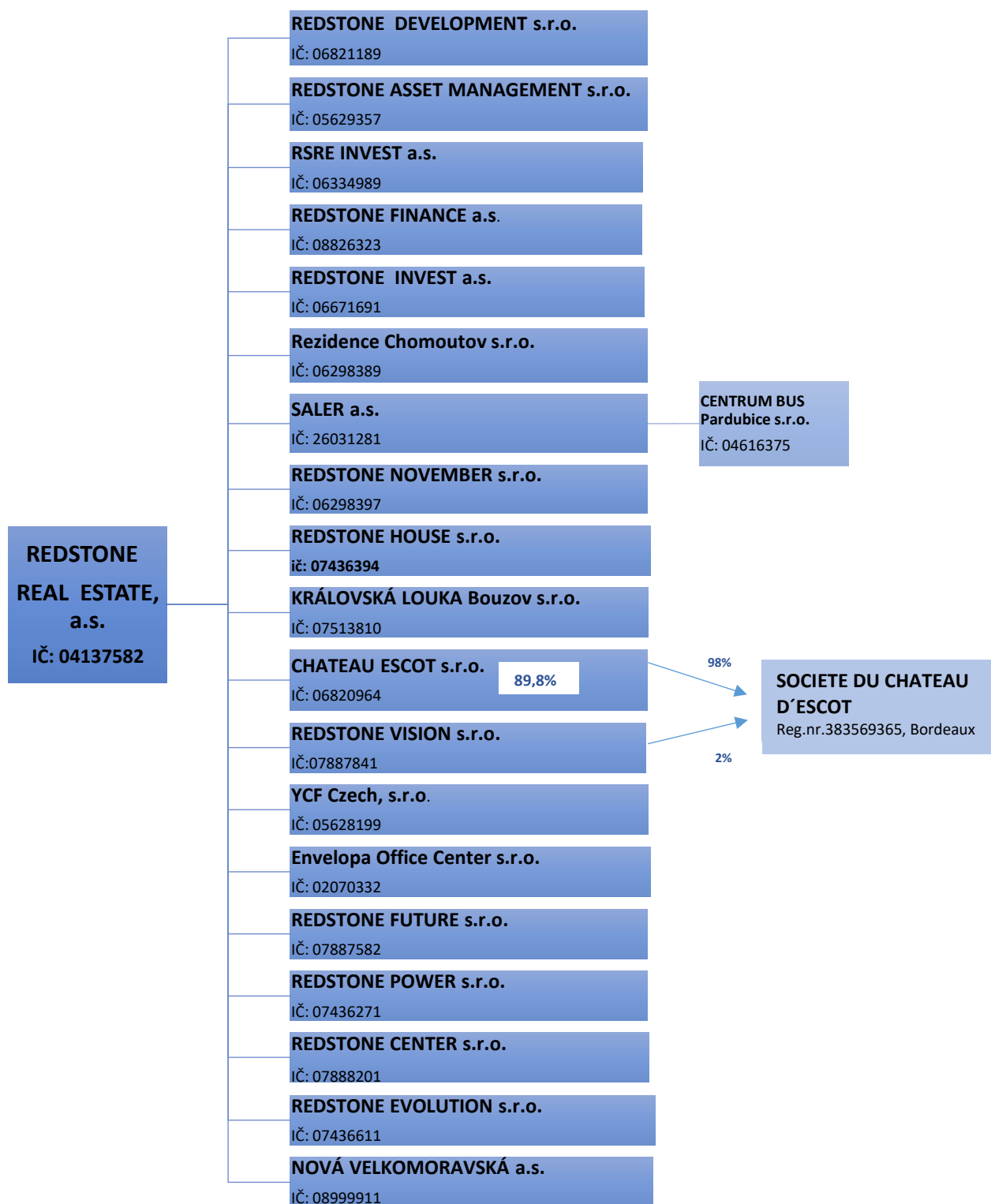
Organizační struktura

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 2020 vlastnické podíly v následujících společnostech:



V souvislosti s virovým onemocněním COVID-19 a jeho šířením po území celé České republiky vedení Společnosti a Mateřské společnosti realizuje nezbytná opatření, aby minimalizovalo riziko nákazy svých zaměstnanců. K tomu vedení společnosti vydalo řadu bezpečnostních a metodických opatření, které jsou v souladu s nařízeními vlády České republiky. Management společnosti neidentifikoval na základě procesu vyhodnocování a odhadování kvantitativních a kvalitativních dopadů významný dopad pandemie COVID-19 na finanční pozici a budoucí výsledky společnosti. Společnost bude nadále pečlivě sledovat aktuální vývoj a bude operativně reagovat, aby ochránila zdraví svých pracovníků a minimalizovala dopad na své hospodaření.

I přes nejistoty související se šířením virové choroby COVID-19 se vedení Společnosti na základě vyhodnocení všech aktuálně dostupných informací domnívá, že předpoklad nepřetržitého trvání Společnosti není ohrožen, a tudíž použití tohoto předpokladu pro sestavení účetní závěrky je i nadále vhodné, a v současnosti ani neexistuje významná nejistota týkající se tohoto předpokladu.

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

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

V běžném období Společnost poprvé použila následující úpravy stávajících standardů vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (rada IASB) a přijaté pro použití v EU, které jsou povinně účinné v Evropské unii pro účetní období začínající 1. ledna 2020 nebo po tomto datu:

- **Úpravy standardů IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby** – Definice pojmu významný,
- **Úpravy standardu IFRS 3 Podnikové kombinace** – 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 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování** – Reforma referenčních úrokových sazeb – fáze 1,
- **Úpravy standardu IFRS 16 Leasingy** – Úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19 (účinné nejpozději od 1. června 2020 pro účetní období, která začínají dne 1. ledna 2020 nebo po tomto datu),
- **Úpravy odkazů na Koncepční rámec IFRS ve standardech IFRS.**

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

2.2. Úpravy stávajících standardů vydané IASB a přijaté EU, které zatím nejsou účinné

K datu schválení této účetní závěrky byly vydány radou IASB a schváleny pro použití v EU následující úpravy stávajících standardů, které nebyly v roce 2020 ještě v účinnosti a Společnost je při sestavení této účetní závěrky nepoužila:

- **Úpravy standardu IFRS 4 Pojistné smlouvy** – Prodloužení dočasné výjimky z aplikace IFRS 9 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2021 nebo později),
- **Úpravy standardů IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování, IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování, IFRS 4 Pojistné smlouvy a IFRS 16 Leasingy** – Reforma referenčních úrokových sazeb – fáze 2 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2021 nebo později).

Společnost se rozhodla neaplikovat tyto úpravy stávajících standardů před datem jejich účinnosti. Dle odhadů vedení Společnosti nebude mít jeho dodržování v období, kdy bude použit poprvé, žádný dopad na účetní závěrku Společnosti.

2.3. Nové standardy a úpravy stávajících standardů vydané radou IASB, ale dosud nepřijaté Evropskou unií

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

- **IFRS 17 Pojistné smlouvy** včetně úprav standardu IFRS 17 (účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo po tomto datu),
- **Úpravy standardu IFRS 3 Podnikové kombinace** – Odkaz na Koncepční rámec (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2022 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 IFRS 16 *Leasingy*** – Úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19 po 30. červnu 2021 (účinné pro účetní období začínající 1. dubna 2021 nebo později),
- **Úpravy standardu IAS 1 *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky*** – Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé a Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé – odložení data účinnosti (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později),
- **Úpravy standardu IAS 1 *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky*** – Zveřejnění účetních pravidel (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později),
- **Úpravy standardu IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby*** – Definice účetních odhadů (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později),
- **Úpravy standardu IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení*** – Příjmy před zamýšleným použitím (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2022 nebo později),
- **Úpravy standardu IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva*** – Nevýhodné smlouvy – náklady na splnění smlouvy (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2022 nebo později),
- **Úpravy různých standardů „Zdokonalení IFRS (cyklus 2018–2020)“** vyplývající z projektu ročního zdokonalení IFRS (IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 a IAS 41), jejichž cílem je odstranit nesrovnalosti mezi jednotlivými standardy a vyjasnit jejich znění. (Úpravy IFRS 1, IFRS 9 a IAS 41 jsou účinné pro období začínající 1. ledna 2022 nebo po tomto datu. Úpravy IFRS 16 se týkají pouze ilustrativního příkladu, takže datum účinnosti není stanoveno.)

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

3. DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

3.1. Prohlášení o shodě

Tato individuální účetní závěrka je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví schválenými pro použití v EU za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020, kdy končí finanční rok společnosti. Tato účetní závěrka není konsolidovaná účetní závěrka a je součástí výroční zprávy, jejíž součástí je také konsolidovaná účetní závěrka společnosti sestavená ke stejnému datu.

3.2. Východiska sestavování účetní závěrky

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

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

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

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

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

Účetní závěrka je sestavena na základě předpokladu nepřetržitého trvání.

V dalším textu jsou uvedena základní účetní pravidla.

3.3. Účtování výnosů

Společnost rozeznává následující typy výnosů:

1. Výnosové úroky

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

2. Poskytování služeb a pronájmu

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

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

3. Licenční poplatky

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

4. Prodej podílů

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

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

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

3.4. Cizí měny

Při sestavování účetní závěrky společnosti se transakce v jiné měně, než je funkční měna společnosti, vykazují za použití měnového kurzu platného k datu transakce. Ke každému konci účetního období se peněžní položky v cizí měně přepočítávají za použití měnového kurzu k tomuto datu. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití měnového kurzu platného k datu určení reálné hodnoty. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají (s výjimkou podílu v podnicích s rozhodujícím nebo podstatným vlivem – viz kapitola 3.6).

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

3.5. Leasing

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

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

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

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

Aktiva z práva k užívání jsou odepisována po dobu trvání leasingu, nebo po dobu použitelnosti podkladového aktiva, podle toho, která je kratší. Odepisování začíná ode dne zahájení leasingu. Aktiva z práva k užívání jsou v individuálním výkazu o finanční pozici vykazována na samostatném řádku. Společnost aplikuje IAS 36 ke zjištění toho, zda došlo ke znehodnocení aktiva z práva k užívání, a účtuje o veškerých zjištěných ztrátách ze znehodnocení, jak je popsáno v účetních postupech pro pozemky, budovy a zařízení.

3.6. Daně

Splatná daň

Splatná daň se vypočítá na základě zdanitelného zisku za dané období. Zdanitelný zisk se odlišuje od zisku před zdaněním, který je 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 vykazání aktiv či závazků v rámci transakce, která neovlivňuje zdanitelný ani účetní zisk.

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

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

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

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

3.8. Finanční nástroje

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

3.8.1. Finanční aktiva

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

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

Klasifikace finančních aktiv

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

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

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

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

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

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

(i) Naběhlá hodnota a metoda efektivní úrokové míry

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

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

Úrokové výnosy se vykazují za použití metody efektivní úrokové míry pro dluhové nástroje následně oceňované naběhlou hodnotou a reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI). U jiných finančních aktiv, než jsou nakoupená nebo vzniklá úvěrově znehodnocená finanční aktiva, se úrokové výnosy vypočtou uplatněním efektivní úrokové míry na hrubou účetní hodnotu finančního aktiva, kromě finančních aktiv, u nichž následně došlo k úvěrovému znehodnocení (viz níže). U finančních aktiv, u nichž následně došlo k úvěrovému znehodnocení, se úrokové výnosy vykazují uplatněním efektivní úrokové míry na naběhlou hodnotu finančního aktiva. Pokud se v následujících účetních obdobích úvěrové riziko úvěrově znehodnocených finančních nástrojů zlepšit natolik, že finanční aktivum přestane být úvěrově znehodnoceno, úrokové výnosy se vykazují uplatněním efektivní úrokové míry na hrubou účetní hodnotu finančního aktiva.

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

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

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

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

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

Finanční aktiva jsou určena k obchodování, pokud:

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

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

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

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

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

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

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

Kurzové zisky a ztráty

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

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

Viz zásady pro zajišťovací účetnictví ohledně vykázání kurzových rozdílů, kdy složka měnového rizika finančního aktiva je označena jako zajišťovací nástroj pro zajištění měnového rizika.

Znehodnocení finančních aktiv

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

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

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

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

(i) Významné zvýšení úvěrového rizika

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

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

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

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

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

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

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

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

(ii) Definice selhání

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

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

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

(iii) Úvěrově znehodnocená finanční aktiva

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

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

(iv) Odpisová politika

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

(v) Stanovení a vykazování očekávaných úvěrových ztrát

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

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

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

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

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

Odúčtování finančních aktiv

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

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

3.8.2. Finanční závazky

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

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

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

Finanční závazky se klasifikují jako určené k obchodování, pokud:

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

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

- takovéto označení vylučuje nebo významně omezuje oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak mohl vzniknout, nebo

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

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

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

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

Finanční závazky následně oceněné naběhlou hodnotou

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

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

Závazky ze smluv o finančních zárukách

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

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

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

Kurzové zisky a ztráty

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

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

Odúčtování finančních závazků

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

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

3.9. Spřízněné strany

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

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

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

- (I) Subjekt a účetní jednotka jsou členy stejné skupiny (což znamená, že mateřská, dceřiná a sesterská společnost jsou vzájemně spřízněné).
- (II) Jedna účetní jednotka je přidruženou společností nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženou společností či společným podnikem člena skupiny, jejímž je tato účetní jednotka členem).
- (III) Obě účetní jednotky jsou společným podnikem stejné třetí strany.
- (IV) Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí strany a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí strany.
- (V) Účetní jednotka využívá plány definovaných požitků pro zaměstnance účetní jednotky nebo subjektu spřízněného s účetní jednotkou ve prospěch zaměstnanců po ukončení jejich pracovního poměru. Pokud tento plán využívá sama účetní jednotka, jsou zaměstnanci poskytující příspěvky také spřízněni s účetní jednotkou.
- (VI) Účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána stejnou ovládající osobou.
- (VII) Ovládající osoba vymezená v kapitole 1 má významný vliv na účetní jednotku nebo je klíčovým členem vedení účetní jednotky (nebo mateřské společnosti účetní jednotky).
- (VIII) Účetní jednotka nebo jakýkoliv člen skupiny, které je součástí, poskytuje služby klíčového člena vedení účetní jednotce nebo mateřské společnosti účetní jednotky.

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

3.10. Dlouhodobý majetek

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

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

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

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

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

3.11. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

3.12. Přehled o peněžních tocích

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

4. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

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

5. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZŮM**5.1. Výnosové úroky**

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Hodnota k 31. 12. 2020	Hodnota k 31. 12. 2019
Společnosti ve skupině	3 048	15 121
Společnosti mimo skupinu	1 166	4 437
Celkem	4 214	19 558

5.2. Nákladové úroky

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Hodnota k 31. 12. 2020	Hodnota k 31. 12. 2019
Společnosti ve skupině	-767	-16 122
Společnosti mimo skupinu	-8 181	-11 197
Celkem	-8 948	-27 319

5.3. Výnosy z prodeje podílů

V předchozím roce dne 14. února 2019 došlo k převodu podílu Rezidence Kašparova s.r.o. za cenu 1 100 tis. Kč, přičemž pořizovací cena podílu byla 68 tis. Kč. V roce 2019 byla dále dne 8. července 2019 podepsána smlouva o převodu podílu TURIMO s.r.o. za cenu 166 047 tis. Kč, pořizovací cena byla ve výši 51 258 tis. Kč. K poslednímu prodeji v 2019 došlo 4. prosince 2019, kdy došlo k prodeji podílu v Business park Čestlice s.r.o. za cenu 154 614 tis. Kč, pořizovací cena podílu byla 3 388 tis. Kč.

V roce 2020 došlo ke konečnému vypořádání transakce Business park Čestlice s.r.o., s doplatkem ve výši 4 415 tis. CZK. Dále pak došlo k prodeji akcii Fondu Aphelium Real Estate za 162 514 tis. CZK (pořizovací cena 150 mil. CZK), podílu v Starzone za 222 599 tis. CZK (pořizovací cena 42 tis. CZK) a Black Pine za 47 772 tis. CZK (pořiz. cena 42 tis. CZK). Celkově výnos z prodeje podílů za rok 2020 činí 287 216 tis. CZK.

5.4. Výnosy ze služeb

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

5.5. Mzdové náklady

V roce 2020 společnost evidovala průměrný počet zaměstnanců 6, z toho 1 členů vedení společnosti. V roce 2019 společnost evidovala průměrný počet zaměstnanců 5, z toho 1 členů vedení společnosti.

Odměny klíčovým členům vedení společnosti činily v roce 2020 400 tis. Kč, v roce 2019 750 tis. Kč.

5.6. Služby

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

5.7. Ostatní provozní náklady

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

5.8. Ostatní finanční náklady

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

5.9. Daň z příjmu

Daň z příjmu lze analyzovat následovně:

(údaje v tis. Kč)

	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Ztráta (-) / Zisk (+) před zdaněním	264 205	236 158
Daň při lokální sazbě daně z příjmů ve výši 19 %	50 199	44 870
Daňový dopad nákladů/výnosů, které nejsou daňově uznatelné	-50 199	-44 870
Ostatní úpravy	0	0
Odložená daň	-10	2 944
Celkem daň z příjmů	-10	2 944

Příčemž odložená daň je stanovena následovně:

(údaje v tis. Kč)

Titul pro odloženou daň	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Zůstatková cena dlouhodobého majetku	32	-68
Nevyplacené úroky	508	598
Daňová ztráta minulých let	0	0
Odložená daňová pohledávka	540	530

K 31. prosinci 2020 i 31. prosinci 2019 společnost vykazuje odloženou daňovou pohledávku, přičemž vedení společnosti předpokládá budoucí využití této pohledávky.

5.10. Podíly ve skupině

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Hodnota k 31. 12. 2020	Hodnota k 31. 12. 2019
REDSTONE ASSET MANAGEMENT s.r.o.	55	55
NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s.	200 000	0
REDSTONE FINANCE a.s.	2 000	0
BLACK PINE s.r.o.	0	42
STARZONE s.r.o.	0	42
RSRE INVEST a.s.	2 000	2 000
REDSTONE NOVEMBER s.r.o.	42	42
SALER a.s.	42	42
REZIDENCE CHOMOUTOV s.r.o.	42	42
YCF Czech, s.r.o.	42	42
REDSTONE INVEST a.s.	2 000	2 000
REDSTONE FUTURE s.r.o.	10	10
CHATEAU ESCOT s.r.o.	9	9
REDSTONE DEVELOPMENT s.r.o.	10	10
REDSTONE HOUSE s.r.o.	120 510	120 510
REDSTONE POWER s.r.o.	10	10
REDSTONE EVOLUTION s.r.o.	10	10
REDSTONE CENTER	10	10
REDSTONE VISION	10	10
ENVELOPA OFFICE CENTER s.r.o.	10 000	10 000
KRÁLOVSKÁ LOUKA BOUZOV s.r.o.	10	10
Celkem	336 812	134 896

K 1.1.2019 proběhla přeměna společností REDSTONE HOUSE s.r.o., SALER a.s. a CENTRUM BUS Pardubice s.r.o., která je 100% vlastněna společností SALER a.s. Výsledkem této transakce bylo převod klíčových aktiv a pasiv společností SALER a.s. a CENTRUM BUS Pardubice s.r.o. na nástupnickou společnost REDSTONE HOUSE s.r.o. Z tohoto důvodu a v souladu s platnými daňovými zákony České republiky vedení společnost přehodnotilo ocenění jednotlivých podílů společností REDSTONE HOUSE s.r.o. a SALER a.s. a přistoupilo k přeúčtování hodnoty výše uvedeného příplatku mimo základní kapitál ze společností SALER a.s. na společnost REDSTONE HOUSE s.r.o.

V roce 2020 společnost Redstone Real Estate nakoupila podíl ve společnosti Nová Velkomoravská a.s. (dne 23. června 2020) za pořizovací cenu 200 000 tis. CZK a založila novou společnost Redstone Finance s vkladem ve výši 2 000 tis. CZK. Prodané podíly jsou komentovány v kapitole 5.3.

Společnost vlastní ve všech výše uvedených společnostech 100% podíl vyjma podílu ve společnosti CHATEAU ESCOT s.r.o., kde REDSTONE REAL ESTATE, a.s. vlastní 89,8 %.

5.11. Cenné papíry k obchodování

K 31.12.2020 společnost nemá žádné cenné papíry k obchodování.

V roce 2019 společnost investovala 150 000 tis. Kč do fondu kvalifikovaných investorů 21 SOLSTICE FUNDS SICAV P.L.C., konkrétně do realitního podfondu Aphelium Real Estate Fund. Vedení společnosti vyhodnotilo, že v souladu s IFRS 9 se tato investice klasifikuje jako finanční aktivum oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Reálná hodnota kapitálové investice k 31. prosinci 2019 byla 150 289 tis. Kč.

5.12. Zápůjčky ve skupině*(údaje v tis. Kč)*

Společnost / Fyzická osoba	Měna	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2020	Zůstatek k 31.12.2019
Dlouhodobá část				
RSRE INVEST a.s.	EUR	31.12.2025	3 118	0
Chateau Escot s.r.o.	EUR	31.12.2025	58 475	0
STARZONE s.r.o.	EUR	31.12.2022	0	4 522
BLACK PINE s.r.o.	EUR	31.12.2022	0	1 055
Ostatní	CZK	31.12.2022	0	30
Celkem dlouhodobá část			61 593	5 607

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

5.13. Dlouhodobý majetek

Dlouhodobý majetek je představován zejména nehmotným majetkem ve výši 3 802 tis. Kč k 31. prosinci 2020, 3 757 tis. Kč k 31. prosinci 2019 vedeno ještě jako nedokončený nehmotný majetek. Tento majetek se týká investice do nového softwaru pro podporu přihlašování se do veřejných zakázek.

Majetek vztahující se k leasingu dle IFRS 16 byl k 1. prosinci 2020 vykázán ve výši 2 992 tis. Kč, hodnota majetku k 31. prosinci 2020 je 2 220 tis. Kč a změna v hodnotě je představována pouze odpisy.

5.14. Hotovost a peníze na bankovních účtech*(údaje v tis. Kč)*

	Zůstatek k 31. 12. 2020	Zůstatek k 31. 12. 2019
Pokladní hotovost, ceniny a peníze na cestě	17	5
Účty v bankách	618 666	139 476
Celkem	618 683	139 481

5.15. Ostatní pohledávky*(údaje v tis. Kč)*

Společnost / Fyzická osoba	Měna	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2020	Zůstatek k 31.12.2019
CREDITAS fond SICAV	EUR	31.12.2020	0	86 186
Twenty One Solstice a.s.	CZK	30.09.2021	51 231	0
Twenty One Solstice a.s.	CZK	30.09.2022	60 787	0
Ostatní	CZK	různé	16 026	2 961
Celkem			128 044	89 167

Pohledávka vůči CREDITAS fond SICAV se váže k prodeji podílu v Business Park Čestlice a byla vypořádána v průběhu roku 2020.

5.16. Vlastní kapitál

Základní kapitál ve výši 2.000 tis. Kč je tvořen 100ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 20 tis. Kč.

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

5.17. Bankovní úvěry

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Měna	Datum splatnosti	Hodnota k 31. 12. 2020	Hodnota k 31. 12. 2019	Forma zajištění
Dlouhodobá část					
UniCredit Leasing CZ, a.s.	CZK	25.11.2023	525	688	osobní automobil

5.18. Výpůjčky ve skupině

(údaje v tis. Kč)

Společnost / Fyzická osoba	Měna	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2020	Zůstatek k 31.12.2019
Dlouhodobá část				
REDSTONE FINANCE a.s.	CZK	31.12.2021	291 383	0
Richard Morávek	CZK	31.12.2021	932	101 740
Celkem krátkodobá část			292 315	101 740

Krátkodobou část výpůjčky panu Morávkovi tvoří zejména úroky. Společnost k 31. 12. 2020 nemá ve skupině žádné dlouhodobé výpůjčky.

5.19. Ostatní výpůjčky

(údaje v tis. Kč)

Společnost / Fyzická osoba	Měna	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2020	Zůstatek k 31.12.2019
Dlouhodobá část				
Danuše Klapková	CZK	31.12.2022	50 000	50 000
Ivan Geršl	CZK	31.03.2024	20 000	20 000
Danuše Klapková	CZK	31.12.2023	40 000	0
Ivan Geršl	CZK	31.03.2025	30 000	0
ŠANTOVKA HOLDING a.s.	CZK	30.06.2022	102 337	0
Celkem dlouhodobá část			242 337	70 000
Krátkodobá část				
Ostatní	CZK	31.12.2021	1 752	15
Celkem krátkodobá část			1 752	15

Ostatní krátkodobou část výpůjček 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. 2020.

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Neurčeno*	Celkem
Cenné papíry k obchodování	0	0	0	0	0
Zápůjčky ve skupině	354	61 593	0	0	61 947
Hotovost a peníze na bankovních účtech	618 683	0	0	0	618 683
Pohledávky z obchodních vztahů ve skupině	1 725	0	0	0	1 725
Ostatní pohledávky a aktiva	64 264	64 458	105	0	128 827
Celkem	685 026	126 051	105	0	811 182

* V případě cenných papírů k obchodování, které jsou popsány v bodě 5.11, není určena žádná splatnost, proto vedení společnosti toto finanční aktivum klasifikuje v kategorii Neurčeno.

Následující tabulka zobrazuje zbývající dobu splatnosti finančních aktiv Společnosti k 31. 12. 2019.

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Neurčeno*	Celkem
Cenné papíry k obchodování	0	0	0	150 289	150 289
Zápůjčky ve skupině	477	5 607	0	0	6 084
Hotovost a peníze na bankovních účtech	139 481	0	0	0	139 481
Pohledávky z obchodních vztahů ve skupině	1 183	0	0	0	1 183
Ostatní pohledávky a aktiva	90 106	0	0	0	90 106
Celkem	231 247	5 607	0	150 289	387 143

Vedení Společnosti nevidí riziko spojené s výše uvedenými finančními aktivy.

Riziko likvidity

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

Následující tabulka zobrazuje zbývající dobu splatnosti finančních pasiv Společnosti k 31. 12. 2020.

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Výpůjčky ve skupině	292 315	0	0	292 315
Ostatní výpůjčky	1 752	242 337	0	244 089
Ostatní závazky	1 873	2 037	0	3 910
Celkem	295 940	244 374	0	540 314

Následující tabulka zobrazuje zbývající dobu splatnosti finančních pasiv Společnosti k 31. 12. 2019.

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Výpůjčky ve skupině	2 404	101 740	0	104 144
Ostatní výpůjčky	15	70 000	0	70 015
Ostatní závazky	3 042	2 973	0	6 015
Celkem	5 461	174 713	0	180 174

Měnové riziko

Společnost 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. 2020.

(údaje v tis. Kč)

Finanční nástroj / měna	Zápůjčky ve skupině	Peníze na bankovních účtech	Výpůjčky ve skupině
EUR	61 947	10 927	0

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

Analýza zahrnuje nevyrovnané monetární položky v cizích měnách a zhodnocuje jejich změnu na konci období o +/-5%. V roce 2020 analýza indikuje celkový dopad fluktuace zahraničních měnových kurzů na výsledek hospodaření na +/- 1,12 % a na vlastní kapitál na +/- 0,48 %.

Tabulka níže zobrazuje měnovou pozici Společnosti podle zahraničních měn, ve kterých Společnost provádí jednotlivé transakce k 31. 12. 2019.

(údaje v tis. Kč)

Finanční nástroj / měna	Zápůjčky ve skupině	Peníze na bankovních účtech	Výpůjčky ve skupině
EUR	5 661	86 185	-88

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 2019 analýza indikuje celkový dopad fluktuace zahraničních měnových kurzů na výsledek hospodaření na +/- 1,58 % a na vlastní kapitál na +/- 1,05 %.

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 datu účetní závěrky nenastaly žádné další významné následné události.

9. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem ke zveřejnění dne 10. května 2021.

7. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními ovládanými stejnou ovládající osobou za rok 2020

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

ZA ROK 2020

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. 2020 („**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.) prostřednictvím **Společnosti** se pro účely **Zprávy o vztazích** rozumí:

- **REDSTONE FINANCE a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 088 26 989
- **RSRE INVEST a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 063 34 582
- **REDSTONE INVEST a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 066 71 691
- **NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 089 99 911
- **REDSTONE DEVELOPMENT s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 068 21 189

- **REDSTONE ASSET MANAGEMENT s.r.o.**, se sídl. Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 056 29 357
- **REDSTONE HOUSE s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 074 36 394
- **Envelope Office Center s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 020 70 332
- **REDSTONE NOVEMBER s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 062 98 397
- **Rezidence Chomoutov s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 062 98 389
- **REDSTONE POWER s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 074 36 271
- **KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 075 13 810
- **CHATEAU ESCOT s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 068 20 964
- **REDSTONE VISION s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 078 87 841
- **REDSTONE CENTER s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 078 88 201
- **YCF Czech s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 056 28 199
- **SALER a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 260 31 281
- **CENTRUM BUS Pardubice s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 046 163 75
- **REDSTONE FUTURE s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 078 87 582
- **REDSTONE EVOLUTION s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 074 36 611
- **SOCIETE DU CHATEAU D'ESCOT**, se sídlem Chateau d'Escot 33340 Lespare-Médoc, 383 569 365 R.C.S. Bordeaux

Dalšími osobami ovládanými jediným akcionářem **Společnosti** p.Richardem Morávkem (A.) se pro účely **Zprávy o vztazích** rozumí:

- **PERRARUS HOLDING a.s.**, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 090 61 142
- **PERRARUS PLUS a.s.**, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 090 46 356
- **Šantovka Holding a.s.**, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 080 10 820
- **Galerie Šantovka a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 077 07 657
- **GŠ Property Management s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 066 09 988

- **Office Park Šantovka s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 247 51 961
- **Šantovka Tower, a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 291 31 812
- **TRŽNICE HOPA, spol. s r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 279 40 713
- **MANTHELLAN a.s.**, se sídlem Praha 1, Washingtonova 1624/5, PSČ 110 00, IČO: 282 05 618
- **SMC Man a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 087 42 511
- **SMC Development a.s. v likvidaci**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 279 56 768
- **RedFleck s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 017 96 119
- **Obchodní centrum Olomouc, a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 255 26 758
- **Gastroland restaurants s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 285 85 836
- **ZENMEX Olomouc s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 285 81 997
- **Nadace rodiny Morávkových**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 086 93 218 (člen statutárního orgánu)
- **LANDIFER a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 281 91 510 (člen dozorčí rady)
- **Divadlo na Šantovce o.p.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 017 66 627 (zakladatel)
- **Asociace nákupních center ČR z.s.**, se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, Nové město, 110 00 Praha 1, IČO: 096 07 439 (člen statutárního orgánu)

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

2. Úloha Společnosti v rámci Skupiny

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

3. Způsob a prostředky 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.

Prodej 100%-ních podílů ve společnostech, vlastnících skladové areály - parky v Pardubickém kraji určené k pronajímání **STARZONE s.r.o. a BLACK PINE s.r.o. Společnost** po více než tříletém držení a provozování areálů prodala v roce 2020 podíly v těchto společnostech.

K 31.12.2020 Společnost taky provedla následující transakce v rámci Skupiny

REDSTONE:

Výnosové úroky z poskytnutých zápůjček společností ve Skupině REDSTONE ve výši 3 048 tis. Kč.

Nákladové úroky z přijatých výpůjček od společností ve Skupině REDSTONE ve výši 767 tis. Kč.

Zápůjčky poskytnuté společností ve Skupině REDSTONE jsou k datu 31.12.2020 v celkové výši 61 593 tis. Kč.

Výpůjčky od společností ve Skupině REDSTONE jsou k datu 31.12.2020 v celkové výši 292 315 tis. Kč.

5. Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny

Smluvní partneri	Druh smlouvy	Uzavřeno	Platnost
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	REDSTONE FINANCE a.s.	Smlouva o zápůjčce	08.06.2020 31.12.2025
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	CHATEAU ESCOT sro.	Smlouva o zápůjčce	20.12.2020 31.12.2025
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	RSRE INVEST a.s.	Smlouva o zápůjčce	24.11.2020 31.12.2025
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	REDSTONE INVEST a.s.	Smlouva o zápůjčce	16.11.2020 31.12.2025
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	CHATEAU ESCOT sro.	Smlouva o zápůjčce	20.12.2020 31.12.2025
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	RSRE INVEST a.s.	Smlouva o zápůjčce	24.11.2020 31.12.2025
REDSTONE INVEST a.s.	REDSTONE FINANCE a.s.	Smlouva o zápůjčce	23.01.2020 31.12.2025
RSRE INVEST a.s.	REDSTONE FINANCE a.s.	Smlouva o zápůjčce	26.02.2020 31.12.2025
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	RSRE INVEST a.s.	Smlouva o zápůjčce	24.11.2020 31.12.2025
ŠANTOVKA HOLDING a.s.	REDSTONE REAL ESTATE a.s.	Smlouva o úvěru	16.06.2020 31.03.2021
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE REAL ESTATE a.s.	Smlouva o zápůjčce	21.12.2020 31.12.2021
REDSTONE FINANCE a.s.	ENVELOPA OFFICE CENTRUM sro.	Smlouva o zápůjčce	26.02.2020 31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	KRÁLOVSKÁ LOUKA BOUZOV sro.	Smlouva o zápůjčce	26.02.2020 31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	RS ASSET MANAGEMENT sro.	Smlouva o zápůjčce	27.02.2020 31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE DEVELOPMENT sro.	Smlouva o zápůjčce	27.02.2020 31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE POWER sro.	Smlouva o zápůjčce	22.06.2020 31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE HOUSE sro.	Smlouva o zápůjčce	22.06.2020 31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE NOVEMBER sro.	Smlouva o zápůjčce	25.02.2020 31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	CHATEAU ESCOT sro.	Smlouva o zápůjčce	25.02.2020 31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE FUTURE sro.	Smlouva o zápůjčce	25.02.2020 31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	YCF CZECH sro.	Smlouva o zápůjčce	25.02.2020 31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	REZIDENCE CHOMOUTOV sro.	Smlouva o zápůjčce	26.02.2020 31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE EVOLUTION sro.	Smlouva o zápůjčce	27.02.2020 31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE VISION sro.	Smlouva o zápůjčce	30.07.2020 31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE CENTER sro.	Smlouva o zápůjčce	30.07.2020 31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s.	Smlouva o zápůjčce	01.07.2020 31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE REAL ESTATE a.s.	Smlouva o zápůjčce	21.12.2020 31.12.2021
RICHARD MORÁVEK	REDSTONE FINANCE a.s.	Smlouva o zápůjčce	24.01.2020 01.02.2025
MORÁVEK RICHARD	OBCHODNÍ CENTRUM OLOMOUC a.s.	Smlouva o zápůjčce	28.02.2015 31.12.2021
MORÁVEK RICHARD	OBCHODNÍ CENTRUM OLOMOUC a.s.	Smlouva o post. pohledávce	25.07.2018 31.12.2025
MORÁVEK RICHARD	LANDIFER a.s.	Smlouva o post. pohledávce	02.01.2016 31.12.2021
MORÁVEK RICHARD	LANDIFER a.s.	Smlouva o zápůjčce	30.04.2015 31.03.2022
MORÁVEK RICHARD	GASTROLAND RESTAURANTS sro.	Smlouva o zápůjčce	08.06.2012 31.12.2025
MORÁVEK RICHARD	ZENMEX Olomouc s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	20.07.2010 31.12.2022
MORÁVEK RICHARD	REDFLECK s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	03.12.2013 31.12.2025
REDSTONE HOUSE sro.	SALER a.s.	Smlouva o zápůjčce	18.01.2019 31.12.2024
CENTRUM BUS PARDUBICE sro.	REDSTONE HOUSE sro.	Smlouva o zápůjčce	18.01.2019 31.12.2024
KRÁLOVSKÁ LOUKA BOUZOV sro.	OBCHODNÍ CENTRUM OLOMOUC a.s.	Smlouva o zápůjčce	26.01.2019 31.12.2023
CHATEAU ESCOT sro.	REDSTONE VISION sro. (CZK)	Smlouva o zápůjčce	13.07.2019 31.12.2024
CHATEAU ESCOT sro.	REDSTONE VISION sro. (EUR)	Smlouva o zápůjčce	13.07.2019 31.12.2024
CHATEAU ESCOT sro.	CHATEAU ESCOT FRANCIE	Smlouva o zápůjčce	23.07.2019 31.12.2024
CHATEAU ESCOT sro.	CHATEAU ESCOT FRANCIE	Smlouva o zápůjčce	07.11.2019 31.12.2024
CHATEAU ESCOT sro.	CHATEAU ESCOT FRANCIE	Smlouva o zápůjčce	19.11.2019 31.12.2024
CHATEAU ESCOT sro.	CHATEAU ESCOT FRANCIE	Smlouva o zápůjčce	23.03.2020 31.12.2024
CHATEAU ESCOT sro.	CHATEAU ESCOT FRANCIE	Smlouva o zápůjčce	05.05.2020 31.12.2024
CHATEAU ESCOT sro.	CHATEAU ESCOT FRANCIE	Smlouva o zápůjčce	02.07.2020 31.12.2024
CHATEAU ESCOT sro.	CHATEAU ESCOT FRANCIE	Smlouva o zápůjčce	16.09.2020 31.12.2024
CHATEAU ESCOT sro.	CHATEAU ESCOT FRANCIE	Smlouva o zápůjčce	13.10.2020 31.12.2024
CHATEAU ESCOT sro.	CHATEAU ESCOT FRANCIE	Smlouva o zápůjčce	22.12.2020 31.12.2024
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	ZENMEX OLOMOUC sro.	Smlouva o podnájmu	30.10.2010 Doba neurčitá
ŠANTOVKA HOLDING a.s.	PERRARUS HOLDING a.s.	Smlouva o úvěru	23.01.2020 24.01.2025
ŠANTOVKA HOLDING a.s.	PERRARUS HOLDING a.s.	Smlouva o úvěru	29.07.2020 29.07.2025
PERRARUS HOLDING a.s.	GASTROLAND RESTAURANTS sro.	Smlouva o podnájmu	10.11.2020 31.12.2021
PERRARUS HOLDING a.s.	MORÁVEK RICHARD	Smlouva o úvěru	03.08.2020 02.08.2025
PERRARUS HOLDING a.s.	MORÁVEK RICHARD	Smlouva o úvěru	24.08.2020 02.08.2025
PERRARUS HOLDING a.s.	MORÁVEK RICHARD	Smlouva o úvěru	19.11.2020 18.11.2025
PERRARUS HOLDING a.s.	MORÁVEK RICHARD	Smlouva o úvěru	11.12.2020 10.12.2025
ZENMEX OLOMOUC sro.	REDSTONE REAL ESTATE a.s.	Smlouva o vedení účetnictví	26.11.2015 Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC sro.	REDSTONE REAL ESTATE a.s.	Smlouva o podnájmu	30.10.2015 Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC sro.	RSRE INVEST a.s.	Smlouva o vedení účetnictví	09.08.2017 Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC sro.	REDSTONE INVEST a.s.	Smlouva o vedení účetnictví	11.12.2017 Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC sro.	REDSTONE FINANCE a.s.	Smlouva o vedení účetnictví	01.02.2020 Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC sro.	REDSTONE DEVELOPMENT	Smlouva o vedení účetnictví	30.05.2018 Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC sro.	RS ASSET MANAGEMENT sro.	Smlouva o vedení účetnictví	28.03.2017 Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC sro.	RS ASSET MANAGEMENT sro.	Smlouva o podnájmu	30.03.2017 Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC sro.	ENVELOPA OFFICE CENTRUM sro.	Smlouva o vedení účetnictví	01.01.2019 Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC sro.	REDSTONE HOUSE sro.	Smlouva o vedení účetnictví	31.03.2019 Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC sro.	REZIDENCE CHOMOUTOV sro.	Smlouva o vedení účetnictví	12.10.2018 Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC sro.	KRÁLOVSKÁ LOUKA BOUZOV sro.	Smlouva o vedení účetnictví	30.11.2018 Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC sro.	REDSTONE NOVEMBER sro.	Smlouva o vedení účetnictví	01.10.2018 Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC sro.	TRŽNICE HOPA sro.	Smlouva o vedení účetnictví	10.12.2007 Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC sro.	TRŽNICE HOPA sro.	Smlouva o podnájmu	01.01.2011 Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC sro.	OBCHODNÍ CENTRUM OLOMOUC a.s.	Smlouva o vedení účetnictví	10.12.2007 Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC sro.	GASTROLAND RESTAURANTS sro.	Smlouva o vedení účetnictví	15.09.2010 Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC sro.	REDFLECK sro.	Smlouva o vedení účetnictví	08.07.2013 Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC sro.	RICHARD MORÁVEK	Smlouva o zápůjčce	20.05.2014 31.12.2025
ŠANTOVKA HOLDING a.s.	Divadlo na Šantovce	Smlouva o úvěru	18.02.2015 30.06.2025
GALERIE ŠANTOVKA a.s.	GASTROLAND RESTAURANTS sro.	Smlouva o nájmu	18.12.2013 Doba neurčitá
GALERIE ŠANTOVKA a.s.	GASTROLAND RESTAURANTS sro.	Sml. o umístění loga na fasádě	10.02.2014 Doba neurčitá
GALERIE ŠANTOVKA a.s.	GASTROLAND RESTAURANTS sro.	Sml. o umístění loga na pylonu	10.02.2014 Doba neurčitá
OBCHODNÍ CENTRUM OLOMOUC a.s.	GASTROLAND RESTAURANTS sro.	Smlouva o zápůjčce	12.03.2020 31.12.2025
OBCHODNÍ CENTRUM OLOMOUC a.s.	GASTROLAND RESTAURANTS sro.	Smlouva o zápůjčce	22.07.2019 31.12.2025
ZENMEX OLOMOUC sro.	REDFLECK s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	02.09.2013 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 31. března 2021



Richard Morávek – předseda představenstva

Ing. Pavel Nádvorník – člen představenstva