

Accolade

KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÍ ZPRÁVA.

2023

OBSAH

PŘEDMLUVA GENERÁLNÍHO ŘEDITELE	3
STRUČNÝ PŘEHLED ZA ROK 2023	4
PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI ACCOLADE	6
Accolade v Evropě	18
Česká republika	19
Polsko	20
Slovensko	21
Německo	22
Nizozemsko	23
Španělsko	24
Chorvatsko	25
ZPRÁVA O UDRŽITELNOSTI	30
FINANČNÍ ODDÍL	55

PŘEDMLUVA GENERÁLNÍHO ŘEDITELE



Vážené zainteresované strany,

jako generální ředitel společnosti Accolade mám tu čest a příležitost zamyslet se nad naší cestou v uplynulém roce – období, které bylo poznamenáno mimořádnými výzvami a stejně významnými úspěchy. Uprostřed globální nejistoty, která se vyznačuje geopolitickými změnami a náročnými environmentálními problémy, se náš tým ve společnosti Accolade v těchto složitých situacích pohybuje s neochvějným odhodláním k inovacím, strategickému růstu a hlubšímu zaměření na udržitelný rozvoj. Uplynulý rok se týkal nejen naší expanze do nových zemí, ale také posílení naší role při vytváření odolné infrastruktury, která je páteří evropské ekonomiky.

Naším posláním není jen dosahovat růstu; snažíme se podporovat prostředí, ve kterém se podnikům daří a které pozitivně přispívá k rozvoji planety a komunit, v nichž působíme. Ve společnosti Accolade se považujeme za víc než jen firmu – jsme partnery v pokroku a vytváříme základní předpoklady pro rozvoj a úspěch podniků. Tento holistický přístup podtrhuje naše odhodlání být hnací silou udržitelné a po ekonomické stránce prosperující budoucnosti Evropy.

Integrace technologií do naší činnosti je i nadále klíčovým faktorem našeho úspěchu, protože zvyšuje naši efektivitu a umožňuje nám přijímat informovanější rozhodnutí. Přestože rosteme, náš základní závazek k udržitelnosti zůstává neochvějný. Snažíme se, aby naše projekty nejen přispívaly k ekonomickému rozvoji, ale také splňovaly nejvyšší standardy péče o životní prostředí.

Jsem velmi vděčný našemu týmu, investorům a partnerům za jejich neochvějnou podporu a důvěru v nás. Společně budeme pokračovat v hledání příležitostí, které jsou v souladu s našimi hodnotami, a budeme postupovat vpřed s pokorou, inovací a odhodláním dělat to, na čem záleží. Děkujeme Vám za Vaše trvalé partnerství na cestě k udržitelnějšímu a propojenějšímu světu.

Milan Kratina
generální ředitel, Accolade

STRUČNÝ PŘEHLED ZA ROK 2023

RŮST V ROCE 2023

Do konce roku 2023 dosáhla společnost Accolade významného pokroku v růstu, který vyvrcholil dokončením stavebních projektů o ploše téměř 400 000 m². Díky tomuto rozšíření dosáhlo portfolio společnosti celkové plochy 3,3 milionu m² v hodnotě úctyhodných 3 miliard eur. V průběhu roku Accolade prokázala svou provozní zdatnost a úspěšně pronajala nebo obnovila nájemní smlouvy na 550 000 m² nemovitostí.

Společnost Accolade má za sebou významné přírůstky ve Španělsku: Park Valencia Picassent a BTS Burgos, kde sídlí globální nájemci, jako je dánský nábytkářský řetězec Jysk ve Valencii a japonský výrobce pneumatik Bridgestone v Burgosu.

V Nizozemsku byla zahájena výstavba areálu Park Roermond ve Venlo, který byl pronajat americkým globálním společností CooperSurgical a GXO, což odpovídá strategii společnosti Accolade expandovat do klíčových evropských logistických center.

V České republice stojí za zmínku také rozvoj areálu Park Ostrov North, jehož první budova je plně pronajata a plánuje se výstavba druhé budovy o ploše 100 000 m² pro přední průmyslové podniky.

Expanze pokračuje také v Polsku, v průmyslovém parku Ruda Slaska Industrial Park v hornoslezském regionu nedaleko českých hranic, kde jsme získali průmyslovou plochu o ploše 67 000 m².



STRUČNÝ PŘEHLED ZA ROK 2023



NOVÉ TRHY

Společnost Accolade rozšířila svou přítomnost v Evropě vstupem na nové trhy v Chorvatsku a Maďarsku, což představuje významnou expanzi do strategicky důležitých zemí. Tento krok podtrhuje ambice skupiny rozšířit svou působnost a využít příležitosti v rozvíjejících se průmyslových zónách v těchto regionech.



ESG STRATEGIE

Klíčovým úspěchem společnosti Accolade v roce 2023 bylo výrazné posílení naší strategie v oblasti environmentálních, sociálních a správních záležitostí (ESG). V tomto roce jsme se zaměřili na hlubší začlenění udržitelnosti do našich činností a rozhodovacích procesů. Prostřednictvím konkrétních iniciativ a postupů prokazujeme svůj závazek nejen dosahovat vynikajících výsledků v podnikání (tzv. business excellence), ale také mít pozitivní přínos pro komunitu a životní prostředí.



RÁMEC PRO ZELENÉ FINANCOVÁNÍ

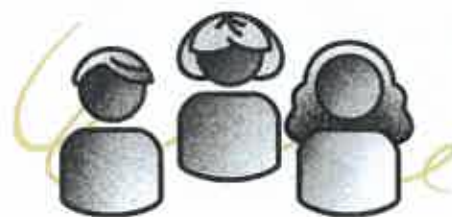
Skupina Accolade úspěšně vyvinula vlastní rámec pro zelené financování, který byl navržen ve spolupráci se špičkovými finančními odborníky, bankami a poradci. Tento komplexní soubor pravidel popisuje udržitelné postupy a kritéria, které se Accolade

zavazuje dodržovat při přípravě a realizaci financovaných projektů. Rámec se zaměřuje na dodržování taxonomie EU a dosažení environmentální certifikace budov, která zajišťuje splnění kritérií udržitelnosti prostřednictvím uznávaných norem.



ZELENÉ ÚVĚRY

Společnost Accolade získala na své dva stavební projekty úvěry v celkové hodnotě téměř 400 milionů eur. Tyto projekty vynikají rozsáhlou pronajímatelnou plochou více než 265 000 m², což dokazuje schopnost společnosti Accolade podporovat velké průmyslové podniky. Důležité je, že obě smlouvy o financování byly uzavřeny se silným důrazem na environmentální, sociální a správní záležitosti (ESG) a v souladu s taxonomií EU.



NOVÉ KLÍČOVÉ MANAŽERSKÉ POZICE

S hrdostí jsme oznámili obsazení dvou nových klíčových manažerských pozic: Jitka Bortlíčková byla jmenována na pozici právní ředitelky skupiny (Group Legal Counsel) a Joanna Sinkiewicz na pozici obchodní ředitelky skupiny (Group Commercial Director). Vytvoření těchto strategických pozic nejenže přispívá k vyváženosti a dynamice řídicího týmu, ale vyjadřuje také náš závazek k inkluzivnímu pracovišti.

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI ACCOLADE

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI ACCOLADE

Accolade Holding, a. s., (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která byla zapsána do obchodního rejstříku v České republice dne 23. prosince 2010. Její sídlo se nachází na adrese Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, a její identifikační číslo je 28645065. Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze (Česká republika), oddíl B, vložka č. 19102. Základní kapitál Společnosti činil 2,4 milionu Kč a tvořilo jej 24 kmenových akcií na jméno, každá o jmenovité hodnotě 100 000 Kč.



VLASTNÍCI



MILAN KRATINA

Generální ředitel, člen představenstva od 26. března 2018



ZDENĚK ŠOUSTAL

Člen představenstva od 30. ledna 2019

Vystudoval práva v Brně a v roce 2011 založil skupinu Accolade poskytující služby v oblasti e-commerce, zpracovatelského průmyslu a logistiky. Firmu vybudoval od nuly a proměnil ji v jednoho z nejvlivnějších hráčů na trhu s průmyslovou infrastrukturou. V roce 2014 spoluzaložil fond Accolade Industrial Fund, který má nyní více než 3 000 investorů. Pod Kratinovým vedením se společnost Accolade stala dominantním hráčem v evropské průmyslové infrastruktuře a rozšířila svou působnost z České republiky, kde se v Chebu nachází nejekologičtější sklad na světě, do Polska, na Slovensko, do Španělska, Německa, Nizozemska a Chorvatska. Milan Kratina je v současné době 50% akcionářem společnosti Accolade Holding, a. s.

Šoustal jako první rozpoznal potenciál investic do průmyslové infrastruktury a finančně i osobně podpořil Milana Kratinu při zakládání vlastního podniku. Díky svým podnikatelským zkušenostem se stal společně s Kratinou hlavním hnacím motorem růstu celé skupiny. V současnosti se podílí na strategickém řízení a komunikaci s klíčovými partnery. Zdeněk Šoustal je 50% akcionářem společnosti Accolade Holding, a. s.



MANAGEMENT



LUKÁŠ RÉPAL

Chief Operating Officer (COO)

Lukáš má rozsáhlé profesní zkušenosti z trhu průmyslových a komerčních nemovitostí, které doplňuje cenná zkušenost s vedením velkých realitních projektů v Dubaji, a proto se ujal funkce provozního ředitele skupiny (COO). Hlavní náplní jeho práce je vedení obchodního a strategického řízení se zaměřením na rozvíjení zahraničních trhů. Kromě toho je zodpovědný za to, aby klíčové činnosti, jako je rozvoj lokalit, nové investice, lidské zdroje a marketing, fungovaly tak, jak mají.



JIŘÍ STRÁNSKÝ

Head of Development

V minulosti se Jiří podílel na desítkách významných stavebních projektů po celé České republice a po získání zkušeností v oblasti komerčního developmentu se přesunul k průmyslu. Ve společnosti Accolade se mu podařilo vybudovat mladý a vysoce efektivní tým, který má velkou zásluhu na růstu celé skupiny. I díky nim se mohou nájemci těšit na špičkové lokality a výstavbu na klíč od A do Z.



TOMÁŠ PROCHÁZKA

*Chief Financial Officer (CFO),
člen dozorčí rady*

Vzhledem k jeho bohatým zkušenostem s řízením financování komerčních nemovitostí v České republice a na Slovensku pro významnou evropskou banku není divu, že se v roce 2018 stal finančním ředitelem skupiny. Finance, účetnictví a projektové financování, to vše je pod Tomášovou taktovkou v naprostém pořádku.



TOMÁŠ HANÁČEK

Head of Business Development

Tomáš má dlouholeté a rozmanité zkušenosti z různých sektorů finančního odvětví. Od budování finančních a technologických start-upů až po správu financí a financování korporátního sektoru u největších evropských bank. Proto vede tým, jenž má na starosti péči o naše investory, kteří se spolu s fondem Accolade rozhodli podpořit růst moderního průmyslu v Evropě.



JITKA BORTLÍČKOVÁ

Group Legal Counsel

Díky rozsáhlým zkušenostem s právním zastupováním v oblasti nemovitostí je Jitka příkladem vedení, které zajišťuje komplexní právní dohled v celé Evropě a podporuje expanzi společnosti Accolade v oblasti průmyslových a logistických nemovitostí. Její odborné znalosti zahrnují zastupování předních evropských realitních subjektů a správu právních rámců pro strategické akvizice a společné podniky.



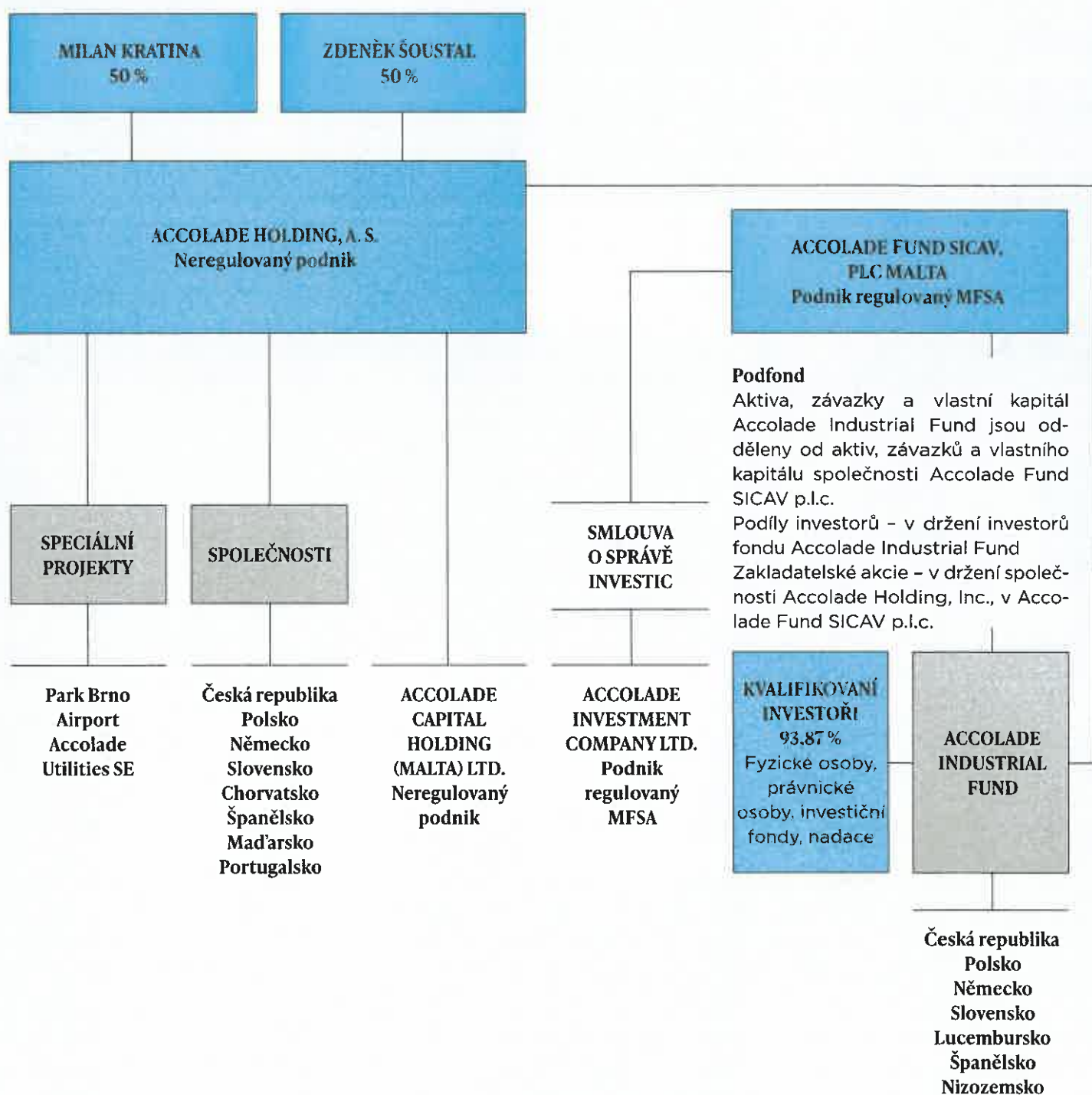
JOANNA SINKIEWICZ

Group Commercial Director

Joanna má bohaté zkušenosti v oboru nemovitostí a hraje klíčovou roli při prosazování strategických cílů společnosti. Je pověřena důležitým úkolem optimalizovat obchodní strategie a podporovat trvalé vztahy s klienty a partnery, aby bylo dosaženo cílů společnosti. K jejím povinnostem patří dohled nad projekty z hlediska správy aktiv na všech trzích, kde společnost Accolade působí.

ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

Zjednodušená struktura společnosti (úplná struktura společnosti v části Účetní závěrka)



O NÁS

V současné době působíme v osmi evropských zemích, kde vytváříme moderní a udržitelnou infrastrukturu pro přední značky v oblasti e-commerce, zpracovatelského průmyslu a logistiky. Společně s našimi partnery realizujeme industriální parky v České republice, Polsku, Německu, Španělsku, Nizozemsku, na Slovensku, v Chorvatsku a Maďarsku, přičemž zohledňujeme ekologický přístup, což dokládají certifikace ekologických staveb. Provozujeme také letiště Brno-Tuřany, druhé největší letiště v České republice, které ročně odbaví více než půl milionu cestujících.

Společnost Accolade vybu-
dovala portfolio komerčních
nemovitostí o ploše více než
3,1 milionu m², které pronajímá
prvotřídním nájemcům po ce-
lém světě. Plánujeme pokračo-
vat v růstu co nejudržitelnějším
způsobem a zároveň přinášet
společenský prospěch.

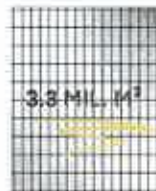
Accolade se jako společnost za-
měřuje na vytváření portfolií ne-
movitostí šetrných k životnímu
prostředí, jejichž standardem
jsou certifikace ekologických
staveb jako BREEAM nebo
DGNB. Tyto certifikace hodno-
tí různé aspekty, včetně spo-
třeby energie, zdraví a poho-
dy, znečištění, dopravy, vody,
materiálů, odpadů, ekologie
a odolnosti. Tyto certifikace
podtrhují zavedené iniciativy
v oblasti udržitelnosti.

Naším cílem je rozvíjet moderní
parky s důrazem na revitalizaci
brownfieldů s dlouholetou prů-
myslovou tradicí a zároveň spl-
ňovat nejvyšší ekologické stan-
dardy. Do roku 2023 bylo na
brownfieldech revitalizovaných
společností Accolade připrave-
no více než 866 872 m² hrubé
pronajímatelné plochy.

ACCOLADE VE ZKRATCE



**57 INDUSTRIÁLNÍCH
PARKŮ V 8 ZEMÍCH**



**3,1 MIL. M²
v rámci spravovaného
portfolia**



**121 BUDOV
V 57 INDUSTRIÁLNÍCH
PARCÍCH**



**3 MLD. €
v hodnotě aktiv**



**16 REVITALIZOVANÝCH
PRŮMYSLOVÝCH ZÓN
866 872 m² revitalizovaných
brownfieldů:
33 % našeho portfolia**



**FOND KVALIFIKOVANÝCH
INVESTORŮ
Více než 3 000 investorů**



**Všechny nové projekty
Accolade musí mít
certifikaci šetrné stavby.**



**MEZINÁRODNÍ LETIŠTĚ
BRNO-TUŘANY**



184

**184 NÁJEMCŮ
(lehký průmysl, logistika
a e-commerce)**



**POLYGON PRO VÝVOJ
SAMOŘÍZENÝCH VOZIDEL
(PLÁNOVÁNO)**

NAŠE POSLÁNÍ, HODNOTY A VIZE

NAŠE POSLÁNÍ

Vytváříme evropské portfolio moderních průmyslových parků šetrných k životnímu prostředí s vysokým podílem revitalizovaných brownfieldů a zároveň zhodnocujeme majetek našim investorům. Společně s našimi obchodními partnery přispíváme k udržitelné budoucnosti podnikání v Evropě. Naším posláním je nejen vytvářet hodnotu pro naše nájemce, ale také být odpovědným členem společnosti, zejména v komunitách, kde působíme, a také poskytovat inspirativní prostředí pro naše zaměstnance. Kromě realizace projektů v nových lokalitách dlouhodobě investujeme také do revitalizace zanedbaných brownfieldů. Tyto lokality jsou často perspektivní pro budoucí nájemce, protože díky své průmyslové historii mají vynikající technologickou, energetickou a dopravní infrastrukturu. Vycházíme z tradice a nově ji definujeme, a proto jsme schopni vytvářet nové obchodní příležitosti a dělat z těchto regionů lepší místo pro život.

NAŠE HODNOTY

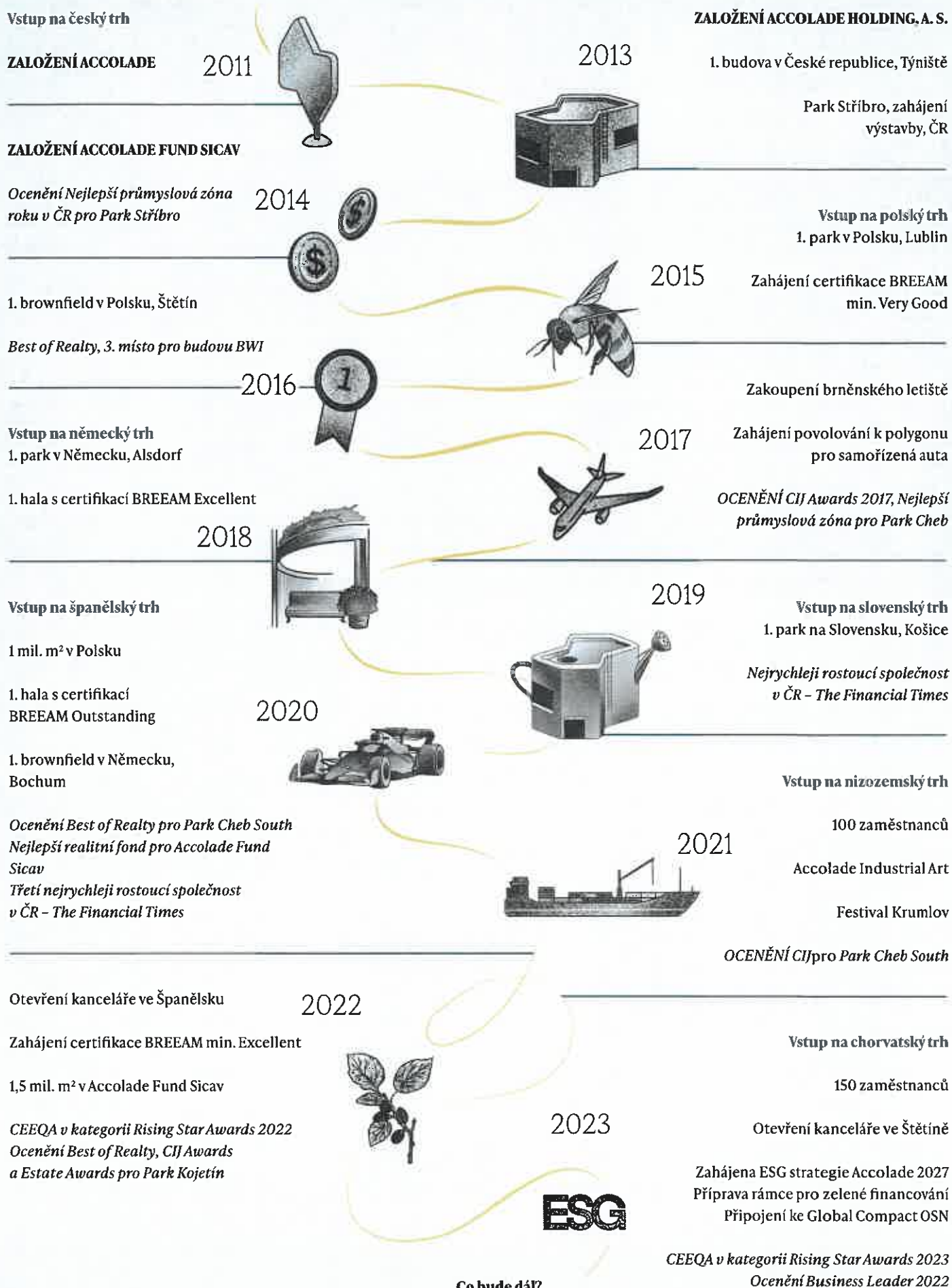
Jsme si plně vědomi své odpovědnosti vůči našim nájemcům, zaměstnancům, obchodním partnerům i dalším spolupracujícím organizacím. Z tohoto důvodu jsme vytvořili přísný etický kodex, kterým se řídíme ve všem, co děláme. Plně podporujeme zásady iniciativy OSN Global Compact, Všeobecné deklarace lidských práv OSN a Deklarace Mezinárodní organizace práce o základních principech a právech v práci z roku 1998. Od všech spolupracujících institucí očekáváme, že se budou řídit stejnými etickými normami.

NAŠE VIZE

Jsme přesvědčeni, že budeme pokračovat v rozšiřování našich aktivit do dalších strategických lokalit v Evropě. Naše moderní parky s vysokým podílem revitalizovaných brownfieldů s dlouholetou průmyslovou tradicí budou i nadále splňovat ty nejpřísnější standardy z hlediska životního prostředí. Díky našim trvalým a specializovaným odborným znalostem budeme v následujících letech přispívat k rozvoji a hospodářskému růstu regionů, ve kterých působíme.

NAŠE VÝSLEDKY V OBLASTI UDRŽITELNOSTI

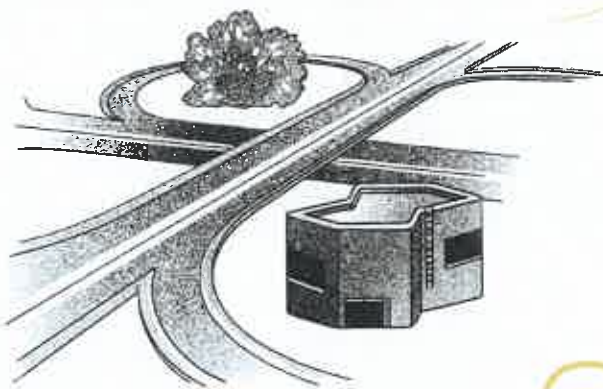
Chceme jít příkladem nejen v podnikání, ale také v rámci společenské odpovědnosti, která je nedílnou součástí naší firemní kultury. Naší prioritou je být důvěryhodnou, odpovědnou a transparentní společností, která dodržuje principy udržitelného rozvoje.



PARKY NA MÍRU PRO GLOBÁLNÍ ZNAČKY

Naše moderní a udržitelné parky lákají světové značky z oblasti lehkého průmyslu, logistiky a e-commerce. Budujeme parky, které jsou šité na míru každému nájemci a schopné splnit i ty nejspecifičtější požadavky.

1



PEČLIVĚ VYBRANÉ LOKALITY

Klíčem k našemu úspěchu vždy byla dobrá lokalita. Pečlivě vybíráme lokality, které nabízejí kvalitní infrastrukturu a mohou se pochlubit dlouhou průmyslovou tradicí. Naše parky často nahrazují staré výrobní areály, které jsme revitalizovali a dali jim nový účel.

POSTAVENÉ V SOULADU S UDRŽITELNÝMI PRINCIPY

Parky budujeme ohleduplně a minimalizujeme dopady na životní prostředí. Používáme udržitelné technologie zahrnující chytrá řešení, která zajišťují úsporu energie a vody. Naše projekty jsou certifikovány podle standardů DGNB a BREEAM a vždy se snažíme dosáhnout hodnocení Excellent, nebo alespoň Very Good (popř. obdobné úrovně).

2



DOBŘÍ SOUSEDÉ

V místech, kde působíme, spolupracujeme s obecními samosprávami na podpoře občanské vybavenosti a místního rozvoje. Naším cílem je být zodpovědným partnerem, dobrým sousedem a obecně zlepšovat kvalitu života v regionu.

3



BRNĚNSKÉ LETIŠTĚ

Společnost LETIŠTĚ BRNO, a.s., byla založena v roce 2001 a navazuje na místní tradici civilního letectví. Její hlavní činností je dlouhodobá správa letiště Brno-Tuřany, druhého největšího letiště v České republice. Společnost poskytuje služby související s leteckou dopravou a odpovídá za údržbu a rozvoj letiště pro potřeby letecké dopravy. Kromě osobních letů provozuje letiště Brno-Tuřany také nákladní dopravu, obchodní letectví, soukromé a výcvikové lety.

V roce 2017 vstoupila společnost LETIŠTĚ BRNO, a.s., do skupiny Accolade, což pro letiště znamenalo novou éru. Pod vedením společnosti Accolade letiště úspěšně zvládlo dvě náročné sezony ovlivněné covidovou pandemií. V letošním roce letiště odbavilo nejvíce cestujících ve své historii, celkem 686 867. Obzvláště úspěšná byla letní sezona. Od června do září bylo odbaveno téměř 550 000 cestujících, což představuje téměř 50% nárůst ve srovnání se stejným obdobím roku 2022.

Nákladní doprava je na brněnském letišti dlouhodobě stabilní. Působí zde dvě společnosti, FedEx a DHL, které létají do svých centrálních překladišť v Paříži a Lipsku. Tyto nákladní lety účinně podporují dlouhodobou strategii letiště jako multifunkčního komplexu pro všechny druhy letecké dopravy. V roce 2023 činil celkový objem odbaveného nákladu 11 653 tun, což představuje mírný nárůst oproti roku 2022. Nákladní sektor významně ovlivnilo zavedení pravidelné linky DHL v roce 2020, které pomohlo letišti zvládnout náročné období covidové pandemie. V důsledku toho se objem v nákladním sektoru od roku 2021 téměř ztrojnásobil.

Značný význam má pro Accolade průmyslová zóna Park Brno Airport, strategicky umístěná v sousedství letiště. Díky přímému napojení na dráhový systém letiště tato průmyslová zóna eliminuje nutnost překládání nákladu z letadel do vozidel, čímž se zefektivňuje proces distribuce. Tato efektivita nejenže snižuje náklady nájemců, ale také omezuje dopravní zátěž na silnicích vedoucích na letiště. Kromě letecké nákladní dopravy využívá průmyslová zóna také železniční vlečku vedoucí přímo do areálu letiště. Její atraktivitu ještě zvyšuje nedávná modernizace celého brněnského železničního uzlu.



INDUSTRIAL REAL ESTATE FUND

Hlavním cílem našeho průmyslového fondu je dlouhodobé zhodnocení majetku našich investorů. Daří se mu to především díky dobře zavedené konzervativní strategii a velmi efektivně diverzifikovanému portfoliu. Zároveň však tyto investice vytvářejí prostor pro další průmyslovou revoluci a možnost podílet se na rozvoji udržitelné budoucnosti v Evropě.

1

INVESTICE DO FONDU

Do fondu mohou investovat fyzické i právnické osoby. Minimální investice je 75 000 eur (nebo ekvivalent v Kč) s investičním horizontem pěti let.



2

NÁKUP PLNĚ PRONAJATÝCH BUDOV

Fond investuje pouze do plně pronajatých budov se solventními nájemci. Portfolio nájemců tvoří stabilní mezinárodní společnosti, především z oblasti zpracovatelského průmyslu, logistiky a e-commerce.



3

NÁJEMNÉ

Fond vybírá nájemné, čímž vytváří příjmy pro investory. Pravidelná platba nájemného je vždy zajištěna bankovní zárukou, mateřskou společností nájemce nebo kaucí. Nájemné je každoročně indexováno.

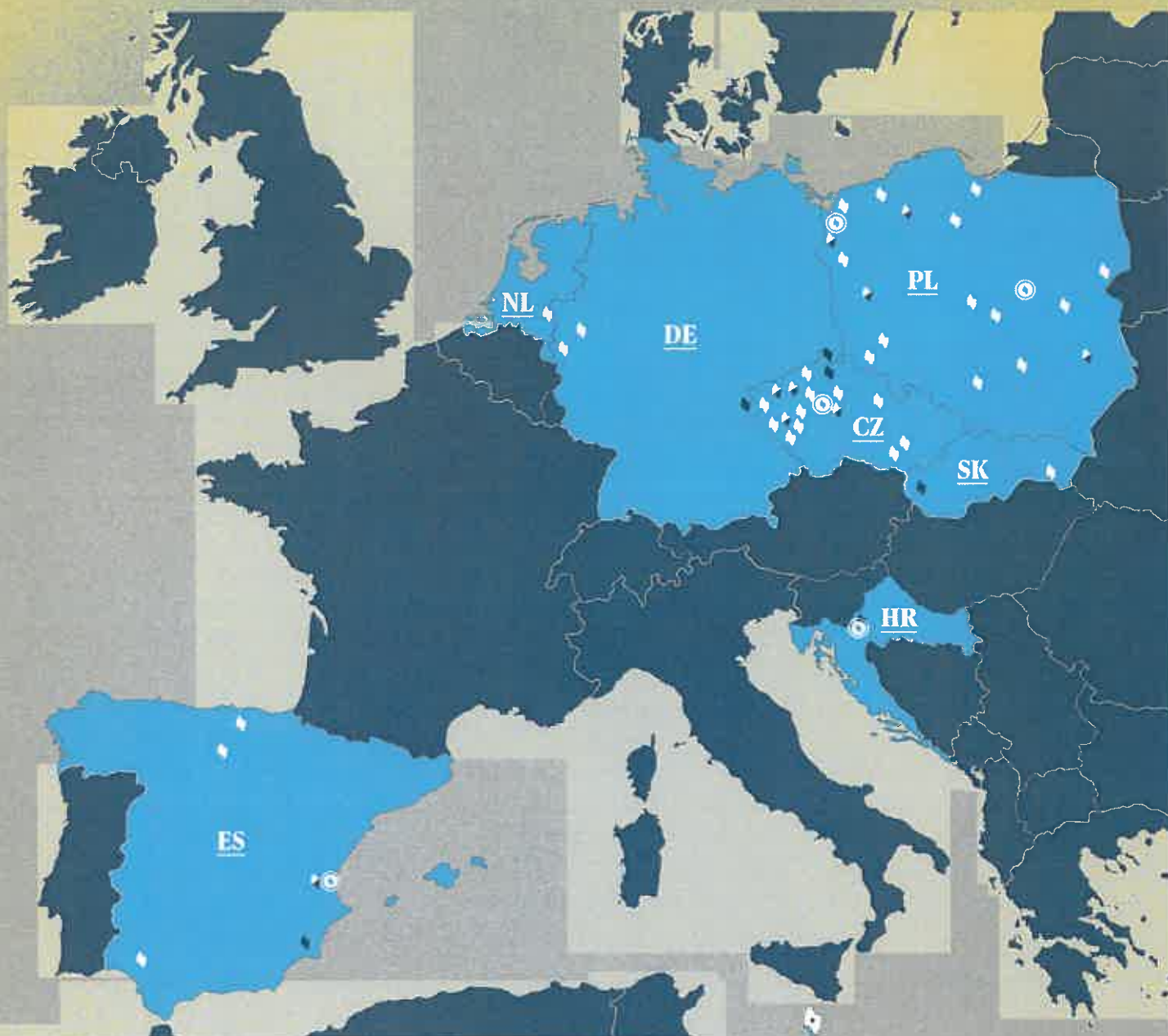


4

VÝPLATA INVESTICE SE ZISKEM

Po uplynutí investičního horizontu se můžete rozhodnout, zda chcete svou investici vyplatit včetně případného zhodnocení, nebo své prostředky či jejich část reinvestovat.





KANCELÁŘ



FOND ACCOLADE KANCELÁŘ



NÁŠ PARK



PLÁNOVANÝ PARK

JEDINEČNOST NAŠICH PARKŮ

Strategická poloha s kvalitní infrastrukturou

Moderní haly šetrné k životnímu prostředí

Nájemci světových značek z oblasti e-commerce, logistiky i výroby

Podpora ekonomického a sociálního růstu regionu

Znovuzrození tradic - revitalizace brownfieldů

Nejvyšší technické standardy moderní výstavby

HODNOTOVÝ ŘETĚZEC SPOLEČNOSTI ACCOLADE

Při realizaci každého projektu spolupracuje Accolade s mnoha obchodními partnery, včetně bank, developerů, architektů, generálního dodavatele odpovědného za výstavbu nemovitostí a jeho subdodavatelů, poradenských společností a místních úřadů. Klademe důraz na nejvyšší kvalitu a individuální přístup ke každému úkolu, proto si vážíme důvěryhodných partnerů, zejména těch, se kterými spolupracujeme prakticky od začátku.

Náš hodnotový řetězec jako poskytovatele průmyslových a logistických nemovitostí lze popsat jako řadu vzájemně propojených činností, které přispívají k vytváření hodnoty pro naše zainteresované strany. Hodnotový řetězec zahrnuje následující fáze:

VÝSTAVBA NEMOVITOSTÍ

Tato fáze zahrnuje nákup pozemků a projektování a výstavbu nových nemovitostí. Vyhledáváme a vyhodnocujeme potenciální lokality a spolupracujeme s našimi partnery v oblasti developerské činnosti na vytvoření kvalitních a funkčních průmyslových a logistických nemovitostí.

PROVOZ

Tato fáze zahrnuje každodenní provoz a údržbu nemovitostí, včetně správy energií a udržitelnosti, bezpečnosti a dalších důležitých služeb. Úzce spolupracujeme s našimi nájemci, abychom zajistili hladký a efektivní provoz jejich nemovitostí.

PRODEJ NEMOVITOSTÍ FONDU ACCOLADE INDUSTRIAL FUND

Vybrané projekty jsou prodávány fondu Accolade Industrial Fund.

PRONÁJEM A SPRÁVA NEMOVITOSTÍ

Tato fáze zahrnuje pronájem nemovitostí nájemcům a správu nemovitostí jménem našich zákazníků. Naším zákazníkům nabízíme řadu flexibilních řešení, včetně moderních skladových a průmyslových prostor, kancelářských prostor a dalších podpůrných zařízení.

FINANČNÍ ŘÍZENÍ

Tato fáze zahrnuje finanční řízení nemovitostí, včetně výběru nájemného, správy daní a dalších nákladů a optimalizace peněžních toků. Využíváme naše finanční znalosti k maximalizaci hodnoty našich nemovitostí a k dosažení vysokých výnosů pro naše zainteresované strany.

Tyto fáze jsou součástí nepřetržitého procesu, jehož cílem je vytvářet hodnotu pro naše zainteresované strany, včetně našich nájemců, partnerů a širší komunity.

ČESKÁ REPUBLIKA



● KANCELÁŘ
 ● NÁŠ PARK
 ● PLÁNOVANÝ PARK

1 049 978 m²
celková spravovaná plocha

13 854 m²
dokončená a volná plocha

369 386 m²
pronajatá plocha ve výstavbě

1 010 795 m²
dokončená a pronajatá plocha

0 m²
ve spekulativní výstavbě

1 282 570 m²
budoucí portfolio

POLSKO



1 385 350 m²
celková spravovaná plocha

1 222 569 m²
dokončená a pronajatá plocha

162 781 m²
dokončená a volná plocha

42 635 m²
ve spekulativní výstavbě

111 936 m²
pronajatá plocha ve výstavbě

743 403 m²
budoucí portfolio

SLOVENSKO



 KANCELÁŘ
  NAŠ PARK
  PLÁNOVANÝ PARK

36 777 m²
celková spravovaná plocha

1 100 m²
dokončená a volná plocha

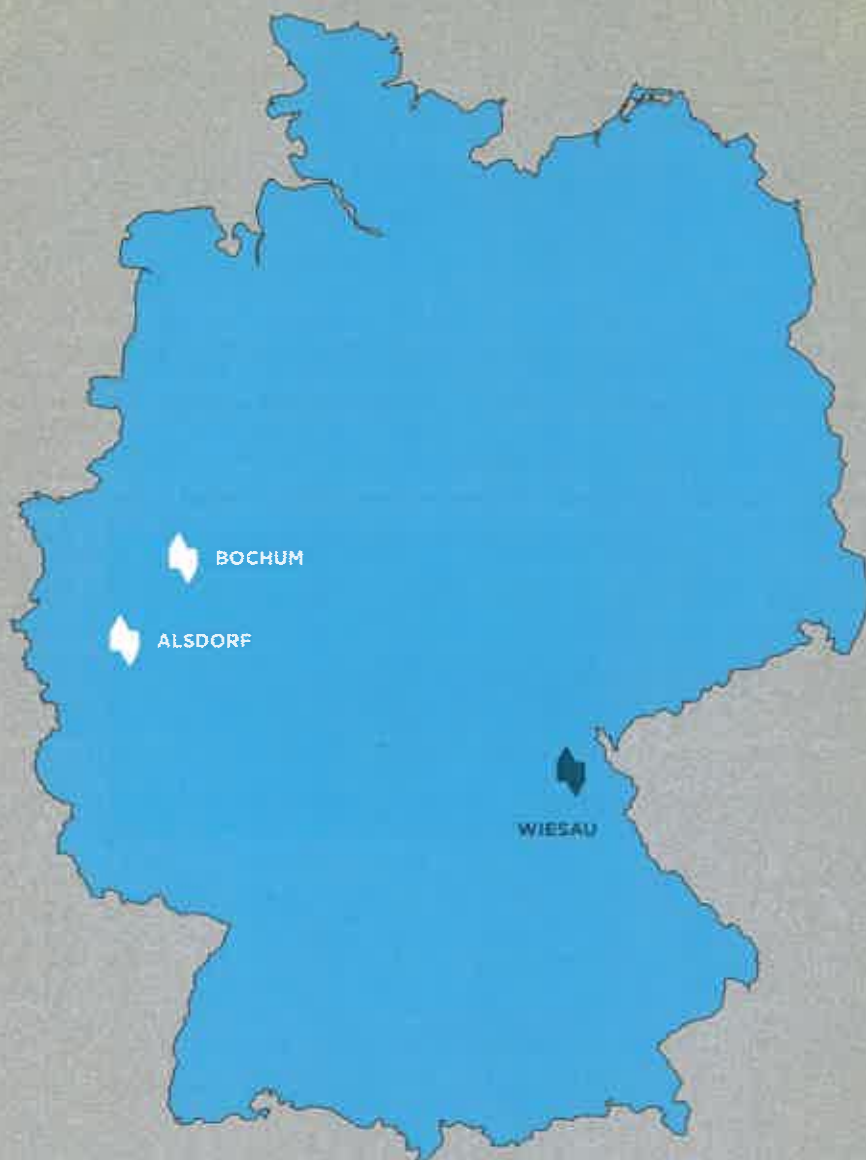
0 m²
pronajatá plocha ve výstavbě

35 677 m²
dokončená a pronajatá plocha

0 m²
ve spekulativní výstavbě

445 912 m²
budoucí portfolio

NĚMECKO



KANCELÁŘ



NÁŠ PARK



PLÁNOVANÝ PARK

27 598 m²
celková spravovaná plocha

0 m²
dokončená a volná plocha

0 m²
pronajatá plocha ve výstavbě

27 598 m²
dokončená a pronajatá plocha

0 m²
ve spekulativní výstavbě

42 018 m²
budoucí portfolio

NIZOZEMSKO



KANCELÁŘ



NÁŠ PARK



PLÁNOVANÝ PARK

43 256 m²

celková spravovaná plocha

0 m²

dokončená a volná plocha

0 m²

pronajatá plocha ve výstavbě

43 256 m²

dokončená a pronajatá plocha

0 m²

ve spekulativní výstavbě

0 m²

budoucí portfolio

ŠPANĚLSKO



 KANCELÁŘ
  NÁŠ PARK
  PLÁNOVANÝ PARK

88 645 m²
celková spravovaná plocha

17 190 m²
dokončená a volná plocha

0 m²
pronajatá plocha ve výstavbě

71 455 m²
dokončená a pronajatá plocha

0 m²
ve spekulativní výstavbě

101 965 m²
budoucí portfolio

CHORVATSKO



 KANCELÁŘ
  NÁŠ PARK
  PLÁNOVANÝ PARK

0 m²
celková spravovaná plocha

0 m²
dokončená a volná plocha

0 m²
pronajatá plocha ve výstavbě

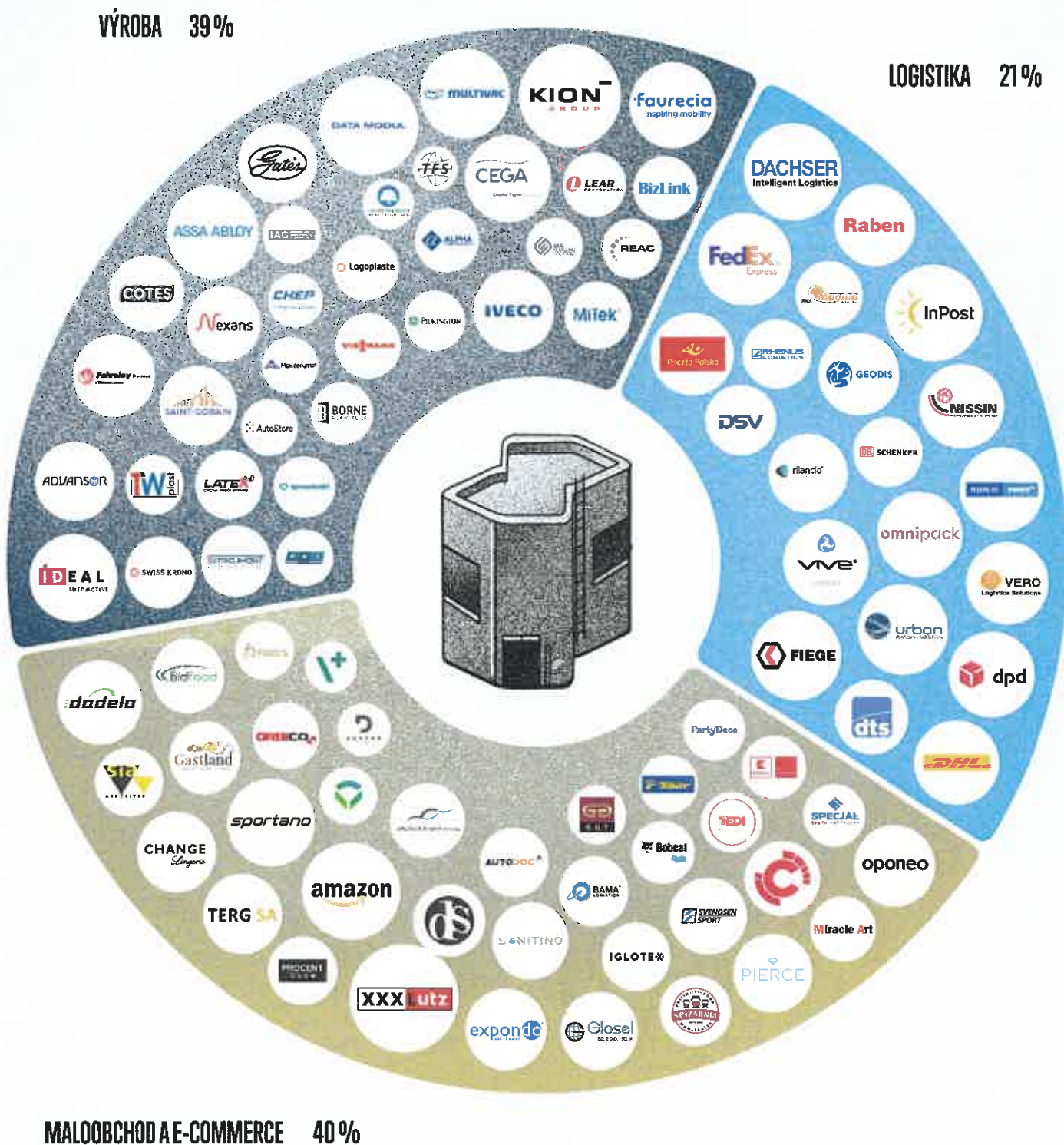
0 m²
dokončená a pronajatá plocha

0 m²
ve spekulativní výstavbě

315 986 m²
budoucí portfolio

NAŠI NÁJEMCI

V našem portfoliu je vyvážený mix nájemců z oblasti e-commerce, logistiky a výroby. Tato strategická diverzifikace nám pomáhá čelit ekonomickým rizikům a podporuje stabilitu a flexibilitu. Poskytujeme naše služby celosvětově uznávaným společností, z nichž některé mají silné místní vazby. Snažíme se přizpůsobit naše parky specifickým potřebám každého nájemce, což dokazuje naše odhodlání splnit jejich jedinečné požadavky.



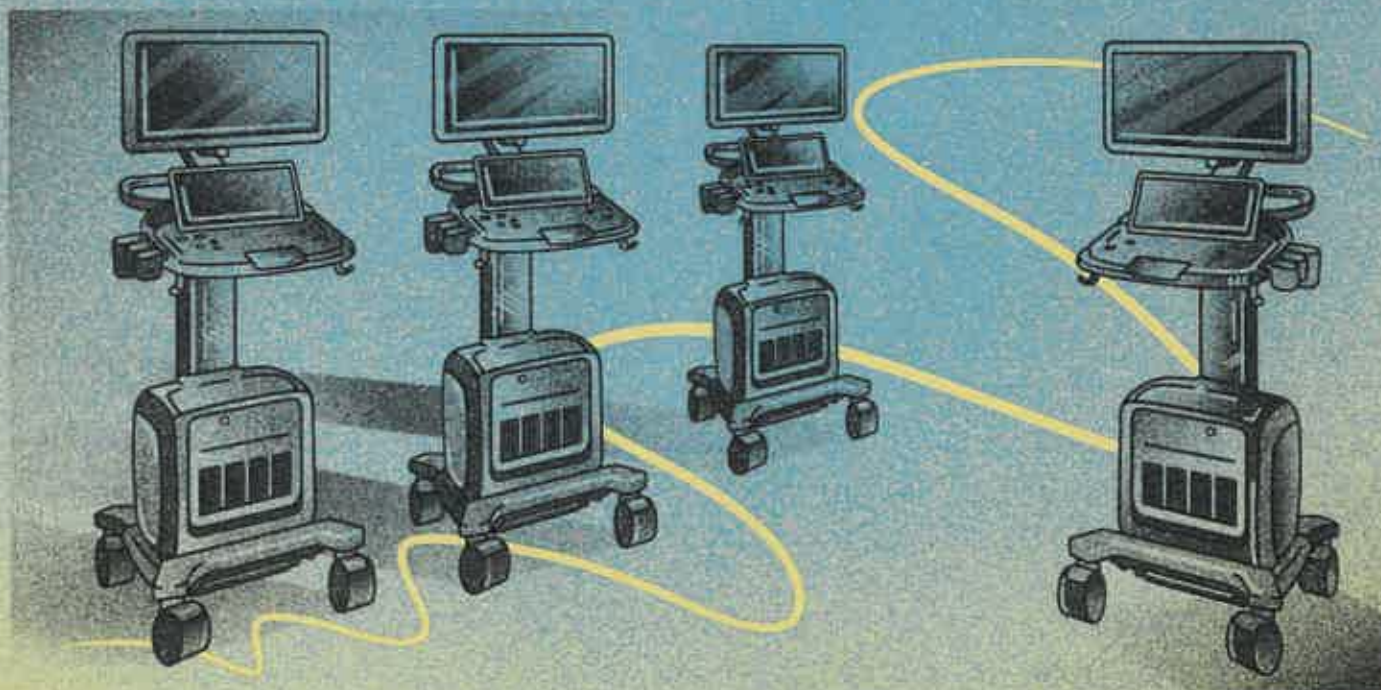
PŘÍPADOVÁ STUDIE: SIEMENS HEALTHINEERS

Naše partnerství se společností Siemens Healthineers, přední společností v oblasti zdravotnické techniky, která je nájemcem v našem parku Košice Airport Park na Slovensku, je ukázkou významných přínosů inovativních řešení a strategických přesunů pro udržitelnost a efektivitu.

Společnost Siemens Healthineers přesunula svou výrobu z Asie do areálu Košice Airport Park, k čemuž ji vedla snaha snížit uhlíkovou stopu. Ideální poloha parku v blízkosti mezinárodního letiště a hlavních dopravních tras do sousedních zemí dokonale odpovídá strategii společnosti využívat především pozemní dopravu v rámci Evropy. Očekává se, že tato změna povede ke snížení emisí CO₂. Jedná se o příklad sbližování trendů směřujících k lokalizaci výroby a snižování dopadu podniku na životní prostředí, čímž vzniká poptávka po zařízení a pracovní síle pro produkty vyráběné v Evropě.

Společnost Siemens Healthineers vyrábí v Košicích pokročilé ultrazvukové přístroje a od začátku roku 2023 dosáhla významného milníku v podobě výroby 1 000 kusů ultrazvuků. Ajay Gannerkote, prezident ultrazvukové divize společnosti Siemens Healthineers, se zamýšlí nad strategickou výhodou: „Ultrazvukové přístroje jsou součástí rychle se rozvíjejícího odvětví. Díky centrálnímu umístění výroby v Evropě můžeme naše ultrazvukové výrobky rychle dodávat zákazníkům v celém regionu EMEA.“

Praktická poloha košického průmyslového parku byla pro Siemens Healthineers klíčová. Společnost chce svůj stávající košický tým zabývající se vývojem rozšířit o desítky pracovních míst ve výrobě, výzkumu a administrativě. Tato expanze rovněž přispívá k hospodářskému rozvoji regionu. Partnerství mezi společnostmi Accolade a Siemens Healthineers je důkazem našeho společného důrazu na inovace a ekologickou udržitelnost. Důkazem toho je pečlivý výběr této strategické lokality a naše zaměření na snižování emisí uhlíku.

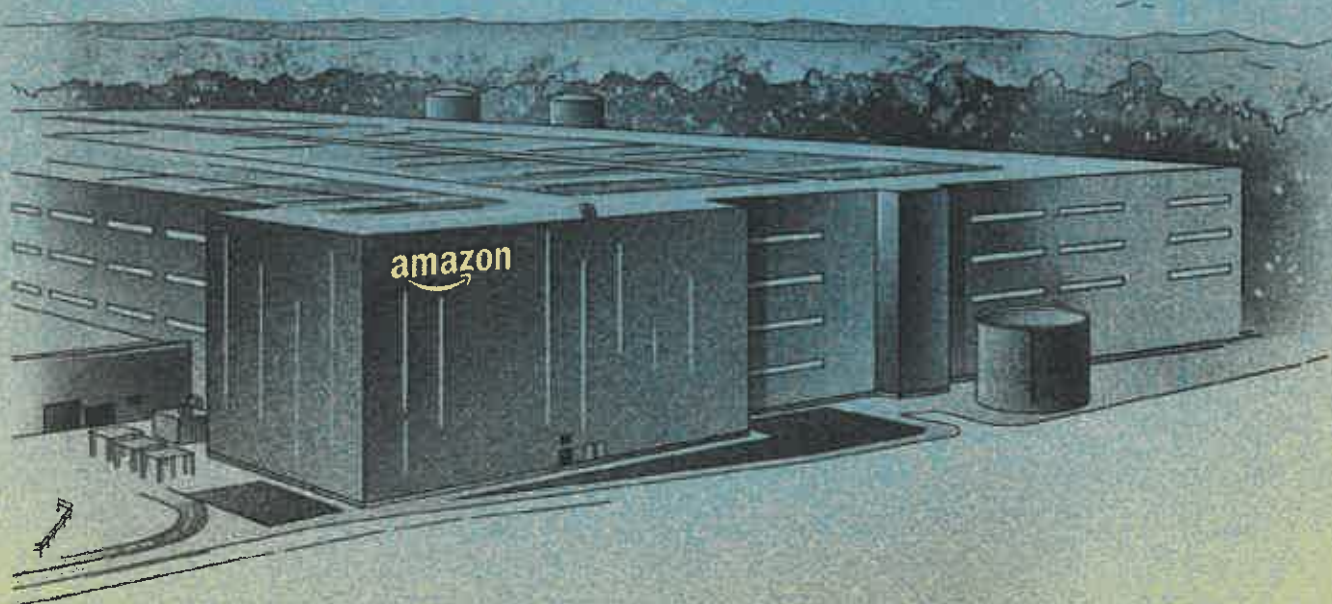


PŘÍPADOVÁ STUDIE: AMAZON

Partnerství mezi společností Accolade a společností Amazon jako globálním gigantom v oblasti e-commerce vedlo ke zřízení nejmodernějšího robotického distribučního centra v Kojetíně v České republice. Tento objekt, který byl postaven na místě brownfieldu, se stal jednou z nejmodernějších průmyslových budov v zemi, proslulou díky svému rozsahu, ekologické udržitelnosti a výjimečné energetické soběstačnosti.

Půdorys haly zabírá méně než třetinu z celkové plochy přesahující 187 000 m² a konstrukce objektu maximalizuje efektivitu využití půdy. V některých místech dosahuje hala výšky přes 27 metrů a pojme až 24 milionů položek. Díky udržitelnému designu získala budova nejvyšší hodnocení BREEAM New Construction úrovně Outstanding a stala se tak největší průmyslovou budovou v České republice, která dosáhla tohoto stupně certifikace udržitelnosti.

Milan Kratina, generální ředitel společnosti Accolade, se vyjádřil k dopadu projektu: „Investice do revitalizace brownfieldů jsou naší specialitou. Jsem hrdý na to, že se nám na pozemcích s nízkou ekologickou hodnotou opět podařilo vytvořit špičkovou průmyslovou zónu. Díky napojení na místní průmyslové tradice se Kojetín stane jedním z center evropského on-line nakupování. Věřím, že přispějeme k dalšímu zlepšení životní úrovně v této oblasti.“



PŘÍPADOVÁ STUDIE: BRIDGESTONE

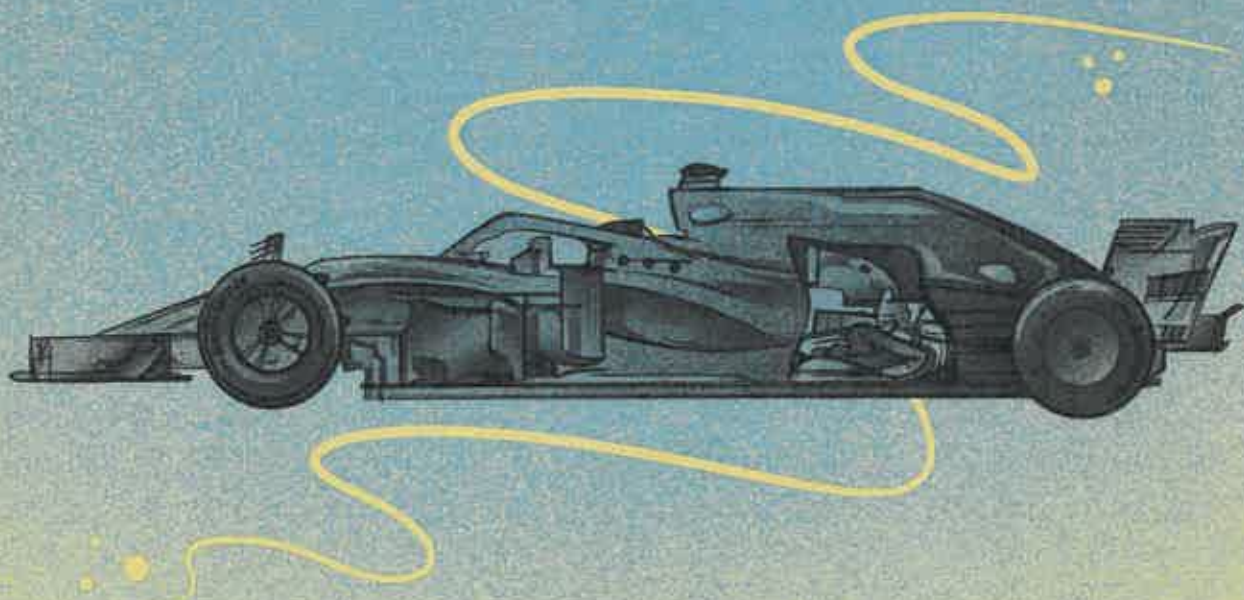
Partnerství mezi společnostmi Accolade a Bridgestone vyvrcholilo otevřením moderního evropského logistického centra ve španělském Burgosu.

Společnost Bridgestone byla založena v roce 1931 ve městě Kurume v japonské prefektuře Fukuoka a od roku 2006 se stala největším výrobcem pneumatik v Japonsku a významným dodavatelem pro svět Formule 1. Společnost Bridgestone si uvědomila, že za účelem posílení výrobních kapacit je třeba outsourcovat logistiku, a tak oznámila strategické rozhodnutí posílit svůj globální dodavatelský řetězec. Cílem tohoto kroku bylo zefektivnit provoz a zajistit efektivní distribuci výrobků, aby bylo možné uspokojit rostoucí poptávku na evropském trhu.

Zařízení o ploše 42 500 m² a kapacitě více než 800 000 pneumatik představuje nové paradigma v logistické infrastruktuře, navržené s důrazem na automatizaci a bezpečnost. Sklad je vybaven nejmodernější automatizovanou technologií pro skladování pneumatik, která splňuje nejpřísnější protipožární normy a zajišťuje nejvyšší bezpečnost a dokonalost provozu.

Volba města Burgos pro tento projekt byla strategická vzhledem k jeho silné průmyslové základně, ale zároveň nedostatku logistické infrastruktury. Cílem této investice je uspokojit růstové potřeby velkých mezinárodních společností, překlenout mezeru v oblasti logistiky a nastavit laťku pro budoucí vývoj v regionu.

Milan Kratina, generální ředitel společnosti Accolade, zdůrazňuje význam španělského trhu v naší růstové strategii: „Španělský trh se stal klíčovým bodem naší strategické expanze, která je vedena naším zájmem o regiony známé svou energetickou nezávislostí a cennými zdroji, což jsou vlastnosti, kterých má Španělsko dostatek. Partnerství se společností Bridgestone je příkladem našeho odhodlání podporovat inovace a hospodářský rozvoj prostřednictvím promyšlené strategické spolupráce.“



ZPRÁVA O UDRŽITELNOSTI

V případě jakýchkoli dotazů ohledně této naší první nefinanční zprávy a jejího obsahu a žádostí o reference týkající se našich iniciativ v oblasti udržitelného rozvoje se prosím obraťte na info@accolade.eu.

Toto je první zpráva o udržitelnosti za konsolidovanou skupinu Accolade Holding. Zpráva byla vypracována s ohledem na mezinárodní standardy pro nefinanční výkaznictví – standardy Global Reporting Initiative (GRI) 2021.

Zpráva se týká subjektů uvedených v organizační struktuře v části Představení společnosti Accolade (s výjimkou Letiště Brno a Accolade Utilities SE). Accolade představuje také své dopady v kontextu Cílů udržitelného rozvoje OSN. Zpráva poskytuje informace týkající se otázek udržitelnosti, které souvisejí s podnikatelskou činností společnosti Accolade. Cílem této zprávy je informovat zainteresované strany o našem vlivu na životní prostředí, společnost a ekonomiku a také ukázat, jak bude Accolade v oblastech udržitelného rozvoje postupovat v následujících letech.

Zpráva obsahuje přístup vedení a výsledky společnosti Accolade za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023.

Společnost Accolade neprovedla externí ověření obsahu této zprávy. Zvažuje však možnost získat externí ověření pro své budoucí zprávy. Zpráva byla zveřejněna 28. 06. 2024 v elektronické podobě a je k dispozici na internetových stránkách společnosti Accolade.



ZAPOJENÍ ZAJINTERESOVANÝCH STRAN

Zapojení zainteresovaných stran je důležitou součástí naší obchodní strategie a společnost Accolade se zavázala udržovat s nimi otevřené a transparentní vztahy. Společnost Accolade identifikovala zájmové skupiny, kterých se její činnost dotýká, a jejich seznam je uveden níže.

ZAJINTERESOVANÉ STRANY	HLAVNÍ DŮVODY A ZPŮSOBY SPOLUPRÁCE SE ZAJINTERESOVANÝMI STRANAMI
Zaměstnanci	Záleží nám na našich zaměstnancích a snažíme se vytvářet vstřícné a inkluzivní pracovní prostředí. S našimi zaměstnanci pravidelně spolupracujeme prostřednictvím průzkumů, cílových skupin a dalších iniciativ, abychom pochopili jejich názory a našli způsoby, jak se zlepšit.
Dodavatelé (generální dodavatelé, developři, architekti)	Při přípravě a realizaci projektů úzce spolupracujeme s našimi partnery, abychom zajistili, že budou dodržovat přísné standardy kvality, udržitelnosti a etického chování.
Nájemci	Úzce spolupracujeme s našimi nájemci, abychom porozuměli jejich potřebám a zajistili, že naše nemovitosti splňují jejich požadavky. Naším závazkem je poskytovat kvalitní služby a udržovat s nájemci pozitivní vztahy.
Místní komunity	Jsme odhodláni mít pozitivní dopad na komunity, v nichž působíme. Zapojujeme se do různých iniciativ, jako jsou charitativní dary, dobrovolnictví a komunitní programy.
Věřitelé	Úzce spolupracujeme s věřiteli, protože i oni mají ambiciózní cíle v oblasti environmentálních, sociálních a správních záležitostí (ESG) a s tím související požadavky. Uznáváme význam tohoto partnerství, zejména v souvislosti s probíhajícím přechodem na zelené financování.

Celkově je zapojení zainteresovaných stran důležitou součástí naší obchodní strategie a my se snažíme se zainteresovanými stranami udržovat otevřené a transparentní vztahy, abychom zajistili, že pro všechny z nich vytváříme hodnotu udržitelným a odpovědným způsobem.

ANALÝZA VÝZNAMNOSTI A ESG STRATEGIE SPOLEČNOSTI ACCOLADE

Udržitelnost se stala součástí našeho přístupu ke všem oblastem našeho podnikání. Při přípravě aktualizace ESG strategie společnosti Accolade na přelomu roku 2022 jsme provedli první analýzu významnosti podle standardů GRI 2021, abychom identifikovali současné pozitivní a negativní i potenciální dopady naší činnosti ve všech oblastech ESG. Zohlednili jsme přitom názory všech zainteresovaných stran, aby byl náš přehled co nejkomplexnější. Při určování významných témat jsme postupovali následovně:



VÝSLEDKY ANALÝZY VÝZNAMNOSTI

IDENTIFIKOVANÉ OBLASTI DOPADU	TYP DOPADU	PROPOJENÍ VÝZNAMNÝCH PROBLÉMŮ S OBLASTMI ESG STRATEGIE SPOLEČNOSTI ACCOLADE	CÍLE UDRŽITELNÉHO ROZVOJE OSN
Místní komunity	Významné pozitivní	Podpora místních komunit Odpovědné investování	 
Přímá a nepřímá ekonomická hodnota	Významné pozitivní	Zvyšování ekonomické hodnoty pro komunitu Odpovědné investování	 
Zaměstnanost, lidská práva, inkluze a rovnost	Významné pozitivní	Péče o naše zaměstnance a respekt k našim zaměstnancům Vykonávání obchodní činnosti v souladu s etickými principy a čestně	 
Klima	Významné pozitivní a negativní	Zmírňování změny klimatu a přizpůsobování se jí	 
Biodiverzita a ekosystémy	Významné pozitivní a negativní	Respektování biodiverzity a ekosystémů	 
Vodní zdroje	Významné pozitivní a negativní	Odpovědné nakládání s vodními zdroji	 
Zdraví a bezpečnost, pohoda	Významné pozitivní	Péče o naše zaměstnance a respekt k našim zaměstnancům	 
Etické podnikání	Významné pozitivní	Vykonávání obchodní činnosti v souladu s etickými principy a čestně Odpovědné investování	 
Materiály a odpady	Významné pozitivní a negativní	Používání kvalitních materiálů pro naše moderní průmyslové parky	 

ESG STRATEGIE SPOLEČNOSTI ACCOLADE

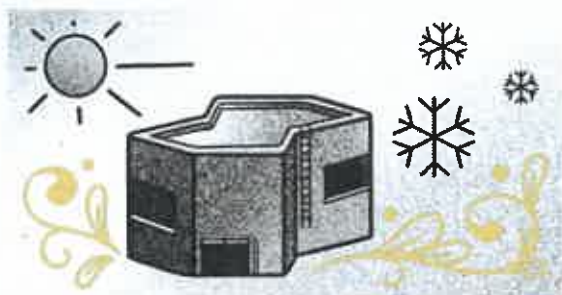
Podnikáme s respektem k životnímu prostředí a ke světu kolem nás.

Identifikované významné problémy představují dopady podnikatelských aktivit společnosti Accolade na lidský a přírodní kapitál, u nichž se společnost Accolade zavázala zavést opatření ke zlepšení svých výsledků v oblasti udržitelnosti.

ESG strategie společnosti Accolade se soustředí na tři pilíře:

- Správa a řízení
- Životní prostředí
- Lidé a prosperita

Zaměřením se na podstatné otázky každého pilíře se snažíme chránit životní prostředí a dosahovat pozitivního dopadu na komunitu (včetně našich zaměstnanců), přičemž jsme vždy transparentní a féroví vůči našim zainteresovaným stranám.



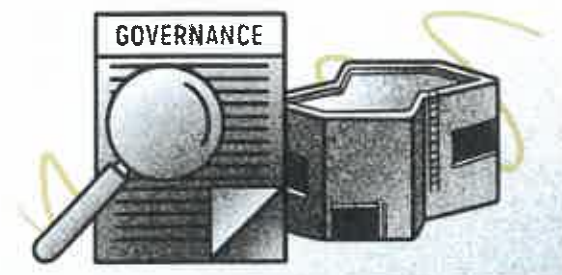
ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

- Zmírňování změny klimatu a přizpůsobování se jí
- Používání kvalitních materiálů pro naše moderní průmyslové parky
- Respektování biodiverzity a ekosystémů
- Odpovědné nakládání s vodními zdroji



LIDÉ A PROSPERITA

- Péče o naše zaměstnance a respekt k našim zaměstnancům
- Zvyšování ekonomické hodnoty pro komunitu
- Podpora místních komunit



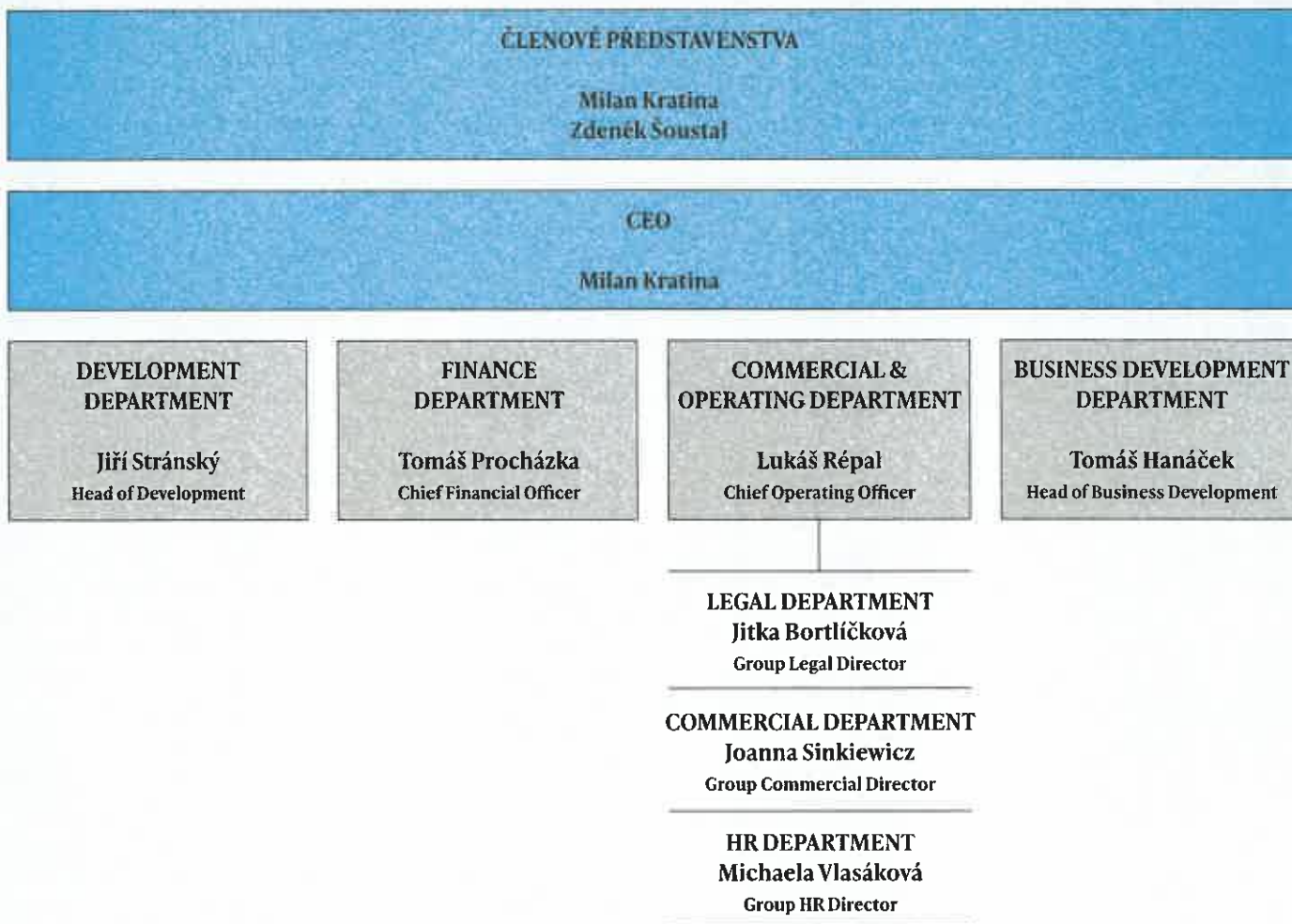
SPRÁVA A ŘÍZENÍ

- Vykonávání obchodní činnosti v souladu s etickými principy a čestně
- Odpovědné investování

VYKONÁVÁNÍ OBCHODNÍ ČINNOSTI V SOULADU S ETICKÝMI PRINCIPY A ČESTNĚ

Společnost Accolade se od svého založení zavázala k odpovědnému podnikání a dodržování právních předpisů. Dodržování předpisů vnímáme nejen jako právní nutnost, ale také jako způsob budování důvěry u našich zainteresovaných stran. Náš rámec pro dodržování předpisů je v souladu se všemi příslušnými zákony a odvětvovými normami a náš tým soustavně sleduje veškeré legislativní změny.

Na všech úrovních naší organizace podporujeme kulturu integrity a etického chování. Naše jednání se řídí etickým kodexem a pravidelná školení o etice a protikorupčních postupech zajišťují dosahování konzistentních etických standardů. Máme spolehlivé zásady pro oznamování protiprávního nebo neetického jednání a ochranná opatření, která podporují oznamování jakéhokoli podezření na nesprávné jednání. Transparentnost vůči zainteresovaným stranám udržujeme prostřednictvím pravidelných auditů a zpráv o dodržování předpisů, čímž prokazujeme svůj závazek dodržovat vysoké etické standardy.



PŘEDSTAVENSTVO

Představenstvo skupiny Accolade je jako nejvyšší řídicí orgán zodpovědné za dohled nad úspěšnou realizací komplexních obchodních strategií a strategií udržitelnosti společnosti. Představenstvo má dva členy: Milan Kratina a Zdeněk Šoustal jsou nejen zakladateli Accolade, ale aktivně se podílejí i na každodenní činnosti skupiny.

Členové představenstva jsou voleni a mohou být odvoláni na valných hromadách společnosti. Jejich funkční období je pětileté s možností opětovného zvolení. Výběr členů představenstva je prováděn s ohledem na nejlepší zájmy skupiny Accolade a všech jejích zainteresovaných stran, přičemž se bere v úvahu jejich nezávislost, rozsáhlé zkušenosti v oboru a celkové znalosti.

Aby byli členové představenstva informováni o environmentálních, sociálních a správních záležitostech (ESG), dostávají pravidelně aktuální informace na manažerských schůzkách, které se konají v rámci celé skupiny.



PRACOVNÍ SKUPINA PRO ESG VÝBOR PRO ESG

Zástupci oddělení

VÝBOR PRO ESG

CEO

COO

CFO

Head of Development

Head of Business
Development

ESG Manager

Životní prostředí:
Energy Director

Sociální záležitosti:
Operations
& Administration

Správní záležitosti:
Legal

Na začátku roku 2020 představenstvo společnosti Accolade vytvořilo výbor pro ESG, který dohlíží na dodržování zásad stanovených pro oblast ESG. Na přelomu let 2022 a 2023 byla struktura výboru pro ESG rozšířena a zdokonalena, aby bylo možné efektivněji dohlížet na cíle společnosti Accolade v oblasti udržitelnosti a zajistit jejich účinnější dosahování.

Výbor se skládá z členů vrcholového vedení společnosti Accolade v čele s generálním ředitelem (předsedou výboru pro ESG), provozním ředitelem (místopředsedou výboru ESG), finančním ředitelem, vedoucím oddělení rozvoje, vedoucím oddělení rozvoje podnikání a osobami odpovědnými za jednotlivé oblasti ESG. Jejich činnost koordinuje a synchronizuje manažer ESG.

Pracovní skupina pro ESG, která se zabývá všemi významnými otázkami ESG a lokalitami společnosti Accolade, se skládá ze zástupců oddělení rozvoje, správy aktiv, marketingu, financí a rozvoje podnikání, jakož i ze zástupců jednotlivých zemí společnosti Accolade a členů výboru pro ESG.

ČINNOST VÝBORU PRO ESG

Výbor společnosti Accolade pro ESG dohlíží na proces identifikace, posuzování a hodnocení otázek udržitelnosti. Navrhuje zásady a postupy týkající se klíčových témat udržitelnosti a řídí proces shromažďování údajů o udržitelnosti. Výbor sestavuje informace o udržitelnosti a zajišťuje, aby strategie udržitelnosti byla v souladu s celkovou obchodní strategií společnosti Accolade.

Výbor identifikuje trendy a problémy související s ESG, které by mohly ovlivnit schopnost společnosti Accolade vytvářet dlouhodobou hodnotu pro zainteresované strany. Přezkoumává, monitoruje a podává zprávy o výsledcích společnosti Accolade v důležitých otázkách udržitelnosti.

Výbor přezkoumává, monitoruje a podává zprávy o iniciativách společnosti Accolade zaměřených na prevenci, zmírňování a řízení rizik souvisejících s udržitelností, která by mohla mít negativní dopad na podnikání, provoz, výkonnost nebo pověst společnosti.

TRESTNĚPRÁVNÍ COMPLIANCE

Pokud máte podezření, že byl spáchan trestný čin nebo došlo k neetickým praktikám, neváhejte se obrátit na compliance@accolade.eu nebo ombudsman@accolade.eu.

Uznáváme své závazky vůči obchodním partnerům, spolupracovníkům a zaměstnancům a jednáme s nimi na základě principu otevřenosti a rovnosti. Naši zaměstnanci zachovávají vysokou úroveň profesionality a dodržují stanovená pravidla, aby jejich chování bylo v souladu s principem férovosti a transparentnosti. V naší organizaci máme zavedený komplexní systém pro oznamování protiprávního nebo neetického jednání, který zahrnuje anonymní linky pomoci a prostředky pro podávání

stížností. Uvedené podtrhuje náš závazek jednat eticky a zodpovědně.

Společnost Accolade zavedla jedinečný program trestněprávní compliance, který zahrnuje Kodex trestněprávní compliance a Etický kodex. V těchto dokumentech jsou popsána opatření přijatá k zabránění trestné činnosti a neetickému jednání. Příslušná pravidla se vztahují na všechny osoby spojené se společností Accolade.

PROGRAM TRESTNĚPRÁVNÍ COMPLIANCE

Program trestněprávní compliance (CCP, z angl. Criminal Compliance Program) je robustní rámec vytvořený společností Accolade a zahrnující různá opatření a protokoly. Jeho hlavním cílem je zabránit jakékoli trestné činnosti nebo neetickému jednání. Kromě toho se CCP snaží zmírnit veškeré nepříznivé dopady, které by mohly z těchto nezákonných činností potenciálně vzniknout. Provádění programu trestněprávní compliance se uskutečňuje prostřednictvím Kodexu trestněprávní compliance a Etického kodexu.



KODEX TRESTNĚPRÁVNÍ COMPLIANCE

Kodex trestněprávní compliance (CCC, z angl. Criminal Compliance Code) popisuje povinnosti společnosti Accolade v oblasti trestního práva. Zavádí robustní interní podnikový rámec pro prevenci, identifikaci a řešení potenciální trestné činnosti nebo neetického jednání, který je klíčovým aspektem podnikového étosu společnosti Accolade.

CCC je interní předpis, který je pro skupinu Accolade plně závazný. Vztahuje se na všechny členy statutárního orgánu, osoby ve vedoucích funkcích v rámci skupiny, osoby oprávněné zastupovat skupinu nebo jednat jejím jménem, osoby odpovědné za řízení nebo provozní činnosti ve společnosti Accolade a všechny jednotlivé zaměstnance nebo osoby v obdobných funkcích.

Kodex popisuje hodnoty, zásady, cíle a pravidla programu trestněprávní compliance. Konkrétně se zaměřuje mimo jiné na tři hlavní prvky:

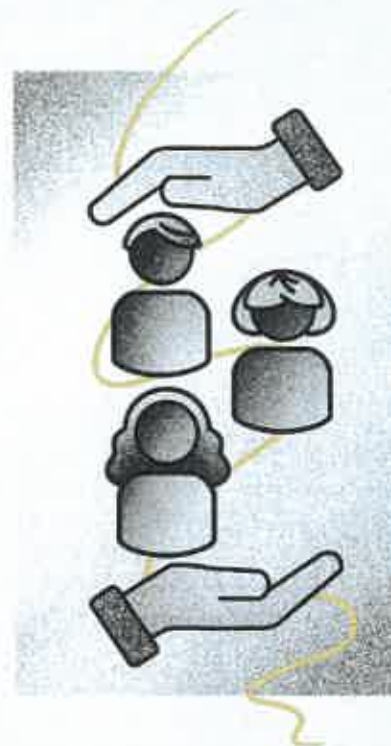
- Prevence
- Detekce
- Reakce

ETICKÝ KODEX

Cílem etického kodexu společnosti Accolade je stanovit základní etické zásady, které se vztahují na všechny osoby spojené se společností Accolade. Tyto etické zásady slouží jako zásadní vodítko pro chování všech ve společnosti Accolade. Etický kodex je prohlášením o společenských zásadách, jimiž se společnost Accolade řídí. Jedná se o soubor interních pravidel, kterými se musí řídit všichni ve společnosti Accolade. Všichni zaměstnanci jsou povinni se s etickým kodexem seznámit v rámci úvodního proškolení.

Základní zásady etického kodexu společnosti Accolade jsou:

- Zásada zákonnosti
- Zásada protikorupčního jednání
- Zásada dodržování lidských práv
- Zásada dobrých vztahů v rámci Accolade
- Zásada dodržování pravidel poctivého obchodního styku
- Zásada dodržování pravidel proti praní peněz
- Zásada dodržování pravidel hospodářské soutěže
- Ochrana životního prostředí
- Důraz na dodržování bezpečnostních předpisů

**GLOBAL COMPACT OSN**

Dne 13. března 2023 se společnost Accolade s.r.o. připojila ke globální iniciativě OSN Global Compact a přijala tak za svou nejvýznamnější iniciativu v oblasti udržitelnosti podniků na světě. Sladili jsme naše cíle s Cíli udržitelného rozvoje OSN a zavázali jsme se k udržitelnému růstu, odpovědné spotřebě a boji proti změně klimatu ve prospěch všech.

ČESKÁ RADA PRO ŠETRNÉ BUDOVY

V roce 2022 se společnost Accolade stala členem České rady pro šetrné budovy (CZGBC), která sdružuje podniky z různých hospodářských odvětví se společným zájmem o kvalitní budovy a podporující novou výstavbu a rekonstrukce založené na principech udržitelnosti. Accolade je aktivním členem této iniciativy a naši zástupci jsou také členy pracovních skupin CZGBC zaměřených na brownfieldy, hospodaření s vodou, udržitelné materiály a recyklaci, taxonomii a ESG.



ODPOVĚDNÉ INVESTOVÁNÍ

ZAČLENĚNÍ TAXONOMIE EU

Uvědomujeme si nutnost začlenit taxonomii EU, tj. strukturu pro identifikaci udržitelných činností, do našich obchodních přístupů. Toto odhodlání zahrnuje spolupráci s odborníky při zavádění změn v našich provozech a zajišťování souladu při vytváření kritérií udržitelnosti. Náš závazek dodržovat právní předpisy a podnikat eticky je pevně zakotven v dodržování zákonů a pravidel, v našich iniciativách zaměřených na sladění s taxonomií EU a v našem cíli vytvořit měřítko pro udržitelné obchodní postupy.

RÁMEC PRO ZELENÉ FINANCOVÁNÍ

Rámec pro zelené financování společnosti Accolade byl vytvořen na podporu ESG strategie společnosti Accolade. Na vytvoření našeho rámce pro zelené financování jsme spolupracovali s finančními odborníky, bankami a poradci. Tento ucelený soubor pravidel stanovuje udržitelné postupy a standardy, které se snažíme dodržovat při přípravě a realizaci našich projektů. Rámec zdůrazňuje naše dodržování taxonomie EU a náš závazek získat pro naše budovy environmentální certifikaci, která zajistí soulad s uznávanými normami udržitelnosti. Naším cílem je být důvěryhodným partnerem nejen pro finanční

instituce, ale také pro naše klienty, kteří využívají námi financované budovy. Tento dokument nám jako skupině umožní více se zaměřit na ziskovost zeleného financování.

VYKAZOVÁNÍ DOPADŮ

Pro měření vlivu každého způsobilého projektu financovaného na základě rámce pro zelené financování a pro informování o těchto aspektech se v příslušných případech použijí následující ukazatele dopadu:

- Snížení a nevyprodukování ročních emisí skleníkových plynů v tunách ekvivalentu CO₂
- Procentní podíl snížení spotřeby energie a nespotebbované energie
- Úroveň certifikace jednotlivých budov
- Informace o typu příslušného fyzického klimatického rizika, které se zmírňuje
- Roční výroba energie z obnovitelných zdrojů v MWh/GWh (elektrina) a GJ/TJ (ostatní energie)
- Kapacita vybudovaných nebo renovovaných zařízení na výrobu energie z obnovitelných zdrojů v MW

ZPŮSOBILÁ TAXONOMIE EU PRO EKONOMICKÉ ČINNOSTI	ZELENÁ KRITÉRIA ZPŮSOBILOSTI	PŘÍSPĚVEK K ENVIRONMENTÁLNÍMU CÍLI NA ZÁKLADĚ TAXONOMIE EU	PŘÍSPĚVEK K CÍLUM UDRŽITELNÉHO ROZVOJE OSN
7.1 Výstavba nových budov	Výstavba nových budov	Zmírňování změny klimatu	
7.2 Renovace stávajících budov	Renovace stávajících budov	Přizpůsobování se změně klimatu	
7.3 Instalace, údržba a opravy zařízení pro zvýšení energetické účinnosti	Pořizování a vlastnictví stávajících budov		
7.5 Instalace, údržba a opravy přístrojů a zařízení pro měření, regulaci a kontrolu energetické náročnosti budov	Opatření v oblasti energetické účinnosti a obnovitelné energie		
7.6 Instalace, údržba a opravy technologických zařízení pro obnovitelnou energii	Instalace obnovitelných zdrojů energie a zařízení		
7.7 Pořizování a vlastnictví budov	Opatření pro přizpůsobení se klimatu v aktuálně vlastněných budovách		

ZMÍRŇOVÁNÍ ZMĚNY KLIMATU A PŘÍZPŮBOVÁNÍ SE JÍ

Uvědomujeme si svou odpovědnost za životní prostředí a to, jaký vliv máme na dynamiku klimatu a jak může změna klimatu ovlivnit naše podnikání. V rámci našeho trvalého závazku snižovat negativní dopady naší činnosti usilujeme o řešení, která nám umožní zmírnit změnu klimatu a přizpůsobit se jí.

ENERGIE A EMISE SKLENÍKOVÝCH PLYNŮ

DOPAD

Budovy v EU se podílejí 40 % na konečné spotřebě energie a 36 % na emisích skleníkových plynů souvisejících s energií. Používání fosilních paliv představuje pro životní prostředí významná rizika. Společnost Accolade si uvědomuje, že opatření přijatá v tomto ohledu mohou mít zásadní dopad na energetickou účinnost a emise skleníkových plynů. Zavedením účinných řešení a zaměřením se na změnu používaných paliv lze snížit naši závislost na fosilních palivech a přispět tak k udržitelnější a bezpečnější budoucnosti. Společnost Accolade uznává, že upřednostňování zdrojů energie bez fosilních paliv je v souladu s globálními cíli v oblasti klimatu a je také klíčovým prvkem konkurenceschopnosti podniku. Tento přístup je nejen prospěšný pro životní prostředí, ale má pozitivní dopad i na další odvětví, pro která zajišťujeme infrastrukturu, a to vše v souladu s programem EU v oblasti klimatu.



OPATŘENÍ

V roce 2022 jsme zahájili provádění technických studií k posouzení kapacity střech v našem portfoliu pro instalaci fotovoltaických panelů (FV). Cílem bylo přesně určit potenciál pro nasazení fotovoltaiky. Do našich technických specifikací jsme zařadili požadavek na nosnost střechy. Kromě toho byly všechny nové stavby navrženy tak, aby byly připraveny na fotovoltaiku. Přestože upřednostňujeme zelenou energii, uvědomujeme si, že její samotné pořízení není definitivním řešením. Přesto jsme ji považovali za katalyzátor trhu s energií. Od roku 2023 jsme nařídili provádět posuzování životního cyklu v odpovídající formě a rozsahu pro nově budované objekty. To nám umožní komplexně určit zdroje emisí ze stavebního procesu a použitých materiálů.

Hlavním cílem je sladit obchodní model a strategii společnosti Accolade s cíli Pařížské dohody a cílem EU dosáhnout do roku 2050 klimatické neutrality, a proto jsme na přelomu let 2023 a 2024 zahájili práce na komplexní studii, jejímž výsledkem bude vytvoření plánu transformace společnosti Accolade. Cílem studie je vyhodnotit energeticky úsporná opatření, jako jsou úpravy fasády, vylepšení systému HVAC a využití obnovitelných zdrojů energie v objektu. Účelem studie je vypočítat dopad těchto opatření, vypracovat strategii nulových emisí, posoudit úspory energie, stanovit požadavky na investiční náklady a analyzovat vliv na emise CO₂ a energetickou náročnost po zavedení doporučených řešení.

ZMÍRŇOVÁNÍ ZMĚNY KLIMATU A PŘÍZPŮBOVÁNÍ SE JÍ

ENERGIE A EMISE SKLENÍKOVÝCH PLYNŮ

CÍLE

Naším dlouhodobým cílem je snížit energetickou náročnost a provozní i uhlíkovou stopu průmyslových nemovitostí, které Accolade buduje a provozuje. V nadcházejících letech chceme zveřejňované informace rozšířit o vloženou uhlíkovou stopu dodávaných nemovitostí.

	2023*
INSTALOVANÝ VÝKON (FV) V KWP	5 368
PŘIPRAVOVANÁ FOTOVOLTAIKA V KWP	13 940
SPOTŘEBA ENERGIE (PLYN) KWH NA M ²	52,4
SPOTŘEBA ENERGIE (ELEKTŘINA) KWH NA M ²	48,56
PROVOZNÍ UHLÍKOVÁ STOPA V KGCO ₂ E NA M ²	39,42

*Právní upozornění: Založeno pouze na údajích pro budovy plně funkční po celý rok 2023 (více než 1 mil. hrubé pronajímatelné plochy).

EMISE SKLENÍKOVÝCH PLYNŮ

ROZSAH	TYP AKTIVITY	EMISE SKLENÍKOVÝCH PLYNŮ 2023* [tCO ₂ e]
	STACIONÁRNÍ SPALOVÁNÍ	7,01
1	MOBILNÍ SPALOVÁNÍ	120,66
	CELKEM	127,67
	ZAKOUPENÁ ELEKTŘINA (METODA LOKACE)	35,36
2	ZAKOUPENÉ TEPLLO	28,58
	CELKEM	63,95
	SLUŽEBNÍ CESTY	62,09
	DOJÍŽDĚNÍ ZAMĚSTNANCŮ	139,97
3	PRONAJATÁ AKTIVA V DOWNSTREAMU	95 043,65
	CELKEM	95 245,7

*Právní upozornění: Údaje zahrnují nemovitosti vlastněné a spravované společností Accolade Holding a.s.

ZMÍRŇOVÁNÍ ZMĚNY KLIMATU A PŘÍZPŮBOVÁNÍ SE JÍ

ZMĚNA KLIMATU

DOPAD

Ve společnosti Accolade si uvědomujeme, že změna klimatu může mít na naše podnikání různý dopad. Extrémní povětrnostní jevy související se změnou klimatu mohou poškodit naše budovy nebo narušit provoz našich nájemců, což může vést k finančním ztrátám. Proto si uvědomujeme, že je důležité zavádět fyzické i nefyzické strategie ke zmírnění rizik souvisejících s klimatem.

CÍLE

Společnost Accolade upřednostňuje přístup zaměřený na bezpečnost a spolupracuje s odborníky na vývoji široké škály adaptivních řešení. Tato řešení budou navržena tak, aby zmírnila rizika spojená s vodou a teplem. Pevně věříme, že zavádění takových řešení bude synergicky propojeno s dalšími složkami naší ESG strategie, včetně odpovědného hospodaření s vodními zdroji.

OPATŘENÍ

Od roku 2023 jsme v souladu s nařízením EU o taxonomii začlenili do našeho procesu přípravy a realizace nových projektů posouzení fyzických klimatických rizik. Kromě toho postupně rozšiřujeme toto hodnocení na naše stávající portfolio. Náš přístup zahrnuje využití dostupných dat a studií provedených externími odborníky v souladu s požadavky společnosti Accolade.

Aby bylo zajištěno, že hodnocení je přiměřené rozsahu projektu a očekávané životnosti, společnost Accolade při posuzování klimatických rizik a zranitelnosti uvažuje scénáře reprezentativní změny vývoje koncentrací (RCP) 4.5 a 8.5 na období 50 let. Zatím jsme nezjistili žádné rizikové situace. Pokud se však taková rizika objeví, jsme připraveni zavést řešení podporující přizpůsobení.

ESG



POUŽÍVÁNÍ KVALITNÍCH MATERIÁLŮ PRO NAŠE MODERNÍ PRŮMYSLOVÉ PARKY

Jsme odhodláni pokračovat v rozvoji našich průmyslových parků podle nejvyšších moderních standardů a řídit se zásadami uvedenými v naší Bílé knize. Tato podrobná příručka popisuje technické specifikace, měřítka kvality a procesy, které podporují efektivní a ekonomicky udržitelný rozvoj průmyslové zóny.

MATERIÁLY A ODPADY

DOPAD

Stavebnictví je ze všech odvětví nejvýznamnějším producentem odpadu. Společnost Accolade, která se významně podílí na vytváření a správě průmyslových areálů, klade velký důraz na výběr a použití stavebních materiálů a technologií. Konstrukce současných průmyslových skladů je vysoce modulární. Většina komponentů je předem vyrobena a připravena k montáži po dodání na staveniště. Tento přístup nejen urychluje časový harmonogram výstavby, ale také výrazně snižuje dopad stavebního procesu na životní prostředí a minimalizuje produkci odpadu na staveništi. Tato metoda navíc usnadňuje proces montáže a demontáže a umožňuje rychlou výměnu poškozených součástí.

OPATŘENÍ

Každý nový dodavatel stavebních prací, který spolupracuje se společností Accolade, je povinen vypracovat plán nakládání s odpady na staveništi v souladu s protokolem EU o nakládání se stavebním a demoličním odpadem. Nařizujeme, aby minimálně 70 % (podle hmotnosti) stavebního a demoličního odpadu, který není nebezpečný a vzniká na staveništi, bylo připraveno k opětovnému použití, recyklaci a jiným formám využití materiálu. Odpad musí být roztríděn nejméně do pěti kategorií. Dodavatelé jsou povinni zdokumentovat metodiku nakládání s odpady pro každou skupinu odpadů.

CÍLE

Naším cílem pro nadcházející roky je pečlivě shromažďovat a analyzovat data týkající se celkového množství vyprodukovaného stavebního odpadu, což nám umožní pochopit a stanovit významné cíle v oblasti snižování množství odpadu a zvyšování úsilí o recyklaci.

2023

70% HRANICE JAKO MINIMÁLNÍ POŽADAVEK

Implementováno

% ODPADU, KTERÝ BY BYL JINAK ULOŽENA NA SKLÁDKÁCH*

Implementováno

*Požadavek, že odpad musí být roztríděn nejméně do pěti kategorií, a požadavek zdokumentovat metodiku nakládání s odpady pro každou skupinu odpadů.

POUŽÍVÁNÍ KVALITNÍCH MATERIÁLŮ PRO NAŠE MODERNÍ PRŮMYSLOVÉ PARKY

CERTIFIKACE ŠETRNÝCH STAVEB

V roce 2023 rozšířila společnost Accolade své portfolio o nové certifikáty BREEAM New Construction úrovně Outstanding. V Polsku se Park Szczecin III stal první průmyslovou budovou, která získala certifikaci Outstanding, a stejný stupeň hodnocení získal i objekt Park Konin, který byl v době certifikace nejlépe hodnoceným průmyslovým objektem v zemi v kategorii International New Construction 2016. V České republice zanechaly výrazný dojem průmyslový park ve Stříbře a robotické centrum Amazon v Kojetíně, které bylo uznáno jako největší budova s certifikací Outstanding. Kromě těchto milníků získala budova v areálu Cheb South Park hodnocení BREEAM 94,2 %, čímž vytvořila nový rekord jako nejlépe hodnocená průmyslová budova v kategorii mezinárodních novostaveb. Tyto úspěchy podtrhují neochvějný závazek společnosti Accolade k udržitelnosti z hlediska životního prostředí.

Certifikace šetrných staveb potvrzuje:

- Vysokou úroveň šetrnosti k životnímu prostředí
- Vhodné pracovní podmínky pro zaměstnance
- Udržitelné stavební postupy

STATUS BREEAM	GLA	% CELKOVÉ GLA
EXCELLENT	853 209	34,0 %
GOOD	216 209	8,6 %
OUTSTANDING	320 789	12,8 %
VERY GOOD	1 119 255	44,6 %
CELKEM	2 509 556	100 %

KATEGORIE BREEAM	GLA
BREEAM NEW CONSTRUCTION	1 992 807
BREEAM IN-USE	516 750
CELKEM	2 509 556



RESPEKTOVÁNÍ BIODIVERZITY A EKOSYSTÉMŮ

Portfolio společnosti Accolade se vyznačuje významným zastoupením revitalizovaných brownfieldů, což dokazuje náš strategický závazek obnovovat tyto oblasti. Jsme přesvědčeni o transformačním potenciálu zakládání ekologicky šetrných areálů, které vdechnou nový život přehlíženým a opuštěným oblastem.

BROWNFIELDY, VYUŽITÍ PŮDY A BIODIVERZITA

DOPAD

Rozsáhlé průmyslové projekty vyžadují značné množství půdy, což může vést k přeměně přírodních nebo zemědělských ploch na průmyslové areály. Takové přeměny mohou mít podstatný dopad na místní nastavení využití půdy. Činnost podniků v těchto průmyslových parcích může způsobit změny ve stávajících ekosystémech v důsledku změn ve využívání půdy, znečištění nebo vyrušování místních druhů. Přesto je společnost Accolade schopna realizovat strategie, které chrání a obnovují biologickou rozmanitost a ekosystémy. Toho lze dosáhnout podrobným plánováním, minimalizací dopadů na místní druhy a realizací projektů obnovy. Směřováním investic do obnovy brownfieldů pomáhá Accolade odstraňovat historickou ekologickou zátěž v regionu a přispívá tak k obnově životního prostředí a revitalizaci měst.

OPATŘENÍ

V rámci EU provádíme hodnocení dopadů na životní prostředí v souladu s evropskými směrnici. V našich developerských projektech jsme povinni provádět zmírňující a kompenzační opatření, která tato posouzení vyžadují pro ochranu životního prostředí.

V případech, kdy se plánuje nová výstavba na potenciálně kontaminovaných lokalitách (brownfieldech), se provádí průzkum s ohledem na možné kontaminanty, ideálně v souladu se standardem pro posuzování vlivů na životní prostředí. Často je zvoleným řešením sanace kontaminovaného místa.

Hlubková kontrola pozemků a životního prostředí se mnohdy provádí externě a jejím účelem je zjistit potenciální závazky a omezení související s investiční oblastí, protože se jedná o faktor, který ovlivňuje finanční aspekty investice.

CÍLE

	2023
GLA ZÍSKANÁ V REVITALIZOVANÝCH BROWNFIELDDECH [m ²]	866 708
CELKOVÁ PLOCHA REVITALIZOVANÝCH BROWNFIELDŮ (PLOCHA LOKALITY) [m ²]	3 788 238

ODPOVĚDNÉ NAKLÁDÁNÍ S VODNÍMI ZDROJI

Ve společnosti Accolade si velmi dobře uvědomujeme omezenost vodních zdrojů, což nás vede k tomu, že se s nimi snažíme hospodařit s velkou péčí. Náš závazek k zodpovědnému využívání vody se odráží v našem strategickém přístupu k budování průmyslových parků s velkým důrazem na snižování spotřeby vody.

VODA

DOPAD

Jako developer velkých průmyslových projektů si uvědomujeme náš potenciální dopad na vodní zdroje jak ve fázi výstavby, tak ve fázi provozu. Nemáme sice kontrolu nad tím, jak naši nájemci využívají vodu ve svých technologických procesech, ale snažíme se dělat maximum v oblastech, které můžeme ovlivnit, jako je například zavádění zařízení účinně využívajících vodu, kladení velkého důrazu na to, aby naše stavební procesy byly dobře řízeny, a hledání řešení, jak zabránit negativním důsledkům, které může mít špatně řízený stavební proces na znečištění vody.

CÍLE

V nadcházejících letech se zavazujeme k pečlivému shromažďování a zkoumání údajů týkajících se spotřeby vody a ke stanovení příslušných cílů a opatření v oblasti hospodaření s vodou.

Naším cílem je udržovat technickou úroveň komponentů souvisejících s vodou a zavádět nejmodernější technologie ochrany vody. Naším cílem je trvale překračovat odvětvové normy pro průmyslové budovy a zaručit nejvyšší úroveň úspory vody.

OPATŘENÍ

V rámci našeho závazku k ochraně životního prostředí přísně dodržujeme technické specifikace týkající se vody. Využíváme nejlepší dostupné technologie pro konzervaci vody, čímž zavádíme standard¹, který překračuje očekávání typická pro průmyslové stavby. Naším cílem je důsledně používat nejmodernější hygienická zařízení, abychom snížili spotřebu vody a zároveň zajistili, že nebude ohrožena kvalita služeb pro uživatele.

Ve snaze snížit negativní dopad na vodu spojený s provozem našich areálů jsme zavedli povinné monitorování spotřeby vody s cílem prozkoumat možnosti snížení spotřeby vody v těchto procesech. V souladu s normami pro certifikaci šetrných staveb jsme také vytvořili soubor pokynů pro naše partnery. Opatření uvedená v těchto pokynech zajišťují, že provoz areálů je ohleduplný k životnímu prostředí, a účinně brání jakémukoli znečištění vody způsobenému činnostmi probíhajícími v areálu.

2023*

SPOTŘEBY VODY V BUDOVĚ (ZA ROK) [m³ na m²]

0,22

TECHNICKÉ POŽADAVKY NA VODOVODNÍ PŘÍSTROJE A SPOTŘEBIČE¹

Implementováno

¹Naše technické požadavky na používané vodovodní přístroje a spotřebiče: umyvadlové baterie s průtokem vody 2 l/min, kuchyňské baterie mají maximální průtok vody 6 l/min, sprchy mají maximální průtok vody 6 l/min, dvoutlačítkové splachovače WC. Splachovací systémy musí být vybaveny regulačním mechanismem, aby instalatér mohl regulovat množství splachované vody. Pouze výrobky s továrním nastavením (při uvedení na trh) pro maximální plné spláchnutí 4 litry na jedno spláchnutí a redukované spláchnutí 2 litry na jedno spláchnutí; pisoře mají maximální objem plného spláchnutí 1 litr.

*Právní upozornění: Založeno pouze na údajích pro budovy plně funkční po celý rok 2023 (více než 1 mil. hrubé pronajímatelné plochy).

PÉČE O NAŠE ZAMĚSTNANCE A RESPEKT K NAŠIM ZAMĚSTNANCŮM

Ve společnosti Accolade si ceníme našich zaměstnanců jako základu našeho úspěchu a jejich blaho a osobní růst jsou pro nás prioritou. Naše heslo „Protože na lidech záleží“ podtrhuje náš závazek k inkluzivnímu a vstřícnému pracovišti. Usilujeme o zdravé pracovní prostředí, podporujeme rovné příležitosti a rovnováhu mezi pracovním a soukromým životem. Naším cílem je rozvinout potenciál každého jednotlivce a umožnit mu vyžívat schopnosti naplno.

ZAMĚSTNANOST, INKLUZE A ROVNOST

DOPAD

Ve společnosti Accolade si uvědomujeme, že naši zaměstnanci jsou základním kamenem našeho úspěchu a poskytují nám konkurenční výhodu. Klademe důraz na růst zaměstnanců a uvědomujeme si, že zvyšování kvalifikace a podpora neustálého rozvoje mohou zmírnit nudu a vyhoření. Naše pracovní kultura se vyznačuje transparentností a profesionalitou. Usilujeme o genderově vyvážený a různorodý tým, protože věříme, že to podporuje kreativitu a vede k týmům, které přijímají promyšlená a méně riskantní rozhodnutí. Vytvářením příznivých podmínek pro růst minimalizujeme fluktuaci na klíčových pozicích, což vede ke snížení nákladů spojených s přijímáním nových zaměstnanců a zátěže, kterou odchod zaměstnanců představuje pro ostatní zaměstnance.

CÍLE

V programu ACCOLADE Academy neustále rozšiřujeme nabídku školení a zavádíme nové workshopy a kurzy na konkrétní témata.

Ve snaze dále podporovat profesní rozvoj našich zaměstnanců a zvyšovat jejich spokojenost s pracovním prostředím jsme se zavázali k neustálému zlepšování našich interních komunikačních procesů.

OPATŘENÍ

Společnost Accolade se zavazuje podporovat férové prostředí nabízející rovnost. Přísně zakazujeme jakoukoli diskriminaci na základě pohlaví, státní příslušnosti, jazyka, náboženství, politického přesvědčení, zdravotního postižení, sexuální orientace nebo jiných faktorů rozmanitosti. Všem členům skupiny je k dispozici komplexní program pro oznamování protiprávního nebo neetického jednání, který zahrnuje anonymní linku pomoci a kanály pro podávání stížností. S hrdosťou můžeme oznámit, že v roce 2023 nedošlo k žádnému případu diskriminace, a snažíme se tento nulový rekord udržet i v budoucnu.

Ve společnosti Accolade klademe důraz na růst a rozvoj zaměstnanců. Nabízíme pestrou škálu školení, která jsou určena nejen ke zlepšení pracovních dovedností, ale také k podpoře osobního růstu a duševní pohody. Naší platformou pro rozvoj zaměstnanců je Accolade Academy, která nabízí kombinaci povinných a volitelných školení v průběhu celého roku. To zahrnuje specializované školení pro vedoucí týmů a ředitele ve všech našich pobočkách. Kromě toho zajišťujeme, aby všichni zaměstnanci dostávali od svých nadřízených osobní hodnocení, což podporuje neustálé vzdělávání a zlepšování.

2023

PRŮMĚRNÝ POČET HODIN ŠKOLENÍ NA ZAMĚSTNANCE ZA ROK

12

PODÍL ZAMĚSTNANCŮ, KTEŘÍ PRAVIDELNĚ DOSTÁVAJÍ INFORMACE O PRACOVNÍM VÝKONU A KARIÉŘE

100 %

ÚDAJE TÝKAJÍCÍ SE ZAMĚSTNANCŮ

	ČESKO	POLSKO	ŠPANĚLSKO	CHORVATSKO		
	ZAMĚSTNANCI	EXTERNISTÉ	ZAMĚSTNANCI		CELKEM	
POČET ZAMĚSTNANCŮ CELKEM	109	22	14	4	3	152
POČET ZAMĚSTNANCŮ NA PLNÝ ÚVAZEK	95	21	-	4	3	123
POČET ZAMĚSTNANCŮ NA ČÁSTEČNÝ ÚVAZEK	14	1	-	0	0	15
POČET STÁLÝCH ZAMĚSTNANCŮ CELKEM	105	17	14	4	3	143
ŽENY	63	14	6	1	0	84
MUŽI	42	3	8	3	1	57
POČET DOČASNÝCH ZAMĚSTNANCŮ	4	5	1	0	0	10
ŽENY	1	4	1	0	0	6
MUŽI	3	1	0	0	0	4
POČET ZAMĚSTNANCŮ S NEZARUČENOU PRACOVNÍ DOBOU	4	-	-	0	0	4
ŽENY	1	-	-	0	0	1
MUŽI	3	-	-	0	0	3
NOVĚ PŘIJATÍ ZAMĚSTNANCI CELKEM	39	9	4	0	2	54
ŽENY	27	5	2	0	2	36
MUŽI	12	4	2	0	0	18
MLADŠÍ 30 LET	19	5	0	0	1	25
30-50 LET	17	4	4	0	1	26
STARŠÍ 50 LET	3	0	0	0	0	3
FLUKTUACE CELKEM	13	1	0	0	0	14
ŽENY	10	1	0	0	0	11
MUŽI	3	0	0	0	0	3
MLADŠÍ 30 LET	5	0	0	0	0	5
30-50 LET	5	1	0	0	0	6
STARŠÍ 50 LET	3	0	0	0	0	3

DIVERZITA ZAMĚSTNANCŮ

	ČESKO	POLSKO	ŠPANĚLSKO	CHORVATSKO
	ZAMĚSTNANCI	ZAMĚSTNANCI	EXTERNISTÉ	ZAMĚSTNANCI
ŽENY	58 %	77 %	43 %	25 %
MUŽI	42 %	23 %	57 %	75 %
MLADŠÍ 30 LET	39 %	45 %	-	0 %
30-50 LET	56 %	50 %	-	100 %
STARŠÍ 50 LET	5 %	5 %	-	0 %



PÉČE O NAŠE ZAMĚSTNANCE A RESPEKT K NAŠIM ZAMĚSTNANCŮM

POHODA, ZDRAVÍ A BEZPEČNOST

DOPAD

Ve společnosti Accolade si uvědomujeme zásadní význam zdraví, bezpečnosti a celkové pohody našich zaměstnanců pro naši činnost. Členové našeho týmu pracující na staveništích se setkávají s fyzickými riziky, zatímco ti v kancelářích se mohou potýkat se stresem, intenzivní pracovní zátěží nebo ergonomickými problémy spojenými se sedavým zaměstnáním. Jsme odhodláni plnit svou morální odpovědnost za zajištění bezpečnosti našich zaměstnanců, což, jak věříme, zvyšuje efektivitu a produktivitu. Náš neochvějný závazek v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví nejenže přitahuje potenciální zaměstnance, ale věříme, že přispívá i ke snížení fluktuace zaměstnanců.

CÍLE

Vzhledem k tomu, že jsme nezaznamenali žádnou nemoc z povolání ani případy pracovních úrazů, je naším cílem tyto statistiky udržet.

OPATŘENÍ

V rámci našeho úsilí o zdraví zaměstnanců dodržujeme všechny zákonné požadavky, včetně školení o povinnostech v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a hodnocení rizik v rámci procesu nástupu a adaptace zaměstnanců. Zajišťujeme, aby bylo příslušné vedení neprodleně informováno o všech evidovaných nehodách. Naše školení o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci provádějí externí odborníci, aby byly zajištěny nejvyšší standardy. Aktivně podporujeme naše zaměstnance, aby hlásili jakékoli potenciální problémy týkající se zdraví a bezpečnosti a aby se podělili o své nápady na zlepšení tělesné a duševní pohody a podmínek na pracovišti.

V rámci našeho úsilí o podporu zdraví zaměstnanců nabízíme řadu benefitů, které se liší podle jednotlivých okresů. Zavedli jsme práci z domova a dosáhli rovnováhy mezi prací na dálku a v kanceláři. Naše kancelářské prostory jsou promyšleně navrženy s relaxačními zónami a ergonomickým prostředím pro zlepšení fyzické pohody a zmírnění stresu. Pro zajištění výživných obědů poskytujeme elektronické stravenky. Zaměstnancům doporučujeme, aby si dvakrát ročně vzali tzv. wellbeing day a odpočinuli si, a nabízíme týden dovolené navíc. Prosazujeme zdravý životní styl a organizujeme aktivity zaměřené na udržování duševní a fyzické kondice. Standardní nabídkou je dotovaná karta multisport. Jsme přesvědčeni, že naše proaktivní opatření významně přispívají k prevenci a zmírnění dopadů na bezpečnost a ochranu zdraví při práci. Rozvíjením podpůrného a zdravého pracovního prostředí přímo posilujeme naše pracovní vztahy a podporujeme kulturu pohody.

2023

ÚMRTÍ V DŮSLEDKU PRACOVNÍCH ÚRAZŮ NEBO NEMOCÍ Z POVOLÁNÍ

0

PRACOVNÍ ÚRAZY S VÁŽNÝMI NÁSLEDKY

0

ZAZNAMENANÉ PRACOVNÍ ÚRAZY

0

ZAZNAMENANÉ NEMOCI Z POVOLÁNÍ

0

ZVYŠOVÁNÍ SPOLEČENSKÉ A EKONOMICKÉ HODNOTY

Accolade významně ovlivňuje tvorbu ekonomických hodnot, což má celospolečenský přínos. Naše inovativní činnosti, zejména v lehkém průmyslu, oživují regiony a stimulují místní ekonomiky, čímž zabraňují odlivu kvalifikovaných pracovníků. Poskytujeme také špičkovou logistickou infrastrukturu a tím podporujeme regionální hospodářský růst.

EKONOMICKÁ HODNOTA

DOPAD

Oživujeme regiony zaváděním moderních provozů a lehkého průmyslu, což může posílit místní ekonomiku a udržet kvalifikované pracovníky. Naše investice mají jedinečnou pozici v rozvíjejících se regionech a poskytují vyspělou logistickou infrastrukturu, která stimuluje místní ekonomiku a vytváří regionální ekonomickou hodnotu. Hodnota, kterou vytváříme prostřednictvím našeho portfolia, je klíčová pro udržení regionální ekonomické stability. Naše obchodní aktivity doplňuje rozmanitá síť zákazníků, dodavatelů, nájemců, zhotovitelů a obchodních partnerů, kteří poskytují služby lidem v různých oblastech.

OPATŘENÍ

Společnost Accolade působí v různých zemích a zavázala se k podpoře pevných vztahů s obchodními partnery, dodavateli, místními zainteresovanými stranami a zákazníky. Vytváří pracovní místa, příjmy a daňové příjmy, čímž tvoří a rozděluje ekonomickou hodnotu v oblastech, kde působí. Cílem společnosti Accolade je vytvářet přidanou hodnotu pro akcionáře prostřednictvím efektivní správy svých nemovitostí a zkvalitňováním a rozšiřováním svého portfolia o hodnotné budovy šetrné k životnímu prostředí, a tím zanechávat pozitivní environmentální, sociální a ekonomický dopad.

CÍLE

Naším cílem je důsledně zvyšovat přímou ekonomickou hodnotu, která je vytvářena a rozdělována mezi jednotlivé skupiny zainteresovaných stran. Snažíme se udržet stávající počet osob, které mají prospěch z přímo i nepřímo vytvářené hodnoty. Jsme odhodláni pokračovat v poskytování infrastruktury, která usnadní vytváření nepřímých pracovních příležitostí.

Finanční klíčové ukazatele výkonnosti jsou uvedeny v účetní závěrce.

ZEMĚ	POČET NEPŘÍMÝCH PRACOVNÍCH MÍST
ČESKO	8 596
POLSKO	13 791
SLOVENSKO	146
NĚMECKO	156
NIZOZEMSKO	15
ŠPANĚLSKO	55

PODPORA MÍSTNÍCH KOMUNIT

Klíčem k pochopení potřeb místních komunit je spolupráce s nimi. Snažíme se být příkladným sousedem, zvelebovat oblasti, ve kterých působíme, a zlepšovat tamní životní podmínky. Ceníme si partnerství a spolupráce jako katalyzátorů pozitivních změn. Naše dlouhodobá podpora místních nevládních organizací podtrhuje náš závazek k iniciativám udržitelného rozvoje, které se zabývají místními sociálními a environmentálními problémy.

ZAPOJENÍ KOMUNITY

DOPAD

Zastáváme názor, že zapojení komunity může zásadním způsobem ovlivnit naši činnost. Může posílit vazby s místními komunitami a zlepšit účinnost a transparentnost našich rozhodovacích procesů. Dává jednotlivcům možnost vyjádřit se k rozhodnutím, která mají přímý dopad na jejich životy. Kromě toho podporuje udržitelný rozvoj tím, že rozvíjí partnerskou spolupráci.

CÍLE

Vzhledem k růstu naší společnosti a s ohledem na zakládání nových průmyslových parků si uvědomujeme svou roli při zvyšování blahobytu místní komunity. Snažíme se podílet na aktivitách, které zlepšují život obyvatel.

Usilujeme také o to, abychom každému zaměstnanci umožnili pozitivně přispět komunitě tím, že se každý rok na jeden pracovní den zapojí do dobrovolnické činnosti. Věříme, že to nejen pomáhá komunitám, ale také podporuje osobní rozvoj a spokojenost našich zaměstnanců.

OPATŘENÍ

Věříme v transformační potenciál partnerství a spolupráce a považujeme je za zásadní katalyzátory pozitivních změn. Naše rozhodnutí být přínosem pro komunity, ve kterých působíme, je pevné a důsledně podporujeme místní nevládní organizace. Podporujeme naše zaměstnance, aby se aktivně zapojili do různých programů společenské odpovědnosti tím, že jim nabízíme příležitosti k dobrovolnické práci a práci pro komunitu. Tyto iniciativy umožňují našim zaměstnancům věnovat svůj čas, dovednosti a odborné znalosti, a tím významně přispívat k rozvoji komunity. Chápeme, že čas a vyhovující podmínky hrají při podpoře zapojení zaměstnanců zásadní roli. Proto motivujeme naše zaměstnance, aby si sami vybrali aktivity a kampaně, které chtějí podporovat, a zajišťujeme tak, že jejich zájmy budou v souladu s našimi iniciativami na podporu komunity.

ÚDAJE TÝKAJÍCÍ SE ZAPOJENÍ KOMUNITY

ZEMĚ	PROJEKT ZAPOJENÍ KOMUNITY, PARTNERSTVÍ NEBO SPONZORSTVÍ	ZPŮSOB ZAPOJENÍ	CÍL
ČESKO	Trenéři ve škole	Poskytnutí daru, podpora na sociálních médiích	Program zahrnuje vyškolené trenéry v hodinách tělesné výchovy na základních školách, kteří podporují tělesný rozvoj dětí a pozitivně ovlivňují jejich zdraví a studijní výsledky.
ČESKO	Nadační fond Veroniky Kašákové	Poskytnutí daru, podpora na sociálních médiích	Podpora mladých lidí z dětských domovů při jejich přechodu do reálného života.
ČESKO	Mokřady z.s.	Poskytnutí daru, dobrovolnictví v naší společnosti	Podpora činnosti sdružení, které se touto problematikou zabývá a realizuje různá řešení prospěšná pro životní prostředí, jako jsou rybníky a mokřady.
ČESKO	Nadační fond Neuron	Poskytnutí daru, účast na akcích	Podpora vědy, vědců a jejich výzkumu.
ČESKO	Hospic Sv. Jiří	Poskytnutí daru	Podpora organizace poskytující komplexní služby hospicové paliativní péče, které zahrnují lékařskou, psychologickou, sociální a duchovní podporu.
ČESKO	MDO Cheb	Poskytnutí daru	Podpora kultury.
POLSKO	Teatr za Jeden Uśmiech	Poskytnutí daru	Podpora skupiny umělců, která baví děti v nemocnicích a dětských domovech.
POLSKO	Good climate for Legnica	Poskytnutí daru	Vzdělávací soutěž zaměřená na děti a mládež z legnických škol, jejímž cílem je diskutovat o dopadech změny klimatu a společně vytvářet místa šetrná k životnímu prostředí.



FINANČNÍ ODDÍL

INFORMACE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A OSTATNÍ INFORMACE

Informace o výsledcích hospodaření a majetku v roce 2023

Konsolidovaná aktiva (tis. Kč)

Hodnota aktiv skupiny Accolade ke 31. prosinci 2023 činila 33 275 575 tis. Kč a v jejich skladbě převládaly nedokončené investice do nemovitostí a dokončené a pronajaté projekty a investiční pozemky. Uvedené představuje nárůst o 7 934 448 tis. Kč ve srovnání s finančním rokem 2022 (25 341 127 tis. Kč). Skupina Accolade pokračovala v realizaci svého dlouhodobého podnikatelského záměru a rozšířila své domácí i mezinárodní portfolio.

Konsolidované výnosy (tis. Kč)

Skupina Accolade dosáhla v roce 2023 konsolidovaných výnosů ve výši 3 526 294 tis. Kč, což představuje pokles o 422 531 tis. Kč ve srovnání s finančním rokem 2022 (3 948 825 tis. Kč). Snížení souvisí s nižším prodejem nemovitostí fondu Accolade Industrial Fund (-542 842 tis. Kč) prostřednictvím transakcí s majetkovými účastmi nebo přímo s nemovitostmi, což odpovídá vyšší hodnotě konsolidovaných aktiv.

Skupina Accolade dosáhla konsolidovaného čistého zisku bez menšinových podílů ve výši 811 444 tis. Kč, ve srovnání s finančním rokem 2022 (1 597 740 tis. Kč) to představuje pokles o 786 296 tis. Kč. Výsledek je ovlivněn především vyššími úrokovými náklady z půjček na pokračující investiční rozvoj, změnou směnných kurzů, změnami hodnoty investic do nemovitostí a finančních investic.

Výhled budoucí podnikatelské činnosti

V roce 2024 a v letech následujících bude skupina Accolade pokračovat v aktivním vyhledávání lokalit vhodných pro rozvoj výrobních, logistických a maloobchodních nemovitostí a nemovitostí pro e-commerce a v optimalizaci výkonnosti stávajícího portfolia. Zároveň bude nadále budovat nové projekty a pronajímat je renomovaným nájemcům. Z geografického hlediska se bude dále soustředit na aktivity v České republice a Polsku a budovat projekty v dalších lokalitách, jako jsou Slovensko, Španělsko, Chorvatsko nebo Maďarsko.

Skupina Accolade bude i nadále financovat nejen výstavbu nových projektů, ale také revitalizaci zanedbaných brownfieldů. V roce 2023 činil podíl brownfieldů v portfoliu skupiny 33 % (podobně jako v předchozích letech).

Řízení rizik

Na řízení finančních rizik dohlíží finanční ředitel skupiny, přičemž příslušné zásady realizují jednotlivé finanční útvary skupiny. Skupina má zásady a postupy pro řízení treasury, které stanoví konkrétní pravidla pro řízení tržních rizik a rovněž vymezují okolnosti, za nichž je vhodné použít finanční nástroje.

Skupina je při své činnosti vystavena různým finančním rizikům, mezi něž patří měnové riziko, úrokové riziko, úvěrové riziko a riziko likvidity.

Pokud jde o měnové riziko, zaměřuje se skupina především na přirozené zajištění a snaží se sladit měnovou strukturu aktiv a pasiv. Průmyslové nemovitosti se pronajímají v eurech, a proto se i bankovní úvěry, jimiž jsou tato aktiva financována, sjednávají v eurech. Výnosy z pronájmu stávajícího portfolia se průběžně sledují a podléhají každoroční indexaci, aby byly v souladu s tržními cenami a odrážely ekonomickou realitu. K financování provozních činností se využívají cizí zdroje, peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty a likvidní investice. Peněžní toky skupiny se pečlivě

monitorují na denní bázi. Přebytky peněžní prostředky se s ohledem na očekávané budoucí peněžní toky ukládají na krátkodobá nebo dlouhodobá depozita, aby se maximalizoval jejich úrokový výnos.

Skupina rovněž vede zajišťovací účetnictví, aby eliminovala nebo zmírnila svou expozici měnovému riziku. Jednotlivé koncernové společnosti individuálně posoudily objem transakcí v cizí měně a v případech, kdy se zajišťovací účetnictví ukázalo jako vysoce efektivní, připravily dokumentaci podle obecných požadavků.

Úrokové riziko se snižuje buď fixními úrokovými sazbami dlouhodobých investičních úvěrů, nebo pomocí úrokových derivátů, většinou úrokových swapů.

Skupina dbá na silnou kapitálovou základnu, aby si udržela důvěru investorů, věřitelů i trhu a měla dostatečné finanční zdroje ke zmírnění rizik a řešení neočekávaných událostí.

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Skupina představila projekt vybudování plně funkčního a komplexního polygonu pro testování vozidel s autonomním řízením.

Ochrana životního prostředí a pracovněprávní vztahy

Skupina Accolade dodržuje platné právní předpisy a interní předpisy v pracovněprávní oblasti. Zohledňuje zásady ochrany životního prostředí při přípravě i realizaci projektů a aktivně monitoruje dopady své činnosti na životní prostředí.

Zahraniční pobočky nebo provozovny

Skupina Accolade nemá žádné pobočky v zahraničí.

Nabytí vlastních akcií

Skupina ve sledovaném období nenakoupila žádné vlastní akcie.

Následné události

Mezi rozvahovým dnem a dnem schválení výroční zprávy statutárním orgánem nedošlo k žádným událostem, které by významně ovlivnily finanční situaci skupiny.

Prohlášení vedení

Společnost Accolade Holding, a.s., tímto prohlašuje, že veškeré informace a údaje obsažené v této výroční zprávě jsou správné a úplné.

Společnost Accolade Holding, a.s., dále prohlašuje, že před datem sestavení této výroční zprávy nenastaly žádné následné události, které by měly významný negativní dopad na její finanční situaci.

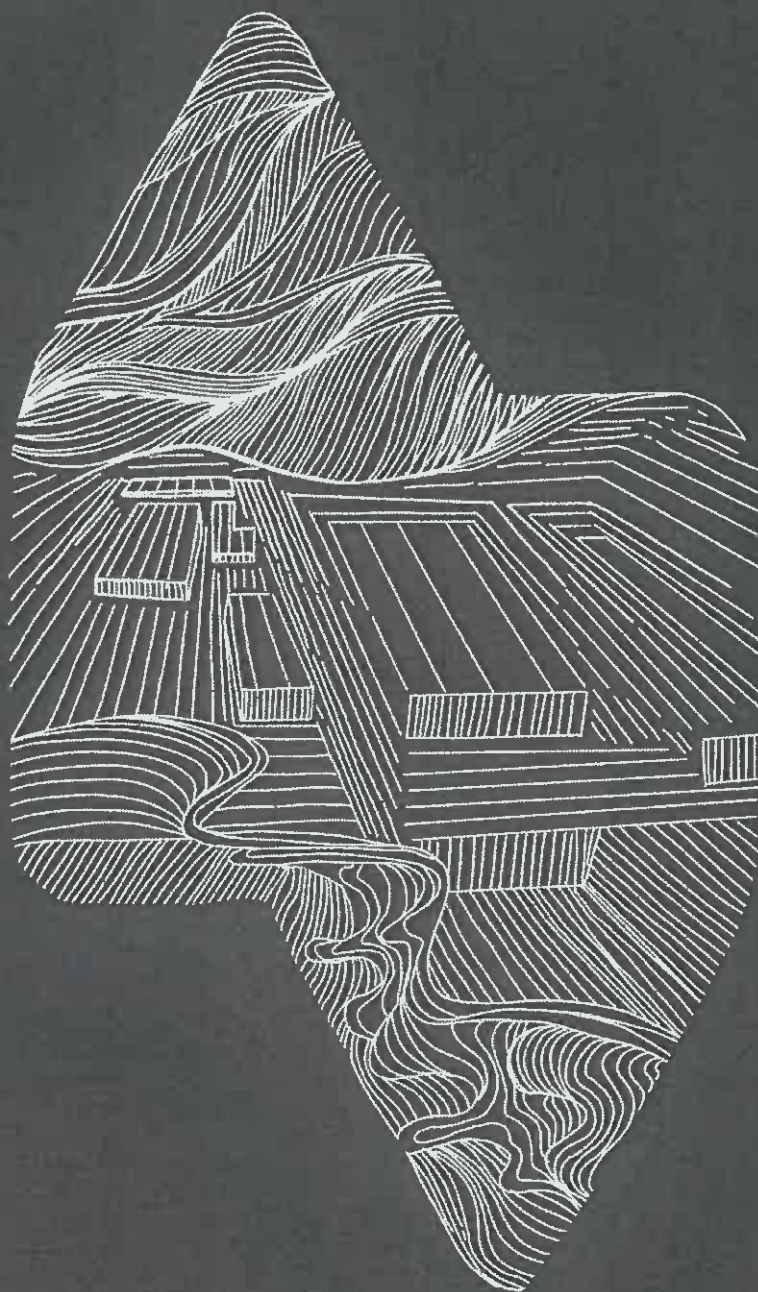
Podepsáno za představenstvo v Praze: 21.6.2024



Milan Kratina
generální ředitel, člen představenstva



Zdeněk Šustal
člen představenstva



ACCOLADE HOLDING, A.S.

**Auditovaná konsolidovaná účetní závěrka
za rok končící 31. prosince 2023**

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

<i>tis. Kč</i>	Bod	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Výnosy	8	3 526 294	3 948 825
Náklady na výnosy	8	-2 113 588	-3 248 147
Hrubý zisk		1 412 706	700 678
Režijní a administrativní náklady	8	-17 052	-16 505
Osobní náklady	40	-295 116	-235 725
Náklady na odpisy a amortizaci	19,20	-49 053	-52 625
Ostatní výnosy/náklady	8	-89 899	180 158
Čistý výsledek ocenění investic do nemovitostí	18	339 646	506 803
Čistý výsledek ocenění přidružených podniků konsolidovaných ekvivalenční metodou	27	-201 660	252 619
Čistý výsledek ocenění finančních investic	29	-3 191	99 974
Zisk z provozní činnosti		1 096 381	1 435 377
Finanční výnosy	8	987 204	897 183
Finanční náklady	8	-1 152 638	-706 767
Podíl na výnosech/ztrátách z finančních investic		27 136	18 310
Zisk před zdaněním		958 083	1 644 103
Daně z příjmu	9	-108 730	-114 726
Výsledek za období z pokračujících činností		849 353	1 529 377
Výsledek za období z ukončených činností	21	-7 160	
VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ		842 193	1 529 377
Zisk/(ztráta) za rok připadající:			
vlastníkům mateřské společnosti		811 444	1 597 740
nekontrolním podílům		30 749	-68 363
VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ		842 193	1 529 377
OSTATNÍ ÚPLNÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ			
Zajištění peněžních toků – účinná část změn reálné hodnoty bez daně		-144 067	0
Rozdíly z přepočtu cizích měn bez daně		-42 217	0
OSTATNÍ ÚPLNÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ROK BEZ DANĚ		-101 850	0
CELKOVÝ ÚPLNÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ		740 343	1 529 377
Celkový úplný výsledek hospodaření připadající:			
vlastníkům mateřské společnosti		709 594	1 597 740
nekontrolním podílům		30 749	-68 363

Příloha na stranách 65-119 je nedílnou součástí této konsolidované účetní závěrky.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. PROSINCI 2023

<i>tis. Kč</i>	Bod	31. prosince 2023	31. prosince 2022
AKTIVA			
KRÁTKODOBÁ AKTIVA			
Zásoby	11	34 565	48 088
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	13	801 568	192 857
Zálohy a ostatní krátkodobá aktiva	17	636 086	649 411
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	12	751 439	667 183
Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji	21	635 949	0
KRÁTKODOBÁ AKTIVA CELKEM		2 859 607	1 557 539
DLOUHODOBÁ AKTIVA			
Investice do nemovitostí	18	14 443 425	10 855 529
Investice do nemovitostí ve výstavbě	18	11 242 079	7 518 244
Pozemky, budovy a zařízení	19	802 575	757 551
Nehmotná aktiva	20	209 758	143 685
Podíly v přidružených podnicích konsolidovaných ekvivalenční metodou	27	977 960	1 239 123
Majetek oceňovaný reálnou hodnotou vykázaný do zisku a ztráty	25	1 205 943	1 263 165
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	13	1 496 634	1 973 276
Derivátové finanční nástroje	38	37 594	33 015
DLOUHODOBÁ AKTIVA CELKEM		30 415 968	23 783 588
AKTIVA CELKEM		33 275 575	25 341 127

Příloha na stranách 65-119 je nedílnou součástí této konsolidované účetní závěrky.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. PROSINCI 2023 (pokračování)

<i>tis. Kč</i>	Bod	31. prosince 2023	31. prosince 2022
ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL			
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY			
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	14	2 097 573	2 013 015
Úvěry a půjčky	16	2 027 124	2 801 375
Závazky z leasingů	15	31 856	24 602
Zaměstnanecké požitky	30	33 774	20 084
Splatná daň z příjmů	30	37 026	11 548
Rezervy	31	18 155	138 498
Závazky spojené s aktivy klasifikovanými jako držená k prodeji	21	420 826	0
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM		4 666 334	5 009 122
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY			
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	14	2 503 066	351 093
Úvěry a půjčky	16	14 500 573	9 396 430
Závazky z leasingů	15	541 955	549 727
Odložený daňový závazek	10	288 456	91 746
Derivátové finanční závazky	38	90 443	0
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM		17 924 493	10 388 996
VLASTNÍ KAPITÁL			
Základní kapitál	33	2 400	2 400
Rezervní fond		1 170	1 170
Nerozdělený zisk		9 882 824	8 427 734
Čistý výsledek za období		811 444	1 597 740
Vlastní kapitál připadající na vlastníky mateřského podniku		10 697 838	10 029 044
Nekontrolní podíl	28	-13 090	-86 035
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		10 684 748	9 943 009
ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		33 275 575	25 341 127

Příloha na stranách 65-119 je nedílnou součástí této konsolidované účetní závěrky.

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

<i>tis. Kč</i>	Základní kapitál	Rezervní fond	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál připadající na mateřskou společnost	Nekontrolní podíl	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2022	2 400	1 170	8 513 496	8 517 066	-48 257	8 468 809
Úplný výsledek hospodaření za období						
Zisk za období	-	-	1 597 740	1 597 740	-68 363	1 529 377
Celkový úplný výsledek hospodaření za období	-	-	1 597 740	1 597 740	-68 363	1 529 377
Ostatní pohyby						
Nabytí nekontrolního podílu	-	-	-30 585	-30 585	30 585	-
Rozdíly z přepočtu cizích měn	-	-	-2 978	-2 978	-	-2 978
Použití zajišťovacího účetnictví	-	-	69 638	69 638	-	69 638
Oprava předchozích období	-	-	-1 837	-1 837	-	-1 837
Dividendy	-	-	-120 000	-120 000	-	-120 000
Zůstatek k 31.12.2022	2 400	1 170	10 025 474	10 029 044	-86 035	9 943 009
Úplný výsledek hospodaření za období						
Zisk za období	-	-	811 444	811 444	30 749	842 193
Použití zajišťovacího účetnictví	-	-	-144 067	-144 067	-	-144 067
Rozdíly z přepočtu cizích měn	-	-	42 217	42 217	-	42 217
Celkový úplný výsledek hospodaření za období	-	-	709 594	709 594	30 749	740 343
Změna kontroly	-	-	-	-	41 396	41 396
Nabytí nekontrolního podílu	-	-	-800	-800	800	-
Dividendy	-	-	-40 000	-40 000	-	-40 000
Ostatní pohyby celkem	-	-	-40 800	-40 800	42 196	1 396
Zůstatek k 31.12.2023	2 400	1 170	10 694 268	10 697 838	-13 090	10 684 748

Příloha na stranách 65-119 je nedílnou součástí této konsolidované účetní závěrky.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

<i>tis. Kč</i>	Bod	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Peněžní toky z provozní činnosti			
Zisk za rok		811 444	1 597 740
Úpravy:			
Amortizace a odpisy	19,20	49 053	52 625
Čistý výsledek ocenění investic do nemovitostí	29	-339 646	-506 803
Čistý výsledek ocenění přidružených podniků konsolidovaných ekvivalenční metodou	29	201 660	-252 619
Čistý výsledek ocenění finančních investic	25	-23 945	-99 974
Zisk z prodeje investic do nemovitostí		-220 995	-296 121
Finanční výnosy	8	-172 367	-137 592
Finanční náklady	8	679 126	322 669
Náklady na daň z příjmů	9	108 730	114 726
Ostatní nepeněžní operace		709 806	598 514
Provozní zisk před pohyby pracovního kapitálu		1 802 866	1 393 165
Snížení/(zvýšení) pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	13,15	29 644	-889 607
Snížení/(zvýšení) stavu zásob	11	13 523	-13 416
Derivátové finanční nástroje	38	-4 579	-33 015
Zvýšení/(snížení) závazků z obchodního styku a jiných závazků	14,15	-2 120 569	591 691
Zvýšení/(snížení) finančních závazků z derivátů	38	90 443	0
Zvýšení/(snížení) rezerv a zaměstnaneckých požitků	30,31	-106 653	73 863
Změny čistého pracovního kapitálu		-2 098 191	-270 484
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti		-295 325	1 122 681
Investiční činnost			
Pořízení investic do nemovitostí	18	-6 256 381	-3 519 641
Pořízení pozemků, budov a zařízení	19	-136 111	-78 688
Pořízení nehmotných aktiv	20	-70 353	-25 700
Výnosy z prodeje investic do nemovitostí, dlouhodobých aktiv a nehmotných aktiv	18,19,20	3 572 787	718 306
Pořízení nových podílů, po odečtení nabyté hotovosti	22	-1 174 120	-615 293
Peněžní prostředky z akvizic	22	21 360	0
Přijaté úroky	8	172 367	137 592
Zvýšení/(snížení) aktiv držených k prodeji	21	-635 949	0
Čisté peněžní prostředky použité na investiční činnost		-4 506 400	-3 383 424
Financování			
Dividendy vyplacené vlastníkům mateřské společnosti		-40 000	-120 000
Splacení půjček	16	-3 359 889	-1 685 577
Příjmy z úvěrů a půjček	16	8 486 727	4 591 672
Úhrada závazků z leasingu	15	-35 487	-26 362
Úroky placené z úvěrů a půjček	8, 15	-586 196	-322 669
Zvýšení/(snížení) závazků držených k prodeji	21	420 826	0
Čisté peněžní prostředky (použité v rámci) / z finanční činnosti		4 885 981	2 437 064
Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		84 256	176 321
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období		667 183	490 862
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období		751 439	667 183

Příloha na stranách 65-119 je nedílnou součástí této konsolidované účetní závěrky.

PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

OBSAH

1.	VŠEOBECNÉ INFORMACE	65
2.	PŘEDPOKLAD TRVÁNÍ PODNIKU	69
3.	ZÁKLAD PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	69
4.	VÝCHODISKA PRO KONSOLIDACI	69
5.	NOVÉ A UPRAVENÉ STANDARDY A INTERPRETACE	70
6.	VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, ODHADY A PŘEDPOKLADY	72
7.	VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY	73
7.1.	Oceňování reálnou hodnotou	73
7.2.	Investice do nemovitostí ve výstavbě	73
7.3.	Investice do nemovitostí	73
7.4.	Pozemky, budovy a zařízení	74
7.5.	Leasingy	74
7.5.1.	Jako nájemce	74
7.5.2.	Jako pronajímatel	75
7.6.	Nehmotná aktiva	76
7.7.	Finanční aktiva a smluvní aktiva	76
7.8.	Zálohy a ostatní krátkodobá aktiva	78
7.9.	Derivátové finanční nástroje	78
7.10.	Zásoby	78
7.11.	Snížení hodnoty ostatních nefinančních aktiv	79
7.12.	Krátkodobé a dlouhodobé vklady a podobné nástroje	79
7.13.	Státní dotace	79
7.14.	Rezervy	79
7.15.	Zaměstnanecké požitky	79
7.16.	Finanční závazky v diskontované hodnotě	80
7.17.	Vlastní kapitál	80
7.18.	Vypořádání právních sporů a další nepředvídatelné události	80
7.19.	Klasifikace aktiv a závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé	80
7.20.	Výnosy	81
7.20.1.	Výnosy související s budovanými a projektovanými nemovitostmi	82
7.20.2.	Výnosy související s provozem letiště	82
7.21.	Daně	83
7.22.	Transakce v cizích měnách	84
7.23.	Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji	85
8.	ÚDAJE Z VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁT	85
9.	DAŇ Z PŘÍJMU	87
10.	ODLOŽENÁ DAŇ	88

11.	ZÁSoby	88
12.	PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY	88
13.	POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍHO STYKU	89
14.	ZÁVAZKY Z OBCHODNÍHO STYKU	90
15.	LEASINGY	90
16.	ÚVĚRY A PŮJČKY	94
17.	OSTATNÍ KRÁTKODOBÁ AKTIVA	95
18.	INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ	95
19.	POZEMKY, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ	97
20.	NEHMOTNÁ AKTIVA	98
21.	VYŘAZOVANÁ SKUPINA KLASIFIKOVANÁ JAKO DRŽENÁ K PRODEJI A VYŘAZOVANÉ ČINNOSTI	99
22.	PODNIKOVÁ KOMBINACE	100
23.	GOODWILL	100
24.	REÁLNÁ HODNOTA A HIERARCHIE REÁLNÝCH HODNOT ČISTÝCH FINANČNÍCH AKTIV OCEŇOVANÝCH DISKONTOVANOU HODNOTOU	100
25.	REÁLNÁ HODNOTA A HIERARCHIE REÁLNÝCH HODNOT FINANČNÍCH AKTIV VYKÁZANÝCH REÁLNOU HODNOTOU DO ZISKU NEBO ZTRÁTY	101
26.	FINANČNÍ AKTIVA A ZÁVAZKY V ČLENĚNÍ PODLE ZEMĚPISNÉ POLOHY	102
27.	PŘIDRUŽENÉ PODNIKY KONSOLIDOVANÉ EKIVALENČNÍ METODOU	102
28.	NEKONTROLNÍ PODÍLY	104
29.	ČISTÝ VÝSLEDEK PŘECENĚNÍ NA REÁLNOU HODNOTU INVESTIC A FINANČNÍCH INVESTIC	106
30.	OSTATNÍ KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	107
31.	REZERVY	107
32.	STÁTNÍ DOTACE	107
33.	ZÁKLADNÍ KAPITÁL	108
34.	VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI	108
35.	BUDOUCÍ ZÁVAZKY, PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PASIVA	110
36.	ZÁSTAVNÍ PRÁVA	111
37.	ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK	111
37.1.	Měnové riziko	112
37.2.	Úrokové riziko	114
37.3.	Úvěrové riziko	114
37.4.	Riziko likvidity	114
37.5.	Řízení kapitálových rizik	115
38.	FINANČNÍ DERIVÁTY	116
39.	ODMĚNY KLÍČOVÝCH VEDOUČÍCH PRACOVNÍKŮ A ČLENŮ ORGÁNŮ	117
40.	INFORMACE O ZAMĚSTNANCÍCH	117
41.	NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	118
42.	PROHLÁŠENÍ GENERÁLNÍHO ŘEDITELE	119

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

Podnikatelská činnost společnosti

Hlavním předmětem činnosti společnosti Accolade Holding, a.s., (dále jen „společnost“) a jejích dceřiných společností (dále jen „skupina“) a podstatou činnosti skupiny jsou (i) investice do nájemních průmyslových nemovitostí ve střední Evropě a (ii) provozování Letiště Brno. Z personálního hlediska je skupina obsluhována plně vlastněnými servisními dceřinými společnostmi a částečně vlastněnou dceřinou společností zabývající se technickým dozorem. Finanční činnosti vykonávají plně vlastněné dceřiné společnosti zabývající se financováním. Pro každý developerský projekt je založena samostatná plně vlastněná dceřiná společnost. Jakmile je developerský projekt dokončen, pronajat a začnou se inkasovat platby nájemného, je prodán investičnímu fondu, v němž má společnost pouze menšinový podíl, a jeho akcie jsou přeceněny na reálnou hodnotu. Účetní závěrka tohoto investičního fondu proto není v rámci skupiny konsolidována.

Struktura a identifikace společnosti

Accolade Holding, a.s., je akciová společnost založená a zapsaná v České republice, se sídlem na adrese Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika. Společnost vznikla dne 23. prosince 2010.

Společnost dobrovolně sestavuje účetní závěrku v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém pro použití v EU; účetní závěrka je k dispozici na adrese sídla společnosti.

Společnost přímo či nepřímo vlastnila následující dceřiné společnosti:

	Vlastnictví	Vznik	Podíl k 31.12.2023	Podíl k 31.12.2022
Accolade Fund SICAV P.L.C., IČO: SV322	Přímé	15.07.2014	100 %	100 %
Accolade Capital Holding (Malta) Limited, IČO: C88462	Přímé	25.09.2018	100 %	100 %
Accolade Investment Company Limited, IČO: C94600	Nepřímé	20.01.2020	100 %	100 %
Accolade, s.r.o., IČO: 27851371	Přímé	30.06.2008	100 %	100 %
Accolade Building Solutions s.r.o., IČO: 04677510	Přímé	29.12.2015	50 %*	50 %*
Accolade Energy, s.r.o., člen koncernu, IČO: 07398484	Přímé	24.08.2018	100 %	100 %
Accolade Finance CZ s.r.o., člen koncernu, IČO: 06336744	Přímé	09.08.2017	100 %	100 %
Accolade Financial Services, s.r.o., člen koncernu, IČO: 05637228	Přímé	18.12.2016	100 %	100 %
Accolade Reality, s.r.o., IČO: 24167452	Přímé	02.07.2014	100 %	100 %
Parcely Býchory, s.r.o., člen koncernu IČO: 03551334	Přímé	07.11.2014	100 %	100 %
Accolade Finance Bochum, s.r.o., člen koncernu, IČO: 09112375	Přímé	26.04.2020	100 %	100 %
Accolade Finance Venlo, s.r.o., člen koncernu IČO: 09945521	Přímé	22.02.2021	100 %	100 %
Accolade Finance Valencia, s.r.o., člen koncernu IČO: 17106559	Přímé	03.05.2022	100 %	100 %
Accolade Finance Cheb, s.r.o., člen koncernu, IČO: 19166044	Přímé	20.03.2023	100 %	n/a
Accolade Finance Okrouhlá, s.r.o., člen koncernu, IČO: 19718489	Přímé	12.09.2023	100 %	n/a
Accolade Portfolio I, s.r.o., člen koncernu, IČO: 09112383	Přímé	26.04.2020	100 %	100 %
Accolade Portfolio F1, a.s., člen koncernu, IČO: 09171436	Nepřímé	19.05.2020	100 %	100 %
Accolade Portfolio F2, a.s., člen koncernu, IČO: 09210164	Přímé	01.06.2020	100 %	100 %
Brno Airport Park, a.s. IČO: 09407341	Nepřímé	11.08.2020	100 %	100 %
Accolade CZ VII, s.r.o., člen koncernu, IČO: 01823591	Přímé	26.06.2013	100 %	100 %
Accolade CZ XIV, s.r.o., člen koncernu, IČO: 03559149	Přímé	11.11.2014	100 %	100 %
Accolade CZ XV, s.r.o., člen koncernu, IČO: 04677552	Přímé	29.12.2015	100 %	100 %
Accolade CZ XIX, s.r.o., člen koncernu, IČO: 04677609	Přímé	29.12.2015	100 %	100 %
Accolade CZ XXI, s.r.o., člen koncernu, IČO: 04677480	Přímé	29.12.2015	100 %	100 %

	Vlastnictví	Vznik	Podíl k 31.12.2023	Podíl k 31.12.2022
Accolade CZ XXII, s.r.o., člen koncernu, IČO: 04677498	Přímé	29.12.2015	100 %	100 %
Accolade CZ XXVII, s.r.o., člen koncernu, IČO: 05593221	Přímé	24.11.2016	70 %	70 %
Accolade CZ XXX, s.r.o., člen koncernu, IČO: 05593271	Přímé	24.11.2016	100 %	100 %
Accolade CZ XXXII, s.r.o., člen koncernu, IČO: 05593298	Přímé	24.11.2016	100 %	100 %
Accolade CZ XXXIII, s.r.o., člen koncernu, IČO: 05593301	Nepřímé	24.11.2016	100 %	100 %
Accolade CZ XXXIV, s.r.o., člen koncernu, IČO: 05593328	Přímé	24.11.2016	100 %	100 %
Accolade CZ XXXV, s.r.o., člen koncernu, IČO: 06336434	Přímé	09.08.2017	100 %	100 %
Accolade CZ XXXVIII, s.r.o., člen koncernu, IČO: 06336671	Přímé	09.08.2017	100 %	100 %
Accolade CZ XXXIX, s.r.o., člen koncernu, IČO: 06336701	Přímé	09.08.2017	100 %	100 %
Accolade CZ XL, s.r.o., člen koncernu, IČO: 06336736	Přímé	09.08.2017	100 %	100 %
Accolade CZ 42, s.r.o., člen koncernu, IČO: 07398565	Přímé	24.08.2018	100 %	100 %
Accolade CZ 45, s.r.o., člen koncernu, IČO: 08935700	Přímé	10.02.2020	100 %	100 %
Accolade CZ 48, s.r.o., člen koncernu, IČO: 09112405	Přímé	26.04.2020	100 %	100 %
Accolade CZ 50, s.r.o., člen koncernu, IČO: 09225081	Přímé	05.06.2020	71 %	71 %
Accolade CZ 51, s.r.o., člen koncernu, IČO: 09641319	Přímé	30.10.2020	63 %	63 %
Accolade CZ 52, s.r.o., člen koncernu, IČO: 09641327	Přímé	30.10.2020	100 %	100 %
Accolade CZ 53, s.r.o., člen koncernu, IČO: 09641335	Přímé	30.10.2020	100 %	100 %
Accolade CZ 54, s.r.o., člen koncernu, IČO: 09641351	Přímé	30.10.2020	100 %	100 %
Accolade CZ 55, s.r.o., člen koncernu, IČO: 09641360	Přímé	30.10.2020	100 %	100 %
Accolade CZ 57, s.r.o., člen koncernu IČO: 10724834	Přímé	31.03.2021	100 %	100 %
Accolade CZ 58, s.r.o., člen koncernu IČO: 10733701	Přímé	06.04.2021	100 %	100 %
Accolade CZ 59, s.r.o., člen koncernu IČO: 10733728	Přímé	06.04.2021	100 %	100 %
Accolade CZ 60, s.r.o., člen koncernu IČO: 10733736	Přímé	06.04.2021	100 %	100 %
Accolade CZ 61, s.r.o., člen koncernu IČO: 11649160	Přímé	08.07.2021	100 %	100 %
Accolade CZ 62, s.r.o., člen koncernu IČO: 11649194	Přímé	08.07.2021	100 %	100 %
Accolade CZ 63, s.r.o., člen koncernu IČO: 11649208	Přímé	08.07.2021	100 %	100 %
Accolade CZ 64, s.r.o., člen koncernu IČO: 11649216	Přímé	08.07.2021	100 %	100 %
Accolade CZ 65, s.r.o., člen koncernu IČO: 11649224	Přímé	08.07.2021	100 %	100 %
Accolade CZ 66, s.r.o., člen koncernu IČO: 11986131	Přímé	31.10.2021	100 %	100 %
Accolade CZ 67, s.r.o., člen koncernu IČO: 11986140	Přímé	31.10.2021	100 %	100 %
Accolade CZ 68, s.r.o., člen koncernu IČO: 11986158	Přímé	31.10.2021	50 %*	50 %*
Accolade CZ 69, s.r.o., člen koncernu IČO: 11986166	Přímé	31.10.2021	100 %	100 %
Accolade CZ 70, s.r.o., člen koncernu IČO: 11986174	Přímé	31.10.2021	100 %	100 %
Accolade CZ 72, s.r.o., člen koncernu IČO: 14248484	Přímé	13.02.2022	100 %	100 %
Accolade CZ 73, s.r.o., člen koncernu IČO: 14248492	Přímé	13.02.2022	100 %	100 %
Accolade CZ 74, s.r.o., člen koncernu IČO: 14248506	Přímé	13.02.2022	100 %	100 %
Accolade CZ 75, s.r.o., člen koncernu IČO: 14248514	Přímé	13.02.2022	100 %	100 %
Accolade CZ 76, s.r.o., člen koncernu IČO: 17473233	Přímé	29.08.2022	100 %	100 %
Accolade CZ 77, s.r.o., člen koncernu IČO: 17473241	Přímé	29.08.2022	100 %	100 %
Accolade CZ 78, s.r.o., člen koncernu IČO: 17473250	Přímé	29.08.2022	100 %	100 %
Accolade CZ 79, s.r.o., člen koncernu IČO: 17473268	Přímé	29.08.2022	100 %	100 %
Accolade CZ 80, s.r.o., člen koncernu IČO: 17473276	Přímé	29.08.2022	62,5 %	100 %
Accolade CZ 81, s.r.o., člen koncernu IČO: 19062290	Přímé	17.02.2023	100 %	n/a
Accolade CZ 82, s.r.o., člen koncernu IČO: 19062656	Přímé	17.02.2023	100 %	n/a

	Vlastnictví	Vznik	Podíl k 31.12.2023	Podíl k 31.12.2022
Accolade CZ 83, s.r.o., člen koncernu IČO: 19062818	Přímé	17.02.2023	100 %	n/a
Accolade CZ 84, s.r.o., člen koncernu IČO: 19063474	Přímé	17.02.2023	100 %	n/a
Accolade CZ 85, s.r.o., člen koncernu IČO: 19063482	Přímé	17.02.2023	100 %	n/a
Industrial Center CR 2 s.r.o., IČO: 05651689	Přímé	26.11.2018	100 %	100 %
Industrial Center CR 4 s.r.o. IČO: 06328202	Nepřímé	31.08.2022	100 %	100 %
LETIŠTĚ BRNO a.s., IČO: 26237920	Nepřímé	08.11.2017	100 %	100 %
B.A.W.D.F. s.r.o., IČO: 47914602	Nepřímé	08.11.2017	100 %	100 %
Moravia GSA s.r.o. IČO: 07158076	Nepřímé	12.06.2018	55 %	55 %
Karlovarská park s.r.o. *** IČO: 04468341	Nepřímé	19.10.2015	100 %	10 %
RG construction CZ s.r.o. *** IČO: 08311641	Nepřímé	05.04.2022	100 %	100 %
Common Springhill, s.r.o. *** IČO: 07750811	Nepřímé	24.09.2021	100 %	100 %
Nordland Bohatice, s.r.o. *** IČO: 07750137	Nepřímé	24.09.2021	100 %	100 %
Accolade PP 1, s.r.o., člen koncernu	Přímé	18.09.2007	100 %	n/a
Accolade CZ XVIII, s.r.o., člen koncernu	Nepřímé	29.12.2015	100 %	n/a
SPV red, s. r. o.	Přímé	22.05.2014	100 %	n/a
Accolade sp. z o.o., IČO: 0000755099	Přímé	30.10.2018	100 %	100 %
Accolade Energy Poland sp. z o.o. IČO: 0000902876	Přímé	28.04.2021	100 %	100 %
Accolade PL VI, sp. z o.o., IČO: 0000636025	Přímé	08.09.2016	100 %	100 %
Accolade PL IX, sp. z o.o., IČO: 0000696293	Přímé	31.10.2017	100 %	100 %
Accolade PL XVII sp. z o.o., IČO: 0000786062	Přímé	24.06.2019	70 %	70 %
Accolade PL XVIII sp. z o.o., IČO: 0000785922	Přímé	07.08.2019	50 %*	50 %*
Accolade PL XXI sp. z o.o. IČO: 0000877112	Přímé	11.01.2021	70 %	70 %
Accolade PL XXII sp. z o.o. IČO: 0000877650	Přímé	14.01.2021	70 %	70 %
Accolade PL XXVI sp. z o.o. IČO: 0000885296	Přímé	24.02.2021	100 %	100 %
Accolade PL XXVII sp. z o.o. IČO: 0000885728	Přímé	25.02.2021	100 %	100 %
Accolade PL XXIX sp. z o.o. IČO: 0000909922	Přímé	20.07.2021	60 %	60 %
Accolade PL XXX sp. z o.o. IČO: 0000909919	Přímé	14.07.2021	70 %	70 %
Accolade PL XXXI sp. z o.o. IČO: 0000910220	Přímé	16.07.2021	60 %	60 %
Accolade PL XXXII sp. z o.o. IČO: 0000910784	Přímé	28.07.2021	60 %	60 %
Accolade PL XXXIII sp. z o.o. IČO: 0000909957	Přímé	28.07.2021	100 %	100 %
Accolade PL XXXIV sp. z o.o. IČO: 0000882627	Přímé	01.07.2021	60 %	60 %
Accolade PL XXXV sp. z o. o. IČO: 0000895837	Přímé	01.07.2021	50 %*	50 %*
Accolade PL XXXVI sp. z o.o. IČO: 0000901478	Přímé	24.09.2021	60 %	60 %
Accolade PL XXXVIII sp. z o.o. IČO: 0000903440	Přímé	02.11.2021	55 %	55 %
Accolade PL XXXIX sp. z o.o. IČO: 0000943202	Přímé	24.01.2022	50 %*	50 %*
Accolade PL XL sp. z o.o. IČO: 0000941283	Přímé	21.12.2021	60 %	60 %
Accolade PL 41 sp. z o.o. IČO: 0000942972	Přímé	14.03.2022	100 %	100 %
Accolade PL 42 sp. z o.o. IČO: 0000957625	Přímé	04.04.2022	63 %	100 %
Accolade PL 43 sp. z o.o. IČO: 0000941833	Přímé	18.02.2022	55 %	55 %
Accolade PL 44 sp. z o.o. IČO: 0000934508	Přímé	22.12.2021	100 %	100 %
PDC Industrial Center 204 sp. z o.o. IČO: 0000901829	Přímé	19.01.2022	100 %	100 %
Accolade PL 46 sp. z o.o. IČO: 0000968625	Přímé	05.05.2022	100 %	100 %
Accolade PL 47 sp. z o.o. IČO: 0000970549	Přímé	09.05.2022	100 %	100 %
Accolade PL 48 sp. z o.o. IČO: 0000966789	Přímé	19.04.2022	100 %	100 %

	Vlastnictví	Vznik	Podíl k 31.12.2023	Podíl k 31.12.2022
Accolade PL 49 sp. z o.o. IČO: 0000956819	Přímé	31.03.2022	55 %	55 %
Accolade PL 50 sp. z o.o. IČO: 0000988898	Přímé	24.08.2022	100 %	100 %
Accolade PL 51 sp. z o.o. IČO: 0000984035	Přímé	25.07.2022	100 %	100 %
Accolade PL 52 sp. z o.o. IČO: 0000992880	Přímé	19.09.2022	100 %	100 %
Accolade SK II, s.r.o. IČO: 53779487	Přímé	15.05.2021	100 %	100 %
Accolade SK III, s.r.o. IČO: 54175283	Přímé	07.06.2022	100 %	100 %
Accolade SK IV, s.r.o. IČO: 54679141	Přímé	16.06.2022	100 %	100 %
Accolade SK V, s.r.o. IČO: 55254845	Přímé	04.03.2023	100 %	n/a
Accolade SK VI, s.r.o. IČO: 55254195	Přímé	07.03.2023	100 %	n/a
Accolade I B.V. IČO: 861129416	Přímé	07.05.2020	80 %	80 %
ACCOLADE VITO, S.L. IČO: B01610369	Přímé	30.12.2020	65 %	65 %
ACCOLADE SERV, S.L. IČO: B06891386	Přímé	26.07.2021	100 %	100 %
ACCOLADE ALZ, S.L. IČO: B06915771	Přímé	26.07.2021	55 %	55 %
ACCOLADE MURC, S.L. IČO: B06915797	Přímé	25.11.2021	60 %	60 %
ACCOLADE BUR, S.L. IČO: B06915748	Přímé	25.11.2021	100 %	100 %
SERSAM SPV 2022, S.L. IČO: B09677907	Přímé	14.07.2022	100 %	100 %
ALFAR SPV 2022, S.L. IČO: B10575876	Přímé	14.07.2022	100 %	100 %
Accolade I d.o.o. IČO: 12820590917	Nepřímé	03.09.2021	100 %	100 %
Accolade II d.o.o. IČO: 75563378267	Nepřímé	22.03.2022	100 %	100 %
Accolade III d.o.o. IČO: 44196876040	Přímé	22.03.2022	100 %	100 %
Accolade SERV d.o.o. IČO: 32678013071	Přímé	22.03.2022	100 %	100 %
Accolade V d.o.o. IČO: 62395377067	Přímé	11.01.2023	100 %	n/a
Accolade VI d.o.o. IČO: 28319438345	Přímé	10.10.2022	100 %	100 %
Accolade VII d.o.o. IČO: 42704498447	Přímé	03.11.2022	100 %	100 %
Accolade Utilities SE*** IČO: HRB16992	Nepřímé	14.12.2022	100 %	100 %
ACCOLADELIS, UNIPessoal LDA IČO: 517060914	Přímé	13.07.2022	100 %	100 %
ACCOLADE SEV, S.L. IČO: B06891378	Přímé	06.10.2021	n/a**	60 %
ACCOLADE VAL, S.L. IČO: B01610724	Přímé	30.12.2020	n/a**	72 %
Accolade CZ 56, s.r.o., člen koncernu IČO: 10724613	Přímé	31.03.2021	n/a**	100 %
Accolade CZ 46, s.r.o., člen koncernu, IČO: 08935831	Přímé	11.02.2020	n/a**	100 %
PDC Industrial Center 213 sp. z o.o.	Přímé	28.09.2021	n/a**	52 %

*Společnosti Accolade CZ 68, s.r.o., člen koncernu, Accolade Building Solutions s.r.o., Accolade PL XVIII sp. z o.o., Accolade PL XXXV sp. z o.o. a Accolade PL XXXIX sp. z o.o. jsou považovány za dceřiné společnosti ovládané skupinou.

Změny ve struktuře skupiny

**Skupina tyto společnosti v období od 1. ledna do 31. prosince 2023 prodala.

***Fúze v rámci skupiny v roce 2023.

Majitelé

Koncovými majiteli (akcionáři) společnosti k 31. prosinci 2023 a 2022 byli:

Akcionáři	Podíl na základním kapitálu nejvyšší mateřské společnosti	
	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Milan Kratina	50 %	50 %
Zdeněk Šoustal	50 %	50 %

Management

Představenstvo tvoří dva akcionáři, Milan Kratina a Zdeněk Šoustal. Společnost zastupují vždy oba členové představenstva společně.

Informace o nezávislém auditorovi

Konsolidovaná účetní závěrka společnosti Accolade Holding, a.s., byla ověřena nezávislým auditorem BDO Audit s.r.o.

2. PŘEDPOKLAD TRVÁNÍ PODNIKU

K datu podpisu konsolidované účetní závěrky se vedení společnosti nedomnívá, že by existovaly skutečnosti nebo okolnosti, které by naznačovaly ohrožení pokračování činnosti skupiny v období nejméně 12 měsíců v důsledku úmyslného nebo neúmyslného opomenutí nebo významného omezení její současné činnosti, a proto byla zpráva sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání podniku.

3. ZÁKLAD PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato konsolidovaná účetní závěrka (dále jen „účetní závěrka“) za rok končící 31. prosince 2023 byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém pro použití v Evropské unii. Účetní zásady použité při sestavení účetní závěrky jsou uvedeny níže. Tyto účetní zásady byly ve všech významných ohledech důsledně uplatňovány na všechna sledovaná období.

Účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen, s výjimkou přecenění určitého majetku a finančních nástrojů, které se ke konci každého účetního období oceňují přeceněnými hodnotami nebo reálnými hodnotami, jak je uvedeno v účetních pravidlech níže. Historická cena obecně vychází z reálné hodnoty protihodnoty poskytnuté výměnou za zboží a služby. Příložená účetní závěrka byla sestavena na základě předpokladu nepřetržitého trvání podniku. Zdaňovací období společnosti začíná 1. ledna a končí 31. prosince.

Funkční měna a měna vykazování

Údaje uvedené v účetní závěrce jsou v českých korunách (CZK), což je funkční měna a měna vykazování skupiny. Všechny hodnoty jsou zaokrouhleny na celé tisíce (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

4. VÝCHODISKA PRO KONSOLIDACI

Účetní závěrka obsahuje účetní závěrky společnosti a všech jejích dceřiných podniků. Vnitroskupinové transakce, včetně tržeb, zisků, pohledávek a závazků, byly při konsolidaci vyloučeny. Všechny dceřiné společnosti používají jednotné účetní zásady.

Podnikové kombinace

Výsledky nabytých dceřiných společností jsou zahrnuty do výkazu zisků a ztrát od data akvizice. Majetek a závazky existující k datu akvizice se oceňují reálnou hodnotou, která odráží jejich stav k tomuto datu. Podmíněné protihodnoty zaplacené v rámci akvizice se posuzují individuálně a považují se buď za součást akviziční protihodnoty, nebo za odměnu zaměstnancům v závislosti na povaze dohody.

Dceřiné podniky

Dceřiné podniky jsou všechny účetní jednotky (včetně strukturovaných jednotek), jež společnost kontroluje. Společnost účetní jednotku kontroluje (ovládá), pokud je vystavena variabilním výnosům na základě své angažovanosti v účetní jednotce nebo má na tyto výnosy právo a má možnost je ovlivnit prostřednictvím své moci nad účetní jednotkou. Dceřiné podniky jsou plně konsolidovány od okamžiku, kdy nad nimi společnost získá kontrolu. Konsolidace pak končí okamžikem, kdy společnost nad dceřiným podnikem kontrolu ztratí.

Vnitroskupinové zůstatky a veškerá aktiva, závazky, výnosy a náklady vyplývající z vnitroskupinových transakcí jsou v konsolidované účetní závěrce skupiny vyloučeny.

Nekontrolní podíly

Nekontrolní podíly se prvotně oceňují poměrným podílem na identifikovatelných čistých aktivech nabývaného podniku k datu akvizice. Změny podílu skupiny v dceřiném podniku, které nevedou ke ztrátě kontroly, jsou zaúčtovány jako transakce s vlastním kapitálem. Po prvotním zaúčtování nekontrolního podílu do vlastního kapitálu se částka nekontrolního podílu upraví o případné změny čistých aktiv dceřiného podniku od data akvizice, přičemž nekontrolnímu podílu se přiřadí poměrná část.

Přidružené podniky

Přidruženým podnikem je jednotka, ve které má skupina podstatný vliv, ale nikoliv kontrolu, což obvykle znamená podíl na hlasovacích právech mezi 20 % a 50 %. Investice do přidružených podniků se účtují ekvivalenční metodou. Podle ekvivalenční metody se investice prvotně vykáže v pořizovací ceně a následně se účetní hodnota zvýší nebo sníží tak, aby odrážela podíl skupiny na zisku nebo ztrátě podniku, do něhož bylo investováno, po datu akvizice.

Metody konsolidace

Aktiva a pasiva společností zahrnutých do účetní závěrky se vykazují v souladu s jednotnými účetními zásadami používány v rámci skupiny. V případě společností účtovaných ekvivalenční metodou se pro stanovení podílu vlastního kapitálu použijí stejné účetní zásady, které vycházejí z poslední auditované roční účetní závěrky jednotlivých společností.

V případě dceřiných společností konsolidovaných poprvé se aktiva a závazky oceňují reálnou hodnotou k datu akvizice. Jejich účetní hodnota se v následujících letech upravuje. Goodwill vzniká, pokud pořizovací cena investice převyšuje reálnou hodnotu identifikovatelných čistých aktiv. Goodwill se jednou ročně testuje na snížení hodnoty, aby se zjistilo, zda je jeho účetní hodnota zpětně získatelná. Pokud je účetní hodnota goodwillu vyšší než zpětně získatelná částka, musí být vykázána ztráta ze snížení hodnoty. Pokud tomu tak není, účetní hodnota goodwillu se oproti předchozímu roku nemění. Pokud je pořizovací cena investice nižší než identifikovatelná čistá aktiva, rozdíl se vykáže ve výkazu zisků a ztrát v roce akvizice. Goodwill se u dceřiných podniků vykazuje ve funkční měně těchto dceřiných společností. Jakýkoli rozdíl, který vznikne z akvizice dalšího podílu v již konsolidovaném dceřiném podniku, se účtuje přímo do vlastního kapitálu. Není-li uvedeno jinak, stanoví se poměrná část vlastního kapitálu přímo přiřaditelná nekontrolním podílům k datu akvizice jako podíl na reálné hodnotě aktiv (bez goodwillu) a závazků, které jsou k nim přiřaditelné. Podmíněná protihodnota se oceňuje reálnou hodnotou k datu akvizice. Následné změny reálné hodnoty podmíněné protihodnoty obvykle nevedou k úpravě ocenění k datu akvizice. Náklady související s akvizicí, které nejsou náklady na transakci v rámci vlastního kapitálu, se nepřičítají k pořizovací ceně, ale vykazují do nákladů za období, ve kterém vznikly.

Konsolidace spočívá v úpravě údajů vykázaných v individuálních účetních závěrkách mateřského podniku a jeho dceřiných podniků a jejich prezentaci tak, jako by se jednalo o údaje o jednom hospodářském subjektu. Všechna vnitroskupinová aktiva, závazky, vlastní kapitál, výnosy, náklady a peněžní toky se při konsolidaci vyloučí. Vnitroskupinové zisky a ztráty se vyloučí prostřednictvím zásob a dlouhodobých aktiv skupiny. Odložené daně se vykazují v rámci konsolidačních úprav a odložené daňové pohledávky a závazky se vzájemně započítávají, pokud jsou daně vybírány stejným finančním úřadem a mají stejnou splatnost.

5. NOVÉ A UPRAVENÉ STANDARDY A INTERPRETACE

Pro období začínající 1. ledna 2023 jsou závazné následující nové a upravené standardy IFRS

V daném roce se staly pro použití v EU závaznými následující změny IFRS. Většina těchto změn standardů IFRS obecně vyžaduje plnou retrospektivní aplikaci (tj. je nutné revidovat hodnoty za srovnatelná období), ale některé změny umožňují pouze prospektivní úpravu (tj. bez úprav hodnot za srovnatelná období) nebo zjednodušenou (modifikovanou) retrospektivní úpravu.

- Úpravy standardů IFRS 17 Pojistné smlouvy: Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnávací informace
- Úpravy IAS 12 Daně ze zisku: Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce

- Úpravy IAS 1 a Stanoviska č. 2 k aplikaci IFRS Zveřejňování účetních pravidel
- IFRS 17 Pojistné smlouvy
- Úpravy IAS 8 Definice účetních odhadů
- Úpravy IAS 12 Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma – vzorová pravidla druhého pilíře

Úpravy standardů IFRS 17 Pojistné smlouvy: Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnávací informace

Pojišťovny mohou aplikovat IFRS 9 Finanční nástroje současně s aplikací IFRS 17 Pojistné smlouvy. Tyto standardy mají odlišné požadavky na srovnávací informace, které budou předloženy při prvotním použití. IFRS 17 vyžaduje, aby podniky předložily jedno revidované srovnávací období. IFRS 9 umožňuje, ale nevyžaduje přepracování srovnávacích období, a zakazuje podnikům aplikovat IFRS 9 na finanční aktiva odúčtovaná ve srovnatelném období.

Úpravy IAS 12 Daně ze zisku: Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce

V květnu 2021 vydala Rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB) úpravu standardu IAS 12 Daně ze zisku, která se týká odložené daně související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce. Úpravy doplnily standard IAS 12 Daně ze zisku o odstavce 15 a 24, které se již nebudou vztahovat na transakce, které při prvotním zaúčtování vedou ke stejným zdanitelným a odčitatelným přechodným rozdílům.

U některých transakcí IFRS vyžaduje, aby bylo současně vykázáno aktivum a závazek. V důsledku toho by standard IAS 12 mohl vyžadovat i účtování přechodných rozdílů. Před změnou nebylo jasné, zda IAS 12 vyžaduje u těchto přechodných rozdílů vykázání odložené daně, nebo zda se použije výjimka vztahující se na prvotní zaúčtování. Výjimka zakazuje účetní jednotce vykázat odložené daňové pohledávky a závazky, pokud prvotně vykáže aktivum nebo závazek z transakce, která není podnikovou kombinací a neovlivňuje účetní nebo zdanitelný zisk.

Úpravy IAS 1 a Stanoviska č. 2 k aplikaci IFRS Zveřejňování účetních pravidel

Úpravy IAS 1 byly vydány dne 12. února 2021. Úpravy mění požadavky IAS 1 týkající se zveřejňování účetních pravidel. Po uplatnění těchto změn budou účetní jednotky zveřejňovat své významné účetní zásady namísto svých významných účetních pravidel. Předchozí změny IAS 1 se zabývají pojetím „významnosti“ a vysvětlují, jak může účetní jednotka identifikovat významné účetní zásady.

Na podporu těchto změn IASB vypracovala postupy a příklady, které vysvětlují a ukazují použití „čtyřstupňového procesu stanovení významnosti“ popsaného ve stanovisku IFRS č. 2.

IFRS 17 Pojistné smlouvy

IFRS 17 obsahuje nové požadavky na vykazování a oceňování závazků z pojistných smluv. Tento standard nahradí v současnosti platný standard IFRS 4. Cílem je pomoci podnikům při zavádění IFRS 17 a usnadnit objasnění dopadu IFRS 17 na finanční výkonnost dotčených podniků.

Úpravy IAS 8 Definice účetních odhadů

Úpravy IAS 8 byly vydány dne 12. února 2021. Účelem těchto změn je vyjasnit rozdíl mezi změnami účetních odhadů a změnami účetních zásad a opravami chyb.

Úpravy IAS 12 Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma – vzorová pravidla druhého pilíře

Oblast působnosti standardu se vztahuje na daně z příjmu vyplývající z daňových předpisů, které byly přijaty nebo účinně zavedeny za účelem provádění vzorových pravidel pilíře II, jež zveřejnila organizace OECD. Standard zároveň zavádí dočasnou výjimku pro vykazování odložených daňových pohledávek/závazků souvisejících s daní ze zisku v rámci druhého pilíře.

Výše uvedené změny IFRS neměly významný dopad na účetní závěrku.

Nové a upravené zásady IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazné pro účetní období začínající 1. ledna 2023, ale mohou být použity dříve.

K datu schválení této účetní závěrky byly schváleny následující změny platných standardů, které jsou závazné pro použití v EU, ale datum povinného použití je stanoveno na 1. ledna 2024:

- Úpravy IFRS 16 Leasingy: Závazek ze zpětného leasingu
- Úpravy IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky: Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé

Úpravy IFRS 16 Leasingy: Závazek ze zpětného leasingu

Úprava IFRS 16 upravuje následné ocenění leasingového závazku ze zpětného leasingu tak, že znemožňuje vykázat jakýkoli zisk nebo ztrátu z aktiva, které je předmětem zpětného leasingu a nad kterým si prodávající-nájemce ponechal kontrolu. Zároveň tato změna nebrání prodávajícímu-nájemci zisk nebo ztrátu z částečně nebo zcela ukončených leasingů vykazovat jako součást výkazu zisku a ztráty. Předpokládané datum účinnosti je pro účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později.

Úpravy IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky: Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé

IASB vydala změny standardu IAS 1: Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé, které se týkají pouze vykázání závazků ve výkazu o finanční situaci (nikoli vykázání jednotlivých aktiv, závazků, výnosů nebo nákladů, které účetní jednotka v těchto položkách vykazuje). Změny jsou účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později, přičemž je povoleno dřívější použití.

Tyto úpravy přinášejí následující změny:

- upřesnění, že klasifikace závazků jako krátkodobých a dlouhodobých by měla být založena na právech, která existují ke konci účetního období, a sjednotit znění všech souvisejících odstavců tak, aby odkazovaly na „právo“ odložit vypořádání závazku nejméně o dvanáct měsíců, a výslovně uvést, že klasifikaci závazku by měla ovlivnit pouze ta práva, která existují „ke konci účetního období“,
- upřesnění, že klasifikace není ovlivněna očekáváním, zda vykazující účetní jednotka uplatní právo na odložení vypořádání závazku,
- objasnění, že vypořádání se týká převodu finančních prostředků, kapitálových nástrojů, jiných aktiv nebo služeb protistraně.

Skupina nepředpokládá významný dopad výše uvedených změn IFRS.

Nové a upravené standardy IFRS vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB), které dosud nebyly přijaty pro použití v EU

Pro použití v EU nebyly k datu schválení této účetní závěrky dosud schváleny následující standardy, úpravy a interpretace:

- Úpravy IAS 21 Nedostatečná směnitelnost
- Úpravy IAS 7 Přehled o peněžních tocích
- Úpravy IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejňování

Úpravy IAS 7 Nedostatečná směnitelnost

Změna upřesňuje metodiku pro stanovení dostatečné míry směnitelnosti cizí měny a stanoví postup pro účtování případů, kdy daná měna není dostatečně směnitelná. V těchto případech bude muset účetní jednotka použít vlastní odhad směnného kurzu, který bude dostatečně odrážet aktuální stav trhu. Úprava rovněž zavádí dodatečné požadavky na zveřejnění informací, které se týkají případů nedostatečné směnitelnosti cizích měn, v komentáři k účetní závěrce.

Úpravy IAS 7 Přehled o peněžních tocích

Úprava stanoví povinnost zveřejnit informace o dodavatelských finančních ujednáních, aby uživatelé účetní závěrky mohli posoudit dopad těchto ujednání na závazky a peněžní toky účetní jednotky a na její vystavení riziku likvidity.

Úpravy IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejňování

Úprava stanoví povinnost zveřejnit popis způsobu řízení rizika likvidity vyplývajícího z finančních závazků.

Skupina nepředpokládá významný dopad výše uvedených změn IFRS.

6. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, ODHADY A PŘEDPOKLADY

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení provádělo zásadní účetní odhady a úsudky, které mají dopad na částky vykázané v účetní závěrce a v příloze. Tyto odhady a úsudky se průběžně prověřují a jsou založeny na zkušenostech z minulosti a dalších faktorech, včetně očekávání budoucích událostí, které jsou za daných okolností považovány za přiměřené. Výsledné účetní odhady se z podstaty zřídka rovnají příslušným

skutečným výsledkům. Odhady a předpoklady, u nichž existuje významné riziko, že v příštím účetním období způsobí významnou úpravu účetní hodnoty aktiv a závazků, jsou popsány níže.

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje použití odhadů a předpokladů, které mají vliv na vykazovanou výši výnosů, nákladů, aktiv a závazků i na informace uvedené v příloze a na zveřejněné podmíněné závazky k datu účetní závěrky. Nejistota ohledně těchto předpokladů a odhadů by mohla vést k výsledkům, které by v budoucích obdobích vyžadovaly významnou úpravu účetní hodnoty dotčených aktiv nebo závazků.

Při uplatňování účetních zásad skupiny učinilo vedení následující úsudky, které mají nejvýznamnější dopad na částky vykázané v účetní závěrce:

7. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY

7.1. Oceňování reálnou hodnotou

Reálnou hodnota se rozumí cena, za kterou by bylo možné prodat aktivum nebo převést závazek v běžné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Skupina klasifikuje reálné hodnoty pomocí následující hierarchie, která odráží významnost vstupů použitých při ocenění:

- **Úroveň 1:** ocenění reálnou hodnotou pomocí kotovaných tržních cen (neupravených) na aktivních trzích pro stejná aktiva nebo závazky, ke kterým má účetní jednotka přístup.
- **Úroveň 2:** ocenění reálnou hodnotou pomocí metod, u nichž jsou významné vstupy odvozeny přímo nebo nepřímo z informací pozorovatelných na aktivních trzích pro podobná aktiva nebo závazky.
- **Úroveň 3:** ocenění reálnou hodnotou pomocí metod, u nichž významné vstupy nevycházejí z informací pozorovatelných na aktivních trzích.

Skupina oceňuje reálnou hodnotou řadu položek:

- investice do nemovitostí (ocenění na úrovni 3),
- finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou vykazované do zisku nebo ztráty (ocenění na úrovni 3),
- derivátové finanční nástroje (ocenění na úrovni 1).

7.2. Investice do nemovitostí ve výstavbě

Nemovitosti, které se připravují nebo jsou ve fázi výstavby k budoucímu použití jako investice do nemovitostí, se klasifikují jako investice do nemovitostí ve výstavbě a oceňují se v souladu s IAS 16. Investice do nemovitostí ve výstavbě se prvotně oceňují pořizovací cenou. Pořizovací cena zahrnuje veškeré náklady nezbytné k uvedení majetku do provozuschopného stavu pro zamýšlené použití. Zahrnuje mzdové náklady, náklady na přípravu území, dodávku a manipulaci, montáž, související odměny architektům a inženýrům a odhadované náklady na demontáž a odstranění aktiva a uvedení území do původního stavu. Do hodnoty investice do nemovitostí ve výstavbě jsou zahrnuty též náklady na financování z cizích zdrojů.

Po dokončení výstavby nebo developmentu je majetek reklasifikován do jiného účetního standardu na základě zamýšleného budoucího využití. Je-li zamýšleným využitím nemovitosti její pronájem za nájemné a následný prodej, je následně účtována jako investice do nemovitostí (bod 7.3). Pokud se nepočítá s prodejem nemovitosti, je reklasifikována do pozemků, budov a zařízení, na které se použije nákladový model (bod 7.4).

7.3. Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí ve výstavbě (bod 7.2) se po dokončení reklasifikuje na investici do nemovitostí, pokud je držena za účelem dosažení výnosů z nájemného, kapitálového zhodnocení nebo obojího a je určena k prodeji. Ve stejném okamžiku se začnou inkasovat platby nájemného, což vede k účtování o operativním leasingu (bod 7.5).

Kromě toho jsou jako investice do nemovitostí drženy též pozemky, které jsou určeny k prodeji bez jakéhokoli rozvoje.

Investice do nemovitostí se prvotně oceňují pořizovací cenou a následně reálnou hodnotou, přičemž jakákoli její změna se vykazuje v hospodářském výsledku. Alespoň jednou ročně oceňuje portfolio investic do nemovitostí externí nezávislý znalec s příslušnou uznávanou odbornou kvalifikací a nedávnými zkušenostmi v dané lokalitě a kategorii oceňovaných nemovitostí.

Nezávislý znalecký posudek byl pořízen ke 31. prosinci 2023 a ke 31. prosinci 2022 a byl zahrnut do účetní závěrky skupiny.

Zisky nebo ztráty vzniklé při odúčtování (prodeji) investice do nemovitosti (vypočtené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do hospodářského výsledku.

7.4. Pozemky, budovy a zařízení

V rámci IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení jsou účtována motorová vozidla. Kromě toho jsou do pozemků, budov a zařízení zařazeny i samostatně pořízené pozemky a brownfieldy bez konkrétního využití. Všechny budovy, pozemky, budovy a zařízení jsou vedeny v rámci modelu pořizovacích nákladů (nákladového modelu) a jsou oceňovány pořizovací cenou sníženou o oprávky a ztráty ze snížení hodnoty (bod 7.11). Pořizovací cena zahrnuje náklady, které lze přímo přiřadit pořízení daného aktiva. Následné náklady jsou zahrnuty do účetní hodnoty aktiva nebo případně vykázány jako samostatné aktivum, pouze pokud je pravděpodobné, že skupině budou plynout budoucí ekonomické užítky spojené s daným aktivem a pořizovací cenu lze spolehlivě určit.

Současná hodnota očekávaných nákladů na obnovu pronajatých prostor po ukončení jejich užívání je zahrnuta do nákladů na výstavbu, pokud jsou splněna kritéria pro vytvoření rezervy. Další informace o tvorbě rezerv na obnovu prostor jsou uvedeny v účetních pravidlech pro tvorbu rezerv.

Náklady na běžné opravy a údržbu se účtují do výkazu zisku a ztráty v účetním období, ve kterém vznikly.

Odpisy se účtují rovnoměrně po předpokládanou dobu použitelnosti takto:

Majetek	Doba použitelnosti
Budovy	30 let
Motorová vozidla	6 let
Nábytek	6 let
Kancelářské vybavení	4 roky

Zisky nebo ztráty z vyřazení aktiv se oceňují jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva a jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v okamžiku odúčtování aktiva.

Zůstatkové hodnoty, doby použitelnosti a metody odpisování pozemků, budov a zařízení se prověřují na konci každého účetního období a případně se prospektivně upravují.

Položky pozemků, budov a zařízení s dobou použitelnosti kratší než jeden rok a s pořizovací cenou nepřesahující 80 tis. Kč se účtují přímo do nákladů.

7.5. Leasingy

7.5.1. Jako nájemce

Majetek pronajatý od pronajímatele se účtuje tak, že se vykáže aktivum z práva k užívání a závazek z leasingu. Konkrétně takto se účtuje Mezinárodní letiště Brno a kanceláře užívané zaměstnanci skupiny. Aktiva spočívající v právu k užívání jsou prvotně oceněna ve výši závazku z leasingu sníženého o případné přijaté leasingové pobídky a zvýšeného o:

- platby nájemného uhrazené na začátku leasingu nebo před ním,
- skutečné počáteční přímé náklady a
- výši rezervy vytvořené v případě, že je skupina smluvně zavázána k demontáži, odstranění nebo obnově najatého aktiva.

Aktiva spočívající v právu k užívání se odepisují rovnoměrně po zbývajících dobu trvání leasingu nebo po zbývajících dobu ekonomické životnosti aktiva, pokud je tato doba kratší než doba leasingu, což se stává málokdy. Pokud skupina aktualizuje svůj odhad doby trvání leasingu, upraví účetní hodnotu závazku z leasingu tak, aby odrážela platby, které se mají provést během aktualizované doby trvání, a tyto platby diskontuje pomocí aktualizované diskontní sazby. Obdobně se účetní hodnota leasingových závazků upravuje v případě, že se aktualizuje variabilní prvek budoucích leasingových plateb závislý na sazbě nebo indexu, s výjimkou toho, že diskontní sazba v takovém případě zůstává nezměněna. V obou případech se provede ekvivalentní úprava účetní hodnoty aktiva spočívajícího v právu k užívání, přičemž aktualizovaná účetní hodnota se odepisuje po zbývajících (aktualizovanou) dobu leasingu. Pokud je účetní hodnota aktiva spočívajícího v právu k užívání upravena na nulu, je každé další snížení vykázáno v hospodářském výsledku.

Závazky z leasingu se oceňují současnou hodnotou smluvních plateb splatných pronajímateli po dobu trvání leasingu, přičemž diskontní sazba se stanoví na základě implicitní úrokové sazby leasingu, ledaže taková sazba není snadno určitelná, což bývá obvyklý případ, a pak se tedy použije přírůstková výpůjční sazba skupiny na počátku leasingu. Variabilní leasingové splátky jsou zahrnuty do ocenění leasingového závazku pouze tehdy, pokud jsou závislé na indexu nebo sazbě. V takových případech se při prvotním ocenění leasingového závazku předpokládá, že proměnlivá složka zůstane po celou dobu leasingu stejná. Ostatní variabilní leasingové platby se účtují do nákladů v období, ke kterému se vztahují.

Při prvotním zaúčtování zahrnuje účetní hodnota leasingového závazku také:

- očekávané částky splatné v rámci záruky na zbytkovou hodnotu,
- realizační cenu jakékoli kupní opce poskytnuté ve prospěch skupiny, pokud ji lze s přiměřenou jistotou ocenit,
- případné sankce splatné za ukončení leasingu, pokud byla doba trvání leasingu odhadnuta s ohledem na možnost uplatnění práva na ukončení.

Po prvotním ocenění se závazky z leasingu zvyšují v důsledku úroků účtovaných stálou sazbou z nesplaceného zůstatku a snižují se o provedené leasingové platby. Jelikož je však Letiště Brno pronajato s nulovými úrokovými náklady, je leasingový závazek ovlivněn pouze výší nájemného, nikoliv úrokovým nákladem.

IFRS 16 stanoví některá volitelná praktická zjednodušení, včetně těch, která se týkají prvotního přijetí standardu. Při aplikaci IFRS 16 na leasingy dříve klasifikované jako operativní leasing podle IAS 17 skupina použila následující praktická zjednodušení:

- použití jednotné diskontní sazby na portfolio leasingů s přiměřeně podobnými vlastnostmi,
- vyloučení počátečních přímých nákladů z ocenění aktiv spočívajících v právu k užívání k datu prvotní aplikace u leasingů, u kterých bylo aktivum z práva k užívání stanoveno, jako by se IFRS 16 používal od data počátku,
- spoléhání se na předchozí posouzení, zda jsou leasingy nevýhodné, na rozdíl od přípravy posouzení snížení hodnoty podle IAS 36 k datu první aplikace,
- uplatnění výjimky nevykazování aktiva a závazků z práva k užívání u leasingů, u nichž k datu první aplikace zbývá méně než 12 měsíců do konce doby trvání leasingu.

Skupina tam, kde vystupuje jako nájemce, dříve klasifikovala leasingy jako operativní nebo finanční na základě posouzení, zda leasing převádí v podstatě všechna rizika a užítky plynoucí z vlastnictví. Podle IFRS 16 skupina u většiny leasingů vykazuje aktiva spočívající v právu k užívání a závazky z leasingu. Skupina se však rozhodla nevykazovat aktiva z práva k užívání a závazky z leasingu u některých leasingů aktiv s nízkou hodnotou na základě hodnoty podkladového aktiva v době, kdy je nové, nebo u krátkodobých leasingů s dobou trvání 12 měsíců nebo kratší.

7.5.2. Jako pronajímatel

Tam, kde skupina vystupuje jako pronajímatel, určí na počátku leasingu, zda se jedná o finanční, nebo o operativní leasing. Dosud byly všechny existující leasingy klasifikovány jako operativní. Na počátku nebo při změně smlouvy, která obsahuje leasingovou složku, skupina přiřadí protihodnotu ve smlouvě každé leasingové složce na základě jejich relativních samostatných cen.

Při klasifikaci každého leasingu skupina celkově posuzuje, zda leasing převádí v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím podkladového aktiva. Pokud tomu tak je, pak se jedná o finanční leasing; v opačném

případě se jedná o leasing operativní. V rámci tohoto posouzení skupina zvažuje určité ukazatele, například zda je leasing sjednán na převážnou část ekonomické životnosti aktiva.

Skupina vykazuje leasingové platby přijaté v rámci operativního leasingu jako výnos rovnoměrně po dobu trvání leasingu jako součást výnosů z pronájmu v položce „Pronájem průmyslových nemovitostí“. Nemovitosti pronajaté na základě operativního leasingu jsou klasifikovány jako investice do nemovitostí a jsou oceňovány reálnou hodnotou (bod 7.3).

7.6. Nehmotná aktiva

Nehmotná aktiva se pořízují nákupem. Při prvotním ocenění se oceňují v pořizovacích nákladech a následně se vykazují v pořizovacích nákladech po odečtení opravek a kumulovaných ztrát ze snížení hodnoty.

Nehmotná aktiva s omezenou dobou životnosti se odepisují po dobu životnosti a posuzuje se, zda nedošlo ke snížení hodnoty, kdykoli existují náznaky, že by k němu mohlo dojít. Doba odpisování a metoda odpisování nehmotného aktiva s omezenou dobou použitelnosti se prověřují vždy alespoň na konci každého účetního období. Náklady na odpisy nehmotných aktiv s omezenou dobou životnosti se vykazují ve výkazu zisku a ztráty v samostatné kategorii nákladů.

Položky nehmotných aktiv, jejichž pořizovací cena nepřesahuje 60 tis. Kč, se účtují přímo do nákladů.

Nehmotná aktiva s omezenou dobou životnosti se odepisují rovnoměrně po dobu jejich odhadované životnosti takto:

Majetek	Doba použitelnosti
Počítačový software	3 roky

Goodwill

Goodwill představuje kladný rozdíl mezi pořizovací cenou podnikové kombinace a podílem skupiny na reálné hodnotě nabývaných identifikovatelných aktiv a převzatých závazků a podmíněných závazků.

Pořizovací cena zahrnuje reálnou hodnotu poskytnutých aktiv, převzatých závazků a vydaných kapitálových nástrojů, plus částku případných nekontrolních podílů v nabývaném podniku, plus – pokud je podniková kombinace realizována postupně – reálnou hodnotu existujícího podílu na vlastním kapitálu nabývaného podniku. Podmíněná protihodnota je zahrnuta do pořizovací ceny v reálné hodnotě k datu akvizice a v případě podmíněné protihodnoty klasifikované jako finanční závazek je následně přeceněna v hospodářském výsledku. U podnikových kombinací dokončených 1. ledna 2010 nebo později jsou přímé náklady na akvizici vykázány okamžitě jako náklad.

Goodwill se kapitalizuje jako nehmotné aktivum a případné snížení účetní hodnoty je účtováno do konsolidovaného výkazu o úplném výsledku. Pokud reálná hodnota identifikovatelných aktiv, závazků a podmíněných závazků převyšuje reálnou hodnotu zaplacené protihodnoty, je přebytek v plné výši zaúčtován do konsolidovaného výkazu o úplném výsledku k datu akvizice.

7.7. Finanční aktiva a smluvní aktiva

Při prvotním zaúčtování se finanční aktivum klasifikuje jako oceněné diskontovanou hodnotou nebo reálnou hodnotou do zisku a ztráty. Finanční aktiva nejsou po svém prvotním zaúčtování reklasifikována, pokud skupina nezmění svůj obchodní model pro správu finančních aktiv; v takovém případě jsou všechna dotčená finanční aktiva reklasifikována k prvnímu dni prvního účetního období následujícího po změně obchodního modelu.

Finanční aktivum se oceňuje diskontovanou hodnotou, pokud splňuje obě následující podmínky a není oceněno reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty:

- je vedeno v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet aktiva za účelem inkasa smluvních peněžních toků, a
- jeho smluvní podmínky vedou ve stanovených termínech k peněžním tokům, které jsou výhradně splátkami jistiny a úroků z nesplacené jistiny.

Všechna finanční aktiva, která nejsou klasifikována jako oceňovaná diskontovanou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, jak je popsáno výše, jsou oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Uvedené zahrnuje všechna derivátová finanční aktiva. Při prvotním zaúčtování může skupina neodvolatelně určit, že finanční aktivum, které jinak splňuje požadavky na ocenění diskontovanou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, bude oceněno reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, pokud se tím odstraní nebo významně sníží účetní nesoulad, který by jinak vznikl.

Skupina následně oceňuje finanční aktiva takto:

- Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty: Tato aktiva jsou následně oceněna reálnou hodnotou. Čisté zisky a ztráty, včetně případných úrokových výnosů nebo dividend, jsou zahrnuty do hospodářského výsledku.
- Finanční aktiva oceňovaná diskontovanou hodnotou: Tato aktiva se následně oceňují diskontovanou hodnotou s použitím metody efektivní úrokové sazby. Diskontovaná hodnota se snižuje o ztráty ze snížení hodnoty. Úrokové výnosy, kurzové zisky a ztráty a snížení hodnoty se vykazují do zisku nebo ztráty. Případný zisk nebo ztráta při odúčtování se vykazují do zisku nebo ztráty.

Skupina odúčtuje finanční aktivum, když uplyne doba platnosti smluvních práv na peněžní toky z finančního aktiva nebo když převede práva na obdržení smluvních peněžních toků v transakci, při níž jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva, nebo když skupina nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím a neponechá si nad finančním aktivem kontrolu.

Investice oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty

Dlouhodobý finanční majetek tvoří podíly ve společnostech menší než 20 % a podílové listy. Podíly a cenné papíry jsou povinně klasifikovány a oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Finanční aktiva se prvotně vykazují v reálné hodnotě zvýšené o transakční náklady, s výjimkou pohledávek z obchodního styku, které nemají významnou finanční složku a které se oceňují transakční cenou.

Společnost Accolade Holding, a.s., vlastní podílové listy vydané společností Accolade Fund SICAV, které jsou oceňovány reálnou hodnotou a čtvrtletně přeceňovány. Účetní hodnota každého certifikátu se rovná jeho reálné hodnotě.

Finanční aktiva oceňovaná diskontovanou hodnotou

Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky

Pohledávky z obchodního styku se vykazují v původní fakturované výši včetně daně z přidané hodnoty a ostatních daní z prodeje a snížené o opravné položky k pochybným pohledávkám. Účetní hodnota pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek oceněných diskontovanou hodnotou se blíží reálné hodnotě. Ke 31. prosinci 2023, resp. ke 31. prosinci 2022, nejsou žádné pohledávky po splatnosti ani pohledávky, které ztratily hodnotu.

Pohledávky z obchodního styku neobsahují významnou složku financování, protože jsou splatné do 30 dnů od data vystavení faktury. Ocenění pochybných pohledávek snižují opravné položky představující náklady na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují hotovost v pokladně a zůstatky bankovních vkladů. Z důvodu krátkodobé splatnosti těchto nástrojů se účetní hodnota přibližně rovná reálné hodnotě.

Zůstatky na bankovních účtech (peníze v bance) představují běžné účty s vklady na požádání, proto jsou očekávané ztráty za 12 měsíců a za dobu trvání stejné. Kromě toho je veškerá hotovost držena ve vysoce bonitních bankách (tj. s vysokým úvěrovým ratingem), proto se neočekávají žádné významné úvěrové ztráty.

Pro účely konsolidovaného přehledu o peněžních tocích se peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty skládají z hotovosti a krátkodobých vkladů, jak je definováno výše.

Smluvní aktiva

Smluvní aktiva (výnosy příštích období) představují nedokončenou výrobu, která se vztahuje k nákladům na dodatečné stavební práce a specifické stavební úpravy prostor (tzv. fit out) podle požadavků nájemce. Smluvní aktiva se vykazují v pořizovací ceně, nebo v čisté realizovatelné hodnotě (což je odhadovaná prodejní cena v obvyklém obchodním styku snížená o odhadované náklady na dokončení a odhadované náklady nezbytné k realizaci prodeje), je-li nižší. Pokud je čistá realizovatelná hodnota nižší než pořizovací cena, sníží se hodnota smluvního aktiva a ztráta ze snížení hodnoty se vykáže do hospodářského výsledku. Pořizovací náklady smluvních aktiv zahrnují kupní cenu a související náklady na pořízení (doprava, clo a pojištění). V účetní závěrce nejsou žádná smluvní aktiva.

Model ECL pro snížení hodnoty

Skupina pro pohledávky z obchodního styku a smluvní aktiva používá zjednodušený přístup k oceňování očekávaných úvěrových ztrát podle IFRS 9 s použitím opravné položky ve výši očekávané úvěrové ztráty (ECL) za dobu trvání. Za účelem hromadného ocenění očekávaných úvěrových ztrát jsou pohledávky z obchodního styku a smluvní aktiva seskupeny na základě podobného úvěrového rizika a věkové struktury. Smluvní aktiva mají podobné rizikové charakteristiky jako pohledávky z obchodního styku vzniklé z podobných typů smluv. Skupina pro výpočet ECL podle zjednodušeného přístupu používá jako praktickou pomůcku matici opravných položek. Tato matice vychází z dosavadní pozorované míry ztrát skupiny a je upravena o výhledové informace. Ke každému rozvahovému dni se dosavadní pozorované míry ztrát aktualizují a analyzuje se vývoj výhledových informací. Při stanovování ECL za dobu trvání obchodních pohledávek bez významné finanční složky není třeba brát v úvahu časovou hodnotu peněz, protože je nevýznamná. ECL proto není třeba diskontovat.

Skupina identifikuje nejdůležitější faktory ovlivňující úvěrové riziko každé skupiny pohledávek. Ve druhém kroku stanoví dosavadní míru ztrát pro každou skupinu s podobnými charakteristikami úvěrového rizika. Tato míra vychází z posledních tří po sobě jdoucích účetních období. V dalším kroku pak skupina stanoví očekávanou míru ztráty pro každou skupinu pohledávek, kterou dále člení do podskupin podle počtu dnů po splatnosti (např. míra ztráty pro pohledávky do splatnosti, míra ztráty pro pohledávky 1–30 dnů po splatnosti, míra ztráty pro pohledávky 31–60 dnů po splatnosti atd.). Při stanovení očekávané míry ztrát skupina bere ohled na to, zda historické míry ztrát vznikly za ekonomických podmínek, které odpovídají očekávaným podmínkám během doby expozice daného portfolia pohledávek k rozvahovému dni.

V posledním kroku skupina na základě aktuální hrubé výše pohledávek vynásobené očekávanou mírou ztrát vypočítá výši opravných položek.

7.8. Zálohy a ostatní krátkodobá aktiva

Skupina eviduje náklady příštích období, výnosy příštích období a dohadné položky, aby zajistila správné časové rozlišení výnosů a příjmů. Náklady vztahující se k budoucím účetním obdobím jsou časově rozlišeny jako náklady příštích období, resp. zálohy. Ostatní krátkodobá aktiva tvoří aktiva, která jsou buď vůči skupině splatná do 12 měsíců, nebo budou pravděpodobně spotřebována do 12 měsíců.

7.9. Derivátové finanční nástroje

Skupina k zajištění proti potenciálním rizikům používá deriváty. Deriváty se prvotně oceňují reálnou hodnotou ke dni uzavření smlouvy o derivátu a následně se přeceňují na reálnou hodnotu. Výsledný zisk nebo ztráta se vykazují podle toho, zda je derivát určen jako zajišťovací nástroj, nebo jako nástroj k obchodování. Jako zajišťovací nástroje označuje skupina pouze ty, které splňují požadavky zajišťovacího účetnictví.

Deriváty se vykazují jako aktiva, pokud je jejich reálná hodnota kladná, nebo jako pasiva, pokud je jejich reálná hodnota záporná. Zisk nebo ztráta z přecenění na reálnou hodnotu se vykazují okamžitě ve výsledku hospodaření, s výjimkou případů, kdy deriváty splňují podmínky pro zajištění čisté investice do zahraniční jednotky.

7.10. Zásoby

Zásoby představují nedokončenou výrobu, která se vztahuje k nákladům na počáteční fázi developmentu nemovitostí do doby vzniku samostatné právnické osoby pro daný developerský projekt. Zahrnují také zboží související s běžným provozem letiště, jako jsou zásoby pro letadla, náhradní díly atd.

Zásoby se oceňují pořizovací cenou (tj. nákupní cenou zvýšenou o související přímé náklady).

7.11. Snížení hodnoty ostatních nefinančních aktiv

Účetní hodnoty aktiv skupiny, s výjimkou investic do nemovitostí, investic do nemovitostí ve výstavbě a odložených daňových pohledávek, se prověřují ke každému rozvahovému dni tak, aby se zjistilo, zda existují náznaky snížení hodnoty. Pokud takový náznak existuje, odhadne se zpětně získatelná hodnota aktiva. U goodwillu se zpětně získatelná částka odhaduje vždy k rozvahovému dni.

Ztráta ze snížení hodnoty se vykáže vždy, když účetní hodnota aktiva nebo peněžotvorné jednotky převyšuje jeho zpětně získatelnou částku. Zpětně získatelná hodnota aktiva nebo peněžotvorné jednotky se rovná buď užitné hodnotě, nebo reálné hodnotě snížené o náklady na prodej, je-li vyšší. Ztráty ze snížení hodnoty se vykazují ve výsledku hospodaření. Zrušení ztráty ze snížení hodnoty pozemků, budov a zařízení oceněných reálnou hodnotou se vykáže do hospodářského výsledku tak, že eliminuje ztrátu ze snížení hodnoty téhož aktiva, která byla vykázána v hospodářském výsledku v minulých obdobích.

Ztráta ze snížení hodnoty vykázaná v souvislosti s peněžotvornou jednotkou se alokuje tak, aby se nejprve snížila účetní hodnota goodwillu přiřazeného k peněžotvorné jednotce (skupině jednotek), a poté se poměrně sníží účetní hodnota ostatních aktiv jednotky (skupiny jednotek).

7.12. Krátkodobé a dlouhodobé vklady a podobné nástroje

Skupina považuje všechny vysoce likvidní investice s původní dobou splatnosti delší než tři měsíce a splatností kratší než jeden rok za krátkodobé vklady. Vklady se splatností delší než 12 měsíců od rozvahového dne jsou považovány za dlouhodobé.

7.13. Státní dotace

O státních dotacích se účtuje v případě, že existuje přiměřená jistota, že dotace bude získána a že budou splněny všechny související podmínky. Pokud se dotace vztahuje k nákladům, vykazuje se systematicky jako odpočet od konkrétních nákladů po dobu, po níž jsou vynakládány související náklady, které mají být dotací kompenzovány. Pokud se dotace vztahuje k aktivu, je vykázána jako snížení hodnoty tohoto aktiva v období, kdy existuje přiměřená jistota, že dotace bude poskytnuta.

7.14. Rezervy

Rezerva se vykáže, má-li skupina současný (smluvní nebo mimosmluvní) závazek, který je důsledkem minulé události, přičemž je pravděpodobné, že k vypořádání závazku bude nutný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, a lze-li výši závazku spolehlivě odhadnout. Náklady související s rezervou se vykazují ve výkazu zisků a ztrát.

Pokud je vliv časové hodnoty peněz významný, rezervy se diskontují pomocí běžné sazby před zdaněním, která případně odráží rizika související konkrétně s daným závazkem. Při diskontování se zvýšení rezervy v důsledku plynutí času vykazuje jako finanční náklad.

7.15. Zaměstnanecké požitky

Závazky z důchodových požitků

Skupina platí odvody na veřejné zdravotní pojištění, nemocenské pojištění, důchodové pojištění a státní politiku zaměstnanosti v zákonné výši platné v daném období na základě výše hrubých mezd. Kromě těchto odvodů nemá skupina žádné další platební povinnosti. Náklady na tyto odvody jsou účtovány do výsledku hospodaření ve stejném období jako související mzdové náklady.

Rezerva na nevyčerpanou dovolenou a prémie

Rezerva na nevyčerpanou dovolenou se tvoří na základě analýzy nevyčerpané dovolené v běžném účetním období a průměrných mezd včetně nákladů na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění příslušných zaměstnanců. Obdobně se časově rozlišují i poskytnuté výkonnostní bonusy.

7.16. Finanční závazky v diskontované hodnotě

Finanční závazky jsou při prvotním zachycení klasifikovány jako finanční závazky oceněné diskontovanou hodnotou. Následně se oceňují diskontovanou hodnotou s použitím metody efektivní úrokové sazby. Úrokové náklady a kurzové zisky a ztráty se vykazují do zisku nebo ztráty.

Případný zisk nebo ztráta při odúčtování se rovněž vykazují do zisku nebo ztráty.

Skupina odúčtovává finanční závazek, když je smluvní závazek splněn, zrušen nebo skončí jeho platnost. Skupina rovněž odúčtuje finanční závazek, pokud jsou jeho podmínky upraveny a peněžní toky z upraveného závazku jsou podstatně odlišné; v takovém případě je nový finanční závazek založený na upravených podmínkách vykázán v reálné hodnotě.

Při odúčtování finančního závazku se rozdíl mezi vypořádanou účetní hodnotou a zaplaceným protiplněním vykáže do hospodářského výsledku.

Finanční závazky skupiny zahrnují závazky z obchodního styku a jiné závazky, úvěry a půjčky.

Úvěry a půjčky

Po prvotním zaúčtování jsou úročené úvěry a půjčky následně oceňovány diskontovanou hodnotou s použitím metody efektivní úrokové míry („EIR“). Zisky a ztráty při odúčtování závazků a v rámci amortizace EIR se vykazují do hospodářského výsledku.

Amortizovaná pořizovací cena se vypočítá s ohledem na případné diskonty či prémie při akvizici a poplatky nebo náklady, které jsou nedílnou součástí EIR. Amortizace EIR je vyčíslena ve výkazu zisků a ztrát jako finanční náklad.

Závazky z obchodního styku a jiné závazky

Závazky z obchodního styku se vykazují ve jmenovité hodnotě, která se považuje za prakticky shodnou s reálnou hodnotou, a dále jsou členěny do dvou skupin: krátkodobé a dlouhodobé.

7.17. Vlastní kapitál

Základní kapitál

Základní kapitál představuje výši kapitálu zapsanou v Obchodním rejstříku a je klasifikován jako vlastní kapitál. Externí náklady přímo přiřaditelné k emisi základního kapitálu, s výjimkou případů podnikových kombinací, se vykazují ve vlastním kapitálu jako odpočet od výnosů po odečtení daně.

Rezervy

Konsolidované rezervy zahrnují ostatní kapitálové fondy, které představují příspěvky mimo základní kapitál a jsou vytvářeny na základě rozhodnutí představenstva z konsolidovaných činností.

Nerozdělený zisk

Konsolidovaný nerozdělený zisk je tvořen kumulací zisků a ztrát z konsolidovaných činností a rozděluje se formou dividend na základě rozhodnutí představenstva.

7.18. Vypořádání právních sporů a další nepředvídatelné události

Stanovení výše rezerv na vypořádání právních sporů vyžaduje, aby vedení odhadlo předpokládané budoucí právní náklady a náklady na vypořádání právních sporů, které skupina očekává, a to buď v případě, že byla proti skupině podána žaloba z titulu porušení patentu, nebo v případě, že skupina může být povinna odškodnit majitele licence. Vedení posuzuje rozsah případného porušení práv na základě právního poradenství a písemných stanovisek vypracovaných externími poradci a poté odhaduje výši požadovaných rezerv.

7.19. Klasifikace aktiv a závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé

Skupina vykazuje aktiva a závazky ve výkazu o finanční pozici na základě klasifikace krátkodobý nebo dlouhodobý.

Aktivum je krátkodobé, pokud:

- se očekává, že bude realizováno nebo určeno k prodeji či spotřebě v běžném provozním cyklu,
- je drženo především za účelem obchodování,
- se očekává, že bude realizováno do 12 měsíců od sledovaného období,
- jde o peněžní prostředky nebo peněžní ekvivalenty, pokud není omezena jejich směna nebo jejich použití k úhradě závazku po dobu nejméně 12 měsíců po skončení účetního období.

Všechna ostatní aktiva jsou klasifikována jako dlouhodobá.

Závazek je krátkodobý, pokud:

- se očekává, že bude vypořádán v běžném provozním cyklu,
- je držen především za účelem obchodování,
- má být vypořádán do 12 měsíců po skončení sledovaného období,
- neexistuje bezpodmínečné právo odložit vypořádání závazku nejméně o 12 měsíců po skončení účetního období.

Skupina dělí finanční závazky na krátkodobé a dlouhodobé podle jejich splatnosti. Odložené daňové pohledávky a závazky se klasifikují jako dlouhodobé pohledávky a závazky.

7.20. Výnosy

Skupina při uplatňování zásad vykazování výnosů činí významné odhady. Jak je podrobněji popsáno v níže uvedených zásadách vykazování výnosů, je nutné činit odhady zejména v souvislosti s použitím účetní metody míry rozpracovanosti, která vyžaduje, aby bylo možné s přiměřenou jistotou předvídat rozpracovanost probíhajících zakázek. Použití metody míry rozpracovanosti je samo o sobě založeno na předpokladu, že na počátku licenčních smluv existuje nevýznamné riziko, že zákazník dílo nepřevzme. Skupina také na základě předchozích zkušeností posuzuje, do jaké míry budoucí výnosy vázané na dosažení milníků představují pro skupinu pravděpodobný budoucí ekonomický užitek. Kromě toho se při alokaci výnosů na různé komponenty smluvních ujednání zahrnujících několik komponent předpokládá, že reálnou hodnotu každého prvku lze spolehlivě odhadnout. Hodnoty vykázané v účetní závěrce ovlivňuje složitost odhadování a otázky související s předpoklady, riziky a nejistotami spojenými s uplatňováním zásad vykazování výnosů. Pokud by byly použity jiné předpoklady, mohly by být v účetní závěrce vykázány jiné částky.

Obvyklá splatnost plateb je stanovena v rozmezí 7 až 30 dnů. Smlouvy s jinými subjekty obecně nemají významnou finanční složku ani proměnlivou výši protiplnění. Ve smlouvách nebývají zvláštní podmínky a ani žádné zvláštní záruky nebo jiné závazky související s výnosy od zákazníků.

Skupina neeviduje žádný neuspokojený závazek k plnění.

Stanovení hodnoty transakce a přiřazení ceny k závazku k plnění

Skupina vždy posuzuje, zda je pravděpodobné, že jí poplynou ekonomické užítky (obvykle peněžní prostředky), a zda by tedy tyto výnosy měly být na počátku zahrnuty do protihodnoty podle příslušného ujednání (tj. do stanovení smluvní ceny).

Zohledňuje zejména:

- zda existuje dostatečná jistota, že faktura bude vystavena v očekávaném termínu, zejména pokud je fakturační milník nějak závislý na činnosti zákazníka,
- zda má dostatečné důkazy o tom, že se zákazník domnívá, že smluvní závazky skupiny byly nebo budou splněny,
- zda existuje dostatečná jistota, že skutečně vzniknou pouze očekávané náklady, než zákazník přistoupí na to, že může být vystavena budoucí faktura, a
- do jaké míry tyto závěry podporují dosavadní zkušenosti s podobnými skupinami výrobků a podobnými zákazníky.

Pokud se skupina domnívá, že neexistuje dostatečný důkaz o tom, že je pravděpodobné, že jí poplynou ekonomické užítky spojené s těmito budoucími milníky, jsou tyto výnosy s ohledem na uvedená kritéria považovány za omezenou proměnnou a jako takové jsou vyloučeny z celkové ceny zakázky, dokud neexistuje

dostatečný důkaz o tom, že je pravděpodobné, že skupině poplynou ekonomické užítky spojené s transakcí. Skupina nediskontuje budoucí fakturační milníky, protože by to vzhledem k současnému obchodnímu modelu, kdy se zákazníkům vystavují faktury s krátkou lhůtou splatnosti buď předem, nebo ihned po dokončení projektu/dodávky, nemělo významný dopad.

Pokud smluvní ujednání obsahují několik komponent (tj. závazků k plnění), je celá smluvní cena z těchto ujednání přiřazena k jednotlivým závazkům k plnění na základě samostatných prodejních cen.

Skupina využila následujících praktických výjimek:

- možnosti neúčtovat o významných složkách financování, pokud je časový rozdíl mezi přijetím protiplnění a převodem kontroly nad zbožím (nebo službami) na zákazníka jeden rok nebo méně, a
- účtovat do nákladů přírůstkové náklady na získání smlouvy, pokud by jinak vykázaná doba odpisování aktiva byla jeden rok nebo kratší.

U všech typů výnosů platí, že pokud částka vykázaných výnosů převyšuje částky fakturované zákazníkům, vykáže se rozdíl jako smluvní aktivum v rámci pohledávek z obchodního styku. Fakturace převyšující vykázané výnosy se vykazuje jako smluvní závazek.

7.20.1. Výnosy související s budovanými a projektovanými nemovitostmi

Výnosy z prodeje nemovitostí

Výnosy z prodeje nemovitostí se vykazují v okamžiku, kdy na kupujícího přejde kontrola na nimi, a to ve výši očekávaného nároku skupiny, pokud je pravděpodobné, že dojde k úhradě protihodnoty, související náklady lze spolehlivě odhadnout a skupina se dále nijak nepodílí na řízení nákladů a částku výnosů lze spolehlivě ocenit, tj. k datu, kdy dojde k převodu kontroly na jednotlivé ready-made společnosti včetně převodu vlastnického práva. Výnosy se oceňují po odečtení rabatů a obchodních slev. Výnosy z těchto prodejů se případně odkládají až do doby, kdy je nemovitost dokončena a je připravena k prodeji, včetně potřebných úředních povolení.

Výnosy z developerské činnosti

Výnosy z klientských úprav pronajatých prostor, tzv. fit-outů, se vykazují ve výkazu o úplném výsledku. Výnosy z developerské činnosti zahrnují počáteční částku dohodnutou ve smlouvě, plus veškeré změny oproti sjednanému dílu, nároky a pobídkové platby ve výši pravděpodobných výnosů, lze-li je spolehlivě ocenit. Vykazují se rovnoměrně za dobu trvání příslušné nájemní smlouvy.

Výnosy z nájemného a z poplatků za služby

Výnosy z nájemného se vykazují jako výnosy ve výkazu o úplném výsledku, a to rovnoměrně po dobu trvání nájmu. Poskytnuté nájemní pobídky se vykazují jako nedílná součást celkových výnosů z nájemného. Poplatky za služby jsou nedílnou, ale samostatně identifikovatelnou součástí nájemních smluv. Skupina určila, že poplatky za služby se liší od nájemného, a proto se účtují odděleně. Poplatek za služby je stanoven a sjednán na základě tržních cen relevantních pro příslušný region. Výnosy z poplatků za služby se vykazují rovnoměrně po dobu poskytování služby, protože zákazník současně přijímá a spotřebovává užítky z poskytované služby. Poplatky za služby a správu jsou zahrnuty do čistých výnosů z pronájmu bez souvisejících nákladů. Skupina se rozhodla si do doby předání nájemcům ponechat kontrolu nad službami, a proto v těchto smlouvách vystupuje spíše jako odběratel.

7.20.2. Výnosy související s provozem letiště

Letištní poplatky

Skupina poskytuje služby související s užíváním civilního mezinárodního letiště Brno-Tuřany (LKT/BRQ) především provozovatelům letadel a účtuje jim za to dvě hlavní kategorie letištních poplatků:

- poplatky za použití letiště cestujícími – skupina vybírá od provozovatelů letadel za každého odlétávajícího cestujícího poplatek za využívání zdrojů a infrastruktury letiště. Výnosy z poplatků za použití letiště cestujícími se vykazují v okamžiku odletu,
- poplatky za použití letiště letadly (přistávací a parkovací poplatky) – skupina účtuje provozovatelům letadel poplatky za každé letadlo, které přistane (nebo provede výcvikovou letovou aktivitu podléhající platbě) na letišti BRQ. Výše poplatku závisí na certifikované maximální vzletové hmotnosti letadla (MTOW) a době mezi přiletem a následným odletem (parkovací poplatek). Výnosy z poplatku za přistání jsou vykázané v okamžiku odletu (nebo po ukončení výcvikového letu).

Handlingové poplatky

Skupina provozovatelům letadel poskytuje služby pozemního odbavení, mimo jiné odbavení cestujících, odbavení zavazadel, úklid interiéru letadel, odbavení letadel, odmrazování letadel, zajištění služeb třetích stran atd. Smlouvy se zákazníky jsou většinou uzavírány na dobu určitou s dobou spolupráce od 1 do 3 let. Ceny jsou smluvní nebo jsou stanoveny pevným ceníkem. Celkové výnosy závisí na typu letounu, počtu letů a rozsahu poskytovaných služeb nebo jiných požadavků na služby.

Výnosy z letištních poplatků se vykazují v okamžiku poskytnutí služby.

Výnosy ze smluv se zákazníky

Ceník letištních poplatků vychází z příslušných ustanovení obecně závazných právních předpisů České republiky, zejména zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti.

Celková výše poplatků za celý let se může lišit podle poskytnutých pobídek. Incentivní program motivuje dopravce k rozvoji leteckých spojení na letiště BRQ a z něj a přispívá k efektivnímu využití letištní infrastruktury a kapacity letiště. Účast dopravců na incentivním programu musí skupina schválit; kritéria jsou objektivní a platí stejně pro všechny dopravce. Stanovení ceníku letiště včetně incentivního programu je transparentní. Nejvýznamnějšími pobídkami jsou:

- objemový incentivní program – pobídky jsou poskytovány za dosažený objem a meziroční nárůst počtu cestujících. Pobídka je leteckým dopravcům poskytována prostřednictvím slevy z letištních poplatků poskytované zpětně,
- traťový incentivní program – pobídky jsou poskytovány leteckým dopravcům, kteří rozšířili své aktivity o nové destinace, zvýšili kapacitu míst nebo nahradili stávající provoz. Pobídka je poskytována formou slevy z letištních poplatků.

Kromě těchto pobídek skupina podporuje zvýšení kapacity nebo rozšíření provozu v mimosezonních destinacích. Letištní poplatky jsou vybírány v hotovosti/kartou (většinou od provozovatelů letů „General Aviation“) nebo jsou fakturovány v měsíčních intervalech, zpravidla se 14denní splatností. Na základě určení rizikovitosti jednotlivých provozovatelů skupina požaduje jistotu formou zálohy nebo kauce.

Prodej zboží – letiště

Část výnosů skupiny pochází z prodeje zboží, přičemž výnosy se vykazují v okamžiku, kdy kontrola nad zbožím přejde na zákazníka.

7.21. Daně

Splatná daň z příjmu

Splatné pohledávky a závazky z daně z příjmů za účetní období se vykazují ve výši, v níž se očekává, že bude finančním úřadem vrácena nebo mu bude zaplacená. Pro výpočet částky se používají daňové sazby a daňové zákony, které byly uzákoněny nebo v podstatě uzákoněny k datu účetní závěrky v zemích, kde skupina působí a vytváří zdanitelný příjem.

Splatná daň z příjmů vztahující se k položkám vykázaným přímo ve vlastním kapitálu se vykazuje ve vlastním kapitálu, nikoli ve výkazu zisku a ztráty. Vedení pravidelně vyhodnocuje pozice zaujaté v daňových příznacích tam, kde jsou platné daňové předpisy předmětem výkladu, a v případě potřeby vytváří rezervy.

Odložená daň

Odložené daňové pohledávky se vykazují u nevyužitých daňových ztrát ve výši, v jaké je pravděpodobné, že bude k dispozici zdanitelný zisk, proti němuž bude možné uplatnit ztrátu. Pro stanovení výše uznatelných odložených daňových pohledávek je nutný významný úsudek vedení na základě pravděpodobného načasování a výše budoucích zdanitelných zisků spolu s budoucími strategiemi daňového plánování.

Odložená daň se vypočítává pomocí závazkové metody z přechodných rozdílů mezi daňovou hodnotou aktiv a závazků a jejich účetní hodnotou pro účely účetního výkaznictví k datu účetní závěrky.

Odložené daňové závazky se vykazují u všech přechodných rozdílů kromě případů, kdy:

- odložený daňový závazek vznikne z prvotního zaúčtování goodwillu nebo aktiva či závazku v rámci

- transakce, která není podnikovou kombinací a v okamžiku transakce neovlivňuje účetní zisk ani zdanitelný zisk nebo ztrátu,
- jde o zdanitelné přechodné rozdíly související s investicemi do dceřiných a přidružených podniků, pokud lze zrušení přechodných rozdílů načasovat a je pravděpodobné, že přechodné rozdíly nebudou v dohledné budoucnosti zrušeny.

Odložené daňové pohledávky se vykazují u všech odčitatelných přechodných rozdílů, převodu nevyužitých daňových odpočtů a nevyužitých daňových ztrát, pokud je pravděpodobné, že bude k dispozici zdanitelný zisk, proti kterému se budou moci využít odčitatelné přechodné rozdíly, a že bude možné využít převod nevyužitých daňových odpočtů a nevyužitých daňových ztrát, kromě případů, kdy:

- odložená daňová pohledávka vztahující se k odčitatelnému přechodnému rozdílu vznikne z prvotního zaúčtování aktiva nebo závazku v transakci, která není podnikovou kombinací a v okamžiku transakce neovlivňuje ani účetní zisk, ani zdanitelný zisk nebo ztrátu.

Účetní hodnota odložených daňových pohledávek se posuzuje vždy ke každému rozvahovému dni a snižuje se, pokud již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk umožňující využít celou odloženou daňovou pohledávku nebo její část. Ke každému rozvahovému dni se znovu posuzují nevykázané odložené daňové pohledávky, přičemž se vykážou v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že budoucí zdanitelný zisk umožní realizaci odložené daňové pohledávky.

Odložené daňové pohledávky a závazky se oceňují daňovými sazbami, které budou platit v roce, kdy bude realizována příslušná pohledávka nebo vypořádán příslušný závazek, a to na základě daňových sazeb (a daňových předpisů), které byly uzákoněny nebo v podstatě uzákoněny k datu vykázaní.

Odložená daň vztahující se k položkám vykázaným mimo výsledek hospodaření se vykazuje mimo výsledek hospodaření. Položky odložené daně se vykazují v souvislosti s příslušnou transakcí buď v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu. Odložené daňové pohledávky a odložené daňové závazky se vzájemně započítávají, pokud existuje právně vymahatelné právo na započtení splatných daňových pohledávek proti splatným daňovým závazkům a pokud se odložené daně vztahují ke stejnému plátcovi daně a stejnému daňovému úřadu.

7.22. Transakce v cizích měnách

Funkční měna a měna vykazování

Funkční měnou každé jednotky společnosti je měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém tato účetní jednotka působí. Účetní závěrka je prezentována v českých korunách, které jsou měnou vykazování i funkční měnou skupiny.

Transakce a zůstatky

Transakce v cizích měnách byly přepočteny na funkční měnu jednotlivých jednotek společnosti podle denních směnných kurzů. Peněžní aktiva a závazky v cizích měnách byly přepočteny závěrečným kurzem k rozvahovému dni. Kurzové rozdíly byly zahrnuty do finančních výnosů a nákladů.

Koncernové společnosti

Výsledky a finanční pozice všech jednotek skupiny (žádná z nich nemá měnu hyperinflační ekonomiky), které nejsou v českých korunách, jsou přepočteny na české koruny následovně:

- aktiva a pasiva každé předkládané rozvahy jsou přepočtena závěrečným směnným kurzem k rozvahovému dni,
- výnosy a náklady v každém předkládaném výkazu zisků a ztrát jsou přepočteny denními směnnými kurzy v době realizace příslušných transakcí a
- všechny výsledné kurzové rozdíly jsou vykázané jako samostatná složka vlastního kapitálu a jsou vykázané v ostatním úplném výsledku prostřednictvím kumulativní úpravy přepočtu.

Při částečném vyřazení nebo prodeji zahraniční jednotky se kurzové rozdíly, které byly zahrnuty do ostatního úplného výsledku, vykážou ve výkazu zisků a ztrát jako součást zisku nebo ztráty z prodeje.

Goodwill a úpravy reálné hodnoty vzniklé při akvizici zahraniční jednotky se považují za aktiva a závazky zahraniční jednotky a přepočítávají se závěrečným směnným kurzem.

7.23. Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji

Aktiva a vyřazované skupiny aktiv klasifikované jako držené k prodeji se oceňují účetní hodnotou nebo reálnou hodnotou sníženou o náklady na prodej, pokud je nižší. Aktiva a skupiny aktiv jsou klasifikovány jako držené k prodeji, pokud jejich účetní hodnota bude spíše získána zpět prodejem než pokračujícím užíváním. Tato podmínka se považuje za splněnou pouze tehdy, pokud je prodej vysoce pravděpodobný a aktivum nebo skupina aktiv jsou v současném stavu k dispozici k okamžitému prodeji. Vedení společnosti musí podniknout kroky k prodeji aktiva nebo skupiny aktiv tak, aby byl prodej dokončen do jednoho roku od data klasifikace aktiv nebo skupiny aktiv jako držených k prodeji.

8. ÚDAJE Z VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁT

Výnosy

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Pronájem průmyslových nemovitostí	745 589	469 348
Provoz letiště	455 542	301 054
Výtěžek z prodeje majetku	1 826 974	2 369 817
Jiné	498 189	808 606
Celkem	3 526 294	3 948 825

Výnosy z pronájmu průmyslových nemovitostí zahrnují výnosy z nemovitostí klasifikovaných jako investice do nemovitostí nebo investice do nemovitostí ve výstavbě. Provoz letiště zahrnuje veškeré výnosy od společností provozujících Letiště Brno. Výtěžek z prodeje majetku se týká výnosů z prodaných nemovitostí prostřednictvím transakcí s majetkovými účastmi nebo přímo s nemovitostmi. Ostatní výnosy zahrnují zejména výnosy z postoupených pohledávek, poplatky za development a správu majetku inkasované servisními společnostmi a poplatky za správu a výkonnost investičního fondu.

Náklady na výnosy

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Pronájem průmyslových nemovitostí	-254 793	-161 453
Provoz letiště	-102 568	-136 079
Náklady spojené s prodejem majetku	-1 471 661	-2 650 151
Jiné	-284 566	-300 464
Celkem	-2 113 588	-3 248 147

Režijní a administrativní náklady

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Cestovní a reprezentační výdaje	-17 052	-16 505
Celkem	-17 052	-16 505

Ostatní výnosy/náklady

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Daně z nemovitostí a jiné daně	-18 014	-16 321
Dary	-4 093	-37 217
Prodaný materiál	-2 320	-2 089
Pořizovací cena prodaných ostatních dlouhodobých aktiv	-610	-549 504
Ostatní provozní náklady	-99 831	-169 708
Ostatní náklady celkem	-124 868	-774 839
Výnosy z prodaných ostatních dlouhodobých aktiv	859	845 625
Výnosy z prodaného materiálu	3 197	3 271
Ostatní provozní výnosy	30 913	106 101
Ostatní výnosy celkem	34 969	954 997
Ostatní výnosy/náklady	-89 899	180 158

Náklady na prodaná ostatní dlouhodobá aktiva zahrnují prodaná aktiva klasifikovaná podle IAS 16. Ostatní náklady zahrnují pojištění, poplatky a změny stavu rezerv. Ostatní výnosy zahrnují ostatní provozní poplatky investičních fondů a servisních společností.

Finanční výnosy

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Úrokové výnosy – půjčky od spřízněných stran	141 459	119 289
Úrokové výnosy – půjčky od třetích stran	29 168	16 639
Úrokové výnosy z termínovaných vkladů	1 740	1 663
Výnosy z derivátových operací	18 354	0
Kurzové zisky	790 738	334 755
Zisk z výhodné koupě	2 511	380 726
Ostatní finanční výnosy	3 234	44 111
Celkem	987 204	897 183

Finanční náklady

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Úrokové náklady – půjčky od spřízněných stran	-181 716	-103 936
Úrokové náklady – půjčky od třetích stran	-189 102	-117 385
Úrokové náklady z vydaných dluhopisů	-35 028	-13 935
Úrokové náklady z bankovních úvěrů	-304 516	-90 397
Poplatky spojené s financováním	-39 173	-15 174
Bankovní poplatky	-3 822	-4 704
Kurzové ztráty	-395 245	-357 521
Úrokové náklady z leasingových závazků	-4 002	-2 892
Ostatní finanční náklady	-35	-824
Celkem	-1 152 638	-706 767

9. DAŇ Z PŘÍJMU

Struktura daně z příjmů za rok končící 31. prosince je následující:

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Splatná daň z příjmu	74 564	114 379
Odložená daň	34 166	347
Celkem	108 730	114 726

Sesouhlasení efektivní daně z příjmů v zákonné výši a skutečných nákladů na daň z příjmů za období končící 31. prosince:

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Účetní zisk před zdaněním	958 083	1 644 103
Daň v zákonné sazbě 19 %	182 036	312 380
Vytvoření daňové ztráty	2 180	52 637
Trvalé rozdíly	360 514	50 035
Dočasné rozdíly	-289 388	94 982
Náklady na daň z příjmů	108 730	114 726
Efektivní daňová sazba	11,35 %	6,98 %

Odhady a předpoklady, včetně nejistoty ohledně daňových režimů u daně z příjmu

Skupina podléhá dani z příjmu v několika jurisdikcích a při stanovení rezervy na daň z příjmu musí uplatnit významný úsudek. V běžné podnikatelské činnosti dochází k transakcím a výpočtům, u nichž není jisté konečné zdanění. Skupina proto vykazuje daňové závazky na základě odhadů ohledně toho, zda budou splatné dodatečné daně a úroky.

Tyto daňové závazky se vykazují v případě, že navzdory přesvědčení skupiny, že pozice uplatněná v daňovém přiznání je obhajitelná, je pravděpodobné, že správce daně její stanovisko neakceptuje. V těchto případech skupina vykazuje daňovou povinnost buď na základě nejpravděpodobnější částky, nebo na základě očekávané hodnoty, která zvažuje vícero možných scénářů. Skupina je přesvědčena, že její rezervy na daňové závazky pro všechny roky podléhající daňové kontrole jsou přiměřené, a to na základě posouzení mnoha faktorů včetně minulých zkušeností a výkladů daňových předpisů.

K 31. prosinci 2023 ani k 31. prosinci 2022 neexistují žádné významné nejisté daňové pozice. Toto stanovisko se opírá o odhady a předpoklady a může odrážet řadu složitých úsudků o budoucích událostech. Pokud by se skutečná výše daně nakonec lišila od vykázaných částek, budou mít tyto rozdíly dopad na náklady na daň z příjmů v období, ve kterém k takovému zjištění dojde.

10. ODLOŽENÁ DAŇ

Skupina vyčíslila odložené daně k 31. prosinci následovně:

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2023		31. prosince 2022	
	Odložená daňová	Odložený daňový	Odložená daňová	Odložený daňový
Položky odložené daně	pohledávka	závazek	pohledávka	závazek
Rozdíl mezi čistou účetní hodnotou dlouhodobých aktiv pro účetní a daňové účely	200 948	-490 336	9 558	-167 919
Ostatní dočasné rozdíly:				
Rezervy	1 273		541	
Daňové ztráty	2 180		18 760	
Jiné	23 292	-25 813	163 481	-116 167
Celkem	227 693	-516 149	192 340	-284 086
Rezerva na oceňovací rozdíly				
Odložený daňový závazek, netto	-	-288 456	-	-91 746

Skupina může v rámci ČR převádět vzniklé daňové ztráty do dalších období až po dobu 1–5 let. Celková výše zbývajících daňových ztrát převedených z minulých let 2018 až 2023 činí 10 381 tis. Kč, přičemž k 31. prosinci 2023 nebyla v účetní závěrce zachycena žádná odložená daňová pohledávka. Daňová ztráta tak bude uplatněna až v okamžiku realizace, nebo až bude pravděpodobné, že neuplatněnou část daňových ztrát bude možné uplatnit proti dostupnému budoucímu zisku.

Skupina použila novou sazbu daně ve výši 21 %, která platí od 1. ledna 2024 pro všechny české účetní jednotky. Ke 31. prosinci 2022 činila česká daňová sazba použitá při výpočtu odložené daně 19 %.

11. ZÁSoby

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Suroviny a spotřební materiál	3 553	2 965
Nedokončená výroba	27 300	43 457
Zboží určené k dalšímu prodeji	3 712	1 666
Zásoby celkem	34 565	48 088

Suroviny a spotřební materiál zahrnují plyn, olej a další položky nízké hodnoty používané při provozu letiště. Nedokončenou výrobu tvoří nové rozpracované projekty, u kterých ještě nebylo rozhodnuto o zařazení do investice ve výstavbě. Zboží určené k dalšímu prodeji zahrnuje nealkoholické nápoje a občerstvení používané na letišti.

12. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Peníze v bance (vklady na požádání)	736 963	663 328
Pokladna	14 476	3 855
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	751 439	667 183

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem pro účely výkazu peněžních toků zahrnují celkovou částku peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů uvedenou v tabulce výše.

13. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍHO STYKU

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Pohledávky z obchodního styku	321 425	131 667
z toho: opr. pol. na snížení hodnoty pohledávek z obch. styku	-55 918	-4 815
Pohledávky z obchodního styku netto	265 507	126 852
Pohledávky za třetími stranami	339 121	166 283
Pohledávky za spřízněnými stranami	1 490 428	1 806 993
Zálohy	28 356	24 316
Ostatní pohledávky z obchodního styku	174 790	41 689
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky celkem	2 298 202	2 166 133
z toho: dlouhodobá část	-1 496 634	-1 973 276
Krátkodobá část pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	801 568	192 857

Pohledávky se oceňují reálnou hodnotou a následně se oceňují diskontovanou hodnotou (AC) sníženou o opravné položky na úvěrové ztráty. Účetní hodnota pohledávek se blíží jejich reálné hodnotě. Skupina pravidelně kontroluje, zda je potřeba vytvořit opravné položky k úvěrovým ztrátám, a to na základě faktorů, jako je dosavadní platební morálka, kvalita úvěru, věková struktura zůstatků pohledávek z obchodního styku, očekávané ztráty za dobu trvání a aktuální ekonomické podmínky, které mohou ovlivnit schopnost a ochotu nájemce platit.

Model ECL pro pohledávky z obchodního styku:

Při použití zjednodušeného přístupu k pohledávkám z obchodního styku bez významné finanční složky skupina sestavuje matici opravných položek s ohledem na výše uvedené faktory. Poté všechny nájemce rozdělí do skupin (fáze 2, fáze 3) s podobným rizikovým profilem a vypočte opravné položky na očekávané úvěrové ztráty.

Níže je uvedena hrubá účetní hodnota pohledávek z obchodního styku za nefinančními podniky rozčleněná do dvou skupin a opravné položky na očekávané ztráty za dobu trvání:

31. prosince 2023	Hrubá účetní hodnota pohledávek z obch. styku			Opr. pol. na očekávané ztráty z pohledávek z obch. styku			Čistá účetní hodnota pohledávek z obch. styku
<i>tis. Kč</i>	Fáze 2	Fáze 3	Celkem	Fáze 2	Fáze 3	Celkem	
Nefinanční podniky	265 583	55 843	321 425	-75	-55 843	-55 918	265 507
Celkem	265 583	55 843	321 425	-75	-55 843	-55 918	265 507

31. prosince 2022	Hrubá účetní hodnota pohledávek z obch. styku			Opr. pol. na očekávané ztráty z pohledávek z obch. styku			Čistá účetní hodnota pohledávek z obch. styku
<i>tis. Kč</i>	Fáze 2	Fáze 3	Celkem	Fáze 2	Fáze 3	Celkem	
Nefinanční podniky	127 083	4 584	131 667	-231	-4 584	-4 815	126 852
Celkem	127 083	4 584	131 667	-231	-4 584	-4 815	126 852

Pokud by se zhoršila nebo zlepšila finanční situace nájemců nebo pokud by se skutečné budoucí hospodářské výsledky lišily od odhadů skupiny, mohlo by být v budoucích obdobích nutné vytvořit dodatečné opravné položky nebo naopak opravné položky rozpustit a pohledávka by se tak případně převáděla mezi jednotlivými fázemi.

31. prosince 2023	31. prosince 2022	Přírůstek	Úbytek	Přesun mezi fázemi	Ostatní změny úvěrového rizika	Jiné	31. prosince 2023
tis. Kč							
Fáze 2	-231	0	156	0	0	0	-75
Fáze 3	-4 584	-51 259	0	0	0	0	-55 843
Celkem	-4 815	-51 259	156	0	0	0	-55 918

31. prosince 2022	31. prosince 2022	Přírůstek	Úbytek	Přesun mezi fázemi	Ostatní změny úvěrového rizika	Jiné	31. prosince 2022
tis. Kč							
Fáze 2	-309	0	78	0	0	0	-231
Fáze 3	-5 841	0	1 257	0	0	0	-4 584
Celkem	-6 150	0	1 335	0	0	0	-4 815

Všechny půjčky třetím a spřízněným stranám jsou splatné do 8 let od 31. prosince 2023. U žádné z těchto pohledávek nedošlo od prvotního zaúčtování k významnému zvýšení úvěrového rizika, a proto byly vykázány rezervy odpovídající 12měsíčním očekávaným úvěrovým ztrátám, přičemž nejsou evidovány žádné očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání zůstatků dlouhodobých pohledávek.

14. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍHO STYKU

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
<i>Krátkodobá část závazků z obchodního styku</i>		
Závazky z obchodního styku	1 055 640	1 208 779
Přijaté zálohy krátkodobé	5 929	8 829
Časové rozlišení	616 939	483 938
Výnosy příštích období	123 700	61 992
Ostatní krátkodobé závazky	295 365	249 477
Krátkodobá část závazků z obchodního styku celkem	2 097 573	2 013 015
<i>Dlouhodobá část závazků z obchodního styku</i>		
Závazky z obchodního styku	243 878	128 432
Přijaté zálohy dlouhodobé	16 085	4 611
Výnosy příštích období	1 480 326	0
Ostatní dlouhodobé závazky	762 777	218 050
Dlouhodobá část závazků z obchodního styku celkem	2 503 066	351 093
Závazky z obchodního styku a jiné závazky celkem	4 600 639	2 364 108

15. LEASINGY

Povaha leasingových činností (skupina jako pronajímatel)

Skupina v zemích, kde působí, pronajímá řadu nemovitostí (logistických skladů). V některých zemích je obvyklé, že nájemní smlouvy obsahují ujednání o každoročním navýšení plateb o inflaci, jinde se platby pravidelně upravují podle tržního nájemného. V některých zemích jsou smlouvy o pronájmu nemovitostí uzavírány s nájemným pevně stanoveným na celou dobu trvání nájmu.

Výnosy z operativního leasingu se vykazují rovnoměrně po dobu trvání příslušného leasingu.

Následující tabulka uvádí členění výnosů skupiny z pronájmu z operativního leasingu podle splatností (za použití smluvních nediskontovaných plateb):

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Méně než 12 měsíců	817 141	575 168
1 až 5 let	2 548 188	2 363 514
Více než 5 let	1 927 622	1 082 307
Celkem	5 292 952	4 020 989

Následující tabulka uvádí budoucí očekávané pohledávky z operativního leasingu na základě smluvních nediskontovaných plateb:

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Krátkodobé pohledávky z leasingu	817 141	575 168
Dlouhodobé pohledávky z pronájmu	4 475 810	3 445 821
Pohledávky z leasingu celkem	5 292 951	4 020 989

Model ECL – pohledávky z leasingů

Skupina má pohledávky z leasingu za nefinančními podniky. Skupina provedla prověrku, posoudila historii úhrad pohledávek a dospěla k závěru, že lze očekávat, že smluvní platby budou obdrženy téměř v plné výši a že by neměly vzniknout žádné významné úvěrové ztráty. Použitá matice opravných položek je založena na aplikaci příslušné míry ztrát na očekávané budoucí peněžní příjmy odpovídající leasingovým smlouvám.

Níže uvádíme budoucí minimální platby z operativního leasingu (nediskontované) splatné od nájemců k 31. prosinci 2023 a 31. prosinci 2022:

31. prosince 2023	Hrubá účetní hodnota pohledávek z leasingu			Opr. pol. na očekávané ztráty u pohledávek z leasingu			Čistá účetní hodnota pohledávek z leasingu
<i>tis. Kč</i>	Fáze 2	Fáze 3	Celkem	Fáze 2	Fáze 3	Celkem	
Nefinanční podniky	5 289 065	3 886	5 292 951	-52 891	-78	-52 969	5 239 982
Celkem	5 289 065	3 886	5 292 951	-52 891	-78	-52 969	5 239 982

31. prosince 2022	Hrubá účetní hodnota pohledávek z leasingu			Opr. pol. na očekávané ztráty u pohledávek z leasingu			Čistá účetní hodnota pohledávek z leasingu
<i>tis. Kč</i>	Fáze 2	Fáze 3	Celkem	Fáze 2	Fáze 3	Celkem	
Nefinanční podniky	4 017 781	3 208	4 020 989	-40 178	-64	-40 242	3 980 747
Celkem	4 017 781	3 208	4 020 989	-40 178	-64	-40 242	3 980 747

Změna stavu opravných položek na úvěrové ztráty:

31. prosince 2023	31. prosince 2022	Přírůstek	Úbytek	Přesun mezi fázemi	Ostatní změny úvěrového rizika	Jiné	31. prosince 2023
<i>tis. Kč</i>							
Fáze 2	-40 178	-12 713	0	0	0	0	-52 891
Fáze 3	-64	-14	0	0	0	0	-78
Celkem	-40 242	-12 727	0	0	0	0	-52 969

31. prosince 2022	31. prosince 2021	Přírůstek	Úbytek	Přesun mezi fázemi	Ostatní změny úvěrového rizika	Jiné	31. prosince 2022
<i>tis. Kč</i>							
Fáze 2	-27 869	-12 309	0	0	0	0	-40 178
Fáze 3	0	-64	0	0	0	0	-64
Celkem	-27 869	-12 373	0	0	0	0	-40 242

Dosavadní zkušenosti s inkasem pohledávek z leasingů v kombinaci s mírou selhání potvrzují, že úvěrové riziko je u všech koncernových společností a ve všech geografických oblastech nízké.

Aktiva spočívající v právu k užívání

Za období končící 31. prosince 2023 byla aktiva vyplývající z leasingu, kde je skupina nájemcem, vykazována v souladu s IFRS 16. Čistá účetní hodnota aktiv z práva k užívání zahrnuje 537 890 tis. Kč držených na základě leasingů za období končící 31. prosince 2023 (31. prosince 2022: 542 397 tis. Kč).

Vývoj hodnoty aktiv z práva k užívání je popsán také v bodě 13. POZEMKY, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ:

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Účetní hodnota aktiv z práva k užívání ke konci účetního období:	1 037 643	1 019 534
Pozemky a budovy	864 251	853 216
Zařízení, vybavení a motorová vozidla	173 392	166 318
Odpisy aktiv z práva k užívání:	-499 753	-477 137
Pozemky a budovy	-404 653	-358 918
Zařízení, vybavení a motorová vozidla	-95 100	-118 219
Čistá účetní hodnota aktiv z práva k užívání ke konci účetního období:	537 890	542 397
Pozemky a budovy	459 598	494 298
Zařízení, vybavení a motorová vozidla	78 292	48 099

Závazky z leasingů

Skupiny má následující závazky z leasingů:

- **Pronájem nemovitostí:** Skupina má v nájmu pozemky a budovy za účelem provozování letiště a dále kancelářské budovy pro zaměstnance. Hlavní nájem se nacházejí v České republice. Nájemní smlouvy jsou sjednávány individuálně, nájemní podmínky obsahují širokou škálu různých ujednání. Nájemní smlouvy se obvykle uzavírají na dobu určitou v délce 10–30 let a mohou obsahovat možnosti prodloužení, ukončení a další možnosti, které skupině poskytují provozní flexibilitu.
- **Leasing vozidel:** Skupina si pronajímá automobily pro zaměstnance a management a další funkce. Leasingy vozidel se obvykle uzavírají v průměru na dobu tří let s možností prodloužení.
- **Ostatní leasingy:** Skupina si rovněž pronajímá IT vybavení, softwarové licence a další drobné vybavení, které dohromady tvoří nevýznamnou část celkového portfolia pronajatých aktiv.

Členění leasingových závazků podle splatnosti na základě smluvních peněžních toků:

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Méně než 12 měsíců	31 856	24 602
1 až 5 let	125 380	99 439
Více než 5 let	416 575	450 288
Závazky z leasingu celkem	573 811	574 329

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Krátkodobé závazky z leasingů	31 856	24 602
Dlouhodobé závazky z leasingů	541 955	549 727
Závazky z leasingu celkem	573 811	574 329

Leasingy majetku nízké hodnoty se vykazují jako krátkodobé závazky z obchodního styku. Skupina vykazuje tyto leasingové platby jako provozní náklady, které jsou účtovány rovnoměrně po dobu trvání leasingu. Jedná se především o platby za různé softwarové licence, údržbu a další služby poskytované na měsíční nebo roční bázi.

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Úrokové náklady z leasingových závazků	5 544	2 892
Celkový odtok peněžních prostředků za pronájmy (bez DPH)	35 487	27 603

V období od 1. ledna do 31. prosince 2023 vznikly skupině úrokové náklady z leasingových závazků ve výši 5 544 tis. Kč (v r. 2022: 2 892 tis. Kč).

V leasingových smlouvách skupiny nejsou zahrnuty žádné významné variabilní leasingové platby.

Diskontní sazba použitá pro stanovení aktiva z práva k užívání a závazku z leasingu u jednotlivých pronajatých aktiv se vypočte na základě přírůstkové výpůjční úrokové sazby na počátku leasingu. Skupina vypočítala sazbu platnou pro každou leasingovou smlouvu na základě doby trvání leasingu.

16. ÚVĚRY A PŮJČKY

Financování skupiny je zajištěno kombinací cizích zdrojů poskytnutých bankami a investory do dluhopisů na jedné straně a úvěrů poskytnutých spřízněnými i nespřízněnými stranami na straně druhé. Účetní hodnota úvěrů a půjček je následující:

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Krátkodobé		
Bankovní úvěry	398 853	342 386
zajištěné	398 853	342 386
nezajištěné	0	0
Dluhopisy	13 803	7 433
zajištěné	13 803	7 433
nezajištěné	0	0
Půjčky poskytnuté společnými podniky	351 733	529 896
zajištěné	29 518	26 783
nezajištěné	322 215	503 113
Úvěry a půjčky od třetích stran	1 262 735	1 921 660
nezajištěné půjčky od akcionářů	0	20 913
nezajištěné a zajištěné půjčky od třetích stran	1 262 735	1 900 747
Krátkodobé cizí zdroje celkem	2 027 124	2 801 375
Dlouhodobé		
Bankovní úvěry	8 361 168	5 297 409
zajištěné	8 361 168	5 297 409
nezajištěné	0	0
Dluhopisy	894 500	482 300
zajištěné	894 500	482 300
nezajištěné	0	0
Půjčky poskytnuté společnými podniky	2 895 326	3 054 643
zajištěné	24 986	150 925
nezajištěné	2 870 340	2 903 718
Úvěry a půjčky od třetích stran	2 349 579	562 078
nezajištěné půjčky od akcionářů	154 124	0
nezajištěné a zajištěné půjčky od třetích stran	2 195 455	562 078
Dlouhodobé cizí zdroje celkem	14 500 573	9 396 430
Úvěry a půjčky celkem	16 527 697	12 197 805

Struktura úvěrů a půjček skupiny z hlediska úroků je následující:

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Pohyblivá sazba	9 268 325	5 923 026
Pevná sazba	7 259 372	6 274 779
Celkem	16 527 697	12 197 805

Měnová struktura úvěrů a půjček skupiny je následující:

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2023	31. prosince 2022
CZK	1 268 675	1 190 681
EUR	15 259 021	10 895 785
Jiné	0	111 339
Celkem	16 527 697	12 197 805

Skupina má k 31. prosinci 2023 a 31. prosinci 2022 k dispozici nevyčerpané sjednané úvěrové rámce, u nichž byly splněny všechny podmínky, a to:

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Platnost do 1 roku	1 792 953	1 117 220
Uplynutí doby platnosti za více než 1 rok	3 975 004	2 449 673
Celkem	5 767 958	3 566 893

17. OSTATNÍ KRÁTKODOBÁ AKTIVA

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Pohledávka z DPH	235 251	329 575
Ostatní daňové pohledávky	6 458	6 428
Zálohy	202 765	197 125
Výnosy příštích období	111 439	33 685
Dohadné položky	80 173	82 598
Ostatní krátkodobá aktiva celkem	636 086	649 411

Zálohy tvoří zejména zaplacené zálohy na služby, odložené finanční náklady a poplatky za pronájem. Výnosy příštích období zahrnují krátkodobou část pobídek poskytnutých nájemcům formou odpuštění nájemného a také časově rozlišené částky z vyúčtování poplatků za služby ke konci roku. Dohadné položky zahrnují výnosy, které skupina nevyfakturovala do konce období a které očekává v následujícím období.

18. INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

<i>tis. Kč</i>	Investice do nemovitostí ve výstavbě	Investice do nemovitostí	Celkem
K 1. lednu 2023	7 518 244	10 855 529	18 373 773
Přírůstek	6 786 149	3 491 414	10 277 563
Změna kategorie/přestup	-979 000	979 000	0
Úbytek	-2 083 314	-1 222 164	-3 305 478
Zisk (ztráta) z přecenění reálnou hodnotou vykázaný ve výkazu zisku a ztráty		339 646	339 646
Ke 31. prosinci 2023	11 242 079	14 443 425	25 685 504

<i>tis. Kč</i>	Investice do nemovitostí ve výstavbě	Investice do nemovitostí	Celkem
K 1. lednu 2022	6 422 232	7 925 097	14 347 329
Přírůstek	2 078 776	4 762 551	6 841 327
Úbytek	-982 764	-2 338 921	-3 321 685
Zisk (ztráta) z přecenění reálnou hodnotou vykázaný ve výkazu zisku a ztráty		506 802	506 802
Ke 31. prosinci 2022	7 518 244	10 855 529	18 373 773

Investice do nemovitostí ve výstavbě zahrnují nedokončené stavební projekty v různých stupních rozpracovanosti. Přírůstky souvisejí především s rostoucím počtem nových projektů v České republice i v zahraničí a s rozšiřováním aktivit skupiny do dalších zemí a na nové trhy.

Investice do nemovitostí se skládají z pozemků a průmyslových budov, které jsou pronajímány různým nájemcům mimo skupinu. Nejvýznamnějšími změnami jsou dokončení několika projektů a jejich následný prodej Fondu.

K části vlastněných pozemků a budov je zřízeno zástavní právo ve prospěch bank.

Investice do nemovitostí byly oceněny pomocí vstupů pro oceňovací metodu použitou v souladu s IFRS 13, přičemž ocenění provedli externí nezávislí kvalifikovaní odhadci s nedávnými zkušenostmi s oceňováním investic do nemovitostí v lokalitě, kde skupina působí; oceňování se provádí nejméně jednou za půl roku.

Reálná hodnota investic do nemovitostí nebyla pro účely finančního výkaznictví významně upravena.

Reálná hodnota investic do nemovitostí je klasifikována jako opakující se ocenění reálnou hodnotou úrovně 3.

Oceňování reálnou hodnotou

Metoda oceňování a významné nepozorovatelné vstupy použité při stanovení reálné hodnoty investic do nemovitostí, jakož i vzájemný vztah mezi klíčovými nepozorovatelnými vstupy a reálnou hodnotou jsou podrobně popsány v následující tabulce.

Použité oceňovací metody

Reálná hodnota se stanoví na základě výnosového přístupu, tržního přístupu nebo metody zbytkové hodnoty.

Ocenění provedené výnosovým přístupem vychází z odhadované nájemní hodnoty nemovitosti. Odhad míry kapitalizace, očekávané míry neobsazenosti a míry růstu nájemného provádí externí odhadce nebo vedení na základě srovnatelných transakcí a údajů z odvětví. Tento přístup se používá u nemovitostí, u nichž byla dokončena výstavba.

Na ocenění má rovněž vliv typ nájemníků, doba nájmu a období neplacení nájemného, kvalita budovy a její umístění, certifikace BREEAM a další pozitivní i negativní faktory ovlivňující hodnotu nemovitosti.

Tržní přístup se používá u nemovitostí s potenciálem rozvoje a spočívá ve srovnání s podobnými nemovitostmi, u nichž jsou k dispozici informace o ceně. Při výběru vzorků se zohledňuje umístění, použitelnost z hlediska konstrukce a velikost. Analýzu a úpravu rozdílů mezi předmětnou nemovitostí a srovnatelnou nemovitostí provádí externí odhadce nebo vedení společnosti.

Metoda zbytkové hodnoty se používá u nemovitostí s potenciálem rozvoje, kdy je použití tržního přístupu problematické. Předpokládaná hodnota projektu po jeho dokončení, veškeré předpokládané náklady potřebné k dokončení výstavby a zisk z výstavby jsou odhadovány externím odhadcem nebo vedením na základě srovnatelných transakcí a údajů z odvětví.

Významné předpoklady / nepozorovatelné vstupy

- Ekvivalentní výnos (5,15 % až 7,50 %; vážený průměr 6,06 %)
- Očekávaná míra neobsazenosti (0 % až 2,76 %)
- Míra růstu nájemného (0%)
- Doba neplacení nájemného: 0–12 měsíců u nových nájemních smluv

Vzájemný vztah mezi klíčovými nepozorovatelnými vstupy a reálnou hodnotou

- Čím vyšší je ekvivalentní výnos a očekávaná míra neobsazenosti, tím nižší je reálná hodnota.
 - Čím delší je období neplacení nájemného, tím nižší je reálná hodnota.
-

Datum přecenění: 31. prosince 2023

19. POZEMKY, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ

Níže jsou uvedeny pozemky, budovy a zařízení skupiny zahrnující vlastní i pronajatý majetek:

<i>tis. Kč</i>	Pozemky	Budovy	Zařízení, vybavení a motorová vozidla	Právo k užívání	Ostatní dlouhodobý majetek	Umělecká díla	Nedokončená aktiva	Celkem
Náklady								
K 1. lednu 2023	23 696	67 881	110 362	1 019 534	0	650	108 126	1 330 249
Přírůstek	5 598	533	27 280	27 564	0	0	62 485	123 460
Úbytek	0	0	-2 964	-9 455	0	0	-33 794	-46 213
Ke 31. prosinci 2023	29 294	68 414	134 678	1 037 643	0	650	136 817	1 407 496
Oprávk								
K 1. lednu 2023	0	-17 430	-78 131	-477 137	0	0	0	-572 698
Celkem za rok	0	-1 738	-9 265	-33 871	0	0	0	-44 874
Úbytek	0	0	1 396	11 255	0	0	0	12 651
Ke 31. prosinci 2023	0	-19 168	-86 000	-499 753	0	0	0	-604 921
Čistá účetní hodnota ke 31. prosinci 2023	29 294	49 246	48 678	537 890	0	650	136 817	802 575

<i>tis. Kč</i>	Pozemky	Budovy	Zařízení, vybavení a motorová vozidla	Právo k užívání	Ostatní dlouhodobý majetek	Umělecká díla	Nedokončená aktiva	Celkem
Náklady								
K 1. lednu 2022	250 166	183 962	110 167	1 014 987	4 083	650	128 913	1 692 928
Přírůstek	13 358	703	18 351	15 333	0	0	11 762	59 507
Úbytek	-239 828	-116 784	-18 156	-10 786	-4 083	0	-32 549	-422 186
Ke 31. prosinci 2022	23 696	67 881	110 362	1 019 534	0	650	108 126	1 330 249
Oprávk								
K 1. lednu 2022	0	-27 501	-74 425	-440 518	-4 356	0	0	-546 800
Celkem za rok	0	-3 222	-5 238	-36 619	0	0	0	-45 079
Úbytek	0	13 293	1 532	0	4 356	0	0	19 181
Ke 31. prosinci 2022	0	-17 430	-78 131	-477 137	0	0	0	-572 698
Čistá účetní hodnota ke 31. prosinci 2022	23 696	50 451	32 231	542 397	0	650	108 126	757 551

Bankovní úvěry jsou zajištěny pozemky a budovami ve vlastnictví skupiny, bližší informace viz bod Zástavní práva. Zařízení, vybavení a motorová vozidla v hodnotě 48 678 tis. Kč (2022: 32 231 tis. Kč) zahrnují vlastní stroje a automobily používané při provozu letiště a vybavení používané v administrativní budově, kde se nachází sídlo. Skupina posoudila podmínky aktivních leasingových smluv a u několika z nich použila IFRS 16. Skupina jako nájemce vykazuje jako aktivum „právo k užívání“ mezinárodního veřejného Letiště Brno-Tuřany a operativní pronájem kanceláří a automobilů. Současně k počátku období skupina vykázala odpovídající závazky z leasingu oceněné současnou hodnotou nezaplacených leasingových plateb u těchto smluv. Výše závazku z leasingu (pronájmu) letiště nebyla diskontována na současnou hodnotu s použitím implicitní úrokové sazby, protože podle nájemní smlouvy pronajímatel nepožaduje žádné úroky z nájemného. Závazky z leasingu byly diskontovány na základě nájemní smlouvy, která byla uzavřena na dobu neurčitou s jednoměsíční výpovědní lhůtou bez významných sankcí. Nájemní smlouva byla kalkulována na 10 let, tj. na dobu nejdéle odepisovaného majetku. V průběhu sledovaného období nedošlo k žádným úpravám ani změnám nájemních smluv.

Za období končící 31. prosince 2023 byla aktiva vyplývající z leasingu, kde je skupina nájemcem, vykazována v souladu s IFRS 16. Čistá účetní hodnota aktiv z práva k užívání zahrnuje 537 890 tis. Kč držených na základě leasingů za období končící 31. prosince 2023 (31. prosince 2022: 542 397 tis. Kč).

Čistá účetní hodnota nedokončených aktiv zahrnuje částku 92 645 tis. Kč (2022: 74 095 tis. Kč) představující nové budovy, stroje a technické zhodnocení na letišti a zaplacené zálohy související s nákupem nového majetku ve výši 44 172 tis. Kč (2022: 34 031 tis. Kč), přičemž pořizovací cena budov a strojů bude odepisována, až budou dokončeny a připraveny k užívání.

Výpůjční náklady

Skupina kapitalizuje výpůjční náklady, které jsou přímo účelově vztaheny k akvizici, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva. Výpůjční náklady se vykazují jako součást celkových nákladů na výstavbu, dokud není způsobilé aktivum dokončeno a připraveno k zamýšlenému použití nebo prodeji. Poté jsou vynaložené výpůjční náklady vykázány jako náklad.

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Úroky z bankovních úvěrů	61 804	21 397
Úroky z půjček od spřízněných stran	138 163	148 169
Celkem	199 967	169 566

20. NEHMOTNÁ AKTIVA

Níže jsou uvedeny informace o nehmotných aktivech vykázaných v konsolidovaném výkazu o finanční pozici skupiny:

<i>tis. Kč</i>	Software	Goodwill	Ostatní nehmotná aktiva	Nedokončená aktiva	Celkem
Náklady					
K 1. lednu 2023	15 012	134 773	14 324	42	164 151
Přírůstek	2 358	67 890	0	105	70 353
Úbytek	0	0	-101	0	-101
K 31. prosinci 2023	17 370	202 663	14 223	147	234 403
Oprávk					
K 1. lednu 2023	-7 282	0	-13 184	0	-20 466
Celkem za rok	-3 622	0	-557	0	-4 179
Úbytek	0	0	0	0	0
K 31. prosinci 2023	-10 904	0	-13 741	0	-24 645
Čistá účetní hodnota k 31. prosinci 2023	6 466	202 663	482	147	209 758

<i>tis. Kč</i>	Software	Goodwill	Ostatní nehmotná aktiva	Nedokončená aktiva	Celkem
Náklady					
K 1. lednu 2022	12 055	112 172	14 224	0	138 451
Přírůstek	2 957	22 601	100	42	25 700
Úbytek	0	0	0	0	0
K 31. prosinci 2022	15 012	134 773	14 324	42	164 151
Oprávk					
K 1. lednu 2022	-4 409	0	-8 511	0	-12 920
Celkem za rok	-2 873	0	-4 673	0	-7 546
Úbytek	0	0	0	0	0
K 31. prosinci 2022	-7 282	0	-13 184	0	-20 466
Čistá účetní hodnota k 31. prosinci 2022	7 730	134 773	1 140	42	143 685

Mezi ostatní nehmotná aktiva patří projektová příprava. Nedokončená aktiva tvoří vývoj nového SW pro servisní společnosti. Doba použitelnosti tohoto SW zatím nebyla stanovena, proto skupina provedla testování na snížení hodnoty, které potřebu snižovat hodnotu neprokázalo.

21. VYŘAZOVANÁ SKUPINA KLASIFIKOVANÁ JAKO DRŽENÁ K PRODEJI A VYŘAZOVANÉ ČINNOSTI

Na konci roku 2023 se vedení společnosti rozhodlo prodat většinový podíl ve společnosti Accolade CZ 83, s.r.o., člen koncernu. V důsledku toho byly aktiva a závazky přiřaditelné této dceřiné společnosti klasifikovány jako vyřazovaná skupina. Výnosy a náklady, zisky a ztráty související s ukončením činnosti této podskupiny byly vyloučeny ze zisku nebo ztráty z pokračujících činností skupiny a v konsolidovaném výkazu zisku a ztráty jsou vykázány jako jedna řádková položka.

Bližší údaje o provozním zisku společnosti Accolade CZ 83, s.r.o., člen koncernu, k 31. prosinci 2023 a ztrátě z ukončovaných činností za daný rok jsou následující:

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2023
Výnosy	12 014
Náklady na výnosy	-1 862
Náklady na odpisy a amortizaci	-5 257
Ostatní výnosy/náklady	-74
Zisk z provozní činnosti	4 820
Finanční výnosy	9 069
Finanční náklady	-22 153
Zisk z ukončovaných činností před zdaněním	-8 264
Daně z příjmu	1 104
Výsledek za rok z ukončených činností	-7 160

Účetní hodnota aktiv a závazků této vyřazované skupiny je shrnuta níže:

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2023
Krátkodobá aktiva	
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	4 664
Zálohy a ostatní krátkodobá aktiva	3 480
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	10 053
Dlouhodobá aktiva	
Investice do nemovitostí	420 797
Investice do nemovitostí ve výstavbě	196 953
Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji	635 949
Krátkodobé závazky	
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	198 025
Úvěry a půjčky	4 616
Dlouhodobé závazky	
Úvěry a půjčky	218 569
Odložený daňový závazek	-3 138
Derivátové finanční závazky	2 754
Závazky klasifikované jako držené k prodeji	420 826

22. PODNIKOVÁ KOMBINACE

Podniková kombinace provedená v roce 2023

Dne 31. března 2023 skupina získala 90% podíl ve společnosti Karlovarská park, s.r.o. (celkem tak držela 100% podíl). Poté se společnost Karlovarská park, s.r.o., sloučila se společností Accolade CZ 76, s.r.o., člen koncernu.

Dne 16. listopadu 2023 skupina nabyla 100% podíl ve společnosti Accolade PP 1, s.r.o., člen koncernu, a tím získala 100% podíl ve společnosti Accolade CZ XVIII, s.r.o., člen koncernu, neboť Accolade CZ XVIII, s.r.o., člen koncernu, je 100% dceřinou společností Accolade PP 1, s.r.o., člen koncernu.

Dne 22. prosince 2023 skupina získala 100% podíl ve společnosti SPV red, s.r.o.

23. GOODWILL

Níže jsou uvedeny informace o goodwillu vykázaném v konsolidovaném výkazu o finanční pozici skupiny jako součást nehmotného majetku:

tís. Kč	Datum pořízení	Goodwill vzniklý akvizicí
Letiště Brno, a.s.	31.12.2017	112 039
Nordland Bohatice, s.r.o.	24.09.2021	133
RG Construction CZ, s.r.o.	05.04.2022	22 601
Accolade PP 1, s.r.o., člen koncernu	26.11.2023	67 890
Celkem k 31. prosinci 2023		202 663

Testování na snížení hodnoty

K 31. prosinci 2023 a 31. prosinci 2022 nebylo zjištěno žádné snížení hodnoty.

24. REÁLNÁ HODNOTA A HIERARCHIE REÁLNÝCH HODNOT ČISTÝCH FINANČNÍCH AKTIV OCEŇOVANÝCH DISKONTOVANOU HODNOTOU

Následující tabulka obsahuje srovnání účetních hodnot a reálné hodnoty finančních aktiv a finančních závazků vykazovaných diskontovanou hodnotou do konsolidovaného výkazu o finanční pozici skupiny v členění podle jednotlivých kategorií:

31. prosince 2023			Úroveň reálné hodnoty		
tís. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
Finanční aktiva v diskontované hodnotě	3 723 321	3 723 321	0	0	3 723 321
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	2 298 202	2 298 202	0	0	2 298 202
Zálohy a jiná finanční aktiva	673 680	673 680	0	0	673 680
Peněžní ekvivalenty	751 439	751 439	0	0	751 439
Finanční závazky v diskontované hodnotě	21 128 336	21 128 336	0	0	21 128 336
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	4 600 639	4 600 639	0	0	4 600 639
Úvěry a půjčky	16 527 697	16 527 697	0	0	16 527 697
Čistá účetní hodnota k 31. prosinci 2023	-17 405 015	-17 405 015	0	0	-17 405 015

31. prosince 2022		Úroveň reálné hodnoty			
tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
Finanční aktiva v diskontované hodnotě	3 515 742	3 515 742	0	0	3 515 742
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	2 166 133	2 166 133	0	0	2 166 133
Zálohy a jiná finanční aktiva	682 426	682 426	0	0	682 426
Peněžní ekvivalenty	667 183	667 183	0	0	667 183
Finanční závazky v diskontované hodnotě	14 561 913	14 561 913	0	0	14 561 913
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	2 364 108	2 364 108	0	0	2 364 108
Úvěry a půjčky	12 197 805	12 197 805	0	0	12 197 805
Čistá účetní hodnota k 31. prosinci 2022	-11 046 171	-11 046 171	0	0	-11 046 171

25. REÁLNÁ HODNOTA A HIERARCHIE REÁLNÝCH HODNOT FINANČNÍCH AKTIV VYKÁZANÝCH REÁLNOU HODNOTOU DO ZISKU NEBO ZTRÁTY

Následující tabulka obsahuje informace o účetní hodnotě a reálné hodnotě finančních aktiv vykázaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty v konsolidovaném výkazu o finanční pozici skupiny:

31. prosince 2023		Úroveň reálné hodnoty		
tis. Kč	Reálná hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty	1 205 943	0	0	1 205 943

31. prosince 2022		Úroveň reálné hodnoty		
tis. Kč	Reálná hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty	1 263 165	0	0	1 263 165

Reálná hodnota finančních aktiv je na základě nepozorovatelných vstupů zařazena do úrovně 3 opakovaného oceňování reálnou hodnotou. V průběhu období nedošlo k žádné reklasifikaci mezi úrovněmi.

26. FINANČNÍ AKTIVA A ZÁVAZKY V ČLENĚNÍ PODLE ZEMĚPISNÉ POLOHY

	ČR		EU	
<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2023	31. prosince 2022	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Finanční aktiva v diskontované hodnotě	2 504 458	2 077 569	1 218 863	1 102 171
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	1 857 476	1 611 410	440 726	554 723
Zálohy a jiná finanční aktiva	222 482	150 307	451 198	196 117
Peněžní ekvivalenty	424 500	315 852	326 939	351 331
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty	26 004	97 925	1 179 939	1 165 240
Finanční závazky v diskontované hodnotě	13 386 634	8 296 629	7 741 702	6 265 284
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	3 403 206	860 587	1 197 433	1 503 521
Úvěry a půjčky	9 983 428	7 436 042	6 544 269	4 761 763

Provozní činnosti skupina vykonává především v České republice, Polsku, na Slovensku, ve Španělsku a Chorvatsku.

27. PŘIDRUŽENÉ PODNIKY KONSOLIDOVANÉ EKVIVALENČNÍ METODOU

Následující společnosti byly do konsolidované účetní závěrky zahrnuty ekvivalenční metodou (přidružené společnosti a společné podniky, ve kterých skupina uplatňuje podstatný vliv nebo spoluovládání vyplývající z podílu na hlasovacích právech mezi 20 % a 50 %):

Název společnosti	Země, kde má jednotka zapsané hlavní místo podnikání	Majetková účast 31. prosince 2023	Majetková účast 31. prosince 2022
Ballesteros one a.s.	ČR	20 %	20 %
Thyramen a.s.	ČR	20 %	20 %
CHEVAK Cheb, a.s.	ČR	28,16 %	28,16 %
TEREA Cheb s.r.o.	ČR	50 %	50 %
KMS KRASLICKÁ MĚSTSKÁ SPOLEČNOST s.r.o.	ČR	50 %	50 %
ACCOLADE HU I Kft	Maďarsko	20 %	20 %
PDC Industrial Center 213 Sp. z o.o.	Polsko	25 %	n/a
Accolade PL XI sp. z o.o.	Polsko	32 %	32 %
Accolade PL XVI sp. z o.o.	Polsko	39 %	39 %
Accolade PL XX sp. z o.o.	Polsko	26 %	26 %
Accolade PL XXV sp. z o.o.	Polsko	49 %	49 %
Accolade PL XXVIII sp. z o.o.	Polsko	0 %	49 %

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Krátkodobá aktiva	1 500 083	1 139 561
Dlouhodobá aktiva	10 278 725	9 181 157
Krátkodobé závazky	-594 027	-807 863
Dlouhodobé závazky	-7 920 089	-5 505 578
Úplný výsledek celkem	-657 558	-140 999
Čistá aktiva	3 264 692	4 007 277
Podíl skupiny na čistých aktivech	977 960	1 239 123
Zisk (ztráta) z přecenění na reálnou hodnotu vykázaný ve výkazu zisku a ztráty	-201 660	252 619

Níže jsou uvedeny souhrnné finanční informace o přidružených podnicích a společných podnicích konsolidovaných ekvivalenční metodou:

31. prosince 2023	Vlastnický podíl držený skupinou							
<i>tis. Kč</i>	20 %	25 %	26 %	28 %	32 %	39 %	49 %	50 %
Krátkodobá aktiva	96 310	234 262	61 984	420 763	81 598	106 541	142 899	355 726
Dlouhodobá aktiva	1 360 615	1 993 379	1 510 369	1 776 108	1 084 186	1 037 164	1 142 864	374 040
Krátkodobé závazky	-7 377	-26 724	-14 262	-230 288	-16 834	-40 138	-27 422	-230 982
Dlouhodobé závazky	-860 986	-2 167 314	-1 482 317	-187 325	-900 834	-967 085	-1 246 281	-107 947
Úplný výsledek celkem	-53 902	33 603	-298 536	7 547	-141 656	-214 007	-32 160	41 553
Čistá aktiva	588 562	33 603	75 774	1 779 259	248 116	136 482	12 059	390 837
Podíl skupiny na čistých aktivech	117 713	8 401	19 701	498 192	79 397	53 228	5 909	195 419
Zisk (ztráta) z přecenění na reálnou hodnotu vykázaný ve výkazu zisku a ztráty	-10 779	8 401	-77 619	2 113	-45 330	-83 463	-15 759	20 776

31. prosince 2022	Vlastnický podíl držený skupinou							
<i>tis. Kč</i>	20 %	25 %	26 %	28 %	32 %	39 %	49 %	50 %
Krátkodobá aktiva	78 015	0	79 299	310 587	79 197	175 233	251 578	165 652
Dlouhodobá aktiva	1 296 524	0	1 647 188	1 811 550	1 196 855	1 130 369	1 739 037	359 634
Krátkodobé závazky	-7 138	0	-50 151	-196 751	-21 626	-14 884	-448 331	-68 982
Dlouhodobé závazky	-722 079	0	-1 355 505	-152 089	-874 769	-989 186	-1 313 662	-98 288
Úplný výsledek celkem	2 857	0	-53 480	0	-10 116	-48 957	-31 303	0
Čistá aktiva	645 322	0	320 831	1 773 297	379 657	301 532	228 622	358 016
Podíl skupiny na čistých aktivech	129 064	0	83 416	496 523	121 490	117 597	112 025	179 008
Zisk (ztráta) z přecenění na reálnou hodnotu vykázaný ve výkazu zisku a ztráty	112 745	0	97 298	0	157 672	35 471	-150 567	0

28. NEKONTROLNÍ PODÍLY

Skupina má následující dceřiné společnosti s významným nekontrolním podílem:

Název dceřiné společnosti	Země, kde má jednotka zapsané hlavní místo podnikání	Majetková účast k 31. prosinci		Nekontrolní podíly / podíly na hlasovacích právech k 31. prosinci	
		2023	2022	2023	2022
Accolade Building Solutions s.r.o.	ČR	50 %	50 %	50 %	50 %
Accolade CZ 68, s.r.o., člen koncernu	ČR	50 %	50 %	50 %	50 %
Accolade PL XVIII sp. z o.o.	Polsko	50 %	50 %	50 %	50 %
Accolade PL XXXV sp. z o.o.	Polsko	50 %	50 %	50 %	50 %
Accolade PL XXXIX sp. z o.o.	Polsko	50 %	50 %	50 %	50 %
PDC Industrial Center 213 Sp. z o.o.	Polsko	–	52 %	–	48 %
Moravia GSA s.r.o.	ČR	55 %	55 %	45 %	45 %
Accolade PL XXXVIII sp. z o.o.	Polsko	55 %	55 %	45 %	45 %
Accolade PL 43 sp. z o.o.	Polsko	55 %	55 %	45 %	45 %
Accolade PL 49 sp. z o.o.	Polsko	55 %	55 %	45 %	45 %
ACCOLADE ALZ, S.L.	Španělsko	55 %	55 %	45 %	45 %
Accolade PL XXIX sp. z o.o.	Polsko	60 %	60 %	40 %	40 %
Accolade PL XXXI sp. z o.o.	Polsko	60 %	60 %	40 %	40 %
Accolade PL XXXII sp. z o.o.	Polsko	60 %	60 %	40 %	40 %
Accolade PL XXXIV sp. z o.o.	Polsko	60 %	60 %	40 %	40 %
Accolade PL XXXVI sp. z o.o.	Polsko	60 %	60 %	40 %	40 %
Accolade PL XL sp. z o.o.	Polsko	60 %	60 %	40 %	40 %
ACCOLADE MURC, S.L.	Španělsko	60 %	60 %	40 %	40 %
ACCOLADE SEV, S.L.	Španělsko	–	60 %	–	40 %
Accolade CZ 80, s.r.o., člen koncernu	ČR	63 %	–	37 %	–
Accolade CZ 51, s.r.o., člen koncernu	ČR	63 %	63 %	37 %	37 %
Accolade PL 42 sp. z o.o.	Polsko	63 %	–	37 %	–
ACCOLADE VITO, S.L.	Španělsko	65 %	65 %	35 %	35 %
Accolade CZ XXVII, s.r.o., člen koncernu	ČR	70 %	70 %	30 %	30 %
Accolade PL XVII sp. z o.o.	Polsko	70 %	70 %	30 %	30 %
Accolade PL XXI sp. z o.o.	Polsko	70 %	70 %	30 %	30 %
Accolade PL XXII sp. z o.o.	Polsko	70 %	70 %	30 %	30 %
Accolade PL XXX sp. z o.o.	Polsko	70 %	70 %	30 %	30 %
Accolade CZ 50, s.r.o., člen koncernu	ČR	71 %	71 %	29 %	29 %
ACCOLADE VAL, S.L.	Španělsko	–	72 %	–	28 %
Accolade I B.V.	Nizozemsko	–	80 %	–	20 %

V účetních obdobích končících 31. prosince 2023 a 31. prosince 2022 nebyly nekontrolním podílům vyplaceny žádné dividendy.

Níže jsou uvedeny souhrnné finanční informace o dceřiných společnostech seskupených podle výše nekontrolního podílu, před vyloučením vnitroskupinových údajů:

31. prosince 2023		Vlastnický podíl připadající na nekontrolní podíl					
<i>tis. Kč</i>	29 %	30 %	35 %	37 %	40 %	45 %	50 %
Krátkodobá aktiva	3 825	183 885	21 840	382 730	254 771	7 662	139 792
Dlouhodobá aktiva	163 063	2 049 428	474 112	950 774	2 816 028	1 081 297	1 596 914
Krátkodobé závazky	-2 267	-28 237	-6 440	-162 613	-401 827	75	-233 170
Dlouhodobé závazky	-159 405	-2 194 558	-457 005	-1 183 413	-2 622 640	-1 027 383	-1 479 685
Kumulované nekontrolní podíly	1 512	3 155	11 378	-4 633	18 533	27 743	11 925
Výnosy	10 008	120 844	1 215	2 971	81 009	19	137 970
Náklady na výnosy	-748	-68 159	-4 397	-4 335	-49 880	-1 696	-76 316
Hrubý zisk	9 260	52 686	-3 182	-1 364	31 129	-1 677	61 654
Náklady na odpisy a amortizaci	-3 306	-32 636	-6 043	-850	-31 279	0	-52 610
Ostatní výnosy/náklady	-747	-25 337	-304	-3 920	-16 781	-781	-31 656
Zisk z provozní činnosti	5 207	-5 288	-9 529	-6 134	-16 930	-2 458	-22 613
Finanční výnosy	669	112 712	5 593	35 250	195 360	84 886	69 184
Finanční náklady	-12 417	-72 030	-44 713	-32 797	-105 308	-31 201	-66 053
Zisk před zdaněním	-6 540	35 394	-48 649	-3 681	73 122	51 227	-19 482
Daně z příjmu	718	-666	12 438	-758	-3 244	0	-9 855
Výsledek za období po zdanění	-5 822	34 728	-36 211	-4 440	69 878	51 227	-29 336
Zisk/(ztráta) alokované nekontrolním podílům	-1 688	10 419	-12 674	-1 643	27 951	23 052	-14 668
Ostatní úplný výsledek hospodaření alokovaný nekontrolním podílům	0	0	0	0	0	0	0
Celkový úplný výsledek hospodaření alokovaný nekontrolním podílům	-1 688	10 419	-12 674	-1 643	27 951	23 052	-14 668
Dividendy vyplacené nekontrolním podílům	0	0	0	0	0	0	0
Peněžní toky z provozní činnosti	0	0	0	0	0	0	0
Peněžní toky z investiční činnosti	0	0	0	0	0	0	0
Peněžní toky z finanční činnosti	0	-23 735	0	160 808	84 593	0	0
Čisté peněžní toky	0	-23 735	0	160 808	84 593	0	0

31. prosince 2022										
	Vlastnický podíl připadající na nekontrolní podíl									
<i>tis. Kč</i>	20 %	28 %	29 %	30 %	35 %	37 %	40 %	45 %	48 %	50 %
Krátkodobá aktiva	72 789	7 361	5 271	187 715	27 479	296 910	112 944	41 615	169 690	143 987
Dlouhodobá aktiva	442 358	343 742	165 796	1 781 753	422 588	181 068	1 835 500	934 625	1 100 329	1 561 229
Krátkodobé závazky	-8 344	-47 560	-2 096	-463 624	-66 708	-5	-159 153	-38 698	-98 784	-277 756
Dlouhodobé závazky	-198 737	-314 874	-155 452	-1 499 032	-387 606	-484 385	-1 822 785	-963 568	-1 235 846	-1 370 504
Kumulované nekontrolní podíly	61 613	-3 173	3 921	2 043	-1 486	-2 373	-13 397	-11 711	-31 013	28 478
Výnosy	0	0	10 374	66 133	0	136	6 293	13	45 776	105 946
Náklady na výnosy	-3 868	-1 412	-625	-45 967	-3 007	-365	-14 866	-2 636	-32 193	-59 772
Hrubý zisk	-3 868	-1 412	9 749	20 166	-3 007	-229	-8 573	-2 623	13 584	46 174
Náklady na odpisy a amortizaci	0	0	-3 306	-12 933	0	0	-3 168	0	-10 803	-39 049
Ostatní výnosy/náklady	-462	-112	-744	-2 397	0	0	-1 950	-789	-38 817	-3 859
Zisk z provozní činnosti	-4 330	-1 525	5 700	4 837	-3 007	-229	-13 691	-3 413	-36 036	3 265
Finanční výnosy	21	16 590	691	21 049	18 601	11 152	23 731	45 379	4 946	31 800
Finanční náklady	-1 155	-17 315	-9 374	-47 894	-22 299	-17 000	-41 926	-58 881	-27 121	-44 366
Zisk před zdaněním	-5 464	-2 250	-2 983	-22 009	-6 705	-6 077	-31 885	-16 915	-58 211	-9 300
Daně z příjmu	0	0	552	0	0	0	-76	0	0	-3 500
Výsledek za období po zdanění	-5 464	-2 250	-2 431	-22 009	-6 705	-6 077	-31 960	-16 915	-58 211	-12 800
Zisk/(ztráta) alokované nekontrolním podílům	-1 093	-630	-705	-6 603	-2 347	-2 249	-12 784	-7 612	-27 941	-6 400
Ostatní úplný výsledek hospodaření alokovaný nekontrolním podílům	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkový úplný výsledek hospodaření alokovaný nekontrolním podílům	-1 093	-630	-705	-6 603	-2 347	-2 249	-12 784	-7 612	-27 941	-6 400
Dividendy vyplacené nekontrolním podílům	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Peněžní toky z provozní činnosti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Peněžní toky z investiční činnosti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Peněžní toky z finanční činnosti	0	18 620	14 875	116 052	46 059	295 853	431 168	589 412	355 210	-73 447
Čisté peněžní toky	0	18 620	14 875	116 052	46 059	295 853	431 168	589 412	355 210	-73 447

29. ČISTÝ VÝSLEDEK PŘECENĚNÍ NA REÁLNOU HODNOTU INVESTIC A FINANČNÍCH INVESTIC

Níže je shrnut čistý výsledek přecenění na reálnou hodnotu investic do nemovitostí, investic do přidružených podniků účtovaných ekvivalenční metodou a ostatních finančních investic k 31. prosinci 2023:

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2023 (před přeceněním)	Změna reálné hodnoty	31. prosince 2023
Investice do nemovitostí	14 103 779	339 646	14 443 425
Přidružené podniky účtované ekviv. metodou	1 179 620	-201 660	977 960
Finanční investice v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty	1 209 134	-3 191	1 205 943
Celkem	16 492 533	134 795	16 627 328

Finanční investice oceňované reálnou hodnotou vykázané do zisku nebo ztráty zahrnují investiční cenné papíry, které má skupina ve fondu Accolade Industrial Fund, podfondu Accolade Fund SICAV p.l.c. Níže jsou uvedeny počty cenných papírů a jejich reálná hodnota pro třídu A a třídu B:

<i>tis. Kč</i>	Počet ks k 31.12.2023	Reálná hodnota k 31.12.2023	Počet ks k 31.12.2022	Reálná hodnota k 31.12.2022
Investiční CP – třída A	1 929	556 657	1 818	519 499
Investiční CP – třída B	82	628 547	80	595 707
Celkem	2 011	1 185 204	1 898	1 115 206

Reálná hodnota kótovaných cenných papírů vychází z tržních cen zveřejněných fondem Accolade Industrial Fund.

30. OSTATNÍ KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Splatná daň z příjmu	31 549	9 259
Ostatní daňové závazky	5 477	2 289
Závazky související se zaměstnanci	33 774	20 084
Ostatní krátkodobé závazky celkem	70 800	31 632

31. REZERVY

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2022	Tvorba rezerv	Reklasifikace	31. prosince 2023
Jiné	138 498		120 343	18 155
Celkem	138 498	0	120 343	18 155

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2021	Tvorba rezerv	Rozpuštění rezerv	31. prosince 2022
Rezerva na splatnou daň	48 127	101 172	48 127	101 172
Jiné	21 794	37 326	21 794	37 326
Celkem	69 921	138 498	69 921	138 498

V roce 2023 skupina posoudila rezervy vykázané v předchozím účetním období a reklasifikovala splatnou daň z příjmů právnických osob, která má být zaplacená za běžné zdaňovací období, z rezerv do splatné daně.

Ke 31. prosinci 2023 skupina vykázala rezervu na odstranění ekologické zátěže v areálu Vestec ve výši 18 155 tis. Kč.

32. STÁTNÍ DOTACE

V roce 2023 skupina čerpala dotaci ze Státního fondu dopravní infrastruktury v celkové výši 3 878 tis. Kč za účelem ochrany letištního provozu před protiprávními činy. Konkrétně bylo pořízeno zařízení na stopovou detekci výbušnin, inspekční kamery, kamerový systém (2. stupeň), zábranový systém a demarkační systém pro kontrolu pohybu cestujících.

33. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Akcie	Počet ks		tis. Kč	
	31. prosince 2023	31. prosince 2022	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Kmenové akcie o jmen. hodnotě 100 tis. Kč	24	24	2 400	2 400
Základní kapitál celkem	24	24	2 400	2 400

K 31. prosinci 2023 a 31. prosinci 2022 skupina nevlastnila žádné vlastní akcie. Skupina má rezervní fond ve výši 1 170 tis. Kč (ke 31. prosinci 2022: 1 170 tis. Kč), který byl vytvořen z nerozděleného zisku minulých let.

Základní kapitál byl plně splacen.

34. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Akcionářská struktura, dceřiné a přidružené podniky

Údaje o struktuře akcionářů a podílech v dceřiných a přidružených podnicích jsou uvedeny v bodě 1.

Skupina provádí transakce se spřízněnými stranami za obvyklých tržních podmínek.

Skupina v rámci svého podnikání uplatňuje převodní ceny na tržní úrovni a v souladu s vnitrostátními a mezinárodními daňovými předpisy. Transakce se spřízněnými stranami skupiny jsou z hlediska účelu i podmínek prováděny v rámci běžné podnikatelské činnosti skupiny.

Skupina nepracuje se zbožím ani výrobky a hlavní transakce, které mají vliv na výsledek hospodaření, jsou služby nakupované od třetích stran a přefakturované jednotlivým společnostem ve skupině (pohledávky a závazky z obchodního styku), služby poskytované v rámci skupiny a úroky z vnitroskupinových půjček. Úvěry a půjčky jsou poskytovány převážně s pětiletou splatností a pevnou úrokovou sazbou.

Pro účely prezentace těchto informací jsou za spřízněné strany považovány následující osoby:

- majitelé (akcionáři): osoby, které vlastní akcie mateřské společnosti,
- přidružené podniky: společnosti, které nejsou plně kontrolovány a ve kterých skupina drží menšinový podíl (kontrola alespoň 20 % celkového základního kapitálu, ale méně než 50 % základního kapitálu),
- podniky, v nichž je vykonáván menšinový vliv: společnosti, které nejsou plně kontrolovány a ve kterých skupina drží menšinový podíl (kontrola podílu menšího než 20 % celkového základního kapitálu),
- ostatní spřízněné strany: další osoby, společnosti a subjekty spřízněné se skupinou, např. partneři ve společných podnicích nebo společnosti (spolu) ovládané klíčovými vedoucími pracovníky.

Přehled celkových částek transakcí uzavřených se spřízněnými stranami skupiny:

tis. Kč	Dopad na zisk (+) nebo ztrátu (-)		Pohledávky (+) / závazky (-) vůči spřízněným stranám	
	2023 Výnosy/náklady	2022 Výnosy/náklady	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Spřízněná strana	2023 Výnosy/náklady	2022 Výnosy/náklady	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Vedoucí pracovníci, členové orgánů	353	-609	67	609
Přidružené podniky	129 449	64 873	4 407	2 833
Podniky, v nichž je vykonáván menšinový vliv	9 106	29 307	1 491	247
Ostatní spřízněné strany	276 333	661 174	317 081	-623 979
Celkem	415 242	754 745	323 046	-620 290

Nesplacené zůstatky půjček přijatých od spřízněných stran:

<i>tis. Kč</i>		Nesplacená půjčka od spřízněných stran včetně naběhlých úroků	
Spřízněná strana	Úroková sazba	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Majitelé	7 %	0	20 913
Majitelé	8 %	155 483	0
Ostatní spřízněné strany	7 %	17 190	115 764
Ostatní spřízněné strany	8 %	3 867 648	3 554 730
Celkem		4 040 322	3 691 408

Nesplacené zůstatky půjček poskytnutých spřízněným stranám:

<i>tis. Kč</i>		Zůstatek půjčky spřízněným stranám včetně narostlých úroků	
Spřízněná strana	Úroková sazba	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Ostatní spřízněné strany	7 %	593	115 521
Ostatní spřízněné strany	8 %	159 784	50 098
Přidružené podniky	7 %	169 814	0
Přidružené podniky	8 %	817 072	1 007 491
Podniky, v nichž je vykonáván menšinový vliv	7 %	6 650	15 928
Podniky, v nichž je vykonáván menšinový vliv	8 %	169 003	106 264
Celkem		1 322 916	1 295 302

Kromě výše uvedených transakcí v období končícím 31. prosince 2023 nedošlo k žádným významným změnám v transakcích se spřízněnými stranami skupiny. Na základě použitého modelu ECL nebyly k pohledávkám za spřízněnými stranami vytvořeny žádné rezervy (opravné položky).

35. BUDOUCÍ ZÁVAZKY, PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PASIVA

Poskytnuté záruky

Ke dni sestavení této účetní závěrky byly evidovány následující záruky:

Záruka poskytnutá za	Záruka poskytnutá ve prospěch	Právní titul
Accolade Portfolio I, s.r.o.	PPF Banka, a.s.	Smlouvy o finančních zárukách
Industrial Center CR 4 s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	Smlouvy o finančních zárukách
Accolade CZ XXXIII, s.r.o., člen koncernu	MONETA Money Bank, a.s.	Smlouvy o finančních zárukách
Accolade CZ XL, s.r.o., člen koncernu	MONETA Money Bank, a.s.	Smlouvy o finančních zárukách
Accolade CZ 45, s.r.o., člen koncernu	Česká spořitelna, a.s.	Smlouvy o finančních zárukách
Accolade CZ 52, s.r.o., člen koncernu	MONETA Money Bank, a.s.	Smlouvy o finančních zárukách
Accolade CZ 61, s.r.o., člen koncernu	Komerční banka, a.s.	Smlouvy o finančních zárukách
Accolade CZ 67, s.r.o., člen koncernu	MONETA Money Bank, a.s.	Smlouvy o finančních zárukách
Accolade CZ 70, s.r.o., člen koncernu	PPF Banka, a.s.	Smlouvy o finančních zárukách
Accolade CZ 83, s.r.o., člen koncernu	Raiffeisenbank a.s.	Smlouvy o finančních zárukách
ACCOLADE BUR, S.L.	Banco Santander, S.A.	Smlouvy o finančních zárukách
Accolade SK III, s.r.o.	Trinity bank, a.s.	Smlouvy o finančních zárukách
Accolade CZ XVIII, s.r.o., člen koncernu	Česká spořitelna, a.s.	Smlouvy o finančních zárukách
Accolade CZ XVIII, s.r.o., člen koncernu	H&M Services CZ s.r.o.	Obchodní styk
Industrial Center CR 2 s.r.o.	Banka CREDITAS a.s.	Smlouvy o finančních zárukách
LETIŠTĚ BRNO a.s.	Raiffeisenbank a.s.	Smlouvy o finančních zárukách
Accolade CZ 83, s.r.o., člen koncernu	Panattoni Czech Republic Development s.r.o.	Obchodní styk
Accolade CZ 62, s.r.o., člen koncernu	Accolade CZ XVIII, s.r.o., člen koncernu	Obchodní styk
Accolade Finance CZ, s.r.o., člen koncernu	Různé spol.	Obchodní styk
Accolade, s.r.o.	Různé spol.	Obchodní styk
Accolade Finance Cheb, s.r.o., člen koncernu	Různé spol.	Obchodní styk
Accolade Finance Okrouhlá, s.r.o., člen koncernu	Různé spol.	Obchodní styk
Accolade Finance Valencia, s.r.o.	Různé spol.	Obchodní styk
Accolade CZ XIV, s.r.o., člen koncernu	Různé spol.	Obchodní styk

36. ZÁSTAVNÍ PRÁVA

Ke dni sestavení této účetní závěrky je zřízeno zástavní právo k majetku v následujících společnostech:

Název společnosti	Zástavní právo ve prospěch
Accolade Holding, a.s.	Banka CREDITAS a.s.
Industrial Center CR 2 s.r.o.	Banka CREDITAS a.s.
LETIŠTĚ BRNO a.s.	Raiffeisenbank a.s.
Brno Airport Park, a.s.	Raiffeisenbank a.s.
Industrial Center CR 4 s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.
Accolade Portfolio I, s.r.o., člen koncernu	PPF Banka, a.s.
Accolade CZ XVIII, s.r.o., člen koncernu	Česká spořitelna, a.s.
Accolade CZ XXXIII, s.r.o., člen koncernu	MONETA Money Bank, a.s.
Accolade CZ XXVII, s.r.o., člen koncernu	ČSOB a.s.
Accolade CZ XL, s.r.o., člen koncernu	MONETA Money Bank, a.s.
Accolade CZ 45, s.r.o., člen koncernu	Česká spořitelna, a.s.
Accolade CZ 50, s.r.o., člen koncernu	Banka CREDITAS a.s.
Accolade CZ 52, s.r.o., člen koncernu	MONETA Money Bank, a.s.
Accolade CZ 61, s.r.o., člen koncernu	Komerční banka, a.s.
Accolade CZ 67, s.r.o., člen koncernu	MONETA Money Bank, a.s.
Accolade CZ 68, s.r.o., člen koncernu	Trinity bank, a.s.
Accolade CZ 70, s.r.o., člen koncernu	PPF Banka, a.s.
Accolade CZ 83, s.r.o., člen koncernu	Raiffeisenbank a.s.
Accolade PL VI sp. z o.o.	Alior Bank S.A.
Accolade PL XVII sp. z o.o.	mBank S.A.
Accolade PL XXI sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.
Accolade PL XXIX sp. z o.o.	Bank Polska Kasa Opieki S.A.
Accolade PL XXXIV sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.
Accolade PL XXXV sp. z o.o.	Bank Polska Kasa Opieki S.A.
Accolade PL XXXVI sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.
Accolade PL XXXI sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.
Accolade PL 42 sp. z o.o.	Alior Bank S.A.
Accolade PL 44 sp. z o.o.	Bank Polska Kasa Opieki S.A.
Accolade SK II, s.r.o.	Tatra banka, a.s.
Accolade SK III, s.r.o.	Trinity bank, a.s.
ACCOLADE VITO, S.L.	Banco Santander, S.A.
ACCOLADE BUR, S.L.	Banco Santander, S.A.

37. ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK

Skupina je při své činnosti vystavena různým finančním rizikům, mezi něž patří měnové riziko, úrokové riziko, úvěrové riziko a riziko likvidity.

Pokud jde o měnové riziko, zaměřuje se skupina především na přirozené zajištění a snaží se sladit měnovou strukturu aktiv a pasiv. Průmyslové nemovitosti se pronajímají v eurech, a proto se i bankovní úvěry, jimiž jsou tato aktiva financována, sjednávají v eurech. Výnosy z pronájmu stávajícího portfolia se průběžně sledují a podléhají každoroční indexaci, aby byly v souladu s tržními cenami a odrážely ekonomickou realitu. K financování provozních činností se využívají cizí zdroje, peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty a likvidní investice. Peněžní toky skupiny se pečlivě monitorují na denní bázi. Přebytečné peněžní prostředky se s ohledem na očekávané budoucí peněžní toky ukládají na krátkodobá nebo dlouhodobá depozita, aby se maximalizoval jejich úrokový výnos.

Skupina rovněž vede zajišťovací účetnictví, aby eliminovala nebo zmírnila svou expozici měnovému riziku. Jednotlivé koncernové společnosti individuálně posoudily objem transakcí v cizí měně a v případech, kdy se zajišťovací účetnictví ukázalo jako vysoce efektivní, připravily dokumentaci podle obecných požadavků.

Úrokové riziko se snižuje buď fixními úrokovými sazbami dlouhodobých investičních úvěrů, nebo pomocí úrokových derivátů, většinou úrokových swapů.

Na řízení finančních rizik dohlíží finanční ředitel skupiny, přičemž příslušné zásady realizují jednotlivé finanční útvary skupiny. Skupina má zásady a postupy pro řízení treasury, které stanoví konkrétní pravidla pro řízení tržních rizik, jako je např. měnové riziko, úrokové riziko, úvěrové riziko a riziko likvidity, a rovněž vymezují okolnosti, za nichž je vhodné použít k jejich řízení finanční nástroje. Při posuzování účinnosti zajištění skupina používá kvalitativní a kvantitativní metody.

Skupina dbá na silnou kapitálovou základnu, aby si udržela důvěru investorů, věřitelů i trhu a měla dostatečné finanční zdroje ke zmírnění rizik a řešení neočekávaných událostí.

Finanční ukazatele

Skupina Accolade Holding má soubor finančních zásad pro kontrolu a řízení finančních rizik.

Na základě konsolidované účetní závěrky k 31. prosinci 2023 se skupina Accolade Holding zaměřuje na klíčové finanční ukazatele, mezi něž patří poměr úvěru k hodnotě (LTV), čistá zajištěná a strukturálně nadřazená zadluženost v poměru k hodnotě a poměr vlastního kapitálu k celkovým aktivům. Pouze pro účely výpočtu finančních ukazatelů provedla skupina přecenění investic do nemovitostí ve výstavbě na jejich reálnou hodnotu k 31. prosinci 2023. V roce 2022 nebylo provedeno žádné přecenění a investice do nemovitostí ve výstavbě byly oceněny pořizovací cenou.

Finanční ukazatel poměr úvěru k hodnotě (LTV, z angl. Loan to Value) k 31. prosinci 2023 činil 56,64 %, zatímco na konci roku 2022 to bylo 55,95 %, přičemž maximální možná úroveň ukazatele je 65 %. Finanční ukazatel čistá zajištěná a strukturálně nadřazená zadluženost v poměru k hodnotě k 31. prosinci 2023 činil 42,86 %, zatímco na konci roku 2022 to bylo 41,92 %, přičemž maximální možná úroveň ukazatele je 47,5 %. Poměr vlastního kapitálu k celkovým aktivům k 31. prosinci 2023 činil 36,46 %, zatímco na konci roku 2022 to bylo 39,24 %, přičemž minimální možná úroveň ukazatele je 30 %.

37.1. Měnové riziko

Výnosy a likviditu skupiny ovlivňuje kolísání směnných kurzů cizích měn, zejména eura a polského zlotého, jelikož část výnosů a peněžních příjmů je denominována v eurech a polských zlotých, zatímco významná část nákladů se hradí v českých korunách. Skupina se podle potřeby snaží k řízení rizik EUR/CZK a PLN/CZK využívat měnové kontrakty a měnové opce, a to tak, že sleduje harmonogram a výši očekávaných příjmů v eurech a zlotých ve srovnání s potřebou hradit některé náklady v eurech a zlotých. Skupina průběžně sleduje výslednou expozici a případně posuzuje vhodnost využití zajišťovacích nástrojů k minimalizaci této expozice pomocí měnových kontraktů a měnových opcí na prodej EUR a PLN.

Skupina je rovněž vystavena měnovému riziku souvisejícímu s cizoměnovými aktivy a závazky zahraničních dceřiných společností. V současné době skupina nepovažuje toto riziko za významné, protože nemá v úmyslu přesouvat aktiva mezi společnostmi ve skupině.

Skupina se rozhodla nepoužívat zajišťovací účetnictví, přičemž veškeré změny reálné hodnoty derivátových měnových nástrojů jsou zachyceny ve výkazu zisků a ztrát a kompenzují zajišťované kurzové pohyby pohledávek, peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů a zůstatků krátkodobých vkladů.

Finanční aktiva a závazky zahrnují peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty, pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky a úročené úvěry a půjčky, závazky z obchodního styku a jiné závazky, závazky z leasingů a ostatní krátkodobé závazky.

Všechna ostatní aktiva a závazky v cizích měnách jsou nevýznamné, popř. nepodléhají kurzovému riziku (např. pozemky, budovy a zařízení).

V následující tabulce jsou zachycena finanční aktiva a závazky v jednotlivých měnách a čistá měnová pozice:

31. prosince 2023 (tis. Kč)	CZK	EUR	Jiné
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	1 090 238	399 033	7 363
Dlouhodobá aktiva	1 090 238	399 033	7 363
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	235 846	531 032	34 690
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	148 212	569 652	33 575
Krátkodobá aktiva	384 058	1 100 684	68 265
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	1 495 225	1 007 982	-141
Úvěry a půjčky	943 696	13 556 877	0
Ostatní finanční závazky	830 411	0	0
Dlouhodobé závazky	3 269 332	14 564 859	-141
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	547 103	1 503 479	46 991
Úvěry a půjčky	324 979	1 702 145	0
Ostatní finanční závazky	79 170	42 732	-1 091
Krátkodobé závazky	951 252	3 248 356	45 900
Celkem k 31. prosinci 2023	-2 746 288	-16 313 498	29 869

31. prosince 2022 (tis. Kč)	CZK	EUR	Jiné
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	1 396 571	574 617	2 088
Dlouhodobá aktiva	1 396 571	574 617	2 088
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	75 708	98 063	19 086
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	85 009	483 824	98 350
Krátkodobá aktiva	160 717	581 887	117 437
Půjčky od třetích stran	524 368	8 872 062	0
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	142 709	208 337	47
Ostatní dlouhodobé závazky	641 473	0	0
Dlouhodobé závazky	1 308 550	9 080 400	47
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	526 115	1 108 619	378 281
Půjčky od třetích stran	666 312	2 023 723	111 339
Ostatní krátkodobé závazky	127 479	66 976	277
Krátkodobé závazky	1 319 907	3 199 318	489 896
Celkem k 31. prosinci 2022	-1 071 169	-11 123 214	-370 419

Následující tabulka uvádí citlivost zisku před zdaněním na hypotetickou změnu kurzů EUR, USD a PLN a dopad na aktiva a pasiva skupiny. Analýza citlivosti je zpracována za předpokladu, že ostatní proměnné jsou neměnné.

Vliv na zisk před zdaněním za rok končící 31. prosince (tis. Kč):

Měna	Změna v %	31. prosince 2023	31. prosince 2022
EUR	+/- 5,0%	+/- 20 160 857	+/- 13 411 816
USD	+/- 5,0%	+/- 318	+/- 619
PLN	+/- 5,0%	+/- 8 423	+/- 95 599
HRK	+/- 5,0%	n/a	+/- 16

37.2. Úrokové riziko

Úrokové riziko se skupina snaží omezovat kombinací finančních nástrojů, kterými fixuje úrokové sazby cizích zdrojů, a vyvažováním poměru mezi aktivy s pohyblivou sazbou a závazky s pohyblivou sazbou. V souladu s výše uvedenou strategií řízení úrokového rizika skupina uzavřela několik úrokových swapů, kterými se chrání proti kolísání úrokových sazeb u některých finančních ujednání s pohyblivou sazbou a některých dalších závazků.

Pohyblivé úrokové sazby finančních závazků jsou vázány na evropské mezibankovní sazby (EURIBOR). Zajištěný dlouhodobý dluh a úrokové swapy se obvykle přeceňují čtvrtletně. Skupina pro výpočet smluvních peněžních toků ke konci každého roku používá aktuální výše úrokových sazeb pro stávající dluhy s pohyblivou úrokovou sazbou. Pevné úrokové sazby u finančních závazků jsou fixovány po celou dobu trvání podkladových struktur.

37.3. Úvěrové riziko

Úvěrové riziko se řídí na úrovni celé skupiny. Úvěrové riziko plyne z peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů, derivátových finančních nástrojů a vkladů u bank a finančních institucí, jakož i z úvěrových expozic vůči zákazníkům, včetně nesplacených pohledávek a příslibených transakcí.

K 31. prosinci 2023 a 31. prosinci 2022 skupina neevidovala žádné významné koncentrace úvěrového rizika. Výše expozice vůči jednotlivým protistranám podléhá limitu, který vedení pravidelně přehodnocuje.

Úvěrové riziko se posuzuje především ve vztahu k nájemcům, jimž skupina pronajímá prostory ve svých objektech. Před uzavřením nájemní smlouvy se bonita nájemce posuzuje pomocí výpisů z nezávislých úvěrových registrů. Kromě toho skupina provádí vlastní finanční hodnocení nájemce, které pak pravidelně opakuje v rámci sledování úvěrů a bonity klienta.

Nájemní smlouvy s nájemci obvykle obsahují požadavek na zajištění plateb nájemného formou bankovní záruky nebo záruky mateřské společnosti, případně může být složena kauce na nájemné.

K významnému zvýšení úvěrového rizika protistrany by podle mínění skupiny došlo, pokud by jakákoliv platba byla déle než 3 měsíce po splatnosti. O selhání protistrany by se jednalo, pokud by pohledávka nebyla uhrazena do 6 měsíců.

Skupina jedná a obchoduje s relativně nízkým počtem zákazníků, z nichž každý představuje transakce vysoké hodnoty. Skupina prověřuje bonitu všech zákazníků (kromě těch, kteří platí předem), aby posoudila jejich bonitu a schopnost platit faktury ve lhůtě splatnosti. Vzhledem k povaze prováděných prověrek zákazníků má vedení za to, že saldo pohledávek z obchodního styku, které nedluží velké společnosti, ještě stále představuje nízké riziko selhání, a proto je na pokrytí případného rizika selhání k těmto pohledávkám vytvořena poměrně nízká opravná položka.

Skupina obecně nepožaduje zajištění pohledávek z obchodního styku, protože řada jejích zákazníků jsou velké renomované společnosti. Skupina neutrpěla žádné významné ztráty související s jednotlivými zákazníky nebo skupinami zákazníků v žádném konkrétním odvětví či zeměpisné oblasti. Během sledovaného období nebyly překročeny žádné úvěrové limity a vedení neočekává žádné významné ztráty z neplnění závazků těmito protistranami, kromě těch, na které byly vytvořeny rezervy.

37.4. Riziko likvidity

Zásadou skupiny je udržovat peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty a krátkodobé a dlouhodobé vklady a podobné nástroje na takové úrovni, aby vysoce likvidní prostředky vždy převyšovaly předpokládaný odtok peněz skupiny. Přebytečné prostředky se ukládají na vklady s pevnou nebo pohyblivou úrokovou sazbou v závislosti na aktuální ekonomické situaci (s přihlédnutím k forwardovým úrokovým sazbám) a také na požadované splatnosti vkladů (podle očekávaného harmonogramu peněžních příjmů a výdajů skupiny v krátkodobém až střednědobém horizontu).

Vedení sleduje průběžné prognózy krátkodobých a střednědobých očekávaných peněžních toků skupiny, a to jak na místní úrovni, tak na úrovni skupiny, přičemž skupina financuje místní dceřiné společnosti podle potřeby.

Následující tabulka shrnuje strukturu splatností finančních závazků skupiny na základě smluvních nediskontovaných plateb:

31. prosince 2023	Méně než	3 až 12	1 až 5	Více než	
<i>tis. Kč</i>	3 měsíce	měsíců	let	5 let	Celkem
Úročené úvěry a půjčky	657 386	1 369 737	11 413 226	3 087 348	16 527 697
Ostatní finanční závazky	25 639	95 172	125 380	705 031	951 222
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	721 696	1 418 886	2 460 057	0	4 600 639
Celkem	1 404 721	2 883 795	13 998 663	3 792 379	22 079 558

31. prosince 2022	Méně než	3 až 12	1 až 5	Více než	
<i>tis. Kč</i>	3 měsíce	měsíců	let	5 let	Celkem
Úročené úvěry a půjčky	0	2 801 375	8 396 511	999 920	12 197 805
Ostatní finanční závazky	21 625	173 106	191 186	450 288	836 205
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	1 246 615	766 400	351 093	0	2 364 108
Celkem	1 268 240	3 740 881	8 938 790	1 450 208	15 398 118

Z analýzy splatností je patrné, že nejvýznamnější kategorií jsou úročené úvěry a půjčky. Ty jsou splatné převážně v rozmezí 1–5 let. Skupina předpokládá, že tyto závazky pokryje z peněžních toků z provozní činnosti a z příjmů ze splatných finančních aktiv. K řízení likvidity skupina využívá kombinaci peněžních příjmů z finančních aktiv a dostupných bankovních zdrojů. Z hlediska peněžních toků nehrozí bezprostřední riziko, že společnost a její dceřiné společnosti nebudou schopny plnit své splatné závazky.

Výše uvedená tabulka zahrnuje také analýzu leasingových závazků podle splatnosti, nikoliv však derivátové finanční závazky.

37.5. Řízení kapitálových rizik

Při řízení kapitálu skupina dbá na to, aby si zajistila schopnost trvale pokračovat v činnosti – a generovala tak výnosy akcionářům a přínosy ostatním zúčastněným stranám – a aby udržovala přiměřenou kapitálovou strukturu, která jí zaručí dostatek kapitálu na strategické investice, včetně akvizic. Kapitál skupiny se skládá z peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů, krátkodobých a dlouhodobých vkladů, a kapitálu a rezerv připadajících vlastníkům skupiny, jak je uvedeno v konsolidovaném výkazu o finanční pozici.

Strategie skupiny spočívá v nastavení takové kapitálové struktury, která bere ohled na příležitosti k investicím do dlouhodobého ziskového růstu, převažující obchodní podmínky a snahu o postupné zlepšování finanční pozice. Skupina nevyplácela dividendy a v dohledné době ani jejich výplatu neplánuje. Skupina průběžně sleduje svou kapitálovou strukturu.

Skupina sleduje kapitál pomocí ukazatele zadluženosti (*gearing ratio*), který vyjadřuje poměr čistého cizího kapitálu k celkové výši vlastního kapitálu a čistého cizího kapitálu. Zásadou skupiny je udržovat tento ukazatel pod úroveň 3,0. Skupina do čistého cizího kapitálu zahrnuje úročené úvěry a půjčky, závazky z obchodního styku a jiné závazky snížené o peněžní prostředky a krátkodobé vklady.

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Úročené úvěry a půjčky	16 527 697	12 197 805
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	4 600 639	2 364 108
Minus: peněžní prostředky a krátkodobé vklady	751 439	667 183
Čistý cizí kapitál	20 376 897	13 894 730
Vlastní kapitál (resp. čistá aktiva)	10 684 748	9 943 009
Čistý cizí kapitál a čistá aktiva	31 061 645	23 837 739
Ukazatel zadluženosti (gearing ratio)	1,52	1,72

38. FINANČNÍ DERIVÁTY

Ačkoli je s podnikatelskou činností skupiny spojena určitá míra rizika, jak bylo popsáno výše, skupina se snaží rizika minimalizovat na co nejnížší možnou míru a pro tyto účely využívá derivátové finanční nástroje. Reálná hodnota derivátů se určuje na základě pozorovatelných tržních údajů, které vycházejí z ocenění poskytnutých bankami, a proto skupina zařadila deriváty do úrovně 2 hierarchie reálných hodnot. Výsledné zisky a ztráty jsou účtovány do ostatních rezerv.

Derivátová smlouva	Nominální částka (tis. EUR)	Datum splatnosti	Účetní hodnota derivátů ke 31. prosinci (tis. Kč)		Změna reálné hodnoty určených zajišťovacích nástrojů ke 31. prosinci (tis. Kč)	
			2023	2022	2023	2022
Forwardové měnové kontrakty	12 000	28. března 2024	18 354	15 286	3 068	15 286
Úrokové swapy	10 000	31. března 2027	6 960	14 516	-7 556	14 516
Úrokové swapy	3 425	10. září 2026	3 887	0	3 887	0
Úrokové swapy	5 690	31. srpna 2027	2 492	0	2 492	0
Úrokové swapy	46 000	16. září 2030	-81 281	0	-81 281	0
Úrokové swapy	7 592	27. září 2028	-9 163	0	-9 163	0
Úrokový strop	8 050	23. ledna 2029	4 009	0	4 009	0
Úrokový strop	10 500	29. května 2026	1 893	0	1 893	0

Použití derivátů a související hodnoty derivátových finančních aktiv a závazků jsou shrnuty v následujících tabulkách v členění podle kategorií:

Derivátové finanční nástroje

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Úrokové deriváty – zajištění peněžních toků	19 240	17 729
Forwardové měnové kontrakty – zajištění peněžních toků	18 354	15 286
Derivátová finanční aktiva celkem	37 594	33 015

Splatnost nominálních hodnot nástrojů je uvedena níže:

31. prosince 2023		Méně než 3 měsíce	3 až 12 měsíců	1 až 5 let	Více než 5 let	Celkem
tis. Kč						
Úrokové deriváty		0	0	15 231	4 009	19 240
Forwardové měnové kontrakty		18 354	0	0	0	18 354
Celkem		18 354	0	15 231	4 009	37 594

31. prosince 2022		Méně než 3 měsíce	3 až 12 měsíců	1 až 5 let	Více než 5 let	Celkem
tis. Kč						
Úrokové deriváty		0	0	17 729	0	17 729
Forwardové měnové kontrakty		0	0	15 286	0	15 286
Celkem		0	0	33 015	0	33 015

Derivátové finanční závazky

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Úrokové deriváty – zajištění peněžních toků	90 443	0
Derivátové finanční závazky celkem	90 443	0

Splatnost nominálních hodnot nástrojů je uvedena níže:

31. prosince 2023	Méně než	3 až 12	1 až 5	Více než	
<i>tis. Kč</i>	3 měsíce	měsíců	let	5 let	Celkem
Úrokové deriváty	0	0	9 163	81 281	90 443
Celkem	0	0	9 163	81 281	90 443

Žádná z uzavřených transakcí nebyla uzavřena za účelem obchodování nebo spekulace.

39. ODMĚNY KLÍČOVÝCH VEDOUČÍCH PRACOVNÍKŮ A ČLENŮ ORGÁNŮ

Vedení má za to, že ke klíčovým vedoucím pracovníkům skupiny patří výkonní a nevýkonní ředitelé a členové představenstva společnosti Accolade Holding, a.s. Tyto osoby mají pravomoc a odpovědnost za plánování, řízení a dohled nad činností účetní jednotky, ať už přímo, nebo nepřímo. Ke 31. prosinci 2023 bylo klíčových vedoucích pracovníků celkem 7 (v r. 2022: 6).

Souhrnné částky odměn klíčových vedoucích pracovníků jsou uvedeny níže:

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Platy a krátkodobé zaměstnanecké požitky	13 116	13 334
Celkem	13 116	13 334

Skupina neposkytuje klíčovým vedoucím pracovníkům žádné odstupné, požitky po skončení pracovního poměru ani jiné dlouhodobé odměny.

Níže jsou uvedeny splatné závazky a časové rozlišení týkající se klíčových vedoucích pracovníků:

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Nárok na bonusy	0	0
Celkem	0	0

40. INFORMACE O ZAMĚSTNANCÍCH

Průměrný počet osob, včetně statutárních zástupců a OSVČ, pracujících ve skupině:

Obchodní linie	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Development	32	23
Letiště	217	186
Všeobecné a administrativní činnosti	66	54
Celkem	315	263

Výdaje na zaměstnanecké požitky:

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Mzdy	220 784	177 301
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	66 948	50 831
Sociální náklady	6 268	4 923
Jiné	1 116	2 670
Celkem	295 116	235 725

41. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je v účetní závěrce zachycen za předpokladu, že tyto události poskytují dodatečné informace o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

Pokud mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem, které odrážejí skutečnosti nastalé po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí uvedeny v příloze účetní závěrky, ale nejsou vykázány v účetní závěrce.

V roce 2024 byly založeny tyto společnosti 100% vlastněné společností Accolade Holding, a.s. :

Název společnosti	Datum vzniku	Země
Accolade CZ 86, s.r.o., člen koncernu	04.04.2024	ČR
Accolade CZ 87, s.r.o., člen koncernu	04.04.2024	ČR
Accolade CZ 88, s.r.o., člen koncernu	04.04.2024	ČR
Accolade CZ 89, s.r.o., člen koncernu	04.04.2024	ČR
Accolade CZ 90, s.r.o., člen koncernu	04.04.2024	ČR

Společnost Accolade Ostrov South, s.r.o., člen koncernu, byla koupena 26. ledna 2024 (Česká republika). Mateřskou společností je Accolade CZ 78, s.r.o., člen koncernu, která je plně vlastněna společností Accolade Holding, a.s.

Většinový podíl ve společnosti Accolade CZ 83, s.r.o., člen koncernu, byl 24. května 2024 prodán partnerům ve společném podniku. Zbývajcí podíl společnosti Accolade Holding, a.s., činí 20 %. Tento podnik byl v účetní závěrce klasifikován jako podnik držený k prodeji (viz bod 21).

Společnost Accolade Finco Czech 1, s.r.o., vydala v červnu 2024 pětileté prioritní dluhopisy zajištěné finanční zárukou společnosti Accolade Holding, a.s., v nominální hodnotě 3 000 000 000 Kč. Jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu je 10 000 Kč a úroková sazba činí 8 % p.a. Dluhopisy jsou obchodovány na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha.

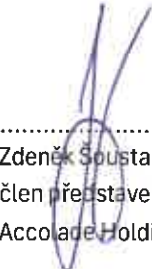
V době mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení konsolidované účetní závěrky nedošlo k žádné události, která by významně ovlivnila finanční pozici skupiny. Po skončení účetního období nedošlo k žádným dalším událostem, které by vyžadovaly úpravu vykázaných částek a informací zveřejněných v samostatné účetní závěrce.

42. PROHLÁŠENÍ GENERÁLNÍHO ŘEDITELE

Generální ředitel skupiny prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí účetní závěrka společnosti Accolade Holding, a.s., za období končící 31. prosince 2023 podává věrný a poctivý obraz finanční situace, podnikatelské činnosti a finanční výkonnosti skupiny za období končící 31. prosince 2023 a očekávaného budoucího vývoje její finanční situace, podnikatelské činnosti a finanční výkonnosti.



.....
Milan Kratina
člen představenstva, generální ředitel
Accolade Holding, a.s.



.....
Zdeněk Soustal
člen představenstva
Accolade Holding, a.s.

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti Accolade Holding, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Accolade Holding, a.s. se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, identifikační číslo 28645065 (dále „Společnost“) a jejích dceřiných společností (dále „Skupina“) sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií (dále „IFRS EU“). Tato konsolidovaná účetní závěrka se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2023, konsolidovaného výkazu zisku a ztrát a ostatního úplného výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za období končící 31. 12. 2023 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti a o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz konsolidované finanční situace Skupiny k 31. 12. 2023 a konsolidované finanční výkonnosti a konsolidovaných peněžních toků za období končící 31. 12. 2023 v souladu s IFRS EU.

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 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 finanční zprávě

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

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce a Skupině získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných 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, tj. zda případně

nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s IFRS EU, a za takový vnitřní kontrolní systém, který vedení považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí orgán.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé 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 nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku

podvodu, je větší než riziko neodhalení významné 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 Skupiny 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 statutární orgán Společnosti uvedl v příloze konsolidované účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky statutárním orgánem Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

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

- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních informacích týkajících se účetních jednotek nebo podnikatelských činností v rámci Skupiny s cílem vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Odpovídáme za řízení, dohled a provedení auditu Skupiny. Vyjádření výroku auditora zůstává naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat statutární a dozorčí orgán Společnosti 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 Praze 28. 6. 2024

Auditorská společnost:



BDO Audit s. r. o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Jiří Sedláček

evidenční číslo 2550

ACCOLADE HOLDING, A.S.

www.accolade.eu

ČESKÁ REPUBLIKA

Sokolovská 394/17
186 00 Praha 8

info@accolade.eu
+420 220 303 019

POLSKO

Emilii Plater 53
00-113 Varšava

poland@accolade.eu
+48 508 611 226

ŠPANĚLSKO

Avda. Aragón 30, piso 8
46021 Valencia

spain@accolade.eu