

VÝROČNÍ ZPRÁVA
za rok **2024**

REDSTONE REAL ESTATE,

tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc
IČO: 066 71 691

OBSAH VÝROČNÍ ZPRÁVY

- 01. Úvodní slovo předsedy představenstva 3
- 02. Profil skupiny 4
- 03. Hodnoty skupiny 5
- 04. Činnosti skupiny 6
- 05. Tým zkušených profesionálů 7
- 06. Základní informace o obchodní společnosti 8
- 07. Obchodní zpráva 9
- 08. Projekty skupiny Redstone 10–19
- 09. Projekty, na kterých skupina Redstone kooperuje 20–23
- 10. Zpráva představenstva za rok 2024 24
- 11. Zpráva nezávislého auditora za rok 2024 25–30
- 12. Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2024 31–108
- 13. Individuální účetní závěrka k 31. prosinci 2024 109–144
- 14. Zpráva o vztazích 145–148

ÚVODNÍ SLOVO PŘEDSEDY PŘEDSTAVENSTVA

**Dámy a pánové, vážení obchodní partneři
a kolegové z týmu REDSTONE,**

Je mi ctí, že Vám mohu představit výroční zprávu společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s., za účetní období roku 2024. Zpráva shrnuje výsledky našeho hospodaření i pokrok v přípravě a realizaci našich projektů a odráží postupné naplňování strategie růstu a rozvoje skupiny REDSTONE. V roce 2024 jsme uskutečnili důležité kroky v adaptaci vnitřního fungování a řízení skupiny s ohledem na nové výzvy a ambiciózní cíle, které jsme si stanovili. Skupina REDSTONE chce upevnit své postavení mezi špičkou developerských a investičních skupin v České republice. Naši působnost rozšiřujeme do nových oblastí, projekty připravujeme a realizujeme v Olomouci, Ostravě, Brně, Pardubicích, Ústí nad Labem i v Praze, kde jsme otevřeli druhé sídlo společnosti. Posílili jsme zároveň náš tým špičkových profesionálů v nejrušnějších oblastech developmentu, projektového řízení a správy nemovitostí.

Naše úspěšné projekty Galerie Šantovka a Envelopa Office Center se staly v roce 2024 součástí portfolia nemovitostního fondu Max Realitní, který má ambici být jedním z největších fondů svého druhu v České republice. Pro všechny nemovitosti v portfoliu fondu zajišťujeme jejich každodenní správu, proto jsme v roce 2024 výrazně posílili kapacity v segmentu property management. Jádrem naší činnosti však i nadále zůstává development, příprava a realizace vlastních developerských projektů.

V Olomouci intenzivně probíhala výstavba projektu Senatorium, který v druhé polovině roku 2025 přinese klientům žádané a nedostatkové služby následné lékařské péče. Výrazně pokročila výstavba logistických hal v rámci industriálního projektu East Park Olomouc, nedaleko francouzské vinařské metropole Bordeaux intenzivně probíhaly stavební práce v rámci rekonstrukce a dobudování vinařství Château ESCOT.



U rezidenčního projektu Šantovka Living, pro který skupina REDSTONE zajišťuje projektový management, byla v roce 2024 zahájena poslední etapa výstavby bytů. Během roku 2024 jsme zároveň završili veškeré nezbytné přípravné kroky před zahájením výstavby polyfunkčního projektu Galerie Pernerka v Pardubicích, která začala na jaře roku 2025.

Řadu dalších detailů o vývoji našich projektů a ekonomických výsledcích se dozvíte na stránkách této výroční zprávy. Skupina REDSTONE bude i v následujícím období věrná svému heslu „dělat věci pořádně, nebo vůbec“, jsme odhodlaní měnit tvář našich měst k lepšímu, přinášet kvalitní produkty zákazníkům a zanechat hodnotné dědictví příštím generacím.

Richard Morávek
zakladatel skupiny REDSTONE



Investiční a developerská skupina REDSTONE působí na trhu od roku 2016 prostřednictvím své mateřské společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s. Od svého vzniku se zaměřuje na jedinečné propojení investic, developmentu a realitních služeb. Díky tomuto strategickému přístupu vytváří projekty s vysokou přidanou hodnotou, které nejen vynikají svou kvalitou, ale také generují stabilní výnos v čase.

Profiluje se také v oblastech řízení aktiv skrze vlastní asset management, který zajišťuje, že každý projekt je řízen efektivně i po dokončení a nabývá na hodnotě. Portfolio skupiny je pečlivě diverzifikované a zahrnuje jak developerské projekty, tak výnosové komerční nemovitosti napříč všemi segmenty realitního trhu – od moderních průmyslových a logistických center, přes kancelářské budovy, až po rezidenční a retailové objekty.

Hlavní působiště společnosti tvoří Česká republika, konkrétně města jako Olomouc, Pardubice, Praha, Brno, Ostrava a Ústí nad Labem. REDSTONE však expanduje i do zahraničí – aktuálně realizuje projekt ve Francii.

Dlouhodobou vizí skupiny je vznik inspirativních, kvalitních a trvale udržitelných projektů v lokalitách s vysokým růstovým potenciálem. Každému záměru je věnována individuální pozornost – od první myšlenky, přes realizaci až po správu hotových nemovitostí. Tento přístup umožňuje tvořit nadčasová řešení, která přinášejí trvalou hodnotu pro investory, uživatele i okolní komunitu.

01. Kvalita



02. Inspirace



03. Architektura



04. Byznys plán



05. Udržitelnost



06. Úspornost



Skupina REDSTONE přináší do oblasti realitního developmentu svěží a inovativní přístup. Klíčovým prvkem všech jejích projektů je důsledný důraz na kvalitu – od prvotního návrhu až po finální realizaci. Mezi základní stavební kameny úspěchu patří nadčasová architektura, precizní stavební provedení, vysoký uživatelský standard a implementace nejmodernějších technologií. Výsledkem jsou projekty, které nejen vizuálně vynikají, ale zároveň přinášejí nové funkce do městského prostředí a podporují jeho moderní urbanistický rozvoj.

REDSTONE spolupracuje s předními českými i zahraničními architekty a urbanisty, aby každému projektu vtiskla jedinečný charakter a hodnotu. Na tvorbě projektů se podílejí špičky oboru, jako je Martin Krupauer z ateliéru A8000, Robert Bishop ze studia StudioN v Londýně, Vít Máslo

z CMC Architects nebo Václav Hlaváček ze Studia Acht. Jejich kreativní a promyšlené návrhy spojují estetiku, funkčnost i ohleduplnost k okolnímu prostředí. Díky nim vznikají architektonicky výrazná a inspirativní místa, která zvyšují kvalitu života obyvatel a podporují místní komunitu prostřednictvím nových pracovních i volnočasových příležitostí.

Udržitelnost je přirozenou součástí filozofie REDSTONE. Každý projekt je navrhován s ohledem na životní prostředí – s důrazem na šetrné využívání zdrojů a energetickou efektivitu. Skupina se navíc aktivně podílí na revitalizaci opomíjených lokalit a brownfieldů, kterým navrácí život a přináší jim novou ekologickou i společenskou hodnotu. Tím naplňuje svou odpovědnost vůči místům, kde působí, a přispívá k jejich udržitelnému rozvoji.

01.

Development – promyšlený design pro města budoucnosti

Každý projekt vnímáme jako příležitost posunout kvalitu městského prostředí na novou úroveň. Od prvního konceptu až po poslední detail klademe důraz na dokonalé propojení funkčnosti, estetiky a udržitelnosti. Spolupracujeme s renomovanými architektonickými studií z Česka i zahraničí, díky čemuž vznikají promyšlené stavby, které respektují specifika dané lokality a zároveň odpovídají nárokům moderního životního stylu 21. století.

Naším cílem je vytvářet projekty, které obohacují městský prostor, posilují jeho atraktivitu a přispívají k celkové vitalitě městských aglomerací. Výsledkem je kvalitní prostředí pro práci, bydlení i trávení volného času – ať už jde o nové čtvrti, kancelářské budovy nebo multifunkční centra.

02.

Asset Management – dlouhodobá hodnota pod kontrolou

O naše projekty se staráme i poté, co jsou dokončeny. Aktivní správou nemovitostí zajišťujeme jejich stabilní provoz, ekonomickou efektivitu a dlouhodobou hodnotu. Klíčem k úspěchu je pečlivě budované portfolio nájemců a důraz na optimalizaci provozních procesů. Asset management zajišťuje skupina REDSTONE také pro nemovitosti z portfolia fondu kvalifikovaných investorů Max Realitní Fond SICAV a.s.

Naše zkušenosti sahají od obchodních center, jako je Galerie Šantovka – dlouhodobě jedno z nejnavštěvovanějších retailových center v Česku – až po kancelářské komplexy. I do budoucna plánujeme držet část portfolia pod vlastní správou, abychom zajistili udržitelný rozvoj a špičkovou kvalitu po celou dobu životního cyklu projektu.

03.

Project Management – efektivní řízení s důrazem na kvalitu

Náš projektový tým poskytuje profesionální řízení developerských záměrů od A do Z – jak pro vlastní investice, tak pro externí partnery. Zajišťujeme veškeré fáze projektu: od přípravy dokumentace pro územní rozhodnutí a stavební povolení až po samotnou realizaci stavby a související činnosti, včetně organizace výběrových řízení.

Díky hlubokým znalostem legislativy, zkušenostem z praxe a důrazu na detaily garantujeme, že se každý projekt vyvíjí efektivně, v souladu s plánovanými termíny a rozpočtem, a zároveň odpovídá vysokým standardům kvality.

TÝM ZKUŠENÝCH PROFESIONÁLŮ



RICHARD MORÁVEK / Founder & Group Director

Hlavou REDSTONE je vizionář Richard Morávek. Je vůdčí autoritou celé skupiny, jejím kreativním motorem, mozkem, hlavním stratégem a hybatelem. Zajišťuje výkonné řízení skupiny a implementaci strategie jejího růstu a rozvoje.

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

JIŘÍ MEDŘICKÝ / Finance Director

Řídí hospodaření s finančními zdroji a kapitálem skupiny s cílem zajistit prosperitu a ekonomickou stabilitu REDSTONE. Dohlíží na finanční analýzy, plánování, kontrolu a reporting.

PAVEL NÁDVORNÍK / Development Director

Řídí přípravu a realizaci developerských projektů REDSTONE od prvotních studií, přes projektovou dokumentaci, výběr zhotovitele, až po výstavbu a inženýrský dozor.

JAN LUKÁŠ / Business Director

Zodpovídá za analýzu tržních příležitostí a implementaci obchodní a prodejní strategie REDSTONE. Řídí obchodní týmy jednotlivých projektů.

MARTIN NOVOTNÝ / Marketing & PR Director

Je zodpovědný za budování pozitivní image a reputace REDSTONE. Řídí komunikaci skupiny, marketing projektů a vztahy s veřejností, institucemi a komunitami.

MARKÉTA ŠEVČÍKOVÁ / Legal Director

Řídí právní záležitosti REDSTONE, vyvíjí a implementuje právní strategie. Vede tým právníků, dohlíží na dodržování právních předpisů a poskytuje právní poradenství.

Stav k 31. 12. 2024

ZÁKLADNÍ INFORMACE O OBCHODNÍ SPOLEČNOSTI

Obchodní firma: REDSTONE REAL ESTATE, a.s.

(dále jen Společnost)

Sídlo: 1221/2a, 779 00 Olomouc

IČO: 066 71 691

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

Datum zápisu: 3. června 2015 (dále jen Společnost nebo Mateřská společnost)

Skupina REDSTONE znamená společnosti spadající pod Mateřskou společnost, včetně Mateřské společnosti. Společnost byla založena dne 18. května 2015 zakladatelskou listinou (NZ 217/2015) podle práva České republiky jako akciová společnost pod obchodní firmou REDSTONE REAL ESTATE, a.s. Ke vzniku Společnosti došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě pod spis. značkou B 10698 dne 3. června 2015. Společnost v roce 2024 vzhledem k předmětu své činnosti nevykazovala žádnou aktivitu v oblasti výzkumu a vývoje.

Společnost v roce 2024 vzhledem k předmětu své činnosti nevykazovala žádnou aktivitu v oblasti ochrany životního prostředí.

Společnost v roce 2024 neměla žádné zaměstnance a stejně tak neměla ani žádnou pobočku nebo jinou část v zahraničí.

Společnost v roce 2024 získala podíly v těchto firmách:

- **Kolej 17 s.r.o.**
- **Redstone Alfa s.r.o.**

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI, O HOSPODAŘENÍ SPOLEČNOSTI A O STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2024

Společnost je Mateřskou společností v rámci Skupiny REDSTONE.

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

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

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

Skupina v roce 2024 nenakoupila ani neprodala žádné své podíly.

EAST PARK OLOMOUC



LOKALITA	Bystrovany u Olomouce
TYP	logistické a skladovací centrum
ROZSAH	188 584 m ² (plocha hal cca 63 602 m ²)
STAV	ve výstavbě
WEB	www.eastparkolomouc.cz

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

V lokalitě postupně vyroste sedm samostatných hal s výrobním či skladovacím provozem a zásobovacím dvorem, v objektech budou i kancelářské prostory. V průběhu roku 2024 byly z větší části dokončeny a pro nájemce připraveny první čtyři haly. Proběhly také terénní úpravy okolí objektů.



GALERIE PERNERKA

PERNERKA

LOKALITA	Pandubice
TYP	obchodně-společenské centrum
ROZSAH	přes 32 000 m ²
STAV	v přípravě (pravomocné stavební povolení)
WEB	www.galeriepernerka.cz

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

V roce 2024 jsme dokončili projektovou přípravu a provedli tendr na dodavatele stavby, který byl úspěšně dokončen na začátku roku 2025. V dubnu 2025 začala samotná stavba poklepáním základního kamene a předáním staveniště zhotoviteli.



NOVÁ VELKOMORAVSKÁ

LOKALITA	Olomouc
TYP	nová městská čtvrť
ROZSAH	přes 170 000 m ²
STAV	v přípravě (hotová studie využití území, ukončeny demolice)
WEB	www.novavelkomoravska.cz

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

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

V roce 2024 jsme pokračovali v projektové přípravě, v roce 2025 plánujeme zahájení výstavby technické a dopravní infrastruktury.



CHÂTEAU ESCOT

CHÂTEAU
ESCOT

LOKALITA	Bordeaux, Médoc, Francie
TYP	vinařství s historickým zámekem
ROZSAH	24 473 m ² zámeckých pozemků a 30 ha vinic
STAV	v revitalizaci
WEB	www.chateau-escot.eu

Jedná se o projekt dceřiné společnosti SOCIETE DU CHATEAU D'ESCOT. Viniční usedlost s historickým zámekem a doprovodnými technickými budovami se nachází na levém břehu řeky Girondy v proslulé francouzské vinařské oblasti Bordeaux. Vinohrady produkují víno v klasifikaci Cru Bourgeois Supérieur.

Na podzim roku 2023 jsme zahájili rekonstrukci výrobní části s vybudováním nového technického zázemí s moderními technologiemi. V roce 2024 začala kompletní rekonstrukce zámecké budovy a přilehlého parku. Nedílnou součástí projektu je citlivá obnova vinohradů, na kterou jsme najali přední enology. Investice má za cíl naplnit vize a předsevzetí majitelů, kteří chtějí otevřít brány vinařství veřejnosti i vinařské turistice a zvýšit prestiž lokality městečka Lesparre. Plány na stavební modernizaci byly časově synchronizovány s procesem překlasifikace, kdy jsme v loňském roce dosáhli prestižní úrovně klasifikace Cru Bourgeois Supérieur.

Dokončení náročné rekonstrukce vinařství se očekává začátkem roku 2026.



SENATORIUM

LOKALITA	Olomouc
TYP	zařízení zdravotnických a sociálních služeb
ROZSAH	4 320 m ² (užitná plocha), 127 lůžek
STAV	ve výstavbě
WEB	v přípravě

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

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

Výstavba Senatoria byla zahájena na začátku roku 2024, dokončena bude ve druhém čtvrtletí roku 2025.



REZIDENCE KAŠPAROVA

LOKALITA	Olomouc
TYP	rezidenční byty
ROZSAH	13 500 m ²
STAV	v přípravě
WEB	v přípravě

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

Typ zástavby se v projektové části připravuje ve variantách čtyřpatrových vila domů s privátními terasami ve vyšších patrech a zahrádkami ve spodních patrech. Prostor v okolí bude tvořit zeleň s parkovou úpravou, která ponechá celé území průchodným, ale přesto zachovává intimitu bydlení a plné soukromí jejím uživatelům. V roce 2024 jsme finalizovali architektonickou koncepci jednotlivých objektů.



NOVÉ VÍTKOVICE

LOKALITA	Ostrava-Vítkovice
TYP	revitalizace brownfieldu, polyfunkce
ROZSAH	210 000 m ²
STAV	v přípravě
WEB	v přípravě

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

Připravujeme záměr komplexní revitalizace území a jeho polyfunkčního využití, zahrnujícího bydlení, prostory pro podnikání, retail, služby i volný čas. Potenciál místa nabízí i možnost vybudování infrastruktury celoměstského významu.



STUDENTSKÁ KOLEJ

17square

LOKALITA	Olomouc
TYP	veřejná vybavenost (soukromé ubytování pro studenty)
ROZSAH	43 630 m ² (HPP), 327 jednotek, 985 lůžek
STAV	v přípravě
WEB	v přípravě

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

Budoucím obyvatelům nabídne bydlení v klidném prostředí plném zeleně s průchozím vnitroblokem a kapacitním podzemním parkovištěm. V parteru budov se počítá s veškerými potřebnými službami. Výhodou projektu je i zprůchodnění celé dosud uzavřené lokality a zapojení jednoho z prvků historické městské fortifikace.

V současné době doladujeme technické detaily, v nejbližších měsících bude zahájeno společné stavební řízení.



REDSTONE PARK VELKÁ BYSTŘICE



LOKALITA	Velká Bystřice u Olomouce
TYP	logistické a skladovací centrum
ROZSAH	51 850 m ² (plocha hal cca 19 709 m ²)
STAV	v přípravě
WEB	v přípravě

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

V roce 2024 jsme podali žádost o vydání stavebního povolení.



KRÁLOVSKÁ LOUKA BOUZOV

LOKALITA	Bouzov
TYP	stavební parcely připravené k výstavbě
ROZSAH	23 parcel
STAV	pozemky v prodeji
WEB	www.kralovskaloukabouzov.cz

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

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



PROJEKTY, NA KTERÝCH SKUPINA REDSTONE KOOPERUJE

ENVELOPA OFFICE CENTER



Prvotřídní administrativní budova situovaná přímo v centru města Olomouce je projektem dceřiné společnosti Envelopa Office Center s.r.o. Správu aktiv zajišťujeme pro vlastníka, jímž je společnost Max Realitní Fond SICAV a.s.



GALERIE ŠANTOVKA



Největší obchodně-společenské centrum v Olomouckém kraji, které se s prodejní plochou o rozloze 48 000 m² řadí mezi deset největších nákupních komplexů v České republice. Asset management zajišťuje skupina REDSTONE pro vlastníka, jímž je fond kvalifikovaných investorů Max Realitní Fond SICAV a.s.

PROJEKTY, NA KTERÝCH SKUPINA REDSTONE KOOPERUJE

PALÁC PARDUBICE



Palác Pardubice patří k nejoblíbenějším místům v centru východočeské metropole. Součástí populárního pardubického centra jsou i restaurace, kavárny, moderní multikino a kongresové centrum. Asset management zajišťuje skupina REDSTONE pro vlastníka, jímž je fond kvalifikovaných investorů Max Realitní Fond SICAV a.s.



ŠANTOVKA DISTRICT



Jedná se o projekt společnosti Office Park Šantovka spol. s r.o., která byla k 5. 3. 2024 přejmenována na Šantovka District s.r.o. Naproti stávajícímu obchodně-společenskému centru Galerie Šantovka, na druhém břehu Mlýnského potoka, vznikne řada nových budov a veřejných prostranství se širokou škálou funkcí, které reagují na současnou poptávku a změny generačních trendů a životního stylu. Jednotlivé budovy ve vzájemné synergii dotvoří lokalitu Šantovka v ucelenou městskou čtvrť Šantovka District.

PROJEKTY, NA KTERÝCH SKUPINA REDSTONE KOOPERUJE

ŠANTOVKA LIVING



Exkluzivní rezidenční projekt společnosti Rezidence Šantovka s.r.o. nabízí moderní bydlení dle současných trendů s nadstandardním technickým řešením. Byty jsou situovány v jedinečné lokalitě se skvělou dopravní dostupností a plnou občanskou vybaveností.



ŠANTOVKA TOWER



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

PROJEKTY, NA KTERÝCH SKUPINA REDSTONE KOOPERUJE

CHABAŘOVICE



U obce Chabařovice v severních Čechách vyrostou čtyři industriální a logistické haly. Logistické centrum připravujeme v souladu s dosavadní filozofií skupiny v oblasti industrialu: cílem je nabídnout kvalitní a ekologicky šetrné prostory, které budou flexibilně reagovat na potřeby našich nájemců. REDSTONE na tomto projektu zajišťuje projektový management pro společnost EUROFORM spol. s r. o. V roce 2024 jsme podali žádost o stavební povolení.



ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA ZA ROK 2024

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA ZA ROK 2024

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

PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI

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

Rizika a zásady řízení rizik

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

AKCIONÁŘI SPOLEČNOSTI

Ovládající osobou společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s., je společnost:

- PERRARUS PLUS a.s, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 090 46 356 s vlastnickým podílem 40 %, která má pak dále ovládající osobu:
- PERRARUS HOLDING a.s, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 090 61 142 s vlastnickým podílem 85 %, která má pak dále ovládající osobu:
- RICHARD MORÁVEK, dat. nar. 26. března 1970, tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc s vlastnickým podílem 100 %.

EKONOMIKA A MAJETEK

V roce 2024 dosáhla Společnost výsledku hospodaření za účetní období ve výši 250 397 tisíc Kč. Bilanční suma Společnosti na individuální bázi činila 1 002 milionů Kč. Vlastní kapitál Společnosti dosáhl 546 milionů Kč.

V roce 2024 dosáhla Skupina výsledku hospodaření za účetní období ve výši 67 779 tisíc Kč. Bilanční suma Skupiny činila 7 792 milionů Kč. Vlastní kapitál Společnosti dosáhl 1 530 milionů Kč.

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika

+420 222 123 111
www.kpmg.cz

pro akcionáře společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s.

Zpráva o auditu konsolidované účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s. („Společnost“) a jejích dceřiných společností (společně „Skupina“) sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2024, konsolidovaného výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného konsolidovaného výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2024 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách a dalších vysvětlujících informací. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz konsolidované finanční situace Skupiny k 31. prosinci 2024 a konsolidované finanční výkonnosti a konsolidovaných peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2024 v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

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 Skupině 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.

Jiné skutečnosti

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2023 byla ověřena jiným auditorem, který ve své zprávě ze dne 30. dubna 2024 vydal k této konsolidované účetní závěrce výrok bez výhrad.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo individuální a konsolidovanou účetní závěrku a naši 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 (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významné (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu 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 Skupině, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu, dozorčí rady Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) 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 Skupině odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem 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 metod, 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 a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze 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.
- Naplánovat a provést skupinový audit tak, abychom získali dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních nebo organizačních jednotek zahrnutých do Skupiny, které budou základem při utvoření si názoru na účetní závěrku skupiny. Zodpovídáme za řízení auditorských prací prováděných pro účely skupinového auditu, za dohled nad nimi a za jejich kontrolu. Vyjádření výroku auditora zůstává naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením 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.

Zpráva o auditu individuální účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené individuální účetní závěrky společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2024, výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2024 a přílohy této individuální účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách a dalších vysvětlujících informací. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této individuální účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená individuální účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz nekonsolidované finanční situace Společnosti k 31. prosinci 2024 a nekonsolidované finanční výkonnosti a nekonsolidovaných peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2024 v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. 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.

Jiné skutečnosti

Individuální účetní závěrka k 31. prosinci 2023 byla ověřena jiným auditorem, který ve své zprávě ze dne 30. dubna 2024 vydal k této individuální účetní závěrce výrok bez výhrad.

Ostatní informace

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

Náš výrok k individuální účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem individuální účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s individuální účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo 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 individuální účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s individuální účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

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

Odpovědnost statutárního orgánu, dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti 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 metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Naplánovat a provést skupinový audit tak, abychom získali dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních nebo organizačních jednotek zahrnutých do skupiny, které budou základem při utvoření si názoru na účetní závěrku. Zodpovídáme za řízení auditorských prací prováděných pro účely skupinového auditu, za dohled nad nimi a za jejich kontrolu. Vyjádření výroku auditora zůstává naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením 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.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Josef Matušů je statutárním auditorem odpovědným za audit individuální a konsolidované účetní závěrky společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s. k 31. prosinci 2024, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 6. června 2025

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Evidenční číslo 71



Ing. Josef Matušů
Director
Evidenční číslo 2578

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

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

Součásti konsolidované účetní závěrky:

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

Konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena dne 6. června 2025.

Statutární orgán účetní jednotky

Podpis



Richard Morávek
předseda představenstva



Mgr. Silvie Talpová
člen představenstva



REDSTONE REAL ESTATE, A.S.

**Konsolidovaná účetní závěrka sestavená
k 31.12.2024 v souladu s účetními standardy IFRS
ve znění přijatém Evropskou Unií**

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

OBSAH

- 1. Všeobecné informace**
- 2. Definice konsolidačního celku, systému konsolidace a konsolidačních metod**
- 3. Aplikace nových a novelizovaných Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) přijatých pro použití v EU**
 - 3.1. Prvotní aplikace nových a novelizovaných účetních standardů IFRS, které jsou v účinnosti v běžném období
 - 3.2. Nové novelizované účetní standardy IFRS vydané IASB a přijaté EU, které zatím nejsou účinné
 - 3.3. Nové a novelizované účetní standardy IFRS vydané IASB, ale dosud nepřijaté EU
- 4. Důležitá účetní pravidla**
 - 4.1. Prohlášení o shodě
 - 4.2. Východiska sestavování konsolidované účetní závěrky
 - 4.3. Východiska pro konsolidaci
 - 4.4. Podnikové kombinace
 - 4.5. Podíly ve společných podnicích
 - 4.6. Investiční majetek
 - 4.7. Dlouhodobá aktiva držená k prodeji
 - 4.8. Funkční a prezentační měna
 - 4.9. Účtování výnosů
 - 4.10. Cizí měny
 - 4.11. Pozemky, budovy a zařízení
 - 4.12. Snížení hodnoty hmotných a nehmotných aktiv
 - 4.13. Leasing
 - 4.14. Zásoby
 - 4.15. Výpůjční náklady
 - 4.16. Daně
 - 4.17. Rezervy
 - 4.18. Finanční nástroje
 - 4.19. Finanční aktiva
 - 4.20. Finanční závazky
 - 4.21. Spřízněné strany
 - 4.22. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty
 - 4.23. Výkaz peněžních toků
 - 4.24. Finanční deriváty
 - 4.25. Úprava prezentace některých položek výkazu o finanční pozici
- 5. Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech**

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

2022

- 6. Doplnující údaje k výkazům**
- 6.1. Tržby z prodeje výrobků a služeb
 - 6.2. Náklady na prodej výrobků a služeb
 - 6.3. Výnosy z nájemného
 - 6.4. Zisk/ztráta z prodeje investičního majetku a cenných papírů k obchodování
 - 6.5. Nakoupené služby
 - 6.6. Mzdové náklady
 - 6.7. Finanční výnosy
 - 6.8. Finanční náklady
 - 6.9. Ostatní výnosy
 - 6.10. Ostatní náklady
 - 6.11. Daň z příjmu
 - 6.12. Investiční majetek
 - 6.13. Podíly ve společných podnicích
 - 6.14. Dlouhodobý majetek
 - 6.15. Peníze a peněžní ekvivalenty
 - 6.16. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky
 - 6.17. Cenné papíry k obchodování
 - 6.18. Poskytnuté úvěry
 - 6.19. Zásoby
 - 6.20. Daňová pohledávka
 - 6.21. Vlastní kapitál
 - 6.22. Přijaté úvěry
 - 6.23. Dluhopisy
 - 6.24. Závazky z leasingu
 - 6.25. Odložený daňový závazek
 - 6.26. Rezervy
 - 6.27. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky
 - 6.28. Transakce se spřízněnými stranami
- 7. Rizika spojená s konsolidovanou účetní závěrkou**
- 8. Podmíněné závazky a soudní spory**
- 9. Události po skončení účetního období**
- 10. Schválení konsolidované účetní závěrky**

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

312

Konsolidovaný výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného konsolidovaného výsledku za období končící 31. prosince 2024

	Bod	31.12.2024 v tis. Kč	31.12.2023 v tis. Kč
Pokračující činnosti			
Tržby z prodeje výrobků a služeb	6.1.	101 093	51 075
Náklady na prodej výrobků a služeb	6.2.	-22 873	-18 169
Výnosy z nájemného	6.3.	29 059	48 888
Zisk/ztráta z prodeje podílů a cenných papírů	6.4.	42 200	2 472
Nakoupené služby	6.5.	-58 602	-19 880
Mzdové náklady	6.6.	-55 121	-38 794
Finanční výnosy	6.7.	79 201	68 781
Finanční náklady	6.8.	-314 992	-252 811
Ostatní výnosy	6.9.	15 939	14 539
Ostatní náklady	6.10.	-23 343	-16 479
Zisk/ztráta z přecenění investičního majetku	6.12.	330 666	464 398
Podíl na zisku či ztrátě společných podniků	6.13.	15 590	7 051
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ PŘED ZDANĚNÍM		138 818	311 071
Daň z příjmů	6.11.	-71 038	-126 168
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ		67 780	184 903
Položky, které se mohou následně reklasifikovat do výkazu zisků a ztrát			
Zajištění peněžních toků – přecenění efektivní části zajišťovacích nástrojů		0	-11 140
OSTATNÍ ÚPLNÝ VÝSLEDEK		0	-11 140
ÚPLNÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ		67 780	173 763
Výsledek hospodaření za účetní období připadající:			
Vlastníkům mateřské společnosti		58 295	178 917
Nekontrolním podílům	6.19.	9 485	5 986
Úplný výsledek hospodaření za období připadající:			
Vlastníkům mateřské společnosti		58 295	167 777
Nekontrolním podílům	6.19.	9 485	5 986

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

2022

Konsolidovaný výkaz o finanční pozici k 31. prosinci 2024

	Bod	31.12.2024 v tis. Kč	31.12.2023 v tis. Kč upraveno	01.01.2023 v tis. Kč upraveno
Aktiva				
Investiční majetek	6.12.	5 796 019	5 905 836	4 132 919
Podíly ve společných podnicích	6.13.	115 237	107 592	0
Dlouhodobý majetek	6.14.	437 889	285 986	189 134
Poskytnuté úvěry - dlouhodobá část	6.17.	176 813	155 516	89 726
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	6.16.	0	10 797	25 870
Cenné papíry k obchodování		86 337	0	0
Dlouhodobá aktiva celkem		6 612 295	6 465 727	4 437 649
Peníze a peněžní ekvivalenty	6.15.	276 591	633 915	178 672
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	6.16.	111 657	37 200	25 941
Poskytnuté úvěry - krátkodobá část	6.17.	536 094	238	492 263
Zásoby	6.18.	236 591	109 726	100 653
Daňová pohledávky	6.19.	1 724	6 965	372
Ostatní aktiva		17 378	9 718	13 935
Krátkodobá aktiva celkem		1 180 035	797 762	811 836
Aktiva celkem		7 792 330	7 263 489	5 249 485
Vlastní kapitál a závazky				
Základní kapitál	6.20.	2 000	2 000	2 000
Fondy ze zajištění peněžních toků	6.20.	0	8 529	19 669
Nerozdělený zisk (+) / neuhrazené ztráta (-)	6.20.	1 421 646	1 338 390	1 184 036
Výsledek hospodaření za období	6.20.	58 295	178 917	159 561
Vlastní kapitál připadající vlastníkům společnosti		1 481 941	1 527 836	1 365 266
Nekontrolní podíly	6.20.	48 107	38 623	32 637
Vlastní kapitál celkem		1 530 048	1 566 459	1 397 903
Přijaté úvěry - dlouhodobá část	6.21.	1 048 831	1 632 572	909 221
Dluhopisy - dlouhodobá část	6.22.	2 945 373	2 512 228	2 003 494
Závazek z leasingu - dlouhodobá část	6.23.	103 729	103 729	108 074
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	6.26.	0	20 000	0
Rezervy	6.25.	3 121	3 104	3 080
Odložený daňový závazek	6.24.	351 823	355 216	235 130
Dlouhodobé závazky celkem		4 452 877	4 626 849	3 258 999
Přijaté úvěry - krátkodobá část	6.21.	345 054	36 010	173 219
Dluhopisy - krátkodobá část	6.22.	1 068 151	811 336	294 780
Závazek z leasingu - krátkodobá část	6.23.	4 320	4 320	25
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	6.26.	365 501	197 225	71 526
Daňový závazek		0	0	0
Ostatní pasiva		26 379	21 290	13 033
Závazky z nevyplacených podílů na zisku		0	0	40 000
Závazky spojené s dlouhodobými aktivy drženými k prodeji		0	0	0
Krátkodobé závazky celkem		1 809 405	1 070 181	592 583
Vlastní kapitál a závazky celkem		7 792 330	7 263 489	5 249 485

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024



Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu za období končící 31. prosince 2024

	Základní kapitál	Fondy ze zajištění peněžních toků	Nerozdělený zisk (+) / neuhrazené ztráta (-)	Výsledek hospodaření za období	Vlastní kapitál připadající vlastníkům mateřské společnosti	Nekontrolní podíly	Celkem
1.1.2023	2 000	19 669	1 184 036	159 561	1 365 266	32 637	1 397 903
Výsledek hospodaření za období	0	0	0	178 917	178 917	5 986	184 903
Ostatní úplný výsledek	0	-11 140	0	0	-11 140	0	-11 140
Ostatní	0	0	-5 207	0	-5 207	0	-5 207
Dividenda	0	0	0	0	0	0	0
Převod do nerozděleného zisku	0	0	159 561	-159 561	0	0	0
1.1.2024	2 000	8 529	1 338 390	178 917	1 527 836	38 623	1 566 459
Výsledek hospodaření za období	0	0	0	58 295	58 295	9 485	67 780
Recyklace ostatního úplného výsledku do VH (prodej podílu)	0	-8 529	0	0	-8 529	0	-8 529
Ostatní úplný výsledek	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní	0	0	4 339	0	4 339	0	4 339
Dividenda	0	0	-100 000	0	-100 000	0	-100 000
Převod do nerozděleného zisku	0	0	178 917	-178 917	0	0	0
31.12.2024	2 000	0	1 421 646	58 295	1 481 941	48 108	1 530 049

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích za období končící 31. prosince 2024

Peněžní toky z provozní činnosti	Bod	Období končící 31.12.2024	Období končící 31.12.2023
Zisk/Ztráta za rok před zdaněním		138 817	311 071
Úpravy:			
Ztráta/zisk ze snížení hodnoty pohledávek/zásob		-2 118	-4 792
Odpisy a amortizace dlouhodobých aktiv		7 391	6 768
Kurzový (zisk)/ztráta, netto		7 923	15 867
Úrokový (zisk)/ztráta, netto		215 738	157 715
Zisk/Ztráta z prodeje majetku	6.4.	-42 200	-2 472
Vliv přecenění investičního majetku	6.4.	-330 666	-464 398
Podíl na zisku či ztrátě společných podniků	6.13.	-15 590	-7 051
Ostatní nepeněžní operace		-7 836	35 549
Změny pracovního kapitálu:			
Změna stavu pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek		-60 296	-16 264
Změna stavu zásob		-9 250	-9 073
Změna stavu ostatních aktiv		-7 660	4 217
Změna stavu závazků z obchodního styku a jiných závazků		47 515	6 896
Změna stavu rezerv		17	24
Změna stavu ostatních pasiv		5 088	8 258
Peněžní toky vytvořené z provozních operací		-53 127	42 315
Zaplacená daň z příjmů		-2 958	-1 161
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti		-56 086	41 154
Peněžní toky z investiční činnosti			
Poskytnuté zápůjčky	6.18.	-1 128 562	-257 752
Příjmy z poskytnutých půjček	6.18.	1 311 488	703 347
Přijaté úroky z poskytnutých půjček	6.18.	58 839	44 212
Výdaje za nabytí investičního majetku	6.12.	-639 628	-1 217 366
Výdaje za nabytí podílu ve společných podnicích	6.13.	-30 000	-50 541
Výdaje za nabytí ostatního dlouhodobého majetku a pozemků	6.14.	-151 904	-97 540
Pořízení podílů a cenných papírů	6.17.	-86 337	0
Prodej podílů a cenných papírů	6.17.	15 800	2 472
Peněžní prostředky převedené s dceřinou společností	6.4.	-95 483	0
Obdržené podíly na zisku	6.13.	7 944	0
Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti		-737 842	-873 169
Peněžní toky z financování			
Příjmy z emise dluhopisů	6.23.	1 314 100	1 221 739
Splátky dluhopisů	6.23.	-737 650	-230 900
Úhrada nákladů na emisi dluhových nástrojů		-22 786	-15 121
Příjmy z výpůjček a úvěrů	6.22.	276 498	828 725
Splátky výpůjček a úvěrů	6.22.	-16 744	-236 925
Zaplacené úroky		-376 814	-240 260
Vyplacené podíly na zisku		0	-40 000
Čisté peněžní prostředky použité v rámci financování		436 603	1 287 258
Čistý přírůstek (+) / úbytek (-) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		-357 324	455 243
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období		633 915	178 672
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období		276 591	633 915

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

312

Komentář k účetním výkazům za období končící 31. prosince 2024

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

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

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

IČO: 041 37 582.

Společnost je plátcem DPH.

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

Hlavní předmět činnosti

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

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

512

Účetní období

Běžné účetní období: 1. ledna 2024 – 31. prosince 2024

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

Ovládající osoba

- Ovládající osobou společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s. je společnost: PERRARUS PLUS a.s, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 090 46 356 s vlastnickým podílem 40 %, která má pak dále ovládající osobu:
- PERRARUS HOLDING a.s, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 090 61 142 s vlastnickým podílem 85 %, která má pak dále ovládající osobu:
- RICHARD MORÁVEK, dat. nar. 26. března 1970, tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc s vlastnickým podílem 100 %.

Orgány společnosti

Předseda představenstva společnosti k 31. prosinci 2024 je Richard Morávek, datum vzniku členství 21. prosince 2023.

Členem představenstva společnosti k 31. prosinci 2024 je Silvie Talpová, datum vzniku členství 21. prosince 2023.

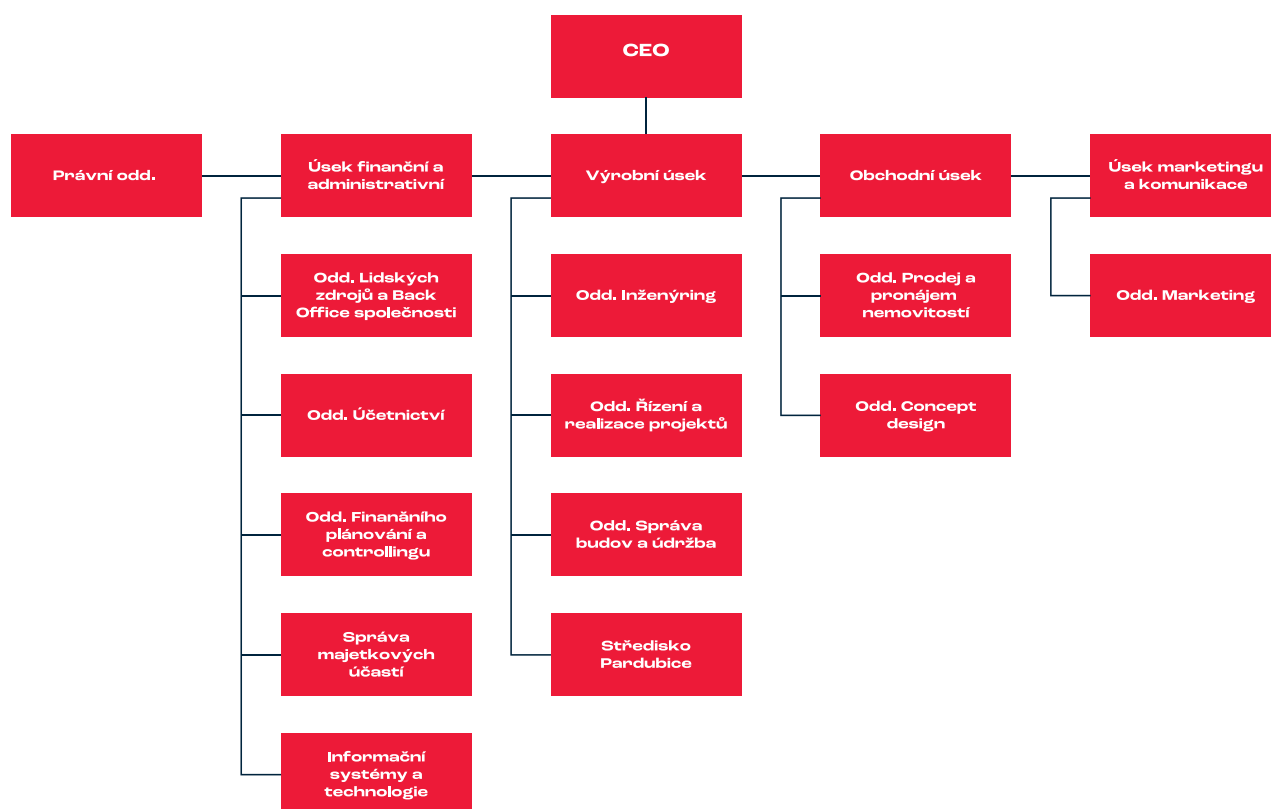
Společnost zastupují oba členové představenstva společně.

Členem dozorčí rady společnosti k 31. prosinci 2024 je Helena Morávková, datum vzniku členství 23. února 2017.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

Organizační struktura

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



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

2. DEFINICE KONSOLIDAČNÍHO CELKU, SYSTÉMU KONSOLIDACE A KONSOLIDAČNÍCH METOD

A) Názvy a adresy ovládaných společností zahrnutých do konsolidačního celku

Následující společnosti byly zahrnuty do konsolidačního celku za období končící 31.12.2024:

Jméno společnosti	Adresa	Hlavní činnost	Vlastnický podíl k 31.12.2024
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 04137582	Společnost zajišťující obchodní, ekonomické a právní řízení skupiny	100 %
RSRE INVEST a.s.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 06334989	Společnost zajišťující financování skupiny	100 %
REDSTONE INVEST a.s.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 06671691	Společnost zajišťující financování skupiny	100 %
REDSTONE MANAGMENT s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 05629357	Servisní společnost skupiny	100 %
Rezidence Chomoutov s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 06298389	Developmentová společnost	100 %
REDSTONE NOVEMBER s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 06298397	Developmentová společnost	100 %
KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 07513810	Developmentová společnost	100 %
REDSTONE FUTURE s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 07887582	Sub-holdingová společnost	100 %
REDSTONE POWER s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 07436271	Sub-holdingová společnost	100 %
REDSTONE HOUSE s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 07436394	Developmentová společnost	100 %
YCF Czech, s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 05628199	Sub-holdingová společnost	100 %
REDSTONE Smart Park s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 07888201	Sub-holdingová společnost	100 %
Galerie Pernerka s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 07436611	Developmentová společnost	100 %
Envelopa Office Center s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 02070332	Developmentová společnost	100 %
REDSTONE VISION s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 07887841	Sub-holdingová společnost	100 %
CHATEAU ESCOT s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 06820964	Sub-holdingová společnost	89,8 %
SOCIETE DU CHATEAU D'ESCOT	3 ROUTE DE PLASSAN, 33340 LEPARRE, MEDOC	Společnost vlastníci vinice a produkci vína	100 %
REDSTONE FINANCE a.s.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 08826323	Vnitroskupinová banka	100 %
NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 08999911	Sub-holdingová společnost	100 %
Rezidence Kašparova s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 05866049	Developmentová společnost	100 %
Řeporyje Nature s.r.o.	Praha 9, Marty Krásové 923/9, Čakovice, PSČ 196 00, IČO: 11977159	Developmentová společnost	66,6 %
East Park Olomouc a.s.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 27829995	Developmentová společnost	100 %
Pernerka Hotel s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 17194512	Developmentová společnost	100 %
Nové Vítkovice s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 17180783	Developmentová společnost	100 %

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

2022

Jméno společnosti	Adresa	Hlavní činnost	Vlastnický podíl k 31.12.2024
Next Age Media s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 17951356	Mediální společnost	100 %
REDSTONE ENERGY s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 19409605	Sub-holdingová společnost	100 %
Kolej 17 s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 22129740	Developmentová společnost	100 %
Redstone Alfa s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 22233156	Developmentová společnost	100 %
Redstone Beta s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 27780228	Developmentová společnost	100 %
Redstone Gama s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 29194873	Developmentová společnost	100 %

Změny v konsolidačním celku v roce 2024:

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

V roce 2024 skupina REDSTONE REAL ESTATE prodala společnost Envelopa Office Center s.r.o. a založila společnost Kolej 17 s.r.o. se základním kapitálem 10 tis. Kč a Redstone Alfa s.r.o. se základním kapitálem 20 tis. Kč. Společnost Redstone Alfa pak koupila společnosti Redstone Beta a Redstone Gama.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

Následující společnosti byly zahrnuty do konsolidačního celku za období končící 31.12.2023:

Jméno společnosti	Adresa	Hlavní činnost	Vlastnický podíl k 31.12.2024
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 04137582	Společnost zajišťující obchodní, eko- nomické a právní řízení skupiny	100 %
RSRE INVEST a.s.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 06334989	Společnost zajišťující financování skupiny	100 %
REDSTONE INVEST a.s.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 06671691	Společnost zajišťující financování skupiny	100 %
REDSTONE MANAGMENT s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 05629357	Servisní společnost skupiny	100 %
Rezidence Chomoutov s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 06298389	Developmentová společnost	100 %
REDSTONE NOVEMBER s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 06298397	Developmentová společnost	100 %
KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 07513810	Developmentová společnost	100 %
REDSTONE FUTURE s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 07887582	Sub-holdingová společnost	100 %
REDSTONE POWER s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 07436271	Sub-holdingová společnost	100 %
REDSTONE HOUSE s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 07436394	Developmentová společnost	100 %
YCF Czech, s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 05628199	Sub-holdingová společnost	100 %
REDSTONE Smart Park s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 07888201	Sub-holdingová společnost	100 %
Galerie Pernerka s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 07436611	Developmentová společnost	100 %
Envelopa Office Center s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 02070332	Developmentová společnost	100 %
REDSTONE VISION s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 07887841	Sub-holdingová společnost	100 %
CHATEAU ESCOT s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 06820964	Sub-holdingová společnost	89,8 %
SOCIETE DU CHATEAU D'ESCOT	3 ROUTE DE PLASSAN, 33340 LEPARRE, MEDOC	Společnost vlastníci vinice a produkci vína	100 %
REDSTONE FINANCE a.s.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 08826323	Vnitroskupinová banka	100 %
NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 08999911	Sub-holdingová společnost	100 %
Rezidence Kašparova s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 05868049	Developmentová společnost	100 %
Řeporyje Nature s.r.o.	Praha 9, Marty Krásové 923/9, Čakovice, PSČ 196 00, IČO: 11977159	Developmentová společnost	66,6 %
East Park Olomouc a.s.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 27829995	Developmentová společnost	100 %
Pernerka Hotel s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 17194512	Developmentová společnost	100 %
Nové Vítkovice s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 17180783	Developmentová společnost	100 %
Next Age Media s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 17951356	Mediální společnost	100 %
REDSTONE ENERGY s.r.o.	Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 19409605	Sub-holdingová společnost	100 %

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

312

Definice dceřiného podniku

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

Investor ovládá jednotku, do níž investoval, pokud je vystaven variabilním výnosům nebo na ně má právo na základě své angažovanosti v této jednotce a může tyto výnosy prostřednictvím své moci nad ní ovlivňovat. Bližší informace k jsou popsány v kapitole 4.3.

B) Rozvahový den společností skupiny

Účetní závěrka společností skupiny byla sestavena k datu a za rok končící 31. prosince 2024.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

2024

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

3.1. Prvotní aplikace nových a novelizovaných účetních standardů IFRS, které jsou v účinnosti v běžném období

V běžném období Skupina poprvé použila nový standard a několik úprav stávajících účetních standardů IFRS, které byly vydány Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a schváleny pro použití v EU a jsou povinně účinné v Evropské unii pro účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo po tomto datu:

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

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

3.2. Nové novelizované účetní standardy IFRS vydané IASB a přijaté EU, které zatím nejsou účinné

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

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

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

512

3.3. Nové a novelizované účetní standardy IFRS vydané IASB, ale dosud nepřijaté EU

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

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

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

4. DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

4.1. Prohlášení o shodě

Tato konsolidovaná účetní závěrka je sestavena v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijaté Evropskou Unií (dále v textu „účetní standardy IFRS“) za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024, kdy končí finanční rok společnosti.

4.2. Výhodiska sestavování konsolidované účetní závěrky

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

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

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

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

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

V dalším textu jsou uvedena základní účetní pravidla.

4.3. Výhodiska pro konsolidaci

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

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

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

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

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

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

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

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

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

Změny ve vlastnických podílech Skupiny v dceřiných podnicích

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

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

4.4. Podnikové kombinace

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

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

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

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

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

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

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

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

4.5. Podíly ve společných podnicích

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

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

Podle ekvivalenční metody se při prvotním vykazání investice do přidružených nebo společných podniků vykazují v konsolidovaném výkazu o finanční pozici v pořizovací ceně a následně jsou upraveny o podíly skupiny na zisku nebo ztrátě a ostatním úplném výsledku přidruženého nebo společného podniku. Pokud podíl skupiny na ztrátách přidruženého nebo společného podniku převyšuje podíl skupiny v daném přidruženém nebo společném podniku (včetně všech dlouhodobých účastí, které jsou v podstatě součástí čisté investice skupiny v tomto přidruženém nebo společném podniku), skupina přestane svůj podíl na dalších ztrátách vykazovat. Další ztráty se vykazují pouze v případech, kdy skupině vznikly právní nebo mimosmluvní závazky nebo kdy skupina zaplatila jménem přidruženého nebo společného podniku.

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

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

Pokud skupina zmenší svůj vlastnický podíl v přidruženém nebo společném podniku, avšak bude i nadále využívat ekvivalenční metodu, pak reklasifikuje do hospodářského výsledku tu část zisku nebo ztráty, která byla dříve vykázána v ostatním úplném výsledku a která se vztahuje k tomuto zmenšení vlastnického podílu, pokud by byly tento zisk nebo ztráta reklasifikovány do hospodářského výsledku při prodeji souvisejících aktiv nebo závazků.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

4.6. Investiční majetek

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

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

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

Ocenění nezávislým odhadcem pro projekty ve vlastnictví skupiny je vždy obdrženo k 31. prosinci příslušného roku a je začleněno do konsolidované účetní závěrky skupiny sestavené podle účetních standardů IFRS. Reálná hodnota je definována jako cena, která by byla získána prodejem aktiva v běžné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění.

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

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

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

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

512

4.7. Dlouhodobá aktiva držená k prodeji

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

Jestliže se Skupina zavázala realizovat plán prodeje a jeho realizace povede ke ztrátě ovládnutí dceřiného podniku, jsou všechna aktiva a všechny závazky tohoto dceřiného podniku klasifikovány jako držené k prodeji, pokud jsou splněna kritéria popsaná výše, a to bez ohledu na to, zda si Skupina ponechá v bývalém dceřiném podniku po prodeji nekontrolní podíl. Dlouhodobá aktiva (a vyřazované skupiny) držená k prodeji se oceňují nižší z jejich účetní hodnoty a reálné hodnoty snížené o náklady související s prodejem. K 31.12.2024 ani 31. 12. 2023 Skupina neevidovala žádná aktiva k prodeji.

4.8. Funkční a prezentační měna

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

4.9. Účtování výnosů

Společnost rozeznává následující typy výnosů:

1. Výnosové úroky

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

2. Výnosy z prodeje výrobků a služeb

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

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

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

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

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

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

4.10. Cizí měny

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

Pro účely sestavení konsolidovaných výkazů skupiny, které se sestavují v českých korunách, se vstupní data (výkazy / obrátové převahy) dceřiných společností, které vedou své účetnictví v jiné měně přepočítají následujícím způsobem. Rozvahové položky se k rozvahovému dni přepočtou za použití měnového kurzu k rozvahovému dni, výsledkové položky pak za použití měnového kurzu průměrného za účetní období. Kurzové rozdíly z peněžních položek se vykazují v konsolidovaném hospodářském výsledku v období, ve kterém vznikly.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

4.11. Pozemky, budovy a zařízení

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

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

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

Odpisy se vykazují do hospodářského výsledku lineárně během odhadované životnosti zařízení. Pořizovací cena dlouhodobého hmotného majetku, s výjimkou pozemků a nedokončených investic, je odpisována po dobu odhadované životnosti majetku následujícím způsobem:

Druh majetku	Metoda odepisování	Doba odepisování
Dlouhodobý majetek	Lineární	30-50 let
Inženýrské sítě	Lineární	20 let
Vnitřní vybavení	Lineární	2-10 let

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

4.12. Snížení hodnoty hmotných a nehmotných aktiv

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

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

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

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

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

4.13. Leasing

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

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

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

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

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

Skupina aplikuje IAS 36 ke zjištění toho, zda došlo ke znehodnocení aktiva z práva k užívání, a účtuje o veškerých zjištěných ztrátách ze znehodnocení, jak je popsáno v účetních postupech pro pozemky, budovy a zařízení.

4.14. Zásoby

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

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

4.15. Výpůjční náklady

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

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

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

4.16. Daně

Splatná daň

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

Odložená daň

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

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

Splatná a odložená daň za období

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

4.17. Rezervy

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

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

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

4.18. Finanční nástroje

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

4.19. Finanční aktiva

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

Klasifikace finančních aktiv

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

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

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

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

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

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

(i) Naběhlá hodnota a metoda efektivní úrokové míry

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

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

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

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

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

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

2024

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

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

Finanční aktiva jsou určena k obchodování, pokud:

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

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

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

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

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

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

Kurzové zisky a ztráty

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

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

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

Znehodnocení finančních aktiv

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

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

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

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

(i) Významné zvýšení úvěrového rizika

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

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

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

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

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

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

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

(ii) Definice selhání

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

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

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

(iii) Úvěrově znehodnocená finanční aktiva

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

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

(iv) Odpisová politika

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

(v) Stanovení a vykazování očekávaných úvěrových ztrát

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

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

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

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

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

Odúčtování finančních aktiv

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

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

Modifikace finančních aktiv

Pokud dojde ke změně peněžních toků finančního aktiva v důsledku změny smluvních podmínek mezi společností a protistranou (změna nejen z důvodu finančních potíží) a změna smluvních podmínek klasifikována jako významná, původní aktivum se odúčtuje a naúčtuje nové v reálné hodnotě včetně transakčních nákladů spojených s navedením aktiva. Hrubá hodnota peněžních toků u navedeného aktiva je diskontována pomocí nové efektivní úrokové míry používané také pro výpočet úrokových výnosů.

Změna je klasifikována jako významná na základě kvantitativního faktoru, tj. pokud se rozdíl mezi čistou současnou hodnotou aktiva při použití původní efektivní úrokové míry a současnou hodnotou aktiva při použití aktualizované efektivní úrokové míry liší nejméně o 10 % v porovnání s původní hodnotou nebo na základě kvalitativního faktoru, jakou je změna měny úvěru, změna typu úroku z fixního na variabilní a naopak, změna dlužníka v případě fúze atd.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

4.20. Finanční závazky

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

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

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

Finanční závazky se klasifikují jako určené k obchodování, pokud:

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

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

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

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

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

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

Finanční závazky následně oceněné naběhlou hodnotou

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

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

Závazky ze smluv o finančních zárukách

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

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

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

Kurzové zisky a ztráty

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

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

Odúčtování finančních závazků

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

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

4.20. Finanční závazky

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

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

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

Finanční závazky se klasifikují jako určené k obchodování, pokud:

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

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

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

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

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

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

4.21. Spřízněné strany

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

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

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

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

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

4.22. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

4.23. Výkaz peněžních toků

Výkaz peněžních toků se sestavuje nepřímou metodou.

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

4.24. Finanční deriváty

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

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

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

Zajišťovací účetnictví

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

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

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

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

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024



4.25. Úprava prezentace některých položek výkazu o finanční pozici

V roce 2024 se Skupina rozhodla upravit způsob prezentace vybraných položek výkazu o finanční pozici skupiny s cílem zvýšit přehlednost a vypovídací schopnost účetní závěrky pro uživatele účetních výkazů. Tato změna nemá dopad na ocenění, klasifikaci ani rozpoznání položek v rozvaze, jedná se výhradně o změnu prezentačního charakteru.

Dříve byly některé položky aktiv a pasiv vykazovány ve velmi podrobném členění, což v některých případech snižovalo srozumitelnost a celkovou čitelnost výkazu finanční pozice. Nově byly tyto položky vhodně agregovány do širších kategorií, přičemž veškeré relevantní informace a podrobnosti jsou nadále uvedeny v příslušných částech přílohy k účetní závěrce.

Tato úprava prezentace je v souladu s požadavky IAS 1 – Prezentace účetní závěrky, konkrétně s důrazem na poskytování informací, které jsou relevantní, spolehlivé, srovnatelné a srozumitelné pro uživatele účetní závěrky. Skupina je přesvědčena, že nová struktura zlepšuje celkovou interpretaci klíčových údajů o finanční pozici.

Následující tabulka znázorňuje dopad úpravy prezentace na výkaz o finanční pozici skupiny.

Položka	Upraveno		Původně vykázáno	
	k 31.12.2023	k 1.1.2023	k 31.12.2023	k 1.1.2023
Dlouhodobý majetek	285 985	189 134	157 058	123 496
Pozemky	-	-	128 927	65 638
Přijaté úvěry - dlouhodobá část	1 632 572	909 221	-	-
Přijaté úvěry - krátkodobá část	36 010	173 219	-	-
Bankovní úvěry - dlouhodobá část	-	-	1 496 416	689 439
Výpůjčky spřízněným stranám - dlouhodobá část	-	-	-	70 000
Ostatní výpůjčky - dlouhodobá část	-	-	136 156	149 782
Bankovní úvěry - krátkodobá část	-	-	18 639	95 935
Ostatní výpůjčky - krátkodobá část	-	-	17 365	71 216
Výpůjčky spřízněným stranám - krátkodobá část	-	-	6	6 068
Celkem	1 954 567	1 271 574	1 954 567	1 271 574

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

512

5. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

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

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

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

Dalším úsudkem je rozhodování o klasifikaci nemovitosti jako investičního majetku, zásob nebo dlouhodobého hmotného majetku v závislosti na způsobu jejího využívání a záměru.

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

Konkrétní informace o významných oblastech nejistoty odhadů a kritických úsudcích při aplikaci účetních pravidel, které mají nejvýznamnější dopad na částky vykazované ve finančních informacích, jsou uvedeny v bodu přílohy 6.12. Investiční majetek. Mezi tyto úsudky a odhady patří zejména stanovení kapitalizační míry, odhad dosažitelného nájemného, časový harmonogram výstavby, plánované náklady, jakož i další předpoklady využití při určení reálné hodnoty investičního majetku.

6. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZŮM

Kategorie	Tržby z prodeje výrobků a služeb (údaje v tis. Kč)	
	Rok 2024	Rok 2023
Tržby z prodeje výrobků	7 530	7 348
Tržby z prodeje majetku	6 988	63
Tržby z prodeje služeb	86 575	43 664
Celkem	101 093	51 075

Za účelem přehlednější prezentace výnosů se Skupina rozhodla v roce 2024 vykazovat výnosy z nájmu samostatně, mimo tento řádek výkazů. Z uvedeného důvodu byly tyto výnosy odstraněny jak z aktuálního období, tak i ze srovnatelného období roku 2023. Detailní informace k výnosům z nájmu jsou uvedeny v kapitole 6.3.

Tržby z prodeje výrobků představují výnosy z prodeje vína vyrobeného společností Chateau Escot. Hodnota těchto tržeb zůstala meziočně stabilní.

Tržby z prodeje majetku zaznamenaly významný mezioční nárůst, který je dán prodejem drobných pozemků v roce 2024.

Hlavní výnosovou položkou zůstávají výnosy z poskytování služeb mimo skupinu. Mezioční nárůst v této kategorii je způsoben zejména zvýšeným objemem poskytovaných služeb odborného poradce pro investiční fond MAX Realitní Fond SICAV.

Veškeré výnosy realizované skupinou jsou účtovány k okamžiku jejich uskutečnění (metoda „point in time“).

Kategorie	Náklady na prodej výrobků a služeb	
	Rok 2024	Rok 2023
Náklady na prodej výrobků	-4 115	-2 890
Náklady na prodej majetku	-5 473	-1 593
Náklady na prodej služeb	-13 285	-13 686
Celkem	-22 873	-18 169

Náklady na prodej výrobků představují přímé náklady spojené s výrobou a prodejem vína z produkce Chateau Escot. Mezioční nárůst odpovídá vyšším objemům prodeje a souvisejícím nákladům na výrobu a logistiku.

Náklady na prodej majetku vyjadřují zůstatkovou účetní hodnotu prodaného majetku, především drobných pozemků, jejichž prodej proběhl v roce 2024.

Náklady na prodej služeb v roce 2024 zahrnují především provozní náklady společností v rámci skupiny, které poskytují služby třetím stranám. Celková hodnota těchto nákladů zůstává na obdobné úrovni jako v předchozím roce. Tento stabilní vývoj je ovlivněn skutečností, že s účinností k 30. 4. 2024 došlo k dekon-solidaci společnosti vlastníci administrativní budovu Envelopa Office Centre. Náklady této společnosti tak byly v roce 2024 zahrnuty pouze za první čtyři měsíce roku, což vedlo k jejich přibližně třetinové výši oproti předchozímu období.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

6.3. Výnosy z nájemného

S účinností od roku 2024 se Skupina rozhodla pro přehlednější prezentaci oddělit výnosy z nájemného do samostatné položky ve výkazu zisku a ztráty. V předchozích letech byly tyto výnosy součástí řádku „Tržby z prodeje výrobků a služeb“. Srovnatelné období roku 2023 bylo za tímto účelem upraveno.

Nejvýznamnějším zdrojem nájemných výnosů zůstala administrativní budova Envelopa Office Centre (EOC), která v roce 2024 vygenerovala 18,2 mil. Kč, což odpovídá přibližně 63 % celkových výnosů z nájemného Skupiny. Oproti předchozímu roku (2023: 44,6 mil. Kč) došlo k výraznému poklesu, který je způsoben skutečností, že budova byla součástí konsolidačního celku pouze po dobu čtyř měsíců roku 2024, do její dekonsolidace ke dni 30. 4. 2024.

Zbývající část výnosů z nájemného pochází z pronájmů jiných nemovitostí a pozemků, zejména v lokalitách RS House, Vítkovice, Velkomoravská a dalších. Jedná se převážně o dílčí nájemní vztahy k drobným pozemkům, které jsou určeny k budoucímu developerskému využití. Tyto pronájmy představují stabilní doplňkový výnosový tok v období před zahájením plánované výstavby.

6.4. Zisk/ztráta z prodeje investičního majetku a cenných papírů k obchodování

Dne 30. dubna 2024 Skupina REDSTONE realizovala prodej podílu ve společnosti Envelopa Office Center s.r.o., včetně souvisejícího investičního majetku. Reálná hodnota tohoto investičního majetku k datu transakce činila 1 168 400 tis. Kč. Kupujícím byla společnost MAX Realitní Fond SICAV a.s., která uhradila kupní cenu ve výši 261 513 tis. Kč prostřednictvím emise investičních akcií. Skupina REDSTONE vykázala z prodeje tohoto podílu zisk ve výši 30 246 tis. Kč.

Ve druhé polovině roku 2024 Skupina následně prodala akcie fondu MAX Realitní Fond SICAV a.s. za jejich aktuální tržní cenu. Tato transakce vedla k realizaci dodatečného zisku ve výši 11 954 tis. Kč. V návaznosti na prodej podílu ve společnosti STARZONE a.s. z roku 2020 bylo v roce 2023 účtováno o dodatečném výnosu za splnění podmínek rámcové smlouvy o převodu podílu v částce 2 472 tis. Kč.

6.5. Nakoupené služby

V položce nakoupených služeb jsou v obou účetních obdobích zahrnuty zejména náklady související s nájmem, externími odbornými službami a provozním zabezpečením projektů. Za rok 2024 činily náklady Skupiny na služby 58 602 tis. Kč, zatímco za rok 2023 dosahovaly 19 880 tis. Kč. Významný meziroční nárůst je primárně výsledkem rozšíření aktivit servisní organizace Redstone Management, která v roce 2024 poskytovala ve zvýšené míře služby v oblasti projektového managementu a dalších specializovaných činností souvisejících s developerskou činností. Významnou složkou těchto služeb byla rovněž činnost odborného poradce pro fond kvalifikovaných investorů, v rámci které Redstone Management zajišťoval expertní podporu při správě a rozvoji portfolia. Vedle toho byly vynakládány prostředky na běžné provozní potřeby, především nájemné a údržbu, které však tvořily menší část celkových nákladů.

6.6. Mzdové náklady

(údaje v tis. Kč)

Kategorie	31.12.2024	Osobní náklady celkem za rok 2024	31.12.2023	Osobní náklady celkem za rok 2023
Zaměstnanci	51	-55 121	35	-38 794
Vedení společnosti	2	0	2	0
Celkem	53	-55 121	37	-38 794

Počet zaměstnanců vychází z průměrného evidenčního stavu pracovníků.

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

2022

6.7. Finanční výnosy

(údaje v tis. Kč)

	Rok 2024	Rok 2023
Výnosové úroky vůči společnostem mimo skupinu z titulu poskytnutých úvěrů	54 886	52 829
Bankovní úroky	10 702	5 932
Výnosové úroky	65 588	58 761
Recyklace IRS z Ostatního úplného výsledku do Výsledku Hospodaření	11 187	0
Výnosy z derivátových operací (Envelopa Office Centre do 30.4.2024)	2 426	6 613
Ostatní	0	3 407
Ostatní finanční výnosy	13 613	10 020
Finanční výnosy CELKEM	79 201	68 781

Hodnota výnosových úroků z titulu poskytnutých úvěrů se meziočně drží na obdobné úrovni, a je tvořen zejména krátkodobými půjčkami za účelem zhodnocení volných zdrojů. Kategorie bankovních úroků meziočně vzrostla zejména z důvodu zvýšených úrokových sazeb na běžných, spořicích a termínovaných účtech.

V roce 2024 došlo ke zúčtování výnosu z recyklace zajišťovacího derivátu typu úrokový swap (IRS), který byl do té doby účtován v rámci ostatního úplného výsledku (OCI). Tento výnos souvisí s dekonsolidací společnosti Envelopa Office Centre, která byla držitelem tohoto zajišťovacího nástroje.

V souladu s požadavky IFRS, konkrétně podle IFRS 9 – Finanční nástroje, platí, že pokud dojde k ukončení kontrolního vlivu nad dceřinou společností, veškeré kumulované zisky nebo ztráty dříve vykázané v OCI ve vztahu k položkám, které by jinak byly v případě prodeje recyklovány do výsledovky (např. zajišťovací deriváty v rámci cash flow hedge), musí být převedeny do zisku nebo ztráty (profit or loss, PnL).

Z tohoto důvodu byla částka související s IRS derivátem – která byla historicky účtována jako součást ostatního úplného výsledku v rámci hedge accounting – v okamžiku dekonsolidace reklasifikována do finančních výnosů, neboť daný zajišťovací vztah byl fakticky ukončen s odchodem derivátu ze souhrnných aktiv Skupiny.

6.8. Finanční náklady

(údaje v tis. Kč)

	Rok 2024	Rok 2023
Nákladové úroky vůči vlastníkovu z titulu přijaté výpůjčky	0	-2 830
Nákladové úroky vůči společnostem mimo skupinu z titulu přijatých výpůjček	-3 815	-13 265
Nákladové úroky vůči věřitelům z titulu vydaných dluhopisů	-190 824	-152 565
Nákladové úroky vůči bankám z titulu přijatých bankovních úvěrů	-86 686	-47 815
Nákladové úroky	- 281 325	-216 475
Kurzové ztráty	-7 923	-15 867
Ostatní	-25 744	-20 469
Ostatní finanční náklady	-33 667	-36 336
Finanční náklady CELKEM	-314 992	-252 811

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024



6.9. Ostatní výnosy

Ostatní výnosy dosáhly v roce 2024 výše 15 939 tis. Kč, což představuje nárůst oproti roku 2023, kdy činily 14 539 tis. Kč. Nejvýznamnější složkou byla v roce 2024 změna stavu zásob vlastní činnosti ve výši 11 423 tis. Kč (2023: 10 375 tis. Kč). Tato částka odráží nárůst aktivace výrobních a developerských nákladů, zejména v souvislosti s výrobou vína v společnosti Chateau d'Escot.

Druhou hlavní položkou bylo rozpuštění opravných položek ve výši 2 118 tis. Kč (2023: 1 671 tis. Kč), která zohledňuje uvolnění nebo přehodnocení dříve vytvořených opravných položek k pohledávkám či zásobám. V daném období se jednalo o korekce v případech, kde již nebyly identifikovány důvody pro dřívější zajištění rizik.

6.10. Ostatní náklady

Ostatní náklady dosáhly v roce 2024 výše 23 343 tis. Kč, oproti 16 479 tis. Kč v roce 2023. Tento meziroční nárůst souvisí především s rozšiřováním provozních aktivit Skupiny, větším rozsahem správy majetku a projektových operací.

Významnou položkou roku 2024 byly odpisy dlouhodobého hmotného majetku ve výši 7 391 tis. Kč, což představuje systematické rozúčtování pořizovacích hodnot aktiv. Oproti předchozímu období došlo k mírnému nárůstu v důsledku rozšíření majetkové základny.

Druhou významnou složkou byly ostatní drobné provozní náklady ve výši 9 888 tis. Kč, které zahrnují široké spektrum výdajů běžného provozního charakteru – např. pojistné či správní poplatky. Významný meziroční nárůst této položky odráží intenzifikaci provozní činnosti Skupiny a zvyšující se nároky na externí dodavatelské a podpůrné služby.

6.11. Daň z příjmu

(údaje v tis. Kč)

	Rok 2024	Rok 2023
Zisk před zdaněním	138 818	311 071
Daň při lokální sazbě daně z příjmů ve výši 21 %	-29 151	-59 103
Daňový dopad nákladů/výnosů, které nejsou daňově uznatelné nebo jsou osvobozené od daně	-38 629	-67 065
Celkem daň z příjmů	-71 038	-126 168
Splatná daň	-1 123	-3 811
Odložená daň	-69 915	-122 357

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

6.12. Investiční majetek

Investiční majetek skupiny Redstone Real Estate a.s. představuje klíčovou složku bilanční struktury a je tvořen zejména rozpracovanými developerskými projekty zaměřenými na výstavbu komerčních nemovitostí. V souladu s investiční strategií skupiny jsou jednotlivé projekty navrhovány s cílem dlouhodobého držení a generování výnosů z budoucího pronájmu.

Portfolio zahrnuje nemovitosti ve fázi přípravy, získávání povolení a realizace výstavby. Projekty jsou situovány v lokalitách s významným růstovým potenciálem a jejich plánované využití zahrnuje administrativní, maloobchodní a logistické prostory. Skupina uplatňuje konzervativní přístup k řízení rizik a důsledně vyhodnocuje ekonomickou návratnost každé investice s ohledem na aktuální vývoj realitního trhu.

Oceňování těchto aktiv probíhá k rozvahovému dni s využitím metod odpovídajících stadiu rozpracovanosti jednotlivých projektů, přičemž reálná hodnota je stanovena nezávislým oceněním podle zásad IFRS 13. Více informací o použitém přístupu je uvedeno v následujících oddílech této kapitoly.

6.12.1 Oceňovací proces

Skupina Redstone Real Estate a.s. provádí ocenění investičního nemovitého majetku pravidelně k datu rozvahového dne. Proces zajišťuje nezávislá expertní společnost RSM CZ a.s., která má odpovídající kvalifikaci a odborné zkušenosti s oceňováním nemovitostí v relevantních lokalitách a segmentech trhu. Oceňovatelé pracují s dostupnými informacemi, které zahrnují dokumentaci k projektům, stavební rozpočty, harmonogramy výstavby, smluvní podklady a další relevantní podklady vztahující se ke každému jednotlivému záměru. Výsledky ocenění jsou konzultovány s vedením skupiny s cílem zajistit, aby stanovené hodnoty odrážely aktuální stav rozpracovanosti projektů, tržní předpoklady a potenciál dalšího rozvoje. Použité vstupy, modely a změny ve výstupech jsou následně přezkoumávány vnitřními kontrolními mechanismy.

6.12.2 Použité oceňovací techniky

Reálná hodnota je určována s ohledem na dostupné tržní informace a odhadované výnosy budoucího využití. Vzhledem k tomu, že většina portfolia je tvořena nemovitostmi ve fázi výstavby nebo přípravy projektu, oceňování vychází primárně z modelu diskontovaných peněžních toků, založeného na realistických předpokladech ohledně budoucích příjmů z plánovaného nájemního provozu, předpokládaných nákladů a harmonogramu dokončení.

Dále je využívána metoda tržního porovnání, zejména u pozemků a v raných fázích projektů, kde je možné vycházet z cen dosažených u obdobných transakcí s nemovitostmi srovnatelného charakteru, umístění a stavu přípravy. Ocenění reflektuje současné tržní podmínky, úroveň připravenosti projektu a pravděpodobnost jeho realizace.

6.12.3 Významné nepozorovatelné vstupy

V rámci oceňování investičního majetku technikou diskontovaných peněžních toků byly zohledněny zejména následující klíčové nepozorovatelné vstupy, jejichž charakter vyplývá ze specifík projektů ve výstavbě a předpokladů vývoje trhu:

- očekávaný růst tržního nájemného byl uvažován ve výši 2 % ročně (indexace nájemného),
- délka prázdných období mezi nájmy byla ve výchozím modelu nulová – beznájemní období nebyla uvažována,
- míra obsazenosti se pohybovala v rozpětí 75–100 %, v závislosti na charakteru a fázi dokončení jednotlivých projektů,
- rent-free období pro nové nájemní smlouvy nebyla standardně předpokládána,
- diskontní sazby upravené o riziko se pohybovaly v intervalu 5,1–6 %, s ohledem na výnosové očekávání, míru rizika a lokalitu majetku,
- zhodnocení specifických rizik, nejistot nebo omezené likvidity aktiva, jež nejsou plně reflektovány v základních modelech ocenění vedením společnosti (management overlay).

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

2022

6.12.4 Vztah mezi vstupy a výslednou reálnou hodnotou

Výsledná reálná hodnota investičního majetku je citlivá na změny jednotlivých vstupních předpokladů. Obecné vztahy jsou následující:

- vyšší indexace nájemného (růst nájmů) → zvyšuje reálnou hodnotu,
- nižší délka prázdných období → zvyšuje reálnou hodnotu,
- vyšší obsazenost projektů → zvyšuje reálnou hodnotu,
- zkrácení či absence rent-free období → zvyšuje reálnou hodnotu,
- nižší diskontní sazby → zvyšují reálnou hodnotu aktiv.

Tyto parametry byly nastaveny s ohledem na tržní realitu v daných lokalitách, vývoj stavební fáze a investiční strategii Skupiny. Oceňovací modely byly nezávisle zpracovány znaleckou kanceláří RSM CZ a.s. a schváleny vedením Skupiny.

6.12.5 Předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití

V souladu s požadavky IFRS 13 je ocenění založeno na principu nejvyššího a nejlepšího využití daného aktiva, které musí být fyzicky možné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné. Tento přístup bere v úvahu zejména budoucí způsob využití po dokončení projektů. U všech aktiv probíhá posouzení reálné hodnoty z pohledu plánovaného dokončení, a to i v případech, kdy současný stav výstavby ještě negeneruje žádné příjmy.

6.12.6 Kategorizace a charakteristika investičního majetku

Investiční majetek ve skupině je převážně tvořen developerskými projekty ve fázi výstavby nebo v přípravě. Klasifikace majetku probíhá s ohledem na:

- lokaci a její ekonomický potenciál,
- plánovaný účel využití (např. administrativní objekty, maloobchodní prostory, logistické areály),
- stupeň rozpracovanosti projektu,
- technické a právní aspekty připravenosti k realizaci.

Vzhledem k tomu, že většina projektů je v stadiu rozpracovanosti, nevznikají zatím pravidelné příjmy z nájmů. Oceňovací modely proto vycházejí výhradně z budoucího očekávaného stavu, plánovaných tržních parametrů a projektových rozpočtů.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

Z následující tabulky jsou patrné pohyby v investičním majetku v průběhu roku 2024 a 2023:

(údaje v tis. Kč)

	Hodnota IM k 31.12.2022	Přírůstky	Úbytky	Transfery	Zisk nebo ztráta z přecenění	Hodnota IM k 31.12.2023
REDSTONE NOVEMBER s.r.o.	60 912	8 718	0	0	0	69 629
Envelopa Office Center s.r.o.	1 099 000	33 341	0	0	36 059	1 168 400
REDSTONE HOUSE s.r.o.	1 100 000	48 947	0	0	0	1 148 947
NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s.	688 831	54 533	0	0	236 636	980 000
East Park Olomouc a.s.	720 000	277 584	0	0	152 416	1 150 000
Rezidence Kašparova s.r.o.	102 876	2 351	0	0	0	105 228
Řeporyje Nature s.r.o.	170 714	0	0	0	39 286	210 000
REDSTONE POWER s.r.o.	42 487	6 148	0	0	0	48 635
REDSTONE Smart Park s.r.o.	148 099	2 509	0	0	0	150 608
Nové Vítkovice s.r.o.	0	874 396	0	0	0	874 390
TOTAL	4 132 919	1 308 525	0	0	464 398	5 905 836

(údaje v tis. Kč)

	Hodnota IM k 31.12.2023	Přírůstky	Úbytky	Transfery	Zisk nebo ztráta z přecenění	Hodnota IM k 31.12.2024
REDSTONE NOVEMBER s.r.o.	69 629	15 063	0	0	40 211	124 903
Envelopa Office Center s.r.o.	1 168 400	0	-1 168 400	0	0	0
REDSTONE HOUSE s.r.o.	1 148 947	65 776	0	0	-56 648	1 158 075
NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s.	980 000	27 241	0	0	192 759	1 200 000
East Park Olomouc a.s.	1 150 000	335 874	0	0	-83 992	1 401 882
Rezidence Kašparova s.r.o.	105 228	12 387	0	-117 615	0	0
Řeporyje Nature s.r.o.	210 000	17 002	0	0	52 998	280 000
REDSTONE POWER s.r.o.	48 635	119 062	0	0	20 004	187 701
REDSTONE Smart Park s.r.o.	150 608	5 833	0	0	0	156 441
Nové Vítkovice s.r.o.	874 390	24 223	0	0	0	898 613
Redstone Gama s.r.o.	0	223 071	0	0	165 333	388 404
TOTAL	5 905 836	845 531	-1 168 400	-117 615	330 666	5 796 019

Celková hodnota kapitalizovaných úroků v roce 2024 byla 105 592 tis. Kč. (v roce 2023 60 258 tis. Kč).

Investiční majetek je oceňován v reálné hodnotě a je zařazen do úrovně 3.

6.12.7 Hlavní transakce roku 2024

V průběhu roku 2024 došlo ke třem významným změnám ve struktuře investičního majetku Skupiny:

I. Prodej projektu Envelopa Office Centre

Dne 30. dubna 2024 byl dokončen prodej administrativní budovy Envelopa Office Centre. Tato transakce přinesla Skupině čistý zisk z prodeje ve výši 30 246 tis. Kč. Úbytek související s prodejem je v tabulce zachycen v kolonce „Úbytky“ ve výši reálné hodnoty nemovitosti ke dni prodeje.

II. Reklasifikace projektu Rezidence Kašparova

Na základě strategického rozhodnutí vedení byla nemovitostní složka projektu Rezidence Kašparova reklasifikována z investičního majetku do zásob. K tomuto kroku došlo v důsledku změny záměru – jednotlivé bytové jednotky budou prodávány koncovým zákazníkům, čímž projekt splňuje definici zásoby podle příslušných ustanovení IFRS (zejména IAS 2). Tato reklasifikace je v tabulce vykázána v položce „Transfery“.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

III. Akvizice skupiny Potyla

V roce 2024 Skupina získala prostřednictvím nově založeného SPV Redstone Alfa s.r.o. společnost Potyla s.r.o. (nyní Redstone Beta), která je mateřskou společností entity Eiskon Develop s.r.o. (nyní Redstone Gama). Jedná se o developerský projekt výstavby bytových domů v Brně. Celková hodnota pořízovaného jmění této nově konsolidované skupiny činila k datu akvizice 223 071 tis. Kč a je zahrnuta mezi „Přírůstky“ investičního majetku za rok 2024.

Hodnota aktiv a závazků prvotně zachycených Skupinou k datu akvizice skupiny POTYLA činila (v tis. Kč):

Dlouhodobý hmotný majetek	119 057
Pohledávky	183
Peníze a peněžní ekvivalenty	3 013
Časové rozlišení aktiv	19
Celková hodnota nakoupených aktiv	122 272

Na straně pasiv byla k datu akvizice zachycena následující struktura (v tis. Kč):

Přijaté úvěry	201 564
Ostatní závazky	9 250
Časové rozlišení pasiv	8
Celková hodnota převzatých závazků	210 822

Čistá identifikovatelná aktiva skupiny POTYLA tedy činila –88 550 tis. Kč. V rámci akvizice Skupina získala zůstatky na bankovních účtech ve výši 3 013 tis. Kč. Kupní cena skupiny činila 15 000 tis. Kč.

Od data akvizice, která proběhla dne 16.12.2024, vykazala skupina POTYLA zanedbatelný výsledek hospodaření. Skupina se rozhodla tento výsledek v rámci konsolidace plně eliminovat a veškeré hospodářské výsledky společnosti POTYLA začít vykazovat ve skupinových výkazech až od roku 2025.

6.13. Podíly ve společných podnicích

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

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

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

Podíl na zisku společnosti BP STAVBY Morava s.r.o. náležící skupině za rok 2024 je 15 590 tis. Kč (v roce 2023 7 051 tis. Kč). Podíl na zisku v minulém roce byl počítán od momentu pořízení podílu. Skupina v roce 2024 obdržela dividendu ve výši 7 944 tis. Kč.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

Následující tabulka sumarizuje výsledky společného podniku a dopad do jeho ocenění v konsolidované rozvaze.

(údaje v tis. Kč)		
Procentuální podíl	2024 50%	2023 50%
Celková aktiva	254 805	220 922
Celkové závazky	182 701	160 500
Čistá aktiva	71 566	56 276
Tržby	728 312	687 620
Výsledek Hospodaření	31 179	33 230
Podíl skupiny na VH*	15 590	7 051
Dividendy přijaté skupinou	7 944	0
Hodnota podílu	115 237	107 592

*za rok 2023 je podíl skupiny na VH počítán až od data pořízení podílu

6.14. Dlouhodobý majetek

V rámci účetní závěrky za rok 2024 se skupina rozhodla zjednodušit prezentaci dlouhodobého majetku a sloučila dříve samostatně vykazované položky „pozemky“ a „dlouhodobý majetek“ do jedné kategorie s označením „dlouhodobý majetek“. Toto rozhodnutí bylo učiněno za účelem zvýšení přehlednosti a srozumitelnosti informací prezentovaných uživatelům účetní závěrky, neboť obě kategorie sdílí shodné účetní a ekonomické charakteristiky a nejsou předmětem odlišného nakládání v rámci hospodaření skupiny.

Podrobný přehled změn hodnoty dlouhodobého majetku za poslední dvě účetní období, včetně přírůstků, úbytků a odpisů, je uveden v pohybových tabulkách níže.

Pořizovací cena majetku:

(údaje v tis. Kč)					
Kategorie	Stav k 31.12.2023	Přírůstky	Úbytky	Převody	Stav k 31.12.2024
Pozemky	128 928	10 337	-	-	139 265
Nedokončený DHM a zálohy	71 036	170 308	26 538	-	214 806
Nehmotný majetek	4 566	10	-	-	4 576
Samostatné hmotné movité věci	52 917	8 172	617	-	60 472
Stavby	78 488	353	3 076	-	75 765
Umělecká díla a sbírky	2 807	-	-	-	2 807
Oceňovací rozdíl	167	-	-	-	167
Celkem	338 909	189 180	30 231	-	497 858

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

(údaje v tis. Kč)

Kategorie	Stav k 31.12.2022	Přirůstky	Úbytky	Převody	Stav k 31.12.2023
Pozemky	65 638	63 290	-	-	128 928
Nedokončený DHM a zálohy	42 946	65 691	37 600	-	71 037
Nehmotný majetek	4 553	14	-	-	4 567
Samostatné hmotné movité věci	42 427	10 490	-	-	52 917
Stavby	76 896	1 593	-	-	78 489
Umělecká díla a sbírky	2 807	-	-	-	2 807
Oceňovací rozdíl	167	-	-	-	167
Celkem	235 434	141 078	37 600	-	338 912

Oprávkky k majetku:

(údaje v tis. Kč)

Kategorie	Počáteční zůstatek k 1.1.2024	Přirůstky	Úbytky	Konečný zůstatek k 31.12.2024	Účetní hodnota k 31.12.2024
Pozemky	-	-	-	-	139 265
Nedokončený DHM a zálohy	-	-	-	-	214 806
Nehmotný majetek	1 242	401	-	1 643	2 934
Samostatné hmotné movité věci	21 264	4 351	-	25 615	34 857
Stavby	30 391	2 283	-	32 674	43 091
Umělecká díla a sbírky	-	-	-	-	2 807
Oceňovací rozdíl	27	11	-	38	129
Celkem	52 924	7 046	-	59 970	437 889

(údaje v tis. Kč)

Kategorie	Počáteční zůstatek k 1.1.2023	Přirůstky	Úbytky	Konečný zůstatek k 31.12.2023	Účetní hodnota k 31.12.2023
Pozemky	-	-	-	-	128 928
Nedokončený DHM a zálohy	-	-	-	-	71 036
Nehmotný majetek	841	401	-	1 242	3 324
Samostatné hmotné movité věci	17 495	3 769	-	21 264	31 653
Stavby	27 971	2 420	-	30 391	48 098
Umělecká díla a sbírky	-	-	-	-	2 807
Oceňovací rozdíl	16	11	-	27	140
Celkem	46 323	6 601	0	52 924	285 986

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

Dlouhodobý majetek představuje zejména majetkové položky, které nesplňují kritéria pro klasifikaci jako investiční majetek nebo zásoby. K 31. 12. 2024 dosahuje jeho celková hodnota 437 889 tis. Kč, přičemž 354 691 tis. Kč z této částky tvoří majetek ve společnosti SOCIETE DU CHATEAU D'ESCOT. Jedná se především o vinice, historický zámek z 18. století a přidružené hospodářské budovy. Meziroční nárůst hodnoty tohoto majetku (k 31. 12. 2023 činila hodnota celkem 285 986 tis. Kč, z toho ve výše uvedené společnosti 239 702 tis. Kč) souvisí s pokračující komplexní rekonstrukcí areálu. V roce 2024 plynule navázala rozsáhlá modernizace výrobní části a technického zázemí na plánovanou rekonstrukci samotné zámecké budovy a přilehlého parku. Nedílnou součástí celého záměru zůstává odborná revitalizace vinohradů ve spolupráci s předními enology.

Zbývající část dlouhodobého majetku představují zejména pozemky, které aktuálně nejsou zařazeny do žádného konkrétního rozvojového projektu, a dále movitý majetek, například vybavení kanceláří a drobné technické zařízení.

6.15. Peníze a peněžní ekvivalenty

(údaje v tis. Kč)

Titul	Zůstatek k 31.12.2024	Zůstatek k 31. 12. 2023
Pokladní hotovost, ceniny a peníze na cestě	332	276
Účty v bankách	276 259	633 639
Celkem	276 591	633 915

6.16. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

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

Součástí ostatních pohledávek ve splatnosti byli v roce 2023 pohledávky z titulu úrokového zajištění (IRS). Reálná hodnota finančních derivátů, o kterých bylo účtováno jako o zajišťovacích byla k 31.12.2023 10 797 tis. Kč. V roce 2024 se ze skupiny dekonsolidovala společnost, která tuto pohledávku držela. Její hodnota byla recyklována do Výkazu zisku a ztráty a je detailněji popsána v kapitole 6.7 Finanční výnosy.

Věková struktura pohledávek (údaje v tis. Kč)

Rok/kategorie	Ve splatnosti	Do 90 dnů po splatnosti	91-180 dnů po splatnosti	181-365 dnů po splatnosti	Více než 1 rok po splatnosti	Celkem
2024						
Nominální hodnota	111 441	560	36	30	81	112 148
Opravné položky	250	208	5	21	7	491
Celkem	111 191	352	31	9	74	111 657
2023						
Nominální hodnota	30 651	14 178	65	181	5 297	50 372
Opravné položky	0	0	0	0	-2 375	-2 375
Celkem	30 651	14 178	65	181	2 922	47 997

V kategorii do splatnosti byla v roce 2024 nevýznamnější položkou uhrazená záloha ve výši 60 000 tis. Kč a očekávaná vratka DPH dosahující téměř 17 500 tis. Kč. V roce 2023 byla nevýznamnější položkou ostatní pohledávka z titulu úrokového zajištění ve výši 10 797 tis. Kč.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

6.18. Poskytnuté úvěry

K 31.12.2024 je hodnota poskytnutých úvěrů 712 907 tis. Kč, k 31.12.2023 byla jejich hodnota 155 754 tis. Kč.

Meziroční nárůst hodnoty poskytnutých úvěrů odráží strategii efektivního řízení finančních prostředků. V případech, kdy dochází k dočasnému přebytku likvidity, jsou tyto volné zdroje cíleně využívány k poskytnutí úvěrů třetím stranám s cílem dosáhnout jejich zhodnocení. Tento přístup umožňuje minimalizovat neproduktivní držbu hotovosti a současně vytváří dodatečný výnos bez zásadního zvýšení rizikového profilu. Poskytnutí úvěrů je vždy posuzováno individuálně, s důrazem na návratnost, účelové využití prostředků a odpovídající zajištění.

Naběhlá hodnota poskytnutých půjček není významně odlišná od jejich nominální hodnoty.

(údaje v tis. Kč)

Věřitel / titul	Měna	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2024	Zůstatek k 31.12.2023
Dlouhodobá část				
SMART HYPO s.r.o.	CZK	04.01.2026	103 852	97 958
PERRARUS PLUS a.s.	CZK	31.12.2026	73 410	47 722
Pardubice Investment s.r.o.	CZK	30.09.2025	0	10 000
Ostatní	CZK		51	3 853
Celkem dlouhodobá část			177 313	159 533
Krátkodobá část				
PARK HAMERSKÁ s.r.o.	CZK	31.12.2025	46 149	207
PERRARUS PLUS a.s.	CZK	31.12.2025	63 067	0
LAFENICE INVESTMENTS LIMITED	CZK	31.12.2025	130 600	0
UNICAPITAL N.V.	CZK	18.03.2025*	295 641	0
Ostatní	CZK		3 909	31
Celkem krátkodobá část			539 366	238
Očekávané úvěrové ztráty (ECL)	CZK		-3 772	-4 017
Poskytnuté úvěry CELKEM	CZK		712 907	155 754

*Splatnost byla dne 18.3.2025 prodloužena do 18.6.2025

6.19. Zásoby

Skupina k 31.12.2024 eviduje dva typy zásob. Prvním typem zásob jsou projekty ve výstavbě, které skupina plánuje v průběhu realizace výstavby anebo ihned po dokončení prodat. Tyto projekty tedy nesplňují kritéria pro klasifikaci jako investiční majetek ve výstavbě a jsou oceňované ve formě pořizovacích nákladů a kapitalizovaných výpůjčních nákladů. Druhým typem zásob jsou pak zejména zásoby dceřiné společnosti SOCIETE DU CHATEAU D'ESCOT a tyto představují především zásobu vína.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

2024

Meziroční nárůst hodnoty zásob z 109 726 tis. Kč k 31. 12. 2023 na 236 591 tis. Kč k 31. 12. 2024 je způsoben především reklasifikací projektu Rezidence Kašparova z investičního majetku do zásob. Důvodem této změny klasifikace je přehodnocení strategického záměru spojeného s tímto developerským projektem – nově bude projekt zaměřen na prodej jednotlivých bytových jednotek koncovým zákazníkům. Tímto krokem byly naplněny podmínky pro zařazení mezi zásoby dle příslušné účetní metodiky, neboť projekt nově slouží k prodeji v rámci běžné obchodní činnosti.

(údaje v tis. Kč)

	Zůstatek k 31.12.2024	Zůstatek k 31. 12. 2023
Projekty ve výstavbě	155 740	43 580
Ostatní zásoby	80 851	66 146
Celkem	236 591	109 726

6.20. Daňová pohledávka

Daňová pohledávka v roce 2024 představuje pohledávku z titulu splatné daně, v roce 2023 měla skupina z titulu splatné daně závazek.

6.21. Vlastní kapitál

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

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

Na základě rozhodnutí valné hromady společnosti bylo akcionářům v roce 2024 deklarováno vyplacení podílu na zisku ve výši 100 000 tis. Kč.

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

312

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

(údaje v tis. Kč)

31. prosince 2024	Chateau Escot s.r.o.	SOCIETE DU CHATEAU d'ESCOT	Řeporyje. Nature s.r.o	Celkem
v tis. Kč	Česká republika	Francie	Česká republika	
Procento nekontrolního podílu	10,2%	10,0%	33,3%	
Účetní hodnota nekontrolního podílu k 31.12.2023	-1 040	-7 961	47 624	38 623
Čistá aktiva	-9 222	-83 803	142 934	
Zisk (+) / Ztráta (-)	-1 626	-28 982	37 642	
Zisk (+) / Ztráta (-) přiřaditelná NP	-166	-2 898	12 547	9 484
Vliv kurzového rozdílu/ostatní	0	0	0	
Účetní hodnota nekontrolního podílu k 31.12.2024	-1 206	-10 859	60 171	48 107
Čistý nárůst (pokles) peněz a peněžních ekvivalentů	68	-2 156	-40	-2 128

(údaje v tis. Kč)

31. prosince 2023	Chateau Escot s.r.o.	SOCIETE DU CHATEAU d'ESCOT	Řeporyje. Nature s.r.o	Celkem
v tis. Kč	Česká republika	Francie	Česká republika	
Procento nekontrolního podílu	10,2%	10,0%	33,3%	
Účetní hodnota nekontrolního podílu k 31.12.2022	-936	-5 622	39 195	32 637
Čistá aktiva	-7 912	-59 124	117 647	
Zisk (+) / Ztráta (-)	-2 282	-22 118	25 288	
Zisk (+) / Ztráta (-) přiřaditelná NP	-233	-2 212	8 421	5 976
Vliv kurzového rozdílu/ostatní	2	0	8	
Účetní hodnota nekontrolního podílu k 31.12.2023	-1 167	-7 834	47 624	38 623
Čistý nárůst (pokles) peněz a peněžních ekvivalentů	-5	3 329	17	3 340

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

2022

6.22. Přijaté úvěry

Poskytovatel	Měna	Úroková sazba	Datum splatnosti	Hodnota k 31.12.2024	Hodnota k 31.12.2023
Raiffeisenbank a.s.	EUR	1M PRIBOR + 2,25 % p.a.	30.6.2027*	0	426 155
Fio banka, a.s.	CZK	1Y PRIBOR + 1,5 % p.a.	21.11.2026	400 000	400 000
Banka CREDITAS a.s.	CZK	3M PRIBOR + 3,9 % p.a.	31.05.2025	315 500	274 002
Fio banka, a.s.	CZK	1Y PRIBOR + 1,5 % p.a.	24.05.2027	60 000	60 000
Fio banka, a.s.	CZK	1Y PRIBOR + 1,75 % p.a.	19.12.2027	350 000	350 000
Banka CREDITAS a.s.	CZK	1Y PRIBOR + 4,5 % p.a.	30.4.2028	235 000	0
BNP Paribas	EUR	2,2%	12.8.2028	779	963
Ivan Gerši	CZK	neveřejné	31.12.2025	29 416	45 431
Danuše Klapková	CZK	neveřejné	31.12.2026	0	91 928
Ostatní	CZK	-	-	3 191	20 103
Celkem				1 393 886	1 668 582

*Úvěn byl v roce 2024
dekonsolidován v rámci prodeje společnosti
Envelopa Office Centre s.r.o.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

312

Poskytovatel	Účel	Forma zajištění
Raiffeisenbank a.s.	Výstavba	- zástavní smlouvy - nemovitosti, obchodnímu podílu, pohledávkám z nájmu, pohledávkám ze smluv o dílo, vinkulace pojištění, Patronátní smlouva
Fio banka, a.s.	Výstavba	- úvěr byl k 31.5.2022 konvertován do EUR ručení, Zástavní smlouvy - nemovitosti, CP, pohledávky, pohledávky BÚ.
Banka CREDITAS a.s.	Výstavba	- zástavní smlouvy - nemovitosti, CP, pohledávkám z účtů, blankosměnka
Fio banka, a.s.	Výstavba	- ručení, Zástavní smlouvy - nemovitosti, CP, pohledávky, pohledávky BÚ
Fio banka, a.s.	Výstavba	- ručení, Zástavní smlouvy - nemovitosti, CP, pohledávky, pohledávky BÚ
Banka CREDITAS a.s.		
BNP Paribas	Provoz	- n/a
Ivan Gerši	Provoz	- n/a
Danuše Klapková	Provoz	- n/a
Ostatní	Provoz	- n/a

Nominální úrokové míry se významně neliší od Efektivních úrokových mír.

Následující tabulka poskytuje přehled vývoje finančních závazků Skupiny za rok končící 31. prosince 2024 ve formě rollforwardu. Zahrnuje jak peněžní toky, tedy čerpání a splácení bankovních úvěrů a vydaných dluhopisů, tak i nepeněžní pohyby, jako jsou postoupení, úrokové náklady časově rozlišené do závazků a případné změny vyplývající z refinancování či kurzových rozdílů. Tabulka tak poskytuje ucelený pohled na dynamiku financování investičních aktivit Skupiny během sledovaného období.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

312

Odsouhlasení pohybů cizích zdrojů s peněžními toky vyplývajícími z finanční činnosti:

	Dluhopisy	Ostatní úvěry	Celkem
Stav k 1.1.2023	2 298 391	1 082 440	3 380 831
Peněžní toky z financování			
Příjmy z emise dluhopisů/načerpání úvěru	1 221 739	828 725	2 050 464
Splátky dluhopisů/úvěrů	-230 900	-236 925	-467 825
Úhrady nákladů na emisi dluhových nástrojů	-15 121	0	-15 121
Zaplacený úrok	-156 106	-84 154	-240 260
	296 059	507 646	803 705
Ostatní pohyby			
Nákladový úrok	187 432	63 911	251 343
Kurzové přecenění	18 540	14 259	32 799
Ostatní	-412	326	-86
	205 561	78 496	284 057
Stav k 31.12.2023	3 323 563	1 668 582	4 992 145
Stav k 1.1.2024	3 323 563	1 668 582	4 992 145
Peněžní toky z financování			
Příjmy z emise dluhopisů/načerpání úvěru	1 314 100	276 498	1 590 598
Splátky dluhopisů/úvěrů	-737 650	-16 744	-754 394
Úhrady nákladů na emisi dluhových nástrojů	-22 786	0	-22 786
Zaplacený úrok	-257 605	-119 209	-376 814
	296 059	140 545	436 604
Ostatní pohyby			
Nepeněžní emise dluhopisů	90 000	-90 000	0
Nákladový úrok	288 388	90 501	378 889
Kurzové přecenění	13 754	0	13 754
Dekonsolidace Envelopa Office Center s.r.o.	0	-422 072	-422 072
Ostatní	1 824	6 329	8 153
	393 966	-415 242	-21 276
Stav k 31.12.2024	4 013 588	1 393 885	5 407 473

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

6.23. Dluhopisy

REDSTONE INVEST a.s.

Naběhlá a nominální hodnota dluhopisů k 31.12.2024

Dluhopisy	Naběhlá hodnota k 31.12.2024	Nominální hodnota k 31.12.2024
Emise 1 & 2	12 981	13 050
Emise 3	0	0
Emise 5	38 613	38 700
Emise 6	0	0
Emise 7	27 467	27 600
Emise 11	0	0
Emise 12	30 381	30 700
Emise 13	0	0
Emise 14	103 364	104 800
Emise 16	0	0
Emise 17	39 099	39 700
Emise 18	409 503	410 000
Emise 19	48 429	48 500
Emise 20	20 147	20 500
Emise 21	176 057	176 295
Emise 22	12 534	12 600
Emise 23	6 667	6 800
Emise 24	0	0
Emise 25	0	0
Emise 26	28 809	29 000
Emise 27	36 718	37 500
Emise 28	0	0
Emise 29	53 398	54 000
Emise 30	0	0
Emise 31	0	0
Emise 32	0	0
Emise 33	8 925	9 000
Emise 34	8 258	8 400
Emise 35	0	0
Emise 36	51 302	51 500
Emise 37	576 661	576 737
Emise 38	0	0
Emise 39	40 805	40 900
Emise 40	115 635	116 900
Emise 41	6 236	6 400
Emise 42	249 840	250 000
Emise 43	0	0
Emise 44	33 050	33 200
Emise 45	65 752	66 600
Emise 46	2 622	2 700
Emise 47	0	0
Emise 48	29 319	29 500
Emise 49	44 949	45 600
Emise 50	14 205	14 600

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

2022

Dluhopisy	Naběhlá hodnota k 31.12.2024	Nominální hodnota k 31.12.2024
Emise 51	108 834	109 000
Emise 52	0	0
Emise 53	33 131	33 400
Emise 54	55 505	56 400
Emise 55	7 863	8 100
Emise 56	0	0
Emise 57	15 697	15 800
Emise 58	35 307	35 800
Emise 59	3 158	3 200
Emise 60	40 288	40 700
Emise 61	59 022	60 100
Emise 62	11 146	11 500
Emise 63	68 128	68 900
Emise 64	76 042	77 500
Emise 65	6 969	7 200
Emise 66	38 713	39 200
Emise 67	57 338	58 500
Emise 68	149 268	150 000
Emise 69	118 409	120 000
Emise 70	18 960	19 600
Emise 71	129 998	130 000
Emise 72	148 712	149 600
Emise 73	16 750	17 000
Emise 74	73 187	74 800
Emise 75	58 114	59 500
Emise 76	12 029	12 400
Emise 77	50 217	52 000
Emise 78	68 501	69 100
Emise 79	111 768	113 400
Emise 80	57 618	58 800
Nesplacené úroky	91 190	91 190
Celkem	4 013 588	4 044 472
Krátkodobá část	1 068 151	1 072 935
Dlouhodobá část	2 945 373	2 971 537
Celkem	4 013 524	4 044 472

Naběhlá a nominální hodnota dluhopisů k 31.12.2023

(údaje v tis. Kč)

Dluhopisy	Naběhlá hodnota k 31.12.2023	Nominální hodnota k 31.12.2023
Emise 1 & 2	12 879	13 050
Emise 3	78 860	79 050
Emise 5	38 255	38 700
Emise 6	0	0
Emise 7	27 336	27 600
Emise 11	34 411	34 500
Emise 12	30 166	30 700
Emise 13	119 251	120 000
Emise 14	102 664	104 800
Emise 16	67 949	68 500
Emise 17	38 825	39 700
Emise 18	409 682	410 000
Emise 19	48 018	48 500
Emise 20	20 009	20 500

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

2022

(údaje v tis. Kč)

Dluhopisy	Naběhlá hodnota k 31.12.2023	Nominální hodnota k 31.12.2023
Emise 21	172 920	173 075
Emise 22	12 438	12 600
Emise 23	6 624	6 800
Emise 24	0	0
Emise 25	62 243	62 700
Emise 26	28 589	29 000
Emise 27	36 487	37 500
Emise 28	34 541	34 900
Emise 29	53 075	54 000
Emise 30	0	0
Emise 31	0	0
Emise 32	11 803	11 900
Emise 33	8 860	9 000
Emise 34	8 220	8 400
Emise 35	31 961	32 100
Emise 36	51 131	51 500
Emise 37	566 175	566 203
Emise 38	49 884	50 000
Emise 39	40 448	40 900
Emise 40	114 730	116 900
Emise 41	6 194	6 400
Emise 42	249 808	250 000
Emise 43	53 479	53 600
Emise 44	32 770	33 200
Emise 45	65 252	66 600
Emise 46	2 604	2 700
Emise 47	43 331	43 600
Emise 48	29 069	29 500
Emise 49	44 607	45 600
Emise 50	14 118	14 600
Emise 51	108 824	109 000
Emise 52	74 410	75 000
Emise 53	32 863	33 400
Emise 54	55 101	56 400
Emise 55	7 815	8 100
Emise 56	70 651	71 300
Emise 57	10 704	10 900
Emise 58	28 294	29 000
Emise 59	1 050	1 100
Nesplacené úroky	74 186	74 186
Celkem	3 323 564	3 347 264
Krátkodobá část	811 336	806 960
Dlouhodobá část	2 512 228	2 540 304
Celkem	3 323 564	3 347 264

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

Emise 1 a 2

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

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

Emise 3

Dne 11. března 2019 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 300 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 79 050 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 286 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 5,45 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 5,1 % p.a. V březnu 2024 byly tyto dluhopisy splaceny.

Emise 5

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

Emise 7

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

Emise 11

Dne 19.2.2021 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 34 500 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 828 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 5,12 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 4,3 % p.a. V únoru 2024 byly tyto dluhopisy splaceny.

Emise 12

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

Emise 13

Dne 16.7.2021 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 120 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 120 000 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 2 882 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 5,1 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 4,3 % p.a. V červenci 2024 byly tyto dluhopisy splaceny.

Emise 14

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

Emise 16

Dne 26.11.2021 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 120 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 68 500 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 647 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 5,15 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 4,3 % p.a. V listopadu 2024 byly tyto dluhopisy splaceny.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

Emise 17

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

Emise 18

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

Emise 19

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

Emise 20

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

Emise 21

Dne 18.2.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 7 000 tis. EUR, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 7 000 tis. EUR. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 500 Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 4,72 % p.s. S emisí dluhopisů nejsou spojeny žádné dodatečné náklady z důvodu přímé koupě dluhopisů zprostředkovatelem. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 4,75 % p.s.

Emise 22

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

Emise 23

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

Emise 25

Dne 15.7.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 75 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 62 700 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 067 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 7,96 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu dvou let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7,2 % p.a. V červenci 2024 byly tyto dluhopisy splaceny.

Emise 26

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

Emise 27

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

Emise 28

Dne 2.9.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 70 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 34 900 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 605 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 8,25 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu dvou let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7,6 % p.a. V září 2024 byly tyto dluhopisy splaceny.

Emise 29

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

Emise 32

Dne 25.11.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 11 900 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 204 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 8,83 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu dvou let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7,9 % p.a. V listopadu 2024 byly tyto dluhopisy splaceny.

Emise 33

Dne 25.11.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 8 500 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 206 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 8,93 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,1 % p.a. Společnost se v roce 2023 rozhodla prodat další dluhopisy v hodnotě 500 tis. CZK. Celková hodnota prodaných dluhopisů k 31.12.2024 je 9 000 tis. CZK.

Emise 34

Dne 25.11.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 50 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 7 400 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 219 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 8,72 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,3 % p.a. Společnost se v roce 2023 rozhodla prodat další dluhopisy v hodnotě 1 000 tis. CZK. Celková hodnota prodaných dluhopisů k 31.12.2024 je 8 400 tis. CZK.

Emise 35

Dne 30.12.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 14 600 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 259 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 8,73 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu dvou let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,3 % p.a. Společnost se v roce 2023 rozhodla prodat další dluhopisy v hodnotě 17 500 tis. CZK. Celková hodnota prodaných dluhopisů k 31.12.2024 je 32 100 tis. CZK. V prosinci 2024 byly tyto dluhopisy splaceny.

Emise 36

Dne 30.12.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 21 400 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 525 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,08 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,7 % p.a. Společnost se v roce 2023 rozhodla prodat další dluhopisy v hodnotě 30 100 tis. CZK. Celková hodnota prodaných dluhopisů k 31.12.2024 je 51 500 tis. CZK.

Emise 37

Dne 30.11.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 27 000 tis. EUR, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 22 900 tis. EUR. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 500 Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která k 31. 12. 2023 činí 8,5 % p.s. S emisí dluhopisů nejsou spojeny žádné dodatečné náklady z důvodu přímé koupě dluhopisů zprostředkovatelem. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny pohyblivým úrokovým výnosem 6M EURIBOR + 4,5 % p.a. s pololetní výplatou výnosů. V roce 2024 vzrostla cena dluhopisů z důvodu kurzového pohybu o 10 534 tis. CZK. Celková hodnota prodaných dluhopisů k 31.12.2024 je 576 737 tis. CZK (22 900 tis. EUR)

Emise 38

Dne 24.03.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 50 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 50 000 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 462 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 8,44 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu jednoho roku, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7,5 % p.a. V březnu 2024 byly tyto dluhopisy splaceny.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

Emise 39

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

Emise 40

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

Emise 41

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

Emise 42

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

Emise 43

Dne 09.06.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 53 600 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 494 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 8,42 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu jednoho roku, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7,5 % p.a. V červnu 2024 byly tyto dluhopisy splaceny.

Emise 44

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

Emise 45

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

Emise 46

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

Emise 47

Dne 25.08.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 50 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 43 600 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 406 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 8,66 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu jednoho roku, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7,70 % p.a. V srpnu 2024 byly tyto dluhopisy splaceny.

Emise 48

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

Emise 49

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

Emise 50

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

Emise 51

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

Emise 52

Dne 03.11.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 75 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 75 000 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 685 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 8,60 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu jednoho roku, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7,70 % p.a. V listopadu 2024 byly tyto dluhopisy splaceny.

Emise 53

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

Emise 54

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

Emise 55

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

Emise 57

Dne 29.12.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 15 800 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 197 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,18 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu dvou let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,50 % p.a.

Emise 58

Dne 29.12.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 35 800 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 708 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,76 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 9 % p.a.

Emise 59

Dne 29.12.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 50 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 3 200 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 50 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 8,69 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,30 % p.a.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

Emise 60

Dne 16.02.2024 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK (s možností navýšení až o 50 %), přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 40 700 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 702 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,48 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu dvou let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,5 % p.a.

Emise 61

Dne 16.02.2024 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK (s možností navýšení až o 50 %), přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 60 100 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 452 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,95 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 9 % p.a.

Emise 62

Dne 16.02.2024 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 50 000 tis. CZK (s možností navýšení až o 50 %), přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 11 500 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 412 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,21 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,3 % p.a.

Emise 63

Dne 05.04.2024 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK (s možností navýšení až o 50 %), přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 68 900 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 183 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,45 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu dvou let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,5 % p.a.

Emise 64

Dne 05.04.2024 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK (s možností navýšení až o 50 %), přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 77 500 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 872 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,93 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 9 % p.a.

Emise 65

Dne 05.04.2024 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 50 000 tis. CZK (s možností navýšení až o 50 %), CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 7 200 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 264 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,21 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,3 % p.a.

Emise 66

Dne 24.05.2024 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK (s možností navýšení až o 50 %), přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 39 200 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 678 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,44 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu dvou let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,5 % p.a.

Emise 67

Dne 24.05.2024 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK (s možností navýšení až o 50 %), přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 58 500 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 416 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,93 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 9 % p.a.

Emise 68

Dne 12.07.2024 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 100 000 tis. CZK (s možností navýšení až o 50 %), přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 150 000 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 362 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 7,93 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu jednoho roku, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7 % p.a.

Emise 69

Dne 12.07.2024 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK (s možností navýšení až o 50 %), přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 120 000 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 2 052 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,43 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu dvou let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,5 % p.a.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

Emise 70

Dne 12.07.2024 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK (s možností navýšení až o 50 %), přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 19 600 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 698 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 8,37 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7,5 % p.a.

Emise 71

Dne 01.07.2024 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 130 000 tis. CZK (s možností navýšení až o 50 %), přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 130 000 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 2 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 8,5 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,5 % p.a.

Emise 72

Dne 23.08.2024 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 100 000 tis. CZK (s možností navýšení až o 50 %), přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 149 600 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 358 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 7,43 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu jednoho roku, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 6,5 % p.a.

Emise 73

Dne 23.08.2024 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 100 000 tis. CZK (s možností navýšení až o 50 %), přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 17 000 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 301 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 7,95 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu dvou let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7 % p.a.

Emise 74

Dne 23.08.2024 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 100 000 tis. CZK (s možností navýšení až o 50 %), přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 74 800 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 807 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 8,91 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8 % p.a.

Emise 75

Dne 08.11.2024 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 100 000 tis. CZK (s možností navýšení až o 50 %), přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 59 500 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 440 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 7,92 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7,25 % p.a.

Emise 76

Dne 08.11.2024 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 100 000 tis. CZK (s možností navýšení až o 50 %), přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 12 400 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 384 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 8,41 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu čtyř let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7,5 % p.a.

Emise 77

Dne 08.11.2024 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 100 000 tis. CZK (s možností navýšení až o 50 %), přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 52 000 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 832 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 8,62 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7,75 % p.a.

Emise 78

Dne 20.12.2024 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 50 000 tis. CZK (s možností navýšení až o 50 %), přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 69 100 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 620 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 6,92 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu jednoho roku, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 6 % p.a.

Emise 79

Dne 20.12.2024 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 150 000 tis. CZK (s možností navýšení až o 50 %), přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 113 400 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 662 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 7,28 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu dvou let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 6,5 % p.a.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

Emise 80

Dne 20.12.2024 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 100 000 tis. CZK (s možností navýšení až o 50 %), přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 58 800 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 197 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 7,76 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7 % p.a.

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

V krátkodobé části dluhopisů jsou také naběhlé nevypáčené úroky z dluhopisů v hodnotě 91 190 tis. Kč. (k 31.12.2023 v hodnotě 74 186 tis. Kč)

Reálná hodnota dluhopisů k 31.12.2024 na základě provedeného výpočtu s použitím budoucích peněžních toků a přirážky za úvěrové riziko činí 4 068 906 tis. Kč k 31.12.2024 a 3 167 892 tis. Kč k 31.12.2023.

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

K 31.12.2024 neměla Společnost jiné finanční nástroje, u nichž by reálná hodnota neodpovídala jejich hodnotě účetní.

6.24. Závazky z leasingu

V roce 2022 skupina uzavřela nájemní smlouvu na právo stavby po dobu trvání 60 let. Z této smlouvy vyplývá závazek z leasingu v celkové výši 103 729 tis. Kč (k 31.12.2023: 103 729 tis. Kč). Aktivum z této smlouvy není zachyceno jako právo k užívání, ale jako součást investičního majetku REDSTONE Smart Park.

6.25. Odložený daňový závazek

Odložený daňový závazek lze analyzovat následovně:

(údaje v tis. Kč)

Titul	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Rozdíl mezi daňovou a účetní zůstatkovou hodnotou dlouhodobého majetku	-1 673 118	-1 708 989
Zajišťovací deriváty (Envelopa Office Center)	0	10 797
Ostatní	2 230	6 689
Celkem	-1 675 348	-1 691 503
Sazba daně (v %)	21%	21%
Odložený daňový závazek	-351 823	-355 216

K 31. 12. 2024 evidují společnosti ve skupině kumulované daňové ztráty ve výši přibližně 262 mil. Kč, které jsou podle platné daňové legislativy způsobilé k odpočtu od budoucích zdanitelných zisků. Tyto ztráty představují potenciální základ pro rozpoznání odložené daňové pohledávky ve výši 55 mil. Kč.

Z opatrnostního hlediska se skupina rozhodla o této odložené daňové pohledávce neúčtovat, neboť k rozvahovému dni neexistuje dostatečná míra jistoty, že budou v následujících obdobích dosaženy zdanitelné zisky ve výši, která by umožnila plné uplatnění daňových ztrát. Toto rozhodnutí odráží konzervativní přístup skupiny k uznávání odložených daňových aktiv a nejistotu spojenou s načasováním a výší budoucích zdanitelných zisků v některých dceřiných společnostech.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

2024

6.26. Rezervy

Rezervy k 31.12.2024 představuje zejména rezervu podle zvláštních právních předpisů na projektu Řeporyje Nature ve výši 2 164 tis. Kč. (stejná hodnota jako v roce 2023).

6.27. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

Skupina neeviduje k 31.12.2024 ani 31.12.2023 žádné závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky po lhůtě splatnosti.

Meziroční nárůst krátkodobých obchodních závazků je způsoben zejména intenzivní stavební činností probíhající na projektech East Park Olomouc, Redstone Power a SOCIETE DU CHATEAU D'ESCOT.

Mezi ostatní závazky patří taky například doplatek kupní ceny BP Stavby Morava s.r.o. ve výši 20 000 tis. Kč a dividendy společnosti IL INVEST a.s. ve výši 36 000 tis. Kč. Oba tyto závazky byly uhrazeny v průběhu května 2025. Další velkou položku představují pozastávky na projektech East Park Olomouc a Redstone Power – v celkové výši 63 066 tis. Kč.

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

6.28. Transakce se spřízněnými stranami

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

2024 (údaje v tis. Kč)

Společnost	Popis transakce	Objem	Zůstatek k 31.12.2024
PERRARUS PLUS a.s.	Úrok / Poskytnutý úvěr	5 688	73 410
PERRARUS PLUS a.s.	Výplata podílu na zisku	40 000	0
PERRARUS PLUS a.s.	Prodej cenných papírů	103 067	63 067
BP Stavby Morava s.r.o.	Výnosy z nájemného	1 806	0
BP Stavby Morava s.r.o.	Náklady spojené s výstavbou Senatoria	110 204	35 085
Celkem		258 959	154 295

2023 (údaje v tis. Kč)

Společnost	Popis transakce	Objem	Zůstatek k 31.12.2023
PERRARUS PLUS a.s.	Úrok / Poskytnutý úvěr	2 726	46 507
BP Stavby Morava s.r.o.	Výnosy z nájemného	3 383	780
Celkem		6 109	47 287

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

2022

Klíčoví vedoucí zaměstnanci

Klíčovými vedoucími zaměstnanci jsou jednotlivci působících ve statutárních orgánech.

Počet jednotlivců působících ve statutárních orgánech napříč celou Skupinou činil 3 osoby. Žádný z těchto členů klíčového vedení nepobíral v průběhu sledovaného období žádnou mzdu, odměnu, naturální výhody, jiné zaměstnanecké benefity ani podíly na akcích společnosti (tzv. opční programy).

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

7.RIZIKA SPOJENÁ S KONSOLIDOVANOU ÚČETNÍ ZÁVĚRKOU

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

Úvěrové riziko

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

Společnost přiřazuje aktivům stupeň rizikovosti založený na datech, která vycházejí z předpokladu možného rizika ztráty (vyplývajícího např. z finančních výkazů dlužníka, manažerských výpočtů a předpokládaných peněžních toků atd.) či možného rizika pozdní úhrady, na které se použije kvalifikované posouzení úvěrového rizika. Při stanovení odhadu úvěrových ztrát postupuje společnost na základě dat o míře selhání relevantní pro dlužníka a historických dat o míře selhání v odvětví v němž dlužník působí.

Následující tabulka zobrazuje zbývajících dobu splatnosti finančních aktiv skupiny k 31.12.2024. Veškeré finanční aktiva jsou ve stage 1 a nejsou zajištěny, kromě jedné pohledávky ve výši 1 601 tis. Kč, která je ve stage 3 a je k ní tvořená 100% opravná položka.

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Neurčeno*	Celkem
Cenne papiry k obchodování	0	0	0	86 337	86 337
Hotovost a peníze na bankovních účtech	276 591	0	0	0	276 591
Pohledávky z obchodních vztahů	111 657	0	0	0	111 657
Poskytnuté úvěry	536 094	176 813	0	0	712 907
Ostatní aktiva	17 378	0	0	0	17 378
Celkem	941 720	176 813	0	86 337	1 204 870

Následující tabulka zobrazuje zbývajících dobu splatnosti finančních aktiv skupiny k 31. 12. 2023. (údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Neurčeno	Celkem
Hotovost a peníze na bankovních účtech	633 915	0	0	0	633 915
Pohledávky z obchodních vztahů	45 399	10 797	0	0	56 196
Poskytnuté úvěry	238	155 516	0	0	155 754
Ostatní aktiva	9 718	0	0	0	9 718
Celkem	689 270	166 313	0	0	855 583

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

Žádné z finančních aktiv není k 31.12.2024 či 31.12.2023 po splatnosti.

Opravná položka z titulu očekávaných úvěrových ztrát byla společností stanovena na hodnotu 3 772 tis. Kč.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

Riziko likvidity

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

Následující tabulka zobrazuje zbývajících dobu splatnosti finančních pasiv Společnosti k 31.12.2024.

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Přijaté úvěry	345 054	1 048 831	0	1 393 885
Dluhopisy	1 068 151	2 945 373	0	4 013 524
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	365 501	0	0	365 501
Závazky z leasingu	4 320	22 680	81 049	108 049
Ostatní pasiva	26 379	0	0	26 379
Celkem	1 810 312	4 022 954	306 445	5 907 338

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

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Výpůjčky od spřízněných stran	6	0	0	6
Ostatní výpůjčky	17 365	136 156	0	153 521
Bankovní úvěry	18 639	1 496 416	0	1 515 055
Dluhopisy – nominální hodnota	811 336	2 535 928	0	3 347 263
Závazky z obchodních vztahů	197 225	20 000	0	217 225
Závazky z leasingu	4 320	22 680	81 049	108 049
Ostatní pasiva	21 291	0	0	21 291
Celkem	1 071 089	4 217 249	311 672	5 362 410

Hodnota úroků spojených s finančními závazky uvedenými výše k 31.12.2024, které společnost očekává, že zaplatí po dobu trvání těchto závazků od rozvahového dne je v případě dluhopisů 645 527 tis. Kč, za předpokladu, že závazky nebudou předčasně splaceny (k 31.12.2023 ve výši 660 323 tis. Kč).

Celková výše úroků splatných v roce 2025 činí výši 391 372 tis. Kč.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

512

Měnové riziko

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

Tabulka níže zobrazuje měnovou pozici Společnosti podle zahraničních měn, ve kterých Společnost provádí jednotlivé transakce k 31.12.2024.

(údaje v tis. Kč)

Finanční nástroj / měna	Peníze na bankovních účtech	Zápůjčky poskytnuté / pohledávky z obchodních vztahů	Výpůjčky přijaté	Bankovní úvěry	Dluhopisy	Ostatní pasiva a výpůjčky	Čistá pozice
EUR	8146	0	0	0	759 317		-751 171

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

Analýza zahrnuje nevyrovnané monetární položky v cizích měnách a zhodnocuje jejich změnu na konci období o +/- 5%. V roce 2024 analýza indikuje celkový dopad fluktuace zahraničních měnových kurzů ve výši 29 671 tis. Kč.

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

Finanční nástroj / měna	Peníze na bankovních účtech	Zápůjčky poskytnuté / pohledávky z obchodních vztahů	Výpůjčky přijaté	Bankovní úvěry	Dluhopisy	Ostatní pasiva a výpůjčky	Čistá pozice
EUR	53 288	1 856	0	426 155	746 472		-1 117 483

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

Analýza zahrnuje nevyrovnané monetární položky v cizích měnách a zhodnocuje jejich změnu na konci období o +/- 5%. V roce 2023 analýza indikuje celkový dopad fluktuace zahraničních měnových kurzů ve výši 45 301 tis. Kč.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

2022

Úrokové riziko

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

Detail expozice dluhopisů s pohyblivými úrokovými sazbami je následující:

(údaje v tis. Kč)

Typ úroku	Úrok	31.12.2024	31.12.2023
Bankovní úvěry	1Y PRIBOR + 4,5 % p.a.	235 000	0
	3M EURIBOR + 1,95 % p.a.	0	426 155
	1Y PRIBOR + 1,5% pa.	400 000	400 000
	1Y PRIBOR + 1,5% pa.	60 000	60 000
	3M PRIBOR + 3,9 p.a.	315 500	274 002
Dluhopisy	1Y PRIBOR + 1,75% pa.	350 000	350 000
	6M PRIBOR + 4,5 % p. a.	250 000	250 000
	6M PRIBOR + 4,5 % p.a.	109 000	109 000
Celkem		1 719 500	1 869 157

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

Pokud by úrokové sazby byly o 50 bazických bodů vyšší/nížší a ostatní proměnné by byly konstantní, dopad na zisk nebo ztrátu společnosti by byl k 31.12.2024 ve výši 6 792 tis Kč.

Pokud by úrokové sazby byly o 50 bazických bodů vyšší/nížší a ostatní proměnné by byly konstantní, dopad na zisk nebo ztrátu společnosti by byl k 31.12.2023 ve výši 7 383 tis. Kč.

REÁLNÁ HODNOTA

Odhady reálných hodnot finančních aktiv a závazků vykazovaných v naběhlé hodnotě se významně neliší od jejich zůstatkových hodnot. Způsob určení reálné hodnoty pro jednotlivé typy finančních aktiv a závazků je následující:

- Úroveň 2: Peníze a peněžní ekvivalenty
- Úroveň 3: Ostatní aktiva, Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky, Poskytnuté úvěry,
- Přijaté úvěry, Závazek z leasingu, Závazky z obchodní vztahů a ostatní závazky, Ostatní pasiva

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

2024

8. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A SOUDNÍ SPORY

Skupina neviduje žádné podmíněné závazky ani soudní spory.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

512

9. UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Po rozvahovém dni 31.12.2024 emitovala Společnost na základě Dluhopisového programu IV. tyto nové dluhopisy:

1. Dne 14.02.2025 dluhopis REDSTONEINV VI. 07 6,0/26, ISIN: CZ0003568446 v celkovém objemu 100 000 000 Kč (s možností navýšení až o 50 %), z toho za 150 000 000 Kč bylo upsáno k datu 28.02.2025; (ukončeno)
2. Dne 14.02.2025 dluhopis REDSTONEINV VI. 08 6,5/27, ISIN: CZ0003568362 v celkovém objemu 150 000 000 Kč (s možností navýšení až o 50 %), z toho za 180 500 000 Kč bylo upsáno k datu 28.02.2025; (ukončeno)
3. Dne 14.02.2025 dluhopis REDSTONEINV VI. 09 7,0/28, ISIN: CZ0003568370 v celkovém objemu 50 000 000 Kč (s možností navýšení až o 50 %), z toho za 70 300 000 Kč bylo upsáno k datu 28.02.2025; (ukončeno)
4. Dne 07.03.2025 dluhopis REDSTONEINV VI. 10 5,5/26, ISIN: CZ0003569436 v celkovém objemu 100 000 000 Kč (s možností navýšení až o 50 %), z toho za 150 000 000 Kč bylo upsáno k datu 21.03.2025; (ukončeno)
5. Dne 07.03.2025 dluhopis REDSTONEINV VI. 11 6,25/27, ISIN: CZ0003569428 v celkovém objemu 100 000 000 Kč (s možností navýšení až o 50 %), z toho za 83 300 000 Kč bylo upsáno k datu 21.03.2025; (ukončeno)
6. Dne 07.03.2025 dluhopis REDSTONEINV VI. 12 7,0/28, ISIN: CZ0003569444 v celkovém objemu 100 000 000 Kč (s možností navýšení až o 50 %), z toho za 50 200 000 Kč bylo upsáno k datu 21.03.2025; (ukončeno)
7. Dne 25.04.2025 dluhopis REDSTONEINV VI. 13 5,5/26, ISIN: CZ0003570913 v celkovém objemu 125 000 000 Kč (s možností navýšení až o 50 %), z toho za 187 300 000 Kč bylo upsáno k datu 09.05.2025 (ukončeno)
8. Dne 25.04.2025 dluhopis REDSTONEINV VI. 14 7,0/28, ISIN: CZ0003570905 v celkovém objemu 75 000 000 Kč (s možností navýšení až o 50 %), z toho za 46 000 000 Kč bylo upsáno k datu 09.05.2025 (ukončeno)
9. Dne 06.06.2025 dluhopis REDSTONEINV VI. 15 7,0/28, ISIN: CZ0003572687 v celkovém objemu 100 000 000 Kč (s možností navýšení až o 50 %), z toho za 50 200 000 Kč bylo upsáno k datu 05.06.2025 (upisuje se do 20.6.2025).

Celková výše emitovaných dluhopisů po rozvahovém dni činila 967 800 tis. Kč. Po datu účetní závěrky nenastaly žádné další významné následné události.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

312

10. SCHVÁLENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla schválena představenstvem ke zveřejnění dne 6. června 2025.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

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

Součásti účetní závěrky:

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

Účetní závěrka byla sestavena dne 6. června 2025.

Statutární orgán účetní jednotky

Podpis



Richard Morávek
předseda představenstva



Mgr. Silvie Talpová
člen představenstva



REDSTONE REAL ESTATE, A.S.

**Individuální účetní závěrka sestavená k 31. 12. 2024
v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém
Evropskou Unií**

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

SESTAVENÁ K 31. 12. 2024

OBSAH

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

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

- 2.1. Prvotní aplikace úprav stávajících standardů, které jsou v účinnosti v běžném období
- 2.2. Nové standardy a úpravy stávajících standardů vydané IASB a přijaté EU, které zatím nejsou účinné
- 2.3. Úpravy stávajících standardů vydané nadou IASB, ale dosud nepřijaté Evropskou unií

3. DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

- 3.1. Prohlášení o shodě
- 3.2. Výchozí sklo sestavování účetní závěrky
- 3.3. Účtování výnosů
- 3.4. Cizí měny
- 3.5. Daně
- 3.6. Podíly
- 3.7. Finanční nástroje
 - 3.7.1. Finanční aktiva
 - 3.7.2. Finanční závazky
- 3.8. Spřízněné strany
- 3.9. Dlouhodobý majetek
- 3.10. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty
- 3.11. Přehled o peněžních tocích

4. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

5. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZŮM

- 5.1. Finanční výnosy
- 5.2. Finanční náklady
- 5.3. Zisk/ztráta z prodeje podílů a cenných papírů a výnosy z podílů na zisku
- 5.4. Výnosy ze služeb
- 5.5. Nakoupené služby
- 5.6. Ostatní náklady
- 5.7. Daň z příjmu
- 5.8. Podíly v dceřiných společnostech a společnostech pod podstatným vlivem
- 5.9. Podíly ve společných podnicích
- 5.10. Poskytnuté úvěry
- 5.11. Dlouhodobý majetek
- 5.12. Peníze a peněžní ekvivalenty
- 5.13. Poskytnuté zálohy a závdavky
- 5.14. Ostatní pohledávky – krátkodobá část
- 5.15. Vlastní kapitál
- 5.16. Výpůjčky ve skupině
- 5.17. Ostatní výpůjčky
- 5.18. Ostatní závazky

6. RIZIKA SPOJENÁ S ÚČETNÍ ZÁVĚRKOU, REÁLNÁ HODNOTA

7. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A SOUDNÍ SPORY

8. UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ

9. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

SESTAVENÁ K 31. 12. 2024

Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku za období končící 31. prosince 2024

	Bod	31.12.2024 v tis. Kč	31.12.2023 v tis. Kč
Finanční výnosy	5.1	400	304
Finanční náklady	5.2	-12 423	-8 105
Čistý finanční zisk		-12 023	-7 801
Zisk/ztráta z prodeje podílů a cenných papírů	5.3	261 718	2 472
Podíl na zisku	5.3	7 944	38 677
Výnosy ze služeb	5.4	0	720
Nakoupené služby	5.5	-2 834	-2 254
Ostatní výnosy		54	0
Ostatní náklady	5.6	-4 456	-2 458
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ PŘED ZDANĚNÍM		250 403	29 356
Daň z příjmů	5.7	0	0
Daň z příjmů – odložená	5.7	-6	0
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ CELKEM		250 397	29 356
Ostatní úplný výsledek hospodaření		0	0
ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM		250 397	29 356

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

SESTAVENÁ K 31. 12. 2024

Výkaz o finanční pozici k 31. prosinci 2024

	Bod	31.12.2024 v tis. Kč	31.12.2023 v tis. Kč
Aktiva			
Podíly v dceřiných společnostech a společnostech s podstatným vlivem	5.8	638 277	385 970
Podíly ve společných podnicích	5.9	100 541	100 541
Poskytnuté úvěry - dlouhodobá část	5.10	0	61 921
Odložená daňová pohledávka	5.7	0	6
Dlouhodobý majetek	5.11	2 437	2 439
Dlouhodobá aktiva celkem		741 255	550 877
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.12	6 911	7 104
Poskytnuté zálohy a závdavky	5.13	60 265	0
Ostatní pohledávky - krátkodobá část	5.14	193 365	436
Ostatní aktiva		0	119
Krátkodobá aktiva celkem		260 541	7 659
Aktiva celkem		1 001 796	558 536
Vlastní kapitál a závazky			
Základní kapitál	5.15	2 000	2 000
Nerozdělený zisk (+) / neuhrazené ztráta (-)		293 642	364 285
Úplný výsledek za období		250 397	29 356
Vlastní kapitál celkem		546 039	395 641
Výpůjčky ve skupině - dlouhodobá část	5.16	366 165	67 048
Ostatní výpůjčky - dlouhodobá část	5.17	0	30 000
Ostatní závazky - dlouhodobá část	5.18	0	20 000
Dlouhodobé závazky celkem		366 165	117 048
Závazky z obchodních vztahů		240	0
Výpůjčky ve skupině - krátkodobá část	5.16	0	395
Ostatní výpůjčky - krátkodobá část	5.17	29 416	15 431
Ostatní závazky - krátkodobá část	5.18	59 936	30 021
Krátkodobé závazky celkem		89 592	45 847
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 001 796	558 536

	Vlastní kapitál	Nerozdělený zisk	Úplný výsledek za období	Celkem
01.01.2023	2 000	362 097	2 188	366 286
Úplný výsledek za období	0	0	29 356	29 356
Převod do nerozděleného zisku	0	2 188	-2 188	0
Podíly na zisku	0	0	0	0
31.12.2023	2 000	364 285	29 356	395 642
Úplný výsledek za období	0	0	250 398	250 398
Převod do nerozděleného zisku	0	29 356	-29 356	0
Podíly na zisku	0	-100 000	0	-100 000
31.12.2024	2 000	293 642	250 398	546 040

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

SESTAVENÁ K 31. 12. 2024

Výkaz o peněžních tocích za období končící 31. prosince 2024

Peněžní toky z provozní činnosti	Bod	Období končící 31.12.2024	Období končící 31.12.2023
Zisk/Ztráta před zdaněním za rok		250 403	29 356
Úpravy:			
Ztráta ze snížení hodnoty vykázaná u zápůjček		72	1 893
Zisk/Ztráta z prodeje podílů a cenných papírů		-261 718	-2 472
Podíl na zisku dceřiných společností		-7 944	-38 677
Odpisy a amortizace dlouhodobých aktiv		72	2
Kurzový (zisk)/ztráta, netto		-250	-262
Úrokový (zisk)/ztráta, netto		12 271	8 061
Ostatní nepeněžní operace		-1 105	3 361
 Změny pracovního kapitálu:			
Změna stavu pohledávek z obchodního styku		0	-3 892
Změna stavu ostatních aktiv		-60 146	82
Změna stavu závazků z obchodního styku a závazků z leasingu		240	0
Změna stavu ostatních závazků		3 915	-64
Peněžní toky vytvořené z provozních operací		-64 191	-2 612
Zaplacená daň z příjmů		0	0
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti		-64 191	-2 612
 Peněžní toky z investiční činnosti			
Příjmy ze splátek zápůjček		0	1 536
Přijaté úroky		0	68
Obdržené podíly na zisku		7 944	38 677
Pořízení podílů		-30 030	-50 561
Příjmy z prodeje podílů a cenných papírů		15 800	2 472
Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti		-6 286	-7 808
 Peněžní toky z financování			
Příjmy z výpůjček a úvěrů		88 405	121 980
Splátky výpůjček a úvěrů		-16 006	-65 203
Vyplacené podíly na zisku		0	-40 000
Zaplacené úroky		-2 116	-932
Čisté peněžní prostředky použité v rámci financování		70 283	15 845
Čistý přírůstek/úbytek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		-194	5 425
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období		7 104	1 679
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období		6 911	7 104

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SESTAVENÁ K 31. 12. 2024

Komentář k účetním výkazům za období končící 31. prosince 2024

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

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

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

IČO: 041 37 582.

Společnost byla plátcem DPH v období od 10.12.2015 do 18.12.2024. Od 19.12.2024 již společnost není plátcem DPH.

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

Hlavní předmět činnosti

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

Účetní období

Běžné účetní období:	1. ledna 2024 – 31. prosince 2024
Srovnatelné účetní období:	1. ledna 2023 – 31. prosince 2023

Ovládající osoba

Ovládající osobou společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s. je společnost:

- PERRARUS PLUS a.s, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 090 46 356 s vlastnickým podílem 40 %, která má pak dále ovládající osobu:
- PERRARUS HOLDING a.s, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 090 61 142 s vlastnickým podílem 85 %, která má pak dále ovládající osobu:
- RICHARD MORÁVEK, dat. nar. 26. března 1970, tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc s vlastnickým podílem 100 %.

Orgány společnosti

Předseda představenstva společnosti k 31. prosinci 2024 je Richard Morávek, datum vzniku členství 21. prosince 2023.

Členem představenstva společnosti k 31. prosinci 2024 je Mgr. Silvie Talpová, datum vzniku členství 21. prosince 2023.

Společnost zastupují oba členové představenstva společně.

Členem dozorčí rady společnosti k 31. prosinci 2024 je Helena Morávková, datum vzniku členství 23. února 2017.

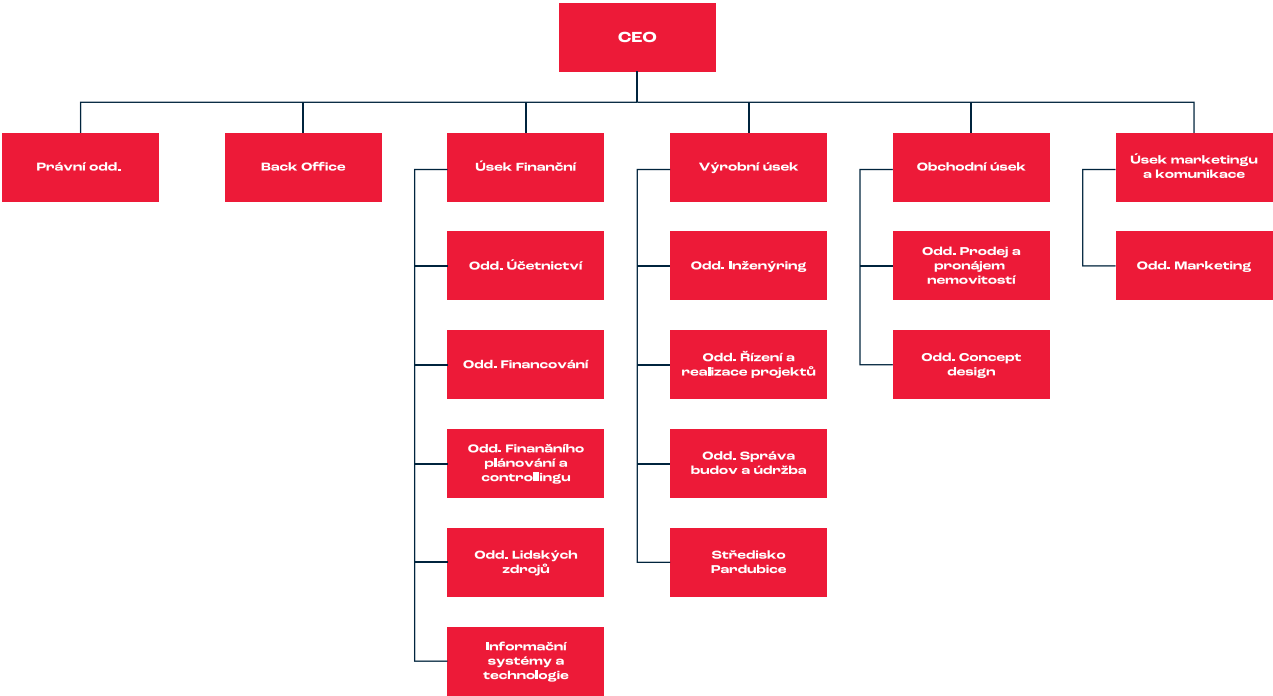
Společnost nemá žádné zaměstnance, je řízena statutárním orgánem společnosti, který za to nepobírá žádnou odměnu.

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

SESTAVENÁ K 31. 12. 2024

Organizační struktura

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

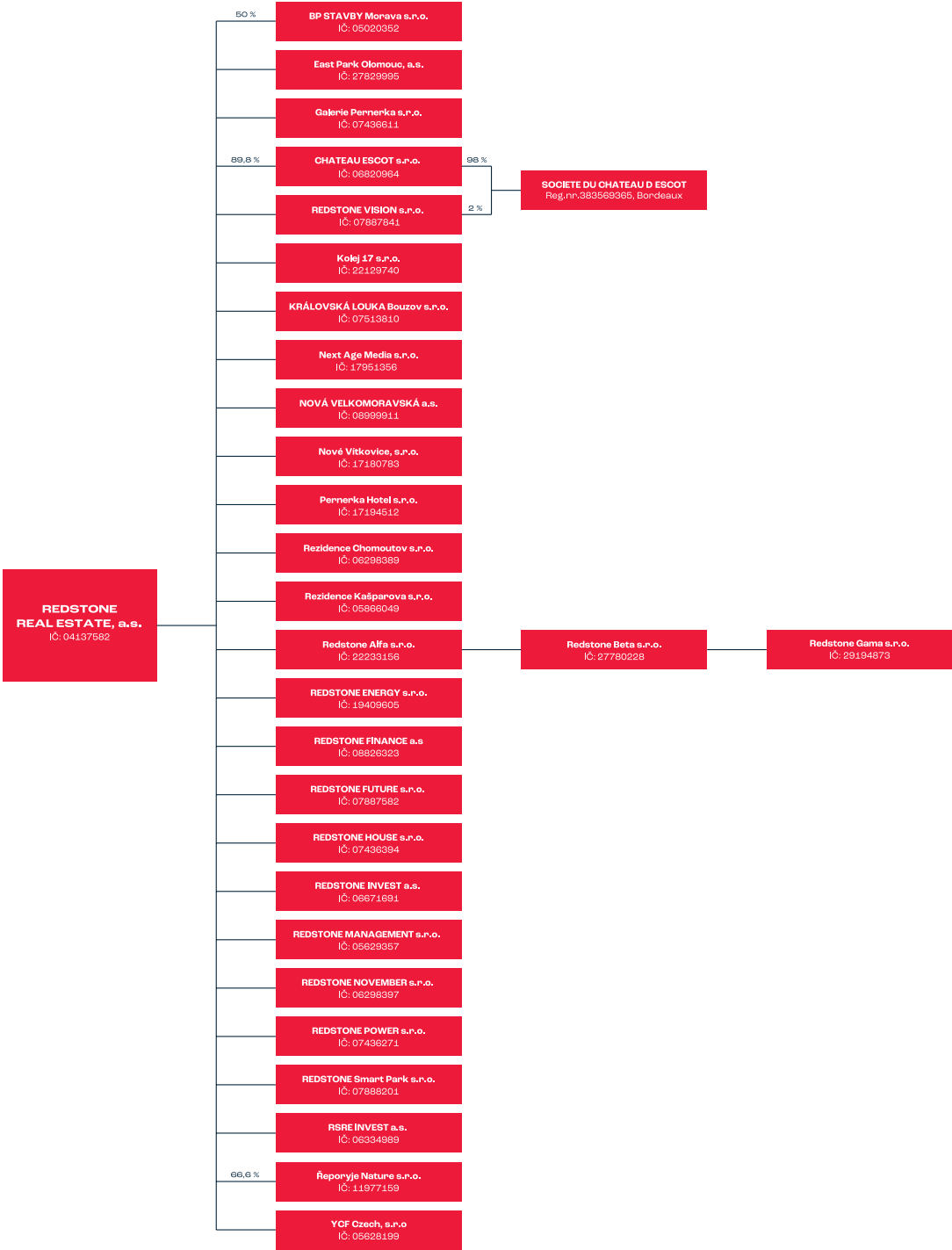


INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

SESTAVENÁ K 31. 12. 2024

Informace o skupině

Společnost má k 31. prosinci 2024 vlastnické podíly v následujících společnostech (ovládací podíly jsou 100 %, pokud není uvedeno jinak):



INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

SESTAVENÁ K 31. 12. 2024

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

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

V běžném období Společnost poprvé použila následující nové standardy a úpravy stávajících standardů vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (rada IASB) a přijaté pro použití v EU, které jsou povinně účinné v Evropské unii pro účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo po tomto datu:

Standard	Název
Úpravy IFRS 7	Finanční nástroje: Zveřejnění – Ujednání o financování dodavatelů
Úpravy IAS 7	Výkaz o peněžních tocích
Úpravy IAS 1	Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé
Úpravy IFRS 16	Leasingy – Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu

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

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

K datu schválení této účetní závěrky byly vydány radou IASB a schváleny pro použití v EU následující úpravy stávajících standardů, které nebyly v roce 2023 ještě v účinnosti a Společnost je při sestavení této účetní závěrky nepoužila:

Standard	Název	Datum účinnosti
Úpravy IAS 21	Dopady změn směnných kurzů cizích měn – Nedostatečná směnitelnost	1. ledna 2025

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

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

SESTAVENÁ K 31. 12. 2024

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

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

Standard	Název	Stav schvalování v EU
IFRS 18	Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce	Účinné od 1. 1. 2027
IFRS 19	Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování	Účinné od 1. 1. 2027
Úpravy IFRS 9 a IFRS 7 Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů	Finanční nástroje a Finanční nástroje: Zveřejnění.	Účinné od 1. 1. 2026
Úpravy IFRS 9 a IFRS 7	Finanční nástroje a Finanční nástroje: Zveřejnění. Smlouvy odkazující na elektřinu závislou na přírodě	Účinné od 1. 1. 2026
Úpravy IFRS 10 a IAS 28	Konsolidovaná účetní závěrka a Investice do přidružených a společných podniků. Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a přidruženým nebo společným podnikem	Datum účinnosti nebylo stanoveno
Roční zdokonalení účetních standardů IFRS	Úpravy IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7	Účinné od 1. 1. 2026

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

3. DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

3.1. Prohlášení o shodě

Tato účetní závěrka je sestavena v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijaté Evropskou Unií (dále v textu „účetní standardy IFRS“) za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024, kdy končí finanční rok společnosti. Účetní závěrka je sestavena jako řádná účetní závěrka společnosti k rozvahovému dni mající obecný účel.

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

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

SESTAVENÁ K 31. 12. 2024

3.2. Výhodiska sestavování účetní závěrky

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

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

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

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

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

Účetní závěrka je sestavena na základě předpokladu nepřetržitého trvání.

V dalším textu jsou uvedena základní účetní pravidla.

3.3. Účtování výnosů

Společnost rozeznává následující typy výnosů:

1. Úrokové výnosy (součást finančních výnosů)

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

2. Prodej podílů

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

3. Výnosy z podílů na zisku

Výnosy z podílů na zisku jsou zachyceny v okamžiku, kdy je založeno právo přijmout jejich úhradu.

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

SESTAVENÁ K 31. 12. 2024

3.4. Cizí měny

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

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

3.5. Daně

Splatná daň

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

Odložená daň

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

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

3.6. Podíly

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

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

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

SESTAVENÁ K 31. 12. 2024

3.7. Finanční nástroje

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

3.7.1. Finanční aktiva

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

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

Klasifikace finančních aktiv

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

- finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktivum za účelem získání smluvních peněžních toků, a
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.
- Dluhové nástroje, které splňují následující podmínky, jsou následně oceňovány reálnou hodnotovou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI):
- finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak i prodejem finančních aktiv a
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.
- Veškerá další finanční aktiva se automaticky oceňují reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Bez ohledu na výše uvedené může Společnost při prvotním zachycení finančního aktiva provést následující neodvolatelnou volbu/označení:
- Společnost si může neodvolatelně zvolit, že bude vykazovat následné změny reálné hodnoty kapitálových nástrojů v ostatním úplném výsledku, jsou-li splněna určitá kritéria (viz bod (iii) níže)
- Společnost může neodvolatelně označit dluhový nástroj, který splňuje kritéria pro oceňování naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), za nástroj oceněný reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), pokud je tím vyloučen nebo významně omezen oceňovací nebo účetní nesoulad (viz bod (iv) níže).

(i) Naběhlá hodnota a metoda efektivní úrokové míry

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

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

SESTAVENÁ K 31. 12. 2024

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

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

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

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

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

Finanční aktiva jsou určena k obchodování, pokud:

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

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

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

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

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

SESTAVENÁ K 31. 12. 2024

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

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

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

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

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

Znehodnocení finančních aktiv

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

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

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

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

SESTAVENÁ K 31. 12. 2024

(i) Významné zvýšení úvěrového rizika

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

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

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

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

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

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

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

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

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

SESTAVENÁ K 31. 12. 2024

(ii) Definice selhání

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

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

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

(iii) Úvěrově znehodnocená finanční aktiva

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

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

(iv) Odpisová politika

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

(v) Stanovení a vykazování očekávaných úvěrových ztrát

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

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

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

SESTAVENÁ K 31. 12. 2024

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

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

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

Odúčtování finančních aktiv

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

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

Modifikace finančních aktiv

Pokud dojde ke změně peněžních toků finančního aktiva v důsledku změny smluvních podmínek mezi společností a protistranou (změna nejen z důvodu finančních potíží) a změna smluvních podmínek klasifikována jako významná, původní aktivum se odúčtuje a naúčtuje nové v reálné hodnotě včetně transakčních nákladů spojených s navedením aktiva. Hrubá hodnota peněžních toků u navedeného aktiva je diskontována pomocí nové efektivní úrokové míry používané také pro výpočet úrokových výnosů.

Změna je klasifikována jako významná na základě kvantitativního faktoru, tj. pokud se rozdíl mezi čistou současnou hodnotou aktiva při použití původní efektivní úrokové míry a současnou hodnotou aktiva při použití aktualizované efektivní úrokové míry liší nejméně o 10 % v porovnání s původní hodnotou nebo na základě kvalitativního faktoru, jakou je změna měny úvěru, změna typu úroku z fixního na variabilní a naopak, změna dlužníka v případě fúze atd.

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

SESTAVENÁ K 31. 12. 2024

Pokud změna smluvních podmínek není klasifikována jako významná a finanční aktivum nebylo odúčtováno, společnost přepočítá současnou hodnotu upravených peněžních toků z finančního aktiva a rozdíl mezi hrubou účetní hodnotou před změnou podmínek (mimo existujících opravných položek) a hrubou účetní hodnotou po změně se vykazuje jako dopad z modifikace aktiv do zisku a ztráty. Současná hodnota upravených peněžních toků je diskontována pomocí původní efektivní úrokové míry používané také pro výpočet úrokových výnosů. Související náklady a poplatky upravující účetní hodnotu upraveného finančního aktiva se umocňují během zbytkové splatnosti modifikovaného finančního aktiva.

3.7.2. Finanční závazky

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

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

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

Finanční závazky se klasifikují jako určené k obchodování, pokud:

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

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

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

Finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL) se oceňují v reálné hodnotě, přičemž jakýkoliv výsledný zisk nebo ztráta ze změn reálné hodnoty se účtuje do hospodářského výsledku.

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

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

SESTAVENÁ K 31. 12. 2024

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

Finanční závazky následně oceněné naběhlou hodnotou

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

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

Závazky ze smluv o finančních zárukách

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

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

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

Kurzové zisky a ztráty

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

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

Odúčtování finančních závazků

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

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

SESTAVENÁ K 31. 12. 2024

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

3.8. Spřízněné strany

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

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

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

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

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

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

SESTAVENÁ K 31. 12. 2024

3.9. Dlouhodobý majetek

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

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

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

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

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

3.10. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

3.11. Přehled o peněžních tocích

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

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

SESTAVENÁ K 31. 12. 2024

4. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

Společnost nečinila žádné důležité účetní úsudky a neměla ani nejistotu v souvislosti s odhady. Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje používání určitých kritických účetních odhadů, které ovlivňují vykazované položky aktiv, závazků, výnosů a nákladů. Vyžaduje také, aby vedení Společnosti při aplikaci účetních postupů uplatnilo předpoklady založené na vlastním úsudku. Výsledné účetní odhady – právě proto, že jde o odhady – se zřídka rovnají příslušným skutečným hodnotám.

Odhady a výchozí předpoklady jsou průběžně revidovány. Změny účetních odhadů jsou zohledněny v období, v němž byla provedena oprava odhadu, a dále ve veškerých dotčených budoucích obdobích. Informace o nejistotě v předpokladech a odhadech, u nichž je významné riziko, že povedou k významné úpravě v následujících účetních obdobích, jsou uvedeny v bodě 6 přílohy – Rizika spojené s účetní závěrkou.

Řada účetních postupů a zveřejňovaných informací vyžaduje, aby byla stanovena reálná hodnota finančních aktiv a závazků. Společnost má pro tyto účely zavedený systém kontroly stanovení reálných hodnot. Viz bod 3.7.

U majetkových účastí vedení Společnosti posuzuje v přidružených podnicích míru vlivu, tj. že se jedná o vliv podstatný a v dceřiných podnicích posuzuje výkon kontroly nad těmito podniky, tedy že se jedná o rozhodující vliv. Dále posuzuje také indikátory snížení hodnoty majetkových účastí.

5. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZŮM

5.1. Finanční výnosy

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Hodnota k 31. 12. 2024	Hodnota k 31. 12. 2023
Společnosti ve skupině	0	28
Společnosti mimo skupinu	400	276
Celkem	400	304

V roce 2024 společnost dosáhla finančních výnosů ve výši 400 tis. Kč, přičemž tyto výnosy pocházely výhradně od subjektů mimo skupinu.

V roce 2023 společnost vykázala malý úrokový výnos od dceřiných společností – tyto úročené úvěry však byli v průběhu roku 2023 splaceny.

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

SESTAVENÁ K 31. 12. 2024

5.2. Finanční náklady

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Hodnota k 31. 12. 2024	Hodnota k 31. 12. 2023
Společnosti ve skupině	-10 713	- 5 375
Společnosti mimo skupinu	-1 710	-2 730
Celkem	-12 423	-8 105

Finanční náklady jsou tvořeny primárně úrokovými náklady.

5.3. Zisk/ztráta z prodeje podílů a cenných papírů a výnosy z podílů na zisku

(údaje v tis. Kč)

Zisk/ztráta z prodeje podílů a cenných papírů

Společnost/titul	Hodnota k 31. 12. 2024	Hodnota k 31. 12. 2023
Zisk z prodeje podílů	249 763	2 472
Zisk z prodeje cenných papírů	11 955	0
Celkem	261 718	2 472

V roce 2024 Společnost prodala 100% podíl ve společnosti Envelopa Office Center s.r.o. v celkové výši 259 763 tis. Kč (pořizovací cena 10 000 tis. Kč). Prodejní cena byla uhrazena předáním investičních akcií společnosti Max Realitní Fond SICAV a.s. ve výši 261 513 tis. Kč. Rozdíl 1 750 tis. Kč představuje dodatečnou úpravu prodejní ceny. Investiční akcie akcií společnosti Max Realitní Fond SICAV a.s. byly v průběhu účetního období zcela prodány, prodejní cena činila 273 468 tis. Kč.

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

Výnosy z podílů na zisku

Společnost/titul	Hodnota k 31. 12. 2024	Hodnota k 31. 12. 2023
Podíl na zisku	7 944	38 677
Celkem	7 944	38 677

Společnost v roce 2024, jako 50% společník BP STAVBY Morava s.r.o., obdržela podíl na jejím zisku ve výši 7 944 tis. Kč.

Společnost v roce 2023 obdržela podíl na zisku svých dceřiných společností Rezidence Chomoutov s.r.o. ve výši 26 500 tis. Kč a RSRE INVEST a.s. ve výši 11 400 tis. Kč. Následkem likvidace dceřiné společnosti SALER a.s. v roce 2023 obdržela společnost podíl na likvidačním zůstatku v hodnotě 819 tis. Kč.

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

SESTAVENÁ K 31. 12. 2024

5.4. Výnosy ze služeb

V roce 2024 neevidovala společnost žádné výnosy ze služeb.

V roce 2023 představovaly výnosy ze služeb zejména tržby za holdingové služby.

5.5. Nakoupené služby

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

5.6. Ostatní náklady

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

V roce 2024 narostly ostatní náklady z důvodu odpisu zmařených investic.

5.7. Daň z příjmu

Daň z příjmu lze analyzovat následovně: (údaje v tis. Kč)

	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Ztráta (-) / Zisk (+) před zdaněním	250 403	29 356
Daň při lokální sazbě daně z příjmů ve výši 21 %	52 584	5 578
Daňový dopad výnosů osvobozených od daně	-52 584	-5 578
Celkem daň z příjmů	0	0

Příčemž odložená daň je stanovena následovně: (údaje v tis. Kč)

Titul pro odloženou daň	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Nevyplacené úroky	6	0
Daňová ztráta minulých let	0	0
Odložená daňová pohledávka	6	0

K datu účetní závěrky neuplatněná daňová ztráta činí celkem 42 190 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 32 514 tis. Kč) uplatnitelných nejpozději v roce 2029. Z důvodu opatrnosti není tvořena odložená daňová pohledávka k daňovým ztrátám.

K 31. prosinci 2024 společnost nevykazuje žádnou odloženou daňovou pohledávku, protože nevyplacené úroky byly uhrazeny.

K 31. prosinci 2023 společnost vykazovala odloženou daňovou pohledávku, přičemž vedení společnosti předpokládalo budoucí využití této pohledávky.

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

SESTAVENÁ K 31. 12. 2024

5.8. Podíly v dceřiných společnostech a společnostech pod podstatným vlivem

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Hodnota k 31. 12. 2024	Hodnota k 31. 12. 2023
Dceřiné společnosti		
REDSTONE MANAGEMENT s.r.o.	9 218	9 218
NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s.	200 000	200 000
REDSTONE FINANCE a.s.	2 000	2 000
RSRE INVEST a.s.	2 000	2 000
REDSTONE NOVEMBER s.r.o.	42	42
ZWN Czech, s.r.o. (SALER)	0	0
Rezidence Chomoutov s.r.o.	42	42
YOF Czech, s.r.o.	42	42
REDSTONE INVEST a.s.	2 000	2 000
REDSTONE FUTURE s.r.o.	10	10
CHATEAU ESCOT s.r.o.	61 097	9
REDSTONE HOUSE s.r.o.	120 510	120 510
REDSTONE POWER s.r.o.	10	10
Galerie Pernnerka s.r.o.	10	10
REDSTONE Smart Park s.r.o.	10	10
REDSTONE VISION s.r.o.	1 179	10
Envelopa Office Center s.r.o.	0	10 000
KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o.	10	10
East Park Olomouc a.s.	238 000	38 000
Rezidence Kašparova s.r.o.	2 000	2 000
Řeporyje Nature s.r.o.	6	6
Pernnerka Hotel s.r.o.	10	10
Nové Vítkovice s.r.o.	10	10
Next Age Media s.r.o.	10	10
REDSTONE ENERGY s.r.o.	10	10
Kolej 17 s.r.o.	10	0
Redstone Alfa s.r.o.	20	0
Společnosti pod podstatným vlivem		
CREDITAS OPPORTUNITY SICAV a.s.	20	0
Celkem	638 277	385 970

V roce 2024 společnost REDSTONE REAL ESTATE, a.s. prodala 100% podíl ve společnosti Envelopa Office Center s.r.o. a jako jediný společník založila společnost Kolej 17 s.r.o. se základním kapitálem 10 tis. Kč a Redstone Alfa s.r.o. se základním kapitálem 20 tis. Kč. Dále došlo ke změně záměru vedení společnosti s ohledem na poskytnuté bezúročné zápůjčky společností ve skupině. Tyto zápůjčky byly reklasifikovány do kategorie Podíly v dceřiných společnostech. Změna se týká dceřiných společností CHATEAU ESCOT s.r.o. a REDSTONE VISION s.r.o.

Navýšení podílu v East Park Olomouc bylo způsobeno kapitalizací pohledávky ve výši 200 mil. Kč do hodnoty podílu, která byla provedena k 31.12.2024. Bližší informace k této transakci je uvedeno v kapitole 5.16.

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

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

S podíly je spojen nárok na dividendu, pokud je dividendy schválena.

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

SESTAVENÁ K 31. 12. 2024

5.9. Podíly ve společných podnicích

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

V roce 2024 Společnost REDSTONE REAL ESTATE, a.s. zaplatila druhou část kupní ceny ve výši 30 000 tis.

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

5.10. Poskytnuté úvěry

(údaje v tis. Kč)

Společnost / Fyzická osoba	Měna	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2024	Zůstatek k 31.12.2023
Dlouhodobá část				
CHATEAU ESCOT s.r.o.	CZK	31.12.2030	0	55 109
REDSTONE VISION s.r.o.	CZK	31.12.2030	0	32
REDSTONE VISION s.r.o.	EUR	31.12.2030	0	1 113
CHATEAU ESCOT s.r.o.	EUR	31.12.2030	0	5 667
Celkem dlouhodobá část			0	61 921

V roce 2024 došlo ke změně záměru vedení společnosti s ohledem na poskytnuté bezúročné zápůjčky společností ve skupině. Tyto zápůjčky byly reklasifikovány do kategorie Podíly v dceřiných společnostech.

5.11. Dlouhodobý majetek

K 31.12.2024. Společnost eviduje dlouhodobý majetek ve výši 2 437 tis. Kč, který je tvořen zejména uměleckými díly (k 31.12.2023 2 439 tis. Kč), které nejsou odepisovány.

5.12. Peníze a peněžní ekvivalenty

(údaje v tis. Kč)

	Zůstatek k 31.12.2024	Zůstatek k 31.12.2023
Pokladní hotovost, ceniny a peníze na cestě	4	0
Účty v bankách	6 907	7 104
Celkem	6 911	7 104

5.13. Poskytnuté zálohy a závdavky

(údaje v tis. Kč)

	Zůstatek k 31.12.2024	Zůstatek k 31.12.2023
Záloha kupní ceny – vratná jistota	60 000	0
Ostatní	265	0
Celkem	60 265	0

V roce 2024 společnost poskytla vratnou jistotu ve výši 60 mil. Kč společnosti UTILIS INVEST s.r.o. za účelem jednání o pořízení společnosti v její držbě.

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

SESTAVENÁ K 31. 12. 2024

5.14. Ostatní pohledávky – krátkodobá část

(údaje v tis. Kč)

Společnost / Fyzická osoba	Měna	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2024	Zůstatek k 31.12.2023
PERRARUS PLUS a.s.	CZK	31.12.2025	62 968	0
LAFENICE INVESTMENTS	CZK	31.12.2025	130 397	0
Ostatní	CZK	n/a	0	436
Celkem			193 365	436

Čísla jsou prezentována netto a obsahují očekávané úvěrové ztráty (ECL) ve výši 302 tis. Kč.

Ostatní pohledávky tvoří v roce 2024 zejména pohledávky za akcionáři z titulu neuhrazené kupní ceny z prodeje investičních akcií společnosti MAX Realitní Fond SICAV a.s. V roce 2023 byla hodnota ostatních pohledávek zanedbatelná.

5.15. Vlastní kapitál

Základní kapitál ve výši 2 000 tis. Kč je tvořen 100ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 20 tis. Kč. S akciemi nejsou spojena žádná zvláštní práva nad rámec stanovený zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

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

5.16. Výpůjčky ve skupině

(údaje v tis. Kč)

Společnost / Fyzická osoba	Měna	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2024	Zůstatek k 31.12.2023
REDSTONE FINANCE a.s.	CZK	31.12.2030	366 165	67 048
Celkem dlouhodobá část			366 165	67 048
Richard Morávek	CZK	n/a	0	6
REDSTONE FINANCE a.s.	CZK	31.12.2030	0	389
Celkem krátkodobá část			0	395

Navýšení výpůjčky od společnosti REDSTONE FINANCE (RF) ke dni 31.12.2024 bylo způsobeno především ostoupením pohledávky mezi RF a EAST PARK OLOMOUC (EPO) na REDSTONE REAL ESTATE (RSRE) ve výši 200 mil. Kč. Následně byla pohledávka RSRE za EPO ke stejnému datu kapitalizována, čímž došlo k navýšení hodnoty podílu RSRE v EPO, zatímco na rozvaze zůstal navýšený závazek vůči RF.

V roce 2023 tvořily krátkodobé výpůjčky nevyplacené úroky od společnosti REDSTONE FINANCE a.s. a Richarda Morávka.

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

SESTAVENÁ K 31. 12. 2024

Odsouhlasení pohybů úvěrů a půjček s peněžními toky vyplývajícími z finanční činnosti:

	Úvěry od spřízněných osob	Ostatní úvěry	Celkem
Stav k 1.1.2023	1 172	50 431	51 603
Peněžní toky z financování			
Příjmy z úvěru a půjček	121 980	0	121 980
Splátky z úvěru a půjček	(60 223)	(5 000)	(65 223)
Zaplacený úrok	(861)	(2 730)	(3 591)
	60 896	(7 730)	53 166
Ostatní pohyby			
Nákladový úrok	5 375	2 730	8 105
	5 375	2 730	8 105
Stav k 31.12.2023	67 443	45 431	112 874
Stav k 1.1.2024	67 443	45 431	112 874
Peněžní toky z financování			
Příjmy z úvěru a půjček	88 405	0	88 405
Splátky z úvěru a půjček	(6)	(16 000)	(16 006)
Zaplacený úrok	(390)	(1 726)	(2 116)
	88 009	(17 726)	70 283
Ostatní pohyby			
Postoupení závazků	200 000	0	200 000
Nákladový úrok	10 713	1 711	12 425
	210 713	1 711	212 425
Stav k 31.12.2024	366 165	29 416	395 581

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

SESTAVENÁ K 31. 12. 2024

5.17. Ostatní výpůjčky

(údaje v tis. Kč)

Společnost / Fyzická osoba	Měna	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2024	Zůstatek k 31.12.2023
Dlouhodobá část				
Ivan Gerši	CZK	31.12.2025	0	30 000
Celkem dlouhodobá část			0	30 000
Krátkodobá část				
Ivan Gerši	CZK	31.03.2024	0	15 431
Ivan Gerši	CZK	31.12.2025	29 416	0
Celkem krátkodobá část			29 416	15 431

V průběhu roku 2024 byl závazek vůči fyzické osobě panu Ivanu Geršimu částečně splacen v hodnotě 16 000 tis. Kč. Změnila se i struktura poskytnuté půjčky, kde část původních 30 000 tis. Kč půjčky byla klasifikována jako krátkodobá z důvodu splatnosti dne 31.12.2025.

V roce 2024 mimo výpůjčky uvedené výše působila společnost jako spoludlužník u úvěrů třech dceřiných společností NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s., REZIDENCE KAŠPAROVA s.r.o. a NOVÉ VÍTKOVICE s.r.o. v celkovém objemu 810 mil. Kč. U dceřiné společnosti REDSTONE INVEST a.s. dále figurovala jako ručitel na vydaných dluhopisech v nominálním objemu 3 953 mil. Kč.

V roce 2023 mimo výpůjčky uvedené výše působila společnost jako spoludlužník u úvěrů třech dceřiných společností NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s., REZIDENCE KAŠPAROVA s.r.o. a NOVÉ VÍTKOVICE s.r.o. v celkovém objemu 810 mil. Kč. U dceřiné společnosti REDSTONE INVEST a.s. dále figurovala jako ručitel na vydaných dluhopisech v nominálním objemu 3 273 mil. Kč.

5.18. Ostatní závazky

(údaje v tis. Kč)

Společnost / Fyzická osoba	Měna	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2024	Zůstatek k 31.12.2023
Dlouhodobá část				
Ing. Petr Baštinec	CZK	n/a	0	20 000
Celkem dlouhodobá část			0	20 000
Krátkodobá část				
Ing. Petr Baštinec	CZK	31.12.2025	20 000	30 000
IL INVEST	CZK	5.3.2025	36 000	0
Ostatní	CZK	n/a	3 936	21
Celkem krátkodobá část			59 936	30 021

V předchozím roce zahrnoval závazek vůči Ing. Petru Baštincovi celkovou částku 50 000 tis. Kč, která vznikla z titulu doplatku kupní ceny za podíl ve společnosti BP Stavby Morava s.r.o. V průběhu roku 2024 byla uhrazena část tohoto závazku ve výši 30 000 tis. Kč, přičemž zbývajících 20 000 tis. Kč bude splacena po splnění podmínek auditovaného provozního výsledku společnosti.

Závazek vůči akcionáři společnosti IL INVEST ve výši 36 000 tis. Kč vznikl z titulu deklarované dividendy a byl uhrazen v průběhu března 2025.

Položka ostatní závazky ve výši 3 936 tis. Kč představuje výdaje příštích období.

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

SESTAVENÁ K 31. 12. 2024

6. RIZIKA SPOJENÁ S ÚČETNÍ ZÁVĚRKOU

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

Úvěrové riziko

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

Následující tabulka zobrazuje zbývajících dobu splatnosti finančních aktiv Společnosti k 31. 12. 2024. Veškeré poskytnuté úvěry nebo zápůjčky se nacházejí ve Stage 1 a nejsou zajištěny.

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Neurčeno*	Celkem
Zápůjčky ve skupině	0	0	0	0	0
Hotovost a peníze na bankovních účtech	6 911	0	0	0	6 911
Pohledávky z obchodních vztahů ve skupině	0	0	0	0	0
Ostatní pohledávky a aktiva	253 630	0	0	0	253 630
Celkem	260 541	0	0	0	260 541

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

(údaje v tis. Kč)

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

Vedení Společnosti nevidí riziko spojené s výše uvedenými finančními aktivy. Opravná položka z titulu očekávaných úvěrových ztrát byla společností stanovena na hodnotu 2 174 tis. Kč (k 31.12.2023 2 102 tis. Kč).

Riziko likvidity

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

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

SESTAVENÁ K 31. 12. 2024

Následující tabulka zobrazuje zbývajících dobu splatnosti finančních pasiv Společnosti k 31. 12. 2024.

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Výpůjčky ve skupině	0	0	366 165	366 165
Ostatní výpůjčky	29 416	0	0	29 416
Ostatní závazky	59 936	0	0	59 936
Celkem	89 352	0	366 165	455 517

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

(údaje v tis. Kč)

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

Měnové riziko

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

Tabulka níže zobrazuje měnovou pozici Společnosti podle zahraničních měn, ve kterých Společnost provádí jednotlivé transakce k 31. 12. 2024.

(údaje v tis. Kč)

Finanční nástroj / měna	Zápůjčky ve skupině	Peníze na bankovních účtech	Výpůjčky ve skupině
EUR	0	6 880	0

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

Analýza zahrnuje nevyrovnané monetární položky v cizích měnách a zhodnocuje jejich změnu na konci období o +/- 5%. V roce 2024 analýza indikuje celkový dopad fluktuace zahraničních měnových kurzů na výsledek hospodaření ve výši 272 tis. Kč.

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

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

SESTAVENÁ K 31. 12. 2024

(údaje v tis. Kč)

Finanční nástroj / měna	Zápůjčky ve skupině	Peníze na bankovních účtech	Výpůjčky ve skupině
EUR	6 803	7 018	0

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

Analýza zahrnuje nevyrovnané monetární položky v cizích měnách a zhodnocuje jejich změnu na konci období o +/- 5%. V roce 2023 analýza indikuje celkový dopad fluktuace zahraničních měnových kurzů na výsledek hospodaření ve výši 560 tis. Kč.

Úrokové riziko

Přijaté půjčky jsou úročeny fixní úrokovou sazbou. Ostatní aktiva a závazky jsou bezúročné. Společnost tedy není úrokovému riziku přímo vystavena.

REÁLNÁ HODNOTA

Odhady reálných hodnot finančních aktiv a závazků se významně neliší od jejich zůstatkových hodnot. Způsob určení reálné hodnoty pro jednotlivé typy finančních aktiv a závazků je následující:

- Úroveň 2: Peníze a peněžní ekvivalenty
- Úroveň 3: Ostatní aktiva, Ostatní pohledávky, Poskytnuté úvěry, Poskytnuté zálohy a závdavky, Výpůjčky ve skupině, Ostatní výpůjčky, Ostatní závazky

7. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A SOUDNÍ SPORY

Společnost neeviduje žádné podmíněné závazky ani soudní spory.

8. UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné významné následné události.

9. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem ke zveřejnění dne 6. června 2025.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

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

ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2024

společnosti

REDSTONE REAL ESTATE, a. s.

IČO: 041 37 582

Představenstvo společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a. s.

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

Zprávu o vztazích mezi propojenými osobami

vypracovanou podle § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) (dále jen „zpráva o vztazích“) pro účetní období končící 31. 12. 2024 („Rozhodné období“).

Ovládanou osobou se pro účely zprávy o vztazích rozumí Společnost.

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

- A. **PERRARUS PLUS a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 090 46 356 s vlastnickým podílem 40 %, která má pak dále ovládající osobu:
- B. **PERRARUS HOLDING a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 090 61 142 s vlastnickým podílem 85 %, která má pak dále ovládající osobu:
- C. **RICHARD MORÁVEK**, dat. nar. 26. března 1970, tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc s vlastnickým podílem 100 %.

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

- **BP STAVBY Morava s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 050 203 52;
- **East Park Olomouc a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 278 29 995;
- **Galerie Pernerka s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 074 36 611;
- **CHATEAU ESCOT s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221 /2a, 779 00 Olomouc, IČO: 068 20 964;
- **SOCIETE DU CHATEAU D'ESCOT**, se sídlem Chateau d'Escot 33340 Lesparre – Medoc, Francie, zapsáno u R.C.S Bordeaux pod č. 383 569 365
- **REDSTONE VISION s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221 /2a, 779 00 Olomouc, IČO: 078 87 841;
- **Kolej 17 s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221 /2a, 779 00 Olomouc, IČO: 221 29 740;
- **KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 075 13 810;
- **Next Age Media s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 179 51 356;
- **NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 089 99 911;
- **Nové Vítkovice s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 171 80 783;
- **Pernerka Hotel s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 171 94 512;
- **Rezidence Chomoutov s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 062 98 389;
- **Rezidence Kašparova s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221 /2a, 779 00 Olomouc, IČO: 058 66 049;
- **Redstone Alfa s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221 /2a, 779 00 Olomouc, IČO: 222 33 156;
- **Redstone Beta s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221 /2a, 779 00 Olomouc, IČO: 277 80 228;
- **Redstone Gama s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221 /2a, 779 00 Olomouc, IČO: 291 94 873;
- **REDSTONE ENERGY s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 194 09 605;
- **REDSTONE FUTURE s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 078 87 582;
- **REDSTONE HOUSE s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 074 36 394;
- **REDSTONE INVEST a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 066 71 691;
- **REDSTONE MANAGEMENT s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 056 29 357;
- **REDSTONE NOVEMBER s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 062 98 397;
- **REDSTONE POWER s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 074 36 271;
- **REDSTONE Smart Park s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 078 88 201;
- **RSRE INVEST a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 063 34 989;
- **Řeporyje Nature s.r.o.**, se sídlem Marty Krásové 923/9, Čakovice, 196 00 Praha 9, IČO: 119 77 159;
- **YCF Czech, s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 056 28 199.

Osobami ovládanými stejnou ovládající osobou – **RICHARD MORÁVEK (C.)** se pro účely zprávy o vztazích rozumí:

- **PERRARUS EVOLUTION HOLDING a.s.** se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 176 43 708;
- **ZENMEX Olomouc s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 285 81 997;
- **Lobster Olomouc Group a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 255 26 758;
- **Gastroland restaurants s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 285 85 836;
- **LOBSTER CATERING s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 099 63 090;
- **RedFleck s.r.o.**, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 017 96 119;
- **Resort Vojtěchov s.r.o.** se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 194 71 751;
- **Šantovka Investment s.r.o.** se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 191 46 710;
- **Šantovka District s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 247 51 961;
- **Šantovka Tower a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 291 31 812;
- **TRŽNICE HOPA, spol. s r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 279 40 713;
- **GŠ Property Management s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 066 09 988;
- **Malleen App s.r.o.**, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 109 51 792;
- **Výstavba v Zátíši s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 170 51 878;
- **Šantovka Hotel s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 171 94 385;
- **Dauria trust Holding a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 176 44 119;
- **Willmow Unity Holding a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 176 45 441;
- **MANTHELLAN a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 282 05 618;
- **SMC Man a.s.**, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 087 42 511;
- **Divadlo na Šantovce o.p.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 017 66 627, (zakladatel);
- **Nadace Heleny Morávkové**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 086 93 218, (člen správní rady);
- **Asociace nákupních center ČR z.s.**, se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 096 07 439, (člen výkonného výboru).

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

2. Úloha Společnosti v rámci Skupiny

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

3. Způsob a prostředky ovládání

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

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

V uplynulém účetním období nebyla na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob učiněna žádná jednání týkající se majetku přesahující 10 % vlastního kapitálu Společnosti.

5. Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny

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

SMLUVNÍ STRANY		DRUH SMLOUVY	Počátek	Konec
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	CHATEAU ESCOT s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	25.02.2020	31.12.2030
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	CHATEAU ESCOT s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	10.11.2021	31.12.2030
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	CHATEAU ESCOT s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	21.12.2020	31.12.2030
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	REDSTONE VISION s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	13.07.2019	31.12.2030
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	REDSTONE VISION s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	13.07.2019	31.12.2030
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE REAL ESTATE a.s.	Smlouva o zápůjčce	30.12.2022	31.12.2030

6. Vyhodnocení újmy a jejího vyrovnání

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

7. Vyhodnocení výhod a nevýhod vztahů v rámci Skupiny

Účast ve Skupině je pro Společnost především výhodou, neboť:

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

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

Dne 31.03.2025



Richard Morávek
předseda představenstva



Mgr. Silvie Talpová
člen představenstva

