

VÝROČNÍ ZPRÁVA
za rok **2024**

REDSTONE INVEST a.s.

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

OBSAH VÝROČNÍ ZPRÁVY

01. Úvodní slovo	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	25–27
12. Účetní závěrka k 31. prosinci 2024	28–71
13. Zpráva o vztazích	72–75

Milí čtenáři, vážení investoři,

vítám Vás na stránkách výroční zprávy, která přináší přehled hospodaření a činnosti společnosti REDSTONE INVEST a.s. v roce 2024. Společnost zajišťuje pro skupinu REDSTONE vydávání dluhopisů, finanční prostředky získané z jejich prodeje jsou poté distribuovány jednotlivým aktivním projektům. Slouží tak jako jeden ze zdrojů financování developerských a investičních aktivit celé skupiny. Pro investory nabízí dluhopisy emitované společností REDSTONE INVEST a.s. příležitost k zajímavému zhodnocení volných prostředků.

Jako investoři právem od výroční zprávy očekáváte informace o hospodaření společnosti i pokrocích, kterých jsme v roce 2024 dosáhli při přípravě a realizaci našich projektů. V roce 2024 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 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.



V souladu se strategií růstu a cílem pevně zakotvit postavení skupiny REDSTONE mezi předními developerskými a investičními skupinami v ČR jsme v roce 2024 také posílili náš tým špičkových profesionálů. Řadu dalších detailů o vývoji našich projektů a našem hospodaření se dozvíte na stránkách této výroční zprávy. Věřím, že projekty skupiny REDSTONE, které dle našeho motto „děláme věci pořádně, nebo vůbec“, tedy vždy s důrazem na špičkovou architekturu, kvalitu zpracování, nadčasovost, energetickou úspornost a ekonomickou efektivitu, pro Vás budou i v následujícím období atraktivní investiční příležitostí.

Děkuji Vám za spolupráci v roce 2024 a přeji úspěšný rok 2025.

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 působíště 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 studiemi 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 / Zakladatel skupiny

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 / finanční ředitel

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 / technický ředitel

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

JAN LUKÁŠ / obchodní ředitel

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

MARTIN NOVOTNÝ / ředitel pro vnější vztahy

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

MARKÉTA ŠEVČÍKOVÁ / vedoucí právního oddělení

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 INVEST a.s.

(dále jen Společnost)

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

IČO: 066 71 691

Zapsaná: v obchodním rejstříku, u Krajského soudu
v Ostravě, oddíl B, vložka 10998

Datum zápisu: 14. prosince 2017

Mateřská společnost znamená společnost
REDSTONE REAL ESTATE, a.s., se sídlem tř. Kosmonautů
1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 041 37 582, zapsanou
v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem
v Ostravě pod spis. značkou B 10698.

Skupina REDSTONE znamená společností spa-
dající pod Mateřskou společnost, včetně Mateřské
společnosti. Společnost byla založena dne 11. prosince
2017 zakladatelskou listinou (NZ 496/2017) podle práva
České republiky jako akciová společnost pod obchodní
firmou REDSTONE INVEST a.s. Ke vzniku

Společnosti došlo zápisem do obchodního rejstříku
vedeného Krajským soudem v Ostravě pod spis. znač-
kou B 10998 dne 14. prosince 2017. Společnost je jako
dceřiná společnost součástí Skupiny REDSTONE.

Společnost byla založena za účelem vydávání dluhopi-
sů k získání finančních prostředků, které jsou násled-
ně ve formě úvěrů a zápůjček poskytovány dceřiným
společnostem ze **Skupiny REDSTONE**
na financování realizace konkrétních projektů.

Společnost v roce 2024 vzhledem k předmětu své
činnosti nevykazovala žádnou aktivitu v oblasti výzku-
mu a vývoje.

Společnost v roce 2024 vzhledem k předmětu své
činnosti, nevykazovala žádnou aktivitu v oblasti ochra-
ny životního prostředí.

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

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

Společnost je dceřiná společnost ze 100 % vlastněná **Mateřskou společností**. Jejím úkolem je vydávání dluhopisů a poskytování úvěrů společností ze **Skupiny REDSTONE** na financování jejich projektů.

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.

Dceřiná servisní společnost **REDSTONE FINANCE a.s.** se specializuje na finanční služby v rámci Skupiny. Plní funkci vnitroskupinové banky. Finanční prostředky získané emisemi dluhopisů, částečně půjčkami a úvěry, distribuuje dle potřeb jednotlivých developerských projektů. Za to inkasuje od projektových firem úroky sloužící zejména k úhradám kuponů a nákladových úroků věřitelům půjček a úvěrů.

Společnost 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 developerský 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.

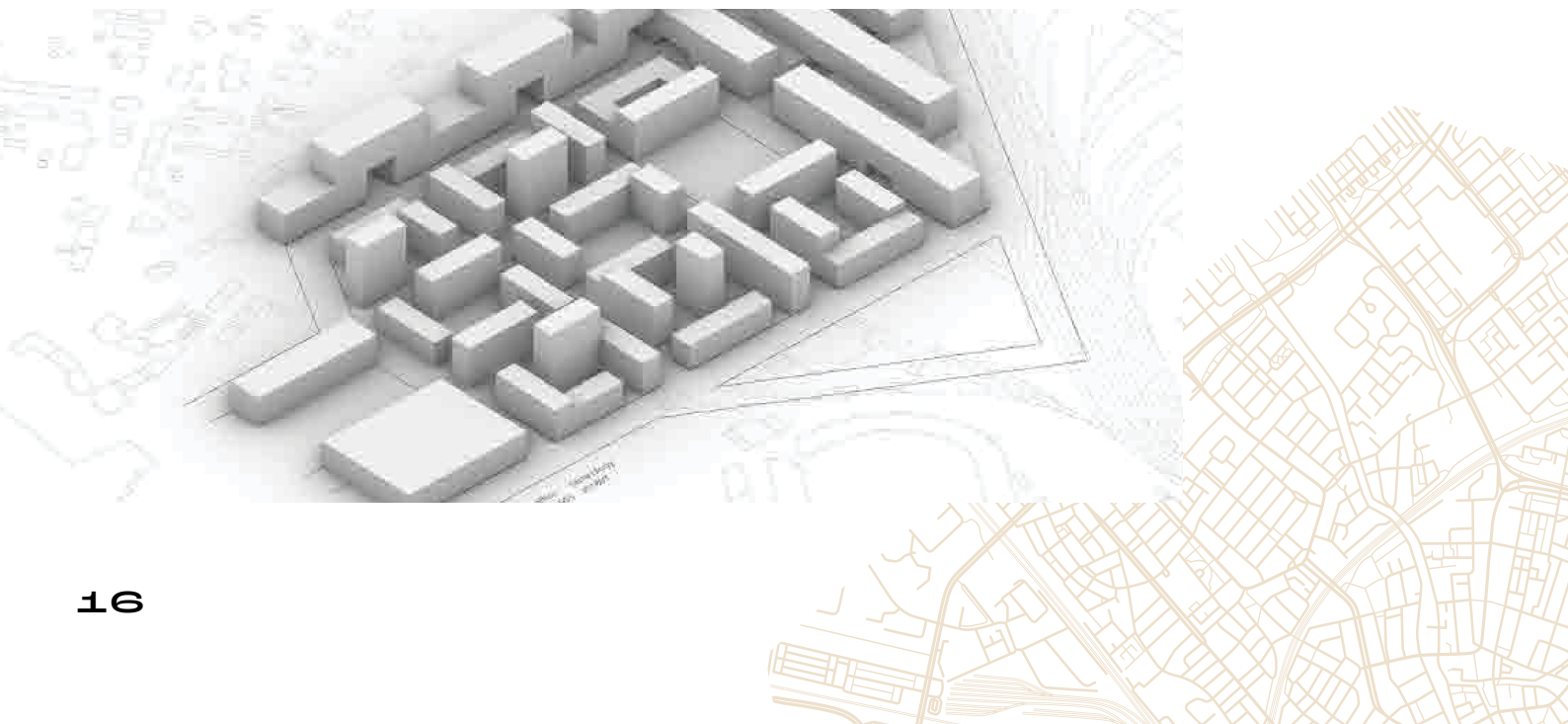


NOVÉ VÍTKOVICE

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 společnosti REDSTONE INVEST 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 10998 dne 14. prosince 2017. Hlavní činností je emitování dluhopisů s cílem zabezpečit finanční zdroje pro investování celé **skupiny REDSTONE**. Příjmy společnosti jsou úroky z poskytnutých půjček v rámci **skupiny REDSTONE**. Výdaji společnosti jsou úroky a poplatky související s vydanými dluhopisy.

RIZIKA A ZÁSADY ŘÍZENÍ RIZIK

Společnost je vystavena řadě finančních a tržních rizik. Zásady řízení rizik společnosti jsou uvedeny v příloze k účetní závěrce.

AKCIONÁŘ SPOLEČNOSTI

Společnost REDSTONE INVEST a.s. byla ke dni 31. prosinci 2024 plně vlastněna jediným akcionářem REDSTONE REAL ESTATE, a.s., se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, Česká republika, IČ: 041 37 582.

EKONOMIKA A MAJETEK

V roce 2024 dosáhla Společnost výsledku hospodaření za účetní období ve výši 2,7 mil. Kč. Bilanční suma Společnosti na individuální bázi činila 4 034 mil. Kč. Vlastní kapitál Společnosti přesáhl částku 16 mil. Kč.

V Olomouci dne 30. května 2025



Richard Morávek
předseda představenstva



Ing. Pavel Nádvorník
člen představenstva

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 INVEST a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit příložené účetní závěrky společnosti REDSTONE INVEST 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 období končící 31. prosincem 2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách a dalších vysvětlujících informací. Podle našeho názoru příložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31. prosinci 2024 a finanční výkonnosti a 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 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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2023 byla ověřena jiným auditorem, který ve své zprávě ze dne 26. dubna 2024 vydal k této 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 účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Společnosti. Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s 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 účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s 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 představenstva a 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.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA



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.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

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

V Praze dne 30. května 2025

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

Ing. Josef Matušů
Director
Evidenční číslo 2578

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

312

IFRS-EU ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

Název společnosti: **REDSTONE INVEST a.s.**
Sídlo: **tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc**
Právní forma: **akciová společnost**
IČO: **066 71 691**

Součásti IFRS-EU účetní závěrky:

Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku
Výkaz o finanční pozici
Výkaz změn vlastního kapitálu
Výkaz o peněžních tocích
Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 30. května 2025.

Statutární orgán účetní jednotky

Podpis



Richard Morávek
předseda představenstva



Ing. Pavel Nádvorník
člen představenstva

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

REDSTONE INVEST a.s.

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

OBSAH

1. VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024
2. VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31. PROSINCI 2024
3. VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024
4. VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024
5. KOMENTÁŘ K ÚČETNÍM VÝKAZŮM ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ DNE 31. PROSINCE 2024
6. VŠEOBECNÉ INFORMACE
7. APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) PŘIJATÝCH PRO POUŽITÍ V EU
8. DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA
9. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH
10. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZŮM
11. RIZIKA SPOJENÁ S ÚČETNÍ ZÁVĚRKOU
12. UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ
13. ZÁVAZKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE
14. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024



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

	Bod	Období končící 31. 12. 2024	Období končící 31. 12. 2023
		V tis. Kč	V tis. Kč
Finanční výnosy	5.1	299 126	216 976
Finanční náklady	5.2	-294 501	-209 688
Nakoupené služby	5.3	-1 052	-1 251
Ostatní výnosy		0	0
Ostatní náklady		-71	-60
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ PŘED ZDANĚNÍM		3 502	5 977
Daň z příjmů splatná		-771	-1 202
Daň z příjmů odložená		0	0
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ CELKEM		2 731	4 775
Ostatní úplný výsledek hospodaření		0	0
ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM		2 731	4 775

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

Výkaz o finanční pozici k 31. prosinci 2024

Aktiva	Bod	31.12.2024	31.12.2023
		v tis. Kč	v tis. Kč
Poskytnuté úvěry – dlouhodobá část	5.4	3 196 323	3 221 530
Dlouhodobá aktiva celkem		3 196 323	3 221 530
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.5	117 658	118 640
Poskytnuté úvěry – krátkodobá část	5.4	719 023	0
Daňové pohledávky		615	0
Krátkodobá aktiva celkem		837 296	118 640
Aktiva celkem		4 033 619	3 340 170
Vlastní kapitál a závazky			
Základní kapitál	5.6	2 000	2 000
Úplný výsledek za období	5.6	2 731	4 775
Výsledek hospodaření min. let	5.6	11 221	6 446
Vlastní kapitál celkem		15 952	13 221
Dluhopisy - dlouhodobá část	5.7	2 945 437	2 512 228
Dlouhodobé závazky celkem		2 945 437	2 512 228
Dluhopisy - krátkodobá část	5.7	1 068 151	811 336
Závazky z obchodních vztahů		4 079	1 854
Daňové závazky		0	1 531
Krátkodobé závazky celkem		1 072 230	814 721
Vlastní kapitál a závazky celkem		4 033 619	3 340 170

Výkaz změn vlastního kapitálu za období končící 31. prosince 2024

	Základní kapitál	Úplný výsledek za období	Nerozdělený zisk/ztráta	Celkem
	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Stav k 1.1.2023	2 000	7 139	-693	8 446
Úplný výsledek za období celkem	0	4 775	0	4 775
Převod do nerozděleného zisku	0	-7 139	7 139	0
Stav k 31.12.2023	2 000	4 775	6 446	13 221
Úplný výsledek za období celkem	0	2 731	0	2 731
Převod do nerozděleného zisku	0	-4 775	4 775	0
Stav k 31.12.2024	2 000	2 731	11 221	15 952

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

312

Výkaz o peněžních tocích za období končící 31. prosince 2024

Peněžní toky z provozní činnosti	Bod	31.12.2024 V tis. Kč	31.12.2023 V tis. Kč
Zisk/Ztráta za rok před zdaněním		3 502	5 977
Úpravy:			
Kurzový (zisk)/ztráta, netto		386	1 334
Úrokový (zisk)/ztráta, netto		-10 632	-10 106
Ostatní nepeněžní operace		-757	-6 050
Přijaté úroky		604	11 205
Příjmy ze splátek zápůjček	5.4	596 633	296 509
Poskytnuté úvěry	5.4	-889 000	-1 039 495
Změna stavu závazků z obchodního styku a jiných závazků		2 224	2 199
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti		-297 040	-738 427
Peněžní toky z financování			
Zaplacené úroky	5.7	-257 605	-156 106
Příjmy z emise dluhopisů	5.7	1 314 100	1 221 739
Splátky dluhopisů	5.7	-737 650	-230 900
Úhrada nákladů na emisi dluhových nástrojů	5.7	-22 786	-15 121
Čisté peněžní prostředky použité v rámci financování		296 058	819 612
Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		-982	81 185
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období		118 640	37 455
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období		117 658	118 640

V roce 2024 Společnost provedla změnu ve vykazování položek „Přijaté úroky“, „Příjmy ze splátek zápůjček“ a „Poskytnuté úvěry“, kdy v roce 2023 byly vykazovány v peněžních tocích z investiční činnosti a v roce 2024 jsou vykazovány v peněžních tocích z provozní činnosti. Změna byla provedena z důvodu zpřesnění vykazování.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

Komentář k účetním výkazům za období končící dne 31. prosince 2024

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

Společnost REDSTONE INVEST a.s. (dále „společnost“) vznikla dne 14. prosince 2017 zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10998.

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

IČO: 066 71 691

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 poskytování peněžních prostředků získaných emisí dluhopisů společností vlastněných společností REDSTONE REAL ESTATE, a.s. formou zápůjček, úvěrů nebo jinou formou financování. V podstatě veškeré tržby společnosti za prodej služeb jsou realizovány od spřízněných společností. Případný negativní vývoj ekonomické situace těchto spřízněných společností může mít na společnost významný vliv.

Účetní období

Běžné účetní období: 1.1.2024 – 31.12.2024

Srovnatelné účetní období: 1.1.2023 – 31.12.2023

Vlastníci společnosti

Jediný akcionář k 31. prosinci 2024 je:

REDSTONE REAL ESTATE, a.s., IČO: 041 37 582 100,0 %

K 31. prosinci 2024 byla nejvyšší mateřskou společností ve skupině společnost PERRARUS HOLDING a.s.

Orgány společnosti

Předsedou představenstva společnosti k 31. prosinci 2024 je Richard Morávek, datum vzniku členství 14. prosince 2017, den vzniku funkce 4. února 2021.

Členem představenstva společnosti k 31. prosinci 2024 je Ing. Pavel Nádvorník, datum vzniku členství 4. února 2021. Společnost zastupují oba členové představenstva společně.

Členem dozorčí rady společnosti k 31. prosinci 2024 je Ing. Jiří Medřický, datum vzniku členství 4. června 2024.

K 31. prosinci 2023 byl členem dozorčí rady společnosti Mgr. Pavel Zbořil, datum vzniku členství 16. prosince 2021, datum zániku členství 4. června 2024.

Organizační struktura

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

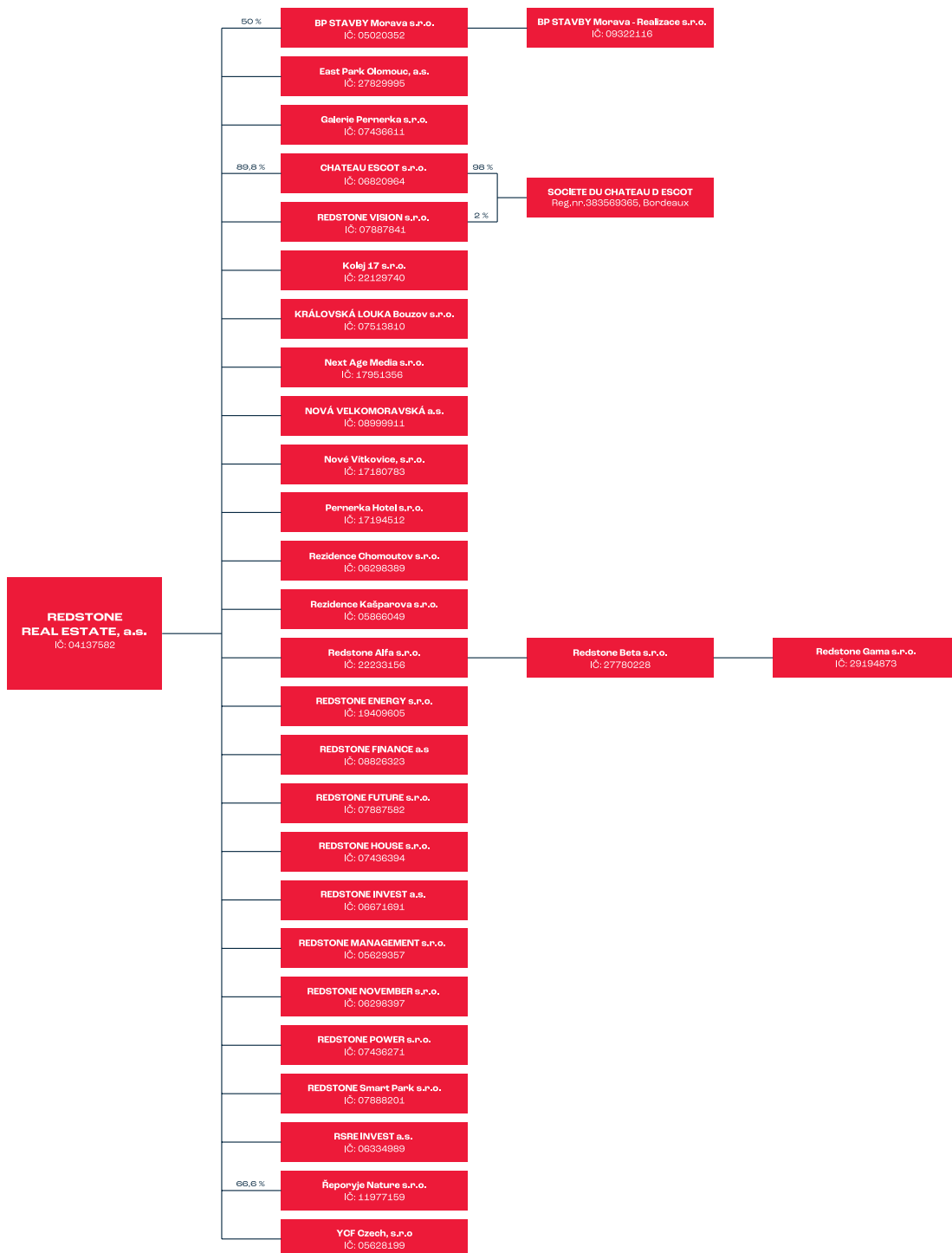
Změny v obchodním rejstříku

V roce 2024 došlo ke změně v dozorčí radě společnosti, kdy Ing. Jiří Medřický nahradil Mgr. Pavla Zbořila.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

Informace o skupině

Společnost patří do skupiny podniků vlastněných společností REDSTONE REAL ESTATE, a.s. Ovládací podíly jsou 100 %, pokud není uvedeno jinak.



ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 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.

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 uvedená níže jsou pro IFRS vydané radou IASB):

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

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	Finanční nástroje a Finanční nástroje: Zveřejnění. Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů	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.

3.2. Východiska sestavování účetní závěrky

Účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen kromě některých 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 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.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

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

Hlavním příjmem jsou finanční výnosy z úvěrů poskytnutých podnikům ve skupině REDSTONE REAL ESTATE, a.s.

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 očekávané dobu trvání finančního aktiva na jeho čistou účetní hodnotu.

3.4. Cizí měny

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

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

3.5. Daň

Splatná daň

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

Odložená daň

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

312

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. 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.

3.6.1. Finanční aktiva

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

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

Klasifikace finančních aktiv

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

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

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

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

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 Společnost při prvotním zachycení finančního aktiva provést následující neodvolatelnou volbu/označení:

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

(i) Naběhlá hodnota a metoda efektivní úrokové míry

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu naběhlé hodnoty dluhového nástroje a alokace úrokového výnosu do relevantních období. Efektivní úroková míra jiných finančních aktiv, než jsou nakoupená nebo vzniklá úvěrově znehodnocená finanční aktiva (tj. aktiva, která jsou úvěrově znehodnocená při prvotním 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 vypočte efektivní úroková míra upravená o úvěrové riziko diskontováním odhadovaných budoucích peněžních toků, včetně očekávaných úvěrových ztrát, na naběhlou hodnotu dluhového nástroje při prvotním vykázání.

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

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

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

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

Finanční aktiva jsou určena k obchodování, pokud:

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

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

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

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

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

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

Investice do kapitálových nástrojů se klasifikují jako investice v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL), pokud kapitálová investice není Společností označena jako určená k obchodování ani není podmíněnou protihodnotou plynoucí z podnikové kombinace, která je oceněna reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) při prvotním vykázání (viz bod (iii) výše).

Dluhové nástroje, které nesplňují kritéria pro ocenění naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) (viz body (i) a (ii) výše), se klasifikují jako dluhové nástroje oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Navíc dluhové nástroje, jež splňují kritéria pro ocenění buď naběhlou hodnotou, nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), mohou být při prvotním vykázání označeny jako nástroje oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), pokud je tím vyloučen nebo významně omezen oceňovací nebo účetní nesoulad (tzv. účetní neshoda), který by jinak mohl vzniknout při oceňování aktiv nebo závazků či vykázání s nimi souvisejících zisků a ztrát na jiném základě. Společnost neocenila žádné dluhové nástroje reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

512

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 vykazání 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 vykazání. Pokud však k významnému zvýšení úvěrového rizika od prvotního vykazání nedošlo, Společnost vyčíslí opravnou položku na ztrátu z tohoto finančního nástroje ve výši odpovídající 12měsíční očekávané úvěrové ztrátě.

Očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání představují očekávané úvěrové ztráty, jež vznikají v důsledku všech možných nedodržení závazků během očekávané doby trvání finančního nástroje. Oproti tomu 12měsíční 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

512

(i) Významné zvýšení úvěrového rizika

Při posouzení toho, zda se úvěrové riziko související s finančním nástrojem od data prvotního vykázaní významně zvýšilo, Společnost porovnává riziko selhání u finančních nástrojů k datu účetní závěrky s rizikem selhání u finančních nástrojů k datu prvotního vykázaní. 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 vykázaní, se zohledňují následující informace:

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

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

512

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

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

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

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

(ii) Definice selhání

Pro účely řízení interního úvěrového rizika považuje Společnost následující situace za případ selhání, protože na základě 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.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

(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 vyčerpány v budoucnu do data selhání stanoveného na základě předchozího vývoje, pochopení Společnosti, pokud jde o specifické budoucí finanční potřeby dlužníků, a ostatní relevantní informace o budoucnosti.

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

Poněvadž v případě smlouvy o finanční záruce je Společnost povinna učinit platby pouze v případě selhání dlužníka v souladu s podmínkami daného nástroje, na 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.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

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 nepřevéde 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.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 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 diskontovaná 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.

3.6.2. 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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

(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 vykazuje do hospodářského výsledku. Změny reálné hodnoty, které jsou důsledkem změn úvěrového rizika finančního závazku, vykázané do ostatního úplného výsledku nejsou následně reklasifikovány do hospodářského výsledku, ale jsou převedeny do nerozděleného zisku při odúčtování finančního závazku.

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

Finanční závazky následně oceněné naběhlou hodnotou

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

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

Vydané dluhopisy

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

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

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

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

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.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

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 vyazuje se do hospodářského výsledku v případě finančních závazků, jež nejsou součástí zajišťovacího vztahu.

Odúčtování finančních závazků

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

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

312

3.7 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 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.

3.8 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.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

512

3.9 Přehled o peněžních tocích

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

4. Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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

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 3.6.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

512

5. Doplnující údaje k výkazům

5.1. Finanční výnosy

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Hodnota k 31. 12. 2024	Hodnota k 31. 12. 2023
Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů – REDSTONE FINANCE a.s.	298 522	216 482
Ostatní	604	494
Celkem	299 126	216 976

5.2. Finanční náklady

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Hodnota k 31. 12. 2024	Hodnota k 31. 12. 2023
Úrokové náklady z vydaných dluhopisů	-288 353	-206 870
Ostatní	-6 148	-2 818
Celkem	-294 501	-209 688

Součástí finančních nákladů z dluhopisů jsou i veškeré transakční náklady související s jejich emisí.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

5.3. Nakoupené služby

Služby zahrnují v obou letech zejména náklady na audit, náklady za vedení účetnictví a ostatní náklady na základě smlouvy o řízení.

5.4. Poskytnuté úvěry

Dlouhodobé úvěry ve skupině k 31.12.2024
(údaje v tis. Kč)

Společnost ve skupině	Měna	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2024
REDSTONE FINANCE a.s.	CZK	31.12.2026	3 196 323
Celkem			3 196 323

Dlouhodobé úvěry ve skupině k 31.12.2023
(údaje v tis. Kč)

Společnost ve skupině	Měna	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2023
REDSTONE FINANCE a.s.	CZK	31.12.2025	787 801
REDSTONE FINANCE a.s.	CZK	31.12.2026	1 745 029
REDSTONE FINANCE a.s.	EUR	31.12.2025	439 788
REDSTONE FINANCE a.s.	EUR	31.12.2025	248 912
Celkem			3 221 530

Krátkodobé úvěry ve skupině k 31.12.2024
(údaje v tis. Kč)

Společnost ve skupině	Měna	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2024
REDSTONE FINANCE a.s.	CZK	31.12.2025	232 331
REDSTONE FINANCE a.s.	EUR	31.12.2025	486 692
Celkem			719 023

Krátkodobé úvěry ve skupině k 31.12.2023

V roce 2023 nebyly evidovány žádné krátkodobé úvěry. Od roku 2023 se veškeré úroky kapitalizují k jistině úvěrů.

K 31.12.2024 i k 31.12.2023 byla hodnota očekávané úvěrové ztráty k existujícím úvěrům ve výši 3 581 tis. Kč.

Reálna hodnota poskytnutých úvěrů se materiálne neliší od jejích naběhlé hodnoty.

Poskytnuté a dosud nečerpané úvěrové přísliby

K 31. 12. 2024 eviduje společnost Redstone Invest a.s. poskytnutý úvěrový příslib ve prospěch své sest-erské společnosti Redstone Finance s.r.o. ve výši 1 633 676 tis. Kč a 22 281 tis. EUR. Tento úvěrový náme-ec nebyl k rozvahovému dni ze strany příjemce dosud čerpán. Úvěrový příslib představuje závazek společ-nosti Redstone Invest a.s. financovat potřeby Redstone Finance s.r.o. v souladu s podmínkami schválenými vedením společnosti.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

5.5. 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	5	5
Účty v bankách	117 653	118 635
Celkem	117 658	118 640

5.6. Vlastní kapitál

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

5.7. Dluhopisy

Naběhlá a nominální hodnota dluhopisů k 31.12.2024
(údaje v tis. Kč)

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

Dluhopisy	Naběhlá hodnota k 31.12.2024	Nominální hodnota k 31.12.2024
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
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	2 945 437	2 971 537
Celkem	4 013 588	4 044 472

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

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
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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

Dluhopisy	Naběhlá hodnota k 31.12.2023	Nominální hodnota k 31.12.2023
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

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.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

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.

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.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

512

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.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

Emise 27

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

Emise 28

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

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.

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.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

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 pěti 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.

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.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

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.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

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.

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.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

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.

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.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

512

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.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

512

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.

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 nevyplacené 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 přírážky 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 přírážku za úvěrové riziko emitenta.

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

312

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

Stav k 1.1.2023	Dluhopisy 2 298 391	Celkem 2 298 391
Peněžní toky z financování		
Příjmy z emise dluhopisů	1 221 739	1 221 739
Splátky dluhopisů	(230 900)	(230 900)
Úhrady nákladů na emisi dluhových nástrojů	(15 121)	(15 121)
Zaplacený úrok	(156 106)	(156 106)
Celkem	819 612	819 612
Ostatní pohyby		
Postoupení pohledávky	-	-
Nákladový úrok	187 432	187 432
Kurzové přecenění	18 540	18 540
Ostatní	(412)	(412)
Celkem	205 561	205 561
Stav k 31.12.2023	3 323 563	3 323 563
Stav k 1.1.2024	3 323 563	3 323 563
Peněžní toky z financování		
Příjmy z emise dluhopisů	1 314 100	1 314 100
Splátky dluhopisů	(737 650)	(737 650)
Úhrady nákladů na emisi dluhových nástrojů	(22 786)	(22 786)
Zaplacený úrok	(257 605)	(257 605)
Celkem	296 059	296 059
Ostatní pohyby		
Nepeněžní emise dluhopisů	90 000	90 000
Nákladový úrok	288 388	288 388
Kurzové přecenění	13 754	13 754
Ostatní	1 824	1 824
Celkem	393 966	393 966
Stav k 31.12.2024	4 013 588	4 013 588

V tabulce je pod položkou „Nepeněžní emise dluhopisů“ ve výši 90 000 tis. Kč uvedena operace, která představuje postoupení dluhu ze sesterské společnosti REDSTONE FINANCE. Na základě této transakce RS Invest převzal závazek vůči věřitelům a současně emitoval dluhopisy v odpovídající nominální hodnotě bez jakéhokoli peněžního toku. Tato transakce byla realizována v rámci skupiny a nevyžadovala externí financování ani hotovostní plnění.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

512

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.

6.1. 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. Veškeré poskytnuté úvěry nebo zápůjčky se nacházejí ve Stage 1 a nejsou zajištěny.

Stav k 31.12.2024

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Zápůjčky ve skupině	719 023	3 196 323	0	3 915 346
Hotovost a peníze na bankovních účtech	117 657		0	117 657
Celkem	1 102 592	2 930 412	0	4 033 003

Stav k 31.12.2023

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Zápůjčky ve skupině	0	3 221 530	0	3 221 530
Hotovost a peníze na bankovních účtech	118 640	0	0	118 640
Celkem	118 640	3 221 530	0	3 340 170

Vedení Společnosti nevidí významné riziko spojené s výše uvedenými finančními aktivy. 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 3 581 tis. Kč, beze změny oproti roku 2023.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

6.2. Riziko likvidity

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

Následující tabulka zobrazuje zbývající dobu splatnosti finančních závazků Společnosti.

Stav k 31.12.2024

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Dluhopisy	1 068 151	2 945 437	0	4 013 588
Celkem	1 068 151	2 945 437	0	4 013 588

Stav k 31.12.2023

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Dluhopisy	811 336	2 512 228	0	3 323 564
Celkem	811 336	2 512 228	0	3 323 564

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).

6.3. 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 dluhopisy emitované v EUR.

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

Stav k 31.12.2024

(údaje v tis. Kč)

Finanční nástroj / měna	Zápůjčky ve skupině	Peníze na bankovních účtech	Dluhopisy	Čistá pozice
EUR	752 603	57	-759 317	-6 657

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 ve výši +/- 244 tis. Kč.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

512

Stav k 31.12.2023
(údaje v tis. Kč)

Finanční nástroj / měna	Zápůjčky ve skupině	Peníze na bankovních účtech	Dluhopisy	Čistá pozice
EUR	689 465	45	-739 278	-49 768

Hladina významnosti byla stanovena 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 2 015 tis. Kč.

6.4. Úrokové riziko

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

Detail expozice dluhopisů s pohyblivými úrokovými sazbami je následující:

Stav k 31.12.2024
(údaje v tis. Kč)

Typ úroku	Úrok	Hodnota dluhopisů k 31.12.2024	Hodnota dluhopisů k 31.12.2023
Variabilní	6M EURIBOR + 4,5% p.a.	359 000	359 000
Celkem		359 000	359 000

Výše uvedené dluhopisy mají zbytkovou splatnost větší než 1 rok a v jsou v tabulce likvidity uvedeny v časovém koši 1-5 let.

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 +/- 1 454 tis. Kč.

Pokud by se v roce 2023 úrokové sazby změnily 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 1 454 tis. Kč

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

7. 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 31 800 000 Kč bylo upsáno k datu 26.05.2025 (upisuje se do 20.6.2025).

Celková výše emitovaných dluhopisů po rozvahovém dni činila 949 400 tis. Kč. Po datu účetní závěrky nenastaly žádné další významné následné události.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

512

8. Závazky neuvedené v rozvaze

Společnost neeviduje žádné závazky neuvedené v rozvaze, soudní spory ani jiné podmíněné závazky.

9. Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem ke zveřejnění dne 30. Května 2025

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2024

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

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2024

společnosti

REDSTONE INVEST a.s.

IČO: 066 71 691

Představenstvo společnosti
REDSTONE INVEST a.s.

se sídlem: Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 066 71 691, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, spisová značka B 10998 („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 INVEST a.s.** je jediný akcionář:

Společnost **REDSTONE REAL ESTATE, a.s.** se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 041 37 582, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10698.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2024

Osobami ovládanými stejnou ovládající osobou – **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.

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

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2024

2. Úloha Společnosti v rámci Skupiny

Hlavní úlohou Společnosti je emitování dluhopisů. Takto získané finanční prostředky slouží k financování investiční činnosti Skupiny, k financování realizace konkrétních developerských projektů.

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 emitovala Společnost v zájmu Ovládající osoby dluhopisy v celkové nominální hodnotě 1 404 100 tis. Kč. Mimo tuto transakci nebyla na popud nebo v zájmu Ovládající osoby či jí ovládaných osob učiněna žádná další 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 Ovládající osobou:

SMLUVNÍ STRANY		DRUH SMLOUVY	Počátek	Konec
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE INVEST a.s.	Smlouva o zápůjčce	23.01.2020	31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE INVEST a.s.	Smlouva o zápůjčce	23.12.2021	31.12.2026
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE INVEST a.s.	Smlouva o zápůjčce	23.02.2022	31.12.2026
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE INVEST a.s.	Smlouva o zápůjčce	23.12.2022	31.12.2025

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.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2024

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. března 2025



Richard Morávek
předseda představenstva



Ing. Pavel Nádvorník
člen představenstva

