V Ý R O Č N Í Z P R Á V A

za rok 2021

REDSTONE INVEST a.s.

Olomouc

tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc

IČO: 066 71 691

Obsah výroční zprávy:

1. Základní údaje o obchodní společnosti

2. Zpráva o podnikatelské činnosti, o hospodaření společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2021

3. Zpráva představenstva za rok 2021

4. Zpráva auditora za rok 2021

5. Účetní závěrka k 31.12.2021 podle mezinárodních standardů účetního výkaznictví schválených pro použití v EU

6. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními ovládanými osobami stejnou ovládající osobou za rok 2021

1. Základní informace o obchodní společnosti:

Obchodní firma: **REDSTONE INVEST a.s.** (dále jen **Společnost**)

Sídlo: Olomouc, 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 společnosti spadající 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. značkou B 10998 dne 14. prosince 2017. **Společnost** je jako dceřiná společnost součástí **Skupiny REDSTONE. Společnost** byla založena za účelem vydávání dluhopisů k získání finančních prostředků, které jsou následně ve formě úvěrů a zápůjček poskytovány dceřiným společnostem ze **Skupiny REDSTONE** na financování realizace konkrétních projektů.

Dne 10.12.2018 emitovala **Společnost** na základě Dluhopisového programu I. dluhopisy v celkovém objemu 200 mil. Kč.

Dne 11.03.2019 emitovala **Společnost** na základě Dluhopisového programu I. dluhopisy v celkovém objemu 300 mil. Kč.

Dne 16.08.2019 emitovala **Společnost** na základě Dluhopisového programu I. dluhopisy v celkovém objemu 200 mil. Kč.

Dne 27.03.2020 emitovala **Společnost** na základě Dluhopisového programu II. dluhopisy v celkovém objemu 200 mil. Kč.

Dne 16.10.2020 emitovala **Společnost** na základě Dluhopisového programu II. dluhopisy v celkovém objemu 150 mil. Kč.

Dne 30.10.2020 emitovala **Společnost** na základě Dluhopisového programu II. dluhopisy v celkovém objemu 100 mil. Kč.

Dne 19.11.2020 emitovala **Společnost** na základě Dluhopisového programu III. dluhopisy v celkovém objemu 200 mil. Kč. Tyto dluhopisy již byly splaceny.

Dne 04.12.2020 emitovala **Společnost** na základě Dluhopisového programu III. dluhopisy v celkovém objemu 375 mil. Kč. Tyto dluhopisy již byly splaceny.

Dne 19.02.2021 emitovala **Společnost** na základě Dluhopisového programu III. dluhopisy v celkovém objemu 150 mil. Kč.

Dne 16.07.2021 emitovala **Společnost** na základě Dluhopisového programu III. dluhopisy v celkovém objemu 225 mil. Kč.

Dne 12.11.2021 emitovala **Společnost** na základě Dluhopisového programu III. dluhopisy v celkovém objemu 75 mil. Kč.

Dne 26.11.2021 emitovala **Společnost** na základě Dluhopisového programu III. dluhopisy v celkovém objemu 240 mil. Kč.

Dne 17.12.2021 emitovala **Společnost** na základě Dluhopisového programu III. dluhopisy v celkovém objemu 410 mil. Kč.

Společnost v roce 2021 vzhledem k předmětu své činnosti nevykazovala žádnou aktivitu v oblasti výzkumu a vývoje.

Společnost v roce 2021 vzhledem k předmětu své činnosti, nevykazovala žádnou aktivitu v oblasti ochrany životního prostředí.

Společnost v roce 2021 neměla žádné zaměstnance a stejně tak neměla ani žádnou pobočku nebo jinou část v zahraničí.

*Pozn: Po rozvahovém dni 31.12.2021 emitovala **Společnost** na základě Dluhopisového programu III. dne 18.02.2022 nové dluhopisy o celkovém objemu 7 mil. EUR.*

V souvislosti s virovým onemocněním COVID-19 a jeho šířením po území celé České republiky vedení **Mateřské společnosti** realizovalo nezbytná opatření, aby minimalizovalo riziko nákazy svých zaměstnanců. K tomu vedení **Mateřské společnosti** vydalo řadu bezpečnostních opatření, která byla v souladu s nařízeními vlády České republiky. Management **Mateřské společnosti** je stále v procesu vyhodnocování a odhalování kvantitativních a kvalitativních dopadů na finanční pozici a budoucí výsledky **Společnosti. Mateřská společnost** bude nadále pečlivě sledovat aktuální vývoj a bude operativně reagovat, aby ochránila zdraví pracovníků Skupiny REDSTONE a minimalizovala dopad na hospodaření Skupiny REDSTONE. **Společnost** ani **Mateřská společnost** k datu vydání této výroční zprávy ještě není schopna spolehlivě odhadnout celkový dopad pandemie COVID-19 na podnikání **Společnosti** a **Mateřské společnosti**.

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

2. Zpráva o podnikatelské činnosti, o hospodaření Společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2021

Společnost je dceřiná společnost ze 100 % vlastněná **Mateřskou společností**. Jejím úkolem je vydávání dluhopisů a poskytování úvěrů společnostem 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 citem a jasným cílem maximalizovat přidanou hodnotu spravovaného aktiva.

Aktuální rozpracované projekty skupiny REDSTONE:

Mateřská společnost v roce 2021 prostřednictvím svých dceřiných společností pokračovala v realizaci rozpracovaných developerských projektů.

Envelopa Office Center – projekt výstavby moderní administrativní budovy standardu A v centru města Olomouce. Projekt klade důraz na vytvoření moderních kanceláří nejvyššího standardu s perfektním zázemím a pohodlným dopravním napojením. Cílem projektu bylo vybudovat moderní administrativní objekt o celkové rozloze 15 tisíc m^2 v blízkosti centra města Olomouce. Realizace projektu byla započata v polovině roku 2019. Budova je do 30. 9. 2022 v režimu předčasného užívání.

East Park Olomouc – developerský projekt logistického a skladovacího centra připravujeme na východním okraji města Olomouce poblíž obce Bystrovany. V území vznikne nová průmyslová zóna, jejíž klíčovou komparativní výhodou je strategické umístění u rychlostní komunikace směrem na Ostravu. Vyroste zde až 7 samostatných hal s výrobním či skladovacím provozem a zásobovacím dvorem. Součástí pronajímaných jednotek budou i kancelářské prostory. První přípravné práce byly zahájeny na podzim roku 2020. Rozpracovaný projekt získala skupina REDSTONE na podzim roku 2021.

Galerie Pernerka (Galerie Pardubice) – projekt, který vyroste v těsné blízkosti historického centra města Pardubice, naproti hlavnímu vlakovému nádraží. Galerie nabídne moderní prostory pro obchodní jednotky, služby, restaurace a kavárny. Součástí centra bude obchodně-administrativní centrum, hotel a rezidenční bytové domy. Projekt je rozdělen do dvou navazujících etap, kdy dokončení první etapy

obchodně-administrativního centra s pronajímatelnou plochou 50 tisíc m2 je plánováno na podzim roku 2023.

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

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

Chateau ESCOT – jež se nachází na levém břehu řeky Girondy v oblasti Bordeaux ve Francii, je viniční usedlost s historickým zámkem, rozsáhlým parkem, technickými budovami a vinohrady produkující víno v klasifikaci Cru Bourgeois. Cílem **Skupiny REDSTONE** je pokračování v úspěšné produkci a prodeji skvělého zámeckého vína. Připravuje se kompletní rekonstrukce – rozšíření zámecké budovy, k čemuž bylo vydáno stavební povolení a dále rekultivace přilehlého zámeckého parku a vybudování nového technického zázemí včetně moderních technologií. Záměrem je i rozšíření ubytovacích kapacit a podpora vinného turismu. Nedílnou součástí prací je citlivá obnova vinohradů.

Rezidence Kašparova - plánovaný rezidenční projekt Kašparova vyroste na ploše 13 500 m2 v atraktivní lokalitě v těsné blízkosti olomouckého Androva stadionu, plaveckého a zimního stadionu. Typ zástavby se uvažuje ve více variantách tří až čtyř patrových vila-domů s privátními terasami ve vyšších patrech a zahrádkami ve spodních patrech. Prostor v okolí bude tvořit veřejný park, který ponechá celé území průchodným.

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

Rezidence Chomoutov – projekt realizace a prodeje pozemků pro výstavbu rodinných domů v katastru města Olomouce. Ucelené, komplexně připravené území

nabízí celkem 67 parcel různých velikostí. Předmětem projektu je parcelace, komplexní zasíťování jednotlivých pozemků a vybudování příjezdové komunikace, uličního osvětlení a vjezdů k jednotlivým pozemkům. Projekt je v závěrečné fázi, kdy se realizují poslední prodeje pozemků.

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

Covid-19

Vliv celosvětové pandemie nemoci covid-19 dopadl negativně na Českou republiku a její hospodářské subjekty.

U rezidenčních projektů ve skupině (Královská louka Bouzov, Rezidence Chomoutov) nepozorujeme změny v poptávce po začátku šíření nemoci covid-19.

Developerský projekt kancelářské budovy v Olomouci (Envelopa Office Center) byl dokončen na konci roku 2021. Vzhledem k současné stagnaci kancelářského trhu v důsledku opatření souvisejících s prevencí jako je zejména home office, částečně revidujeme předpokládané budoucí výnosy z nájmů. V současné době jsou uzavřeny nájemní smlouvy na více jak 60 % pronajímatelné plochy, s dalšími zájemci intenzivně jednáme.

Ostatní developerské projekty jsou zatím v rané fázi, takže nepředpokládáme krátkodobé negativní efekty vlivu covid-19 na trh nemovitostí.

3. Zpráva představenstva za rok 2021

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 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 související s vydanými dluhopisy.

ZMĚNA VE STATUTÁRNÍM ORGÁNU SPOLEČNOSTI

Od února 2021 společnost zastupují dva členové představenstva společně.
Předseda představenstva Richard Morávek – den vzniku funkce 4.2.2021 a člen představenstva Ing. Pavel Nádvorník – den vzniku funkce 4.2.2021.

ZMĚNA V DOZORČÍ RADĚ SPOLEČNOSTI

Dne 16.12.2021 došlo ke změně v dozorčí radě společnosti. Odstupujícího člena PhDr. Radka Zelenku k tomuto dni nahradil nový jediný člen dozorčí rady Mgr. Pavel Zbořil.

ZMĚNA SÍDLA SPOLEČNOSTI

Dne 22.12.2021 došlo k zapsání nového sídla společnosti, a to na adrese tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 Olomouc.

AKCIONÁŘ SPOLEČNOSTI

Společnost **REDSTONE INVEST a.s.** byla ke dni 31. prosince 2021 plně vlastněna jediným akcionářem **a.s. REDSTONE REAL ESTATE**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, Česká republika, IČ: 041 37 582.

EKONOMIKA A MAJETEK

V roce 2021 dosáhla **Společnost** výsledku hospodaření za účetní období ve výši 0,6 mil. Kč. Bilanční suma **Společnosti** na individuální bázi činila 1 242 mil. Kč. Vlastní kapitál **Společnosti** přesáhl částku 1,3 mil. Kč.

V Olomouci dne 27.4.2022

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

4. Zpráva auditora za rok 2021

Deloitte Audit s.r.o.
Churchill I
Italská 2581/67
120 00 Praha 2 - Vinohrady
Česká republika

Tel: +420 246 042 500
DeloitteCZ@deloitteCE.com
www.deloitte.cz

zapsána Městským soudem
v Praze, oddíl C, vložka
24349
IČO: 49620592
DIČ: CZ49620592

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA
Pro akcionáře společnosti REDSTONE INVEST a.s.

Se sídlem: tř. Kosmonautů 1221/21a, 779 00 Olomouc

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti REDSTONE INVEST a.s. (dále také „společnost") sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví upravených právem Evropských společenství, která se skládá z výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2021, výkazu zisku a ztráty, výkazu ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti REDSTONE INVEST a.s. k 31. prosinci 2021 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící k tomuto datu v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropských společenství.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování 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, jež 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.
- 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

Představenstvo společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropských společenství a za takový vnitřní kontrolní

Deloitte označuje jednu či více společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL"), globální síť jejích členských firem a jejich přidružených subjektů (souhrnně „organizace Deloitte"). Společnost DTTL (rovněž označovaná jako „Deloitte Global") a každá z jejích členských firem a jejich přidružených subjektů je samostatným a nezávislým právním subjektem, který není oprávněn zavazovat nebo přijímat závazky za jinou z těchto členských firem a jejich přidružených subjektů ve vztahu k třetím stranám. Společnost DTTL, a každá členská firma a přidružený subjekt nesou odpovědnost pouze za vlastní jednání či pochybení, nikoli za jednání či pochybení jiných členských firem či přidružených subjektů. Společnost DTTL služby klientům neposkytuje. Více informací je najdete na adrese www.deloitte.com/about.

Deloitte.

systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo společnosti povinno 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 představenstvo plánuje zrušení společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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 pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti 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.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Brně dne 27. dubna 2022

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079

Statutární auditor:

Pavel Raštica
evidenční číslo 2180

5. Účetní závěrka k 31.12.2021 podle mezinárodních standardů účetního výkaznictví schválených pro použití v EU

IFRS-EU ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2021

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 27. dubna 2022.

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

REDSTONE INVEST a.s.

IFRS-EU účetní závěrka sestavená k 31. 12. 2021 podle mezinárodních standardů účetního výkaznictví schválených pro použití v EU

OBSAH

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021 3

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31. PROSINCI 2021 4

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021 5

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021 6

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE 7

2 APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) PŘIJATÝCH PRO POUŽITÍ V EU 10

3 DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA 12

4 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH 23

5 DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZŮM 23

6 RIZIKA SPOJENÁ S ÚČETNÍ ZÁVĚRKOU 28

7 UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ 29

8 ZÁVAZKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE 29

9 SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY 29

Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku za období končící 31. prosince 2021

	Bod	Období končící 31. 12. 2021	Období končící 31. 12. 2020
		V tis. Kč	V tis. Kč
Výnosové úroky	5.1	60 235	22 729
Nákladové úroky	5.2	-50 996	-20 447
Čistý úrokový zisk		**9 239**	**2 282**
Služby	5.3	-674	-623
Ostatní provozní výnosy/náklady	5.4	-1 745	-1 956
Ostatní finanční výnosy/náklady	5.5	-4 958	-1 203
ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM		**1 862**	**-1 500**
Daň z příjmů odložená		-1 242	294
ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM		**620**	**-1 206**

Výkaz o finanční pozici k 31. prosinci 2021

	Bod	31.12.2021	31.12.2020
		v tis. Kč	v tis. Kč
Aktiva			
Zápůjčky ve skupině - dlouhodobá část	5.6	1 180 559	816 199
Odložená daňová pohledávka		276	1 518
Dlouhodobá aktiva celkem		**1 180 835**	**817 717**
Hotovost a peníze na bankovních účtech	5.7	1 019	6 225
Zápůjčky ve skupině - krátkodobá část	5.6	60 235	19 959
Pohledávky z obchodních vztahů		57	0
Krátkodobá aktiva celkem		**61 311**	**26 184**
Aktiva celkem		**1 242 146**	**843 901**
Vlastní kapitál a závazky			
Základní kapitál	5.8	2 000	2 000
Úplný výsledek za období	5.8	620	-1 206
Výsledek hospodaření min. let	5.8	-1 313	-107
Vlastní kapitál celkem		**1 307**	**687**
Dluhopisy - dlouhodobá část	5.9	1 011 709	758 794
Dlouhodobé závazky celkem		**1 011 709**	**758 794**
Dluhopisy - krátkodobá část	5.9	227 961	84 390
Závazky z obchodních vztahů		38	30
Daňové závazky		1 131	0
Krátkodobé závazky celkem		**229 130**	**84 420**
Vlastní kapitál a závazky celkem		**1 242 146**	**843 901**

Výkaz změn vlastního kapitálu za období končící 31. prosince 2021

	Základní kapitál	Úplný výsledek za období	Nerozdělený zisk/ztráta	Celkem
	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Stav k 1.1.2020	**2 000**	**-237**	**130**	**1 893**
Úplný výsledek za období celkem	**0**	**-1 206**	**0**	**-1 206**
Převod do nerozděleného zisku	0	237	-237	0
Stav k 31.12.2020	**2 000**	**-1 206**	**-107**	**687**
Úplný výsledek za období celkem	0	620	0	620
Převod do nerozděleného zisku	0	1 206	-1 206	0
Stav k 31.12.2021	**2 000**	**620**	**-1 313**	**1 307**

Výkaz o peněžních tocích za období končící 31. prosince 2021

Peněžní toky z provozní činnosti	**31.12.2021**	**31.12.2020**
	V tis. Kč	V tis. Kč
Zisk/Ztráta za rok	620	-1 206
Úpravy:		
Daň z příjmů vykázaná v hospodářském výsledku	1 242	-294
Ztráta ze snížení hodnoty vykázaná u zápůjček ve skupině	1 740	1 841
Ostatní nepeněžní operace	-3 730	682
Změna stavu pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	-57	
Změna stavu závazků z obchodního styku a jiných závazků	1 139	174
Peněžní toky vytvořené z provozních operací	954	1 197
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti	**954**	**1 197**
Peněžní toky z investiční činnosti		
Přijaté úroky	19 958	8 352
Příjmy ze splátek zápůjček poskytnutých spřízněným stranám	13 700	342 304
Poskytnuté zápůjčky spřízněným stranám	-379 800	-935 240
Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti	**-346 142**	**-584 584**
Peněžní toky z financování		
Příjmy z emise dluhopisů	883 200	517 907
Splátky dluhopisů	-485 000	-98 250
Úhrada nákladů na emisi dluhových nástrojů	-13 514	-3 212
Zaplacené úroky	-44 706	57 788
Čisté peněžní prostředky použité v rámci financování	**339 980**	**474 233**
Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	**-5 206**	**-109 154**
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	6 225	115 379
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	**1 019**	**6 225**

Komentář k účetním výkazům za období končící dne 31. prosince 2021

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 společnostem vlastněným společností REDSTONE REAL ESTATE, a.s. formou zápůjček, úvěrů nebo jinou formou financování.

Účetní období

Běžné účetní období:	1.1.2021 – 31.12.2021
Srovnatelné účetní období:	1.1.2020 – 31.12.2020

Vlastníci společnosti

Jediný akcionář k 31. prosinci 2021 je:
REDSTONE REAL ESTATE, a.s., IČO: 041 37 582 100,0 %

Společnost REDSTONE REAL ESTATE, a.s. byla v období od 1.1.2021 do 26.10.2021 vlastněna ze 100% jediným akcionářem Richardem Morávkem, bytem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, Česká republika.
Od 27.10.2021 do 31.12.2021 byli jedinými akcionáři společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s.

- Richard Morávek s vlastnickým podílem 60%
- PERRARUS PLUS a.s. (100% akcionář Richard Morávek) s vlastnickým podílem 40%

Orgány společnosti

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

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

Členem dozorčí rady společnosti k 31. prosinci 2021 je Mgr. Pavel Zbořil, datum vzniku členství 16. prosince 2021.

Společnost má zřízený výbor pro audit. Výbor pro audit má 3 nezávislé členy: Ing. Věra Poštulková, Ing. Jan Folovský a Ing. Zbyněk Oščádal.

Organizační struktura

Společnost nemá zaměstnance.

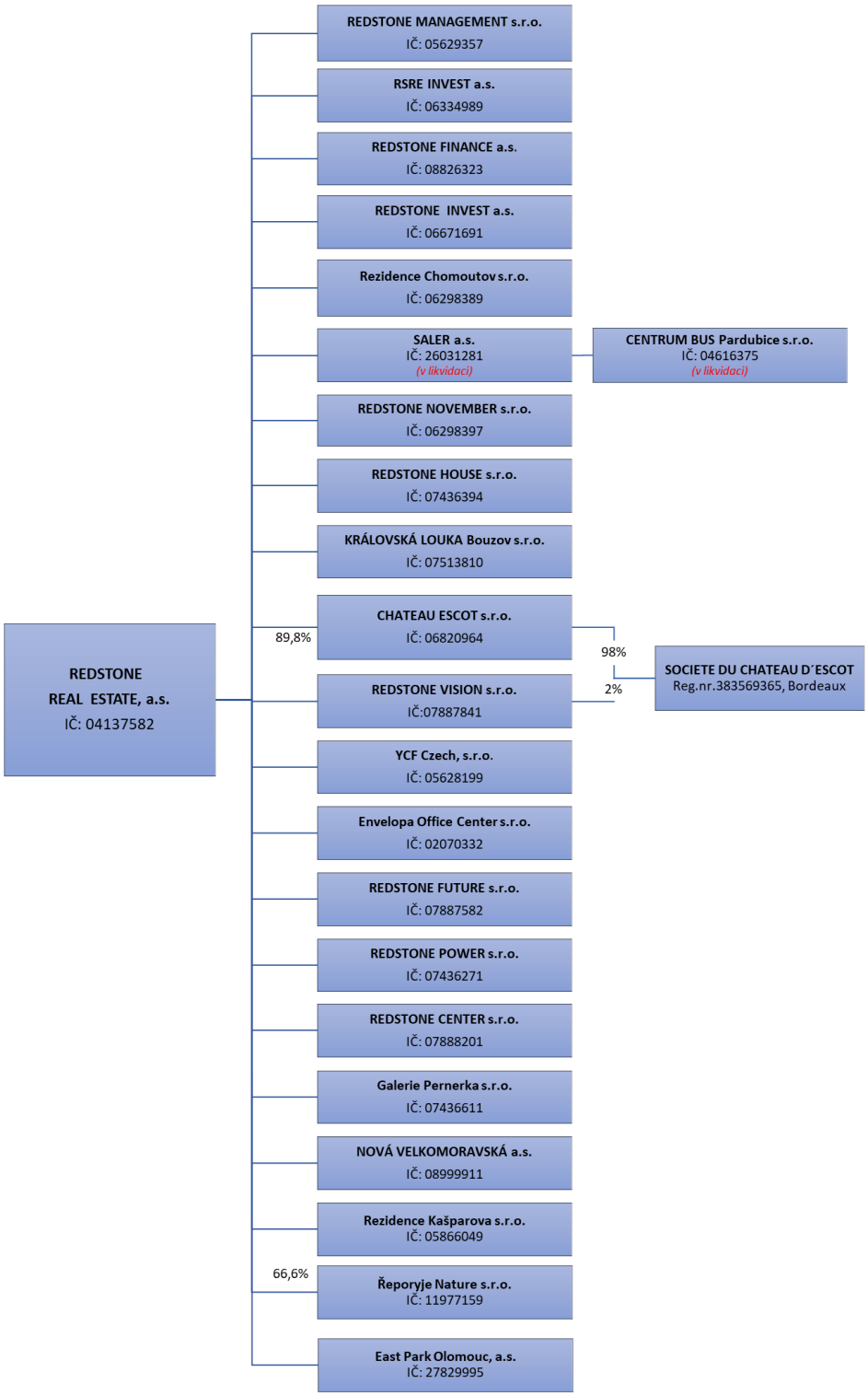
Změny v obchodním rejstříku

Společnost změnila sídlo z tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc na tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc.

Společnost změnila strukturu a členy orgánů společnosti.

Informace o skupině

Společnost patří do skupiny podniků vlastněných společností REDSTONE.



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

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

2 Aplikace nových a novelizovaných Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) přijatých pro použití v EU

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

V běžném období Společnost poprvé použila následující úpravy stávajících standardů vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (rada IASB) a přijaté pro použití v EU, které jsou povinně účinné v Evropské unii pro účetní období začínající 1. ledna 2021 nebo po tomto datu:

- **Úpravy standardu IFRS 4** *Pojistné smlouvy* – Prodloužení dočasné výjimky z aplikace IFRS 9 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2021 nebo později),
- **Úpravy standardů IFRS 9** *Finanční nástroje*, **IAS 39** *Finanční nástroje: účtování a oceňování*, **IFRS 7** *Finanční nástroje: zveřejňování*, **IFRS 4** *Pojistné smlouvy* a **IFRS 16** *Leasingy* – Reforma referenčních úrokových sazeb – fáze 2,
- **Úpravy standardu IFRS 16** *Leasingy* – Úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19 po 30. červnu 2021 (účinné nejpozději od 1. dubna 2021 pro účetní období, která začínají dne 1. ledna 2021 nebo po tomto datu).

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

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 a nový standard, které nebyly v roce 2021 ještě v účinnosti a Společnost je při sestavení této účetní závěrky nepoužila:

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

Společnost se rozhodla neaplikovat tento nový standard a 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.

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):

- **Úpravy standardů IFRS 10** *Konsolidovaná účetní závěrka* a **IAS 28** *Investice do přidružených a společných podniků* – Prodej aktiv mezi investorem a přidruženým nebo společným podnikem (datum účinnosti bylo odloženo do doby, než bude dokončen projekt na ekvivalenční metodu),
- **Úpravy standardu IFRS 17** *Pojistné smlouvy* – Prvotní aplikace IFRS 17 a IFRS 9 Srovnávací informace (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo po tomto datu),
- **Úpravy standardu IAS 1** *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky* – Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé a Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé – odložení data účinnosti (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později),
- **Úpravy standardu IAS 12** ***Daně ze zisku*** – Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později).

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 Mezinárodními standardy účetního výkaznictví schválenými pro použití v EU za období od 1. 1.2021 do 31. 12. 2021, 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 přeceněnými hodnotami nebo reálnými hodnotami, ke konci každého účetního období, jak je uvedeno níže v účetních pravidlech.

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

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

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

- Úroveň 1 – vstupy představují kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro stejná aktiva či závazky, na které má účetní jednotka ke dni ocenění přístup.

- Úroveň 2 – vstupy zde představují jiné vstupy než kótované ceny vymezené úrovní 1, které jsou prodané aktivum či závazek přímo či nepřímo pozorovatelné.

- Úroveň 3 – vstupy vztahující se k danému aktivu či závazku, které nejsou přímo pozorovatelné.

Účetní závěrka je sestavena na základě předpokladu nepřetržitého trvání.

V dalším textu jsou uvedena základní účetní pravidla.

3.3 Účtování výnosů

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

Výnosové úroky

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

3.4 Cizí měny

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 Leasing

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

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

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

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

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

3.6 Daně

Splatná daň

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

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

3.7 Finanční nástroje

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

3.7.1 Finanční aktiva

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

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

Klasifikace finančních aktiv

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

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

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

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

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

- Společnost si může neodvolatelně zvolit, že bude vykazovat následné změny reálné hodnoty kapitálových nástrojů v ostatním úplném výsledku, jsou-li splněna určitá kritéria (viz bod (iii) níže) 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 prémií nebo diskontů) s výjimkou očekávaných úvěrových ztrát po očekávanou dobu trvání dluhového nástroje, nebo případně po kratší období, na jejich hrubou naběhlou hodnotu k okamžiku prvotního vykázání. V případě nakoupených nebo vzniklých úvěrově znehodnocených finančních aktiv se vypočte efektivní úroková míra upravená o úvěrové riziko diskontováním odhadovaných budoucích peněžních toků, včetně očekávaných úvěrových ztrát, na naběhlou hodnotu dluhového nástroje při prvotním vykázání.

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

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

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

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

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

Finanční aktiva jsou určena k obchodování, pokud:

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

Investice do kapitálových nástrojů oceněných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) jsou prvotně oceněny reálnou hodnotou navýšenou o transakční náklady. Následně jsou oceněny reálnou hodnotou, přičemž zisky a ztráty ze změn reálné hodnoty jsou 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 (iii) výše) se oceňují reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Konkrétně:

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

Kurzové zisky a ztráty

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

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

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

Znehodnocení finančních aktiv

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

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

V případě všech ostatních finančních nástrojů Společnost vykazuje očekávané finanční ztráty za dobu trvání, pokud došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika od prvotního vykázání. Pokud však k významnému zvýšení

úvěrového rizika od prvotního vykázání nedošlo, Společnost vyčíslí opravnou položku na ztrátu z tohoto finančního nástroje ve výši odpovídající 12měsíční očekávané úvěrové ztrátě.
Očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání představují očekávané úvěrové ztráty, jež vznikají v důsledku všech možných nedodržení závazků během očekávané doby trvání finančního nástroje. Oproti tomu 12 měsíční očekávané úvěrové ztráty představují část očekávaných úvěrových ztrát za dobu trvání, jež dle očekávání vzniknou v důsledku selhání finančního nástroje, které může nastat během 12 měsíců po datu účetní závěrky.

(i) Významné zvýšení úvěrového rizika

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

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

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

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

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

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

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

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

(ii) Definice selhání

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

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

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

(iii) Úvěrově znehodnocená finanční aktiva

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

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

(iv) Odpisová politika

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

(v) Stanovení a vykazování očekávaných úvěrových ztrát

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

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

Poněvadž v případě smlouvy o finanční záruce je Společnost povinna učinit platby pouze v případě selhání dlužníka v souladu s podmínkami daného nástroje, na nějž se vztahuje záruka, opravná položka na očekávané

ztráty představuje očekávané platby, které mají držitele odškodnit za úvěrové ztráty, jež mu vzniknou, po odečtení veškerých částek, které Společnost dle očekávání obdrží od držitele, dlužníka či jiné strany.

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

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

Odúčtování finančních aktiv

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

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

3.7.2 Finanční závazky

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

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

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

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

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

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

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

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

Zisky nebo ztráty u smluv o finančních zárukách vydaných 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 prémií nebo diskontů) po očekávanou 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 jejích 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.

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

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

Kurzové zisky a ztráty

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

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

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

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

3.8 Spřízněné strany

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

(I) ovládá nebo spoluovládá účetní jednotku;

(II) má na účetní jednotku významný vliv;

(III) je členem hlavního řídicího orgánu účetní jednotky nebo mateřské společnosti účetní jednotky.

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

(I) Subjekt a účetní jednotka jsou členy stejné skupiny (což znamená, že mateřská, dceřiná a sesterská společnost jsou vzájemně spřízněné).

(II) Jedna účetní jednotka je přidruženou společností nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženou společností či společným podnikem člena skupiny, jejímž je tato účetní jednotka členem).

(III) Obě účetní jednotky jsou společným podnikem stejné třetí strany.

(IV) Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí strany a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí strany.

(V) Účetní jednotka využívá plány definovaných požitků pro zaměstnance účetní jednotky nebo subjektu spřízněného s účetní jednotkou ve prospěch zaměstnanců po ukončení jejich pracovního poměru. Pokud tento plán využívá sama účetní jednotka, jsou zaměstnanci poskytující příspěvky také spřízněni s účetní jednotkou.

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

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

(VIII) Účetní jednotka nebo jakýkoliv člen skupiny, které je součástí, poskytuje služby klíčového člena vedení účetní jednotce nebo mateřské společnosti účetní jednotky.

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

Dlouhodobý majetek

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

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

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

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

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

3.9 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

3.10 Přehled o peněžních tocích

Pro sestavení přehledu o peněžních tocích se používá nepřímá metoda. Za peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty jsou považovány peníze v hotovosti, včetně cenin, peněžní prostředky na účtu, kromě depozit s

původní dobou splatnosti delší než tři měsíce, a krátkodobý likvidní majetek, který je snadno a pohotově směnitelný za předem známou částku peněžních prostředků. U tohoto majetku se nepředpokládají významné změny hodnoty v čase.

4 Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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

5 Doplňující údaje k výkazům

Výnosové úroky

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Hodnota k 31. 12. 2021	Hodnota k 31. 12. 2020
KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o.	0	482
REDSTONE FINANCE a.s.	60 235	19 959
REDSTONE POWER s.r.o.	0	194
REDSTONE NOVEMBER s.r.o.	0	9
REDSTONE DEVELOPMENT s.r.o.	0	13
REDSTONE FUTURE s.r.o.	0	2
Rezidence Chomoutov s.r.o.	0	260
Envelopa Office Center s.r.o.	0	1 742
CHATEAU ESCOT s.r.o.	0	68
Celkem	**60 235**	**22 729**

Nákladové úroky

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Hodnota k 31. 12. 2021	Hodnota k 31. 12. 2020
Dluhopisy	-50 996	-20 447
Celkem	**-50 996**	**-20 447**

Služby

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

Ostatní provozní náklady

(údaje v tis. Kč)

Titul	Hodnota k 31. 12. 2021	Hodnota k 31. 12. 2020
Opravná položka k zápůjčkám	-1 740	-1 841
Ostatní provozní náklady	-5	-115
Celkem	**-1 745**	**-1 956**

Ostatní finanční náklady

Ostatní finanční náklady tvoří náklady na distribuci emitovaných dluhopisů. Celková hodnota nákladů na distribuci dosáhla v roce 2021 hodnoty 4 958 tis. Kč. V roce 2020 činily celkové náklady na distribuci dluhopisů 1 203 tis. Kč.

Zápůjčky ve skupině

Dlouhodobé zápůjčky ve skupině k 31.12.2021

(údaje v tis. Kč)

Společnost ve skupině	Měna	Úroková sazba	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2021
REDSTONE FINANCE a.s.	CZK	6,2% p.a.	31.12.2025	1 180 559
Celkem				**1 180 559**

K 31.12.2021 byla hodnota opravné položky k existujícím zápůjčkám ve výši 3 581 tis. Kč. K 31.12.2020 byla opravná položka v hodnotě 1 841 tis. Kč.

Dlouhodobé zápůjčky ve skupině k 31.12.2020

Společnost ve skupině	Měna	Úroková sazba	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2020
REDSTONE FINANCE a.s.	CZK	6% p.a.	31.12.2025	816 199
Celkem				**816 199**

Krátkodobé zápůjčky ve skupině k 31.12.2021 a 31.12.2020

Krátkodobou část zápůjček ve skupině tvoří v obou letech nevyplacené úroky k zápůjčkám uvedeným v tabulkách výše.

Hotovost a peníze na bankovních účtech

(údaje v tis. Kč)

	Zůstatek k 31. 12. 2021	Zůstatek k 31. 12. 2020
Pokladní hotovost, ceniny a peníze na cestě	5	14
Účty v bankách	1 014	6 211
Celkem	**1 019**	**6 225**

Vlastní kapitál

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

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

Dluhopisy

Dluhopisy	Naběhlá hodnota k 31.12.2021	Nominální hodnota k 31.12.2021
Emise 1 & 2	27 635	28 250
Emise 3	78 379	79 050
Emise 4	137 887	138 600
Emise 5	37 603	38 700
Emise 6	43 161	43 600
Emise 7	27 097	27 600
Emise 11	33 882	34 500
Emise 12	29 776	30 700
Emise 13	117 492	120 000
Emise 14	101 394	104 800
Emise 15	74 393	75 000
Emise 16	66 900	68 500

Dluhopisy	Naběhlá hodnota k 31.12.2021	Nominální hodnota k 31.12.2021
Emise 17	38 329	39 700
Emise 18	410 061	410 000
Nesplacené úroky	15 681	15 681
Celkem	**1 239 670**	**1 254 681**
Krátkodobá část	227 961	229 281
Dlouhodobá část	1 011 709	1 025 400
Celkem	**1 239 670**	**1 254 681**

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. V průběhu roku 2021 nedošlo ke zpětnému odkupu dluhopisů. Výše nesplacených dluhopisů k 31.12.2021 z 1. a 2. emise je 28 250 tis. CZK,k 31. 12. 2020 byla v částce 28 250 tis. CZK. Efektivní úroková míra k 31.12.2021 pro nesplacenou část dluhopisů 1. emise činí 5,76 % a 2. emise 5,77 % 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.

Emise 4

Dne 16.8.2019 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 200 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 138 600 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 2 181 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 5,41 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu čtyř let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 4,9 % p.a.

Emise 5

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

Emise 6

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

Emise 7

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

Emise 8

Dne 19.11.2020 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 200 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 200 000 tis. CZK. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž byly úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 5,7 % p.a. Společnost se v prosinci 2021 rozhodla odkoupit zpět plnou výši prodaných dluhopisů v hodnotě 200 000 tis. CZK před dobou splatnosti.

Emise 9

Dne 4.12.2020 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 75 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 75 000 tis. CZK. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu jednoho roku, přičemž byly úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 2,7 % p.a. V prosince 2021 byly tyto dluhopisy splaceny z důvodu dosažení doby splatnosti.

Emise 10

Dne 4.12.2020 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 300 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 210 000 tis. CZK. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž byly úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 5,4 % p.a. Společnost se v prosinci 2021 rozhodla odkoupit zpět plnou výši prodaných dluhopisů v hodnotě 210 000 tis. CZK před dobou splatnosti.

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.

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.

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 15

Dne 12.11.2021 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 678 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 3,45 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu jednoho roku, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 2,7 % 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.

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.

Tato emise je k 31.12.2021 stále aktivní, konec úpisu byl stanoven na 28.1.2022.

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.

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

Celková naběhlá hodnota dluhopisů k 31.12.2021 vykázaná v krátkodobých závazcích činí 227 961 tis. Kč., v dlouhodobých 1 011 709 tis. Kč. K 31.12.2020 byla naběhlá hodnota dluhopisů v krátkodobých závazcích 84 390 tis. Kč., v dlouhodobých celkem 758 794 tis. Kč.

V krátkodobé části dluhopisů jsou také naběhlé nevyplacené úroky z dluhopisů v hodnotě 15 681 tis. Kč.

Reálná hodnota dluhopisů k 31.12.2021 na základě provedeného výpočtu s použitím budoucích peněžních toků a přirážky za úvěrové riziko činí 1 202 512 tis. Kč k 31.12.2021 a 849 286 tis. Kč k 31.12.2020.

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

K 31.12.2021 neměla Společnost jiné finanční nástroje, u nichž by reálná hodnota neodpovídala jejich hodnotě účetní.

6 Rizika spojená s účetní závěrkou

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

Úvěrové riziko

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

Následující tabulka zobrazuje zbývající dobu splatnosti finančních aktiv Společnosti.

Stav k 31.12.2021

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Zápůjčky ve skupině	60 235	1 180 559	0	**1 240 794**
Hotovost a peníze na bankovních účtech	1 019	0	0	**1 019**
Pohledávky z obchodních vztahů ve skupině	57	0	0	**57**
Celkem	**61 311**	**1 180 559**	**0**	**1 241 870**

Stav k 31.12.2020

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Zápůjčky ve skupině	19 959	816 199	0	**836 158**
Hotovost a peníze na bankovních účtech	6 225	0	0	**6 225**
Ostatní aktiva	0	0	0	**0**
Celkem	**26 184**	**816 199**	**0**	**842 383**

Vedení Společnosti nevidí významné riziko spojené s výše uvedenými finančními aktivy. Žádné z finančních aktiv není k 31.12.2021 či 31.12.2020 po splatnosti.

Riziko likvidity

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

Následující tabulka zobrazuje zbývající dobu splatnosti finančních pasiv Společnosti.

Stav k 31.12.2021

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Dluhopisy	227 961	1 011 709	0	**1 239 670**
Celkem	**227 961**	**1 011 709**	**0**	**1 239 670**

Stav k 31.12.2020

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Dluhopisy	84 390	758 794	0	**843 184**
Celkem	**84 390**	**758 794**	**0**	**843 184**

Hodnota úroků spojených s finančními pasivy uvedenými výše k 31.12.2021, které společnost očekává, že zaplatí po dobu trvání těchto pasiv od rozvahového dne je v případě dluhopisů 222 284 tis. Kč, za předpokladu, že pasiva nebudou předčasně splacena.

Měnové riziko

Společnost realizuje veškeré své transakce v českých korunách a není tedy vystavena měnovému riziku.

V minulém ani současném období Společnost nevykazovala žádná aktiva ani pasiva v cizích měnách.

Úrokové riziko

Poskytnuté půjčky a prodané dluhopisy společnosti jsou úročeny fixní úrokovou sazbou. Společnost tedy není úrokovému riziku přímo vystavena.

7 Události po skončení účetního období

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

Po rozvahovém dni 31.12.2021 emitovala Společnost na základě Dluhopisového programu III. dne 18.02.2021 nové dluhopisy o celkovém objemu 7 mil. EUR.

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné další významné následné události.

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 27. dubna 2022.

6. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními ovládanými stejnou ovládající osobou za rok 2021

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

ZA ROK 2021

Společnosti REDSTONE INVEST a.s.

IČO: 066 71 691

Představenstvo společnosti **REDSTONE INVEST a.s.** se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, zapsané v obchodním rejstříku, u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10998 („**Společnost**“) vypracovalo následující zprávu o vztazích podle ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obch. společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) (dále jen „**Zpráva o vztazích**“) pro účetní období končící 31.12.2021 („**Rozhodné období**“).

1. Struktura vztahů

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

Ovládající osobou společnosti **REDSTONE INVEST a.s.** je jeden akcionář:

Společnost REDSTONE REAL ESTATE, a.s. se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10698. Podíl 100 %.

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

A. Richard Morávek, dat. nar. 26. března 1970, bytem tř. Svobody 956/31, 779 Olomouc, s vlastnickým podílem 60%
B. PERRARUS PLUS a.s., tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, s vlastnickým podílem 40%

Osobami ovládanými stejnými ovládajícími osobami - **REDSTONE REAL ESTATE, a.s.** (A+B) se pro účely **Zprávy o vztazích** rozumí:

- **REDSTONE REAL ESTATE, a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 041 37 582
- **REDSTONE FINANCE a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 088 26 323
- **RSRE INVEST a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 063 34 989
- **NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 089 99 911

- **REDSTONE MANAGEMENT s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 056 29 357
- **REDSTONE HOUSE s.r.o.,** se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 074 36 394
- **Envelopa Office Center s.r.o.,** se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 020 70 332
- **REDSTONE NOVEMBER s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 062 98 397
- **Rezidence Chomoutov s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 062 98 389
- **REDSTONE POWER s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 074 36 271
- **KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 075 13 810
- **CHATEAU ESCOT s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 068 20 964
- **REDSTONE VISION s.r.o.,** se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 078 87 841
- **REDSTONE CENTER s.r.o,** se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 078 88 201
- **YCF Czech, s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 056 28 199
- **SALER a.s. „v likvidaci"**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 260 31 281
- **CENTRUM BUS Pardubice s.r.o. „v likvidaci",** se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 046 163 75
- **REDSTONE FUTURE s.r.o.,** se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 078 87 582
- **Galerie Pernerka s.r.o.,** se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 074 36 611
- **Rezidence Kašparova s.r.o.,** se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 058 66 049
- **East Park Olomouc a.s.,** se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 278 29 995
- **Řeporyje Nature s.r.o.,** se sídlem Marty Krásové 923/9, Čakovice, PSČ 196 00 Praha 9, IČO: 119 77 159
- **SOCIETE DU CHATEAU D´ESCOT,** se sídlem Chateau d´Escot 33340 Lespare-Médoc, 383 569 365 R.C.S. Bordeaux

Osobami ovládanými akcionářem **REDSTONE REAL ESTATE, a.s.** Richardem Morávkem (A) se pro účely **Zprávy o vztazích** rozumí:

- **PERRARUS HOLDING a.s**., se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 090 61 142
- **PERRARUS PLUS a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 090 46 356

- **Šantovka Holding a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 080 10 820
- **Galerie Šantovka a.s.,** se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 077 07 657
- **GŠ Property Management s.r.o.,** se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 066 09 988
- **Office Park Šantovka s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 247 51 961
- **Šantovka Tower, a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 291 31 812
- **TRŽNICE HOPA, spol.** s r.o., se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 279 40 713
- **MANTHELLAN a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 282 05 618
- **SMC Man a.s.,** se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 087 42 511
- **SMC Development a.s. v likvidaci**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 279 56 768
- **RedFleck s.r.o.,** se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 017 96 119
- **Obchodní centrum Olomouc, a.s.,** se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 255 26 758
- **Gastroland restaurants s.r.o.,** se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 285 85 836
- **LOBSTER CATERING s.r.o.,** se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 099 63 090
- **ZENMEX Olomouc s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 285 81 997
- **Nadace rodiny Morávkových,** se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 086 93 218 (člen statutárního orgánu)
- **LANDIFER a.s.,** se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 281 91 510 (člen dozorčí rady)
- **Divadlo na Šantovce o.p.s.,** se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 017 66 627 (zakladatel)
- **Malleen App s.r.o.,** se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 109 51 792 (podílník Šantovka Holding a.s.)
- **Asociace nákupních center ČR z.s.**, se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, Nové město, 110 00 Praha 1, IČO: 096 07 439 (člen statutárního orgánu)

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

2. Úloha Společnosti v rámci Skupiny

Společnost byla založena za účelem vydávání dluhopisů k získání finančních prostředků, které jsou následně ve formě úvěrů a zápůjček poskytovány dceřiným společnostem ze **Skupiny REDSTONE** na financování realizace konkrétních 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

Během rozhodného období učinila Společnost na popud ovládající osoby nebo jí ovládaných osob právní úkony a ostatní opatření, která se týkala majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu Společnosti, tedy ve výši přesahující 131 tis. Kč, zjištěné podle poslední účetní uzávěrky sestavené k 31. prosinci 2021. Jednalo se především o obchodní transakce mezi propojenými osobami. Podle druhu transakce se jedná o následující propojené osoby:

- poskytnutí půjčky společnosti Redstone Finance a.s.,
- úrokové výnosy plynoucí z této půjčky.

Tyto transakce s propojenými osobami se uskutečnily na základě uzavřených smluv uvedených v bodě 5.

5. Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny

Smluvní partneři		Druh smlouvy	Uzavřeno	Platnost
MORÁVEK RICHARD	REDSTONE FINANCE a.s.	Smlouva o zápůjčce	24.01.2020	01.02.2025
MORÁVEK RICHARD	OBCHODNÍ CENTRUM OLOMOUC a.s.	Smlouva o zápůjčce	28.02.2015	31.12.2025
MORÁVEK RICHARD	OBCHODNÍ CENTRUM OLOMOUC a.s.	Smlouva o zápůjčce	25.07.2018	31.12.2025
MORÁVEK RICHARD	LANDIFER a.s.	Smlouva o zápůjčce	02.01.2016	31.12.2016
MORÁVEK RICHARD	LANDIFER a.s.	Smlouva o zápůjčce	30.04.2015	31.03.2022
MORÁVEK RICHARD	GASTROLAND RESTAURANTS sro.	Smlouva o zápůjčce	08.06.2012	31.12.2025
MORÁVEK RICHARD	ZENMEX Olomouc s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	20.07.2010	31.12.2022
MORÁVEK RICHARD	REDFLECK s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	03.12.2013	31.12.2025
MORÁVEK RICHARD	PERRARUS HOLDING a.s.	Smlouva o zápůjčce	17.04.2020	31.12.2025
ŠANTOVKA HOLDING a.s.	OFFICE PARK ŠANTOVKA s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	31.12.2018	30.06.2025
ŠANTOVKA HOLDING a.s.	ŠANTOVKA TOWER a.s.	Smlouva o zápůjčce	01.01.2019	Doba neurčitá
ŠANTOVKA HOLDING a.s.	ŠANTOVKA TOWER a.s.	Smlouva o zápůjčce	31.12.2018	30.06.2025
ŠANTOVKA HOLDING a.s.	ŠANTOVKA TOWER a.s.	Smlouva o zápůjčce	13.01.2017	31.12.2021
ŠANTOVKA HOLDING a.s.	MALEEN APP s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	24.06.2021	31.12.2025
ŠANTOVKA HOLDING a.s.	TRŽNICE HOPA, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	18.12.2015	31.12.2021
ŠANTOVKA HOLDING a.s.	OBCHODNÍ CENTRUM OLOMOUC a.s.	Smlouva o zápůjčce	27.12.2021	31.12.2026
ŠANTOVKA HOLDING a.s.	GASTROLAND RESTAURANTS sro.	Smlouva o zápůjčce	25.02.2021	31.12.2028
PERRARUS HOLDING a.s.	MORÁVEK RICHARD	Smlouva o zápůjčce	03.08.2020	02.08.2025
PERRARUS HOLDING a.s.	MORÁVEK RICHARD	Smlouva o zápůjčce	24.08.2020	02.08.2025
PERRARUS HOLDING a.s.	MORÁVEK RICHARD	Smlouva o zápůjčce	19.11.2020	18.11.2025
PERRARUS HOLDING a.s.	MORÁVEK RICHARD	Smlouva o zápůjčce	11.12.2020	10.12.2025
PERRARUS HOLDING a.s.	MORÁVEK RICHARD	Smlouva o zápůjčce	25.02.2021	10.12.2025
PERRARUS HOLDING a.s.	OBCHODNÍ CENTRUM OLOMOUC a.s.	Smlouva o zápůjčce	29.03.2021	29.03.2026
PERRARUS HOLDING a.s.	PERRARUS PLUS a.s.	Smlouva o zápůjčce	04.08.2021	04.08.2026
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	REDSTONE FINANCE a.s.	Smlouva o zápůjčce	08.06.2020	31.12.2025
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	SALER a.s. "v likvidaci"	Smlouva o zápůjčce	01.07.2021	31.12.2023
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	CHATEAU ESCOT sro.	Smlouva o zápůjčce	25.02.2020	31.12.2025
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	REDSTONE VISION sro.	Smlouva o zápůjčce	13.07.2019	31.12.2024
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	RSRE INVEST a.s.	Smlouva o zápůjčce	24.11.2020	31.12.2025
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	REDSTONE FINANCE a.s.	Smlouva o zápůjčce	13.04.2021	31.12.2024
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	REDSTONE VISION sro.	Smlouva o zápůjčce	13.07.2019	31.12.2024
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	CHATEAU ESCOT sro.	Smlouva o zápůjčce	21.12.2020	31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	ENVELOPA OBCHODNÍ CENTRUM sro.	Smlouva o zápůjčce	26.02.2020	31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	KRÁLOVSKÁ LOUKA BOUZOV sro.	Smlouva o zápůjčce	26.02.2020	31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE MANAGEMENT sro.	Smlouva o zápůjčce	27.02.2020	31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE POWER sro.	Smlouva o zápůjčce	22.06.2020	31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE HOUSE sro.	Smlouva o zápůjčce	22.06.2020	31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE NOVEMBER sro.	Smlouva o zápůjčce	25.02.2020	31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	CHATEAU ESCOT sro.	Smlouva o zápůjčce	25.02.2020	31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE FUTURE sro.	Smlouva o zápůjčce	25.02.2020	31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	YCF CZECH sro.	Smlouva o zápůjčce	25.02.2020	31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	GALERIE PERNERKA sro.	Smlouva o zápůjčce	27.02.2020	31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE VISION sro.	Smlouva o zápůjčce	30.07.2020	31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE CENTER sro.	Smlouva o zápůjčce	30.07.2020	31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s.	Smlouva o zápůjčce	21.12.2020	31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	EAST PARK OLOMOUC a.s.	Smlouva o zápůjčce	07.08.2020	31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	REZIDENCE KAŠPAROVA sro.	Smlouva o zápůjčce	16.04.2021	16.04.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	ŘEPORYJE NATURE s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	08.11.2021	31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	ŘEPORYJE NATURE s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	28.12.2021	31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	CH. ESCOT FRANCIE (2 810 422 EUR)	Smlouva o zápůjčce	26.07.2019	31.12.2024
REDSTONE FINANCE a.s.	CH. ESCOT FRANCIE (300 000 EUR)	Smlouva o zápůjčce	07.11.2019	31.12.2024
REDSTONE FINANCE a.s.	CH. ESCOT FRANCIE (869 432 EUR)	Smlouva o zápůjčce	19.11.2019	31.12.2024
REDSTONE FINANCE a.s.	CH. ESCOT FRANCIE (100 000 EUR)	Smlouva o zápůjčce	23.03.2021	31.12.2024
REDSTONE FINANCE a.s.	CH. ESCOT FRANCIE (140 000 EUR)	Smlouva o zápůjčce	16.09.2020	31.12.2024
REDSTONE FINANCE a.s.	CH. ESCOT FRANCIE (120 000 EUR)	Smlouva o zápůjčce	13.10.2020	31.12.2024
REDSTONE FINANCE a.s.	CH. ESCOT FRANCIE (120 000 EUR)	Smlouva o zápůjčce	22.12.2020	31.12.2024
REDSTONE FINANCE a.s.	CH. ESCOT FRANCIE (100 000 EUR)	Smlouva o zápůjčce	28.01.2021	31.12.2024
REDSTONE FINANCE a.s.	CH. ESCOT FRANCIE (150 000 EUR)	Smlouva o zápůjčce	13.04.2021	31.12.2024
REDSTONE FINANCE a.s.	CH. ESCOT FRANCIE (80 000 EUR)	Smlouva o zápůjčce	19.05.2021	31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	CH. ESCOT FRANCIE (100 000 EUR)	Smlouva o zápůjčce	09.06.2021	31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	CH. ESCOT FRANCIE (50 000 EUR)	Smlouva o zápůjčce	12.07.2021	31.12.2025

Smluvní partneři		Druh smlouvy	Uzavřeno	Platnost
REDSTONE FINANCE a.s.	CH. ESCOT FRANCIE (100 000 EUR)	Smlouva o zápůjčce	22.09.2021	31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	CH. ESCOT FRANCIE (100 000 EUR)	Smlouva o zápůjčce	13.10.2021	31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	CH. ESCOT FRANCIE (100 000 EUR)	Smlouva o zápůjčce	02.11.2021	01.01.2026
REDSTONE FINANCE a.s.	CH. ESCOT FRANCIE (100 000 EUR)	Smlouva o zápůjčce	05.11.2021	31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	PERRARUS PLUS a.s.	Smlouva o zápůjčce	09.04.2020	31.12.2020
RSRE INVEST a.s.	REDSTONE FINANCE a.s.	Smlouva o zápůjčce	26.02.2020	31.12.2025
REDSTONE INVEST a.s.	REDSTONE FINANCE a.s.	Smlouva o zápůjčce	23.01.2020	31.12.2025
REDSTONE HOUSE sro.	SALER a.s. "v likvidaci"	Smlouva o zápůjčce	18.01.2019	31.12.2024
REZIDENCE CHOMOUTOV s.r.o.	REDSTONE FINANCE a.s.	Smlouva o zápůjčce	27.12.2021	31.01.2022
KRÁLOVSKÁ LOUKA BOUZOV sro.	OBCHODNÍ CENTRUM OLOMOUC a.s.	Smlouva o zápůjčce	26.01.2019	31.12.2023
CHATEAU ESCOT sro.	CHATEAU ESCOT FRANCIE	Smlouva o zápůjčce	05.03.2021	31.12.2025
OBCHODNÍ CENTRUM OLOMOUC a.s.	GASTROLAND RESTAURANTS sro.	Smlouva o zápůjčce	12.03.2020	31.12.2025
OBCHODNÍ CENTRUM OLOMOUC a.s.	GASTROLAND RESTAURANTS sro.	Smlouva o zápůjčce	22.07.2019	31.12.2025
OBCHODNÍ CENTRUM OLOMOUC a.s.	LOBSTER CATERING sro.	Smlouva o zápůjčce	08.04.2021	31.12.2026
ZENMEX OLOMOUC sro.	RICHARD MORÁVEK	Smlouva o zápůjčce	20.05.2014	31.12.2025
ZENMEX OLOMOUC sro.	REDFLECK s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	02.09.2013	31.12.2022
ZENMEX OLOMOUC s.r.o.	REDSTONE REAL ESTATE a.s.	Smlouva o vedení účetnictví	26.11.2015	Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC s.r.o.	REDSTONE MANAGEMENT sro.	Smlouva o vedení účetnictví	28.03.2017	Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC s.r.o.	REDSTONE FINANCE a.s.	Smlouva o vedení účetnictví	01.02.2020	Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC s.r.o.	REDSTONE INVEST a.s.	Smlouva o vedení účetnictví	11.12.2017	Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC s.r.o.	RSRE INVEST a.s.	Smlouva o vedení účetnictví	09.08.2017	Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC s.r.o.	ENVELOPA OFFICE CENTER s.r.o.	Smlouva o vedení účetnictví	01.01.2019	Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC s.r.o.	REDSTONE HOUSE s.r.o.	Smlouva o vedení účetnictví	31.03.2019	Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC s.r.o.	REZIDENCE CHOMOUTOV s.r.o.	Smlouva o vedení účetnictví	12.10.2018	Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC s.r.o.	KRÁLOVSKÁ LOUKA BOUZOV s.r.o.	Smlouva o vedení účetnictví	30.11.2018	Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC s.r.o.	REDSTONE NOVEMBER s.r.o.	Smlouva o vedení účetnictví	01.10.2018	Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC s.r.o.	TRŽNICE HOPA s.r.o.	Smlouva o vedení účetnictví	10.12.2007	Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC s.r.o.	OBCHODNÍ CENTRUM OLOMOUC a.s.	Smlouva o vedení účetnictví	10.12.2007	Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC s.r.o.	GASTROLAND RESTAURANTS s.r.o.	Smlouva o vedení účetnictví	15.09.2010	Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC s.r.o.	REDFLECK s.r.o.	Smlouva o vedení účetnictví	08.07.2013	Doba neurčitá
ENVELOPA OFFICE CENTER s.r.o.	REDSTONE MANAGEMENT s.r.o.	Nájemní smlouva	25.05.2021	25.05.1931
REDSTONE MANAGEMENT sro.	GŠ Property Management s.r.o.	Podnájemní smlouva	17.10.2021	17.10.2031
REDSTONE MANAGEMENT sro.	ZENMEX OLOMOUC s.r.o.	Podnájemní smlouva	18.10.2021	17.10.2031

6. Vyhodnocení újmy a jejího vyrovnání

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

7. Vyhodnocení výhod a nevýhod vztahů v rámci Skupiny

Účast ve skupině je pro **Společnost** především výhodou, neboť:

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

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

V Olomouci dne 31.3.2022

.....

Richard Morávek – předseda představenstva

Ing. Pavel Nádvorník – člen představenstva