

RED THIRTEEN s.r.o.

Výroční zpráva 2018

Tato výroční zpráva společnosti RED Thirteen s.r.o. za období od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dále jen rok 2018)

je zpracována v souladu s úst. § 21 zákona číslo 563/1991 Sb., o účetnictví a obsahuje tak ucelené, vyvážené a komplexní informace, stejně jako přehled o veškeré činnosti a její zhodnocení.

Společnost vykazuje výsledky hospodaření a vede účetnictví dle Českých účetní standardů, jelikož je emitentem veřejně obchodovatelných dluhopisů a podléhá doзору ze strany ČNB.

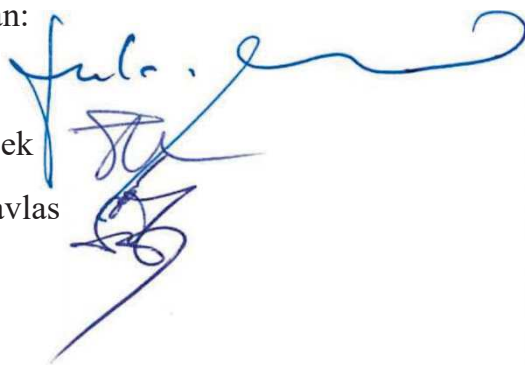
V Praze dne 27. března 2019

Statutární orgán:

Lukáš Musil

Jakub Mikulášek

Ing. Štěpán Havlas



O b s a h:

I. Informační část

1. Informace o vývoji výkonnosti (§ 21, odst. 1 ZÚ)
2. Informace o vývoji činnosti (§ 21, odst. 1 ZÚ)
3. Informace o stávajícím hospodářském postavení (§ 21, odst. 1 ZÚ)
4. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21, odst. 2, písm. c) ZÚ)
5. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů (§ 21, odst. 2, písm. d) ZÚ)
6. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí (§ 21, odst. 2, písm. e) ZÚ)
7. Informace o aktivitách v oblasti pracovně - právních vztahů (§ 21, odst. 2, písm. e) ZÚ)
8. Informace o existenci organizační složky v zahraničí (§ 21, odst. 2, písm. f) ZÚ)
9. Ostatní informace (§ 21, odst. 2, písm. g) ZÚ)
10. Ostatní informace (§ 21, odst. 4 ZÚ)

II. Finanční část

1. Účetní závěrka (§ 21, odst. 5 ZÚ)
2. Zpráva nezávislého auditora (§ 21, odst. 5 ZÚ)

III. Doplnující část

1. Informace o významných skutečnostech po dni účetní závěrky (§ 21, odst. 2, písm. a) ZÚ)
2. Informace o předpokládaném vývoji (§ 21, odst. 2, písm. b) ZÚ)
3. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou za rok 2017 (§ 82, zákona o obchodních korporacích)

I. Informační část

1. Informace o vývoji výkonnosti (§ 21, odst. 1 ZÚ)

Společnost vytvořila za rok 2018 ztrátu ve výši 438 836,96 Kč, za rok 2017 byl vytvořený zisk ve výši 31 782 889,53 Kč.

2. Informace o vývoji činnosti (§ 21, odst. 1 ZÚ)

Společnost v roce 2018 nakupovala pozemky na základě uzavřených smluv o smlouvách budoucích. Tyto pozemky jsou určeny k realizaci další výstavby bytových domů v následujících letech. Společnost RED Thirteen s.r.o. vydala první emisí zaknihovaných dluhopisů v celkovém počtu 70ks přijatých k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů v Praze dne 1.3.2018 ve výši 210 milionů Kč. Celá emise dluhopisů byla obratem úspěšně prodána. Druhou emisí zaknihovaných dluhopisů v celkovém počtu 28 ks společnost emitovala 25.06.2018 ve výši 84 milionů Kč.

3. Informace o stávajícím hospodářském postavení (§ 21, odst. 1 ZÚ)

Hospodářské postavení Společnosti odpovídá fázi projektu, kdy se Společnost soustředí na vyřízení veškerých potřebných činností a povolení pro zahájení budoucí výstavby.

4. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21, odst.2, písm. c) ZÚ)

Společnost nevyvíjela v průběhu roku 2018 v oblasti výzkumu a vývoje žádné aktivity.

5. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů (§ 21, odst. 2 písm. d), ZÚ)

Společnost v průběhu roku 2018 nenabyla žádné vlastní akcie ani podíly.

6. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí (§ 21, odst. 2, písm. e), ZÚ)

Společnost nevyvíjela v průběhu roku 2018 v oblasti ochrany životního prostředí žádné zvláštní aktivity.

7. Informace o aktivitách v oblasti pracovně-právních vztahů (§ 21, odst 32, písm. e) ZÚ)

Společnost nemá zaměstnance a ani nevyplácí odměny členům statutárních orgánů.

8. Informace o existence organizační složky v zahraničí (§ 21, odst. 2, písm. f) ZÚ)

Společnost neměla v průběhu roku 2018 v zahraničí žádnou organizační složku.

9. Ostatní informace (§ 21, odst. 2, písm. g) ZÚ)

Společnost nezveřejňuje informace podle § 118 zákona o podnikání na kapitálovém trhu 256/2004 Sb., jelikož splňuje výjimku dle § 119c, odst. (1), písm. b) tohoto zákona.

10. Ostatní informace (§ 21, odst. 4 ZÚ)

Rizika společnosti jsou řízená v rámci řízení rizik skupiny FINEP Holding SE, čímž dochází k minimalizaci nebo eliminaci úvěrových, likviditních a tržních rizik.

II. Finanční část

1. Účetní závěrka (§ 21, odst. 5 ZÚ)

2. Zpráva nezávislého auditora (§ 21, odst. 5 ZÚ)

III. Doplnující část

1. Informace o významných skutečnostech po dni účetní závěrky (§ 21, odst. 2., písm. a) ZÚ)

Společnost nezaznamenala v období ode dne účetní závěrky k dnešnímu dni žádné významné skutečnosti.

2. Informace o předpokládaném vývoji (§ 21, odst. 2, písm. b) ZÚ)

V roce 2019 a následujících se Společnost bude nadále soustředit na akviziční činnost v oblasti nákupu pozemků v zájmovém území. Realizace dalších etap projektů bude svěřena společnosti Finep. Významnou činností bude také správa vydaných dluhopisů.

3. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou za rok 2018

(§ 82, zákona o obchodních korporacích)

Účetní jednotka nemá povinnost zprávu o vztazích vytvořit, protože společnosti nejednají ve shodě.

Ú Č E T N Í Z Á V Ě R K A

za období od 1.1.2018 do 31.12.2018

RED Thirteen s.r.o.

Datum sestavení: 22.3.2019

Statutární orgán:

Lukáš Musil

Jakub Mikulášek

Ing. Štěpán Havlas

Řádek	Běžné období			Minulé období
	Brutto	Korekce	Netto	Netto
AKTIVA CELKEM	343 594	-39	343 555	299 622
B. Stálá aktiva	324 709	-39	324 670	296 503
II. Dlouhodobý hmotný majetek	324 709	-39	324 670	296 503
2 Hmotné movité věci a jejich soubory	46	-39	7	22
5 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	324 663	0	324 663	296 481
2 Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	324 663		324 663	296 481
C. Oběžná aktiva	18 885	0	18 885	3 119
II. Pohledávky	824	0	824	53
2 Krátkodobé pohledávky	824	0	824	53
4 Pohledávky - ostatní	824	0	824	53
3 Stát - daňové pohledávky	824		824	53
IV. Peněžní prostředky	18 061	0	18 061	3 066
2 Peněžní prostředky na účtech	18 061		18 061	3 066

Řádek	Běžné období	Minulé období
PASIVA CELKEM	343 555	299 622
A. Vlastní kapitál	31 816	32 255
I. Základní kapitál	200	200
1 Základní kapitál	200	200
II. Ážio a kapitálové fondy	272	272
2 Kapitálové fondy	272	272
1 Ostatní kapitálové fondy	272	272
IV. Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	31 783	0
1 Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	31 783	0
V. Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-439	31 783
B. + C. Cizí zdroje	311 730	267 367
C. Závazky	311 730	267 367
I. Dlouhodobé závazky	299 000	267 222
1 Vydané dluhopisy	294 000	0
2 Ostatní dluhopisy	294 000	0
6 Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	5 000	262 022
9 Závazky - ostatní	0	5 200
2 Dohadné účty pasivní	0	5 200
II. Krátkodobé závazky	12 730	145
4 Závazky z obchodních vztahů	3 471	145
6 Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	649	0
8 Závazky - ostatní	8 610	0
6 Dohadné účty pasivní	5 200	0
7 Jiné závazky	3 410	0
D. Časové rozlišení pasiv	9	0
1 Výdaje příštích období	9	0

IČ: 27605931

110 00 Praha 1 - Nové Město , Na Florenci 2116/15

za období od 1.1.2018 do 31.12.2018

v celých tisících CZK

Řádek	Běžné období	Minulé období
A. Výkonová spotřeba	312	343
3 Služby	312	343
E. Úpravy hodnot v provozní oblasti	15	-32 236
1 Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	-32 236
1 Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	15	15
2 Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	0	-32 251
III. Ostatní provozní výnosy	0	12
3 Jiné provozní výnosy	0	12
F. Ostatní provozní náklady	100	114
3 Daně a poplatky z provozní činnosti	10	19
5 Jiné provozní náklady	90	95
* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-427	31 791
K. Ostatní finanční náklady	12	8
* Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-12	-8
** Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-439	31 783
** Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-439	31 783
* Čistý obrat za účetní období = I.+ II.+ III.+ IV.+ V.+ VI.+ VII.	0	12

Řádek	Běžné období	Minulé období
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	3 066	1 912
Z. Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	-439	31 783
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	15	-32 236
A.1.1. Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu (+)	15	15
A.1.2. Změna stavu opravných položek a rezerv	0	-32 251
A.1.2.1. <i>Změna stavu opravných položek</i>	0	-32 251
A.* Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	-424	-453
A.2. Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	7 956	184
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-771	384
A.2.2. Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	8 727	-200
A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	7 532	-269
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	7 532	-269
B.1. Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-24 315	-36 070
B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-24 315	-36 070
C.1. Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků	31 778	218 623
C.2. Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	0	-181 130
C.2.5. <i>Přímé platby na vrub fondů (-)</i>	0	-181 130
C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	31 778	37 493
F. Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	14 995	1 154
D. Rozdíl D=P+F-R	0	0
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	18 061	3 066

RED Thirteen s.r.o.

IČ: 27605931

110 00 Praha 1 - Nové Město , Na Florenci 2116/15

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH
VLASTNÍHO KAPITÁLU**

za období od 1.1.2018 do 31.12.2018

v celých tisících CZK

	Základní kapitál a vlastní akcie	Ážio	Fondy z přeměn, přecenění a přepočtů	Ostatní kapitálové fondy	Rezervní fond	Ostatní fondy ze zisku	Nerozdělené výsledky hospodaření	Celkem
Stav k 31.12.2016	200	0	0	256 942	0	0	-75 540	181 602
Transakce s vlastníky celkem	0	0	0	-256 670	0	0	107 323	-149 347
Ostatní				-181 130				-181 130
Překlasifikace a přesuny				-75 540			75 540	0
Výsledek hospodaření za běžné období							31 783	31 783
Čisté nerealizované zisky (ztráty) celkem	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2017	200	0	0	272	0	0	31 783	32 255
Transakce s vlastníky celkem	0	0	0	0	0	0	-439	-439
Výsledek hospodaření za běžné období							-439	-439
Čisté nerealizované zisky (ztráty) celkem	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2018	200	0	0	272	0	0	31 344	31 816

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

za období od 1.1.2018 do 31.12.2018

RED Thirteen s.r.o.

1 Popis účetní jednotky

Firma:	RED Thirteen s.r.o.
IČ:	27605931
Založení / Vznik:	Zakladatelská listina byla podepsána dne 29.3.2006, zápis do obchodního rejstříku proběhl dne 9.10.2006
Sídlo:	110 00 Praha 1 - Nové Město , Na Florenci 2116/15
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Spisová značka:	Oddíl C, vložka 118409 obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze
Účetní období:	1. leden až 31. prosinec 2018
Předmět podnikání:	realitní činnost, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

1.1 Osoby podílející se více jak 20% na základním kapitálu účetní jednotky

Jméno / Firma	Podíl v %	
	Běžné období	Minulé období
RSJ Investments SICAV a.s.	50,0	50,0
FINEP HOLDING, SE	50,0	50,0

1.2 Změny a dodatky provedené v uplynulém účetním období v obchodním rejstříku

Nedošlo ke změnám v obchodním rejstříku.

1.3 Statutární orgány v průběhu účetního období

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Lukáš Musil	jednatel	01.01.2018	31.12.2018
Jakub Mikulášek	jednatel	01.01.2018	31.12.2018
Michal Kocián	jednatel	01.01.2018	31.12.2018
Štěpán Havlas	jednatel	01.01.2018	31.12.2018

Společnost zastupují vždy tři (3) jednatelé společně

2 Účetní metody a obecné účetní zásady

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu s platnými českými účetními předpisy, tedy se zákonem o účetnictví (563/1991 Sb.), vyhláškou provádějící tento zákon (500/2002 Sb.) a Českými účetními standardy pro podnikatele (sada 001 – 023).

Společnost ve svém výkazu zisku a ztráty zobrazuje výnosy a náklady jako kladné hodnoty.

Pokud není uvedeno jinak, jsou údaje v této účetní závěrce vyjádřeny v tisících korunách českých (Kč).

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky.

2.1 Přehled významných účetních pravidel a postupů

2.1.1 Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Dlouhodobým nehmotným či hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění v jednotlivém případě je vyšší než je uvedeno v následující tabulce:

	Vykázán v rozvaze	Vykázán v nákladech běžného období*)	Technické zhodnocení
Dlouhodobý nehmotný majetek	> 60 tis. Kč	> 1 tis. Kč	> 60 tis. Kč
Dlouhodobý hmotný majetek	> 40 tis. Kč	> 1 tis. Kč	> 40 tis. Kč

*) tento majetek společnost vykazala v nákladech běžného období a dále jej sleduje ve své operativní evidenci.

Dlouhodobý nehmotný či hmotný majetek je oceněn následujícím způsobem:

- nakoupený dlouhodobý majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o oprávký a případné opravné položky vyjadřující ztrátu ze snížení hodnoty.

- dlouhodobý majetek vytvořený vlastní činností je oceněn hodnotou zahrnující přímé náklady, nepřímé náklady bezprostředně související s vytvořením majetku vlastní činností (výrobní režie), popřípadě nepřímé náklady správního charakteru, pokud vytvoření majetku přesahuje období jednoho účetního období.

Výpůjční náklady z úvěrů související s pořízením, výstavbou nebo výrobou dlouhodobého majetku jsou kapitalizovány jako součást pořizovací ceny dlouhodobého majetku.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za účetní období částku uvedenou v tabulce výše zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého hmotného majetku.

Pořizovací cena dlouhodobého hmotného majetku, s výjimkou pozemků a nedokončených investic, je odpisována po dobu odhadované životnosti majetku následujícím způsobem:

	Metoda odpisování	Počet let / %
Inventář	lineární	2 roky

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

Na základě inventarizace jsou vytvářeny opravné položky k poškozenému nebo aktuálně nepoužívanému dlouhodobému hmotnému majetku, jehož ocenění v účetnictví přechodně neodpovídá reálnému stavu. Konkrétní způsob tvorby opravných položek je uveden u přehledu pohybů dlouhodobého majetku.

2.1.2 Pohledávky

Pohledávky jsou oceňovány

- při vzniku jmenovitou (nominální) hodnotou, následně sníženou o příslušné opravné položky k pochybným a nedobytným částkám
- nabyté za úplatu nebo vkladem jsou oceněny pořizovací cenou sníženou o opravnou položku k pochybným a nedobytným částkám

V případě postupného splácení pohledávky je v rozvaze odděleně vykázána část splatná do jednoho roku a část splatná nad jeden rok.

Opravné položky k pohledávkám jsou tvořeny na základě jejich individuálního posouzení.

2.1.3 Závazky

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité (nominální) hodnotě. V případě postupného splácení závazku je v rozvaze odděleně vykázána část splatná do jednoho roku a část splatná nad jeden rok.

2.1.4 Úvěry

Úvěry jsou zaúčtovány ve jmenovité (nominální) hodnotě.

V případě postupného splácení úvěru je v rozvaze odděleně vykázána část splatná do jednoho roku a část splatná nad jeden rok.

2.1.5 Rezervy

Rezervy jsou vytvářeny k pokrytí budoucích rizik a výdajů, u nichž je znám účel, je pravděpodobné, že nastanou, avšak není jistá částka nebo datum, v němž budou plněny.

2.1.6 Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Účetní operace vyjádřené v cizích měnách jsou v průběhu roku zachyceny aktuálním kurzem České národní banky ke dni uskutečnění účetního případu.

K datu účetní závěrky jsou aktiva a závazky vyjádřené v cizí měně přepočtena kurzem České národní banky k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena.

2.1.7 Daně

Splatná daň

Vedení společnosti zaúčtovalo daňový závazek a daňový náklad na základě kalkulace daně, která vychází z jeho porozumění interpretace daňových zákonů platných v České republice k datu sestavení účetní závěrky a je přesvědčeno o správnosti výše daně v souladu s platnými daňovými předpisy České republiky. S ohledem na existenci různých interpretací daňových zákonů a předpisů ze strany třetích osob včetně orgánů státní správy, závazek z daně z příjmů vykázaný v účetní závěrce společnosti se může změnit podle konečného stanoviska finančního úřadu.

2.1.8 Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek

Společnost je developerskou společností a v rámci své činnosti chystá pozemky k následnému užití. Development pozemků (zcelování a celková příprava) je zachycena na řádce "B.III.5.2 Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek".

2.1.9 Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

2.2 Změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období

Nedošlo ke změnám oproti minulému období.

2.3 Přehled o peněžních tocích

Přehled o peněžních tocích byl sestaven kombinací nepřímé (provozní část) a přímé (investiční a finanční část) metody. Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku v hotovosti. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty lze analyzovat takto:

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Účty v bankách	18 061	3 066
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	18 061	3 066

Peněžní toky z provozních, investičních nebo finančních činností jsou uvedeny v přehledu o peněžních tocích nekompenzovaně.

2.4 Náležitost do konsolidačního celku

Společnost je součástí konsolidačního celku FINEP Holding, SE.

Konsolidovanou účetní závěrku nejužší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje FINEP Holding, SE se sídlem Havlíčkova 1030/1, Praha 1. Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat v sídle mateřské společnosti.

3 Významné události mezi datem účetní závěrky a datem, ke kterému jsou výkazy schváleny k předání mimo účetní jednotku

V tomto období nedošlo k žádným významným událostem, které by negativně ovlivnily finanční pozici společnosti.

Aktiva

B. Stálá aktiva

Pohyby dlouhodobého majetku jsou zobrazeny v tabulce Rozbor majetku na konci této části přílohy.

B.II Dlouhodobý hmotný majetek

Zůstatek	Stav k 31.12.2018	324 670
	Stav k 31.12.2017	296 503

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2018	Netto hodnota k 31.12.2017
Hmotné movité věci a jejich soubory	7	22
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	324 663	296 481
Celkem	324 670	296 503

Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek představuje především development pozemků k budoucímu projektu výstavby residenčního bydlení Drnovská v Praze.

* Přeúčtování, ostatní

Přeúčtování celkem	10 256
z toho:	
Kapitalizované úroky	10 256

C. Oběžná aktiva

C.II. Pohledávky

C.II.2. Krátkodobé pohledávky

Zůstatek	Stav k 31.12.2018	824
	Stav k 31.12.2017	53

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2018	Netto hodnota k 31.12.2017
Pohledávky - ostatní	824	53
Celkem	824	53

Pohledávky - ostatní obsahují především nadměrný odpočet z titulu DPH.

C.IV. Peněžní prostředky

Zůstatek	Stav k 31.12.2018	18 061
	Stav k 31.12.2017	3 066

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2018	Netto hodnota k 31.12.2017
Peněžní prostředky na účtech	18 061	3 066
Celkem	18 061	3 066

Bankovní účet je denominován v Kč.

Pasiva

A. Vlastní kapitál

Zůstatek	Stav k 31.12.2018	31 816
	Stav k 31.12.2017	32 255

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Základní kapitál	200	200
Ostatní kapitálové fondy	272	272
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	31 783	0
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-439	31 783
Celkem	31 816	32 255

A.I. Základní kapitál

Společník	Výše podílu v %	Nominální hodnota	Nesplaceno	Datum splatnosti
RSJ Investments SICAV a.s.	50,00%	100	0	-
FINEP HOLDING,SE	50,00%	100	0	-
Celkem	100,00%	200	0	-

* Pohyby ve vlastním kapitálu

Pohyby vlastního kapitálu jsou zobrazeny ve Výkazu o změnách ve vlastním kapitálu.

Běžné období

V běžném období došlo k převedení zisku z roku 2017 ve výši 31 783 tis. Kč na nerozdělené zisky z minulých let.

Minulé období

Na základě rozhodnutí valné hromady byla z kapitálových fondů uhrazena jak ztráta za účetní období roku 2016 ve výši 383 tis. Kč tak i neuhrazená ztráta z minulých let ve výši 75 157 tis. Kč. Dále v roce 2017 RSJ Investments SICAV a.s. vrátila příplatek mimo základní kapitál ve výši 181 130 tis. Kč. Příplatek v celkové výši 256 942 tis. Kč původně poskytla společnost ING Vastgoed Ontwikkeling B.V., přičemž právo na vrácení příplatku přešlo na společnost RSJ Investments SICAV a.s. spolu se 100 % podílem ve společnosti RED thirteen s.r.o. na základě smlouvy ze dne 25.11.2015 uzavřené mezi ING Vastgoed Ontwikkeling B.V. a RSJ Core podfond.

* Rozdělení hospodářského výsledku

Hospodářský výsledek bude převeden na nerozdělené zisky/ztráty z minulých let.

B./C. Cizí zdroje**C. Závazky****C.I. Dlouhodobé závazky**

Zůstatek	Stav k 31.12.2018	299 000
	Stav k 31.12.2017	267 222

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Ostatní dluhopisy	294 000	0
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	5 000	262 022
Závazky - ostatní	0	5 200
Celkem	299 000	267 222

V rámci období došlo k emisi podnikových dluhopisů v celkové výši 210 miliónů Kč s pevným úrokovým výnosem 4,8% p.a. se splatností v roce 2022 a 84 miliónů Kč z pevným úrokovým výnosem 4,3% p.a. se splatností v roce 2020. Ručitelem za výdané dluhopisy je společnost FINEP HOLDING, SE do výše 420 miliónů Kč.

*** Přehled dlouhodobých zápůjček mimo bankovní úvěry**

Věřitel Měna, splatnost	Pohyb	Částka (CZK)
RSJ Development podfond, RSJ Investments SICAV a.s. - jistina Splatnost 30.9.2020	Počáteční stav	195 518
	z toho krátkodobá část	0
	Konečný stav	2 500
	z toho krátkodobá část	0
FINEP HOLDING, SE Splatnost 30.9.2020	Počáteční stav	66 504
	z toho krátkodobá část	0
	Konečný stav	2 500
	z toho krátkodobá část	0
Celkem		5 000
Dlouhodobá část		5 000

Zápůjčky nejsou zajištěny.

*** Rozbor dlouhodobých závazků dle data splatnosti**

Skupina	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Od 1 do 5 let do splatnosti	299 000	267 222
Nad 5 let do splatnosti	0	0
Celkem	299 000	267 222

C.II. Krátkodobé závazky

Zůstatek	Stav k 31.12.2018	12 730
	Stav k 31.12.2017	145

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Závazky z obchodních vztahů	3 471	145
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	649	0
Závazky - ostatní	8 610	0
Celkem	12 730	145

Závazky z obchodních vztahů obsahují především závazek za společností B U I L D I N G , spol. s r.o. ve výši 3 001 tis. Kč.

* **Krátkodobé závazky - ostatní**

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Dohadné účty pasivní	5 200	0
Jiné závazky	3 410	0
Celkem	8 610	0

Dohadné účty pasivní představují odhad nákladu zprostředkovateli za práce v souvislosti s nákupem pozemků.

Jiné závazky představují krátkodobý závazek z titulu úroků z emitovaných dluhopisů.

Výkaz zisku a ztráty

A.3. Služby

Zůstatek	za období od 1.1.2018 do 31.12.2018	312
	za období od 1.1.2017 do 31.12.2017	343

Služby obsahují především náklady na účetnictví, daňové či právní poradenství a audit.

F. Ostatní provozní náklady

Zůstatek	za období od 1.1.2018 do 31.12.2018	100
	za období od 1.1.2017 do 31.12.2017	114

Druh nákladu	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Daně a poplatky z provozní činnosti	10	19
Jiné provozní náklady	90	95
Celkem	100	114

Jiné provozní náklady obsahují především dary.

J.- K. Ostatní finanční náklady

Zůstatek	za období od 1.1.2018 do 31.12.2018	12
	za období od 1.1.2017 do 31.12.2017	8

Druh nákladu	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Ostatní finanční náklady	12	8
Celkem	12	8

Ostatní finanční náklady obsahují především bankovní poplatky.

RED Thirteen s.r.o.

IČ: 27605931

110 00 Praha 1 - Nové Město , Na Florenci 2116/15

ROZBOR MAJETKU

za období od 1.1.2018 do 31.12.2018

v celých tisících CZK

Položka	Vývoj v pořizovacích cenách					Vývoj oprávek a opravných položek					Netto	
	Stav k 31.12.2017	Přírůstky	Převody	Úbytky	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017	Přírůstky	Převody	Úbytky	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
B.I.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.II.2.	46				46	24	15			39	7	22
B.II.5.2.	296 481	28 182			324 663					0	324 663	296 481
B.II.	296 527	28 182	0	0	324 709	24	15	0	0	39	324 670	296 503
B.III.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem	296 527	28 182	0	0	324 709	24	15	0	0	39	324 670	296 503

Položka: B.I. - Dlouhodobý nehmotný majetek
 B.I.1. - Nehmotné výsledky vývoje
 B.I.1.1. - Software
 B.I.1.2.1. - Ostatní ocenitelná práva
 B.I.3. - Goodwill
 B.I.4. - Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek
 B.I.5.1. - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek
 B.I.5.2. - Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek

B.II. - Dlouhodobý hmotný majetek
 B.II.1.1. - Pozemky
 B.II.1.2. - Stavby
 B.II.2. - Hmotné movité věci a jejich soubory
 B.II.3. - Oceňovací rozdíl k nabytému majetku
 B.II.4.1. - Pěstítkelské celky trvalých porostů
 B.II.4.2. - Dospělá zvířata a jejich skupiny
 B.II.4.3. - Jiný dlouhodobý hmotný majetek
 B.II.5.1. - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek
 B.II.5.2. - Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek

B.III. - Dlouhodobý finanční majetek
 B.III.1. - Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba
 B.III.2. - Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba
 B.III.3. - Podíly - podstatný vliv
 B.III.4. - Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv
 B.III.5. - Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly
 B.III.6. - Zápůjčky a úvěry - ostatní
 B.III.7.1. - Jiný dlouhodobý finanční majetek
 B.III.7.2. - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek

Zpráva nezávislého auditora

RED Thirteen s.r.o.

za ověřované období
od 1.1.2018 do 31.12.2018

Identifikace účetní jednotky

Firma: **RED Thirteen s.r.o.**
IČ: 276 05 931
Sídlo: Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1
Právní forma: Společnost s ručením omezeným
Spisová značka: C 118409, rejstříkový soud v Praze

Zpráva je určena společníkům účetní jednotky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti RED Thirteen s.r.o. (dále také "Společnost") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2018, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2018 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti RED Thirteen s.r.o. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti RED Thirteen s.r.o. k 31.12.2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2018 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Přístup auditu

Při plánování auditu jsme si stanovili hladinu významnosti a vyhodnotili rizika výskytu významné nesprávnosti v účetní závěrce. Konkrétně jsme určili oblasti, ve kterých vedení uplatnilo svůj úsudek, např. v případě významných účetních odhadů, které zahrnují stanovení předpokladů a posouzení budoucích skutečností, které jsou z podstaty nejisté. Zaměřili jsme se také na rizika obcházení vnitřních kontrol vedením, a to včetně toho, zda nebyla zjištěna předpojatost, jež by vytvářela riziko výskytu významné nesprávnosti z důvodu podvodu.

Rozsah auditu

Rozsah auditu jsme stanovili tak, abychom získali dostatečné informace, které nám umožní vyjádřit výrok k účetní závěrce jako celku, tj. procesy a kontroly Společnosti a podnikatelské prostředí relevantní pro Společnost.

Hladina významnosti

Rozsah našeho auditu byl ovlivněn použitou hladinou významnosti. Audit je plánován tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou. Nesprávnosti jsou považovány za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejich základě přijmou.

Na základě našeho odborného úsudku jsme stanovili určité kvantitativní hladiny významnosti, včetně celkové hladiny významnosti vztahující se k účetní závěrce jako celku (viz níže). Na jejich základě jsme, společně s kvalitativním posouzením, určili rozsah našeho auditu, včetně povahy, načasování a rozsahu auditních postupů, a vyhodnotili dopad zjištěných nesprávností individuálně i v souhrnu na účetní závěrku

Celková hladina významnosti: 5 100 tis. Kč

Stanovení: 1,50% z celkových aktiv společnosti

Zdůvodnění základu pro stanovení významnosti: Jsme názoru, že celkový aktiva společnosti jsou nejvhodnějším měřítkem k určení hladiny významnosti s ohledem na podstatu činnosti Společnosti jakožto developera projektu Drnovská v Praze - Ruzyni, včetně organizace, přípravy a prodeje vybudovaných nemovitostí. Na základě toho jsme přesvědčeni, že hodnota aktiv jako základ pro určení hladiny významnosti je důležitým měřítkem pro vyhodnocení finanční výkonnosti Společnosti a zároveň i pro uživatele účetní závěrky.

Hlavní záležitosti

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Ocenění nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku Náš přístup:

Hlavním předmětem činnosti Společnosti je budoucí development a výstavba bytového komplexu "Obytný soubor Drnovská" v Praze - Ruzyni. V současné době evidovaných pozemků, tržní cena za m2 chvíli společnost vlastní soubor pozemků v dané lokalitě a čase.

lokalitě a očekává územní rozhodnutí na rezidenční výstavbu. Z důvodu významného podílu na aktivech využívaných společností je ocenění nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku hlavní záležitostí auditu.

- ověření primárních předpokladů, které byly použity ve znaleckém posudku, zejména m2 pozemků, tržní cena za m2
- pochopení celého procesu oceňování a technik výstavby. Z důvodu významného podílu na aktivech využívaných společností je ocenění nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku hlavní záležitostí auditu.
- použití předpoklady rovněž odpovídají trhu;
- obdržení znaleckého posudku a diskuze s jejich tvůrci, abychom mohli posoudit racionálnost významných užitých předpokladů a přesnost zdrojových dat aplikovaných odhadci
- ověření adekvátního zveřejnění v účetní závěrce

Emitované Dluhopisy

Náš přístup:

Společnost během roku 2018 emitovala ve dvou emisích dluhopisy s celkovou nominální hodnotou 294 miliónů Kč. S touto emisí jsou spojeny dle našeho názoru následující rizika:

- schopnost emitenta i ručitele dodržovat podmínky stanovené prospektem emise dluhopisů
 - klasifikace a prezentace transakcí a zůstatků souvisejících s vydanými dluhopisy
 - vykazání úrokových nákladů spojených s dluhopisy a souvisejících nákladů
 - prostudovali jsme smlouvy související s emisí dluhopisů pro zhodnocení schopnosti emitenta i ručitele dostát svým závazkům
 - ověřili informace v účetní závěrce a zkontrolovali jejich komplexnost a soulad s relevantních předpisů
 - provedli jsme přepočty úrokových nákladů a jejich prezentaci v rámci účetní závěrky, včetně nákladů souvisejících s emisí dluhopisů
 - pomocí výše zmíněných auditorských postupů jsme potvrdili správnost prezentace dluhopisů v účetní závěrce včetně požadovaného zveřejnění informací dle českých předpisů a schopnosti společnosti a ručitele dostát svým závazkům.
-

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 statutární orgán 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 s 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 způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost statutárního orgánu společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

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 vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé 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 statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali statutární orgány, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 21.06.2018 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 4 roky.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 0.1.1900 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme Společnosti neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme Společnosti ani jí ovládaným obchodním společností neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky Společnosti.

V Praze dne 27.3.2019



.....
Auditor:

Ing. Radek Stein
číslo oprávnění 2193 KAČR



TPA Audit s.r.o.
Antala Staška 2027/79, Praha 4
číslo oprávnění 080 KAČR