

RED Thirteen s.r.o.

Výroční zpráva 2021

Tato výroční zpráva společnosti RED Thirteen s.r.o. za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 (dále jen rok 2021) 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 uvede účetnictví dle Mezinárodních účetních standardů (IFRS), jelikož je emitentem veřejně obchodovatelných dluhopisů a podléhá doзору ze strany ČNB.

V Praze dne
14. dubna 2022

Obsah:

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 2021 (§ 82, zákona o obchodních korporacích)

I. Informační část

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

Společnost vytvořila za rok 2021 zisk ve výši 12 087 tis. Kč, za rok 2020 byla vytvořena ztráta ve výši 11 568 tis. Kč.

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

Společnost vlastní pozemky v Praze 6 Ruzyni, na kterých od roku 2018 probíhá změna Územního rozhodnutí. Část pozemků s pravomocným územním rozhodnutím byla odprodána sestreským společnostem, které na těchto pozemcích začaly realizovat jednotlivé etapy nového developerského projektu „U Šárky“.

Společnost emitovala dne 1.3.2018 a 25.6.2018 dluhopisy obchodované na regulovaném trhu Burzy cenných papírů v Praze v celkové nominální hodnotě 294 milionů Kč – obě emise byly úspěšně prodány a k 1. lednu 2019 přešla Společnost v souladu se zákonem na IFRS ve znění přijatém Evropskou unií („EU“). Druhá emise emitovaná dne 25. 6. 2018 byla v roce 2020 kompletně splacena.

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

Hospodářské postavení Společnosti odpovídá fázi projektu, který se nachází v počáteční fázi.

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

Společnost nevyvíjela v průběhu roku 2021 v oblasti výzkumu a vývoje žádné aktivity.

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

Společnost v průběhu roku 2021 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 2021 v oblasti ochrany životního prostředí žádné zvláštní aktivity.

7. Informace o aktivitách v oblasti pracovně-právních vztahů (§ 21, odst. 2, písm. e) ZÚ)

Společnost nemá zaměstnance a ani nevyplácí odměny členům statutárních orgánů.

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

Společnost neměla v průběhu roku 2021 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. Společnost informace dle výše uvedeného zákona zveřejňuje dobrovolně na svých webových stránkách.

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

Rizika Společnosti jsou řízena v rámci řízení rizik svých vlastníků 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 průběhu roku 2022 společnost očekává získání pravomocného územního rozhodnutí na další část vlastněných pozemků. Po jeho získání bude zahájena realizace další etap developerského projektu U Šárky oblasti Prahy 6 Ruzyně. Realizace těchto etap projektů bude svěřena sesterským společnostem. Významnou činností bude také správa vydaných emisí veřejných dluhopisů.

3. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou za rok 2021 (§ 82, zákona o obchodních korporacích)

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


Datum 14. dubna 2022



Ing. Štěpán Havlas, jednatel



Ing. Michal Kocián, jednatel



Ing. Jakub Mikulášek, jednatel

RED Thirteen s.r.o.

Účetní závěrka

za rok končící 31. prosince 2021

sestavená v souladu s IFRS ve znění přijatém EU

Obsah

1	Všeobecné informace	5
2	Přehled významných účetních postupů	5
2.1	Základní zásady sestavení účetní závěrky	5
2.2	Nové standardy, interpretace a novely publikovaných standardů	6
2.3	Zisk/ ztráta z prodeje investic do nemovitostí	8
2.4	Úrokové výnosy a náklady	8
2.5	Investice do nemovitostí	8
2.6	Finanční aktiva	9
2.6.1	Klasifikace	9
2.6.2	Účtování a oceňování	10
2.6.3	Snížení hodnoty finančních aktiv v amortizované hodnotě	10
2.7	Obchodní pohledávky	11
2.8	Započtení finančních nástrojů	11
2.9	Zaplacené zálohy	11
2.10	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	11
2.11	Vlastní kapitál	12
2.12	Obchodní závazky	12
2.13	Úvěry, půjčky a dluhopisy	12
2.14	Výpůjční náklady	12
2.15	Splatná a odložená daň z příjmu	12
2.16	Spřízněné strany	13
2.17	Události po skončení účetního období	13
3	Řízení finančních rizik	13
3.1	Faktory finančních rizik	13
3.1.1	Riziko likvidity	13
3.1.2	Úvěrové riziko	14
3.1.3	Tržní rizika	16
3.2	Řízení kapitálu	17
3.3	Odhad reálné hodnoty	17
3.4	Započtení finančních nástrojů	17
4	Významné účetní odhady a úsudky při aplikaci účetních postupů	18
5	Vykazování segmentů	19
6	Finanční náklady	19
7	Daň z příjmu	19
8	Investice do nemovitostí	19
9	Peněžní prostředky na vázaných účtech	20
10	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	20
11	Vlastní kapitál	20
12	Vydané dluhopisy	21
13	Závazky z finanční činnosti	21
14	Obchodní a jiné závazky	22
15	Odložená daň z příjmu	22
16	Podmíněné a smluvní závazky	22
17	Transakce se spřízněnými stranami	23
18	Události po skončení účetního období	24

Rozvaha **k 31. prosinci 2021**

(tis. Kč)	Pozn.	31. prosince 2021	31. prosince 2020
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	8	261 938	320 136
Zaplacené zálohy		1	1
Dlouhodobá aktiva celkem		261 939	320 137
Krátkodobá aktiva			
Obchodní a jiné pohledávky		275	1 852
Pohledávky z daně z přidané hodnoty		416	624
Peněžní prostředky na vázaných účtech	9	68 000	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	10	4 402	55 644
Krátkodobá aktiva celkem		73 093	58 120
Aktiva celkem		335 032	378 257
VLASTNÍ KAPITÁL			
Kapitál a fondy připadající společníkům			
Základní kapitál		200	200
Ostatní kapitálové fondy		272	272
Nerozdělený zisk		101 554	89 467
Vlastní kapitál celkem	11	102 026	89 939
ZÁVAZKY			
Dlouhodobé závazky			
Vydané dluhopisy	12	0	211 190
Půjčky od spřízněných stran	17	0	63 119
Odložený daňový závazek	15	12 225	10 021
Dlouhodobé závazky celkem		12 225	284 330
Krátkodobé závazky			
Vydané dluhopisy	12	212 483	0
Půjčky od spřízněných stran	17	7 069	0
Obchodní a jiné závazky	14	479	3 813
Závazky z daní z příjmu		750	176
Krátkodobé závazky celkem		220 781	3 988
Závazky celkem		233 006	288 318
Vlastní kapitál a závazky celkem		335 032	378 257

Výkaz úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2021

(tis. Kč)	Pozn.	Rok končící 31. prosince 2021	Rok končící 31. prosince 2020
Výnosy		1	29
Ostatní provozní výnosy		0	1
Čistý zisk (+)/ztráta (-) z vyřazení investic do nemovitostí	8	797	1 021
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	8	28 204	0
Marketingové náklady		0	-26
Daně a poplatky		-21	-25
Ostatní provozní náklady		-1 879	-2 470
Provozní zisk (+)/ ztráta (-)		27 102	- 1 470
Finanční náklady	6	-11 973	-16 340
Zisk (+) / Ztráta (-) před zdaněním		15 129	-17 810
Daň z příjmů – splatná	7	- 838	-176
Daň z příjmů – odložená	15	-2 204	6 418
Čistý zisk (+) / ztráta (-) za období		12 087	-11 568
Úplný výsledek za období celkem		12 087	-11 568

Výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2021

(tis. Kč)	Pozn.	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1. lednu 2020	11	200	272	101 035	101 507
Čistá ztráta po zdanění		0	0	-11 568	-11 568
Úplný výsledek za rok 2020		0	0	-11 568	-11 568
Stav k 31. prosinci 2020	11	200	272	89 467	89 939
Čistá ztráta po zdanění		0	0	12 087	12 087
Úplný výsledek za rok 2021		0	0	12 087	12 087
Stav k 31. prosinci 2021	11	200	272	101 554	102 026

Výkaz peněžních toků za rok končící 31. prosince 2021

(tis. Kč)	Pozn.	Rok končící 31. prosince 2021	Rok končící 31. prosince 2020
Peněžní toky z provozní činnosti:			
Zisk (+) / Ztráta (-) před zdaněním		15 129	-17 810
Úpravy o nepeněžní operace:			
Čistý zisk z vyřazení investic do nemovitostí	8	-797	-1 021
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí		-28 204	0
Vyúčtované úroky	6	13 250	17 971
Ostatní nepeněžní operace		-86	-2
Změny pracovního kapitálu:			
Snížení (+) / zvýšení (-) stavu pohledávek a ostatních aktiv		1 785	-1 921
Snížení stavu obchodních a ostatních závazků		-3 761	-6 822
Peněžní prostředky vytvořené provozní činností:			
Zaplacená daň z příjmu		-176	0
Zaplacené úroky		-17 701	-11 886
Peněžní toky z provozní činnosti		-20 561	-21 491
Peněžní toky z investiční činnosti:			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	8	-8 559	-22 455
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	8	96 184	137 330
Peněžní toky z investiční činnosti		87 625	114 875
Peněžní toky z finanční činnosti:			
Splacení dluhopisů	13	0	-84 000
Převod peněžních prostředků na vázaný účet	9	-68 000	0
Splátky půjček	13	-70 306	-68 000
Načerpání půjček	13	20 000	93 906
Peněžní toky z finanční činnosti		-118 306	-58 194
Zvýšení (+) / snížení (-) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku		55 644	20 454
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci roku		4 402	55 644

Příloha na stranách 5 až 24 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

1 Všeobecné informace

RED Thirteen s.r.o. (dále „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 118409, dne 9. října 2006 a její sídlo k 31. prosinci 2019 bylo v Praze 1, Na Florenci 2116/15. Dne 7. února 2020 Společnost změnila adresu svého sídla na Praha 1, Nové Město, Havlíčkova 1030/1. Hlavním předmětem podnikání Společnosti je příprava pozemků na budoucí etapy již realizového projektu U Šárky. Identifikační číslo Společnosti je 276 05 931.

Společnost emitovala dne 1. března 2018 a 25. června 2018 dluhopisy obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů v Praze a tím Společnosti vznikla povinnost sestavovat své účetní závěrky v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví přijatými Evropskou unií (dále jen „IFRS“). V souladu se zákonem o účetnictví Společnost sestavila tuto účetní závěrku v souladu s IFRS ve znění přijatém Evropskou unií („EU“).

Na počátku roku 2020 byla potvrzena existence nového koronaviru způsobujícího nemoc COVID-19, která se rozšířila v Číně i mimo ni, včetně Česka, a způsobila narušení mnoha podnikatelských a hospodářských aktivit.

V důsledku rozšíření nedošlo k významnému poklesu tržeb Společnosti. Zároveň také vlivem epidemie vedení Společnosti nepředpokládá zásadní dopad na výsledek hospodaření, finanční a likvidní pozici Společnosti. Důvodem je specifická situace na trhu s novými dokončovanými nemovitostmi v Praze, konkrétně přetrvávající převis poptávky po nových nemovitostech v Praze nad nabídkou a pokračující růst cen nových nemovitostí v Praze.

Vedení Společnosti bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne v souladu se zákonnou úpravou veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Společnost, její zákazníky, dodavatele a věřitele.

Vedení Společnosti zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají na Společnost významný vliv a nevedou k existenci významné nejistoty ohledně předpokladu nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. prosinci 2021 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

2 Přehled významných účetních postupů

V následující části jsou uvedeny základní účetní postupy aplikované při zpracování této účetní závěrky.

2.1 Základní zásady sestavení účetní závěrky

Účetní závěrka Společnosti RED Thirteen s.r.o. je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) a interpretacemi Výboru pro interpretace mezinárodního účetního výkaznictví (IFRS IC), vztahujících se na společnosti vykazující podle IFRS ve znění přijatém EU. Účetní závěrka je sestavena na principu historických pořizovacích cen s úpravou o přecenění investic do nemovitostí na reálnou hodnotu. Tato účetní závěrka je sestavena v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční měnou Společnosti. Veškeré finanční informace jsou uvedeny v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak. Účetní závěrka byla sestavena na základě předpokladu trvání účetní jednotky.

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS si vyžaduje uplatňování určitých zásadních účetních odhadů. Vyžaduje rovněž, aby vedení využívalo svůj úsudek v procesu aplikace účetních pravidel Společnosti. Oblasti kladoucí vyšší nároky na uplatňování úsudku, oblasti s vyšší mírou složitosti nebo oblasti, ve kterých jsou pro účely sestavení účetní závěrky uplatňovány významné předpoklady a odhady, jsou zveřejněny v Poznámce 4.

2.2 Nové standardy, interpretace a novely publikovaných standardů

(a) Nové standardy, novely, interpretace a zdokonalení existujících standardů platné pro účetní období počínající 1. ledna 2021

Následující standardy, interpretace a novely byly publikovány a jsou pro účetní závěrku Společnosti povinné od 1. ledna 2021 nebo později:

Reforma referenčních úrokových sazeb – fáze 2 novely k IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 a IFRS 16 (vydána 27. srpna 2020 s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2021 nebo později). Změny ve fázi 2 se zabývají problémy, které vyplývají z aplikace reformy, včetně nahrazení jedné referenční hodnoty alternativní. Změny se týkají následujících oblastí:

- Účtování změn v základně pro určování smluvních peněžních toků v důsledku reformy IBOR: U nástrojů vykazovaných v naběhlé hodnotě vyžaduje novela, aby účetní jednotky jako praktické zjednodušení zohlednily změnu základny pro stanovení smluvních peněžních toků v důsledku reformy IBOR aktualizací efektivní úrokové sazby podle pokynů IFRS 9, odstavce B5.4.5. Výsledkem je, že není vykázán žádný okamžitý zisk nebo ztráta. Toto praktické zjednodušení se vztahuje pouze na takovou změnu a pouze v rozsahu, který je přímým důsledkem reformy IBOR, a nový základ je ekonomicky ekvivalentní předchozímu základu. Pojistitelé, kteří uplatňují dočasnou výjimku z IFRS 9, jsou rovněž povinni uplatňovat stejné praktické zjednodušení. IFRS 16 byl také změněn tak, aby vyžadoval, aby nájemci používali podobná praktická zjednodušení při účtování modifikací leasingu, které v důsledku reformy IBOR mění základ pro stanovení budoucích leasingových splátek.
- Datum ukončení úlevy 1. fáze pro nesmluvně specifikované rizikové složky v zajišťovacích vztazích: Dodatky Fáze 2 vyžadují, aby účetní jednotka prospektivně přestala uplatňovat úlevy 1. fáze na nesmluvně specifikovanou rizikovou složku v době, kdy dojde ke změnám v nesmluvně specifikované rizikové složce nebo když je zajišťovací vztah přerušen. V dodatcích Fáze 1 pro rizikové složky nebylo uvedeno žádné konečné datum.
- Další dočasné výjimky z uplatňování specifických požadavků zajišťovacího účetnictví: Novely Fáze 2 poskytují některá další dočasná osvobození od uplatňování konkrétních požadavků zajišťovacího účetnictví IAS 39 a IFRS 9 na zajišťovací vztahy přímo ovlivněné reformou IBOR.
- Doplnující zveřejnění IFRS 7 související s reformou IBOR: Novely vyžadují zveřejnění: (i) způsobu, jakým účetní jednotka řídí přechod na alternativní referenční sazby, jejího pokroku a rizik vyplývajících z přechodu; ii) kvantitativní informace o derivátech a nederivátových nástrojích, které teprve musí přejít, v členění podle významné referenční úrokové sazby; a (iii) popis veškerých změn ve strategii řízení rizik v důsledku reformy IBOR.

Tato změna nemá významný dopad na tuto účetní závěrku.

(b) Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů, které zatím nejsou účinné

Následující standardy, interpretace a novely byly publikovány a jsou pro účetní závěrku Společnosti povinné od 1. ledna 2022 nebo později:

Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé – Novela k IAS 1 a novela k odsunutí data účinnosti (vydány 23. ledna 2020 a 15. července 2020, s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později). Tato novela objasňuje, že závazky jsou klasifikované jako krátkodobé nebo dlouhodobé v závislosti na právech, které existují na konci vykazovaného období. Závazky jsou dlouhodobé, pokud má účetní jednotka na konci účetního období podstatné právo odložit vypořádání nejméně o dvanáct měsíců. Pokyny již nevyžadují, aby takové právo bylo bezpodmínečné. Očekávání managementu, zda následně uplatní právo na odklad vypořádání, nemá vliv na klasifikaci závazku. Právo na odklad existuje jen tehdy, pokud účetní jednotka na konci vykazovaného období splní všechny příslušné podmínky. Závazek je klasifikován jako krátkodobý, pokud dojde k porušení podmínek k datu účetní

závěrky nebo před tím to datem, a to i v případě, že se věřitel vzdá této podmínky po skončení vykazovaného období. Půjčka je naopak klasifikována jako dlouhodobá, pokud dojde k porušení podmínek úvěrové smlouvy až po datu účetní závěrky. Kromě toho novela objasňuje požadavky na klasifikaci dluhu, který by společnost mohla vypořádat konverzí na vlastní kapitál. „Vypořádání“ je definováno jako zánik závazku v hotovosti, jinými zdroji představujícími ekonomické výhody nebo vlastními kapitálovými nástroji účetní jednotky. U konvertibilních nástrojů, které mohou být převedeny na vlastní kapitál, existuje výjimka, ale jen u těch nástrojů, kde je konverzní opce jako samostatná součást složeného finančního nástroje klasifikována jako vlastní kapitál. EU zatím tyto novelizace IAS 1 neschválila. Společnost v současné době posuzuje dopad změn na svou účetní závěrku.

Výnosy před zamýšleným použitím, Nevýhodné smlouvy – náklady na plnění smlouvy, odkaz na Koncepční Rámec – pozměňovací návrhy k IAS 16, IAS 37 a IFRS 3 v omezeném rozsahu, a každoroční vylepšení Mezinárodních účetních standardů pro období 2018-2020 – novelizace IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 a IAS 41 (vydána 14. května 2020 s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2022 nebo později).

Novela k IAS 16 zakazuje účetní jednotce odečítat od pořizovací ceny položek dlouhodobého hmotného majetku jakékoliv výnosy získané z prodeje výrobků zhotovených během doby, kdy účetní jednotka připravuje dané aktivum na jeho plánované využití. Výnosy z prodeje těchto položek společně s náklady na jejich výrobu se nově budou vykazovat ve výkazu zisku a ztráty. Účetní jednotka použije pro ocenění nákladů na tyto položky standard IAS 2. Výrobní náklady v sobě nebudou zahrnovat odpisy testovaného majetku, protože ještě není připraven na zamýšlené použití. Novela k IAS 16 rovněž objasňuje, že účetní jednotka má „otestovat, zda položka majetku řádně funguje“ při posouzení technického a fyzického výkonu daného aktiva. Finanční výkonnost aktiva není pro toto posouzení relevantní. Aktivum by proto mohlo fungovat tak, jak plánuje vedení, a podléhat odpisům dříve, než dosáhne úrovně provozní výkonnosti očekávané vedením.

Novela k IAS 37 objasňuje význam „nákladů na splnění smlouvy“. Novela vysvětluje, že přímé náklady na plnění smlouvy zahrnují přírůstkové náklady na plnění smlouvy a alokace dalších nákladů spojených s plněním smlouvy. Novela rovněž objasňuje, že dříve, než je vytvořena rezerva na nevýhodnou smlouvu, účetní jednotka vykáže ztrátu ze snížení hodnoty, která nastala u aktiv použitých při plnění smlouvy, spíše než u aktiv přiřazených k této smlouvě.

IFRS 3 byl novelizovaný tak, aby odkazoval na koncepční rámec účetního výkaznictví z roku 2018 při určování toho, co tvoří aktivum nebo závazek v podnikové kombinaci. Před touto novelou se IFRS 3 odkazovalo na koncepční rámec účetního výkaznictví z roku 2001. Kromě toho byla do IFRS 3 přidána nová výjimka pro závazky a podmíněné závazky. Tato výjimka specifikuje, že u některých závazků a podmíněných závazků by se měla účetní jednotka aplikující IFRS 3 odkazovat na IAS 37 nebo IFRIC 21 spíše než na koncepční rámec z roku 2018. Bez této nové výjimky by účetní jednotka musela vykázat v podnikové kombinaci některé závazky, které by nevykázala podle IAS 37. Proto by účetní jednotka musela ihned po akvizici takové závazky odúčtovat a vykázat zisk, který nepředstavuje ekonomický zisk. Bylo rovněž objasněno, že nabyvatel by neměl k datu akvizice uznat podmíněná aktiva, jak jsou definována v IAS 37.

Novela IFRS 9 řeší, které poplatky by měly být zahrnuty do 10% testu na odúčtování finančních závazků. Náklady nebo poplatky lze zaplatit třetím stranám nebo věřiteli. Podle této novely nebudou náklady nebo poplatky zaplacené třetím stranám zahrnuty do testu 10%.

Ilustrativní příklad 13 doprovázející IFRS 16 byl změněn, aby se odstranila ilustrace plateb od pronajímatele týkající se vylepšení pronájmu. Důvodem novely je odstranění případných nejasností ohledně zacházení s leasingovými pobídkami.

Společnost v současné době posuzuje dopad změn na svou účetní závěrku.

Novela k IAS 1 a IFRS Prohlášení o praxi 2: Zveřejnění účetních politik (vydané 12. února 2021 s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později).

IAS 1 byl novelizován tak, aby vyžadoval po společnostech zveřejnění materiálně významných účetních politik, nikoli všech významných účetních politik. Novela stanovuje definici materiálně významných účetních pravidel.

Novela objasňuje, že informace o účetních politikách budou považovány za materiálně významné, pokud by bez nich uživatelé účetní závěrky nebyli schopni porozumět jiným významným informacím v účetní závěrce. Dodatek poskytuje ilustrativní příklady informací o účetních pravidlech, které budou pravděpodobně považovány za materiálně významné pro závěrku účetní jednotky. Novela IAS 1 dále objasnila, že nevýznamné informace o účetních politikách není nutné zveřejňovat. Pokud jsou však zveřejněny, neměly by zakrývat významné informace o účetních politik. Na podporu této novely bylo také upraveno IFRS Prohlášení o praxi 2, „Posuzování významnosti“, aby poskytl návod, jak aplikovat koncept významnosti na zveřejnění účetních politik. EU zatím tuto novelu neschválila. Společnost v současné době posuzuje dopad změn na svou účetní závěrku.

Novela k IAS 8: Definice účetních odhadů (vydána 12 února 2021 s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023). Novela k IAS 8 objasňuje, jak by měly společnosti rozlišit změny v účetních politikách od změn v účetních odhadech. EU zatím tuto novelu neschválila. Společnost v současné době posuzuje dopad změn na svou účetní závěrku.

Odložená daň vztahující se k aktivům a závazkům vyplývajícím z jedné transakce – Novely k IAS 12 (vydané 7. května 2021 a účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později).

Novely k IAS 12 specifikují, jak účtovat o odložené dani z transakcí, jako jsou leasingy a závazky spojené s vyřazením z provozu. Za určitých okolností jsou účetní jednotky osvobozeny od účtování o odložené dani, když poprvé vykazují aktiva nebo závazky. Dříve existovala nejistota ohledně toho, zda se výjimka vztahuje na transakce, jako jsou leasingy a závazky spojené s vyřazením z provozu – transakce, u kterých se vyazuje aktivum i závazek. Novely objasňují, že výjimka se neuplatňuje a účetní jednotky jsou povinny z takových transakcí účtovat odloženou daň. Novely požadují, aby společnosti vykázaly odloženou daň z transakcí, které při prvotním zaúčtování vedou ke stejným částkám zdanitelných a odčitatelných přechodných rozdílů. EU zatím tuto novelu neschválila. Společnost v současné době posuzuje dopad změn na svou účetní závěrku.

2.3 **Zisk/ ztráta z prodeje investic do nemovitostí**

Zisk nebo ztráta z prodeje investic do nemovitostí (pozemků) jsou vykázány jednorázově v zisku nebo ztrátě v momentě přechodu kontroly nad nemovitostí na kupujícího. Za tento moment je považován okamžik, kdy je uzavřena nepodmíněná kupní smlouva s kupujícím a byla podána žádost o převod právního titulu vlastnictví na katastrální úřad. Reálná hodnota je aktualizována každoročně a dojde-li ke změně reálné hodnoty mezi datem posledního ocenění a datem prodeje, je takový zisk nebo ztráta vykázán jako „Čistý zisk / (ztráta) z vyřazení investic do nemovitostí“ v zisku nebo ztrátě.

2.4 **Úrokové výnosy a náklady**

Úrokové výnosy a náklady se vykazují v zisku nebo ztrátě pomocí metody efektivní úrokové míry, s výjimkou výpůjčních nákladů vztahujících se ke kvalifikovaným aktivům, které jsou aktivovány do pořizovací ceny těchto aktiv. Výpůjční náklady pro kvalifikovaná aktiva oceňovaná reálnou hodnotou jsou vykázána v zisku nebo ztrátě.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva nebo finančního závazku a přiřazení úrokového výnosu nebo úrokového nákladu do příslušného období. Efektivní úroková míra je taková, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby nebo příjmy po celou dobu očekávané životnosti finančního nástroje nebo kratší období, kde je to vhodné, na čistou účetní hodnotu finančního aktiva nebo finančního závazku. Při výpočtu efektivní úrokové míry Společnost odhaduje peněžní toky při zohlednění všech smluvních podmínek finančního nástroje (např. předplacené opce), ale nebere v úvahu budoucí úvěrové ztráty. Výpočet zahrnuje všechny poplatky a body zaplacené nebo přijaté mezi smluvními stranami, které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové míry, transakční náklady a všechny ostatní prémie nebo slevy.

2.5 **Investice do nemovitostí**

Majetek, který je držen Společností pro dosažení příjmu z nájemného, nebo kapitálového zhodnocení, nebo obojího a není využíván Společností, je klasifikován jako investice do nemovitostí. Investice do nemovitostí představují pozemky, včetně výdajů na zvýšení jejich hodnoty.

Investice do nemovitostí jsou při prvotním vykázání oceněny pořizovací cenou, včetně transakčních nákladů.

Po prvotním vykázání jsou investice do nemovitostí oceněny reálnou hodnotou. Podrobnosti o oceňování investic do nemovitostí na reálnou hodnotu jsou uvedeny v poznámce **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů..** Veškeré zisky nebo ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou účtovány do zisku nebo ztráty.

Výdaje jsou aktivovány do účetní hodnoty investic do nemovitostí pouze, pokud je pravděpodobné, že budoucí ekonomické přínosy spojené s těmito výdaji poplynou Společnosti a mohou být spolehlivě oceněny. Služby poskytnuté v souvislosti s developmentem investic do nemovitostí, pokud se podílí na zvýšení reálné hodnoty investic do nemovitostí, jsou zahrnuty do účetní hodnoty investic do nemovitostí a nejsou vykázány v nákladech za období.

2.6 Finanční aktiva

2.6.1 Klasifikace

Klasifikace závisí na způsobu řízení finančních aktiv ze strany Společnosti a na charakteru smluvních peněžních toků konkrétního finančního aktiva.

Pro dluhová finanční aktiva byly provedeny testy obchodního modelu a test výlučných splátek jistiny a úroků („SPPI test - z anglického Solely payments of principal a interest“). Podnikatelským záměrem Společnosti je držet svá dluhová finanční aktiva do jejich splatnosti a inkasovat smluvní peněžní toky. Společnost nevyužívá žádných služeb faktoringu, nemá historii odprodeju pohledávek nebo úvěrů a všechna její finanční aktiva splňují SPPI test. Výsledná klasifikace všech dluhových finančních aktiv je tedy do kategorie „Finanční aktiva oceňovaná v amortizované hodnotě“.

Zařazení do tříd finančních nástrojů a kategorie oceňování jsou uvedeny v tabulce níže:

Položka rozvahy	Třída finančních nástrojů	Způsob oceňování	Poznámka	Částka k 31. prosinci 2021	Částka k 31. prosinci 2020
AKTIVA					
Krátkodobá aktiva					
Obchodní a jiné pohledávky	Obchodní a jiné pohledávky	Amortizovaná hodnota		194	1 771
Peněžní prostředky na vázaných účtech	Vázaný bankovní účet	Amortizovaná hodnota	9	68 000	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	Bankovní účet	Amortizovaná hodnota	10	4 402	55 644
ZÁVAZKY					
Dlouhodobé závazky					
Vydané dluhopisy	Vydané dluhopisy	Amortizovaná hodnota	12	0	211 190
Půjčky od spřízněných stran	Půjčky od spřízněných stran	Amortizovaná hodnota	17	0	63 119
Krátkodobé závazky					
Vydané dluhopisy	Vydané dluhopisy	Amortizovaná hodnota	12	212 483	0
Půjčky od spřízněných stran	Půjčky od spřízněných stran	Amortizovaná hodnota	17	7 069	0
Obchodní a jiné závazky	Obchodní a jiné závazky	Amortizovaná hodnota	14	479	3 813

2.6.2 Účtování a oceňování

Koupe a prodeje finančních aktiv se vykazují k datu sjednání obchodu, tedy k datu, kdy se Společnost zaváže dané aktivum koupit nebo prodat. Prvotní zaúčtování finančního aktiva je provedeno v reálné hodnotě navýšené o transakční náklady s výjimkou finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě. Prvotní zaúčtování finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě je provedeno v reálné hodnotě a transakční náklady jsou zaúčtovány do nákladů v zisku nebo ztrátě. Finanční aktiva jsou odúčtována z rozvahy, pokud právo obdržet peněžní toky z investic vypršelo nebo bylo převedeno a Společnost převedla v podstatě veškerá rizika a užítky plynoucí z vlastnictví. Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě jsou následně oceňována reálnou hodnotou. Finanční aktiva oceněná v amortizované hodnotě jsou následně vykazována v amortizované hodnotě za použití metody efektivní úrokové sazby. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty „finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě“ se účtují do zisku nebo ztráty v období, v němž nastanou.

Testování obchodních pohledávek na snížení hodnoty je popsáno v Poznámce 2.6.3.

2.6.3 Snížení hodnoty finančních aktiv v amortizované hodnotě

Finanční aktiva, kromě aktiv v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, se posuzují z hlediska očekávané úvěrové ztráty vždy v okamžiku zachycení finančního aktiva v účetnictví.

Zjednodušený přístup pro výpočet opravných položek je aplikován na finanční obchodní a jiné pohledávky.

U poskytnutých úvěrů a pohledávek posuzovaných individuálně Společnost zvažuje následující faktory, které ovlivňují schopnost dlužníka plnit své závazky:

- počet dnů po splatnosti a možnost uplatnit kolaterál, pokud existuje;
- jakákoli část pohledávky je po splatnosti;
- protistrana prochází vážnými finančními obtížemi;
- protistrana zvažuje vyhlášení úpadku nebo finanční reorganizaci;
- nastala nepříznivá změna v platební situaci protistrany jako důsledek změn národních či místních ekonomických podmínek, které protistranu ovlivňují;
- hodnota zajištění, pokud existuje, výrazně klesá v důsledku zhoršujících se tržních podmínek.

Pro účely stanovení očekávaných úvěrových ztrát pomocí zjednodušeného přístupu jsou krátkodobé pohledávky klasifikovány podle společných charakteristik z hlediska úvěrového rizika a splatnosti. Na základě toho Společnost posuzuje míru očekávaných úvěrových ztrát stanovených pro obchodní a jiné pohledávky.

Zjednodušený model je aplikován na běžné pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky, které neobsahují významnou složku financování. Matice snížení hodnoty je vytvořena na základě historických hodnot vzniku pohledávek a jejich ročních odpisů. Tento historický pohled je následně pozměněn výhledem do budoucna, který souvisí s HDP České republiky.

Společnost považuje potenciální snížení hodnoty u peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů za nevýznamné z důvodu vysoké úvěrové kvality, doložené investičním externím ratingem bankovních domů, se kterými Společnost spolupracuje.

2.7 Obchodní pohledávky

Obchodní pohledávky jsou finanční aktiva oceňovaná v amortizované hodnotě, neboť je Společnost drží výhradně za účelem inkasa budoucích peněžních toků, které zároveň mají charakter pouze jistiny a úroku. Pohledávky Společnost prvotně vykazuje ve výši protihodnoty, na kterou má Společnost nárok na základě svých smluv se zákazníky, pokud neobsahují významné finanční komponenty vykazované v reálné hodnotě.

Obchodní pohledávky jsou nezaplacené částky od zákazníků za prodané zboží nebo služby poskytované v rámci běžného podnikání. Společnost očekává jejich uhrazení do jednoho roku (nebo v normálním cyklu podnikání, pokud je delší) a jsou klasifikovány jako krátkodobá aktiva.

Pro účely stanovení očekávaných úvěrových ztrát Společnost aplikuje individuální posouzení významných pohledávek nebo zjednodušený přístup dle IFRS 9, který využívá posouzení celoživotní očekávané ztráty u všech krátkodobých obchodních pohledávek. Zjednodušený model je aplikován na krátkodobé obchodní pohledávky, které neobsahují významnou komponentu financování (Pozn. 2.6.3).

V případě individuálně posuzovaných pohledávek Společnost zvažuje následující faktory, které mají dopad na schopnost dlužníka dostát svých závazkům:

- plánovaný výhled obchodní činnosti dlužníka
- očekávané významné finanční obtíže dlužníka
- nesplacení nebo delikvence ve splátkách úroků či jistiny
- pravděpodobnost, že dlužník vstoupí do konkurzu, či dojde k jiné jeho finanční reorganizaci
- pravděpodobnost, že dojde k snížení odhadovaných budoucích peněžních toků, v důsledku ekonomických, technologických a legislativních podmínek v prostředí, ve kterém se dlužník pohybuje.

Ztráty ze snížení hodnoty Obchodních a jiných pohledávek jsou vykazovány jako čisté ztráty ze snížení hodnoty v zisku nebo ztrátě.

2.8 Započtení finančních nástrojů

Finanční aktiva a závazky jsou započteny, pokud existuje vymožitelné právo k zápočtu takovýchto pohledávek a závazků a pokud je vyrovnání těchto aktiv a závazků společně nebo v čisté hodnotě záměrem Společnosti. V takovém případě je v rozvaze vykázána pouze čistá hodnota kompenzovaných finančních aktiv a závazků. Právně vymahatelné právo nesmí být závislé na budoucích událostech a musí být vykonatelné v rámci běžné obchodní činnosti v případě nesplacení, platební neschopnosti nebo úpadku společnosti nebo protistrany.

2.9 Zaplacené zálohy

Poskytnuté zálohy na pozemky jsou oceněny pořizovací hodnotou, klasifikovány jako nefinanční aktiva a každoročně testovány na snížení hodnoty.

2.10 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty se v rozvaze oceňují v amortizované hodnotě a dle IFRS 9 jsou testovány na snížení hodnoty. Společnost považuje potenciální snížení hodnoty u těchto položek za nevýznamné z důvodu vysoké úvěrové kvality peněžních úložek, které jsou vedené u renomovaných finančních institucí s vysokým investičním úvěrovým ratingem.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ve výkazu peněžních toků zahrnují finanční hotovost, inkasovatelné bankovní vklady, ostatní vysoce likvidní krátkodobé investice s původní dobou splatnosti tři měsíce a méně a kontokorentní účty. V rozvaze jsou kontokorentní účty vykázány v rámci výpůjček v položce Krátkodobé závazky.

2.11 Vlastní kapitál

Základní kapitál je vklad každého společníka ve výši 100 tis. Kč a je plně splacen. Každý společník má právo na podíl na zisku společnosti, který valná hromada podle hospodářského výsledku schválila k rozdělení. Tento podíl se určuje poměrem společníka na základním kapitálu společnosti.

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud přítomní společníci mají podíl na základním kapitálu, jehož hodnota dosahuje nejméně 51 % základního kapitálu společnosti.

Jednatelé jsou statutárním orgánem společnosti a jsou 4. Jednatelům přísluší obchodní vedení společnosti. Schází se nejméně 1krát za 3 měsíce.

O způsobu rozdělení zisku a úhradě ztráty rozhoduje valná hromada společnosti v souladu se zákonem a se stanovami Společnosti.

Ostatní kapitálové fondy jsou založeny na základě rozhodnutí společníků Společnosti a představují součást Vlastního kapitálu.

2.12 Obchodní závazky

Obchodní závazky představují povinnost zaplatit za zboží nebo služby, které byly pořízeny v rámci běžného podnikání od dodavatelů. Závazky jsou klasifikovány jako krátkodobé, pokud jsou splatné do jednoho roku (nebo v normálním provozním cyklu podnikání, pokud je delší). V opačném případě jsou vykázány jako dlouhodobé závazky.

Obchodní závazky se prvotně vykazují v reálné hodnotě a následně jsou oceňovány amortizovanou hodnotou na základě metody efektivní úrokové sazby.

2.13 Úvěry, půjčky a dluhopisy

Společnost provádí prvotní zaúčtování vydaných dluhových cenných papírů a podřízených závazků ke dni jejich vzniku. Všechny ostatní finanční závazky jsou prvotně zaúčtovány k datu sjednání obchodu, což je datum, kdy se Společnost stane účastníkem smluvních ustanovení daného nástroje.

Půjčky jsou finanční závazky oceňované v amortizované hodnotě. Při prvotním zachycení jsou půjčky včetně dluhopisů vykázány v reálné hodnotě snížené o transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou úročené úvěry, půjčky a dluhopisy oceněny v amortizované hodnotě, přičemž se případný rozdíl mezi pořizovací cenou a hodnotou při splacení zachycuje v zisku nebo ztrátě po dobu půjčky s použitím metody efektivní úrokové míry.

Společnost klasifikuje tu část dlouhodobých úvěrů či dluhopisů, jejíž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k rozvahovému dni konsolidované účetní závěrky, jako krátkodobou.

2.14 Výpůjční náklady

Obecné a specifické výpůjční náklady přímo přiřaditelné k pořízení, výstavbě nebo výrobě kvalifikovaných aktiv (zásoby a investice do nemovitostí), která nejsou oceňována v reálné hodnotě a kterým nezbytně trvá podstatnou dobu, aby byla připravená pro zamýšlené použití nebo prodej, se kapitalizují do pořizovací ceny těchto aktiv do té doby, než jsou aktiva připravená pro jejich zamýšlené použití nebo prodej.

Všechny ostatní výpůjční náklady jsou vykázány v zisku nebo ztrátě v období, ve kterém vznikly.

2.15 Splatná a odložená daň z příjmu

Daňový náklad za období se skládá ze splatné a odložené daně. Daň je vykázána v zisku nebo ztrátě, kromě případů, které souvisí s položkami vykázanými v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu. V tom případě je daň také vykázána v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu.

Splatná daň zahrnuje odhad daňového závazku nebo daňové pohledávky ze zdanitelných příjmů nebo ztráty běžného roku s použitím daňových sazeb platných nebo uzákoněných k datu účetních výkazů a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odložená daň z příjmů je stanovena s použitím závazkové metody z přechodných rozdílů mezi daňovou a účetní hodnotou aktiv a závazků. Odložený daňový závazek se však nevykazuje, pokud vyplývá z prvotního zachycení goodwillu; odložená daň se dále nevykazuje, pokud vzniká z prvotního zachycení aktiva nebo závazku v transakcích jiných, než je podniková kombinace, kdy tyto transakce nemají dopad na účetní ani daňový zisk nebo ztrátu. Odložená daň se stanoví za použití daňové sazby (a daňových zákonů), která byla k rozvahovému dni schválena, nebo proces jejího schválení zásadním způsobem pokročil a o které se předpokládá, že bude účinná v období, ve kterém bude příslušná odložená daňová pohledávka realizována nebo odložený daňový závazek vyrovnán.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou kompenzovány, pokud ze zákona existuje právo kompenzace splatných daňových závazků a pohledávek a tyto se vztahují k daním vybíraným stejným daňovým úřadem za stejnou zdaňovanou jednotku.

Splatná daň z příjmů se v rozsahu, ve kterém je neuhrazená, vykazuje jako závazek. Pokud výše zaplacené daně z příjmu převyšuje dlužnou částku, je tento přebytek vykázán v rámci krátkodobých aktiv.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že v následujících účetních obdobích bude k dispozici zdanitelný zisk, proti kterému bude moci být tato pohledávka uplatněna. Odložené daňové pohledávky se revidují vždy k datu účetních výkazů a snižují se v rozsahu, v jakém je nepravděpodobné, že bude realizováno související daňové využití.

2.16 Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- vlastníci, kteří mají podstatný nebo rozhodující vliv ve Společnosti, ať přímý či nepřímý, a ostatní společnosti, ve kterých mají vlastníci podstatný nebo rozhodující vliv,
- členové statutárních, dozorčích a řídicích orgánů Společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové mají podstatný nebo rozhodující vliv.

Významné transakce a zůstatky se spřízněnými stranami jsou uvedeny v poznámce 17.

2.17 Události po skončení účetního období

Události po skončení účetního období, které poskytují dodatečné informace o pozici Společnosti k rozvahovému dni (události upravující účetní výkazy) jsou zohledněny v účetních výkazech. Události po rozvahovém dni, které nepatří mezi události upravující účetní výkazy, jsou uvedeny v poznámkách, pokud jsou významné.

3 Řízení finančních rizik

3.1 Faktory finančních rizik

Z činnosti Společnosti vyplývá celá řada finančních rizik: riziko likvidity, úvěrové riziko a tržní riziko (včetně měnového rizika, úrokového rizika a cenového rizika). Tato rizika jsou řízena v rámci řízení rizik skupiny FINEP HOLDING, SE, čímž dochází k minimalizaci nebo eliminaci těchto rizik.

3.1.1 Riziko likvidity

Obezřetné řízení rizika likvidity předpokládá udržování dostatečné úrovně peněžních prostředků, dostupnosti financování z přiměřeného objemu úvěrových linek určených k tomuto účelu. Cílem skupiny FINEP HOLDING, SE, a tedy i Společnosti, je udržet pružnost financování prostřednictvím stálé dostupnosti úvěrových linek určených k tomuto účelu.

RED Thirteen s.r.o.Příloha účetní závěrka
za rok končící 31. prosince 2021

Společnost disponuje k 31. prosinci 2021 na vázaném bankovním účtu bez aktivního přístupu určeném jako zajištění vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisů (viz poznámka 9) a na bankovním účtu (viz poznámka 10) prostředky pro částečné splacení veřejně obchodovatelných dluhopisů v roce 2022 (viz poznámka 12). Společnost předpokládá, že zbylá hodnota emitovaných dluhopisů bude k datu splatnosti přefinancována společníky.

Společnost má nastavenou centrální strategii v oblasti likvidního rizika k řízení krátkodobého, střednědobého a dlouhodobého financování Společnosti. Společnost řídí likvidní riziko průběžným sledováním projekcí peněžních toků a skutečných peněžních toků a vyrovnáváním profilů splatnosti finančních aktiv a závazků.

Níže uvedená tabulka analyzuje finanční závazky Společnosti k 31. prosinci 2021 a 31. prosinci 2020 podle zbytkové doby splatnosti. Částky uvedené v tabulce představují smluvní nediskontované peněžní toky.

31. prosince 2021 (tis. Kč)	Méně				Celkem
	než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 5 let	
Závazky					
Vydané dluhopisy	0	212 483	0	0	212 483
Přijaté půjčky od spřízněných stran	0	7 069	0	0	7 069
Obchodní a jiné závazky	479	0	0	0	479
Závazky celkem	479	219 552	0	0	220 031

31. prosince 2020 (tis. Kč)	Méně				Celkem
	než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 5 let	
Závazky					
Vydané dluhopisy	0	10 080	216 729	0	226 809
Přijaté půjčky od spřízněných stran	0	0	31 900	34 172	66 072
Obchodní a jiné závazky	3 813	0	0	0	3 813
Závazky celkem	3 813	10 080	248 629	34 172	296 694

3.1.2 Úvěrové riziko

Úvěrové riziko představuje riziko neschopnosti protistrany plnit své finanční závazky vůči Společnosti, v důsledku čehož by Společnost mohla utrpět ztrátu. Úvěrové riziko vzniká v souvislosti s peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty, a vklady v bankách a finančních institucích, a rovněž v důsledku úvěrového rizika plynoucího z úvěrové angažovanosti vůči třetím stranám, včetně neuhrazených pohledávek a budoucích dohodnutých transakcí.

Společnost přijala zásadu obchodovat pouze se spolehlivými partnery, a pokud je to nutné, získat dostatečné záruky za účelem snížení rizika finanční ztráty v případě porušení povinností protistranou. Dále Společnost spolupracuje pouze se stabilními bankami, které jsou členy nadnárodních skupin, aby bylo v maximální možné míře eliminováno úvěrové riziko.

Níže uvedená tabulka shrnuje angažovanost Společnosti z finančních aktiv vůči úvěrovému riziku.

(tis. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Obchodní a jiné pohledávky	194	1 771
Peníze na vázaných účtech	68 000	0
Peníze a peněžní ekvivalenty	4 402	55 644
Celkem	72 596	57 415

K 31. prosinci 2021 Společnost držela finanční aktiva (hotovost) na vázaném bankovním účtu bez aktivního přístupu klienta jako zajištění vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisů (viz poznámka 9 a poznámka 12) ve výši 68 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 0 tis. Kč). Tato finanční aktiva jsou vázána na účtu u společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Vedení Společnosti vyhodnotilo úvěrovou kvalitu společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. jako vysokou, jelikož se jedná o regulovanou bankovní instituci v českém bankovním sektoru. K 31. prosinci 2021 a k 31. prosinci 2020 nebyla vykázána žádná opravná položka na očekávané ztráty.

Analýza splatností obchodních a jiných pohledávek je následující:

(tis. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Do splatnosti	3	1 529
Po splatnosti 1–90 dní	191	242
Více než 90 dní po splatnosti	0	0
Celkem po splatnosti	191	242

Pro účely stanovení očekávaných úvěrových ztrát Společnost uplatňuje zjednodušený přístup IFRS 9, který používá odhad očekávaných ztrát životního cyklu pro všechny běžné pohledávky z obchodního styku. Krátkodobé pohledávky jsou dále klasifikovány podle společných charakteristik z hlediska úvěrového rizika a splatnosti. Na základě toho Společnost posuzuje očekávané míry úvěrových ztrát u obchodních pohledávek.

Očekávané míry úvěrových ztrát jsou založeny na historickém obratu pohledávek a ročních odpisech. Historická míra úvěrových ztrát je pak upravena o výhled do budoucna s ohledem na budoucí očekávaný vývoj makroekonomických ukazatelů, které mají dopad na solventnost zákazníků. Jako vhodný ukazatel nastavila Společnost meziroční změnu hrubého domácího produktu (HDP) v České republice.

Na tomto základě byla k 31. prosinci 2021 a 31. prosinci 2020 vypočtena opravná položka k obchodním a jiným pohledávkám tak, jak je prezentováno níže. Tabulky rovněž představují maximální úvěrové riziko, kterému je Společnost vystavena prostřednictvím těchto aktiv:

31. prosince 2021 (mil. Kč)	Celoživotní úvěrová ztráta na základě matice tvorby opravných položek				Celkem
	Před splatností	Po splatnosti	Po splatnosti	Po splatnosti	
		méně než 90 dní	méně než 360 dní	více než 360 dní	
Očekávaná míra úvěrové ztráty	0,09%	10%	25%	28%	
Hrubá účetní hodnota – obchodní a ostatní pohledávky	3	191	0	0	194
Vypočtená opravná položka	0	-19	0	0	-19
Vypočtená čistá účetní hodnota – obchodní a ostatní pohledávky	3	172	0	0	175

31. prosince 2020 (mil. Kč)	Celoživotní úvěrová ztráta na základě matice tvorby opravných položek				Celkem
	Před splatností	Po	Po splatnosti	Po splatnosti	
		splatnosti	méně než 90 dní	méně než 360 dní	
Očekávaná míra úvěrové ztráty	0,06%	10%	25%	25%	
Hrubá účetní hodnota – obchodní a ostatní pohledávky	1 529	242	0	0	1 771
Vypočtená opravná položka	-1	-24	0	0	-25
Vypočtená čistá účetní hodnota – obchodní a ostatní pohledávky	1 528	218	0	0	1 746

Úvěrové riziko obchodních a jiných pohledávek není významné. Společnost také posoudila vliv dopadu pandemie covid-19 na úvěrové riziko jako nevýznamné. Společnost z těchto důvodů neúčtovala k 31. prosinci 2021 ani k 31. prosinci 2020 žádné opravné položky k pohledávkám.

RED Thirteen s.r.o.

Příloha účetní závěrka
za rok končící 31. prosince 2021

Úvěrové riziko likvidních finančních prostředků je omezené, jelikož smluvními partnery jsou banky s úvěrovým ratingem na investičním stupni. Z tohoto důvodu jsou očekávané úvěrové ztráty nemateriální. Níže uvedená tabulka zobrazuje rating a zůstatky s hlavními bankami k rozvahovému dni.

(tis. Kč)	Rating	31. prosince 2021
Komerční banka, a.s.	A	4 402
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	A	68 000
Celkem		72 402
(tis. Kč)	Rating	31. prosince 2020
Komerční banka, a.s.	A	55 644
Celkem		55 644

Pro bankovní zůstatky, splňující definici vysoké úvěrové kvality, splatné na požádání, nevytváří Společnost žádné opravné položky z důvodu nízké, či prakticky nulové pravděpodobnosti defaultu banky. Vysokou kreditní kvalitu definuje Společnost dle externího ratingu, který je lepší než BBB (S&P), respektive Baa2 (Moody's).

Společnost nevyužívá pro sledování expozice vůči úvěrovému riziku formalizované interní úvěrové ratingy. Vedení Společnosti čtvrtletně posuzuje obchodní a jiné pohledávky po splatnosti a poskytnuté úvěry po splatnosti a vyhodnocuje pravděpodobnost úpadku nebo významných finančních potíží dlužníka. Společnost rovněž čtvrtletně posuzuje, zda nedošlo ke snížení hodnoty finančních aktiv nebo skupiny finančních aktiv.

3.1.3 Tržní rizika

(a) Úrokové riziko

Úrokové riziko představuje riziko, že reálná hodnota nebo budoucí peněžní toky finančního nástroje se budou měnit v důsledku změn tržních úrokových sazeb. Půjčky nebo dluhopisy sjednané s pohyblivou úrokovou sazbou vystavují Společnost úrokovému riziku peněžních toků. V rámci přípravy jednotlivých projektových podnikatelských plánů je testována citlivost Společnosti na působení úrokového rizika ve vztahu k ziskové marži, což je zároveň jedním z kritérií, které Společnost zvažuje při rozhodování o přijetí či zamítnutí projektu.

Jelikož všechny vydané dluhopisy a půjčky přijaté od spřízněných stran k 31. prosinci 2021 a 31. prosinci 2020 byly sjednané s fixní sazbou, bylo úrokové riziko Společnosti vznikající z vydaných dluhopisů a přijatých půjček omezené.

(b) Měnové riziko

Měnové riziko je riziko změny hodnoty finančních nástrojů v důsledku změn směnných kurzů cizích měn. Společnost není vystavena významnému riziku vyplývajícímu z vlivu změn směnných kurzů cizích měn na její finanční pozici a peněžní toky, jelikož všechna finanční aktiva a finanční závazky jsou denominované v české koruně.

Všechny finanční aktiva a závazky byly k 31. prosinci 2021 a 31. prosinci 2020 denominovány v české koruně.

3.2 Řízení kapitálu

Struktura kapitálu je řízena Skupinou, která také navrhla formu Společnosti, v níž je úroveň vlastního kapitálu nízká. Společnost považuje za kapitál ty složky vlastního kapitálu, které jsou prezentovány v této účetní závěrce jako vlastní kapitál.

Složky vlastního kapitálu k 31. prosinci 2021 jsou základní kapitál ve výši 2 00 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 2 00 tis. Kč), ostatní kapitálové fondy ve výši 272 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 272 tis. Kč) a nerozdělený zisk ve výši 101 554 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 89 467 tis. Kč).

Společnost měla v průběhu roku 2021 a 2020 externě předepsaný kapitálový požadavek – dodržení nezáporného vlastního kapitálu.

3.3 Odhad reálné hodnoty

Reálná hodnota je částka, za kterou by bylo možné směniti finanční nástroj mezi informovanými stranami ochotnými uskutečnit transakci, tedy ne při nuceném prodeji nebo likvidaci, a je nejlépe vyjádřena kótovanou tržní cenou na aktivním trhu.

Společnost stanovuje odhad reálné hodnoty finančních nástrojů pomocí dostupných informací o trhu, pokud existují, a odpovídajících oceňovacích metod. Pro stanovení odhadu reálné hodnoty finančního nástroje je při interpretaci údajů o trhu nezbytně nutné aplikovat úsudek.

Vedení využilo při stanovení reálné hodnoty finančních nástrojů veškeré dostupné informace o trhu. Různé úrovně byly stanoveny následovně:

- Úroveň 1: Reálná hodnota finančních nástrojů obchodovaných na aktivních trzích je založena na kótovaných tržních cenách platných k rozvahovému dni. Trh je považován za aktivní, pokud jsou kótované ceny snadno a pravidelně dostupné na burze, od obchodníků, makléřů, odvětví podnikání Společnosti, oceňovacích služeb nebo od regulační agentury a tyto ceny představují skutečné a pravidelně se vyskytující obchodní transakce za obvyklých tržních podmínek.
- Úroveň 2: Reálná hodnota finančních nástrojů, které nejsou obchodovány na aktivním trhu (např. mimoburzovní deriváty) je určena pomocí oceňovacích technik. Tyto techniky oceňování maximalizují využití pozorovatelných tržních dat, pokud jsou dostupné, a spoléhají se co nejméně na specifické odhady účetní jednotky. Pokud jsou všechny významné vstupy potřebné ke stanovení reálné hodnoty nástroje zjistitelné na základě pozorovatelných tržních hodnot, je nástroj zařazen do úrovně 2.
- Úroveň 3: Pokud je jeden nebo více významných vstupů, nezbytných pro určení reálné hodnoty finančního nástroje, určený na základě interního odhadu, běžně nezjistitelných tržních dat nebo tržních dat, která nelze považovat za dostatečně kvalitní (nedostatek tržních transakcí, nevěrohodná kotace atp.), je finanční nástroj zařazen do úrovně 3.

Společnost nemá žádné finanční nástroje úrovně 1 hierarchie reálné hodnoty k 31. prosinci 2021 ani k 31. prosinci 2020. Během roku 2021 nedošlo k žádným transferům mezi úrovní 1, 2 a 3.

3.4 Započtení finančních nástrojů

Společnost v roce 2021 nevykázala žádná finanční aktiva ani závazky, která jsou předmětem zápočtu finančních nástrojů.

4 Významné účetní odhady a úsudky při aplikaci účetních postupů

Vedení Společnosti činí odhady a předpoklady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a závazků v rámci běžného finančního roku. Odhady a úsudky jsou průběžně vyhodnocovány a jsou založeny na historických zkušenostech vedení a jiných faktorech, včetně očekávání budoucích událostí, které jsou za daných okolností považovány za přiměřené. Opravy účetních odhadů se vykazují v období, ve kterém byl daný odhad opraven (pokud má oprava vliv pouze na příslušné období), nebo v období vytvoření opravy a v budoucích obdobích (pokud má oprava vliv na běžné i budoucí období). Vedení také provádí určité úsudky, kromě těch, které zahrnují odhady, v procesu uplatňování účetních pravidel. Úsudky, které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v účetních výkazech, a odhady, které mohou být příčinou významných úprav hodnoty aktiv a závazků v rámci běžného finančního roku, zahrnují:

Oceňování investic do nemovitostí

Investice do nemovitostí jsou vykázané v reálné hodnotě. Reálná hodnota investic do nemovitostí je cena, která by byla obdržena za prodej aktiva v řádné transakci, a to bez odečtení transakčních nákladů. Nejlepším důkazem reálné hodnoty jsou aktuální ceny na nemovitostním trhu s obdobnými nemovitostmi ve stejné lokalitě a stavu.

Reálná hodnota pozemků Společnosti je založena na ocenění nezávislým znalcem, který je držitelem odpovídající a uznávané odborné kvalifikace a který má nedávnou zkušenost s oceňováním majetku ve stejné lokalitě a kategorii. Znalec při ocenění těchto pozemků používá kombinaci dvou metod ocenění.

První je metoda reziduální hodnoty, při které zvažuje očekávanou současnou hodnotu výnosů z prodeje dokončených bytů na daných pozemcích a odečítá současnou hodnotu nákladů na dokončení výstavby, včetně všech souvisejících nákladů, a dále průměrnou marži developera. Výsledný rozdíl je považován za reálnou hodnotu pozemku v jeho současném stavu.

Znalec dále používá i porovnávací metodu ocenění. Výpočet tržní hodnoty pozemků porovnávací metodou představuje nalezení srovnatelné ceny pomocí cenového porovnávání obdobných pozemků, které jsou na trhu prodávané k datu ocenění na základě řady hledisek, jako je umístění pozemku, druh a účel pozemku, koncepce a technické parametry, koeficienty zastavitelnosti a podobně.

Výsledná tržní hodnota ve zprávě znalce ve stavu k 31. prosinci 2021 zohledňuje výstupy z obou metod.

Vedení Společnosti pro stanovení reálné hodnoty používá porovnávací metodu, přičemž vychází z hodnoty stanovené znalcem. Společnost při porovnání ceny pozemků na m² stanovené znalcem na srovnatelné ceny obdobných pozemků k danému datu zvažuje cenu v dané lokalitě v rozsahu 6 500 do 7 000 Kč za metr čtvereční plochy pozemku. Reálná hodnota uvedená v poznámce 8 je tedy stanovena porovnávací metodou.

Při absenci aktuálních cen na aktivním trhu bere Společnost dále v úvahu informace z různých zdrojů, včetně:

- aktuálních cen na trhu s nemovitostmi odlišné povahy, stavu nebo lokality upravených tak, aby zohledňovaly tyto odlišnosti;
- nedávných cen podobných nemovitostí s některými úpravami, aby odrážely veškeré změny v ekonomických podmínkách po datu transakce, které proběhly za tyto ceny; a
- projekcí diskontovaných peněžních toků na základě spolehlivých odhadů budoucích peněžních toků.

Společnost dále zvažuje pro stanovení aktuální ceny nemovitostí i další faktory, jako je například očekávané datum získání územního rozhodnutí nebo stavebního povolení pro konkrétní dílčí pozemek. Získání takových rozhodnutí a povolení mohou navyšovat tržní cenu daného pozemku.

Analýza citlivosti reálné hodnoty investic do nemovitostí na pokles nebo nárůst v průměrné ceně pozemku je uvedena v poznámce 8.

Společnost posoudila vliv dopadu pandemie covid-19 na oceňování investic do nemovitostí jako nevýznamné.

5 Vykazování segmentů

Na základě charakteru činnosti Společnosti Vedení Společnosti v současné době identifikovalo jeden provozní segment. Společnost momentálně neprovádí vlastní podnikatelskou činnost, ale realizuje nákup pozemků v rámci předkupních práv za účelem realizace projektů rezidenční výstavby Praha – Ruzyně, Drnovská. Jednotlivé etapy projektu budou realizované jejími sesterskými společnostmi v rámci skupiny FINEP HOLDING, SE. Veškeré aktivity Společnosti jsou realizovány v České republice.

6 Finanční náklady

(tis. Kč)	2021	2020
Úrokové náklady	11 957	16 324
Ostatní finanční náklady	16	16
Finanční náklady celkem	11 973	16 340

7 Daň z příjmu

(tis. Kč)	2021	2020
Splatná daň ze zisku za období	838	176
Odložený daňový náklad (+) / kredit (-)	2 204	-6 418
Náklad na daň z příjmů celkem	3 042	- 6 242

Domácí daňová sazba pro daň z příjmu Společnosti za rok 2021 a 2020 je 19 %. Porovnání očekávaného a aktuálního daňového nákladu je uvedeno níže:

(tis. Kč)	2021	2020
Zisk (+) / Ztráta (-) před zdaněním celkem	15 129	- 17 810
Teoretický daňový náklad/ (výnos) při daňové sazbě 19 %	2 875	- 3 384
Uplatnění daňové ztráty z minulých let	0	-3 106
Vliv daňově neuznatelných položek:		
Daňově neuznatelné náklady	167	248
Daňový náklad/ (výnos) během roku	3 042	- 6 242

Společnost neměla k 31. prosinci 2020 daňové ztráty, které využila v roce 2021. K 31. prosinci 2021 Společnost nemá žádné nevyužité daňové ztráty.

8 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí jsou oceněny reálnou hodnotou. Podrobnější informace ke stanovení reálné hodnoty jsou uvedeny v poznámce 4. Společnost má jeden druh investic do nemovitostí, a to pozemky v lokalitě Praha – Ruzyně, Drnovská v České republice.

(tis. Kč)	2021	2020
Reálná hodnota k 1. lednu	320 136	430 364
Nákup pozemků	0	233
Výdaje na zvýšení hodnoty pozemků	8 986	25 846
Prodej pozemků	- 95 388	-136 307
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	28 204	0
Reálná hodnota k 31. prosinci	261 938	320 136

RED Thirteen s.r.o.Příloha účetní závěrka
za rok končící 31. prosince 2021

Informace o ocenění pozemků reálnou hodnotou za použití porovnávací metody včetně výdajů na zvýšení hodnoty pozemků:

31. prosince 2021 Segment	Ocenění (tis. Kč)	Oceňovací technika	Základní předpoklady pro stanovení reálné hodnoty	Citlivost (tis. Kč)		
Pozemky pro budoucí výstavbu	261 938	Porovnávací metoda	Průměrná cena 6 500–7 000 Kč za m2 pozemku	Změna tržní ceny pozemku		
				-5%	0%	5%
				-13 097	0	13 097

31. prosince 2020 Segment	Ocenění (tis. Kč)	Oceňovací technika	Základní předpoklady pro stanovení reálné hodnoty	Citlivost (tis. Kč)		
Pozemky pro budoucí výstavbu	320 136	Porovnávací metoda	Průměrná cena 6 500–7 600 Kč za m2 pozemku	Změna tržní ceny pozemku		
				-5%	0%	5%
				-16 007	0	16 007

Všechny investice do nemovitostí jsou úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty (viz poznámka 3.3).

Celková účetní hodnota zastavených pozemků k 31. prosinci 2021 činila 250 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 285 813 tis. Kč), viz poznámka 12.

9 Peněžní prostředky na vázaných účtech

K 31. prosinci 2021 měla Společnost finanční aktiva (peníze) na vázaném bankovním účtu bez aktivního přístupu jako částečné zajištění vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisů ve výši 68 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2020 neměla Společnost žádné peníze na vázaném bankovním účtu).

10 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

(tis. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Bankovní účty	4 402	55 644
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty *)	4 402	55 644

*) Z hlediska IFRS 9 byly ztráty ze snížení hodnoty peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů Společností vyhodnoceny jako nevýznamné (Poznámka 2.6.3).

11 Vlastní kapitál

K 31. prosinci 2021 byla Společnost vlastněna s 50% hlasovacím právem společností FINEP HOLDING, SE, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika a 50% hlasovacím právem společností RSJ Investments SICAV a.s., se sídlem Na Florenci 2116/15, Praha 1.

V průběhu roku 2021 nedošlo ke změnám ve výši základního kapitálu ani jeho struktury.

Ostatní kapitálové fondy jsou založeny na základě rozhodnutí společníků Společnosti a představují součást Vlastního kapitálu.

12 Vydané dluhopisy

Vydané dluhopisy lze rozčlenit takto:

(tis. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Vydané dluhopisy – veřejně obchodovatelné – dlouhodobé	0	211 190
Vydané dluhopisy – veřejně obchodovatelné – krátkodobé	212 483	0
Celkem	212 483	211 190

Podrobnější informace o vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisech jsou následující:

2021			Datum		Jmenovitá	Počet
Název	ISIN	Kupón (%)	splatnosti	Podoba	hodnota	kusů
FINEP II 4,80/22	CZ0003518565	4,80 p.a.	1. září 2022	zaknihovaná	3 000 000	70

2020			Datum		Jmenovitá	Počet
Název	ISIN	Kupón (%)	splatnosti	Podoba	hodnota	kusů
FINEP II 4,80/22	CZ0003518565	4,80 p.a.	1. září 2022	zaknihovaná	3 000 000	70

Dluhy Společnosti vyplývající z vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisů jsou zajišťovány finanční zárukou, ve smyslu § 2029 občanského zákoníku, v platném znění, poskytovanou společností FINEP HOLDING, SE a zástavním právem k vybraným položkám majetku – pozemkům. Celková účetní hodnota zastavených pozemků k 31. prosinci 2021 činila 250 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 285 813 tis. Kč). K 31. prosinci 2021 měla dále Společnost finanční aktiva (peníze) na vázaném bankovním účtu bez aktivního přístupu jako zajištění vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisů ve výši 68 000 tis. Kč (viz poznámka 9). Vedení Společnosti připravuje přefinancování dluhopisů splatných v roce 2022 půjčkami od společníků Společnosti.

Reálná hodnota veřejně obchodovatelných vydaných dluhopisů byla k 31. prosinci 2021 ve výši 209 820 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 210 698 tis. Kč). Reálná hodnota byla stanovena na základě diskontovaných peněžních toků za použití současných tržních úrokových sazeb.

13 Závazky z finanční činnosti

Níže uvedená tabulka obsahuje analýzu závazků z finančních činností a pohybů závazků Společnosti z finanční činnosti za každé z prezentovaných období. Pohyby uvedené v tabulce níže se týkají závazků, které jsou vykázány jako financování ve výkazu o peněžních tocích:

(tis. Kč)	Přijaté půjčky	Vydané dluhopisy	Celkem
Závazky z finanční činnosti k 1. lednu 2020	32 875	293 543	326 418
Přijatá půjčka	93 806	0	93 806
Splacení půjčky	-68 000	-84 000	-152 000
Vyúčtovaný úrok	4 438	13 533	17 971
Zaplacený úrok	0	-11 886	-11 886
Závazky z finanční činnosti k 31. prosinci 2020	63 119	211 190	274 309
Přijatá půjčka	20 000	0	20 000
Splacení půjčky	-70 306	0	-70 306
Vyúčtovaný úrok	1 877	11 373	13 250
Zaplacený úrok	-7 621	-10 080	-17 701
Závazky z finanční činnosti k 31. prosinci 2021	7 069	212 483	219 552

14 Obchodní a jiné závazky

(tis. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Obchodní závazky – splatné do 12 měsíců	479	3 813
Krátkodobé finanční závazky	479	3 813
Obchodní a jiné závazky celkem	479	3 813

15 Odložená daň z příjmu

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou uvedeny v následující tabulce:

(tis. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Odložený daňový závazek:		
– Odložený daňový závazek, který má být uplatněn po více než 12 měsících	12 225	10 021
Odložený daňový závazek	12 225	10 021
Odložený daňový závazek (netto)	12 225	10 021

Pohyb na účtu odložené daně z příjmu vykázany v zisku nebo ztrátě je následující:

2021 (tis. Kč)	Dopad změny při prvotním zachycení vydaných dluhopisů v reálné hodnotě	Dopad změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	Celkem
K 1. lednu	412	- 10 433	-10 021
Zúčtování do zisku nebo ztráty (Poznámka 8)	-166	-2 038	-2 204
K 31. prosinci	246	-12 471	- 12 225

2020 (tis. Kč)	Dopad změny při prvotním zachycení vydaných dluhopisů v reálné hodnotě	Dopad změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	Celkem
K 1. lednu	659	-17 098	-16 439
Zúčtování do zisku nebo ztráty (Poznámka 8)	-247	6 665	6 418
K 31. prosinci	412	-10 433	-10 021

16 Podmíněné a smluvní závazky

Společnost neeviduje žádné další závazky ani žádné věcné záruky, které by nebyly vykázány v rozvaze. Vedení Společnosti si není vědomo žádných podmíněných závazků Společnosti k 31. prosinci 2021 ani k 31. prosinci 2020.

Vedení Společnosti si není vědomo žádného hrozícího soudního sporu nebo potenciálních významných ztrát vyplývajících z náhrad škod. Z tohoto důvodu nebyla vytvořena rezerva na soudní spory.

17 Transakce se spřízněnými stranami

V této poznámce jsou uvedeny všechny významné transakce se spřízněnými stranami.

Společník Společnosti FINEP HOLDING, SE poskytl Společnosti následující zápůjčky:

(tis. Kč)

Poskytnuto dne	Úročení	Splatnost dne	31. prosince 2021	31. prosince 2020
19. května 2017	8 % p.a.	30. září 2023	0	2 500
9. srpna 2019	8 % p.a.	30. září 2023	0	13 000
23. března 2020	8 % p.a.	31. ledna 2023	0	8 903
27. srpna 2020	8 % p.a.	30. září 2023	0	4 000
15. března 2021	8 % p.a.	31. prosince 2022	3 250	0
Celkem			3 250	28 403

Společník Společnosti RSJ Investments SICAV a.s., jednající na účet RSJ Development podfond poskytl Společnosti následující zápůjčky:

(tis. Kč)

Poskytnuto dne	Úročení	Splatnost dne	31. prosince 2021	31. prosince 2020
19. května 2017	8 % p.a.	30. září 2022	0	2 500
9. srpna 2019	8 % p.a.	30. září 2022	0	13 000
23. března 2020	8 % p.a.	30. září 2022	0	8 903
27. srpna 2020	8 % p.a.	30. září 2022	0	4 000
15. března 2021	8 % p.a.	31. prosince 2022	3 250	0
Celkem			3 250	28 403

Úrokové náklady z půjček poskytnutých Společností FINEP HOLDING, SE byly za rok 2021 935 tis. Kč (2020: 2 251 tis. Kč). Úrokové náklady z půjček poskytnutých Společností RSJ Investments SICAV a.s., jednající na účet RSJ Development podfond byly za rok 2021 942 tis. Kč (2020: 2 186 tis. Kč).

V roce 2021 Společnost realizovala zisky z prodeje investic do nemovitostí ve výši 797 tis. Kč, které byly prodány společností v rámci konsolidačního celku FINEP HOLDING, SE (za rok končící 31. prosince 2020: 1 021 Kč). Prodejní cena prodávaných pozemků byla stanovena na základě znaleckého posudku, prodejní cena výdajů na zvýšení hodnoty pozemků byla stanovena ve výši jejich pořizovacích cen.

Společníkům nebyly k 31. prosinci 2021 ani k 31. prosinci 2020 poskytnuty žádné zápůjčky, žádná zajištění ani ostatní plnění.

18 Události po skončení účetního období

Koncem února 2022 pokračující politické napětí mezi Ruskem a Ukrajinou eskalovalo v konflikt s vojenskou invazí Ruska na Ukrajinu. Celosvětovou reakcí na ruské porušení mezinárodního práva a agresi vůči Ukrajině bylo uvalení rozsáhlých sankcí a omezení podnikatelské činnosti. Tyto skutečnosti považujeme za neupravující následné události. Celkový dopad posledního vývoje se projevil zvýšenou volatilitou na finančních a komoditních trzích a dalšími důsledky pro ekonomiku. Skupina FINEP HOLDING, SE přijala opatření, která mají minimalizovat případné dopady vyplývající z výše uvedeného konfliktu a to zejména v oblasti provádění výstavby developerských projektů a stabilizace jejich cen v rámci smluvních vztahů s generálními dodavateli stavebních prací. Tato opatření slouží k zajištění ochrany Společnosti před potenciálními ztrátami při budoucím prodeji investic do nemovitostí sesterským společnostem v dalších fázích developerského projektu.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a hospodaření Společnosti za hospodářský rok končící 31. prosince 2021.

14. dubna 2022



Ing. Michal Kocián
jednatel



Ing. Štěpán Havlas
jednatel



Ing. Jakub Mikulášek
jednatel

Zpráva nezávislého auditora

společníkům RED Thirteen s.r.o.

Zpráva o auditu účetní závěrky

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti RED Thirteen s.r.o., se sídlem Havlíčkova 1030/1, Praha 1 („Společnost“) k 31. prosinci 2021 a její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31. prosince 2021 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Předmět auditu

Účetní závěrka Společnosti se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2021,
- výkazu úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2021,
- výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2021,
- výkazu peněžních toků za rok končící 31. prosince 2021,
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 („nařízení EU“) a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami (společně „auditorské předpisy“). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Nezávislost

V souladu s Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky, se zákonem o auditorech a nařízením EU jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z kodexu IESBA, ze zákona o auditorech a nařízení EU.

Přístup k auditu

Přehled



Celková hladina významnosti je stanovena na úrovni 1 % celkových aktiv Společnosti, což představuje 3 350 tis. Kč.

Oceňování investic do nemovitostí

Při plánování auditu jsme 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. Tak jako v případě všech našich auditů jsme se zaměřili také na rizika obcházení vnitřních kontrol vedením, včetně vyhodnocení toho, zda nebyla zjištěna předpojatost, jež by vytvářela riziko výskytu významné nesprávnosti z důvodu podvodu.

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 jejím základě přijmou.

Na základě našeho odborného úsudku jsme stanovili určité kvantitativní hladiny významnosti, včetně celkových hladin významnosti vztahujících se k účetní závěrce jako celku (viz tabulku 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 jako celek.

Celková hladina významnosti pro Společnost	3 350 tis. Kč
Jak byla stanovena	Hladina významnosti pro Společnost byla stanovena jako 1 % celkových aktiv.
Zdůvodnění použitého základu pro stanovení významnosti	Domníváme se, že celková aktiva jsou nejhodnějším měřítkem k určení hladiny významnosti s ohledem na podstatu obchodní činnosti Společnosti jako správce vlastních pozemků v Praze - Ruzyni, včetně přípravy projektů výstavby nemovitostí. Na základě toho jsme přesvědčeni, že hodnota celkových aktiv je důležitým měřítkem pro hodnocení finanční pozice Společnosti a zároveň i pro uživatele účetní závěrky.

Hlavní záležitosti auditu

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 účetní závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Hlavní záležitost auditu

Jak audit pracoval s hlavní záležitostí auditu

Oceňování investic do nemovitostí

Oceňování investic do nemovitostí jsme identifikovali jako klíčovou záležitost auditu vzhledem k charakteru činnosti Společnosti, významnosti této položky v účetní závěrce jako celku a k významné míře úsudku spojeného s určováním jejich reálné hodnoty.

Investice do nemovitostí Společnosti se nacházejí v Praze-Ruzyni, v České republice. K 31. prosinci 2021 Investice do nemovitostí oceněné reálnou hodnotou ve výši 261 938 tis. Kč představovaly 78 % celkových aktiv Společnosti.

Investice do nemovitostí Společnost vykazuje v reálné hodnotě, která závisí na použitých oceňovacích technikách, modelech a předpokladech, které zahrnují významnou míru úsudku ze strany vedení. Reálná hodnota je stanovena porovnávací metodou, která vyžaduje nalezení srovnatelné ceny pomocí cenového porovnání obdobných pozemků, které jsou na trhu volně prodávány k datu ocenění na základě řady hledisek, jako je umístění pozemku, druh a účel pozemku, koncepce a technické parametry, koeficienty zastavitelnosti a podobně.

Detaily oceňovacích technik, modelů a předpokladů použitých k ocenění jsou uvedeny v poznámkách 4 a 8 přílohy k účetní závěrce Společnosti.

Náš postup ve vztahu k oceňování investic do nemovitostí zahrnoval:

- pochopení celého procesu stanovení reálné hodnoty a postupů využívaných vedením, včetně metody ocenění, abychom mohli posoudit, zda jsou vhodně nastavené a zvolené, zda jsou v souladu s běžně užívanými a akceptovatelnými metodami, a zda použité předpoklady a významné vstupy do výpočtového modelu ocenění odpovídají tržním hodnotám;
- obdržení výpočtu ocenění a diskuse s členy vedení Společnosti, abychom mohli posoudit použité významné předpoklady a spolehlivost významných vstupů použitých vedením;
- ověření hodnot významných vstupů použitých ve výpočtovém modelu porovnáním na veřejně dostupné informace o obdobných srovnatelných projektech a na naše znalosti realitního trhu;
- posouzení metodické správnosti výpočtu ocenění našimi experty na oceňování nemovitostí a ověření matematické správnosti výpočtu provedeného vedením;
- ověření adekvátního zveřejnění v účetní závěrce.

Jak jsme stanovili rozsah auditu?

Rozsah auditu jsme stanovili tak, abychom získali dostatečné informace, které nám umožní vyjádřit výrok k účetní závěrce jako celku. Vzali jsme v úvahu strukturu Společnosti, její účetní procesy a kontroly a specifika odvětví, ve kterém Společnost působí.

Ostatní informace

Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Společnosti. Jak je definováno v § 2 písm. b) zákona o auditorech, ostatními informacemi jsou informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Společnosti získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také jsme posoudili, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti i na postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti.

Na základě provedených postupů v průběhu našeho auditu, do míry, již dokážeme posoudit, jsou dle našeho názoru:

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti a o prostředí, v němž působí, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné nesprávnosti. Žádnou významnou nesprávnost jsme nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

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

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

Za sledování postupu sestavování účetní závěrky odpovídá výbor pro audit Společnosti.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, 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 nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná 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 trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- 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 a výbor pro audit 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 informujeme jej o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a o případných krocích eliminujících hrozby nebo o přijatých opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v této zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo pokud 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

Informace vyžadované nařízením EU

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení EU uvádíme následující informace vyžadované nad rámec Mezinárodních standardů auditu:

Soulad výroku s dodatečnou zprávou výboru pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok auditora je v souladu s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme vyhotovili dnes dle článku 11 nařízení EU.

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti pro rok 2021 nás dne 9. dubna 2021 jmenovala valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 3 roky.

Poskytnuté neauditorské služby

Prohlašujeme, že síť PwC neposkytla Společnosti neauditorské služby zakázané článkem 5 (1) nařízení EU ve znění upraveném českými předpisy dle článku 5 (3) nařízení EU.

Společnosti jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné služby.

Partnerem odpovědným za zakázku, jejímž výsledkem je tato zpráva nezávislého auditora, je Ing. Eva Loulová.

14. dubna 2022

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená partnerkou



Ing. Eva Loulová
statutární auditorka, evidenční č. 1981