

RED Thirteen s.r.o.

Výroční zpráva 2019

Tato výroční zpráva společnosti RED Thirteen s.r.o. za období
od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 (dále jen rok 2019)
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 Mezinárodních
účetních standardů ve znění přijatém EU (IFRS), jelikož je emitentem veřejně
obchodovatelných dluhopisů a podléhá doзору ze strany ČNB.

V Praze dne
3. dubna 2020

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 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 2019 (§ 82, zákona o obchodních korporacích)

I. Informační část

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

Společnost vytvořila za rok 2019 ztrátu ve výši 14 066 tis. Kč, za rok 2018 byla vytvořena ztráta ve výši 10 324 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. Získání pravomocného územního rozhodnutí se očekává v průběhu prvního pololetí roku 2020. Po získání územního rozhodnutí bude společnost realizovat prostřednictvím sesterských společností nový developerský projekt 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 vedení účetnictví dle IFRS ve znění přijatém Evropskou unií („EU“).

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 2019 v oblasti výzkumu a vývoje žádné aktivity.

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

Společnost v průběhu roku 2019 nenabyla žádné vlastní podíly.

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

Společnost nevyvíjela v průběhu roku 2019 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 2019 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 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. Doplňující část

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

Na počátku roku 2020 byla potvrzena existence nového koronaviru (Covid-19), která se rozšířila v Číně i mimo ni, včetně Česka, a způsobila narušení mnoha podnikatelských a hospodářských aktivit. Společnost považuje vypuknutí této epidemie za následnou událost, která nevede k úpravě účetních výkazů za rok 2019.

Protože je situace ohledně šíření nového koronaviru (Covid.19) nestabilní a rychle se vyvíjí, není možné učinit odhad potenciálního dopadu na Společnost. Případný dopad epidemie na makroekonomické prognózy, naši pozici a výsledky zahrneme do odhadů opravných položek a rezerv v roce 2020.

Společnost kromě výše uvedeného nezaznamenala v období ode dne účetní závěrky k dnešnímu dni žádné další významné skutečnosti.

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

V prvním pololetí roku 2020 společnost očekává získání pravomocného územního rozhodnutí. Vzápětí po jeho získání bude zahájena realizace dvou etap nového developerského projektu U Šárky v oblasti Prahy 6 Ruzyně. Realizace těchto etap projektů bude svěřena sesterským společností. Významnou činností bude také správa vydaných dluhopisů.

3. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou za rok 2019 (§ 82, zákona o obchodních korporacích)

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

Datum 3. dubna 2020


Ing. Štěpán Havlas, jednatel


Lukáš Musil, jednatel


Jakub Mikulášek, jednatel

RED Thirteen s.r.o.

Účetní závěrka

za rok končící 31. prosince 2019

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	Přechod na IFRS	5
2.3	Nové standardy, interpretace a novely publikovaných standardů	7
2.4	Jiné výnosy	8
2.5	Úrokové výnosy a náklady	8
2.6	Investice do nemovitostí	8
2.7	Dlouhodobý hmotný majetek	9
2.8	Finanční aktiva	10
2.8.1	Klasifikace	10
2.8.2	Účtování a oceňování	10
2.8.3	Snížení hodnoty finančních aktiv v amortizované hodnotě	11
2.9	Obchodní pohledávky a poskytnuté úvěry	11
2.10	Započtení finančních nástrojů	12
2.11	Zaplacené zálohy	12
2.12	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	12
2.13	Vlastní kapitál	12
2.14	Ostatní kapitálové fondy	13
2.15	Obchodní závazky	13
2.16	Úvěry, půjčky a dluhopisy	13
2.17	Výpůjční náklady	13
2.18	Splatná a odložená daň z příjmu	13
2.19	Spřízněné strany	14
2.20	Události po skončení účetního období	14
3	Řízení finančních rizik	14
3.1	Faktory finančních rizik	14
3.1.1	Riziko likvidity	14
3.1.2	Úvěrové riziko	15
3.1.3	Tržní rizika	16
3.2	Řízení kapitálu	16
3.3	Odhad reálné hodnoty	17
3.4	Započtení finančních nástrojů	17
4	Významné účetní odhady a úsudky při aplikaci účetních postupů	17
5	Vykazování segmentů	18
6	Finanční náklady	19
7	Daň z příjmu	19
8	Investice do nemovitostí	19
9	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	20
10	Základní kapitál	20
11	Vydané dluhopisy	20
12	Odsouhlasení závazků z finanční činnosti	21
13	Obchodní a jiné závazky	21
14	Odložená daň z příjmu	21
15	Podmíněné a smluvní závazky	22
16	Transakce se spřízněnými stranami	22
17	Události po skončení účetního období	23

Rozvaha **k 31. prosinci 2019**

(tis. Kč)	Pozn.	31. prosince 2019	31. prosince 2018	1. ledna 2018
AKTIVA				
Dlouhodobá aktiva				
Investice do nemovitostí	8	430 364	422 237	412 088
Dlouhodobý hmotný majetek		0	7	22
Zaplacené zálohy		1	0	0
Dlouhodobá aktiva celkem		430 365	422 244	412 110
Krátkodobá aktiva				
Pohledávky z daně z přidané hodnoty		555	824	53
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	9	20 454	18 061	3 066
Krátkodobá aktiva celkem		21 009	18 885	3 119
Aktiva celkem		451 374	441 129	415 229
VLASTNÍ KAPITÁL				
Kapitál a fondy připadající společníkům				
Základní kapitál		200	200	200
Ostatní kapitálové fondy		272	272	272
Nerozdělený zisk		101 035	115 101	125 425
Vlastní kapitál celkem	10	101 507	115 573	125 897
ZÁVAZKY				
Dlouhodobé závazky				
Vydané dluhopisy	11	209 894	291 582	0
Půjčky od spřízněných stran	16	0	5 649	262 022
Obchodní a jiné závazky	13	0	0	5 200
Odložený daňový závazek	14	16 439	19 646	21 965
Dlouhodobé závazky celkem		226 333	316 877	289 187
Krátkodobé závazky				
Vydané dluhopisy	12	83 649	0	0
Půjčky od spřízněných stran	16	32 875	0	0
Obchodní a jiné závazky	13	7 010	8 679	145
Krátkodobé závazky celkem		123 534	8 679	145
Závazky celkem		349 867	325 556	289 332
Vlastní kapitál a závazky celkem		451 374	441 129	415 229

Výkaz úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2019

(tis. Kč)	Pozn.	Rok končící 31. prosince 2019	Rok končící 31. prosince 2018
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	8	0	5 000
Marketingové náklady		-7	-2
Daně a poplatky		-37	-10
Ostatní provozní náklady		-331	-400
Odpisy		-6	-15
Provozní zisk (+) / ztráta (-)		-381	4 573
Finanční náklady	6	-16 892	-17 216
Zisk (+) / ztráta (-) před daní z příjmů		-17 273	-12 643
Daň z příjmů – splatná	7	0	0
Daň z příjmů – odložená	14	3 207	2 319
Čistý zisk (+) / ztráta (-) po zdanění		-14 066	-10 324
Ostatní úplný výsledek		-	-
Úplný výsledek za období celkem		-14 066	-10 324

Výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2019

(tis. Kč)	Pozn.	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1. lednu 2018	10	200	272	125 425	125 897
Čistá ztráta po zdanění		0	0	-10 324	-10 324
Úplný výsledek za rok 2018		0	0	-10 324	-10 324
Stav k 31. prosinci 2018	10	200	272	115 101	115 573
Čistá ztráta po zdanění		0	0	-14 066	-14 066
Úplný výsledek za rok 2019		0	0	-14 066	-14 066
Stav k 31. prosinci 2019	10	200	272	101 035	101 507

Výkaz peněžních toků **za rok končící 31. prosince 2019**

(tis. Kč)	Pozn.	Rok končící 31. prosince 2019	Rok končící 31. prosince 2018
Peněžní toky z provozní činnosti:			
Zisk (+) / Ztráta (-) před zdaněním		-17 273	-12 643
Úpravy o nepeněžní operace:			
Odpisy hmotného majetku		6	15
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	8	0	-5 000
Vyúčtované úroky mimo kapitalizovaných	6	16 879	17 204
Změny pracovního kapitálu:			
Snížení (+) / zvýšení (-) stavu pohledávek a ostatních aktiv		269	-771
Snížení stavu obchodních a ostatních závazků		-1 669	3 334
Peněžní prostředky vytvořené provozní činností:			
Zaplacené úroky		-13 692	-26 534
Peněžní toky z provozní činnosti		-15 480	-24 395
Peněžní toky z investiční činnosti:			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí		-8 127	-5 149
Peněžní toky z investiční činnosti		-8 127	-5 149
Peněžní toky z finanční činnosti:			
Emise dluhopisů	12	0	286 715
Splátky půjček	12	0	-242 176
Načerpání půjček		26 000	
Peněžní toky z finanční činnosti		26 000	44 539
Zvýšení (+) / snížení (-) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku		2 393	14 995
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku	9	18 061	3 066
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci roku	9	20 454	18 061

Příloha na stranách 5 až 23 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 především realitní činnost a inženýrská činnost v investiční výstavbě. Identifikační číslo Společnosti je 276 05 931.

Společnost emitovala dne 1.3.2018 a 25.6.2018 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 se Společnost rozhodla pro použití IFRS pro přípravu statutární účetní závěrky od účetního období následujícího po účetním období, v němž byly cenné papíry k obchodování přijaty a účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2019 sestavila v souladu IFRS ve znění přijatém Evropskou unií („EU“), přičemž datum přechodu na IFRS je 1. ledna 2018.

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 Přechod na IFRS

Tato účetní závěrka je první účetní závěrkou v souladu s IFRS. Kromě některých výjimek, IFRS 1 vyžaduje retrospektivní aplikaci verze standardů a interpretací platných pro rozvahový den. Tato verze IFRS byla použita při přípravě zahajovací IFRS rozvahy k 1. lednu 2018 a následujících období až do konce prvního IFRS účetního období dne 31. prosince 2019. Při přípravě této zahajovací rozvahy a této účetní závěrky Společnost použila následující výjimky z retrospektivní aplikace, které jsou povinné podle IFRS 1 a relevantní pro Společnost:

Výjimka z odhadů. Odhady podle IFRS 1 k 1. lednu 2018 a k 31. prosinci 2018 by měly být konzistentní s odhady provedenými ke stejnému datu podle předchozích účetních standardů, pokud zde není důkaz, že tyto odhady byly chybné.

Výjimka z odúčtování finančních aktiv a závazků. Finanční aktiva a závazky odúčtované před přechodem na IFRS nejsou znovu uznány podle IFRS.

Společnost nevyužila jiné výjimky z retrospektivní aplikace podle IFRS 1.

Poslední účetní závěrka Společnosti sestavená podle Českých účetních předpisů („CAS“) byla připravena za rok končící 31. prosince 2018.

Sesouhlasení:

	31. prosince 2018			1. ledna 2018		
	CAS	Úprava	IFRS	CAS	Úprava	IFRS
Dlouhodobá aktiva	324 670	97 574	422 244	296 503	115 607	412 110
Krátkodobá aktiva	18 885	0	18 885	3 119	0	3 119
Aktiva celkem	343 555	97 574	441 129	299 622	115 607	415 229
Vlastní kapitál	31 816	83 757	115 573	32 255	93 642	125 897
Dlouhodobé závazky	299 000	17 877	316 877	267 222	21 965	289 187
Krátkodobé závazky	12 739	-4 060	8 679	145	0	145
Vlastní kapitál a závazky celkem	343 555	97 574	441 129	299 622	115 607	415 229

SESOUHLASENÍ VLASTNÍHO KAPITÁLU	31. prosince 2018	1. ledna 2018
Vlastní kapitál dle CAS	31 816	32 255
Ocenění investic do nemovitostí reálnou hodnotou	135 452	130 452
Reklasifikace úroků kapitalizovaných v dlouhodobém majetku do zisku nebo ztráty příslušného období	-32 049	-14 845
Dopad do odložené daně	-19 646	-21 965
Vlastní kapitál dle IFRS	115 573	125 897

SESOUHLASENÍ ÚPLNÉHO VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ	Rok končící 31. prosince 2018
Ztráta dle CAS	-439
Zisk z přecenění investic do nemovitostí reálnou hodnotou	5 000
Reklasifikace úroků kapitalizovaných v dlouhodobém majetku do zisku nebo ztráty příslušného období	-17 204
Odložená daň	2 319
Úplný výsledek dle IFRS	-10 324

Poznámka: Úpravy týkající se Výkazu peněžních toků za období nejsou z důvodu jejich nevýznamnosti uvedeny.

Úpravy mezi CAS a IFRS jsou k 1. lednu 2018 způsobeny následujícími rozdíly:

- Dlouhodobá aktiva:
 - Podle českých účetních předpisů Společnost vykazovala pozemky v pořizovací hodnotě; podle IFRS se pozemky vykazují v reálné hodnotě v souladu s IAS 40. Retrospektivní aplikací tohoto přístupu Společností došlo k úpravě mezi hodnotou pozemků podle CAS a IFRS.
 - Podle českých účetních standardů Společnost kapitalizovala do hodnoty majetku úrokové náklady z půjček, včetně dluhopisů. V souladu s IFRS Společnost úrokové náklady pro kvalifikovaná aktiva oceňovaná reálnou hodnotou vykazuje ve výkazu zisku a ztráty.
- Dlouhodobé závazky: Úprava představuje vykázání odloženého daňového závazku v důsledku přecenění pozemků reálnou hodnotou.
- Vlastní kapitál: Úpravy vznikly hlavně z důvodu retrospektivní aplikace IAS 40 a s tím souvisejícím vykázáním odložené daně, a dále z důvodu reklasifikace úrokových nákladů kapitalizovaných k 1. lednu 2018 v dlouhodobém majetku do nerozděleného zisku.

Úpravy mezi CAS a IFRS jsou k 31. prosinci 2018 způsobeny následujícími rozdíly:

- Dlouhodobá aktiva:
 - Podle českých účetních standardů Společnost vykazovala pozemky v pořizovací hodnotě; podle IFRS se pozemky vykazují v reálné hodnotě v souladu s IAS 40. Retrospektivní aplikací tohoto přístupu Společností došlo k úpravě mezi hodnotou pozemků podle CAS a IFRS.
 - Podle českých účetních standardů Společnost kapitalizovala do hodnoty majetku úrokové náklady z půjček, včetně dluhopisů, a dále emisní náklady dluhopisů. V souladu s IFRS Společnost úrokové náklady pro kvalifikovaná aktiva oceňovaná reálnou hodnotou vykazuje ve výkazu zisku a ztráty a emisní náklady vstupují do amortizované hodnoty dluhopisů v souladu s IFRS 9.
- Dlouhodobé závazky: Úpravy představují:
 - vykázání odloženého daňového závazku ve výši 19 646 tis. Kč v důsledku přecenění dlouhodobého majetku reálnou hodnotou a v důsledku reklasifikace emisních nákladů dluhopisů z dlouhodobého majetku do amortizované hodnoty dluhopisů;
 - snížení hodnoty závazků ve výši 5 828 tis. Kč z titulu vykázání nákladů souvisejících s emisí dluhopisů. Podle českých účetních předpisů Společnost vykazovala náklady související s emisí dluhopisů jako náklady příštích období v rámci aktiv, které jsou rovnoměrně rozeznávány v zisku nebo ztrátě až do doby splatnosti dluhopisů. Podle IFRS tyto náklady vstupují přímo do amortizované hodnoty vydaných dluhopisů v souladu s IFRS 9;
 - zahrnutí naběhlého úroku k 31. prosinci 2018 ve výši 3 410 tis. Kč k emitovaným dluhopisům do jejich amortizované hodnoty, podle českých účetních předpisů byl tento naběhlý úrok vykázán v krátkodobých závazcích;
 - reklasifikace naběhlého úroku k půjčkám od spřízněných stran ve výši 649 tis. Kč, které byly v účetní závěrce dle českých účetních předpisů klasifikované v krátkodobých závazcích, v souladu s IFRS náklady vstupují do amortizované hodnoty.
- Krátkodobé závazky: Společnost upravila klasifikaci výše uvedených položek do dlouhodobých závazků: naběhlého úroku k emitovaným dluhopisům ve výši 3 410 tis. Kč a naběhlého úroku k půjčkám od spřízněných stran ve výši 649 tis. Kč.
- Vlastní kapitál: Úpravy vznikly hlavně z důvodu retrospektivní aplikace IAS 40, a s tím souvisejícím vykázáním odložené daně, a dále z důvodu reklasifikace úrokových nákladů kapitalizovaných k 31. prosinci 2018 v dlouhodobém majetku do nerozděleného zisku.

2.3 Nové standardy, interpretace a novely publikovaných standardů

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 2020 nebo později:

Změny koncepčního rámce pro finanční výkaznictví (vydané 29. března 2018 a účinné pro roční období začínající 1. ledna 2020 nebo později). Revidovaný koncepční rámec obsahuje novou kapitolu o měření, pokyny k vykazování finanční výkonnosti, vylepšené definice a pokyny – zejména definice odpovědnosti a objasnění v důležitých oblastech, jako je role správcovství, opatrnost a nejistota měření ve finančním výkaznictví. Společnost v současné době posuzuje dopad změn na její účetní závěrku.

Definice významnosti – Změny IAS 1 a IAS 8 (vydané 31. října 2018 a účinné pro roční období začínající 1. ledna 2020 nebo později). Změny objasňují definici významnosti a způsob, jakým by se měla uplatňovat, a to zahrnutím pokynů k definici, které se až dosud objevovaly jinde v IFRS. Kromě toho byla vylepšena vysvětlení doprovázející definici. Novely konečně zajistí, aby definice materiálu byla konzistentní ve všech standardech IFRS. Informace jsou významné, pokud při jejich vynechání, zkreslení nebo zakrytí lze důvodně očekávat, že ovlivní rozhodnutí, která primární uživatelé účetní závěrky pro obecné účely dělají na základě těchto účetních výkazů, které poskytují finanční informace o konkrétní vykazující jednotce. Společnost v současné době posuzuje dopad změn na její účetní závěrku.

Reforma úrokových sazeb – změny IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7 (vydané 26. září 2019 a účinné pro roční období začínající 1. ledna 2020 nebo později). Změny byly vyvolány nahrazením benchmarkových úrokových sazeb, jako je LIBOR a dalších nabízených mezibankovních sazeb („IBOR“). Novela poskytuje dočasné osvobození od uplatňování specifických požadavků na zajišťovací účetnictví na zajišťovací vztahy přímo ovlivněné reformou IBOR. Společnost v současné době posuzuje dopad změn na její účetní závěrku.

2.4 Jiné výnosy

Prodej investic do nemovitostí

Zisk nebo ztráta z prodeje investic do nemovitostí (pozemků) jsou vykázány jednorázově 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“ ve výkazu úplného výsledku v netto hodnotě.

2.5 Úrokové výnosy a náklady

Úrokové výnosy a náklady se vykazují ve výkazu zisku nebo ztráty pomocí metody efektivní úrokové sazby, s výjimkou výpůjčních nákladů vztahujících se ke kvalifikovaným aktivům, které jsou aktivovány do pořizovací ceny těchto aktiv. Společnost se rozhodla aktivovat výpůjční náklady pro kvalifikovaná aktiva, která nejsou oceňována reálnou hodnotou. Výpůjční náklady pro kvalifikovaná aktiva oceňovaná reálnou hodnotou jsou vykázána ve výkazu zisku nebo ztráty.

Metoda efektivní úrokové sazby je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva nebo finančního závazku a přiřazení úrokového výnosu nebo úrokového nákladu do příslušného období. Efektivní úroková sazba je sazba, 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.

Pro finanční aktiva, která jsou vytvořena nebo nakoupena se sníženou hodnotou, je efektivní úroková sazba, která diskontuje očekávané peněžní toky (včetně počátečních očekávaných ztrát) na reálnou hodnotu při prvotním zaúčtování (obvykle představovaná kupní cenou). V důsledku toho je efektivní úrok upraven o znehodnocení.

2.6 Investice do nemovitostí

Majetek, který je držen Společností pro dosažení příjmu z nájemného, nebo kapitálového zhodnocení, nebo obojího a není obsazen Společností, je klasifikován jako investice do nemovitostí. Investice do nemovitostí se skládá z pozemků, včetně výdajů na jejich následné zdokonalení.

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 4. 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. Ostatní náklady na opravy a údržbu jsou účtovány do zisku nebo ztráty v účetním období, ve kterém byly vynaloženy.

Změny v reálné hodnotě jsou vykázány do zisku nebo ztráty. Investice do nemovitostí se přestávají vykazovat, když jsou prodány.

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“ ve výkazu úplného výsledku v netto hodnotě.

Pokud je investice do nemovitostí užívána Společností, je překlasifikována do dlouhodobého hmotného majetku a její účetní hodnota se k datu převedení stává pořizovací cenou, která je následně odpisována.

Stane-li se součástí dlouhodobého hmotného majetku investic do nemovitostí z důvodu změny v užívání, je s jakýmkoli rozdílem v ocenění mezi účetní a reálnou hodnotou k datu převodu nakládáno stejně, jako při změně oceňování dle IAS 16. Jakýkoli nárůst v účetní hodnotě majetku je vykázán v ostatním úplném výsledku a promítá se přímo do vlastního kapitálu přes zisk z přecenění. Jakýkoli pokles v účetní hodnotě je nejprve promítnut v ostatním úplném výsledku proti případným předchozím ziskům z přecenění, zbývající pokles je promítnut do zisku nebo ztráty.

2.7 Dlouhodobý hmotný majetek

Všechny pozemky, budovy a zařízení se vykazují v historických cenách snížených o opravy. Historické ceny zahrnují náklady, které se přímo vztahují k pořízení příslušných položek.

Pořizovací ceny jednotlivých položek dlouhodobého hmotného majetku zahrnují jejich kupní cenu a případné přímé přiřaditelné náklady. Pořizovací cena zahrnuje náklady na výměnu částí existujícího dlouhodobého majetku v době, kdy byly náklady vynaloženy, jestliže jsou splněny podmínky vykázání; a nezahrnuje náklady na každodenní údržbu položky dlouhodobého hmotného majetku.

Následné náklady jsou zahrnuty do účetní hodnoty aktiva, popřípadě vykázány jako samostatné aktivum, pouze pokud je pravděpodobné, že budoucí ekonomické přínosy spojené s danou položkou poplynou Společnosti a pořizovací cena za položku může být spolehlivě oceněna. Účetní hodnota částí aktiva, které byly vyměněny, je odúčtována. Ostatní opravy a údržba jsou zaúčtovány do zisku nebo ztráty v rámci účetního období, ve kterém byly vynaloženy.

Odpisy se počítají metodou rovnoměrných odpisů za účelem alokace pořizovací ceny aktiva po dobu jeho odhadované doby životnosti následovně:

- Stavby 30 let

Zůstatková hodnota aktiv a jejich životnost je posuzována ke konci každého účetního období a v případě potřeby je upravena.

V případě, že je účetní hodnota aktiva vyšší než jeho odhadovaná realizovatelná hodnota, je účetní hodnota tohoto aktiva okamžitě snížena na jeho realizovatelnou hodnotu.

Zisky a ztráty plynoucí z prodeje majetku se určí jako rozdíl mezi přijatým plněním a jeho účetní hodnotou a vykazují se v zisku nebo ztrátě jako „Obecné a správní náklady“.

2.8 Finanční aktiva

2.8.1 Klasifikace

V roce 2018 Společnost implementovala standard IFRS 9 – Finanční nástroje. Přejít na tento standard byl aplikován s využitím retrospektivního přístupu, vyžadující úpravu komparativ. Klasifikace závisí na způsobu řízení finančních aktiv ze strany Společnosti a na charakteru smluvních peněžních toků konkrétního finančního aktiva.

Společnost analyzovala svá finanční aktiva a závazky z pohledu změn klasifikace a oceňování dle IFRS 9.

Pro dluhová finanční aktiva byly provedeny testy obchodního modelu a test výlučných splátek jistiny a úroků („VÚJÚ“). Podnikatelským záměrem Společnosti je držet svá dluhová finanční aktiva do jejich splatnosti a inkasovat smluvní peněžní toky. Společnost nevyužívá žádných služeb faktoringu, nemá historii odprodeje pohledávek nebo úvěrů a všechna její finanční aktiva splňují VÚJÚ 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 2019	Částka k 31. prosinci 2018
AKTIVA					
Krátkodobá aktiva					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	Bankovní účet	Amortizovaná hodnota	9	20 454	18 061
ZÁVAZKY					
Dlouhodobé závazky					
Vydané dluhopisy	Vydané dluhopisy	Amortizovaná hodnota	11	209 894	291 582
Půjčky od spřízněných stran	Půjčky od spřízněných stran	Amortizovaná hodnota	16	32 875	5 649
Krátkodobé závazky					
Vydané dluhopisy	Vydané dluhopisy	Amortizovaná hodnota	11	83 649	0
Obchodní a jiné závazky	Obchodní a jiné závazky	Amortizovaná hodnota	13	1 810	3 479

2.8.2 Účtování a oceňování

Koupě 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.

Aktiva následně oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku („FVOCI“) a 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 položky „Finanční náklady“/ „Finanční výnosy“ v období, v němž nastanou.

Testování obchodních pohledávek na snížení hodnoty je popsáno v Poznámce 2.8.3.

2.8.3 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 výpočtu opravných položek je aplikován pro krátkodobé obchodní pohledávky.

Pro účely stanovení očekávaných úvěrových ztrát pomocí zjednodušeného přístupu jsou krátkodobé obchodní pohledávky rozříděny dle společných charakteristik z hlediska kreditního rizika a dle splatností. Na základě toho Společnost vyhodnocuje míry očekávaných úvěrových ztrát stanovené pro krátkodobé obchodní pohledávky.

Zjednodušený model je aplikován na krátkodobé obchodní a jiné pohledávky, které neobsahují významnou komponentu financování. Matice pro tvorbu opravných položek je vytvořena na základě historických hodnot obrátu pohledávek a jejich odpisů na roční bázi. Tento historický pohled je následně upraven o výhled do budoucnosti, který je v návaznosti na výsledky korelační analýzy navázán na 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.

Společnost vykazuje opravné položky na snížení hodnoty poskytnutých úvěrů na základě zhoršení úvěrového rizika od prvotního zaúčtování. Společnost používá třístupňový model úvěrového rizika: pokud se úvěrové riziko výrazně nezvýšilo (fáze 1), pokud úvěrové riziko výrazně vzrostlo, tj. finanční aktivum je po splatnosti 30 dní (fáze 2) a pokud je úvěr "úvěrové znehodnocení", tj. finanční aktivum je více než 90 dnů po splatnosti (fáze 3). Pro fáze 1 a 2 vytváří Společnost opravné položky dle interního ratingu kalibrovaného na matice pravděpodobností defaultu od externích ratingových agentur s přičtením aktuálního faktoru budoucího vývoje spočteného dle aktuálního vývoje HDP České republiky. U fáze 3 se její očekávaná budoucí ztráta měří jako celoživotní očekávaná budoucí ztráta.

2.9 Obchodní pohledávky a poskytnuté úvěry

Obchodní pohledávky a poskytnuté úvěry 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 v reálné hodnotě a následně je oceňuje v amortizované hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry.

Obchodní pohledávky jsou nezaplacené částky od zákazníků za prodané zboží nebo služby poskytované v rámci běžného podnikání. Pokud se očekává uhrazení do jednoho roku (nebo v normálním cyklu podnikání, pokud je delší) jsou klasifikovány jako krátkodobá aktiva. V opačném případě se vykazují jako dlouhodobá 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. 2.8.3).

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 a jsou účtovány do položky „Ostatní provozní náklady“ ve výkazu zisku nebo ztráty.

2.10 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.

2.11 Zaplacené zálohy

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

2.12 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.

2.13 Vlastní kapitál

Společnost je vlastněna z 50 % společností FINEP HOLDING, SE, IČO: 279 27 822, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1 a z 50 % společností RSJ Investment SICAV a.s., IČO: 247 04 415, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1.

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.

2.14 Ostatní kapitálové fondy

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

2.15 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.

2.16 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 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 ve výsledku hospodaření 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 účetní závěrky, jako krátkodobou.

2.17 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.

Úrokové výnosy z dočasného investování specifických půjček jsou do okamžiku jejich využití na kvalifikovaná aktiva odečteny z výpůjčních nákladů způsobilých pro aktivaci.

2.18 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.

2.19 Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- vlastníci, kteří mají podstatný nebo rozhodující vliv v Společnosti, ať přímý či nepřímý, a ostatní společnosti, ve kterých mají vlastníci podstatný nebo rozhodující vliv,
- členové statutárních, dozorčích a řídících 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 16

2.20 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 stále dostupnosti úvěrových linek určených k tomuto účelu.

RED Thirteen s.r.o.

Příloha účetní závěrka
za rok končící 31. prosince 2019

Vedení dospělo k závěru, že Společnost v dohledné budoucnosti bude schopna provozovat svou činnost v rámci stávajícího a plánovaného financování a plnit veškerá ujednání o podmínkách financování (tzv. kovenanty), a je tedy přesvědčeno, že je na místě sestavit účetní závěrku Společnosti za předpokladu trvání účetní jednotky.

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 2019 a 31. prosinci 2018 podle zbytkové doby splatnosti. Částky uvedené v tabulce představují smluvní nediskontované peněžní toky.

31. prosince 2019 (tis. Kč)	Méně				Celkem
	než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 5 let	
Závazky					
Vydané dluhopisy		95 822	10 080	216 711	322 612
Přijaté půjčky od spřízněných stran		34 725			34 725
Obchodní a jiné závazky	7 010				7 010
Závazky celkem	7 010	130 546	10 080	216 711	364 347

31. prosince 2018 (tis. Kč)	Méně				Celkem
	než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 5 let	
Závazky					
Vydané dluhopisy		13 692	95 822	226 791	336 304
Přijaté půjčky od spřízněných stran			6 348		6 348
Obchodní a jiné závazky	8 679				8 679
Závazky celkem	8 679	13 692	102 170	226 791	351 332

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.

Při kvantifikaci úvěrového rizika vychází Společnost z několika základních kritérií, kdy významným měřítkem je především riziko, související s hrozbou selhání protistrany v transakci, které se může negativně promítnout do hospodářského výsledku a cash-flow Společnosti. Proto 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. Mezi další klíčové principy řízení úvěrového rizika patří:

- 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 vůči úvěrovému riziku.

(tis. Kč)	31. prosince 2019	31. prosince 2018	1. ledna 2018
Peníze a peněžní ekvivalenty	20 454	18 061	3 066
Celkem	20 454	18 061	3 066

Analýza opravných položek je uvedena v poznámce 2.8.3.

Úvěrové riziko likvidních finančních prostředků je omezené, jelikož smluvními partnery jsou banky s úvěrovým ratingem na investičním stupni. Z tohoto důvodu je dopad snížení hodnoty peněžních prostředků nemateriální. Níže uvedená tabulka zobrazuje rating a zůstatky s hlavní bankou k rozvahovému dni.

(tis. Kč)	Rating	31. prosince 2019
Komerční banka, a.s.	A	20 454
Celkem		20 454
(tis. Kč)	Rating	31. prosince 2018
Komerční banka, a.s.	A	18 061
Celkem		18 061

Pro bankovní zůstatky, splňující definici vysoké úvěrové kvality, splatné na požádání, nevytváří Společnost žádné opravné položky z důvodu nízké, či nulové pravděpodobnosti defaultu banky v průběhu následujícího dne. 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.

Jelikož všechny vydané dluhopisy k 31. prosinci 2019 byly sjednané s fixní sazbou, bylo úrokové riziko Společnosti omezeno na riziko reálné hodnoty úrokových nástrojů.

Peněžní toky Společnosti nejsou vystaveny úrokovému riziku.

(b) Měnové riziko

Měnové riziko je riziko změny hodnoty finančních nástrojů v důsledku změn směnných kurzů cizích měn. Společnost není vystavena významnému riziku vyplývajícimu 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 2019 a 31. prosinci 2018 denominovány v české koruně.

3.2 Řízení kapitálu

Cílem Společnosti při řízení kapitálu je zaručit schopnost trvání Společnosti s cílem zajistit návratnost kapitálu pro společníky a přínosy pro ostatní zainteresované strany a udržet optimální strukturu kapitálu s cílem snížit náklady na kapitál.

Společnost se, obdobně jako jiné společnosti v daném sektoru, snaží dosáhnout maximální návratnosti kapitálu společníkům. Proto se Společnost snaží investovat do projektů s vyšší návratností než je úroková sazba účtovaná bankami na poskytnutých úvěrech nebo emisi dluhopisů, a minimalizovat tak kapitál potřebný pro takovéto projekty. Řízení kapitálu je propojeno s řízením likvidity.

Společnost měla v průběhu roku 2019 a 2018 externě předepsaný kapitálový požadavek – dodržení nezáporného vlastního kapitálu.

3.3 Odhad reálné hodnoty

Reálná hodnota je částka, za kterou by bylo možné směnit 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, 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.

Veškeré investice do nemovitostí spadají do úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty (viz poznámka 8). V roce končícím 31. prosince 2019 a 31. prosincem 2018 nedošlo k žádnému převodu investic do nemovitostí mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty.

3.4 Započtení finančních nástrojů

Společnost v roce 2019 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 vykázány v reálné hodnotě. Reálná hodnota investic do nemovitostí, tj. zejména pozemků je stanovena na základě porovnávací metody, která je v případě nutnosti upravena o rozdíly v druhu, lokalitě nebo stavu konkrétní nemovitosti.

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.

Tržní hodnota pozemků Společnosti je stanovena na základě zprávy nezávislého znalce, 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 ve své zprávě dvě základní metody 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 tržní hodnotu pozemku v jeho současném stavu.

Znalec však zároveň ve své zprávě používá i porovnávací metodu ocenění. Výpočet reálné hodnoty pozemků porovnávací metodou představuje nalezení srovnatelné ceny pomocí cenového porovnávání obdobných pozemků, které jsou na trhu prodávány 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 2019 odpovídá výstupu metody reziduální hodnoty.

Vedení Společnosti vychází z údajů této znalecké zprávy a pro její ověření provádí vlastní porovnávací metodu s cílem porovnat ceny pozemků na m² stanovené znalcem na srovnatelné ceny obdobných pozemků k danému datu. Společnost zde zvažuje cenu v dané lokalitě v rozsahu 6 500 do 7 600 Kč za metr čtvereční plochy pozemku.

Analýza citlivosti reálné hodnoty investic do nemovitostí na pokles nebo nárůst v průměrné ceně pozemku je uvedena v poznámce 9.

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.

5 Vykazování segmentů

Na základě charakteru činnosti Společnosti Vedení Společnosti v současné době identifikovalo jeden operační segment. Společnost momentálně neprovádí vlastní podnikatelskou činnost, ale realizovala nákup pozemků za účelem realizace projektů rezidenční výstavby v oblasti Praha – Ruzyně, Drnovská. Jednotlivé etapy projektu budou realizované jejími sesterskými společnostmi.

6 Finanční náklady

(tis. Kč)	2019	2018
Úrokové náklady	16 879	17 204
Ostatní finanční náklady	13	12
Finanční náklady celkem	16 892	17 216

7 Daň z příjmu

(tis. Kč)	2019	2018
Splatná daň ze zisku za období	0	0
Odložený daňový náklad (+) / kredit (-)	-3 207	-2 319
Náklad na daň z příjmů celkem	-3 207	-2 319

Domácí daňová sazba pro daň z příjmu Společnosti za rok 2019 a 2018 je 19 %. Porovnání očekávaného a aktuálního daňového nákladu je uvedeno níže:

(tis. Kč)	2019	2018
Zisk (+) / Ztráta (-) před zdaněním celkem	-17 273	-12 643
Teoretický daňový náklad/ (výnos) při daňové sazbě 19 %	-3 282	-2 402
Vliv daňově neuznatelných položek:		
Daňově neuznatelné náklady	75	83
Daňový náklad/ (výnos) během roku	-3 207	-2 319

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)	2019	2018
Reálná hodnota k 1. lednu	422 237	412 088
Výdaje na následné zdokonalení pozemků	8 127	5 149
Čistý zisk ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	0	5 000
Reálná hodnota k 31. prosinci	430 364	422 237

Informace o ocenění pozemků reálnou hodnotou za použití porovnávací metody mimo výdajů na následné zdokonalení:

31. prosince 2019 Segment	Ocenění (tis. Kč)	Oceňovací technika	Cena pozemků	Citlivost (tis. Kč)		
Pozemky pro budoucí výstavbu	430 364	Porovnávací metoda	Průměrná cena	Změna tržní ceny pozemku		
			6 500–7 600 Kč	-5%	0%	5%
			za m2 pozemku	-21 518	0	21 518
31. prosince 2018 Segment	Ocenění (tis. Kč)	Oceňovací technika	Cena pozemků	Citlivost (tis. Kč)		
Pozemky pro budoucí výstavbu	422 237	Porovnávací metoda	Průměrná cena	Změna tržní ceny pozemku		
			6 500–7 600 Kč	-5%	0%	5%
			za m2 pozemku	-21 112	0	21 112

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

Celková účetní hodnota zastavených pozemků k 31. prosinci 2019 činila 408 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 408 000 tis. Kč), viz poznámka 11.

9 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

(tis. Kč)	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Bankovní účty	20 454	18 061
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty *)	20 454	18 061

*) Z hlediska IFRS 9 byly ztráty ze snížení hodnoty peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů Společností vyhodnoceny jako nevýznamné (Poznámka 2.16).

10 Základní kapitál

K 31. prosinci 2019 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 2019 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.

11 Vydané dluhopisy

Vydané dluhopisy lze rozčlenit takto:

(tis. Kč)	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Vydané dluhopisy – veřejně obchodovatelné – dlouhodobé	209 894	291 582
Vydané dluhopisy – veřejně obchodovatelné – krátkodobé	83 649	0
Celkem	293 543	291 582

Podrobnější informace o vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisech jsou následující:

Název	ISIN	Kupón (%)	Datum splatnosti	Podoba	Jmenovitá hodnota	Počet kusů
FINEP II 4,80/22	CZ0003518565	4,80 p.a.	1. září 2022	zaknihovaná	3 000 000	70
FINEP III 4,30/20	CZ0003519258	4,30 p.a.	25. června 2020	zaknihovaná	3 000 000	28

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 2019 činila 408 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 408 000 tis. Kč).

Reálna hodnota veřejně obchodovatelných vydaných dluhopisů byla k 31. prosinci 2019 ve výši 296 237 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 299 099 tis. Kč).

12 Odsouhlasení závazků z finanční činnosti

Níže uvedená tabulka obsahuje analýzu závazků z finančních činností a pohybů závazků Společnosti z finanční činnosti za každé z prezentovaných období. Položky těchto závazků jsou ty, které jsou vykázány jako financování ve výkazu o peněžních tocích:

(tis. Kč)	Přijaté půjčky	Vydané dluhopisy	Celkem
Závazky z finanční činnosti k 1. lednu 2018	262 022	0	262 022
Vydané dluhopisy – peněžní tok		286 715	286 715
Splacení půjčky	-242 176		-242 176
Vyúčtovaný úrok	5 492	11 712	17 204
Zaplacený úrok	-19 689	-6 845	-26 534
Závazky z finanční činnosti k 31. prosinci 2018	5 649	291 582	297 231
Přijatá půjčka	26 000	0	26 000
Splacení půjčky	0	0	0
Vyúčtovaný úrok	1 226	15 653	16 879
Zaplacený úrok	0	-13 692	-13 692
Závazky z finanční činnosti k 31. prosinci 2019	32 875	293 543	326 418

13 Obchodní a jiné závazky

(tis. Kč)	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Obchodní závazky – splatné do 12 měsíců	1 810	3 479
Ostatní závazky – splatné do 12 měsíců	5 200	5 200
Krátkodobé finanční závazky	7 010	8 679
Obchodní a jiné závazky celkem	7 010	8 679

14 Odložená daň z příjmu

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou uvedeny v následující tabulce:

(tis. Kč)	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Odložený daňový závazek:		
– Odložený daňový závazek, který má být uplatněn po více než 12 měsících	16 439	19 646
Odložený daňový závazek	16 439	19 646
Odložený daňový závazek (netto)	16 439	19 646

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

2019 (tis. Kč)	Dopad změny při prvotním zachycení vydaných dluhopisů v reální hodnotě	Dopad změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	Celkem
K 1. lednu	-1 107	-18 539	-19 646
Zúčtování do zisku nebo ztráty (Poznámka 8)	382	2 825	3 207
K 31. prosinci	-725	-15 714	-16 439

2018 (tis. Kč)	Dopad změny při prvotním zachycení vydaných dluhopisů v reální hodnotě	Dopad změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	Celkem
K 1. lednu	0	-21 965	-21 965
Zúčtování do zisku nebo ztráty (Poznámka 8)	-1 107	3 426	2 319
K 31. prosinci	-1 107	-18 539	-19 646

15 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 2019 ani k 31. prosinci 2018.

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.

16 Transakce se spřízněnými stranami

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

Akcionář Společnosti FINEP HOLDING, SE poskytl Společnosti následující zápůjčky:

(tis. Kč)				
Poskytnuto dne	Úročení	Splatnost dne	31. prosince 2019	31. prosince 2018
19. května 2017	8 % p.a.	30. září 2020	2 500	2 500
9. srpna 2019	8 % p.a.	30. září 2020	13 000	0
Celkem			15 500	2 500

Akcionář 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 2019	31. prosince 2018
19. května 2017	8 % p.a.	30. září 2020	2 500	2 500
9. srpna 2019	8 % p.a.	30. září 2020	13 000	0
Celkem			15 500	2 500

Úrokové náklady z půjček poskytnutých Společností FINEP HOLDING, SE byly za rok 2019 613 tis. Kč (2018: 1 892 tis. Kč). Úrokové náklady z půjček poskytnutých Společností RSJ Investments SICAV a.s., jednající na účet RSJ Development podfond byly za rok 2019 613 tis. Kč (2018: 3 600 tis. Kč).

Společníkům nebyly k 31. prosinci 2019 ani k 31. prosinci 2018 poskytnuty žádné zápůjčky, žádná zajištění ani ostatní plnění.

17 Události po skončení účetního období

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. Společnost považuje vypuknutí této epidemie za následnou událost, která nevede k úpravě účetních výkazů. Protože je situace nestabilní a rychle se vyvíjí, není možné učinit odhad potenciálního dopadu na Společnost. Případný dopad epidemie na makroekonomické prognózy, naši pozici a výsledky zahrneme do odhadů opravných položek a rezerv v roce 2020.

Dne 7. února 2020 Společnost změnila adresu svého sídla na Praha 1, Nové Město, Havlíčkova 1030/1 (k 31. prosinci 2019 bylo sídlo v Praze 1, Na Florenci 2116).

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a hospodaření Společnosti za rok končící 31. prosince 2019.

3. dubna 2020



Lukáš Musil
jednatel



Ing. Štěpán Havlas
jednatel



Ing. Jakub Mikulášek
jednatel

Zpráva nezávislého auditora

společníkům společnosti RED Thirteen s.r.o.

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti RED Thirteen s.r.o., se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, Praha 1 („Společnost“) k 31. prosinci 2019, její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31. prosince 2019 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií („EU“).

Předmět auditu

Účetní závěrka Společnosti se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2019,
- výkazu úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2019,
- výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2019,
- výkazu peněžních toků za rok končící 31. prosince 2019,
- přílohy účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2019, 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 (ISA), 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 se zákonem o auditorech, s nařízením EU a s Radou pro mezinárodní etické standardy účetních vydaným a Komorou auditorů České republiky přijatým Etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (společně „etické předpisy“), jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z etických předpisů.

Přístup k auditu

Přehled



Celková hladina významnosti je stanovena na úrovni 1 % celkových aktiv Společnosti, což představuje 4 500 tis. Kč.

Ocenění investic do nemovitostí

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 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.

Celková hladina významnosti pro Společnost

4 500 tis. Kč.

Jak byla stanovena

Hladina významnosti pro Společnost byla stanovena jako 1% z celkových aktiv

Zdůvodnění použitého základu pro stanovení významnosti

Domníváme se, že celková aktiva jsou nejvhodnějším měřítkem k určení hladiny významnosti s ohledem na podstatu činnosti Společnosti jako správce pozemků v Praze - Ruzyni, včetně organizace a přípravy projektů v oblasti výstavby nemovitostí. Na základě toho jsme přesvědčeni, že hodnota celkových aktiv jako základ pro určení hladiny významnosti je důležitým měřítkem pro hodnocení finanční pozice Společnosti a zároveň i pro uživatele účetní závěrky.

Společníci společnosti RED Thirteen s.r.o. Zpráva nezávislého auditora

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

Ocenění investic do nemovitostí

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

Investice do nemovitostí této Společnosti se nacházejí v Praze - Ruzyni, v České republice.

K 31. prosinci 2019 byly Investice do nemovitostí oceněny reálnou hodnotou ve výši 430 364 tis. Kč a představovaly 95 % celkových aktiv Společnosti.

Všechny investice do nemovitostí Společnosti se vykazují v reálné hodnotě, jejíž posouzení provádějí nezávislí kvalifikovaní odhadci metodou reziduální hodnoty, a výstup jejich práce vedení Společnosti ověřuje pro účely vykázání v účetní závěrce porovnávací metodou, která vyžaduje nalezení srovnatelné ceny pomocí cenového porovnání obdobných pozemků, které jsou na trhu volně prodávané k datu ocenění na základě řady hledisek, jako je umístění pozemku, druh a účel pozemku, koncepce a technické parametry, koeficienty zastavitelnosti a podobně. Ocenění závisí na použitých oceňovacích technikách, modelech a předpokladech, které zahrnují významnou míru úsudku ze strany vedení Společnosti. Detaily oceňovacích technik, modelů a předpokladů použitých k ocenění jsou uvedeny v poznámce 4 přílohy k účetní závěrce.

Náš postup ve vztahu k oceňování investic do nemovitostí zahrnoval:

- posouzení kompetentnosti, nezávislosti a dovedností odhadců;
- pochopení celého procesu oceňování a technik využívaných odhadci a vedením Společnosti, abychom mohli posoudit, zda jsou zvolené postupy v souladu s běžně užívanými a akceptovanými metodami na trhu a zda použité předpoklady rovněž odpovídají trhu;
- obdržení oceňovacích posudků a diskuse s jejich tvůrci, abychom mohli posoudit racionálnost významných užitých předpokladů a přesnost zdrojových dat aplikovaných managementem a odhadci, jejichž vzorek byl srovnán s veřejně dostupnými informacemi u obdobných srovnatelných nemovitostí, a také s našimi znalostmi trhu s realitami;
- 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 účetní procesy a kontroly Společnosti a specifika odvětví, ve kterém Společnost podniká.

Ostatní informace

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

**Společníci společnosti RED Thirteen s.r.o.
Zpráva nezávislého auditora**

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném 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 a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, 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 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 věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržенých ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti 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 EU, 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 je odpovědný 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 výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

**Společníci společnosti RED Thirteen s.r.o.
Zpráva nezávislého auditora**

- 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 informovat je 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 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

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 dnes vyhotovili dle článku 11 nařízení EU.

**Společníci společnosti RED Thirteen s.r.o.
Zpráva nezávislého auditora**

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti pro rok 2019 nás dne 4. prosince 2019 jmenovala valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 1 rok.

Poskytnuté neauditorské služby

Společnosti jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné služby.

Síť PwC neposkytla zakázané služby uvedené v článku 5 nařízení EU.

3. dubna 2020



zastoupená partnerem



Ing. Tomáš Bašta
statutární auditor, evidenční č. 1966