

## ***RED Thirteen s.r.o.***

Pololetní zpráva za období 6 měsíců končící 30. června 2020.  
Sestaveno v souladu s IFRS ve znění přijatém EU

# Obsah

<b>1</b>	<b>Všeobecné informace</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Přehled významných účetních postupů</b>	<b>5</b>
2.1	Základní zásady sestavení účetní závěrky	5
2.2	Jiné výnosy	5
2.3	Úrokové výnosy a náklady	5
2.4	Investice do nemovitostí	6
2.5	Dlouhodobý hmotný majetek	6
2.6	Finanční aktiva	7
2.6.1	Klasifikace	7
2.6.2	Účtování a oceňování	8
2.6.3	Snížení hodnoty finančních aktiv v amortizované hodnotě	8
2.7	Obchodní pohledávky a poskytnuté úvěry	8
2.8	Započtení finančních nástrojů	9
2.9	Zaplacené zálohy	9
2.10	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	9
2.11	Vlastní kapitál	9
2.12	Ostatní kapitálové fondy	10
2.13	Obchodní závazky	10
2.14	Úvěry, půjčky a dluhopisy	10
2.15	Výpůjční náklady	10
2.16	Splatná a odložená daň z příjmu	10
2.17	Spřízněné strany	11
2.18	Události po skončení účetního období	11
<b>3</b>	<b>Řízení finančních rizik</b>	<b>11</b>
3.1	Faktory finančních rizik	11
3.1.1	Riziko likvidity	11
3.1.2	Úvěrové riziko	12
3.1.3	Tržní rizika	13
3.2	Řízení kapitálu	13
3.3	Odhad reálné hodnoty	14
3.4	Započtení finančních nástrojů	14
<b>4</b>	<b>Významné účetní odhady a úsudky při aplikaci účetních postupů</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>Vykazování segmentů</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>Finanční náklady</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Daň z příjmu</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Investice do nemovitostí</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</b>	<b>16</b>
<b>10</b>	<b>Základní kapitál</b>	<b>16</b>
<b>11</b>	<b>Vydané dluhopisy</b>	<b>16</b>
<b>12</b>	<b>Obchodní a jiné závazky</b>	<b>17</b>
<b>13</b>	<b>Odložená daň z příjmu</b>	<b>17</b>
<b>14</b>	<b>Podmíněné a smluvní závazky</b>	<b>17</b>
<b>15</b>	<b>Transakce se spřízněnými stranami</b>	<b>17</b>

**Rozvaha k 30. červnu 2020**

<b>(tis. Kč)</b>	<b>Pozn.</b>	<b>30. června 2020</b>	<b>31. prosince 2019</b>
<b>AKTIVA</b>			
<b>Dlouhodobá aktiva</b>			
Investice do nemovitostí	8	362 677	430 364
Dlouhodobý hmotný majetek		0	0
Zaplacené zálohy		1	1
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>362 678</b>	<b>430 365</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Pohledávky z daně z přidané hodnoty		0	555
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	9	16 710	20 454
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>16 710</b>	<b>21 009</b>
<b>Časové rozlišení</b>		<b>81</b>	<b>0</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>379 469</b>	<b>451 374</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>			
<b>Kapitál a fondy připadající společníkům</b>			
Základní kapitál		200	200
Ostatní kapitálové fondy		272	272
Nerozdělený zisk		96 684	101 035
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	10	<b>97 156</b>	<b>101 507</b>
<b>ZÁVAZKY</b>			
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Vydané dluhopisy	11	207 177	209 894
Půjčky od spřízněných stran	16	0	0
Odložený daňový závazek	14	12 180	16 439
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>219 357</b>	<b>226 333</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Vydané dluhopisy	12	2 520	83 649
Půjčky od spřízněných stran	16	56 918	32 875
Obchodní a jiné závazky	13	3 518	7 010
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>62 956</b>	<b>123 534</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>282 313</b>	<b>349 867</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>379 469</b>	<b>451 374</b>

## Výkaz úplného výsledku za období 6 měsíců končící 30. června 2020

(tis. Kč)	Pozn.	Období 6 měsíců	Období 6 měsíců
		končící 30. června 2020	končící 30. června 2019
Čistý zisk z prodeje nemovitostí		23 627	- 0
Čistý zisk/ztráta z přecenění investic do nemovitostí (+/-)	-	22 417	- 7 743
Marketingové náklady		0	-215
Daně a poplatky		-7	0
Ostatní provozní náklady		- 919	-30
Odpisy		-0	-6
<b>Provozní zisk (+) / ztráta (-)</b>		<b>284</b>	<b>- 7 994</b>
Finanční náklady	6	- 8 894	-6
<b>Zisk (+) / ztráta (-) před daní z příjmů</b>		<b>- 8 610</b>	<b>- 8 000</b>
Daň z příjmů – splatná	7	0	0
Daň z příjmů – odložená	14	4 259	1 471
<b>Čistý zisk (+) / ztráta (-) po zdanění</b>		<b>-4 351</b>	<b>-6 529</b>
<b>Ostatní úplný výsledek</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Úplný výsledek za období celkem</b>		<b>-4 351</b>	<b>-6 529</b>

## Výkaz změn vlastního kapitálu za období 6 měsíců končící 30. června 2020

(tis. Kč)	Pozn.	Základní kapitál	Ostatní kapitálové	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál
			fondy		celkem
<b>Stav k 1. lednu 2019</b>	10	<b>200</b>	<b>272</b>	<b>115 037</b>	<b>115 509</b>
Čistá ztráta po zdanění		0	0	-6 529	-6 529
<b>Stav za období 6 měsíců končící k 30.červnu 2019</b>		<b>200</b>	<b>272</b>	<b>108 508</b>	<b>108 979</b>
<b>Stav k 1.lednu 2020</b>	10	<b>200</b>	<b>272</b>	<b>101 035</b>	<b>101 507</b>
Čistá ztráta po zdanění		0	0	- 4 351	- 4 351
<b>Stav za období 6 měsíců končící k 30.červnu 2020</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-96 684</b>	<b>97 156</b>

## Výkaz peněžních toků za období 6 měsíců končící 30. června 2020

(tis. Kč)	Pozn.	Období 6 měsíců končící 30. června 2020	Období 6 měsíců končící 30. června 2019
<b>Peněžní toky z provozní činnosti:</b>			
Zisk (+) /Ztráta (-) před zdaněním		- 8 610	- 8 000
<b>Úpravy o nepeněžní operace:</b>			
Odpisy hmotného majetku		0	6
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí		22 417	7 743
Vyúčtované úroky mimo kapitalizovaných		0	0
<b>Změny pracovního kapitálu:</b>			
Snížení (+) / zvýšení (-) stavu pohledávek a ostatních aktiv		0	7
Snížení stavu obchodních a ostatních závazků		8 241	274
<b>Peněžní prostředky vytvořené provozní činností:</b>			
Zaplacené úroky		-6 846	0
<b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>		<b>15 202</b>	<b>30</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti:</b>			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí		-18 386	-13 642
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí		82 088	0
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>		<b>63 702</b>	<b>- 13 642</b>
<b>Peněžní toky z finanční činnosti:</b>			
Splátka Emise dluhopisů	12	-84 000	0
Splátky půjček	12	-64 000	0
Načerpání půjček		85 806	
<b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>	-	<b>-62 194</b>	<b>0</b>
<b>Zvýšení (+) /snížení (-) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>			
		<b>2 393</b>	<b>-13 612</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	9	20 454	18 061
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období</b>	<b>9</b>	<b>16 710</b>	<b>4 449</b>

## **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 obchodované na regulovaném trhu Burzy cenných papírů v Praze a k 1. lednu 2019 přešla v souladu se zákonem na IFRS ve znění přijatém Evropskou unií („EU“).

## **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. 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.

### **2.2 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.

### **2.3 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.

## **2.4 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. 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.

## **2.5 Dlouhodobý hmotný majetek**

Všechny pozemky, budovy a zařízení se vykazují v historických cenách snížených o oprávků. 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 části 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“.

## 2.6 Finanční aktiva

### 2.6.1 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:

<b>Položka rozvahy</b>	<b>Třída finančních nástrojů</b>	<b>Způsob oceňování</b>	<b>Poznámka</b>	<b>Částka k 30. červnu 2020</b>	<b>Částka k 31. prosinci 2019</b>
<b>AKTIVA</b>					
<b>Krátkodobá aktiva</b>					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	Bankovní účet	Amortizovaná hodnota	9	16 710	20 454
<b>ZÁVAZKY</b>					
<b>Dlouhodobé závazky</b>					
Vydané dluhopisy	Vydané dluhopisy	Amortizovaná hodnota	11	207 177	209 894
Půjčky od spřízněných stran	Půjčky od spřízněných stran	Amortizovaná hodnota	16	0	32 875
<b>Krátkodobé závazky</b>					
Vydané dluhopisy	Vydané dluhopisy	Amortizovaná hodnota	11	2 520	83 649
Půjčky od spřízněných stran	Půjčky od spřízněných stran	Amortizovaná hodnota	13	59 918	0
Obchodní a jiné závazky	Obchodní a jiné závazky	Amortizovaná hodnota	13	3 518	1 810



### **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.

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 2.6.3.

### **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 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 splatnosti. 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.

### **2.7 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 vyazuje 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. 2.6.3).

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

## **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**

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.

### **2.12 Ostatní kapitálové fondy**

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

### **2.13 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.

### **2.14 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 konsolidované účetní závěrky, jako krátkodobou.

### **2.15 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.

### **2.16 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 vykazanými 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.

## **2.17 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 řídicích orgánů Společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové mají podstatný nebo rozhodující vliv.

## **2.18 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.

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 30. červnu 2020 a 31. prosinci 2019 podle zbytkové doby splatnosti. Částky uvedené v tabulce představují smluvní nediskontované peněžní toky.

<b>30.červnu 2020</b> <b>(tis. Kč)</b>	<b>Méně</b>				
	<b>než 3 měsíce</b>	<b>3 měsíce až 1 rok</b>	<b>1 až 2 roky</b>	<b>2 až 5 let</b>	<b>Celkem</b>
<b>Závazky</b>					
Vydané dluhopisy		2 520	0	207 177	<b>209 697</b>
Přijaté půjčky od spřízněných stran		34 109	22 809		<b>34 726</b>
Obchodní a jiné závazky	15 698				<b>3 518</b>
<b>Závazky celkem</b>	<b>15 698</b>	<b>36 629</b>	<b>22 809</b>	<b>207 177</b>	<b>282 313</b>

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

### **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.

<b>(tis. Kč)</b>	<b>30. června 2020</b>	<b>31. prosince 2019</b>	<b>1. ledna 2019</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	16 710	20 454	18 061
<b>Celkem</b>	<b>16 710</b>	<b>20 454</b>	<b>18 061</b>

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.

<b>(tis. Kč)</b>	<b>Rating</b>	<b>30.června 2020</b>
Komerční banka, a.s.	A	16 710
<b>Celkem</b>		<b>16 710</b>
<b>(tis. Kč)</b>	<b>Rating</b>	<b>31. prosince 2019</b>
Komerční banka, a.s.	A	20 454
<b>Celkem</b>		<b>20 454</b>

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 30. červnu 2020 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 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 30. červnu 2020 a 31. prosinci 2019 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 2020 a 2019 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 zjištělné, 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 období končícím 30. červnu 2020 a 31. prosincem 2019 nedošlo k žádnému převodu investic do nemovitostí mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty.

### **3.4 Započtení finančních nástrojů**

Společnost v roce 2020 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:

## 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)	30. června 2020	31. prosince 2019
Úrokové náklady	8 894	17 204
Ostatní finanční náklady	8	12
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>8 886</b>	<b>17 216</b>

## 7 Daň z příjmu

(tis. Kč)	30. června 2020	31. prosince 2019
Splatná daň ze zisku za období	0	0
Odložený daňový náklad (+) / kredit (-)	-4 295	- 3207
<b>Náklad na daň z příjmů celkem</b>	<b>-4 295</b>	<b>-3 207</b>

Domácí daňová sazba pro daň z příjmu Společnosti za rok 2020 a 2019 je 19 %. Porovnání očekávaného a aktuálního daňového nákladu je uvedeno níže:

(tis. Kč)	30. června 2020	31. prosince 2019
<b>Zisk (+) / Ztráta (-) před zdaněním celkem</b>	<b>-8 894</b>	<b>-17 273</b>
Teoretický daňový náklad/ (výnos) při daňové sazbě 19 %	-4 259	- 3 282
Vliv daňově neuznatelných položek:		
Daňově neuznatelné náklady	3	75
<b>Daňový náklad/ (výnos) během roku</b>	<b>-4 256</b>	<b>-3 207</b>

## 8 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí jsou oceněny reálnou hodnotou. Společnost má jeden druh investic do nemovitostí, a to pozemky v lokalitě Praha – Ruzyně, Drnovská v České republice.

(tis. Kč)	30.6.2020	2019
<b>Reálná hodnota k 1. lednu</b>	<b>408 399</b>	<b>422 237</b>
Výdaje na následné zdokonalení pozemků	22 199	8 127
Čistý zisk ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	0	0
Prodej pozemků	-67 921	0
<b>Reálná hodnota</b>	<b>362 677</b>	<b>430 364</b>

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

30. června 2020	Ocenění	Oceňovací	Cena pozemků	Citlivost (tis. Kč)
Segment	(tis. Kč)	technika		
Pozemky pro budoucí výstavbu	362 677	Porovnávací metoda	Průměrná cena 6 500–7 600 Kč za m2 pozemku	<b>Změna tržní ceny pozemku</b> -5%      0%      5% -21 518      0      21 518
31. prosince 2019	Ocenění	Oceňovací	Cena pozemků	Citlivost (tis. Kč)
Segment	(tis. Kč)	technika		



**RED Thirteen s.r.o.**

Pololetní zpráva za období 6 měsíců končící 30.června 2020

Pozemky pro budoucí výstavbu	430 364	Porovnávací metoda	Průměrná cena 6 500–7 600 Kč za m2 pozemku	<b>Změna tržní ceny pozemku</b>		
				<b>-5%</b>	<b>0%</b>	<b>5%</b>
				-21 112	0	21 112

Celková účetní hodnota zastavených pozemků k 30.červnu 2020 činila 340 711 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 408 000 tis. Kč), viz poznámka 11.

**9 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty**

<b>(tis. Kč)</b>	<b>30. červnu 2020</b>	<b>31. prosince 2019</b>
Bankovní účty	16 710	20 454
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty *)</b>	<b>16 710</b>	<b>20 454</b>

\*) Z hlediska IFRS 9 byly ztráty ze snížení hodnoty peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů Společností vyhodnoceny jako nevýznamné (Poznámka 2.14).

**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 2020 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:

<b>(tis. Kč)</b>	<b>30. červnu 2020</b>	<b>31. prosince 2019</b>
Vydané dluhopisy – veřejně obchodovatelné – dlouhodobé	207 177	209 894
Vydané dluhopisy – veřejně obchodovatelné – krátkodobé	2 520	83 649
<b>Celkem</b>	<b>209 697</b>	<b>293 543</b>

Podrobnější informace o vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisech jsou následující:

<b>Název</b>	<b>ISIN</b>	<b>Kupón (%)</b>	<b>Datum splatnosti</b>	<b>Podoba</b>	<b>Jmenovitá hodnota</b>	<b>Počet kusů</b>
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 30. červnu 2020 činila 340 71 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 408 000 tis. Kč).

## 12 Obchodní a jiné závazky

(tis. Kč)	30. červnu 2020	31. prosince 2019
Obchodní závazky – splatné do 12 měsíců	3 518	1 810
Ostatní závazky – splatné do 12 měsíců	0	5 200
<b>Krátkodobé finanční závazky</b>	<b>3 518</b>	<b>7 010</b>
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>3 518</b>	<b>7 010</b>

## 13 Odložená daň z příjmu

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou uvedeny v následující tabulce:

(tis. Kč)	30. červnu 2020	31. prosince 2019
Odložený daňový závazek:		
– Odložený daňový závazek, který má být uplatněn po více než 12 měsících	12 180	16 439
<b>Odložený daňový závazek</b>	<b>12 180</b>	<b>16 439</b>
<b>Odložený daňový závazek (netto)</b>	<b>12 180</b>	<b>16 439</b>

## 14 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 30. červnu 2020 ani k 31. prosinci 2019.

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.

## 15 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)			30.červnu 2020	31. prosince 2019
Poskytnuto dne	Úročení	Splatnost dne		
19. května 2017	8 % p.a.	30. září 2020	2 500	2 500
9. srpna 2019	8 % p.a.	30. září 2020	13 000	13 000
23. března 2020	8 % p.a.	31. ledna 2021	12 903	0
<b>Celkem</b>			<b>28 403</b>	<b>15 550</b>

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

(tis. Kč)			30. června 2020	31. prosince 2019
Poskytnuto dne	Úročení	Splatnost dne		
19. května 2017	8 % p.a.	30. září 2020	2 500	2 500
9. srpna 2019	8 % p.a.	30. září 2020	13 000	13 000
23. března 2020	8 % p.a.	31. ledna 2021	8 903	
<b>Celkem</b>			<b>24 403</b>	<b>15 550</b>

Úrokové náklady z půjček poskytnutých Společností FINEP HOLDING, SE byly k 30. červnu 2020 1 145 tis. Kč (2019: 613 tis. Kč). Úrokové náklady z půjček poskytnutých Společností RSJ Investments SICAV a.s., jednající na účet RSJ Development podfond III byly k 30. červnu 2020 1 091 tis. Kč (2019: 613 tis. Kč).

Společníkům nebyly k 30. červnu 2020 ani k 31. prosinci 2019 poskytnuty žádné zápůjčky, žádná zajištění ani ostatní plnění.

**RED Thirteen s.r.o.**

Pololetní zpráva za období 6 měsíců končící 30.června 2020

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.

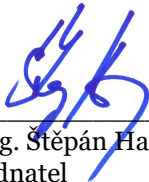
Dne 7. února 2020 Společnost změnila adresu svého sídla na Praha 1, Nové Město, Havlíčkova 1030/1 (k 31. prosinci 2019 bylo sídlo v Praze 1, Na Florenci 2116).

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na pololetní zprávu Společnosti za období 6 měsíců končící 30. června 2020.

31. 8. 2020



Ing. Michal Kocián  
jednatel



Ing. Štěpán Havlas  
jednatel



Ing. Jakub Mikulášek  
jednatel