

RED Thirteen s.r.o.

Pololetní zpráva za období 6 měsíců končící 30. června 2021.
Sestaveno v souladu s IFRS ve znění přijatém EU

Obsah

1	Všeobecné informace	5
2	Základní zásady sestavení pololetní zprávy	5
3	Investice do nemovitostí	5
4	Úvěry a půjčky	6
5	Vydané dluhopisy	6
6	Transakce se spřízněnými stranami	7
7	Události po skončení účetního období a prohlášení oprávněných osob	7

Rozvaha k 30. červnu 2021

(tis. Kč)	Pozn.	30. června 2021	31. prosince 2020
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	8	231 147	320 136
Dlouhodobý hmotný majetek		0	0
Zaplacené zálohy		1	1
Dlouhodobá aktiva celkem		231 148	320 137
Krátkodobá aktiva			
Obchodní a jiné pohledávky		1 535	1852
Pohledávky z daně z přidané hodnoty		624	624
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	9	78 369	55 644
Krátkodobá aktiva celkem		80 528	58 120
Časové rozlišení		0	0
Aktiva celkem		311 676	378 257
VLASTNÍ KAPITÁL			
Kapitál a fondy připadající společníkům			
Základní kapitál		200	200
Ostatní kapitálové fondy		272	272
Nerozdělený zisk		83 856	89 467
Vlastní kapitál celkem	10	84 328	89 939
ZÁVAZKY			
Dlouhodobé závazky			
Vydané dluhopisy	11	211 838	211 190
Půjčky od spřízněných stran	16	6 805	63 119
Odložený daňový závazek	14	5 987	10 021
Dlouhodobé závazky celkem		224 630	284 330
Krátkodobé závazky			
Vydané dluhopisy	12	0	0
Půjčky od spřízněných stran	16	0	0
Obchodní a jiné závazky	13	0	3 813
Závazky z daní z příjmů		2 718	176
Krátkodobé závazky celkem		2 718	3 988
Závazky celkem		227 348	288 318
Vlastní kapitál a závazky celkem		311 676	378 257

Výkaz úplného výsledku za období 6 měsíců končící 30. června 2021

(tis. Kč)	Pozn.	Období 6 měsíců	Období 6 měsíců
		končící 30. června 2021	končící 30. června 2020
Čistý zisk z prodeje nemovitostí		22 031	- 23 627
Čistý zisk/ztráta z přecenění investic do nemovitostí (+/-)	-	21 235	- 22 417
Marketingové náklady		0	0
Daně a poplatky		-17	-7
Ostatní provozní náklady		- 398	-919
Odpisy		-0	0
Provozní zisk (+) / ztráta (-)		381	284
Finanční náklady	6	- 7 308	- 8 894
Zisk (+) / ztráta (-) před daní z příjmů		- 7 308	- 8 610
Daň z příjmů – splatná	7	- 2 719	0
Daň z příjmů – odložená	14	4 035	4 259
Čistý zisk (+) / ztráta (-) po zdanění		1 316	-4 351
Ostatní úplný výsledek		-	-
Úplný výsledek za období celkem		- 5 611	-4 351

Výkaz změn vlastního kapitálu za období 6 měsíců končící 30. června 2021

(tis. Kč)	Pozn.	Základní kapitál	Ostatní kapitálové	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
			fondy		
Stav k 1. lednu 2020	10	200	272	101 035	101 507
Čistá ztráta po zdanění		0	0	-4 351	-4 351
Stav za období 6 měsíců končící k 30.červnu 2020		200	272	-	97 156
Stav k 1.lednu 2021	10	200	272	89 467	89 939
Čistá ztráta po zdanění		0	0	- 5 611	- 5 611
Stav za období 6 měsíců končící k 30.červnu 2021		200	272	83 856	84 328

Výkaz peněžních toků za období 6 měsíců končící 30. června 2021

(tis. Kč)	Pozn.	Období 6 měsíců končící 30. června 2021	Období 6 měsíců končící 30. června 2020
Peněžní toky z provozní činnosti:			
Zisk (+) /Ztráta (-) před zdaněním		- 5 611	- 8 610
Úpravy o nepeněžní operace:			
Odpisy hmotného majetku		0	0
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	-	796	22 417
Vyúčtované úroky mimo kapitalizovaných		0	0
Změny pracovního kapitálu:			
Snížení (+) / zvýšení (-) stavu pohledávek a ostatních aktiv		0	0
Snížení stavu obchodních a ostatních závazků		25 843	8 241
Peněžní prostředky vytvořené provozní činností:			
Zaplacené úroky		-5 040	- 6 846
Peněžní toky z provozní činnosti		14 396	15 202
Peněžní toky z investiční činnosti:			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí		- 6 208	-18 386
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí		120 487	82 088
Peněžní toky z investiční činnosti		114 279	63 702
Peněžní toky z finanční činnosti:			
Splátka Emise dluhopisů	12	0	-84 000
Splátky půjček	12	-70 306	-64 000
Načerpání půjček		20 000	85 806
Peněžní toky z finanční činnosti	-	-50 306	-62 194
Zvýšení (+) /snížení (-) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	9	55 644	20 454
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	9	78 369	16 710

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 Základní zásady sestavení pololetní zprávy

Pololetní zpráva za Společnost 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. Pololetní zpráva je sestavena na principu historických pořizovacích cen s úpravou o přecenění investic do nemovitostí, realizovatelných finančních aktiv a závazků v reálné hodnotě přeceňovaných do zisku nebo ztráty. Pololetní zpráva je sestavena v souladu s účetními principy uvedenými ve Finanční informaci pro zvláštní účely Společnosti za rok končící 31.12.2020, v poznámce 2, která je dostupná v rámci uveřejňování informací pro investory na webové adrese Společnosti www.finep.cz.

Pololetní zpráva je sestavena v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční měnou Společnosti. Pololetní zpráva je uvedena v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak. Pololetní zpráva byla sestavena na základě předpokladu trvání Společnosti.

3 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí Společnosti jsou oceněny reálnou hodnotou. Podrobnější informace ke stanovení reálné hodnoty jsou uvedeny ve Finanční informaci pro zvláštní účely Společnosti za rok končící 31. prosince 2020 v poznámce 4. Společnost má jeden druh investic do nemovitostí, a to pozemky v lokalitě Praha – Ruzyně, Drnovská v České republice.

(tis. Kč)	2021
Reálná hodnota k 1. lednu 2021	320 136
Nákup pozemků a náklady na zdokonalení pozemků	6 208
Prodej pozemků	- 95 993
Čistý zisk ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	796
Reálná hodnota k 30. červnu 2021	231 147

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

30. června 2021	Ocenění	Oceňovací	Cena pozemků	Citlivost (tis. Kč)		
Segment	(tis. Kč)	technika		Změna tržní ceny pozemku		
Pozemky pro budoucí výstavbu	231 147	Porovnávací metoda	Průměrná cena pozemku 6500-7000 Kč za m2 pozemku	-5%	0%	5%
				-11 557	0	11 557

31.12.2020	Ocenění	Oceňovací	Cena pozemků	Citlivost (tis. Kč)		
Segment	(tis. Kč)	technika		Změna tržní ceny pozemku		
Pozemky pro budoucí výstavbu	320 136	Porovnávací metoda	Průměrná cena 6 500-7 600Kč za m2 pozemku	-5%	0%	5%
				-16 007	0	16 007

Všechny investice do nemovitostí jsou úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Během období 6 měsíců končící 30. června 2021 nebyly provedeny žádné převody mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty.

Celková zůstatková hodnota zastavených pozemků k 30. červnu 2021 činila 220 852 tis. Kč.

4 Úvěry a půjčky

Společnost k 30. červnu 2021 splatila půjčky ve výši 50 306tis Kč poskytnutou od ovládajících osob Společnosti FINEP HOLDING, SE a RSJ Development podfond

(tis. Kč)	30. června 2021	31. prosince 2020
Pohyblivá sazba:		
S platností déle než jeden rok	6 806	63 119
Celkem	6 806	63 119

5 Vydané dluhopisy

Název	ISIN	Kupón (%)	Datum splatnosti	Podoba	Jmenovitá hodnota	Počet kusů
FINEP II 4.8/22 k.s.	CZ0003518565	4,80 p.a.	1.zář 2020	zaknihovaná	3 000 000	70

Dluhy Společnosti vyplývající z vydaných dluhopisů jsou zajištěny finanční zárukou, ve smyslu § 2029 občanského zákoníku, v platném znění, poskytovanou společností FINEP HOLDING, SE a zástavním právem k vybraným položkám majetku – pozemkům. Celková zůstatková hodnota zastavených pozemků k 30. červnu 2021 činila 220 852 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 285 813 tis. Kč).

Reálná hodnota vydaných dluhopisů byla k 30. červnu 2021 ve výši 211 838 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 210 698 tis. Kč).

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

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

(tis. Kč)

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

Úrokové náklady z půjček poskytnutých Společností FINEP HOLDING, SE byly k 30. červnu 2021 ve výši 804 tis Kč. Úrokové náklady z půjček poskytnutých Společností RSJ Investments SICAV a.s., jednající na účet RSJ Development podfond byly k 30. červnu 2021 ve výši 808 tis. Kč.

Společníkům nebyly k 30. červnu 2021 ani k 31. prosinci 2020 poskytnuty žádné zápůjčky, žádná zajištění ani ostatní plnění.

7 Události po skončení účetního období a prohlášení oprávněných osob

Vedení společnosti zvažilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají na Společnost významný vliv a nevedou k existenci významné nejistoty ohledně předpokladu nepřetržitého trvání podniku.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a hospodaření Společnosti za období 6 měsíců končící 30. června 2021.

Prohlašujeme, že podle našeho nejlepšího vědomí podává pololetní zpráva za období 6. měsíců končící 30. června 2021 věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Společnosti za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace a podnikatelské činnosti Společnosti.

RED Thirteen s.r.o.

Pololetní zpráva za období 6 měsíců končící 30.června 2021

10. srpna 2021



Ing. Michal Kocián
ředitel



Ing. Štěpán Havlas
ředitel



Ing. Jakub Mikulášek
ředitel