

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

## **Výroční zpráva 2020**

Tato výroční zpráva společnosti RED Thirteen s.r.o. za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 (dále jen rok 2020) je zpracována v souladu s úst. § 21 zákona číslo 563/1991 Sb., o účetnictví a obsahuje tak ucelené, vyvážené a komplexní informace, stejně jako přehled o veškeré činnosti a její zhodnocení. Společnost vykazuje výsledky hospodaření a uvede účetnictví dle Mezinárodních účetních standardů (IFRS), jelikož je emitentem veřejně obchodovatelných dluhopisů a podléhá doзору ze strany ČNB.

V Praze dne  
31. března 2021

O b s a h:

## **I. Informační část**

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

## **II. Finanční část**

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

## **III. Doplňující 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 2020 (§ 82, zákona o obchodních korporacích)

## **I. Informační část**

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

*Společnost vytvořila za rok 2020 ztrátu ve výši 11 568 tis. Kč, za rok 2019 byla vytvořena ztráta ve výši 14 066 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. V prvním pololetí roku 2020 bylo získáno pravomocné územní rozhodnutí na část vlastních pozemků. Část pozemků s pravomocným územním rozhodnutím byla odprodána sestreským společnostem, které na těchto pozemcích začaly realizovat jednotlivé etapy nového developerského projektu „U Šárky“. Společnost emitovala dne 1.3.2018 a 25.6.2018 dluhopisy obchodované na regulovaném trhu Burzy cenných papírů v Praze v celkové nominální hodnotě 294 milionů Kč – obě emise byly úspěšně prodány a k 1. lednu 2019 přešla v souladu se zákonem na účetní výkaznictví v souladu s IFRS ve znění přijatém Evropskou unií („EU“). Druhá emise emitovaná dne 25. 6. 2018 byla v roce 2020 kompletně splacena.*

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

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

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

*Společnost nevyvíjela v průběhu roku 2020 v oblasti výzkumu a vývoje žádné aktivity.*

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

*Společnost v průběhu roku 2020 nenabyla žádné vlastní akcie ani podíly.*

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

*Společnost nevyvíjela v průběhu roku 2020 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 2020 v zahraničí žádnou organizační složku.*

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

*Společnost nezveřejňuje informace podle § 118 zákona o podnikání na kapitálovém trhu 256/2004 Sb., jelikož splňuje výjimku dle § 119c, odst. (1), písm b) tohoto zákona. Společnost informace dle výše uvedeného zákona zveřejňuje dobrovolně na svých webových stránkách.*

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

*Rizika Společnosti jsou řízena v rámci řízení rizik svých vlastníků čímž dochází k minimalizaci nebo eliminaci úvěrových, likviditních a tržních rizik.*

## **II. Finanční část**

1. Účetní závěrka (§ 21, odst. 5 ZÚ)

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

### III. Doplnující část

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

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



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

*V průběhu roku 2021 společnost očekává získání pravomocného územního rozhodnutí na další část vlastněných pozemků. Po jeho získání bude zahájena realizace další etap developerského projektu U Šárky oblasti Prahy 6 Ruzyně. Realizace těchto etap projektů bude svěřena sesterským společností. Významnou činností bude také správa vydaných emisí veřejných dluhopisů.*

#### 3. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou za rok 2020 (§ 82, zákona o obchodních korporacích)

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

Datum 31. března 2021

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Štěpán Havlas, jednatel  
\_\_\_\_\_  
Ing. Michal Kocián, jednatel  
\_\_\_\_\_  
Ing. Jakub Mikulášek, jednatel

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

Účetní závěrka

za rok končící 31. prosince 2020

sestavená v souladu s IFRS ve znění přijatém EU

# Obsah

<b>Rozvaha</b>	<b>2</b>
<b>Výkaz úplného výsledku</b>	<b>3</b>
<b>Výkaz změn vlastního kapitálu</b>	<b>3</b>
<b>Výkaz peněžních toků</b>	<b>4</b>
<b>1. Všeobecné informace</b>	<b>5</b>
<b>2. Přehled významných účetních postupů</b>	<b>5</b>
2.1 Základní zásady sestavení účetní závěrky	5
2.2 Nové standardy, interpretace a novely publikovaných standardů	6
2.3 Jiné výnosy	8
2.4 Úrokové výnosy a náklady	8
2.5 Investice do nemovitostí	9
2.6 Finanční aktiva	9
2.6.1 Klasifikace	9
2.6.2 Účtování a oceňování	10
2.6.3 Snížení hodnoty finančních aktiv v amortizované hodnotě	10
2.7 Obchodní pohledávky	11
2.8 Započtení finančních nástrojů	11
2.9 Zaplacené zálohy	11
2.10 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	12
2.11 Vlastní kapitál	12
2.12 Ostatní kapitálové fondy	12
2.13 Obchodní závazky	12
2.14 Úvěry, půjčky a dluhopisy	12
2.15 Výpůjční náklady	13
2.16 Splatná a odložená daň z příjmu	13
2.17 Spřízněné strany	13
2.18 Události po skončení účetního období	14
<b>3. Řízení finančních rizik</b>	<b>14</b>
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	16
3.4 Započtení finančních nástrojů	17
<b>4. Významné účetní odhady a úsudky při aplikaci účetních postupů</b>	<b>17</b>
<b>5. Vykazování segmentů</b>	<b>18</b>
<b>6. Finanční náklady</b>	<b>18</b>
<b>7. Daň z příjmu</b>	<b>18</b>
<b>8. Investice do nemovitostí</b>	<b>19</b>
<b>9. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</b>	<b>19</b>
<b>10. Základní kapitál</b>	<b>20</b>
<b>11. Vydané dluhopisy</b>	<b>20</b>
<b>12. Odsouhlasení závazků z finanční činnosti</b>	<b>21</b>
<b>13. Obchodní a jiné závazky</b>	<b>21</b>
<b>14. Odložená daň z příjmu</b>	<b>21</b>
<b>15. Podmíněné a smluvní závazky</b>	<b>22</b>
<b>16. Transakce se spřízněnými stranami</b>	<b>22</b>
<b>17. Události po skončení účetního období</b>	<b>23</b>

## **Rozvaha** **k 31. prosinci 2020**

<b>(tis. Kč)</b>	<b>Pozn.</b>	<b>31. prosince 2020</b>	<b>31. prosince 2019</b>
<b>AKTIVA</b>			
<b>Dlouhodobá aktiva</b>			
Investice do nemovitostí	8	320 136	430 364
Zaplacené zálohy		1	1
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>320 137</b>	<b>430 365</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Obchodní a jiné pohledávky		1 852	0
Pohledávky z daně z přidané hodnoty		624	555
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	9	55 644	20 454
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>58 120</b>	<b>21 009</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>378 257</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		89 467	101 035
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	10	<b>89 939</b>	<b>101 507</b>
<b>ZÁVAZKY</b>			
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Vydané dluhopisy	11	211 190	209 894
Půjčky od spřízněných stran	16	63 119	0
Odložený daňový závazek	14	10 021	16 439
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>284 330</b>	<b>226 333</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Vydané dluhopisy		0	83 649
Půjčky od spřízněných stran	16	0	32 875
Obchodní a jiné závazky	13	3 813	7 010
Závazky z daní z příjmu		176	0
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>3 988</b>	<b>123 534</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>288 318</b>	<b>349 867</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>378 257</b>	<b>451 374</b>



## **Výkaz úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2020**

(tis. Kč)	Pozn.	Rok končící 31. prosince 2020	Rok končící 31. prosince 2019
Výnosy		29	0
Ostatní provozní výnosy		1	0
Čistý zisk (+)/ztráta (-) z vyřazení investic do nemovitostí	8	1 021	0
Marketingové náklady		- 26	- 7
Daně a poplatky		- 25	- 37
Ostatní provozní náklady		- 2 470	- 331
Odpisy		0	- 6
<b>Provozní ztráta</b>		<b>- 1 470</b>	<b>- 381</b>
Finanční náklady	6	- 16 340	- 16 892
<b>Ztráta před daní z příjmů</b>		<b>- 17 810</b>	<b>- 17 273</b>
Daň z příjmů – splatná	7	- 176	0
Daň z příjmů – odložená	14	6 418	3 207
<b>Čistá ztráta po zdanění</b>		<b>- 11 568</b>	<b>- 14 066</b>
<b>Úplný výsledek za období celkem</b>		<b>- 11 568</b>	<b>- 14 066</b>

## **Výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2020**

(tis. Kč)	Pozn.	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
<b>Stav k 1. lednu 2019</b>	10	<b>200</b>	<b>272</b>	<b>115 101</b>	<b>115 573</b>
Čistá ztráta po zdanění		0	0	- 14 066	- 14 066
<b>Úplný výsledek za rok 2019</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 14 066</b>	<b>- 14 066</b>
<b>Stav k 31. prosinci 2019</b>	10	<b>200</b>	<b>272</b>	<b>101 035</b>	<b>101 507</b>
Čistá ztráta po zdanění		0	0	- 11 568	- 11 568
<b>Úplný výsledek za rok 2020</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 11 568</b>	<b>- 11 568</b>
<b>Stav k 31. prosinci 2020</b>	10	<b>200</b>	<b>272</b>	<b>89 467</b>	<b>89 939</b>

## Výkaz peněžních toků za rok končící 31. prosince 2020

(tis. Kč)	Pozn.	Rok končící 31. prosince 2020	Rok končící 31. prosince 2019
<b>Peněžní toky z provozní činnosti:</b>			
Zisk (+) / Ztráta (-) před zdaněním		- 17 810	- 17 273
<b>Úpravy o nepeněžní operace:</b>			
Odpisy hmotného majetku		0	6
Čistý zisk z vyřazení investic do nemovitostí	8	- 1 021	0
Vyúčtované úroky	6	16 324	16 879
Ostatní nepeněžní operace		1 645	0
<b>Změny pracovního kapitálu:</b>			
Snížení (+) / zvýšení (-) stavu pohledávek a ostatních aktiv		- 1 921	269
Snížení stavu obchodních a ostatních závazků		- 6 822	- 1 669
<b>Peněžní prostředky vytvořené provozní činností:</b>			
Zaplacené úroky		- 11 886	- 13 692
<b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>		<b>- 21 491</b>	<b>- 15 480</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti:</b>			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	8	- 22 455	- 8 127
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	8	137 330	0
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>		<b>114 875</b>	<b>- 8 127</b>
<b>Peněžní toky z finanční činnosti:</b>			
Splacení dluhopisů	12	- 84 000	0
Splátky půjček	12	- 68 000	0
Načerpání půjček	12	93 906	26 000
<b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>		<b>- 58 194</b>	<b>26 000</b>
<b>Zvýšení (+) / snížení (-) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>			
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku</b>		<b>35 190</b>	<b>2 393</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku	9	20 454	18 061
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci roku</b>		<b>55 644</b>	<b>20 454</b>

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 Společnost za rok končící 31. prosince 2020 a 31. prosince 2019 sestavila účetní závěrku v souladu s IFRS ve znění přijatém Evropskou unií („EU“).

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

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

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

Vedení Společnosti 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. Veškeré financování Společnosti k 31. prosinci 2020 je poskytnuto ze skupiny FINEP HOLDING, SE a skupina je připravena veškeré závazky Společnosti k datu jejich splatnosti v případě potřeby přefinancovat. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. prosinci 2020 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti. Případný dopad epidemie na makroekonomické prognózy, pozici Společnosti a její výsledky vedení zahrne do odhadů opravných položek a rezerv v roce 2021.

## **2. Přehled významných účetních postupů**

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

### **2.1 Základní zásady sestavení účetní závěrky**

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

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

## **2.2 Nové standardy, interpretace a novely publikovaných standardů**

### **(a) Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů účinné od 1. ledna 2020**

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 kapitulu 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. Tato změna nemá významný dopad na tuto účetní závěrku.

**Definice podniku - Změny IFRS 3** (vydané 22. října 2018 a účinné pro akvizice od začátku ročního účetního období, které začíná 1. ledna 2020 nebo později). Změny upravují definici podniku. Podnik musí mít vstupy a věcný proces, který společně významně přispívá ke schopnosti vytvářet výstupy. Nové pokyny poskytují rámec pro vyhodnocení toho, kdy jsou přítomny vstupy a věcný proces, a to i pro společnosti v rané fázi, které negenerovaly výstupy. Organizovaná pracovní síla by měla být přítomna jako podmínka pro klasifikaci jako podnik, pokud neexistují žádné výstupy. Definice pojmu „výstupy“ je zúžena tak, aby se zaměřila na zboží a služby poskytované zákazníkům, vytvářející investiční výnosy a jiné příjmy, a vylučuje výnosy ve formě nižších nákladů a jiných ekonomických výhod. Rovněž již není nutné posuzovat, zda jsou účastníci trhu schopni nahradit chybějící prvky nebo integrovat získané činnosti a aktiva. Účetní jednotka může použít „test koncentrace“. Nabytá aktiva by nepředstavovala podnikání, pokud by v podstatě veškerá reálná hodnota nabytých hrubých aktiv byla soustředěna do jediného aktiva (nebo skupiny podobných aktiv). Tato změna nemá významný dopad na tuto 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 materiality byla konzistentní ve všech standardech IFRS. Informace jsou významné, pokud při jejich vynechání, zkrácení 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. Tato změna nemá významný dopad na tuto 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. Tato změna nemá významný dopad na tuto účetní závěrku.

**Dodatek IFRS 16 k úlevám na nájemném souvisejícím s COVID-19** (vydané 28. května 2020 a účinné od 1. června 2020 pro účetní období začínající 1. ledna 2020 nebo později). Dodatek poskytuje nájemcům (ale ne pronajímatelům) úlevu v podobě volitelné výjimky z posuzování, zda je sleva na nájemném související s COVID-19 modifikace leasingu. Nájemci se mohou rozhodnout účtovat o slevě stejným způsobem, jako kdyby se nejednalo o modifikaci leasingu. Toto praktické zjednodušení se vztahuje pouze na slevy na nájemném, k nimž dochází jako přímý důsledek pandemie COVID-19, a pouze pokud jsou splněny následující podmínky: změna v nájemních splátkách souvisí s přehodnocenou protihodnotou nájmu, která je v podstatě stejná jako, nebo menší než, protihodnota nájmu bezprostředně před změnou; snížení nájemného má vliv pouze na platby splatné 30. června 2021 nebo dříve; a nedošlo k žádné podstatné změně ostatních podmínek nájmu. Dodatek se aplikuje retrospektivně v souladu s IAS 8, ale nájemci nejsou povinni upravovat srovnatelné údaje ani poskytovat zveřejnění podle odst. 28 písm. f) IAS 8. Tento dodatek nemá významný dopad na tuto účetní závěrku.

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

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

**Klasifikace závazků jako krátkodobých a dlouhodobých – dodatky k IAS 1 (vydaný 23. ledna 2020 a účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později).** Tyto dodatky objasňují, že závazky jsou klasifikovány jako krátkodobé nebo dlouhodobé, v závislosti na právech, která existují na konci vykazovaného období. Závazky jsou dlouhodobé, pokud má účetní jednotka na konci účetního období podstatné právo odložit vypořádání nejméně o dvanáct měsíců. Už není potřeba, aby toto právo bylo bezpodmínečné. Očekávání vedení, zda následně uplatní právo na odklad vypořádání, nemá vliv na klasifikaci závazků. Právo na odklad existuje pouze tehdy, pokud účetní jednotka ke konci vykazovaného období splní veškeré příslušné podmínky. Závazek je klasifikován jako krátkodobý, pokud dojde k porušení podmínky k datu účetní závěrky nebo před tímto datem, a to i v případě, že se věřitel vzdá této podmínky po skončení vykazovaného období. Naopak, půjčka je klasifikována jako dlouhodobá, pokud dojde k porušení úvěrové smlouvy až po datu vykazování. Kromě toho dodatky obsahují vyjasnění klasifikačních požadavků na závazek, který by společnost mohla vyrovnat převedením na vlastní kapitál. „Vyrovnání“ je definováno jako zánik závazku penězi, jinými zdroji představujícími ekonomické výhody nebo vlastními kapitálovými nástroji účetní jednotky. U převoditelných nástrojů, které mohou být přeměněny na vlastní kapitál, existuje výjimka, ale pouze u těch nástrojů, kde je možnost převodu klasifikována jako kapitálový nástroj jako samostatná součást složeného finančního nástroje. Dodatky IAS 1 o klasifikaci závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých byly vydány v lednu 2020 s původním datem účinnosti 1. ledna 2022. V reakci na pandemii Covid-19 však bylo datum účinnosti odloženo o jeden rok, aby společnosti měly více času na provedení změn klasifikace. Tyto dodatky nemají dopad na tuto účetní závěrku.

**Výnosy před zamýšleným použitím, nevýhodné smlouvy - náklady na plnění smlouvy, odkaz na Koncepční rámec - dodatky IAS 16, IAS 37 a IFRS 3 a roční vylepšení IFRS 2018–2020 - dodatky IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 a IAS 41 (vydané dne 14. května 2020 a účinné pro roční období počínající 1. ledna 2022 nebo později).**

Novela IAS 16 zakazuje účetní jednotce odečíst od pořizovací ceny majetku veškeré výnosy získané z prodeje vyrobených položek během přípravy aktiva na zamýšlené použití. Výnosy z prodeje těchto položek spolu s náklady na jejich výrobu jsou nyní vykázány v zisku nebo ztrátě. Účetní jednotka použije IAS 2 k ocenění nákladů na tyto položky. Cena nezahrnuje odpisy testovaného aktiva, protože není připraveno k zamýšlenému použití. Dodatek IAS 16 rovněž objasňuje, že účetní jednotka „posuzuje, zda aktivum řádně funguje“, když hodnotí technickou a fyzickou výkonnost aktiva. Finanční výkonnost aktiva není pro toto posouzení relevantní. Aktivum proto může být schopné provozu tak, jak to zamýšlelo vedení, a podléhá odpisům, než dosáhne úrovně provozního výkonu očekávané vedením.

Dodatek IAS 37 objasňuje význam „nákladů na splnění smlouvy“. Dodatek vysvětluje, že přímé náklady na plnění smlouvy zahrnují přírůstkové náklady na plnění této smlouvy; a alokace dalších nákladů, které přímo souvisejí s plněním. Dodatek rovněž vyjasňuje, že předtím, než bude vytvořena samostatná rezerva na nevýhodnou smlouvu, účetní jednotka uzná jakoukoli ztrátu ze snížení hodnoty, která nastala u aktiv použitých při plnění smlouvy, spíše než u aktiv určených pro tuto smlouvu.

IFRS 3 byl upraven tak, aby odkazoval na Koncepční rámec pro účetní výkaznictví z roku 2018, aby bylo možné určit, co představuje aktivum nebo závazek v podnikové kombinaci. Před tímto dodatkem odkazoval IFRS 3 na Koncepční rámec pro účetní výkaznictví z roku 2001. Kromě toho byla v IFRS 3 přidána nová výjimka pro závazky a podmíněné závazky. Výjimka specifikuje, že u některých typů závazků a podmíněných závazků by se účetní jednotka aplikující IFRS 3 měla místo Koncepčního rámce z roku 2018 odkazovat na IAS 37 nebo IFRIC 21. Bez této nové výjimky by účetní jednotka uznala některé závazky v podnikové kombinaci, které by nevykázala podle IAS 37. Proto by okamžitě po akvizici musela účetní jednotka takové závazky odúčtovat a vykázat zisk, který nepředstavuje ekonomický zisk. Bylo rovněž objasněno, že nabyvatel by neměl k datu akvizice uznat podmíněná aktiva, jak jsou definována v IAS 37. Dodatek IFRS 9 řeší, které poplatky by měly být zahrnuty do 10 % testu na odúčtování finančních závazků. Náklady nebo poplatky lze zaplatit třetím stranám nebo věřitelům. Podle tohoto dodatku nebudou náklady nebo poplatky zaplacené třetím stranám zahrnuty do testu 10 %.

Ilustrativní příklad 13 doprovázející IFRS 16 byl změněn odstraněním ilustrace plateb pronajímatele týkající se zdokonalení předmětu nájmu. Důvodem dodatku je odstranění případných nejasností ohledně zacházení s leasingovými pobídkami.

IFRS 1 umožňuje výjimku, kde dceřiná společnost přijme IFRS později než její mateřská společnost. Dceřiná společnost může ocenit svá aktiva a závazky v účetní hodnotě, která by byla zahrnuta do konsolidované účetní závěrky mateřské společnosti, na základě data přechodu mateřské společnosti na IFRS, pokud by nebyly provedeny úpravy pro konsolidační postupy a dopady podnikové kombinace při které mateřská společnost získala dceřinou společnost. IFRS 1 byl upraven tak, aby umožňoval účetním jednotkám, které využily této výjimky v IFRS 1, také měřit kumulativní rozdíly z přepočtu pomocí částek vykázaných mateřskou společností na základě data přechodu mateřské společnosti na IFRS. Dodatek IFRS 1 rozšiřuje výše uvedenou výjimku na kumulativní rozdíly z přepočtu, aby se snížily náklady na prvotní adopci. Tato změna se bude vztahovat také na přidružené podniky a společné podniky, které aplikovali stejnou výjimku podle IFRS 1.

Byl zrušen požadavek, aby účetní jednotky vyloučily peněžní toky ze zdanění při oceňování reálnou hodnotou podle IAS 41. Účelem této změny je uvést do souladu s požadavkem standardu diskontovat peněžní toky na základě po zdanění. Společnost v současné době posuzuje dopad dodatku k IFRS 9 na její účetní závěrku. Ostatní změny nemají dopad na tuto účetní závěrku.

***Dodatky k IFRS 17 a dodatek k IFRS 4 (vydaný 25. června 2020 a účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později).*** Dodatky obsahují řadu objasnění, která mají usnadnit implementaci IFRS 17, zjednodušit některé požadavky standardu a přechod. Změny se týkají osmi oblastí IFRS 17 a jejich účelem není změnit základní principy standardu. Tyto dodatky nemají dopad na tuto účetní závěrku.

***Reforma úrokových sazeb (IBOR) – fáze 2 dodatků IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 a IFRS 16 (vydané 27. srpna 2020 a účinné pro roční období začínající 1. ledna 2021 nebo později).*** Změny ve fázi 2 se zabývají problémy, které vyplývají z provádění reformy, včetně nahrazení jedné referenční hodnoty alternativní. Společnost v současné době posuzuje dopad změn na její účetní závěrku.

## **2.3 Jiné výnosy**

### ***Prodej investic do nemovitostí***

Zisk nebo ztráta z prodeje investic do nemovitostí (pozemků) jsou vykázaný 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 vykázan jako „Čistý zisk / (ztráta) z vyřazení investic do nemovitostí“ v zisku nebo ztrátě.

### **2.4 Úrokové výnosy a náklady**

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

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

## **2.5 Investice do nemovitostí**

Majetek, který je držen Společností pro dosažení příjmu z nájemného, nebo kapitálového zhodnocení, nebo obojího a není 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 **Error! Reference source not found.** Veškeré zisky nebo ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou účtovány do zisku nebo ztráty.

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

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 zisku nebo ztrátě v netto hodnotě.

## **2.6 Finanční aktiva**

### **2.6.1 Klasifikace**

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

Pro dluhová finanční aktiva byly provedeny testy obchodního modelu a test výlučných splátek jistiny a úroků („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 odprodejů 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“.

**RED Thirteen s.r.o.**Příloha účetní závěrka  
za rok končící 31. prosince 2020

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 31. prosinci 2020</b>	<b>Částka k 31. prosinci 2019</b>
<b>AKTIVA</b>					
<b>Krátkodobá aktiva</b>					
Obchodní a jiné pohledávky	Obchodní a jiné pohledávky	Amortizovaná hodnota		1 771	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	Bankovní účet	Amortizovaná hodnota	9	55 644	20 454
<b>ZÁVAZKY</b>					
<b>Dlouhodobé závazky</b>					
Vydané dluhopisy	Vydané dluhopisy	Amortizovaná hodnota	11	211 190	209 894
Půjčky od spřízněných stran	Půjčky od spřízněných stran	Amortizovaná hodnota	16	63 119	32 875
<b>Krátkodobé závazky</b>					
Vydané dluhopisy	Vydané dluhopisy	Amortizovaná hodnota	11	0	83 649
Obchodní a jiné závazky	Obchodní a jiné závazky	Amortizovaná hodnota	13	3 813	1 810

**2.6.2 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. Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě jsou následně oceňována reálnou hodnotou. Finanční aktiva oceněná v amortizované hodnotě jsou následně vykazována v amortizované hodnotě za použití metody efektivní úrokové sazby. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty „finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě“ se účtují do zisku nebo ztráty v období, v němž nastanou.

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

**2.6.3 Snížení hodnoty finančních aktiv v amortizované hodnotě**

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

Zjednodušený přístup vypočtu 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.

## **2.7 Obchodní pohledávky**

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

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

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

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

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

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

## **2.8 Započtení finančních nástrojů**

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

## **2.9 Zaplacené zálohy**

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

## **2.10 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty**

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

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

## **2.11 Vlastní kapitál**

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

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

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

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

## **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 sjednání obchodu, což je datum, kdy se Společnost stane účastníkem smluvních ustanovení daného nástroje.

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

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

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

Významné transakce a zůstatky se spřízněnými stranami jsou uvedeny v poznámce 16.

## **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, 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 2020 a 31. prosinci 2019 podle zbytkové doby splatnosti. Částky uvedené v tabulce představují smluvní nediskontované peněžní toky.

<b>31. prosince 2020</b> <b>(tis. Kč)</b>	<b>Méně</b>				<b>Celkem</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>Závazky</b>					
Vydané dluhopisy	0	10 080	216 729	0	<b>226 809</b>
Přijaté půjčky od spřízněných stran	0	0	31 900	34 172	<b>66 072</b>
Obchodní a jiné závazky	3 813	0	0	0	<b>3 813</b>
<b>Závazky celkem</b>	<b>3 813</b>	<b>10 080</b>	<b>248 629</b>	<b>34 172</b>	<b>296 694</b>

<b>31. prosince 2019</b> <b>(tis. Kč)</b>	<b>Méně</b>				<b>Celkem</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>Závazky</b>					
Vydané dluhopisy	0	95 822	10 080	216 711	<b>322 612</b>
Přijaté půjčky od spřízněných stran	0	34 725	0	0	<b>34 725</b>
Obchodní a jiné závazky	7 010	0	0	0	<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>31. prosince 2020</b>	<b>31. prosince 2019</b>
Obchodní a jiné pohledávky	1 771	0
Peníze a peněžní ekvivalenty	55 644	20 454
<b>Celkem</b>	<b>55 644</b>	<b>20 454</b>

Analýza splatností obchodních a jiných pohledávek je následující:

<b>(tis. Kč)</b>	<b>31. prosince 2020</b>	<b>31. prosince 2019</b>
<b>Do splatnosti</b>	<b>1 529</b>	<b>0</b>
Po splatnosti 1–90 dní	242	0
Více než 90 dní po splatnosti	0	0
<b>Celkem po splatnosti</b>	<b>242</b>	<b>0</b>

Úvěrové riziko obchodních a jiných pohledávek není významné. Společnost posoudila vliv dopadu pandemie covid-19 na úvěrové riziko jako nevýznamné. Společnost nevytvořila k 30. září 2020 ani k 31. prosinci 2019 žádné opravné položky k pohledávkám.

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>31. prosince 2020</b>
Komerční banka, a.s.	A	55 644
<b>Celkem</b>		<b>55 644</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 prakticky nulové pravděpodobnosti defaultu banky. Vysokou kreditní kvalitu definuje Společnost dle externího ratingu, který je lepší než BBB (S&P), respektive Baa2 (Moody's).

Společnost nevyužívá pro sledování expozice vůči úvěrovému riziku formalizované interní úvěrové ratingy. Vedení Společnosti čtvrtletně posuzuje obchodní a jiné pohledávky po splatnosti a poskytnuté úvěry po splatnosti a vyhodnocuje pravděpodobnost úpadku nebo významných finančních potíží dlužníka.

Společnost rovněž čtvrtletně posuzuje, zda nedošlo ke snížení hodnoty finančních aktiv nebo skupiny finančních aktiv.

### **3.1.3 Tržní rizika**

#### **(a) Úrokové riziko**

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

Jelikož všechny vydané dluhopisy a půjčky přijaté od spřízněných stran k 31. prosinci 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 31. prosinci 2020 a 31. prosinci 2019 denominovány v české koruně.

### **3.2 Řízení kapitálu**

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

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 na základě pozorovatelných tržních hodnot, je nástroj zařazen do úrovně 2.
- Úroveň 3: Pokud je jeden nebo více významných vstupů, nezbytných pro určení reálné hodnoty finančního nástroje, určený na základě interního odhadu, běžně nezjistitelných tržních dat nebo tržních dat, která nelze považovat za dostatečně kvalitní (nedostatek tržních transakcí, nevěrohodná kotace atp.), je finanční nástroj zařazen do úrovně 3.

Společnost nemá žádné finanční nástroje úrovně 1 hierarchie reálné hodnoty k 31. prosinci 2020 ani k 31. prosinci 2019. Během roku 2020 nedošlo k žádným transferům mezi úrovní 1, 2 a 3.

### **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:

### **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.

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

Příloha účetní závěrka  
za rok končící 31. prosince 2020

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 2020 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 m<sup>2</sup> stanovené znalcem na srovnatelné ceny obdobných pozemků k danému datu. Společnost zde zvažuje cenu v dané lokalitě v rozsahu 6 500 do 7 000 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 8.

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.

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

## **5. Vykazování segmentů**

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

## **6. Finanční náklady**

<b>(tis. Kč)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Úrokové náklady	16 324	16 879
Ostatní finanční náklady	16	13
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>16 340</b>	<b>16 892</b>

## **7. Daň z příjmu**

<b>(tis. Kč)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Splatná daň ze zisku za období	176	0
Odložený daňový náklad (+) / kredit (-)	- 6 418	- 3 207
<b>Náklad na daň z příjmů celkem</b>	<b>- 6 242</b>	<b>- 3 207</b>



**RED Thirteen s.r.o.**Příloha účetní závěrka  
za rok končící 31. prosince 2020

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)	2020	2019
<b>Zisk (+) / Ztráta (-) před zdaněním celkem</b>	<b>- 17 810</b>	<b>- 17 273</b>
Teoretický daňový náklad/ (výnos) při daňové sazbě 19 %	- 3 384	- 3 282
Uplatnění daňové ztráty z minulých let	- 3 106	0
Vliv daňově neuznatelných položek:		
Daňově neuznatelné náklady	248	75
<b>Daňový náklad/ (výnos) během roku</b>	<b>- 6 242</b>	<b>- 3 207</b>

Společnost měla k 31. prosinci 2019 daňové ztráty ve výši 16 350 tis. Kč, které využila v plné výši v roce 2020. K 31. prosinci 2020 Společnost nemá žádné nevyužité daňové ztráty.

## 8. Investice do nemovitostí

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

(tis. Kč)	2020	2019
<b>Reálná hodnota k 1. lednu</b>	<b>430 364</b>	<b>422 237</b>
Nákup pozemků	233	0
Výdaje na následné zdokonalení pozemků	25 846	8 127
Prodej pozemků	- 136 307	0
<b>Reálná hodnota k 31. prosinci</b>	<b>320 136</b>	<b>430 364</b>

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

31. prosince 2020	Ocenění	Oceňovací	Cena pozemků	Citlivost (tis. Kč)		
Segment	(tis. Kč)	technika		Změna tržní ceny pozemku		
		Porovnávací	Průměrná cena 6 500–7 000 Kč	- 5 %	0 %	5 %
Pozemky pro budoucí výstavbu	320 136	metoda	za m2 pozemku	- 16 007	0	16 007

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

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

Celková účetní hodnota zastavených pozemků k 31. prosinci 2020 činila 285 813 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 408 000 tis. Kč), viz poznámka 11.

## 9. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

(tis. Kč)	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Bankovní účty	55 644	20 454
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty *)</b>	<b>55 644</b>	<b>20 454</b>

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

## 10. Základní kapitál

K 31. prosinci 2020 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:

(tis. Kč)	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Vydané dluhopisy – veřejně obchodovatelné – dlouhodobé	211 190	209 894
Vydané dluhopisy – veřejně obchodovatelné – krátkodobé	0	83 649
<b>Celkem</b>	<b>211 190</b>	<b>293 543</b>

Podrobnější informace o vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisech jsou následující:

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

2019			Datum			Počet
Název	ISIN	Kupón (%)	splatnosti	Podoba	Jmenovitá hodnota	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 2020 činila 285 813 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 408 000 tis. Kč).

Reálna hodnota veřejně obchodovatelných vydaných dluhopisů byla k 31. prosinci 2020 ve výši 210 698 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 296 237 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
<b>Závazky z finanční činnosti k 1. lednu 2019</b>	<b>5 649</b>	<b>291 582</b>	<b>297 231</b>
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
<b>Závazky z finanční činnosti k 31. prosinci 2019</b>	<b>32 875</b>	<b>293 543</b>	<b>326 418</b>
Přijatá půjčka	93 806	0	93 806
Rozpuštění nákladů na emisi dluhopisů	0	1 647	1 647
Splacení půjčky	- 68 000	- 84 000	- 152 000
Vyúčtovaný úrok	4 438	11 886	16 324
Zaplacený úrok	0	- 11 886	- 11 886
<b>Závazky z finanční činnosti k 31. prosinci 2020</b>	<b>63 119</b>	<b>211 190</b>	<b>274 309</b>

## 13. Obchodní a jiné závazky

(tis. Kč)	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Obchodní závazky – splatné do 12 měsíců	3 813	1 810
Ostatní závazky – splatné do 12 měsíců	0	5 200
<b>Krátkodobé finanční závazky</b>	<b>3 813</b>	<b>7 010</b>
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>3 813</b>	<b>7 010</b>

## 14. Odložená daň z příjmu

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou uvedeny v následující tabulce:

(tis. Kč)	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Odložený daňový závazek:		
– Odložený daňový závazek, který má být uplatněn po více než 12 měsících	10 021	16 439
<b>Odložený daňový závazek</b>	<b>10 021</b>	<b>16 439</b>
<b>Odložený daňový závazek (netto)</b>	<b>10 021</b>	<b>16 439</b>

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

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

2019 (tis. Kč)	Dopad změny při prvotním zachycení vydaných dluhopisů v reálné hodnotě	Dopad změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	Celkem
<b>K 1. lednu</b>	<b>277</b>	<b>- 19 923</b>	<b>- 19 646</b>
Zúčtování do zisku nebo ztráty (Poznámka 8)	382	2 825	3 207
<b>K 31. prosinci</b>	<b>659</b>	<b>- 17 098</b>	<b>- 16 439</b>

## 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 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.

## 16. Transakce se spřízněnými stranami

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

Společník Společnosti FINEP HOLDING, SE poskytl Společnosti následující zápůjčky:

(tis. Kč)

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

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

(tis. Kč)

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

Úrokové náklady z půjček poskytnutých Společností FINEP HOLDING, SE byly za rok 2020 2 251 tis. Kč (2019: 613 tis. Kč). Úrokové náklady z půjček poskytnutých Společností RSJ Investments SICAV a.s., jednající na účet RSJ Development podfond byly za rok 2020 2 186 tis. Kč (2019: 613 tis. Kč).

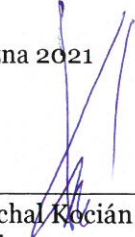
V roce 2020 Společnost realizovala zisky z prodeje investic do nemovitostí ve výši 1 021 tis. Kč, které byly prodány společností v rámci konsolidačního celku FINEP HOLDING, SE (za rok končící 31. prosince 2019: 0 Kč). Prodejní cena prodávaných pozemků byla stanovena na základě znaleckého posudku, prodejní cena výdajů na následné zdokonalení pozemků byla stanovena ve výši jejich pořizovacích cen.

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

## **17. Události po skončení účetního období**

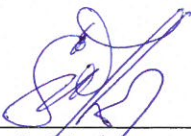
Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a hospodaření Společnosti za hospodářský rok končící 31. prosince 2020.

31. března 2021




---

Ing. Michal Kocián  
jednatel



---

Ing. Štěpán Havlas  
jednatel



---

Ing. Jakub Mikulášek  
jednatel

## Zpráva nezávislého auditora

společníkům RED Thirteen s.r.o.

### Zpráva o auditu účetní závěrky

---

#### Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti RED Thirteen s.r.o., se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, Praha 1 („Společnost“) k 31. prosinci 2020, její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31. prosince 2020 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

#### Předmět auditu

Účetní závěrka Společnosti se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2020,
- výkazu úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2020,
- výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2020,
- výkazu peněžních toků za rok končící 31. prosince 2020,
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

#### Základ pro výrok

---

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

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

#### Nezávislost

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

## Přístup k auditu

### Přehled



*Celková hladina významnosti je stanovena na úrovni 1 % celkových aktiv Společnosti, což představuje 3 700 tis. Kč.*

### Ocenění investic do nemovitostí

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

### Hladina významnosti

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

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

<b>Celková hladina významnosti pro Společnost</b>	3 700 tis. Kč
	(4 500 tis. Kč v předchozím období )
<b>Jak byla stanovena</b>	Hladina významnosti pro Společnost byla stanovena jako 1% z celkových aktiv
<b>Zdůvodnění použitého základu pro stanovení významnosti</b>	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.

## 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 2020 byly Investice do nemovitostí oceněné reálnou hodnotou ve výši 320 136 tis. Kč a představovaly 85 % 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 prodávány 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 strukturu Společnosti, její účetní procesy a kontroly a specifika odvětví, ve kterém Společnost působí.



---

## Ostatní informace

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

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

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

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

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

---

## Odpovědnost statutárního orgánu a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

---

## Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

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

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

---

## **Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy**

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

---

### **Soulad výroku s dodatečnou zprávou výboru pro audit**

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

---

### Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti pro rok 2020 nás dne 6. dubna 2020 jmenovala valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 2 roky.

---

### Poskytnuté neauditorské služby

Na základě našich nejlepších znalostí a přesvědčení prohlašujeme, že síť PwC neposkytla Společnosti neauditorské služby zakázané článkem 5 (1) nařízení EU ve znění upraveném českými předpisy dle článku 5 (3) nařízení EU.

Společnosti jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné služby.

31. března 2021

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.  
zastoupená partnerem



Ing. Tomáš Bašta  
statutární auditor, evidenční č. 1966