

REDSTONE INVEST a.s.
IFRS-EU MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA
SESTAVENÁ K 30. 9. 2019

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA Pro akcionáře společnosti REDSTONE INVEST a.s.

Se sídlem: tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené mezitímní účetní závěrky společnosti REDSTONE INVEST a.s. (dále také „společnost“) sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví upravených právem Evropských společenství, která se skládá z výkazu finanční pozice k 30. září 2019, výkazu zisku a ztráty, výkazu úplného výsledku, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící k tomuto datu a přílohy této mezitímní účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená mezitímní účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti REDSTONE INVEST a.s. k 30. září 2019 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící k tomuto datu v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropských společenství.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu mezitímní účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu mezitímní účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Hlavní záležitost auditu

Způsob řešení

Ocenění emitovaných dluhopisů a související vykazání v příloze k mezitímní účetní závěrce

Klíčovou auditní záležitostí je ocenění emitovaných dluhopisů

Při řešení této hlavní záležitosti auditu jsme provedli testy věcné správnosti.

Dluhopisy jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě snížené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou tyto finanční závazky a dluhopisy oceněny v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Krátkodobou část dluhopisů pak tvoří naběhlé nevyplacené úroky z dluhopisů (jak je uvedeno v kapitole 5.6). Z důvodu složitosti ocenění dluhopisů považujeme tuto oblast za hlavní záležitost auditu.

Provedli jsme test věcné správnosti ocenění dluhopisů podle metody efektivní úrokové míry, při kterém jsme identifikovali transakční náklady spojené s emisí a prodejem dluhopisů a přepočítali efektivní úrokovou míru, pomocí které jsme provedli přepočet ocenění dluhopisů od data prodeje do data splatnosti.

Dále jsme za pomoci auditorova experta v oblasti oceňování cenných papírů stanovili reálnou hodnotu prodaných dluhopisů a tuto srovnali s hodnotou stanovenou vedením společnosti.

Hlavní záležitost auditu

Způsob řešení

Provedli jsme test confirmace od administrátora emisí a odsouhlasili celkový počet neprodaných dluhopisů.

Provedli jsme kontrolu souladu vykazání informací v příloze k finančním výkazům dle platného ustanovení Mezinárodních standardů účetního výkaznictví upravených právem Evropských společností.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za mezitímní účetní závěrku

Představenstvo společnosti odpovídá za sestavení mezitímní účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropských společností a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení mezitímní účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit mezitímní účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že mezitímní účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) 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 výše uvedenými předpisy ve všech případech v mezitímní účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé mezitímní účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti mezitímní 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 (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), 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 představenstvo společnosti uvedlo v příloze mezitímní účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení mezitímní účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze mezitímní účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah mezitímní účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda mezitímní účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu 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.

V Brně dne 11. listopadu 2019

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

Pavel Raštica
evidenční číslo 2180



MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 30. ZÁŘÍ 2019

Název společnosti: REDSTONE INVEST a.s.
Sídlo: tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc
Právní forma: akciová společnost
IČO: 066 71 691

Součástí mezitímní účetní závěrky:

Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku

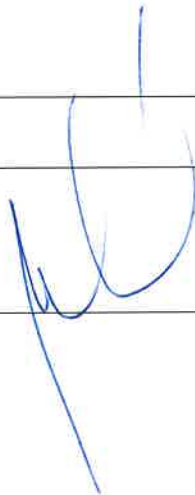
Výkaz o finanční pozici

Výkaz změn vlastního kapitálu za období končící

Výkaz o peněžních tocích

Komentář k účetním výkazům

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena dne 8. listopadu 2019.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Richard Morávek člen představenstva	

REDSTONE INVEST a.s.

IFRS-EU Mezitímní účetní závěrka
sestavená k 30. 09. 2019

OBSAH

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 30. ZÁŘÍ 2019	3
VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 30. ZÁŘÍ 2019	4
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 30. ZÁŘÍ 2019	5
VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 30. ZÁŘÍ 2019	6
1 VŠEOBECNÉ INFORMACE	7
2 APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) PŘIJATÝCH PRO POUŽITÍ V EU	9
3 DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA	10
4 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH	12
5 DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZŮM	12
6 RIZIKA SPOJENÁ S ÚČETNÍ ZÁVĚRKOU	14
7 UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ	15
8 ZÁVAZKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE	15
9 SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	15

Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku za období končící 30. září 2019

	Bod	Období končící 30. 09. 2019	Období končící 30. 09. 2018
		v tis. Kč	v tis. Kč
Výnosové úroky	5.1	7 658	0
Nákladové úroky	5.2	-7 431	0
Čistý úrokový zisk		227	0
Služby	5.3	-370	-313
Ostatní provozní výnosy/náklady		-20	-13
Ostatní finanční výnosy/náklady	5.3	-395	-3
ZTRÁTA A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM		-558	-329
Daň z příjmů odložená		-145	68
ZTRÁTA A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM		-703	-261

**Výkaz o finanční pozici
k 30. září 2019**

	Bod	30. 09. 2019 v tis. Kč	31. 12. 2018 v tis. Kč
<u>Aktiva</u>			
Zápůjčky ve skupině - dlouhodobá část	5.4	249 747	144 793
Odložená daňová pohledávka		351	496
Dlouhodobé závazky celkem		250 098	145 289
Hotovost a peníze na bankovních účtech	5.5	87 726	2 761
Zápůjčky ve skupině - krátkodobá část	5.4	8 158	500
Ostatní aktiva		103	0
Krátkodobá aktiva celkem		95 987	3 261
Aktiva celkem		346 085	148 550
<u>Vlastní kapitál a závazky</u>			
Základní kapitál	5.6	2 000	2 000
Úplný výsledek za období	5.6	-703	160
Výsledek hospodaření min. let	5.6	130	-30
Vlastní kapitál celkem		1 427	2 130
Dluhopisy - dlouhodobá část	5.7	339 032	146 005
Dlouhodobé závazky celkem		339 032	146 005
Dluhopisy - krátkodobá část	5.7	4 975	414
Závazky z obchodních vztahů		651	1
Krátkodobé závazky celkem		5 626	415
Vlastní kapitál a závazky celkem		346 085	148 550

**Výkaz změn vlastního kapitálu za období
končící 30. září 2019**

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk/ztráta	Úplný výsledek za období	Celkem
	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Stav k 1. 1. 2019	2 000	-30	160	2 130
Úplný výsledek za období celkem	0	0	-703	-703
Převod do nerozděleného zisku	0	160	-160	0
Stav k 30. 09. 2019	2 000	130	-703	1 427

**Výkaz změn vlastního kapitálu za období
končící 30. září 2018**

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk/ztráta	Úplný výsledek za období	Celkem
	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Stav k 1. 1. 2018	2 000	0	-30	1 970
Úplný výsledek za období celkem	0	0	-261	-261
Převod do nerozděleného zisku	0	-30	30	0
Stav k 30. 09. 2018	2 000	-30	-261	1 709

Výkaz o peněžních tocích za období končící 30. září 2019

Peněžní toky z provozní činnosti	30.09.2019	30.09.2018
Zisk/Ztráta za rok	-703	-261
Úpravy:		
Daň z příjmů vykázaná v hospodářském výsledku	145	-68
Ostatní nepeněžní operace	-331	0
Změny pracovního kapitálu		
Změna stavu závazků z obchodního styku a jiných závazků	649	127
Peněžní toky vytvořené z provozních operací	-239	-202
Zaplacené úroky	-2 870	0
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti	-3 109	-202
Peněžní toky z investiční činnosti		
Poskytnuté zápůjčky spřízněným stranám	-104 954	0
Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti	-104 954	0
Peněžní toky z financování		
Příjmy z emise dluhopisů	214 778	0
Splátky dluhopisů	-21 750	0
Čisté peněžní prostředky použité v rámci financování	193 028	0
Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	84 965	-202
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	2 761	1 999
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	87 726	1 798

Komentář k účetním výkazům za období končící dne 30. září 2019

1 Všeobecné informace

Společnost REDSTONE INVEST a.s. (dále „společnost“) vznikla dne 14. prosince 2017 zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10998.

Sídlo společnosti je: tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc.

IČO: 066 71 691

Společnost není plátcem DPH.

Finanční údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korun českých (Kč), není-li dále uvedeno jinak.

Hlavní předmět činnosti

Hlavním předmětem činnosti společnosti je poskytování peněžních prostředků získaných emisí dluhopisů společností vlastněným společností REDSTONE REAL ESTATE a.s. formou zápůjček, úvěrů nebo jinou formou financování.

Účetní období

Běžné účetní období: 1. 1. 2019 – 30. 09. 2019

Srovnatelné účetní období:

Podle ustanovení standardu IAS 34.20 „Mezitímní účetní výkaznictví“ se ve výkazu o finanční pozici vykazuje jako srovnatelný výkaz o finanční pozici ke konci bezprostředně předcházejícího účetního období, tj. k 31. 12. 2018. Výkazy o úplném výsledku, změn vlastního kapitálu a o peněžních tocích obsahují srovnatelný výkaz za odpovídající období bezprostředně předcházejícího období 9 měsíců, tj. 1. 1. 2018 – 30. 9. 2018.

Vlastníci společnosti

Jediný akcionář k 30. září 2019 je:

REDSTONE REAL ESTATE, a.s., IČO: 041 37 582 100,0 %

Ultimátním vlastníkem společnosti je pan Richard Morávek.

Orgány společnosti

Členem představenstva společnosti k 30. září 2019 je Richard Morávek, datum vzniku členství 14. prosince 2017. Společnost zastupuje člen představenstva.

Členem dozorčí rady společnosti k 30. září 2019 je PhDr. Radek Zelenka, datum vzniku členství 13. srpna 2018.

Organizační struktura

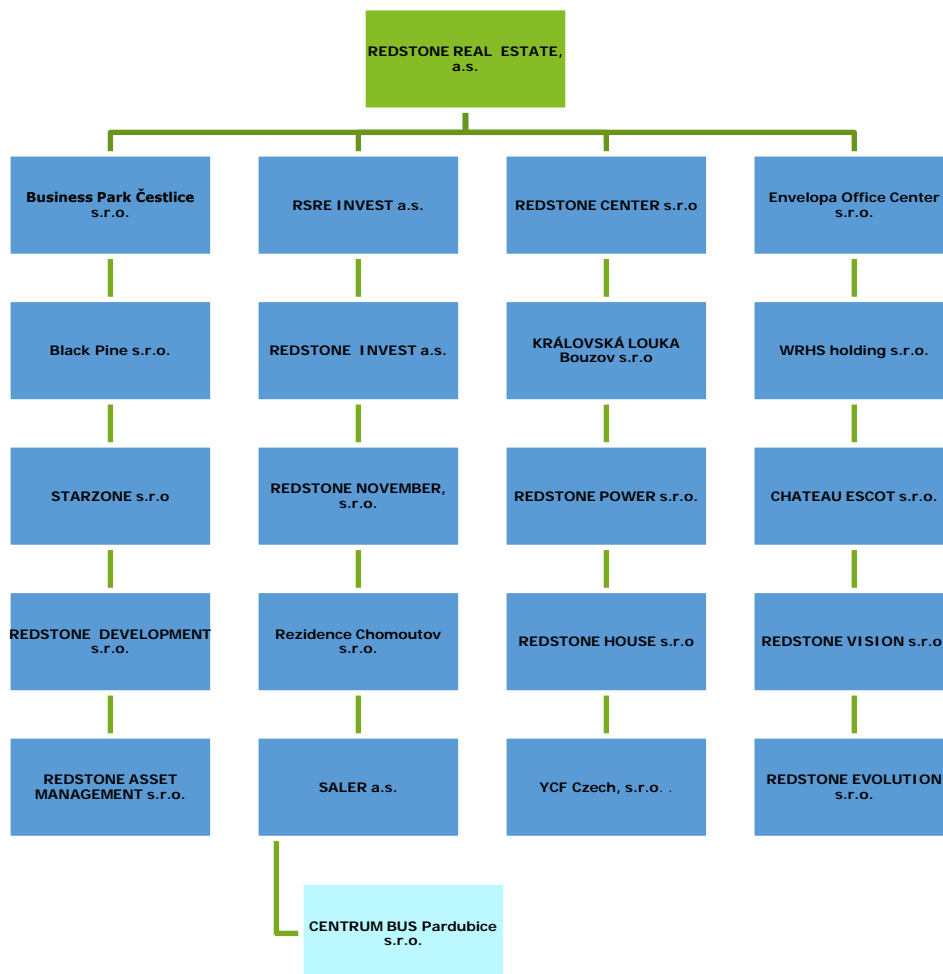
Společnost nemá zaměstnance.

Změny v obchodním rejstříku

Beze změn.

Informace o skupině

Společnost patří do skupiny podniků vlastněných společností REDSTONE REAL ESTATE, a.s.:



2 Aplikace nových a novelizovaných Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) přijatých pro použití v EU

2.1 Prvotní aplikace nových standardů, úprav stávajících standardů a interpretací, které jsou v účinnosti od 1. ledna 2019

Společnost poprvé použila následující nové standardy, úpravy stávajících standardů a novou interpretaci vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (rada IASB) a přijaté pro použití v EU, které jsou povinně účinné v Evropské unii pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo po tomto datu:

- **IFRS 16** *Leasingy*
- **Úpravy standardu IFRS 9** *Prvek předčasného splacení s negativní kompenzací*
- **Úpravy standardu IAS 19** *Změna, krácení nebo vypořádání plánu*
- **Úpravy standardu IAS 28** *Dlouhodobé účasti v přidružených a společných podnicích*
- **Roční zdokonalení IFRS** (cyklus 2015 – 2017) vyplývající z projektu ročního zdokonalení IFRS (IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 a IAS 23), jejichž cílem je odstranit nesrovnalosti mezi jednotlivými standardy a vyjasnit jejich znění
- **IFRIC 23** *Nejistota týkající se daní z příjmů*

Zahájení dodržování těchto nových standardů, úprav stávajících standardů a nové interpretace nevedlo k žádným změnám účetních pravidel společnosti.

2.2 Nové standardy, úpravy stávajících standardů a interpretace vydané radou IASB, ale dosud nepřijaté Evropskou unií

V současné době se podoba standardů přijatá Evropskou unií výrazně neliší od podoby standardů schválených Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB). Výjimkou jsou následující standardy, úpravy stávajících standardů a interpretace, které nebyly k datu schválení mezitímní účetní závěrky schváleny k používání v EU (data účinnosti uvedena níže jsou pro IFRS vydané radou IASB):

- **IFRS 14** *Časové rozlišení při cenové regulaci* (účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo po tomto datu) - Evropská komise se rozhodla nezahajovat schvalovací proces tohoto prozatímního standardu a počkat na finální standard,
- **IFRS 17** *Pojistné smlouvy* (účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2021 nebo po tomto datu),
- **Úpravy standardu IFRS 3** *Definice podniku* (účinné pro podnikové kombinace s datem akvizice na nebo po začátku prvního ročního účetního období začínajícího 1. ledna 2020 nebo po tomto datu a pro nabytí aktiv, k nimž dojde na nebo po začátku tohoto období),
- **Úpravy standardů IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7** *Reforma referenčních úrokových sazeb* (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2020 nebo později),
- **Úpravy standardů IFRS 10 a IAS 28** *Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a přidruženým nebo společným podnikem* (zatím není stanoveno datum účinnosti),
- **Úpravy standardů IAS 1 a IAS 8** *Definice pojmu významný* (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2020 nebo později),
- **Úpravy odkazů na Koncepční rámec IFRS** (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2020 nebo po tomto datu).

Dle předběžných odhadů společnosti nebude mít dodržování těchto standardů, úprav stávajících standardů a interpretací v období, kdy budou použity poprvé, významný dopad na účetní závěrku společnosti. Pro oblast zajišťovacího účetnictví uplatňovaného u portfolia finančních aktiv a závazků, jehož zásady Evropská unie dosud neschválila, nejsou zatím schválena žádná nařízení.

3 Důležitá účetní pravidla

Prohlášení o shodě

Tato účetní závěrka je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví schválenými pro použití v EU za období od 1. 1. 2019 do 30. 09. 2019. Účetní závěrka je sestavena jako mezitímní účetní závěrka společnosti ke dni 30. 09. 2019 a slouží pro účely prospektu dluhopisů. Účetní období společnosti skončí 31. 12. 2019.

Účtování výnosů

Hlavním příjmem jsou výnosové úroky z úvěrů poskytnutých podnikům ve skupině REDSTONE REAL ESTATE a.s.

Výnosové úroky

Výnosové úroky z finančních aktiv se vykážejí, pokud je pravděpodobné, že ekonomické užítky poplynou do společnosti a částku výnosů bude možné spolehlivě ocenit. Časové rozlišení výnosových úroků se uskuteční s ohledem na neuhrazenou jistinu, přičemž se použije příslušná efektivní úroková míra, tj. úroková míra, která bude přesně diskontovat odhadované budoucí peněžní příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva na jeho čistou účetní hodnotu.

Cizí měny

Při sestavování účetní závěrky společnosti se transakce v jiné měně, než je funkční měna společnosti (cizí měna), vykazují za použití měnového kurzu platného k datu transakce. Ke každému konci účetního období se peněžní položky v cizí měně přepočítávají za použití měnového kurzu k tomuto datu. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití měnového kurzu platného k datu určení reálné hodnoty. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají.

Kurzové rozdíly z peněžních položek se vykazují v hospodářském výsledku v období, ve kterém vznikly.

Daně

Splatná daň

Splatná daň se vypočítá na základě zdanitelného zisku za dané období. Zdanitelný zisk se odlišuje od zisku před zdaněním, který je vykázán ve výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku, protože nezahrnuje položky výnosů, resp. nákladů, které jsou zdanitelné nebo odčitatelné od základu daně v jiných letech, ani položky, které nejsou zdanitelné, resp. odčitatelné od základu daně. Splatná daň společnosti se vypočítá pomocí daňových sazeb uzákoněných, resp. vyhlášených do konce účetního období. Splatná daň se zahrnuje do hospodářského výsledku.

Odložená daň

Odložená daň se vykáže na základě přechodných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a jejich daňovou základnou použitou pro výpočet zdanitelného zisku. Odložené daňové závazky se uznávají obecně u všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložené daňové pohledávky se obecně uznávají u všech odčitatelných přechodných rozdílů v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že zdanitelný zisk, proti kterému se budou moci využít odčitatelné přechodné rozdíly, bude dosažen. Tyto odložené daňové pohledávky a závazky se nevykazují, pokud přechodný rozdíl vzniká z prvotního vykázání aktiv či závazků v rámci transakce, která neovlivňuje zdanitelný ani účetní zisk.

Odložené daňové závazky a pohledávky se oceňují pomocí daňové sazby, která bude platit v období, ve kterém pohledávka bude realizována nebo závazek splatný, na základě daňových sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných, resp. vyhlášených do konce účetního období.

Finanční nástroje

Hlavními finančními nástroji jsou pohledávky a úvěry poskytnuté podnikům vlastněných společností REDSTONE REAL ESTATE a.s. a vydané dluhopisy.

Úvěry a pohledávky

Úvěry a pohledávky jsou drženy v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkasovat smluvní peněžní toky, a u nichž vznikají na základě smluvních podmínek peněžní toky, které jsou výhradně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny. Tyto úvěry a pohledávky budou prvotně vykázány v reálné hodnotě a následně oceňovány naběhlou hodnotou za použití metody efektivní úrokové míry po odečtení ztrát ze snížení hodnoty.

Pro výpočet znehodnocení úvěrů a pohledávek společnost používá model očekávaných ztrát.

Společnost klasifikuje tu část dlouhodobých úvěrů, jejíž doba splatnosti je vzhledem k datu výkazu o finanční situaci kratší než jeden rok, jako krátkodobou.

Vydané dluhopisy

Společnost provádí prvotní zaúčtování vydaných dluhových cenných papírů a podřízených závazků ke dni jejich vzniku. Společnost odúčtovává finanční závazek, pokud dojde ke splnění, zrušení nebo skončení platnosti jejich smluvních povinností.

Dluhopisy jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě snížené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou tyto finanční závazky a dluhopisy oceněny v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Transakční náklady na transakce s dluhopisy zahrnují poplatky a provize hrazené zprostředkovatelům, poradcům, makléřům a dealerům, odvody pro regulační orgány a burzy.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu za dané období.

Společnost klasifikuje tu část dluhopisů, jejíž doba splatnosti bude vzhledem k datu výkazu o finanční situaci kratší než jeden rok, jako krátkodobou.

Spřízněné strany

Spřízněné strany jsou osoby nebo subjekty, které jsou spřízněné s účetní jednotkou zpracovávající účetní závěrku. Osoba nebo rodinný příslušník této osoby je spřízněná s účetní jednotkou, pokud tato osoba:

- (I) ovládá nebo spoluovládá účetní jednotku;
- (II) má na účetní jednotku významný vliv;
- (III) je členem hlavního řídicího orgánu účetní jednotky nebo mateřské společnosti účetní jednotky.

Subjekt je spřízněn s účetní jednotkou, pokud je splněna některá z níže uvedených podmínek:

- (I) Subjekt a účetní jednotka jsou členy stejné skupiny (což znamená, že mateřská, dceřiná a sesterská společnost jsou vzájemně spřízněné).
- (II) Jedna účetní jednotka je přidruženou společností nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženou společností či společným podnikem člena skupiny, jejímž je tato účetní jednotka členem).

- (III) Obě účetní jednotky jsou společným podnikem stejné třetí strany.
 (IV) Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí strany a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí strany.
 (V) Účetní jednotka využívá plány definovaných požitků pro zaměstnance účetní jednotky nebo subjektu spřízněného s účetní jednotkou ve prospěch zaměstnanců po ukončení jejich pracovního poměru. Pokud tento plán využívá sama účetní jednotka, jsou zaměstnanci poskytující příspěvky také spřízněni s účetní jednotkou.
 (VI) Účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána stejnou ovládající osobou.
 (VII) Ovládající osoba vymezená v kapitole 1 má významný vliv na účetní jednotku nebo je klíčovým členem vedení účetní jednotky (nebo mateřské společnosti účetní jednotky).
 (VIII) Účetní jednotka nebo jakýkoliv člen skupiny, které je součástí, poskytuje služby klíčového člena vedení účetní jednotce nebo mateřské společnosti účetní jednotky.

V běžném období měla společnost významné transakce se spřízněnými stranami v podobě vzájemných zápůjček a výpůjček, které jsou popsány v následujících kapitolách.

4 Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Vzhledem k minimu transakcí provedených během reportovaného období nečinila společnost žádné důležité účetní úsudky a neměla ani nejistotu v souvislosti s odhady.

5 Doplnující údaje k výkazům

5.1 Výnosové úroky

(údaje v tis. Kč)

Společnost ve skupině	Hodnota k 30.9.2019	Hodnota k 30.9.2018
KRÁLOVSKÁ LOUKA BOUZOV s.r.o.	1 172	0
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	4 808	0
REZIDENCE CHOMOUTOV s.r.o.	135	0
ENVELOPA OFFICE CENTER s.r.o.	1 412	0
CHATEAU ESCOT s.r.o.	131	0
Celkem	7 658	0

5.2 Nákladové úroky

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Hodnota k 30.9.2019	Hodnota k 30.9.2018
Dluhopisy	7 431	0
Celkem	7 431	0

5.3 Služby a ostatní finanční náklady

Služby zahrnují v obou letech zejména náklady na audit a náklady za vedení účetnictví.

Ostatní finanční náklady představují zejména náklady spojené s emisí dluhopisů.

5.4 Zápůjčky ve skupině*Dlouhodobé zápůjčky ve skupině**(údaje v tis. Kč)*

Společnost ve skupině	Měna	Úroková sazba	Datum splatnosti	Zůstatek k 30.9.2019	Zůstatek k 31.12.2018
KRÁLOVSKÁ LOUKA BOUZOV s.r.o.	CZK	6% p.a.	31.12.2024	33 083	0
KRÁLOVSKÁ LOUKA BOUZOV s.r.o.	CZK	6% p.a.	31.12.2023	0	24 793
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	CZK	6% p.a.	31.12.2024	145 700	0
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	CZK	6% p.a.	31.12.2023	0	120 000
REZIDENCE CHOMOUTOV s.r.o.	CZK	6% p.a.	31.12.2024	9 095	0
ENVELOPA OFFICE CENTER s.r.o.	CZK	6% p.a.	31.12.2024	53 954	0
REDSTONE NOVEMBER s.r.o.	CZK	6% p.a.	31.12.2024	820	0
REDSTONE POWER s.r.o.	CZK	6% p.a.	31.12.2024	920	0
CHATEAU ESCOT s.r.o.	CZK	6% p.a.	31.12.2024	6 160	0
WRHS Holding s.r.o.	CZK	6% p.a.	31.12.2024	5	0
YCF Czech, s.r.o.	CZK	6% p.a.	31.12.2024	10	0
Celkem				249 747	144 793

Krátkodobou část zápůjček ve skupině tvoří nevyplacené úroky k zápůjčkám uvedeným v tabulce výše.

5.5 Hotovost a peníze na bankovních účtech*(údaje v tis. Kč)*

	Zůstatek k 30. 09. 2019	Zůstatek k 31. 12. 2018
Pokladní hotovost, ceniny a peníze na cestě	14	21
Účty v bankách	87 712	2 740
Celkem	87 726	2 761

5.6 Vlastní kapitál

Základní kapitál ve výši 2.000 tis. Kč je tvořen 10ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200 tis. Kč.

Změny vlastního kapitálu jsou patrné z výkazu o změnách vlastního kapitálu.

5.7 Dluhopisy

Dne 10. prosince 2018 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 200 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 148 250 tis. CZK, přičemž v průběhu roku 2019 společnost odkoupila část dluhopisů ve výši 21 750 tis. Kč do svého vlastnictví, ve kterém je k 30. září 2019 eviduje. Emise proběhla ve 2 tranších a je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 2 265 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 5,17% p.a. resp. 5,36 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž 2 000 kusů je úročených fixní úrokovou sazbou ve výši 4,7 % p.a., dalších 2 000 kusů ve výši 5,1 % p.a.

Dne 11. března 2019 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 300 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 79 050 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 186 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 5,42 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 5,1 % p.a.

Poslední emise proběhla dne 16. srpna 2019, kdy byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 200 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 138 600 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 2 079 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 5,38 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu čtyř let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 4,9 % p.a.

Žádná z výše uvedených emisí není registrována ani obchodována na regulovaném trhu v EU.

Celková naběhlá hodnota dluhopisů vykázaná v dlouhodobých závazcích činí k 30. 09. 2019 339 032 tis. Kč. K 31.12.2018 byla naběhlá hodnota dluhopisů v dlouhodobých závazcích celkem 146 005 tis. Kč.

Reálná hodnota dluhopisů k 30. 09. 2019 na základě provedeného výpočtu s použitím budoucích peněžních toků a přírážky za úvěrové riziko činí 346 354 tis. Kč.

Dluhopisy jsou v hierarchii reálných hodnot na třetí úrovni. Důvodem klasifikace je to, že jejich reálná hodnota je spočítána za pomoci oceňovacího modelu. Reálná hodnota je spočtena jako současná hodnota budoucích peněžních toků vyplývajících z držení dluhopisu upravená o kreditní přírážku za úvěrové riziko emitenta.

K 30. 09. 2019 neměla Společnost jiné finanční nástroje, u nichž by reálná hodnota neodpovídala jejich hodnotě účetní.

Krátkodobou část dluhopisů tvoří naběhlé nevyplacené úroky z dluhopisů.

6 Rizika spojená s účetní závěrkou

Charakter činností Společnosti s sebou nese vznik úvěrového, likvidního a tržního rizika. Tržní riziko v sobě dále zahrnuje riziko měnové a úrokové.

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko představuje riziko toho, že smluvní strana nedodrží své smluvní závazky a v důsledku toho Společnost utrpí ztrátu.

Následující tabulka zobrazuje zbývající dobu splatnosti finančních aktiv Společnosti.

K 30.09.2019

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Zápůjčky ve skupině	8 158	249 747	0	257 905
Hotovost a peníze na bankovních účtech	87 726	0	0	87 726
Celkem	95 884	249 747	0	345 631

K 31.12.2018

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Zápůjčky ve skupině	500	144 793	0	145 293
Hotovost a peníze na bankovních účtech	2 761	0	0	2 761
Celkem	3 261	144 793	0	148 054

Vedení Společnosti nevidí riziko spojené s výše uvedenými finančními aktivy.

Riziko likvidity

Vedení Společnosti vytvořilo přiměřený rámec pro řízení rizika likvidity s cílem řídit krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé financování. Společnost řídí riziko likvidity prostřednictvím zachování přiměřené výše rezerv a dlouhodobých úvěrových nástrojů průběžným sledováním předpokládaných a skutečných peněžních toků a přizpůsobováním doby splatnosti finančních aktiv a závazků.

Následující tabulka zobrazuje zbývající dobu splatnosti finančních pasiv Společnosti.

K 30.09.2019

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Dluhopisy	4 975	339 032	0	344 007
Závazky z obchodních vztahů	651	0	0	651
Celkem	5 626	339 032	0	344 658

K 31.12.2018

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Dluhopisy	414	146 005	0	146 419
Závazky z obchodních vztahů	1	0	0	1
Celkem	415	146 005	0	146 420

Hodnota úroků spojených se finančními pasivy uvedenými výše k 30. 09. 2019, které společnost očekává, že zaplatí po dobu trvání těchto pasiv je v případě dluhopisů je 78 003 tis. Kč, za předpokladu, že pasiva nebudou předčasně splacena.

Měnové riziko

Společnost realizuje veškeré své transakce v českých korunách a není tedy vystavena měnovému riziku.

V minulém ani současném období Společnost nevykazovala žádná aktiva ani pasiva v cizích měnách.

Úrokové riziko

Poskytnuté půjčky a prodané dluhopisy společnosti jsou úročeny fixní úrokovou sazbou. Společnost tedy není úrokovému riziku přímo vystavena.

7 Události po skončení účetního období

Po datu mezitímní účetní závěrky nedošlo k dalším událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku.

8 Závazky neuvedené v rozvaze

Společnost neeviduje žádné závazky neuvedené v rozvaze, soudní spory ani jiné podmíněné závazky.

9 Schválení účetní závěrky

Tato mezitímní účetní závěrka byla schválena představenstvem ke zveřejnění dne 8. listopadu 2019.