KONSOLIDOVANÁ V Ý R O Č N Í Z P R Á V A

za rok 2017

REDSTONE REAL ESTATE, a.s.

Tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc

IČO: 041 37 582

Obsah konsolidované výroční zprávy:

1. Základní údaje o společnosti

2. Zpráva o podnikatelské činnosti, o hospodaření a o stavu majetku za rok 2017

3. Zpráva představenstva za rok 2017

4. Zpráva nezávislého auditora za rok 2017

5. Konsolidovaná účetní závěrka za rok 2017

6. Individuální účetní závěrka za rok 2017

7. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními ovládanými stejnou ovládající osobou za rok 2017

1. Základní údaje o společnosti:

Obchodní firma: **REDSTONE REAL ESTATE, a.s.**

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

IČ: 041 37 582

Zapsaná: v obchodním rejstříku, u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10698

Datum zápisu: 3. června 2015

Společnost **REDSTONE REAL ESTATE, a.s.** vznikla v roce 2015. Předmětem činnosti Společnosti jsou činnosti v oblasti developmentu, investic do nemovitostí a asset managementu. Společnost k tomu využívá dceřiné firmy, které se na danou problematikou specializují. Společnost je hlavní hybnou silou ve skupině Redstone. Společnost působí na trhu realit zejména v České republice.

Skupina Redstone úspěšně těží z dlouholetých zkušeností s vytvářením komerčních, multifunkčních a rezidenčních projektů nejrůznějšího rozsahu a díky odbornému zázemí a zaujetí lidí ve svém týmu dokáže bezpečně zhodnocovat svá aktiva.

Společnost v roce 2017 vzhledem k předmětu své činnosti nevykazovala žádnou aktivitu v oblasti výzkumu a vývoje.

Společnost v roce 2017 vzhledem k předmětu své činnosti, nevykazovala žádnou aktivitu v oblasti ochrany životního prostředí. V oblasti pracovněprávních vztahů společnost dodržuje veškeré právní normy.

Společnost v roce 2017 neměla žádnou pobočku nebo jinou část v zahraničí.

Po rozvahovém dni nenastaly ve společnosti ani skupině REDSTONE REAL ESTATE, a.s. žádné další významné skutečnosti, které by nebyly uvedeny ve výroční zprávě či individuální nebo konsolidované účetní závěrce.

2. Zpráva o podnikatelské činnosti, o hospodaření a o stavu majetku za rok 2017

Společnost REDSTONE REAL ESTATE, a.s. v roce 2017 prostřednictvím svých dceřiných společností zrealizovala několik významných obchodů v oblasti realit a jejich financování.

1. Nákup nemovitostí a prodej

   a) 04/2017 – skupina Redstone po roce konsolidace prodává svůj podíl ve společnosti Stodůlky Property Park s.r.o. a nadále koordinuje chod areálu na Jeremiášové 947 prostřednictvím nově zřízené právnické osoby Redstone Asset Management s.r.o.

   b) 04/2017 – skupina Redstone odkoupila 100% podíl ve společnosti Turimo s.r.o. od španělské investiční společnosti Azora Europa a získala tak kancelářskou budovu Louvre na Praze 5. Nemovitost, která byla postavena v druhé polovině roku 2008, nabízí přibližně 4 800 m2 kvalitních administrativních prostor. Galleries Louvre je zavedená a prosperující komerční nemovitost v rozvíjející se lokalitě.

   c) 11/2017 - skupina Redstone koupila moderní logistické centrum, vybudované na východním okraji města Pardubic. Portfolio se tak rozšířilo o tři haly sloužící k distribuci a skladování. Logistické centrum má velmi výhodnou polohu s napojením na hlavní železniční koridor, dálniční síť i letiště. V současné době probíhá příprava projektu, na základě kterého dojde k rozšíření logistického centra o další dvě moderní haly s uvažovanou výměrou skladovacích ploch cca 30 000 m^2.

   d) 11/2017 – skupina Redstone kupuje podíly ve společnostech, které vlastní zajímavé pozemky pro developerskou výstavbu v Pardubicích.

2. Správa nemovitostí

   Skupina Redstone rozšiřuje tým pracovníků, kteří mají za úkol kvalifikovaně provádět asset managment u získaných nemovitostních akvizic.

3. Dluhopisové programy

   Skupina Redstone prostřednictvím dceřiné společnosti emitovala pětileté dluhopisy v objemu 20 mil. EUR a polovinu emise umístila na kapitálový trh. Získané prostředky slouží k financování některých výše uvedených projektů a nově plánovaných projektů.

3. Zpráva představenstva za rok 2017

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

Zpráva představenstva společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s. (dále jen Společnost) o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku dle ust. § 436 odst. 2 (zákon o obchodních korporacích).

PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI

Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného KS Ostrava v oddílu B, vložka 10698 dne 3.června 2015. Hlavní činností Společnosti je správa finančních majetků a finančních investic s důrazem na analýzy, finanční řízení a optimalizaci majetkových účastí ve společnostech. Společnost směřuje k získávání majetkové účasti ve společnostech s hlavní podnikatelskou činností v oblasti developmentu a realit.

ZMĚNA V DOZORČÍ RADĚ SPOLEČNOSTI

V průběhu roku 2017 došlo k těmto změnám v dozorčích orgánech Společnosti:

Dne 23.2.2017 zaniklo členství v dozorčí radě členovi Antonínu Rozbroji a současně vzniklo členství paní Heleně Morávkové, které trvalo po celý zbytek roku 2017.

ZMĚNA VE STATUTÁRNÍM ORGÁNU SPOLEČNOSTI

V průběhu roku 2017 nedošlo ke změně na pozici člena představenstva Společnosti.

AKCIONÁŘ SPOLEČNOSTI

Společnost REDSTONE REAL ESTATE, a.s. byla ke dni 31. prosince 2017 plně vlastněna jediným akcionářem panem Richardem Morávkem, nar. 26. 3. 1970, bytem Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, Česká republika.

EKONOMIKA A MAJETEK

V roce 2017 dosáhla Společnost výsledku hospodaření za účetní období ve výši 130 mil. Kč. Bilanční suma Společnosti na individuální bázi přesáhla 442 mil. Kč. Vlastní kapitál Společnosti dosáhl 132 mil. Kč. Na úrovni skupiny bylo dosaženo úplného výsledku hospodaření ve výši 66 mil. Kč, hodnoty aktiv 1 352 mil. Kč a vlastního kapitálu ve výši 190 mil. Kč.

Společnost během roku 2017 prodala ale i koupila několik společností, které se staly součástí skupiny. Tyto prodeje a nákupy zcela zásadně ovlivnily ekonomiku Společnosti i celé skupiny.

V Olomouci 19. června 2018

Richard Morávek, člen představenstva

4. Zpráva nezávislého auditora za rok 2017

Deloitte.

Deloitte Audit s.r.o.
Sídlo:
Karolinská 654/2
186 00 Praha 8 - Karlín
Česká republika

Adresa kanceláře:
Spielberk Office Centre
Holandská 1
639 00 Brno
Česká republika

Tel: +420 246 043 500
Fax: +420 246 042 555
DeloitteCZ@deloitteCE.com
www.deloitte.cz

zapsána Městským soudem
v Praze, oddíl C, vložka 24349
IČO: 49620592
DIČ: CZ49620592

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA
Pro akcionáře společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s.

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

Výrok auditora k účetní závěrce a konsolidované účetní závěrce

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s. (dále také „společnost") sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví upravených právem Evropských společenství, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2017, výkazu úplného výsledku, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky konsolidačního celku společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s. („konsolidační celek") sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví upravených právem Evropských společenství, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31. prosinci 2017, konsolidovaného výkazu úplného výsledku, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok končící k tomuto datu a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru:

- Přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s. k 31. prosinci 2017 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící k tomuto datu v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropských společenství.
- Přiložená konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz konsolidované finanční pozice konsolidačního celku REDSTONE REAL ESTATE, a.s. k 31. prosinci 2017 a jeho konsolidované finanční výkonnosti a konsolidovaných 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 a konsolidované 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.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce a konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou a konsolidovanou účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky nebo zda se jinak tyto

Deloitte označuje jednu či více společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited, britské privátní společnosti s ručením omezeným zárukou, a jejích členských firem. Každá z těchto firem představuje samostatný a nezávislý právní subjekt. Podrobný popis právní struktury společnosti Deloitte Touche Tohmatsu Limited a jejích členských firem je uveden na adrese www.deloitte.com/cz/onas.

informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že:

- Ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce a konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a konsolidovanou účetní závěrkou.
- Ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku

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

Při sestavování účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky je představenstvo společnosti povinno posoudit, zda je společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky a konsolidované 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 účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka a konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahují 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 účetní závěrce a konsolidované 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 účetní závěrky a konsolidované 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 účetní závěrky a konsolidované 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 a konsolidačního celku 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 účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky a konsolidované 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 a konsolidačního celku 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 účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky,

a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti společnosti a konsolidačního celku nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že společnost a konsolidační celek ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, včetně příloh, a dále to, zda účetní závěrka a konsolidační účetní závěrka zobrazují podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do konsolidačního celku a o jeho podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu konsolidačního celku, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu 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 19. června 2018

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079

Statutární auditor:

Pavel Raštica
evidenční číslo 2180

5. Konsolidovaná účetní závěrka za rok 2017

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2017

Název společnosti:	**REDSTONE REAL ESTATE, a.s.**
Sídlo:	**tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc**
Právní forma:	**akciová společnost**
IČO:	**041 37 582**

Součásti konsolidované účetní závěrky:

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty

Konsolidovaná rozvaha

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu

Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích

Konsolidovaná příloha

Konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena dne 19. června 2018.

Statutární orgán účetní jednotky	**Podpis**
Richard Morávek Člen představenstva	

REDSTONE REAL ESTATE, a.s.

IFRS-EU konsolidovaná účetní závěrka
sestavená k 31. 12. 2017

OBSAH

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE 8

2 DEFINICE KONSOLIDAČNÍHO CELKU, SYSTÉMU KONSOLIDACE A KONSOLIDAČNÍCH METOD 9

3 APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) PŘIJATÝCH PRO POUŽITÍ V EU 11

3.1 Standardy a úpravy stávajících standardů vydané IASB a přijaté EU, které zatím nejsou účinné 11

3.2 Nové standardy, úpravy stávajících standardů a interpretace vydané radou IASB, ale dosud nepřijaté Evropskou unií 12

4 DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA 14

4.1 Prohlášení o shodě 14

4.2 Východiska sestavování konsolidované účetní závěrky 14

4.3 Východiska pro konsolidaci 14

4.4 Podnikové kombinace 15

4.5 Investice do nemovitostí 16

4.6 Dlouhodobá aktiva držená k prodeji 17

4.7 Funkční a prezentační měna 17

4.8 Účtování výnosů 18

4.9 Cizí měny 18

4.10 Pozemky, budovy a zařízení 18

4.11 Snížení hodnoty hmotných a nehmotných aktiv, kromě goodwillu 19

4.12 Daně 19

4.13 Rezervy 20

4.14 Finanční nástroje 20

4.15 Spřízněné strany 21

4.16 Výkaz peněžních toků 22

5 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH 22

6 DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZŮM 23

6.1 Výnosy z nájemného a služeb 23

6.2 Služby 23

6.3 Mzdové náklady 23

6.4 Ostatní provozní výnosy a náklady 23

6.5 Výnosové úroky 23

6.6 Nákladové úroky 24

6.7 Ostatní finanční výnosy a náklady 24

6.8 Zisk z přecenění investičního majetku 24

6.9 Daň z příjmu 24

6.10 Zisk za období z ukončených činností 24

6.11 Zisk na akcii 25

6.12 Investiční majetek 25

6.13 Ostatní dlouhodobý majetek 25

6.14 Zápůjčky spřízněným stranám 25

6.15 Ostatní zápůjčky 25

6.16 Hotovost a peníze na bankovních účtech 26

6.17 Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky 26

6.18 Daňová pohledávka 26
6.19 Dlouhodobá aktiva držená k prodeji 26
6.20 Vlastní kapitál 27
6.21 Bankovní úvěry 28
6.22 Dluhopisy 30
6.23 Výpůjčky od spřízněných stran 30
6.24 Ostatní výpůjčky a závazky 30
6.25 Odložený daňový závazek 31
6.26 Rezervy 31
6.27 Závazky z obchodních vztahů 31
6.28 Transakce se spřízněnými stranami 31
7 RIZIKA SPOJENÁ S KONSOLIDOVANOU ÚČETNÍ ZÁVĚRKOU 32
8 PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A SOUDNÍ SPORY 34
9 UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ 34
10 SCHVÁLENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY 34

Konsolidovaný výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného konsolidovaného výsledku za období končící 31. prosince 2017	**Bod**	**31.12.2017**	**31.12.2016**
		v tis. Kč	v tis. Kč
Pokračující činnosti			
Výnosy z nájemného a služeb	6.1	25 646	1 400
Služby	6.2	-4 928	-1 575
Mzdové náklady	6.3	-7 101	0
Ostatní provozní výnosy/náklady	6.4	-6 721	-104
Výnosové úroky	6.5	6 101	0
Nákladové úroky	6.6	-13 211	-8 636
Ostatní finanční výnosy/náklady	6.7	8 886	-4
Zisk z přecenění investičního majetku	6.8	59 068	0
ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK PŘED ZDANĚNÍM		**67 740**	**-8 919**
Daň z příjmů	6.9	-14 013	-82
ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK Z POKRAČUJÍCÍCH ČINNOSTÍ		**53 727**	**-9 001**
Nepokračující činnosti			
Zisk za období z ukončených činností	6.10	12 473	126 766
ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM		**66 200**	**117 765**
Zisk na akcii	6.11	662	1 178

Konsolidovaný výkaz o finanční pozici k 31. prosinci 2017	Bod	31.12.2017 v tis. Kč	31.12.2016 v tis. Kč
Aktiva			
Investiční majetek	6.12	879 280	0
Pozemky	6.12	326 693	0
Ostatní dlouhodobý majetek	6.13	7 315	416
Zápůjčky spřízněným stranám - dlouhodobá část	6.14	15 768	0
Dlouhodobá aktiva celkem		**1 229 056**	**416**
Ostatní zápůjčky - krátkodobá část	6.15	0	135 124
Hotovost a peníze na bankovních účtech	6.16	94 319	7 582
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	6.17	20 197	242
Daňová pohledávky	6.18	2 350	23
Ostatní aktiva		6 261	0
Dlouhodobá aktiva držená k prodeji	6.19	0	702 535
Krátkodobá aktiva celkem		**123 128**	**845 506**
Aktiva celkem		**1 352 184**	**845 922**
Vlastní kapitál a závazky			
Základní kapitál	6.20	2 000	2 000
Nerozdělený zisk (+) / neuhrazené ztráta (-)	6.20	121 501	-374
Úplný výsledek za období	6.20	66 200	117 765
Vlastní kapitál celkem		**189 701**	**119 391**
Bankovní úvěry - dlouhodobá část	6.21	526 444	110 442
Dluhopisy – dlouhodobá část	6.22	254 873	0
Výpůjčky od spřízněných stran – dlouhodobá část	6.23	0	10 892
Ostatní výpůjčky a závazky - dlouhodobá část	6.24	214 804	19 000
Odložený daňový závazek	6.25	8 948	0
Rezervy	6.26	5 337	0
Dlouhodobé závazky celkem		**1 010 407**	**140 334**
Bankovní úvěry - krátkodobá část	6.21	18 192	0
Dluhopisy – krátkodobá část	6.22	1 064	0
Výpůjčky od spřízněných stran – krátkodobá část	6.23	840	0
Ostatní výpůjčky a závazky - krátkodobá část	6.24	110 552	1 132
Závazky z obchodních vztahů	6.27	16 320	679
Ostatní pasiva		5 108	0
Závazky spojené s dlouhodobými aktivy drženými k prodeji	6.19	0	584 387
Krátkodobé závazky celkem		**152 076**	**586 198**
Vlastní kapitál a závazky celkem		**1 352 184**	**845 922**

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu za období končící 31. prosince 2017

	Vlastní kapitál	Nerozdělený zisk (+) / neuhrazené ztráta (-)	Úplný výsledek za období	Celkem
01.01.2016	**2 000**	**0**	**-374**	**1 626**
Převod do nerozděleného zisku	0	-374	374	0
Ostatní	0	0	0	0
Úplný výsledek za období	0	0	117 765	117 765
01.01.2017	**2 000**	**-374**	**117 765**	**119 391**
Převod do nerozděleného zisku	0	117 765	-117 765	0
Ostatní	0	4 110	0	4 110
Úplný výsledek za období	0	0	66 200	66 200
31.12.2017	**2 000**	**121 501**	**66 200**	**189 701**

Výkaz o peněžních tocích za období končící 31. prosince 2017

Peněžní toky z provozní činnosti	Období končící 31.12.2017	Období končící 31.12.2016
Zisk/Ztrata za rok	66 200	104 716
Úpravy:		
Daň z příjmů vykázaná v hospodářském výsledku	14 013	-82
Ztráta ze snížení hodnoty vykázaná u pohledávek z obchodního styku	0	0
Zrušení ztráty ze snížení hodnoty u pohledávek z obchodního styku	0	0
Odpisy a amortizace dlouhodobých aktiv	4 542	0
Kurzový (zisk)/ztráta, netto	-10 255	0
Vliv přecenění investičního majetku	-59 068	-113 717
Ostatní nepeněžní operace	-14 110	18 716
Změny pracovního kapitálu:		
Změna stavu pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	-22 282	-265
Změna stavu ostatních aktiv	-6 261	0
Změna stavu závazků z obchodního styku a jiných závazků	15 641	679
Změna stavu rezerv	5 337	0
Změna stavu výnosů příštích období	0	0
Změna stavu ostatních pasiv	5 107	0
Peněžní toky vytvořené z provozních operací	**-1 136**	**10 047**
Zaplacená daň z příjmů	-2 583	0
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti	**-3 719**	**10 047**
Peněžní toky z investiční činnosti		
Výdaje za nabytí finančních aktiv	0	0
Příjmy z prodeje finančních aktiv	0	0
Poskytnuté zápůjčky	-15 768	-135 124
Příjmy z poskytnutých půjček	135 124	0
Přijaté úroky	6 101	0
Výdaje za nabytí investičního majetku	-1 146 905	0
Výdaje za nabytí ostatního dlouhodobého majetku	-6 898	-416
Příjmy z vyřazení investičního majetku	130 621	0
Příjmy z vyřazení ostatního dlouhodobého majetku	0	0
Pořízení podílů	0	0
Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti	**-897 725**	**-135 540**
Peněžní toky z financování		
Příjmy z emise nástrojů vlastního kapitálu společnosti	0	0
Příjmy z emise dluhopisů	253 554	0
Úhrada nákladů na emisi dluhových nástrojů	-528	0
Příjmy z výpůjček a úvěrů	869 701	141 465
Splátky výpůjček a úvěrů	-121 334	0
Zaplacené úroky	-13 211	-8 635
Čisté peněžní prostředky použité v rámci financování	**988 182**	**132 830**
Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	**86 737**	**7 336**
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	7 582	246
Vliv změn měnových kurzů na zůstatky peněžních prostředků v cizích měnách	0	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	**94 319**	**7 582**

Komentář k účetním výkazům za období končící 31. prosince 2017

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

Společnost REDSTONE REAL ESTATE, a.s. (dále „Společnost" nebo „Mateřská společnost) vznikla dne 3. června 2015 zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10698.

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

IČO: 041 37 582.

Společnost je plátcem DPH.

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

Hlavní předmět činnosti
Hlavním předmětem činnosti společnosti je držba podílů v dceřiných společnostech a řízení a financování projektů v oblasti real estate v rámci skupiny REDSTONE REAL ESTATE.

Účetní období

Běžné účetní období:	1. ledna 2017 – 31. prosince 2017
Srovnatelné účetní období:	1. ledna 2016 – 31. prosince 2016

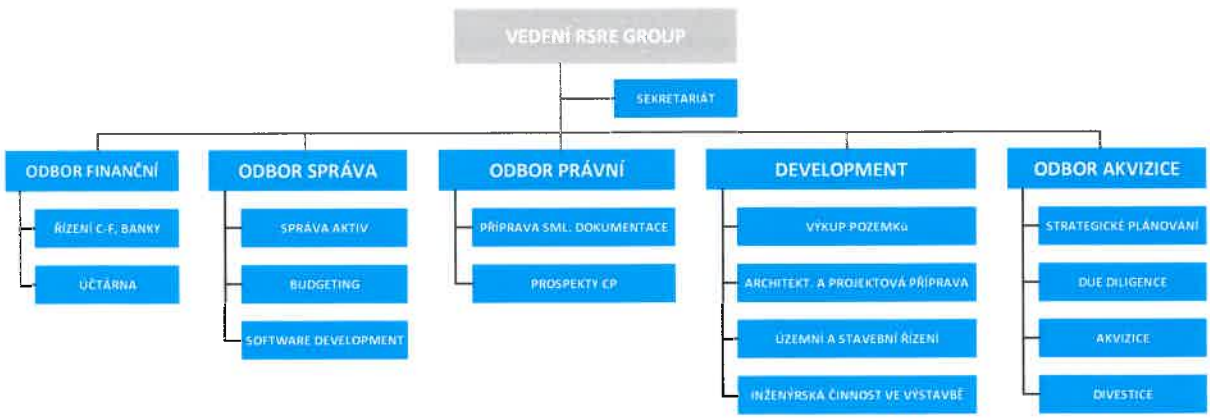
Vlastníci společnosti
Jediný akcionář k 31. prosinci 2017 je:

Richard Morávek	100,0 %

Orgány společnosti
Členem představenstva společnosti k 31. prosinci 2017 je Richard Morávek, datum vzniku členství 3. června 2015. Společnost zastupuje člen představenstva.

Členem dozorčí rady společnosti k 31. prosinci 2017 je Helena Morávková, datum vzniku členství 23. února 2017.

Organizační struktura
Společnost má následující organizační strukturu. Tato struktura je platná také pro celou skupinu REDSTONE REAL ESTATE, jelikož řízení dceřiných společnosti je centralizováno.



2 DEFINICE KONSOLIDAČNÍHO CELKU, SYSTÉMU KONSOLIDACE A KONSOLIDAČNÍCH METOD

A) Názvy a adresy ovládaných společností zahrnutých do konsolidačního celku

Následující společnosti byly zahrnuty do konsolidačního celku za období končící 31.12.2017:

Jméno společnosti	Adresa	Hlavní činnost	Vlastnický podíl k 31.12.2017
RSRE INVEST a.s.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 06334989	Společnost zajišťující financování skupiny	100%
REDSTONE INVEST a.s.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 06671691	Společnost zajišťující financování skupiny	100%
REDSTONE ASSET MANAGMENT s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05629357	Servisní společnost skupiny	100%
TURIMO s.r.o.,	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 24690317	Společnost pronajímající investiční majetek	100%
STARZONE a.s.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 27509923	Společnost pronajímající investiční majetek	100%
Black Pine Wood Development s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 04644611	Společnost pronajímající investiční majetek	100%
SALER a.s.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 26031281	Společnost pronajímající investiční majetek	100%
CENTRUM BUS Pardubice s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 04616375	Společnost pronajímající investiční majetek	100%
DFZ CZECH s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 06298397	Sub-holdingová společnost	100%
DQX CZECH s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 06298389	Sub-holdingová společnost	100%
YCF CZECH s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05628199	Sub-holdingová společnost	100%
ZKY CZECH s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05865816	Sub-holdingová společnost	100%
ZRG CZECH s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05866049	Sub-holdingová společnost	100%
ZWN CZECH s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05865930	Sub-holdingová společnost	100%
ZZU CZECH s.r.o.	Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05866065	Sub-holdingová společnost	100%

Následující společnosti byly zahrnuty do konsolidačního celku za období končící 31.12.2016:

Jméno společnosti	Adresa	Hlavní činnost	Vlastnický podíl k 31.12.2016
Stodůlky Property Park s.r.o.	Jeremiášova 947/16, Stodůlky, 155 00 Praha 5	Společnost pronajímající investiční majetek	100%

Konsolidační metody byly použity v souladu s pravidly konsolidace konsolidované skupiny – v případě všech dceřiných podniků byla použita metoda plné konsolidace.

Definice dceřiného podniku

Dceřiné podniky jsou účetní jednotky, v nichž má mateřská společnost kontrolu.

Investor ovládá jednotku, do níž investoval, pokud je vystaven variabilním výnosům nebo na ně má právo na základě své angažovanosti v této jednotce a může tyto výnosy prostřednictvím své moci nad ní ovlivňovat.

B) Rozvahový den společností skupiny

Účetní závěrka společností skupiny byla sestavena k datu a za rok končící 31. prosince 2017.

3 APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) PŘIJATÝCH PRO POUŽITÍ V EU

Prvotní aplikace nových úprav stávajících standardů, které jsou v účinnosti v běžném období

V běžném období jsou v účinnosti následující úpravy stávajících standardů vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijaté Evropskou unií:

- **úpravy standardu IAS 7 – Výkazy peněžních toků** - Iniciativa týkající se zveřejňování informací - přijaté EU dne 6. listopadu 2017 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo po tomto datu),

- **úpravy standardu IAS 12 – Daně z příjmů** - Vykazování odložených daňových pohledávek z nerealizovaných ztrát - přijaté EU dne 6. listopadu 2017 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo po tomto datu),

- **úpravy standardu IFRS 12 – Zveřejnění podílů v jiných účetních jednotkách** – přijaté v rámci Zdokonalení IFRS (cyklus 2014 – 2016) - přijaté EU dne 7. února 2018 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo po tomto datu).

Zahájení dodržování těchto úprav stávajících standardů nevedlo k žádným změnám účetních pravidel Skupiny.

3.1 Standardy, úpravy stávajících standardů a interpretace vydané IASB a přijaté EU, které zatím nejsou účinné

K datu schválení této konsolidované účetní závěrky byly vydány tyto nové standardy, úpravy stávajících standardů a nové interpretace přijaté EU, které dosud nenabyly účinnosti:

- **IFRS 9 – Finanční nástroje** – přijatý EU dne 22. listopadu 2016 (účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo po tomto datu).

  Skupina se rozhodla aplikovat standard IFRS 9 již od účetního období začínajícího dne 1. ledna 2016.

- **IFRS 15 – Výnosy ze smluv se zákazníky** a úpravy IFRS 15 – Datum účinnosti standardu IFRS 15 - přijaté EU dne 22. září 2016 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo po tomto datu)

  Standard IFRS 15 specifikuje, jak a kdy jsou vykazovány výnosy a vyžaduje více zveřejňovaných informací. Standard nahrazuje IAS 18 Výnosy, IAS 11 Smlouvy o zhotovení a několik interpretací souvisejících s výnosy. IFRS 15 se vztahuje téměř na všechny smlouvy se zákazníky (hlavními výjimkami jsou leasingy, finanční nástroje a pojišťovací smlouvy). Základním principem nového standardu je vykázat výnosy s cílem zachytit převod zboží nebo služeb zákazníkům v částce vyjadřující protiplnění (tj. úhradu), na něž bude mít účetní jednotka dle očekávání právo výměnou za toto zboží či služby. Standard také poskytuje pokyny k transakcím, které dříve nebyly komplexně upraveny (například výnosy za služby a změny smluv) a upřesňuje pokyny pro vícesložkové smlouvy.

  Společnost nepředpokládá, že by aplikace standardu IFRS 15 od roku 2018 měla významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

- **IFRS 16 – Leasingy** – přijatý EU dne 31. října 2017 (účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo po tomto datu)

  Podle IFRS 16 nájemce vykazuje aktivum práva užívání a závazek z leasingu. Aktivum práva užívání se účtuje podobně jako ostatní nefinanční aktiva a odpovídajícím způsobem se odepisuje. Závazek z leasingu se při prvotním zachycení oceňuje současnou hodnotou závazků plynoucích z leasingových splátek během trvání leasingu, diskontovanou implicitní sazbou leasingu, je-li možné ji snadno určit. Není-li možné tuto sazbu snadno určit, nájemce použije svou přírůstkovou výpůjční úrokovou sazbu. Stejně jako v případě IAS 17, předchůdce IFRS 16, pronajímatelé klasifikují leasingy podle povahy jako operativní nebo finanční.

Společnost nepředpokládá, že by aplikace standardu IFRS 16 od roku 2019 měla významný dopad na účetní závěrku Skupiny.

- **úpravy standardu IFRS 2 – Úhrady vázané na akcie** – Klasifikace a oceňování transakcí s úhradami vázanými na akcie - přijaté EU dne 27. února 2018 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později),

- **úpravy standardu IFRS 4 – Pojistné smlouvy** - Použití IFRS 9 Finanční nástroje společně s IFRS 4 Pojistné smlouvy - přijaté EU dne 3. listopadu 2017 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo když je poprvé použit standard IFRS 9 – Finanční nástroje),

- **Úpravy standardu IFRS 9 – Předčasné splacení s negativní kompenzací** - přijaté EU dne 22. března 2018 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo po tomto datu),

- **úpravy standardu IFRS 15 – Výnosy ze smluv se zákazníky** – Vyjasnění IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky - přijaté EU dne 31. října 2017 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později),

- **úpravy standardu IAS 40 – Investice do nemovitostí** - Převody investic do nemovitostí - přijaté EU dne 14. března 2018 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo po tomto datu)

  Úpravy uvádí, že by účetní jednotka měla převést nemovitost z investic do nemovitostí či do investic do nemovitostí pouze tehdy, existuje-li důkaz o změně jejího využití. Ke změně využití dojde tehdy, pokud nemovitý majetek splní (nebo přestane splňovat) definici investice do nemovitosti. Změna plánů vedení účetní jednotky, pokud jde o využití nemovitého majetku, sama o sobě nepředstavuje důkaz o změně využití. Úpravy také uvádí, že seznam důkazů v odstavci 57 je uveden jako seznam vybraných příkladů, nikoliv jako úplný výčet, jak tomu bylo před úpravou.

  V současné době Společnost vyhodnocuje dopady úprav standardu IAS 40 na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

- úpravy různých standardů **„Zdokonalení IFRS (cyklus 2014 – 2016)"** vyplývající z projektu ročního zdokonalení IFRS (IFRS 1, IFRS 12 a IAS 28), jejichž cílem je odstranit nesrovnalosti mezi jednotlivými standardy a vyjasnit jejich znění (úpravy IFRS 12 jsou účinné pro období začínající 1. ledna 2017 nebo po tomto datu, úpravy IFRS 1 a IAS 28 jsou účinné pro období začínající 1. ledna 2018 nebo po tomto datu),

- **IFRIC 22 – Transakce v cizích měnách a předem hrazená protihodnota** - přijatý EU dne 28. března 2018 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo po tomto datu).

Společnost se rozhodla nepoužívat tyto nové standardy, úpravy stávajících standardů a interpretace před datem jejich účinnosti (s výjimkou standardu IFRS 9). Společnost dosud neprovedla detailní analýzu, ale odhaduje, že uplatnění těchto nových standardů, úprav stávajících standardů a nové interpretace v období prvního použití nebude mít žádný významný vliv na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

3.2 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 nové standardy, úpravy stávajících standardů a interpretace, které nebyly k datu schválení konsolidované účetní závěrky schváleny k používání v EU (data účinnosti uvedená 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 standardů IFRS 10 – Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků** – Prodej aktiv mezi investorem a přidruženým nebo společným podnikem (datum účinnosti bylo odloženo do doby, než bude dokončen projekt na ekvivalenční metodu),

- **Úpravy standardu IAS 19 – Zaměstnanecké požitky** - Změny plánu, krácení a vypořádání (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo po tomto datu),

- **Úpravy standardu IAS 28 – Investice do přidružených a společných podniků** - Dlouhodobé podíly v přidružených a společných podnicích (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo po tomto datu),

- **Úpravy různých standardů „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 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo po tomto datu),

- **Úpravy odkazů na Koncepční rámec IFRS** (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2020 nebo po tomto datu) a

- **IFRIC 23 – Účtování o nejistotě u daní z příjmů** (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo po tomto datu).

Společnost předpokládá, že dodržování těchto standardů, úprav stávajících standardů a interpretací v období, kdy budou použity poprvé, nebude mít žádný významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

Pro oblast zajišťovacího účetnictví uplatňovaného u portfolia finančních aktiv a závazků, jehož zásady Evropská unie dosud neschválila, nejsou zatím schválena žádná nařízení.

Společnost odhaduje, že aplikace zajišťovacího účetnictví na portfolio finančních aktiv nebo závazků v souladu se standardem **IAS 39 – Finanční nástroje – účtování a oceňování**, by v případě použití k datu účetní závěrky neměla na konsolidovanou účetní závěrku žádný významný dopad.

4 DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

4.1 Prohlášení o shodě

Tato konsolidovaná účetní závěrka je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví schválenými pro použití v EU za období od 1. 1.2017 do 31. 12. 2017, kdy končí finanční rok mateřské společnosti.

4.2 Východiska sestavování konsolidované účetní závěrky

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen kromě některých budov a finančních nástrojů, které jsou oceněny přeceněnými hodnotami nebo reálnými hodnotami, ke konci každého účetního období, jak je uvedeno níže v účetních pravidlech.

Historická cena obecně vychází z reálné hodnoty protihodnoty poskytnuté výměnou za zboží a služby.

Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacena za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění, bez ohledu na to, zda je cena pozorovatelná nebo odhadována za použití jiné oceňovací techniky. Při stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku se berou v úvahu takové charakteristiky aktiva či závazku, které by účastníci trhu zohlednili při oceňování aktiva či závazku ke dni ocenění. Reálná hodnota pro účely ocenění a/nebo zveřejnění v této konsolidované účetní závěrce se stanovuje takovýmto způsobem, s výjimkou transakcí spočívajících v úhradách vázaných na akcie v oblasti působnosti IFRS 2 Úhrady vázané na akcie, leasingových transakcí upravených standardem IAS 17 Leasingy a ocenění, které vykazují určité společné rysy s reálnou hodnotou, avšak reálnou hodnotou není, jako je čistá realizovatelná hodnota dle IAS 2 Zásoby nebo hodnota z užívání dle IAS 36 Snížení hodnoty aktiv.

Pro účely účetního výkaznictví se ocenění reálnou hodnotou dále rozděluje na úroveň 1, 2 a 3 na základě míry, do které jsou vstupy pro ocenění reálnou hodnotou pozorovatelné, a na základě celkové významnosti vstupů pro ocenění reálnou hodnotou:

- Úroveň 1 – vstupy představují kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro stejná aktiva či závazky, na které má účetní jednotka ke dni ocenění přístup.

- Úroveň 2 – vstupy zde představují jiné vstupy než kótované ceny vymezené úrovní 1, které jsou pro dané aktivum či závazek přímo či nepřímo pozorovatelné.

- Úroveň 3 – vstupy vztahující se k danému aktivu či závazku, které nejsou přímo pozorovatelné.

V dalším textu jsou uvedena základní účetní pravidla.

4.3 Východiska pro konsolidaci

Konsolidovaná účetní závěrka obsahuje účetní závěrku společnosti a subjektů (včetně strukturovaných jednotek a jejich dceřiných podniků), které kontroluje. Kontroly je dosaženo v případě, že společnost:

- má moc nad jednotkou, do níž bylo investováno;
- je vystavena variabilním výnosům nebo má právo na tyto výnosy na základě své angažovanosti v jednotce, do níž investovala, a
- má schopnost využívat moc nad jednotkou, do níž bylo investováno, k ovlivnění výše svých výnosů.

Společnost opětovně posoudí, zda má kontrolu nad jednotkou, do níž bylo investováno, či nikoliv, pokud skutečnosti a okolnosti naznačují, že došlo ke změně jedné či více složek kontroly uvedených výše.

Pokud společnost disponuje méně než většinou hlasovacích práv jednotky, do níž bylo investováno, má moc nad jednotkou v případě, že hlasovací práva jsou dostačující pro to, aby získala faktickou schopnost jednostranně řídit relevantní činnosti jednotky, do níž bylo investováno. Společnost zohlední veškeré relevantní skutečnosti a okolnosti při zvažování toho, zda hlasovací práva společnosti v jednotce, do níž bylo investováno, jsou dostatečná pro získání moci či nikoliv, což zahrnuje:

- velikost podílu společnosti na hlasovacích právech v závislosti na velikosti a rozložení podílů ostatních držitelů hlasovacích práv;
- potenciální hlasovací práva držená společností, ostatními držiteli hlasovacích práv nebo jinými stranami;
- práva vyplývající z dalších smluvních ujednání;
- veškeré další skutečnosti a okolnosti, které naznačují, že společnost aktuálně má či nemá schopnost řídit relevantní činnosti v okamžiku, kdy je třeba učinit rozhodnutí, včetně volebních schémat na předchozích valných hromadách akcionářů.

Konsolidace dceřiného podniku začíná v okamžiku, kdy společnost získá kontrolu nad dceřiným podnikem, a končí okamžikem, kdy společnost kontrolu nad dceřiným podnikem ztratí. Konkrétně jsou výnosy a náklady dceřiného podniku nabytého či prodaného během roku zahrnuty v konsolidovaném výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku od data, kdy společnost získá kontrolu, do data, kdy společnost přestane dceřiný podnik kontrolovat.

Zisk nebo ztráta a všechny složky ostatního úplného výsledku jsou přiřazeny vlastníkům společnosti a nekontrolním podílům. Celkový úplný výsledek dceřiných podniků je přiřazen vlastníkům společnosti a nekontrolním podílům, přestože by to vedlo k tomu, že nekontrolní podíly budou mít záporný zůstatek.

V případě potřeby jsou provedeny úpravy účetních závěrek dceřiných podniků s cílem zharmonizovat jejich účetní politiky s účetními politikami Skupiny.

Všechny vnitroskupinové aktiva, závazky, vlastní kapitál, výnosy, náklady a peněžní toky související s transakcemi mezi členy Skupiny byly při konsolidaci vyloučeny.

Změny ve vlastnických podílech Skupiny v dceřiných podnicích

Změny ve vlastnických podílech Skupiny v dceřiných podnicích, které nevedou ke ztrátě ovládání, jsou zaúčtovány jako transakce s vlastním kapitálem. Účetní hodnoty podílů Skupiny a nekontrolních podílů jsou upraveny tak, aby zohledňovaly změny v relativních podílech v dceřiných podnicích. Všechny případné rozdíly mezi částkou, o níž jsou upraveny nekontrolní podíly, a reálnou hodnotou vyplacené nebo přijaté protihodnoty jsou zachyceny přímo ve vlastním kapitále a přiřazeny vlastníkům společnosti.

Jestliže Skupina ztratí kontrolu nad dceřiným podnikem, zisk či ztráta je vykázán v hospodářském výsledku a je vypočítán jako rozdíl mezi i) souhrnem reálné hodnoty přijaté protihodnoty a reálné hodnoty všech případných podílů, které si Skupina ponechává, a ii) předchozí účetní hodnotou aktiv (včetně goodwillu) a závazků dceřiného podniku a všech nekontrolních podílů. Všechny částky zaúčtované dříve v ostatním úplném výsledku v souvislosti s tímto dceřiným podnikem jsou zaúčtovány tak, jakoby Skupina přímo související aktiva či závazky dceřiného podniku prodala (tzn. jsou reklasifikovány do hospodářského výsledku nebo převedeny přímo do jiné kategorie vlastního kapitálu v souladu s příslušnými IFRS). Reálná hodnota všech případných investic, které si Skupina v bývalém dceřiném podniku ponechává, k datu ztráty ovládání je považována za reálnou hodnotu při prvotním zachycení k následnému zaúčtování dle standardu IFRS 9, nebo případně za pořizovací náklad při prvotním zachycení investice do přidruženého podniku nebo společného podniku.

4.4 Podnikové kombinace

Akvizice podniků se účtují pomocí metody akvizice. Převedená protihodnota při podnikové kombinaci je oceněna reálnou hodnotou, která je vypočítána jako součet reálných hodnot k datu akvizice aktiv převedených Skupinou, závazků Skupiny vzniklým dřívějším vlastníkům nabývaného podniku a podílů vydaných Skupinou výměnou za ovládání nabývaného podniku. Náklady spojené s akvizicí jsou zachyceny v okamžiku vzniku v hospodářském výsledku.

Získaná identifikovatelná aktiva a přijaté závazky jsou vykázány ve své reálné hodnotě, s následujícími výjimkami:

- odložené daňové pohledávky nebo závazky a aktiva a závazky související s ujednáními o zaměstnaneckých požitcích jsou vykázány a oceněny v souladu se standardem IAS 12 Daně ze zisku, respektive se standardem IAS 19 Zaměstnanecké požitky,

- závazky nebo kapitálové nástroje související s dohodami o úhradách vázaných na akcie v nabývaném podniku nebo dohodami o úhradách vázaných na akcie Skupiny nahrazujícími dohody o úhradách vázaných na akcie v nabývaném podniku jsou k datu akvizice oceněny v souladu se standardem IFRS 2 Úhrady vázané na akcie (viz bod 3.16.2), a

- aktiva (nebo vyřazované skupiny), která jsou klasifikována jako držená k prodeji v souladu se standardem IFRS 5 Dlouhodobá aktiva držená k prodeji a ukončené činnosti, jsou oceněna v souladu s tímto standardem.

Nekontrolní podíly, které jsou aktuálními vlastnickými podíly a opravňují své držitele k poměrnému podílu na čistých aktivech účetní jednotky v případě likvidace, mohou být při prvotním zachycení oceněny reálnou hodnotou, nebo poměrným podílem nekontrolních podílů na vykázaných identifikovatelných čistých aktivech nabývaného podniku. Východisko ocenění lze volit individuálně pro každou konkrétní akvizici. Ostatní typy nekontrolních podílů se oceňují reálnou hodnotou, nebo je-li to možné, na základě stanoveném jiným IFRS.

Pokud protihodnota převedená Skupinou v podnikové kombinaci obsahuje aktiva nebo závazky vyplývající z dohody o podmíněné protihodnotě, podmíněná protihodnota se oceňuje reálnou hodnotou ke dni akvizice a stává se součástí protihodnoty převedené v podnikové kombinaci. Změny v reálné hodnotě podmíněné protihodnoty, které jsou klasifikovány jako změny v rámci dokončovacího období, se provedou retrospektivně se související úpravou goodwillu. Změny v rámci dokončovacího období jsou změny, které vyplývají z dodatečných informací získaných během „dokončovacího období" (které nesmí překročit jeden rok od data akvizice) o skutečnostech a okolnostech, které existovaly k datu akvizice.

Následné účtování změn reálné hodnoty podmíněné protihodnoty, které nemohou být považovány za změny v rámci dokončovacího období, závisí na klasifikaci podmíněné protihodnoty. Podmíněná protihodnota, která je klasifikována jako vlastní kapitál, se k datům následných účetních závěrek nepřeceňuje a její následné uhrazení je účtováno do vlastního kapitálu. Ostatní podmíněná protihodnota je přeceněna k datům následných účetních závěrek se souvisejícím zachycením změn reálné hodnoty v hospodářském výsledku.

Je-li podniková kombinace prováděna postupně, jsou podíly v nabývané účetní jednotce, které Skupina vlastnila již dříve, přeceněny na reálnou hodnotu k datu akvizice a případný výsledný zisk či ztráta jsou zachyceny v hospodářském výsledku. Částky vyplývající z podílů v nabývaném subjektu před datem akvizice, které byly dříve zachyceny v ostatním úplném výsledku, jsou reklasifikovány do hospodářského výsledku, pokud by byl takový postup správný, jestliže by byl podíl prodán.

Není-li prvotní zaúčtování podnikové kombinace vyřešeno do konce účetního období, v němž kombinace proběhla, vykáže Skupina nedořešené položky v prozatímním ocenění. Tyto prozatímní částky jsou během dokončovacího období upraveny (viz výše), nebo jsou zachycena dodatečná aktiva a závazky, aby tak byly zohledněny nově získané informace o skutečnostech a okolnostech, které existovaly k datu akvizice a které by, pokud by byly známy, ovlivnily částky stanovené k tomuto datu.

4.5 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je nemovitost držená za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití jako investice do nemovitostí). Investice do nemovitostí se prvotně ocení na úrovni pořizovacích nákladů, které zahrnují i vedlejší náklady spojené s pořízením nemovitosti. Po prvotním vykázání se investice do nemovitosti oceňují reálnou hodnotou. Veškeré podíly Skupiny na nemovitostech držené na základě operativního leasingu s cílem získat příjem z nájemného nebo za účelem zhodnocení se účtují jako investice do

nemovitostí a jsou oceněny pomocí modelu reálné hodnoty. Zisky a ztráty ze změny reálné hodnoty investicí do nemovitostí se zahrnou do hospodářského výsledku v období, ve kterém k nim došlo.

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z používání a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užitky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do hospodářského výsledku v období, ve kterém je nemovitost odúčtována.

Investice do nemovitostí jsou účtovány v reálné hodnotě. Portfolio investic do nemovitostí oceňuje nejméně jednou ročně externí nezávislý odhadce, který má příslušnou uznávanou odbornou kvalifikaci a aktuální zkušenosti s lokalitou a kategorií nemovitostí, které jsou oceňovány.

Ocenění nezávislým odhadcem bylo obdrženo k 31. prosinci 2017 a bylo začleněno do konsolidované účetní závěrky skupiny sestavené podle IFRS. Reálná hodnota je definována jako cena, která by byla získána prodejem aktiva v běžné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění.

Ocenění reálnou hodnotou u všech investic do nemovitostí bylo zařazeno do kategorie reálné hodnoty na úrovni 3.

Ocenění jsou sestavována na základě posouzení úhrnu pohledávek čistého ročního nájemného z nemovitostí, a je-li to relevantní, souvisejících nákladů. Výnos, který odráží rizika obsažená v čistých peněžních tocích, se poté použije na čisté roční nájemné a provede se ocenění nemovitosti.

Ocenění zohledňují (dle relevance) typ nájemců, kteří nemovitost skutečně využívají nebo jsou odpovědní za plnění nájemních závazků nebo pravděpodobně budou nemovitost využívat po pronájmu neobsazeného ubytování, a obecné vnímání jejich bonity na trhu; rozdělení odpovědnosti za údržbu a pojištění mezi pronajímatele a nájemce; a zbývající životnost nemovitosti. Předpokládá se, že jakmile probíhá revize nájemného nebo obnova nájmu s předpokládaným zvýšením, které začne platit v budoucnu, byla platným způsobem a v řádné lhůtě podána veškeré oznámení, popř. příslušná protioznámení.

Veškeré zisky nebo ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty jsou vykazovány v konsolidovaném výkazu zisků a ztrát a úplného výsledku na řádku Zisk z přecenění investičního majetku.

4.6 Dlouhodobá aktiva držená k prodeji

Dlouhodobá aktiva a vyřazované skupiny aktiv a závazků se klasifikují jako držená k prodeji, pokud bude jejich účetní hodnota zpětně získána primárně prodejní transakcí spíše než pokračujícím užíváním. Tato podmínka se považuje za splněnou, když je dlouhodobé aktivum (nebo vyřazovaná skupina) k dispozici pro okamžitý prodej v jeho současném stavu, pokud se jedná pouze o podmínky obvyklé pro prodej takového aktiva (či vyřazované skupiny) a pokud je prodej aktiva vysoce pravděpodobný. Vedení musí usilovat o realizaci prodeje a zároveň musí být splnění podmínek pro uznání dokončení prodeje očekáváno do jednoho roku od data klasifikace.

Jestliže se Skupina zavázala realizovat plán prodeje a jeho realizace povede ke ztrátě ovládání dceřiného podniku, jsou všechna aktiva a všechny závazky tohoto dceřiného podniku klasifikovány jako držené k prodeji, pokud jsou splněna kritéria popsaná výše, a to bez ohledu na to, zda si Skupina ponechá v bývalém dceřiném podniku po prodeji nekontrolní podíl.

Dlouhodobá aktiva (a vyřazované skupiny) držená k prodeji se oceňují nižší z jejich účetní hodnoty a reálné hodnoty snížené o náklady související s prodejem.

4.7 Funkční a prezentační měna

Tato konsolidovaná účetní závěrka je prezentována v korunách českých, což je funkční měna skupiny. Veškeré údaje prezentované v korunách českých byly zaokrouhleny na nejbližší tisíce, není-li uvedeno jinak.

4.8 Účtování výnosů

Společnost rozeznává následující typy výnosů:

1. *Výnosové úroky*

Výnosové úroky z finančních aktiv se vykáží, pokud je pravděpodobné, že ekonomické užitky 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.

2. *Poskytování služeb a pronájmu*

Výnosy ze smlouvy o poskytování služeb se vykazují s odkazem na stupeň dokončení smlouvy. Stupeň dokončení smlouvy se určuje takto:

• Výnosy z časových a materiálových smluv se vykazují na základě smluvních sazeb podle počtu odpracovaných hodin a přímých nákladů, které vznikly při poskytování služeb.

• Výnosy z pronájmu se vykazují na základě smluvního ujednání na akruální bázi.

3. *Prodej podílů*

Výnosy z prodeje podílů se vykazují v souladu s podstatou příslušné smlouvy (pokud je pravděpodobné, že ekonomické užitky poplynou do Společnosti a částka výnosu může být spolehlivě oceněna).

4.9 Cizí měny

Při sestavování konsolidované 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 konsolidovaném hospodářském výsledku v období, ve kterém vznikly.

4.10 Pozemky, budovy a zařízení

Veškeré stavby, pozemky, budovy a zařízení jsou vykazovány v pořizovací ceně snížené o oprávky a ztráty ze snížení hodnoty (viz bod přílohy 4.11). Pořizovací cena zahrnuje výdaje, které jsou přímo přiřaditelné pořízení aktiva. Cena aktiv vytvořených vlastní činností zahrnuje náklady na materiál, přímé osobní náklady a veškeré ostatní náklady přímo přiřaditelné uvádění aktiv do provozního stavu pro jejich zamýšlené použití, počáteční odhad, pokud existuje, nákladů na demontáž a odstranění položek budov a uvedení do původního stavu staveniště, kde jsou umístěny, kapitalizované výpůjční náklady a příslušnou poměrnou část výrobní režie.

Pokud se využití nemovitostí změní z nemovitostí využívaných vlastníkem na investice do nemovitostí, nemovitosti se přecení reálnou hodnotou a reklasifikují jako investice do nemovitostí. Veškeré zisky a ztráty z přecenění jsou účtovány jako přecenění podle IAS 16, přičemž zisky se účtují do ostatního úplného výsledku s výjimkou případů zrušení předchozího snížení hodnoty stejné nemovitosti; v tomto případě se účtují do hospodářského výsledku. Veškeré ztráty vzniklé v souvislosti s přeceněním jsou účtovány do hospodářského výsledku za dané účetní období.

Mají-li jednotlivé části položky pozemků, budov a zařízení různou životnost, účtují se jako samostatné položky pozemků, budov a zařízení.

Odpisy se vykazují do hospodářského výsledku lineárně během odhadované životnosti zařízení. Odhadovaná životnost se pohybuje v případě zařízení mezi 3 až 8 lety, u budov a pozemků v rozmezí 20 až 30 let.

Skupina vykazuje v zůstatkové hodnotě položky pozemků, budov a zařízení náklady na výměnu části takové položky, jakmile takové náklady vzniknou a je pravděpodobné, že budoucí ekonomické přínosy představované touto položkou poplynou skupině, a náklady na položku lze spolehlivě ocenit. Účetní hodnota náhradní položky se odúčtuje. Veškeré ostatní náklady jsou vykazovány při vzniku ve výkazu o úplném výsledku.

4.11 Snížení hodnoty hmotných a nehmotných aktiv, kromě goodwillu

Ke konci každého účetního období Skupina posuzuje účetní hodnotu hmotných a nehmotných aktiv, aby určila, zda existují náznaky, že aktivum může mít sníženou hodnotu. Pokud jakýkoliv takový náznak existuje, odhadne se zpětně získatelná částka takového aktiva, aby se určil rozsah případných ztrát ze snížení jeho hodnoty. Pokud není možno určit zpětně získatelnou částku jednotlivého aktiva, Skupina stanoví zpětně získatelnou částku peněžotvorné jednotky, k níž aktivum náleží. Celopodniková aktiva se přiřadí k samostatné peněžotvorné jednotce, pokud lze určit rozumný a konzistentní základ pro jejich přiřazení. Jinak jsou celopodniková aktiva přiřazena k nejmenší skupině peněžotvorných jednotek, pro kterou je možné určit rozumný a konzistentní základ pro jejich přiřazení.

Nehmotná aktiva s neurčitou dobou použitelnosti a nehmotná aktiva, která ještě nejsou používána, se testují na snížení jejich hodnoty alespoň jednou ročně a při každém náznaku možného snížení jejich hodnoty.

Zpětně získatelná částka se rovná reálné hodnotě aktiva snížené o náklady na prodej nebo hodnotě z užívání podle toho, která je vyšší. Při posuzování hodnoty z užívání se odhad budoucích peněžních toků diskontuje na jejich současnou hodnotu pomocí diskontní sazby před zdaněním, která vyjadřuje běžné tržní posouzení časové hodnoty peněz a specifická rizika pro dané aktivum, o které nebyly upraveny odhady budoucích peněžních toků.

Pokud je zpětně získatelná částka aktiva (nebo peněžotvorné jednotky) nižší než jeho účetní hodnota, sníží se účetní hodnota aktiva (nebo peněžotvorné jednotky) na jeho zpětně získatelnou částku. Ztráta ze snížení hodnoty se promítne přímo do hospodářského výsledku, ledaže je dané aktivum vedeno v přeceněné hodnotě. V takovém případě se ztráta ze snížení hodnoty posuzuje jako snížení přebytku z přecenění tohoto aktiva.

Pokud se ztráta ze snížení hodnoty následně zruší, účetní hodnota aktiva (nebo peněžotvorné jednotky) se zvýší na upravený odhad jeho zpětně získatelné částky, ale tak, aby zvýšená účetní hodnota aktiva nepřevýšila účetní hodnotu, která by byla stanovena, kdyby se v předchozích letech nevykázala žádná ztráta ze snížení hodnoty aktiva (nebo peněžotvorné jednotky). Zrušení ztráty ze snížení hodnoty se přímo promítne do hospodářského výsledku, ledaže je aktivum vedeno v přeceněné hodnotě. V takovém případě se zrušení ztráty ze snížení hodnoty posuzuje jako zvýšení přecenění.

4.12 Daně

Splatná daň

Splatná daň se vypočítá na základě zdanitelného zisku za dané období. Zdanitelný zisk se odlišuje od zisku před zdaněním, který je vykázaný ve výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného konsolidovaného 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 konsolidovaného hospodářského výsledku.

Odložená daň

Odložená daň se vykáže na základě přechodných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v konsolidované 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.

Splatná a odložená daň za období

Splatná a odložená daň se zahrnuje do hospodářského výsledku, kromě případů, kdy souvisí s položkami, které se vykazují buď v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu - v tom případě se i splatná a odložená daň vykazuje v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu. Pokud splatná nebo odložená daň vzniká při prvotním zaúčtování podnikové kombinace, je daňový efekt zahrnut do účtování o podnikové kombinaci.

4.13 Rezervy

Rezervy se vykáží, má-li Skupina současný (smluvní nebo mimosmluvní) závazek, který je důsledkem minulé události, přičemž je pravděpodobné, že Skupina bude muset tento závazek vypořádat a výši takového závazku je možné spolehlivě odhadnout.

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání současného závazku vykázaného ke konci účetního období po zohlednění rizik a nejistot spojených s daným závazkem. Pokud se rezerva určuje pomocí odhadu peněžních toků potřebných k vypořádání současného závazku, účetní hodnota rezervy se rovná současné hodnotě těchto peněžních toků (pokud je efekt časové hodnoty peněz významný).

Pokud se očekává, že některé nebo veškeré výdaje nezbytné k vypořádání rezervy budou nahrazeny jinou stranou, vykáže se pohledávka na straně aktiv, pokud je prakticky jisté, že Skupina náhradu obdrží a výši takové pohledávky je možné spolehlivě určit.

4.14 Finanční nástroje

Úvěry a pohledávky (zápůjčky a výpůjčky)

Úvěry a pohledávky jsou držené 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 jejích 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.

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

4.15 Spřízněné strany

Spřízněné strany jsou osoby nebo subjekty, které jsou spřízněné s účetní jednotkou zpracovávající konsolidovanou 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 popsané v následujících kapitolách.

4.16 Výkaz peněžních toků

Výkaz peněžních toků se sestavuje nepřímou metodou.

Pro účely peněžních toků zahrnují peníze a peněžní ekvivalenty peněžní prostředky a kolky, peníze na bankovních účtech kromě vkladů s původní splatností delší než tři měsíce od data pořízení a krátkodobá likvidní aktiva pohotově směnitelná za peněžní prostředky v předem odsouhlasené výši, pokud se v průběhu času neočekávají žádné významné změny hodnoty těchto aktiv.

5 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

Sestavení účetní závěrky na základě IFRS vyžaduje, aby vedení provádělo úsudky, odhady a předpoklady, které ovlivňují použití účetních pravidel a vykazované částky aktiv a závazků, příjmů a výdajů. Odhady a související předpoklady vycházejí z historické zkušenosti a různých dalších faktorů, které vedení považuje za daných okolností za přiměřené a jejichž výsledky tvoří základ úsudků ohledně účetních hodnot aktiv a závazků, které nejsou pohotově patrné z jiných zdrojů. Skutečné výsledky se mohou od těchto odhadů lišit.

Skupina pořizuje dceřiné podniky, které vlastní nemovitosti. V době pořízení skupina zvažuje, zda každá jednotlivá akvizice představuje akvizici podniku nebo akvizici aktiva. Skupina účtuje o akvizici jako o podnikové kombinaci, pokud dojde kromě pořízení nemovitosti také k pořízení integrovaného souboru činností. Konkrétněji se zvažuje, do jaké míry jsou pořizovány významné procesy, a zejména rozsah služeb poskytovaných dceřiným podnikem.

Pokud pořízení dceřiných podniků nepředstavuje podnik, účtuje se o něm jako o pořízení skupiny aktiv a závazků. Náklady na pořízení jsou alokovány na pořízená aktiva a závazky na základě jejich relativních reálných hodnot a nevykazuje se goodwill ani odložená daň.

Odhady a předpoklady se průběžně revidují. Revize účetních odhadů se vykazují v období, v němž je odhad revidován, pokud revize ovlivní pouze toto období, nebo v období revize a v dalších obdobích, pokud revize ovlivní běžné i budoucí období.

Konkrétně jsou informace o významných oblastech nejistoty odhadů a kritických úsudcích při používání účetních pravidel, jež mají nejvýznamnější vliv na částku vykazovanou ve finančních informacích, popsány v bodu přílohy 4.5 Investice do nemovitostí.

6 DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZŮM

6.1 Výnosy z nájemného a služeb

(údaje v tis. Kč)

Kategorie	Hodnota k 31. 12. 2017	Hodnota k 31. 12. 2016
Výrobní budovy a sklady	19 029	0
Administrativní budovy	4 339	0
Ostatní	2 277	1 400
Celkem	**25 646**	**1 400**

6.2 Služby

Ve službách jsou vykazovány v obou účetních obdobích zejména opravy, údržba a nájemné. K 31. 12. 2017 jsou náklady skupiny na služby ve výši 4 928 tis. Kč, k 31. 12. 2016 ve výši 1 575 tis. Kč.

6.3 Mzdové náklady

31. 12. 2017

(údaje v tis. Kč)

Kategorie	31.12.2017	Osobní náklady celkem k 31.12.2017	31.12.2016	Osobní náklady celkem k 31.12.2016
Zaměstnanci	20	-7 101	0	0
Vedení společnosti	1	0	0	0
Celkem	**21**	**-7 101**	**0**	**0**

Počet zaměstnanců vychází z průměrného přepočteného evidenčního stavu pracovníků.

Pod pojmem vedení společnosti se pro účely této konsolidované přílohy rozumí členové statutárních orgánů. Jediným členem vedení byl v roce 2017 jediný vlastník skupiny pan Morávek, jenž nepobíral žádnou mzdu ani odměnu.

V roce 2016 společnost neměla žádné zaměstnance ani osobní náklady. Veškerá agenda byla zajišťována externě.

6.4 Ostatní provozní výnosy a náklady

V ostatních provozních nákladech jsou vykazovány zejména odpisy a pojištění. V ostatních provozních výnosech pak zejména rozpuštění rezerv. K 31. 12. 2017 jsou provozní náklady ve výši -6 721 tis. Kč, k 31. 12. 2016 ve výši -104 tis. Kč.

6.5 Výnosové úroky

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Hodnota k 31. 12. 2017	Hodnota k 31. 12. 2016
Výnosové úroky vůči vlastníkovi z titulu poskytnuté zápůjčky	584	0
Výnosové úroky vůči společnostem mimo skupinu z titulu poskytnutých zápůjček	5 517	0
Celkem	**6 101**	**0**

Nejvýznamnějším úrokovým výnosem ze zápůjček poskytnutých mimo skupinu byl výnos týkající se zápůjčky původně poskytnuté dceřiné společnosti Stodůlky Property Park s.r.o., která byla splacena novým vlastníkem společnosti k datu prodeje.

6.6 Nákladové úroky

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Hodnota k 31. 12. 2017	Hodnota k 31. 12. 2016
Nákladové úroky vůči vlastníkovi z titulu přijaté výpůjčky	-164	-675
Nákladové úroky vůči společnostem mimo skupinu z titulu přijatých výpůjček	-2 883	-1 132
Nákladové úroky vůči věřitelům z titulu vydaných dluhopisů	-1 064	0
Nákladové úroky vůči bankám z titulu přijatých bankovních úvěrů	-9 100	-6 829
Celkem	**-13 211**	**-8 636**

6.7 Ostatní finanční výnosy a náklady

V ostatních finančních výnosech jsou vykazovány zejména zisky z kurzových rozdílů a v ostatních finančních nákladech pak zejména ztráty z kurzových rozdílů. K 31. 12. 2017 jsou čisté finanční výnosy ve výši 8 886 tis. Kč, k 31. 12. 2016 čisté finanční náklady ve výši -4 tis. Kč.

6.8 Zisk z přecenění investičního majetku

Skupina dosáhla v roce 2017 významného zisku z přecenění investičního majetku a to 59 068 tis. Kč. Efekt přecenění investičního majetku v roce 2016 je patrný v kapitole 6.10. Více informací o investičním majetku je popsáno v kapitole 6.12.

6.9 Daň z příjmu

(údaje v tis. Kč)

	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Zisk před zdaněním	80 213	117 847
Daň při lokální sazbě daně z příjmů ve výši 19 %	-15 240	-22 391
Daňový dopad nákladů/výnosů, které nejsou daňově uznatelné	1 227	22 309
Celkem daň z příjmů	**-14 013**	**-82**
Splatná daň	-2 811	-82
Odložená daň	-11 202	0

6.10 Zisk za období z ukončených činností

Na konci roku 2016 bylo rozhodnuto o prodeji podílu ve společnosti Stodůlky Property Park s.r.o. Níže je patrná struktura zisku společnosti v letech 2017 a 2016. Jelikož v roce 2017 došlo k prodeji podílu a skupina ztratila kontrolu nad společností Stodůlky Property Park s.r.o. k 27. 4. 2017, je součástí zisku z ukončených činností pouze zisk za období 1.1.2017 – 27.4.2017.

(údaje v tis. Kč)

Ukončené činnosti	31.12.2017	31.12.2016
Výnosy z nájemného a služeb	28 761	91 408
Služby	-4 376	-21 510
Mzdové náklady	-999	-2 463
Výnosové úroky	0	1
Nákladové úroky	-3 774	-9 253
Ostatní provozní výnosy/náklady	-7 134	-47 422
Ostatní finanční výnosy/náklady	-5	-3 668
Zisk z přecenění investičního majetku	0	113 717
ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK PŘED ZDANĚNÍM	**12 473**	**120 810**
Daň z příjmů	0	5 956
ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK Z UKONČENÝCH ČINNOSTÍ	**12 473**	**126 766**

6.11 Zisk na akcii

Částka zisku na akcii byla vypočtena na základě zisku úplného výsledku za období celkem přiřaditelného akcionářům ve výši 66 200 tis. Kč (2016: 117 765 tis. Kč) a váženého průměrného akciového kapitálu, který je tvořen 100 (2016: 100) akcií v hodnotě 20 000 Kč za akcii.

6.12 Investiční majetek

(údaje v tis. Kč)

Kategorie investičního majetku	Hodnota k 31. 12. 2017	Hodnota k 31. 12. 2016
Výrobní budovy a sklady	533 786	0
Administrativní budovy	283 494	0
Ostatní	62 000	0
Celkem investiční majetek	**879 280**	**0**
Pozemky	326 693	0
Celkem pozemky	**326 693**	**0**

Investiční majetek se skládá z několika výrobních budov a skladovacích prostor, které jsou pronajaty třetím stranám. V kategorii ostatní se prezentuje pronajatý pozemek.

Pozemky jsou v držení skupiny za účelem budoucí realizace projektů výstavby komerčních prostor.

Účetní hodnota investic do nemovitostí je reálná hodnota nemovitosti určená registrovaným nezávislým odhadcem s příslušnou uznávanou odbornou kvalifikací a s aktuální znalostí a pochopením lokality a kategorie nemovitosti.

Z následující tabulky jsou patrné pohyby v investičním majetku v průběhu roku 2017:

(údaje v tis. Kč)

	Výrobní budovy	Administrativní budovy	Ostatní	Pozemky
31.12.2016	**0**	**0**	**0**	**0**
Přírůstky	487 405	268 974	62 000	328 526
Úbytky	0	0	0	0
Zisk z přecenění	46 381	14 520	0	0
Ztráta z přecenění	0	0	0	-1 833
31.12.2017	**533 786**	**283 494**	**62 000**	**326 693**

6.13 Ostatní dlouhodobý majetek

Ostatní dlouhodobý majetek představuje zejména nedokončený majetek, který nesplňuje kritéria pro klasifikaci investičního majetku. K 31.12.2017 je nejvýznamnější položkou výstavba protihlukové zdi ve společnosti STARZONE a.s. ve výši 3 411 tis. Kč.

6.14 Zápůjčky spřízněným stranám

Skupina eviduje k 31.12.2017 poskytnutou zápůjčku vůči vlastníkovi ve výši 15 768 tis. Kč se splatností 31.12.2020 na základě smlouvy o zápůjčce z 10.3.2017, která garantuje dlužníkovi peněžní zápůjčku až do výše 20 000 tis. Kč s úrokovou sazbou 6%.

6.15 Ostatní zápůjčky

Skupina evidovala k 31.12.2016 poskytnutou zápůjčku vůči dceřiné společnosti Stodůlky Property Park s.r.o., která přešla na nového majitele společnosti Stodůlky Property Park s.r.o. a byla uhrazena v průběhu roku 2017. K 31.12.2017 skupina neeviduje žádnou poskytnutou zápůjčku mimo té uvedené v kapitole 6.13.

6.16 Hotovost a peníze na bankovních účtech

(údaje v tis. Kč)

	Zůstatek k 31. 12. 2017	Zůstatek k 31. 12. 2016
Pokladní hotovost, ceniny a peníze na cestě	71	8
Účty v bankách	94 248	7 574
Celkem	**94 319**	**7 582**

6.17 Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

Účetní hodnota krátkodobých pohledávek po odečtení opravných položek je považována za jejich reálnou hodnotu.

Věková struktura pohledávek

(údaje v tis. Kč)

Rok/kategorie	Ve splatnosti	Do 90 dnů po splatnosti	91-180 dnů po splatnosti	181-365 dnů po splatnosti	Více než 1 rok po splatnosti	Celkem
2017						
Nominální hodnota	18 926	775	70	426	0	20 197
Opravné položky	0	0	0	0	0	0
Celkem	**18 926**	**775**	**70**	**426**	**0**	**20 197**
2016						
Nominální hodnota	0	0	0	0	0	0
Opravné položky	242	0	0	0	0	242
Celkem	**242**	**0**	**0**	**0**	**0**	**242**

Průměrná splatnost pohledávek je 30 dnů.

6.18 Daňová pohledávka

Daňová pohledávka představuje v roce 2017 a v roce 2016 zejména pohledávku z titulu splatné daně.

6.19 Dlouhodobá aktiva držená k prodeji

Podrobná struktura aktiv a závazků skupiny k prodeji k 31. prosinci 2017 je následující:

(údaje v tis. Kč)

	31.12.2017	31.12.2016
Investiční majetek	0	679 734
Peněžní prostředky	0	14 522
Pohledávky	0	8 236
Ostatní aktiva	0	43
Aktiva držená k prodeji	**0**	**702 535**
Přijaté půjčky (bankovní i nebankovní)	0	488 570
Odložená daň	0	84 889
Závazky	0	4 091
Ostatní pasiva	0	6 838
Závazky k aktivům držených k prodeji	**0**	**584 387**

Níže je uveden přehled o peněžních tocích, které se týkají aktiv a pasiv vyřazované jednotky.

(údaje v tis. Kč)

	31.12.2017	31.12.2016
Peněžní prostředky na začátku období	**0**	**5 580**
Peněžní toky z provozní činnosti	0	101 461
Peněžní toky z investiční činnosti	0	-389 798
Peněžní toky z financování	0	297 279
Peněžní prostředky na konci období	**0**	**14 522**

Výše uvedené hodnoty se týkají společnosti Stodůlky Property Park s.r.o.

6.20 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.

6.21 Bankovní úvěry

Společnost/ titul	Měna	Úroková sazba	Datum splatnosti	Hodnota k 31.12.2017	Hodnota k 31.12.2016	Účel	Forma zajištění
Dlouhodobá část							
Banka CREDITAS a.s.	CZK	5,1 % p.a.	30.09.2025	0	110 442	Akvizice	-Směnka bez avalu společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s. -Zástavní právo k běžnému účtu -Podřízenost závazků, podřízený věřitel Richard Morávek -Zástavní právo k akciím, emitent REDSTONE REAL ESTATE, a.s.
Československá obchodní banka, a.s.	EUR	EURIBOR 3m + 2,30%	31.03.2023	62 259	0	Refinacování	- zástava obchodního podílu ve společnosti ZKY Czech s.r.o. - zástavní právo k cenným papírům – akcie Black Pine Wood Development s.r.o. - zástavní právo k pohledávkám klienta za bankou - zástavní právo k pohledávkám klienta za nájemci nebytových prostor - zástavní právo k nemovitostem - zástavní právo k právu na plnění ze záruky
Československá obchodní banka, a.s.	EUR	EURIBOR 3m + 2,30%	31.03.2023	213 575	0	Refinacování	- zástava obchodního podílu ve společnosti ZZU Czech s.r.o. - zástavní právo k cenným papírům – akcie STARZONE a.s. - zástavní právo k pohledávkám klienta za bankou - zástavní právo k pohledávkám klienta za nájemci nebytových prostor - zástavní právo k nemovitostem - zástavní právo k cenným papírům – akcie Black Pine Wood Development s.r.o. - zástavní právo k právu na plnění ze záruky
Československá obchodní banka, a.s.	EUR	EURIBOR 3m + 2,60%	31.03.2023	40 420	0	Akvizice	- zástava obchodního podílu ve společnosti ZZU Czech s.r.o. - zástavní právo k cenným papírům – akcie STARZONE a.s. - zástavní právo k pohledávkám klienta za bankou
Československá obchodní banka, a.s.	EUR	EURIBOR 3m + 2,60%	31.03.2023	12 752	0	Akvizice	- zástava obchodního podílu ve společnosti ZKY Czech s.r.o. - zástava obchodního podílu ve společnosti BPWD s.r.o. - zástavní právo k pohledávkám klienta za bankou
Československá obchodní banka, a.s.	EUR	EURIBOR 3m + 2,60%	31.03.2023	154 364	0	Refinacování	- zástavním právem na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem - zástavním právem na základě smlouvy o zastavení podílu - zástavním právem na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám z nájemného v Nemovitostech
Banka CREDITAS a.s.	CZK	5,1 % p.a.	31.05.2022	43 075	0	Refinacování	- zástavní právo k nemovitostem - zástavní právo k podílu RSRE, - zástavní právo k pohledávkám z účtu, - zástavní právo k pohledávkám SK Sigma z nájemní smlouvy, - vlastní blankosměnka, - podřízenost dluhů
Celkem dlouhodobá část				**526 444**	**110 442**		

Společnost/titul	Měna	Úroková sazba	Datum splatnosti	Hodnota k	Hodnota k	Účel	Forma zajištění
Krátkodobá část							
Československá obchodní banka, a.s.	EUR	EURIBOR 3m + 2,30%	31.03.2023	1 847	0	Refinacování	- zástava obchodního podílu ve společnosti ZKY Czech s.r.o. - zástavní právo k cenným papírům – akcie Black Pine Wood Development s.r.o. - zástavní právo k pohledávkám klienta za bankou - zástavní právo k pohledávkám klienta za nájemci nebytových prostor - zástavní právo k nemovitostem - zástavní právo k právu na plnění ze záruky
Československá obchodní banka, a.s.	EUR	EURIBOR 3m + 2,30%	31.03.2023	5 890	0	Refinacování	- zástava obchodního podílu ve společnosti ZZU Czech s.r.o. - zástavní právo k cenným papírům – akcie STARZONE a.s. - zástavní právo k pohledávkám klienta za bankou - zástavní právo k pohledávkám klienta za nájemci nebytových prostor - zástavní právo k nemovitostem - zástavní právo k cenným papírům – akcie Black Pine Wood Development s.r.o. - zástavní právo k právu na plnění ze záruky
Československá obchodní banka, a.s.	EUR	EURIBOR 3m + 2,60%	31.03.2023	1 236	0	Akvizice	- zástava obchodního podílu ve společnosti ZZU Czech s.r.o. - zástavní právo k cenným papírům – akcie STARZONE a.s. - zástavní právo k pohledávkám klienta za bankou
Československá obchodní banka, a.s.	EUR	EURIBOR 3m + 2,60%	31.03.2023	375	0	Akvizice	- zástava obchodního podílu ve společnosti ZKY Czech s.r.o. - zástava obchodního podílu ve společnosti BPWD s.r.o. - zástavní právo k pohledávkám klienta za bankou
Československá obchodní banka, a.s.	EUR	EURIBOR 3m + 2,60%	31.03.2023	6 704	0	Refinacování	- zástavním právem na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem - zástavním právem na základě smlouvy o zastavení podílu - zástavním právem na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám z nájemného v Nemovitostech - zástavní právo k nemovitostem - zástavní právo k podílu RSRE,
Banka CREDITAS a.s.	CZK	5,1 % p.a.	31.05.2022	2 140	0	Refinacování	- zástavní právo k pohledávkám z účtu, - zástavní právo k pohledávkám SK Sigma z nájemní smlouvy, - vlastní blankosměnka, - podřízenost dluhů
Celkem krátkodobá část				**18 192**	**0**		

6.22 Dluhopisy

Dne 30. listopadu 2017 byly Společnosti emitovány dluhopisy v hodnotě 20 000 tis. EUR, které jsou přijaty k obchodování na hlavním trhu Burzy cenných papírů v Praze, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 10 000 tis. EUR. Emise dluhopisů je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady, spojené s emisí v hodnotě 527 tis. Kč, jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 5,05% p.a. Tyto dluhopisy jsou emitovány na dobu pěti let a jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 5% p.a.

Naběhlá hodnota dluhopisů vykázaná v dlouhodobých závazcích činí k 31. 12. 2017 254 873 tis. Kč.

Reálná hodnota dluhopisů k 31. 12. 2017 na základě provedeného výpočtu s použitím budoucích peněžních toků a přirážky za úvěrové riziko činí 254 302 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 přirážku za úvěrové riziko emitenta.

K 31. 12. 2017 neměla Společnost jiné finanční nástroje, u nichž by reálná hodnota neodpovídala jejich hodnotě účetní.

Krátkodobou část dluhopisů tvoří naběhlé nevyplacené úroky z dluhopisů.

6.23 Výpůjčky od spřízněných stran

Skupina evidovala k 31.12.2016 přijatou výpůjčku od vlastníka ve výši 10 892 tis. Kč se splatností 6.1.2026. Tato výpůjčka byla splacena v průběhu roku 2017. Nesplacená část k 31.12.2017 ve výši 840 tis. Kč představuje nesplacený úrok, který skupina předpokládá, že bude uhrazen v průběhu roku 2018.

6.24 Ostatní výpůjčky a závazky

(údaje v tis. Kč)

Věřitel / titul	Měna	Úroková sazba	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2017	Zůstatek k 31.12.2016
Dlouhodobá část					
Danuše Klapková	CZK	5 % p.a.	31.12.2022	50 000	0
INVESTIČNÍ LEASINGOVÁ, s.r.o.	CZK	6 % p.a.	31.01.2026	0	19 000
CZECHOSLOVAK GROUP a.s.	CZK	-	30.06.2019	76 693	0
CZECHOSLOVAK GROUP a.s.	EUR	-	30.11.2020	2 554	0
UNICAPITAL Finance a.s.	CZK	4,8% p.a.	22.12.2019	73 000	0
Ostatní závazky	CZK	-	-	12 557	0
Celkem dlouhodobá část				**214 804**	**19 000**
Krátkodobá část					
INVESTIČNÍ LEASINGOVÁ, s.r.o.	CZK	6 % p.a.	31.01.2026	0	1 132
CZECHOSLOVAK GROUP a.s.		-	30.06.2019	100 000	0
CZECHOSLOVAK GROUP a.s.	EUR	-	30.11.2020	10 216	0
UNICAPITAL Finance a.s.	CZK	4,8% p.a.	22.12.2019	48	0
Ostatní závazky	CZK	-	-	288	0
Celkem krátkodobá část				**110 552**	**1 132**

Ostatní závazky se týkají zejména dlouhodobých kaucí deponovaných u společnosti ve skupině, přijatých od nájemníků.

6.25 Odložený daňový závazek

Odložený daňový závazek lze analyzovat následovně:

(údaje v tis. Kč)

Titul	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Rozdíl mezi daňovou a účetní zůstatkovou hodnotou dlouhodobého majetku	48 299	0
Rezervy	-1 204	0
Celkem	**47 095**	**0**
Sazba daně (v %)	19%	19%
Odložený daňový závazek	**8 948**	**0**

V roce 2016 společnost nevykazovala žádnou odloženou daňovou pohledávku ani závazek.

6.26 Rezervy

Společnosti skupiny tvoří k 31.12.2017 rezervu na daň z příjmu ve výši 5 337 tis. Kč. V roce 2016 společnost nevykazovala žádné rezervy.

6.27 Závazky z obchodních vztahů

Skupina eviduje k 31.12.2017 krátkodobé závazky z obchodních vztahů po lhůtě splatnosti ve výši 1 890 tis. Kč, k 31.12.2016 ve výši 0 tis. Kč.

Skupina zavedla pravidla řízení finančních rizik, aby zajistila, že většina závazků je uhrazena v době úvěrového rámce.

Běžná lhůta splatnosti závazků činí 30 dnů.

6.28 Transakce se spřízněnými stranami

Během roku prováděla skupina v rámci běžného provozu transakce se spřízněnými stranami. Tyto transakce jsou popsány v bodech přílohy 6.14 a 6.23.

7 RIZIKA SPOJENÁ S KONSOLIDOVANOU 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 skupiny k 31. 12. 2017.

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Zápůjčky poskytnuté	0	15 768	0	**15 768**
Hotovost a peníze na bankovních účtech	94 319	0	0	**94 319**
Pohledávky z obchodních vztahů	20 197	0	0	**20 197**
Ostatní aktiva	6 261	0	0	**6 261**
Celkem	**120 777**	**15 768**	**0**	**136 545**

Následující tabulka zobrazuje zbývající dobu splatnosti finančních aktiv skupiny k 31. 12. 2016.

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Zápůjčky poskytnuté	135 124	0	0	**135 124**
Hotovost a peníze na bankovních účtech	7 582	0	0	**7 582**
Pohledávky z obchodních vztahů	242	0	0	**242**
Ostatní aktiva	0	0	0	**0**
Celkem	**142 948**	**0**	**0**	**142 948**

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 31. 12. 2017.

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Výpůjčky ve skupině	840	0	0	**840**
Ostatní výpůjčky	110 552	214 804	0	**325 357**
Bankovní úvěry	18 192	526 444	0	**544 636**
Dluhopisy	1 064	254 873	0	**255 937**
Závazky z obchodních vztahů	16 320	0	0	**16 320**
Ostatní pasiva	5 107	0	0	**5 107**
Celkem	**152 075**	**996 122**	**0**	**1 148 197**

Následující tabulka zobrazuje zbývající dobu splatnosti finančních pasiv Společnosti k 31. 12. 2016.

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Výpůjčky ve skupině	0	0	10 892	**10 892**
Ostatní výpůjčky	1 132	0	19 000	**20 132**
Bankovní úvěry	0	0	110 442	**110 442**
Dluhopisy	0	0	0	**0**
Závazky z obchodních vztahů	679	0	0	**679**
Ostatní pasiva	0	0	0	**0**
Celkem	**1 811**	**0**	**140 334**	**142 144**

Měnové riziko

Skupina realizuje většinu svých transakcí v českých korunách a není tedy vystavena významnému měnovému riziku. Výjimkou jsou některé výpůjčky, bankovní úvěry, dluhopisy a bankovní účty, které jsou vedeny v EUR.

Tabulka níže zobrazuje měnovou pozici Společnosti podle zahraničních měn, ve kterých Společnost provádí jednotlivé transakce k 31. 12. 2017.

(údaje v tis. Kč)

Finanční nástroj / měna	Peníze na bankovních účtech	Ostatní výpůjčky	Bankovní úvěry	Dluhopisy
EUR	49 197	12 770	499 422	255 937

Společnost si určila hladinu citlivosti představující změnu v měnovém kurzu na 5-ti procentní posílení (oslabení) české koruny vůči relevantní zahraniční měně.

Analýza zahrnuje nevyrovnané monetární položky v cizích měnách a zhodnocuje jejich změnu na konci období o +/-5%. V roce 2017 analýza indikuje celkový dopad fluktuace zahraničních měnových kurzů na výsledek hospodaření na +/-54,19 % a na vlastní kapitál na +/- 15,35 %.

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

Úrokové riziko

Společnost je vystavena riziku změn úrokových sazeb, jelikož její úvěry jsou úročeny fixními i pohyblivými úrokovými sazbami. Společnost řídí úrokové riziko udržováním vhodné kombinace půjček s fixní a pohyblivou úrokovou sazbou.

Detail expozice úvěrů vůči specifickým úrokovým sazbám je následující:

(údaje v tis. Kč)

Typ úroku	Úrok	31.12.2017	31.12.2016
Fixní			
	5,1 % p.a.	45 215	110 442
Variabilní			
	EURIBOR 3m	499 422	0
Celkem		**544 637**	**110 442**

Níže uvedená analýza citlivosti byla stanovena na základě expozice vůči úrokovým sazbám u nederivátových nástrojů k rozvahovému dni. Pro závazky s pohyblivými úrokovými sazbami je analýza zpracována za předpokladu, že výše závazků k rozvahovému dni byla přepočtena o 50 bazických bodů v průběhu roku.

Pokud by úrokové sazby byly o 50 bazických bodů vyšší/nižší a ostatní proměnné by byly konstantní, dopad na zisk nebo ztrátu společnosti by byl +/-3,76% a na vlastní kapitál +/-1,07%.

8 PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A SOUDNÍ SPORY

Skupina neeviduje žádné podmíněné závazky ani soudní spory.

9 UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Společnost REDSTONE REAL ESTATE a.s. založila dne 7. února 2018 dvě dceřiné společnosti REDSTONE FUTURE s.r.o. (IČO 068 20 964) a REDSTONE DEVELOPMENT s.r.o. (IČO 068 21 189).

Společnost REDSTONE REAL ESTATE a.s. pořídila 100% podíl ve společnosti IOG Cestlice Industrial Park s.r.o. (IČO 282 19 635), změna vlastníka byla zapsána v obchodním rejstříku 31. května 2018.

Po datu sestavení konsolidované účetní závěrky nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku.

10 SCHVÁLENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla schválena představenstvem ke zveřejnění dne 19. června 2018.

6. Individuální účetní závěrka za rok 2017

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2017

Název společnosti:	**REDSTONE REAL ESTATE, a.s.**
Sídlo:	**tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc**
Právní forma:	**akciová společnost**
IČO:	**041 37 582**

Součásti účetní závěrky:

Výkaz zisku a ztráty

Rozvaha

Výkaz změn vlastního kapitálu

Výkaz o peněžních tocích

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 19. června 2018.

Statutární orgán účetní jednotky	**Podpis**
Richard Morávek Člen představenstva	

REDSTONE REAL ESTATE, a.s.

IFRS-EU účetní závěrka
sestavená k 31. 12. 2017

OBSAH

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE 7

2 APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) PŘIJATÝCH PRO POUŽITÍ V EU 9

2.1 Standardy, úpravy stávajících standardů a interpretace vydané IASB a přijaté EU, které zatím nejsou účinné 9

2.2 Nové standardy, úpravy stávajících standardů a interpretace vydané radou IASB, ale dosud nepřijaté Evropskou unií 10

3 DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA 12

3.1 Prohlášení o shodě 12

3.2 Východiska sestavování účetní závěrky 12

3.3 Účtování výnosů 12

3.4 Cizí měny 13

3.5 Daně 13

3.6 Podíly v podnicích s rozhodujícím vlivem nebo s podstatným vlivem 14

3.7 Finanční nástroje 14

3.8 Spřízněné strany 14

4 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH 15

5 DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZŮM 16

5.1 Výnosové úroky 16

5.2 Nákladové úroky 16

5.3 Výnosy z prodeje podílů 16

5.4 Daň z příjmu 16

5.5 Podíly ve skupině 16

5.6 Zápůjčky ve skupině 17

5.7 Hotovost a peníze na bankovních účtech 17

5.8 Vlastní kapitál 17

5.9 Bankovní úvěry 17

5.10 Výpůjčky ve skupině 18

5.11 Ostatní výpůjčky 18

6 RIZIKA SPOJENÁ S ÚČETNÍ ZÁVĚRKOU 19

7 PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A SOUDNÍ SPORY 21

8 UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ 21

9 SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY 21

Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku za období končící 31. prosince 2017	**Bod**	**31.12.2017** v tis. Kč	**31.12.2016** v tis. Kč
Výnosové úroky	5.1	9 497	9 018
Nákladové úroky	5.2	-9 428	-8 636
Čistý úrokový zisk		**69**	**382**
Výnosy z prodeje podílů	5.3	131 148	0
Mzdové náklady		-2 998	0
Výnosy ze služeb		2 560	1 400
Služby		-3 228	-1 575
Ostatní provozní výnosy/náklady		-1 194	-104
Ostatní finanční výnosy/náklady		3 854	-4
ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM		**130 211**	**99**
Daň z příjmů	5.4	-73	-82
ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ PO ZDANĚNÍ CELKEM		**130 138**	**17**

Výkaz o finanční pozici k 31. prosinci 2017	Bod	31.12.2017 v tis. Kč	31.12.2016 v tis. Kč
Aktiva			
Podíly	5.5	57 990	400
Zápůjčky ve skupině - dlouhodobá část	5.6	221 158	135 124
Dlouhodobá aktiva celkem		**279 148**	**135 524**
Hotovost a peníze na bankovních účtech	5.7	50 085	7 582
Zápůjčky ve skupině - krátkodobá část	5.6	104 212	0
Pohledávky z obchodních vztahů ve skupině		3 041	0
Ostatní aktiva		5 815	681
Krátkodobá aktiva celkem		**163 153**	**8 263**
Aktiva celkem		**442 301**	**143 787**
Vlastní kapitál a závazky			
Základní kapitál	5.8	2 000	2 000
Neuhrazená ztráta	5.8	-357	-374
Úplný výsledek za období	5.8	130 138	17
Vlastní kapitál celkem		**131 781**	**1 643**
Bankovní úvěry - dlouhodobá část	5.9	0	110 442
Výpůjčky ve skupině - dlouhodobá část	5.10	255 400	10 892
Ostatní výpůjčky - dlouhodobá část	5.11	50 000	19 000
Dlouhodobé závazky celkem		**305 400**	**140 334**
Výpůjčky ve skupině - krátkodobá část	5.10	3 228	0
Ostatní výpůjčky - krátkodobá část	5.11	635	1 132
Ostatní pasiva		1 257	678
Krátkodobé závazky celkem		**5 120**	**1 811**
Vlastní kapitál a závazky celkem		**442 301**	**143 787**

Výkaz změn vlastního kapitálu za období končící 31. prosince 2017

	Vlastní kapitál	Neuhrazená ztráta	Úplný výsledek za období	Celkem
01.01.2016	**2 000**	**0**	**-374**	**1 626**
Úplný výsledek za období	0	0	17	17
Převod do nerozdělené ztráty	0	-374	374	0
01.01.2017	**2 000**	**-374**	**17**	**1 643**
Úplný výsledek za období	0	0	130 138	130 138
Převod do nerozdělené ztráty	0	17	-17	0
31.12.2017	**2 000**	**-357**	**130 138**	**131 781**

Výkaz o peněžních tocích za období končící 31. prosince 2017

Peněžní toky z provozní činnosti	Období končící 31.12.2017	Období končící 31.12.2016
Zisk/Ztráta za rok	**130 138**	**17**
Úpravy:		
Daň z příjmů vykázaná v hospodářském výsledku	73	82
Odpisy a amortizace dlouhodobých aktiv	155	0
Kurzový (zisk)/ztráta, netto	-4 120	0
Ostatní nepeněžní operace	3 795	351
Změny pracovního kapitálu:		
Změna stavu pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	-3 101	-402
Změna stavu ostatních aktiv	-3 019	21
Změna stavu závazků z obchodního styku a jiných závazků	190	-98
Změna stavu ostatních závazků	1 050	0
Peněžní toky vytvořené z provozních operací	**125 161**	**-28**
Zaplacená daň z příjmů	-82	0
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti	**125 079**	**-28**
Peněžní toky z investiční činnosti		
Poskytnuté zápůjčky	-196 176	-134 124
Příjmy ze splátek úvěrů poskytnutých spřízněným stranám	5 930	0
Přijaté úroky	-9 498	-9 018
Výdaje za nabytí pozemků, budov a zařízení	-2 206	416
Pořízení podílů	-57 190	0
Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti	**-259 140**	**-142 726**
Peněžní toky z financování		
Příjmy z výpůjček a úvěrů	277 577	141 453
Splátky výpůjček a úvěrů	-110 442	0
Zaplacené úroky	9 429	8 636
Čisté peněžní prostředky použité v rámci financování	**176 564**	**150 089**
Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	42 503	7 336
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	**7 582**	**246**
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	**50 085**	**7 582**

Komentář k účetním výkazům za období končící 31. prosince 2017

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

Společnost REDSTONE REAL ESTATE, a.s. (dále „společnost") vznikla dne 3. června 2015 zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10698.

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

IČO: 041 37 582.

Společnost je 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 držba podílů v dceřiných společnostech a řízení a financování projektů v oblasti real estate v rámci skupiny REDSTONE REAL ESTATE.

Účetní období

Běžné účetní období:	1. ledna 2017 – 31. prosince 2017
Srovnatelné účetní období:	1. ledna 2016 – 31. prosince 2016

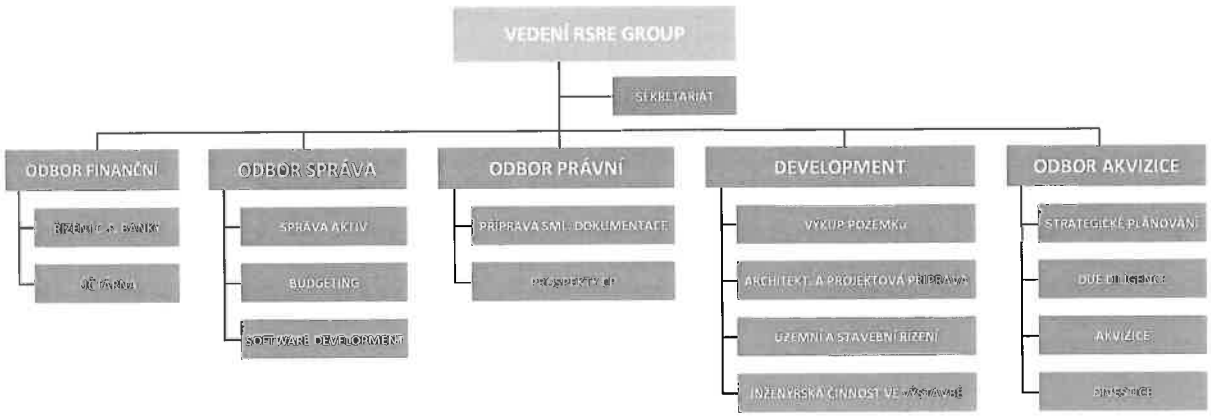
Vlastníci společnosti
Jediný akcionář k 31. prosinci 2017 je:

Richard Morávek	100,0 %

Orgány společnosti
Členem představenstva společnosti k 31. prosinci 2017 je Richard Morávek, datum vzniku členství 3. června 2015. Společnost zastupuje člen představenstva.

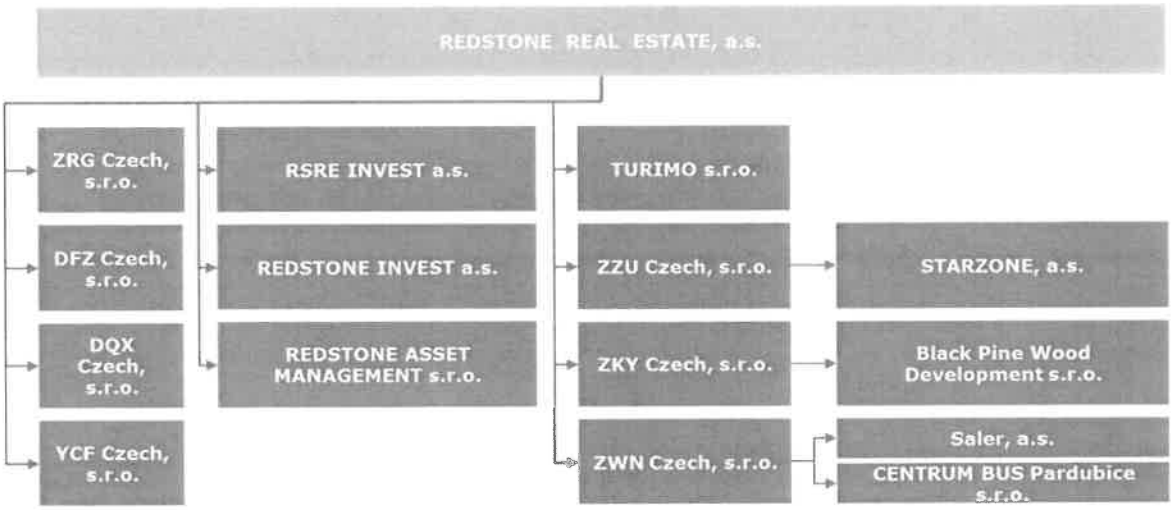
Členem dozorčí rady společnosti k 31. prosinci 2017 je Helena Morávková, datum vzniku členství 23. února 2017.

Organizační struktura
Společnost má následující organizační strukturu. Tato struktura je platná také pro celou skupinu REDSTONE REAL ESTATE, jelikož řízení dceřiných společnosti je centralizováno.



Informace o skupině

Společnost má vlastnické podíly v následujících podnicích:



2 APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) PŘIJATÝCH PRO POUŽITÍ V EU

Prvotní aplikace nových úprav stávajících standardů, které jsou v účinnosti v běžném období

V běžném období jsou v účinnosti následující úpravy stávajících standardů vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijaté Evropskou unií:

- **úpravy standardu IAS 7 – Výkazy peněžních toků** - Iniciativa týkající se zveřejňování informací - přijaté EU dne 6. listopadu 2017 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo po tomto datu),

- **úpravy standardu IAS 12 – Daně z příjmů** - Vykazování odložených daňových pohledávek z nerealizovaných ztrát - přijaté EU dne 6. listopadu 2017 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo po tomto datu),

- **úpravy standardu IFRS 12 – Zveřejnění podílů v jiných účetních jednotkách** – přijaté v rámci Zdokonalení IFRS (cyklus 2014 – 2016) - přijaté EU dne 7. února 2018 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo po tomto datu). Úpravy se na individuální účetní závěrku Společnosti nevztahují.

Zahájení dodržování těchto úprav stávajících standardů nevedlo k žádným změnám účetních pravidel Společnosti.

2.1 Standardy, úpravy stávajících standardů a interpretace vydané IASB a přijaté EU, které zatím nejsou účinné

K datu schválení této konsolidované účetní závěrky byly vydány tyto nové standardy, úpravy stávajících standardů a nové interpretace přijaté EU, které dosud nenabyly účinnosti:

- **IFRS 9 – Finanční nástroje** – přijatý EU dne 22. listopadu 2016 (účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo po tomto datu).

  Společnost se rozhodla aplikovat standard IFRS 9 již od účetního období začínajícího dne 1. ledna 2016.

- **IFRS 15 – Výnosy ze smluv se zákazníky** a úpravy IFRS 15 – Datum účinnosti standardu IFRS 15 - přijaté EU dne 22. září 2016 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo po tomto datu)

  Standard IFRS 15 specifikuje, jak a kdy jsou vykazovány výnosy a vyžaduje více zveřejňovaných informací. Standard nahrazuje IAS 18 Výnosy, IAS 11 Smlouvy o zhotovení a několik interpretací souvisejících s výnosy. IFRS 15 se vztahuje téměř na všechny smlouvy se zákazníky (hlavními výjimkami jsou leasingy, finanční nástroje a pojišťovací smlouvy). Základním principem nového standardu je vykázat výnosy s cílem zachytit převod zboží nebo služeb zákazníkům v částce vyjadřující protiplnění (tj. úhradu), na něž bude mít účetní jednotka dle očekávání právo výměnou za toto zboží či služby. Standard také poskytuje pokyny k transakcím, které dříve nebyly komplexně upraveny (například výnosy za služby a změny smluv) a upřesňuje pokyny pro vícesložkové smlouvy.

  Společnost nepředpokládá, že by aplikace standardu IFRS 15 od roku 2018 měla významný dopad na účetní závěrku Společnosti.

- **IFRS 16 – Leasingy** – přijatý EU dne 31. října 2017 (účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo po tomto datu)

  Podle IFRS 16 nájemce vykazuje aktivum práva užívání a závazek z leasingu. Aktivum práva užívání se účtuje podobně jako ostatní nefinanční aktiva a odpovídajícím způsobem se odepisuje. Závazek z leasingu se při prvotním zachycení oceňuje současnou hodnotou závazků plynoucích z leasingových splátek během trvání leasingu, diskontovanou implicitní sazbou leasingu, je-li

možné ji snadno určit. Není-li možné tuto sazbu snadno určit, nájemce použije svou přírůstkovou výpůjční úrokovou sazbu. Stejně jako v případě IAS 17, předchůdce IFRS 16, pronajímatelé klasifikují leasingy podle povahy jako operativní nebo finanční.

Společnost nepředpokládá, že by aplikace standardu IFRS 16 od roku 2019 měla významný dopad na účetní závěrku Společnosti.

- **úpravy standardu IFRS 2 – Úhrady vázané na akcie** – Klasifikace a oceňování transakcí s úhradami vázanými na akcie - přijaté EU dne 27. února 2018 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později),

- **úpravy standardu IFRS 4 – Pojistné smlouvy** - Použití IFRS 9 Finanční nástroje společně s IFRS 4 Pojistné smlouvy - přijaté EU dne 3. listopadu 2017 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo když je poprvé použit standard IFRS 9 – Finanční nástroje),

- **Úpravy standardu IFRS 9 – Předčasné splacení s negativní kompenzací** - přijaté EU dne 22. března 2018 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo po tomto datu),

- **úpravy standardu IFRS 15 – Výnosy ze smluv se zákazníky** – Vyjasnění IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky - přijaté EU dne 31. října 2017 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později),

- **úpravy standardu IAS 40 – Investice do nemovitostí** - Převody investic do nemovitostí - přijaté EU dne 14. března 2018 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo po tomto datu)

  Úpravy uvádí, že by účetní jednotka měla převést nemovitost z investic do nemovitostí či do investic do nemovitostí pouze tehdy, existuje-li důkaz o změně jejího využití. Ke změně využití dojde tehdy, pokud nemovitý majetek splní (nebo přestane splňovat) definici investice do nemovitosti. Změna plánů vedení účetní jednotky, pokud jde o využití nemovitého majetku, sama o sobě nepředstavuje důkaz o změně využití. Úpravy také uvádí, že seznam důkazů v odstavci 57 je uveden jako seznam vybraných příkladů, nikoliv jako úplný výčet, jak tomu bylo před úpravou.

  V současné době Společnost vyhodnocuje dopady úprav standardu IAS 40 na účetní závěrku Společnosti.

- úpravy různých standardů **„Zdokonalení IFRS (cyklus 2014 – 2016)"** vyplývající z projektu ročního zdokonalení IFRS (IFRS 1, IFRS 12 a IAS 28), jejichž cílem je odstranit nesrovnalosti mezi jednotlivými standardy a vyjasnit jejich znění (úpravy IFRS 12 jsou účinné pro období začínající 1. ledna 2017 nebo po tomto datu, úpravy IFRS 1 a IAS 28 jsou účinné pro období začínající 1. ledna 2018 nebo po tomto datu),

- **IFRIC 22 – Transakce v cizích měnách a předem hrazená protihodnota** - přijatý EU dne 28. března 2018 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo po tomto datu).

Společnost se rozhodla nepoužívat tyto nové standardy, úpravy stávajících standardů a interpretace před datem jejich účinnosti (s výjimkou standardu IFRS 9). Společnost dosud neprovedla detailní analýzu, ale odhaduje, že uplatnění těchto nových standardů, úprav stávajících standardů a nové interpretace v období prvního použití nebude mít žádný významný vliv na účetní závěrku 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 nové standardy, úpravy stávajících standardů a interpretace, které nebyly k datu schválení účetní závěrky schváleny k používání v EU (data účinnosti uvedená 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 standardů IFRS 10 – Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků** – Prodej aktiv mezi investorem a přidruženým nebo společným podnikem (datum účinnosti bylo odloženo do doby, než bude dokončen projekt na ekvivalenční metodu),

- **Úpravy standardu IAS 19 – Zaměstnanecké požitky** - Změny plánu, krácení a vypořádání (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo po tomto datu),

- **Úpravy standardu IAS 28 – Investice do přidružených a společných podniků** - Dlouhodobé podíly v přidružených a společných podnicích (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo po tomto datu),

- **Úpravy různých standardů „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 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo po tomto datu),

- **Úpravy odkazů na Koncepční rámec IFRS** (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2020 nebo po tomto datu) a

- **IFRIC 23 – Účtování o nejistotě u daní z příjmů** (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo po tomto datu).

Společnost předpokládá, že dodržování těchto standardů, úprav stávajících standardů a interpretací v období, kdy budou použity poprvé, nebude mít žádný 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.

Společnost odhaduje, že aplikace zajišťovacího účetnictví na portfolio finančních aktiv nebo závazků v souladu se standardem **IAS 39 – Finanční nástroje – účtování a oceňování**, by v případě použití k datu účetní závěrky neměla na účetní závěrku žádný významný dopad.

3 DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

3.1 Prohlášení o shodě

Tato individuální účetní závěrka je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví schválenými pro použití v EU za období od 1. 1.2017 do 31. 12. 2017, kdy končí finanční rok společnosti. Tato účetní závěrka není konsolidovaná účetní závěrka a je součástí výroční zprávy jejíž součástí je také konsolidovaná účetní závěrka společnosti sestavená ke stejnému datu.

3.2 Východiska sestavování účetní závěrky

Účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen kromě některých budov a finančních nástrojů, které jsou oceněny přeceněnými hodnotami nebo reálnými hodnotami, ke konci každého účetního období, jak je uvedeno níže v účetních pravidlech.

Historická cena obecně vychází z reálné hodnoty protihodnoty poskytnuté výměnou za zboží a služby.

Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacena za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění, bez ohledu na to, zda je cena pozorovatelná nebo odhadována za použití jiné oceňovací techniky. Při stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku se berou v úvahu takové charakteristiky aktiva či závazku, které by účastníci trhu zohlednili při oceňování aktiva či závazku ke dni ocenění. Reálná hodnota pro účely ocenění a/nebo zveřejnění v této účetní závěrce se stanovuje takovýmto způsobem, s výjimkou transakcí spočívajících v úhradách vázaných na akcie v oblasti působnosti IFRS 2 Úhrady vázané na akcie, leasingových transakcí upravených standardem IAS 17 Leasingy a ocenění, které vykazují určité společné rysy s reálnou hodnotou, avšak reálnou hodnotou není, jako je čistá realizovatelná hodnota dle IAS 2 Zásoby nebo hodnota z užívání dle IAS 36 Snížení hodnoty aktiv.

Pro účely účetního výkaznictví se ocenění reálnou hodnotou dále rozděluje na úroveň 1, 2 a 3 na základě míry, do které jsou vstupy pro ocenění reálnou hodnotou pozorovatelné, a na základě celkové významnosti vstupů pro ocenění reálnou hodnotou:

- Úroveň 1 – vstupy představují kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro stejná aktiva či závazky, na které má účetní jednotka ke dni ocenění přístup.

- Úroveň 2 – vstupy zde představují jiné vstupy než kótované ceny vymezené úrovní 1, které jsou prodané aktivum či závazek přímo či nepřímo pozorovatelné.

- Úroveň 3 – vstupy vztahující se k danému aktivu či závazku, které nejsou přímo pozorovatelné.

V dalším textu jsou uvedena základní účetní pravidla.

3.3 Účtování výnosů

Společnost rozeznává následující typy výnosů:

1. *Výnosové úroky*

Výnosové úroky z finančních aktiv se vykáží, pokud je pravděpodobné, že ekonomické užitky 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.

2. *Poskytování služeb a pronájmu*

Výnosy ze smlouvy o poskytování služeb se vykazují s odkazem na stupeň dokončení smlouvy. Stupeň dokončení smlouvy se určuje takto:

• Výnosy z časových a materiálových smluv se vykazují na základě smluvních sazeb podle počtu odpracovaných hodin a přímých nákladů, které vznikly při poskytování služeb.

• Výnosy z pronájmu se vykazují na základě smluvního ujednání na akruální bázi.

3. *Licenční poplatky*

Výnosy z licenčních práv se vykazují na akruální bázi, v souladu s podstatou příslušné smlouvy (pokud je pravděpodobné, že ekonomické užitky poplynou do Společnosti a částka výnosu může být spolehlivě oceněna). Licenční poplatky vypočítané na základě času se vykazují rovnoměrně během doby trvání licenční smlouvy. Licenční smlouvy založené na výrobě, tržbách a jiných ukazatelích se vykazují
s odkazem na příslušné smluvní ujednání.

4. *Prodej podílů*

Výnosy z prodeje podílů se vykazují v souladu s podstatou příslušné smlouvy (pokud je pravděpodobné, že ekonomické užitky poplynou do Společnosti a částka výnosu může být spolehlivě oceněna).

3.4 Cizí měny

Při sestavování účetní závěrky společnosti se transakce v jiné měně, než je funkční měna společnosti, 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.

3.5 Daně

Splatná daň

Splatná daň se vypočítá na základě zdanitelného zisku za dané období. Zdanitelný zisk se odlišuje od zisku před zdaněním, který je vykázaný 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.

3.6 Podíly v podnicích s rozhodujícím vlivem nebo s podstatným vlivem

Podíly v podnicích s rozhodujícím vlivem nebo s podstatným vlivem jsou zaúčtovány k datu realizace obchodu a jsou oceněny pořizovací cenou po odečtení snížení hodnoty. Veškerá případná snížení hodnoty jednotlivých podílů pod jejich pořizovací cenu jsou účtována do výkazu úplného výsledku. Zrušení snížení hodnoty je okamžitě účtováno do výkazu zisku a ztráty.

3.7 Finanční nástroje

Úvěry a pohledávky (zápůjčky a výpůjčky)

Úvěry a pohledávky jsou držené 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.

3.8 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 popsané v následujících kapitolách.

4 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

Společnost nečinila žádné důležité účetní úsudky a neměla ani nejistotu v souvislosti s odhady.

5 DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZŮM

5.1 Výnosové úroky

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Hodnota k 31. 12. 2017	Hodnota k 31. 12. 2016
Společnosti ve skupině	5 786	9 018
Společnosti mimo skupinu	3 711	0
Celkem	**9 497**	**9 018**

5.2 Nákladové úroky

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Hodnota k 31. 12. 2017	Hodnota k 31. 12. 2016
Společnosti ve skupině	-5 236	-675
Společnosti mimo skupinu	-4 192	-7 961
Celkem	**-9 428**	**-8 636**

5.3 Výnosy z prodeje podílů

Dne 10. února 2017 byla podepsána smlouva o převodu podílu Stodůlky Property Park s.r.o. za cenu 131 548 tis. Kč. Pořizovací cena prodaného podílu byla ve výši 400 tis. Kč. Ke změně kontroly došlo k 27. dubnu 2017.

5.4 Daň z příjmu

(údaje v tis. Kč)

	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Zisk před zdaněním	130 211	99
Daň při lokální sazbě daně z příjmů ve výši 19 %	24 740	19
Daňový dopad nákladů/výnosů, které nejsou daňově uznatelné	-24 667	63
Celkem daň z příjmů	**73**	**82**

5.5 Podíly ve skupině

Společnost/titul	Hodnota k 31. 12. 2017	Hodnota k 31. 12. 2016
REDSTONE ASSET MANAGEMENT s.r.o.	55	0
ZRG CZECH s.r.o.	68	0
TURIMO s.r.o.	53 615	0
ZKY CZECH s.r.o.	42	0
ZZU CZECH s.r.o.	42	0
RSRE INVEST a.s.	2 000	0
DFZ Czech, s.r.o.	42	0
ZWN Czech, s.r.o.	42	0
DQX Czech, s.r.o.	42	0
YCF Czech, s.r.o.	42	0
REDSTONE INVEST a.s.	2 000	0
Stodůlky Property Park s.r.o.	0	400
Celkem	**57 990**	**400**

5.6 Zápůjčky ve skupině

(údaje v tis. Kč)

Společnost ve skupině	Měna	Úroková sazba	Datum splatnosti	Zůstatek k 31. 12. 2017	Zůstatek k 31. 12. 2016
RSRE INVEST a.s.	CZK	6 % p.a.	31. 12. 2022	62 000	0
Richard Morávek	CZK	6 % p.a.	16. 03. 2027	15 184	0
ZRG Czech, s.r.o.	CZK	6 % p.a.	31. 12. 2022	20 714	0
Turimo s.r.o.	EUR	6 % p.a.	07. 03. 2027	44 707	0
ZWN Czech, s.r.o.	CZK	6 % p.a.	31. 12. 2022	77 000	0
Stodůlky Property Park s.r.o.	CZK	6 % p.a.	31. 12. 2026	0	135 124
Ostatní	EUR	6 % p.a.	31. 12. 2022	1 553	0
Celkem dlouhodobé				**221 158**	**135 124**

Krátkodobou část zápůjček ve skupině tvoří zejména postoupená pohledávka vůči RSRE INVEST a.s. v nominální hodnotě 100.000 tis. Kč se splatností k 28. 5. 2018 s úrokovou mírou 6 % p.a. Zbývající část tvoří úroky k zápůjčkám uvedeným v tabulce výše.

5.7 Hotovost a peníze na bankovních účtech

(údaje v tis. Kč)

	Zůstatek k 31. 12. 2017	Zůstatek k 31. 12. 2016
Pokladní hotovost, ceniny a peníze na cestě	1	8
Účty v bankách	50 084	7 574
Celkem	**50 085**	**7 582**

5.8 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.

5.9 Bankovní úvěry

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Měna	Úroková sazba	Datum splatnosti	Hodnota k 31. 12. 2017	Hodnota k 31. 12. 2016	Forma zajištění
Dlouhodobá část						
Banka CREDITAS a.s.	CZK	5,1 % p.a.	30.09.2025	0	110 442	-Směnka bez avalu společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s. -Zástavní právo k běžnému účtu -Podřízenost závazků, podřízený věřitel Richard Morávek -Zástavní právo k akciím, emitent REDSTONE REAL ESTATE, a.s.

5.10 Výpůjčky ve skupině

(údaje v tis. Kč)

Společnost ve skupině	Měna	Úroková sazba	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2017	Zůstatek k 31.12.2016
Dlouhodobá část					
RSRE INVEST a.s.	EUR	6 % p.a.	31.12.2022	255 400	0
Richard Morávek	CZK	6 % p.a.	31.01.2026	0	10 892
Celkem dlouhodobá část				**255 400**	**10 892**

Krátkodobou část výpůjček ve skupině tvoří zejména úroky k výpůjčkám uvedeným v tabulce výše.

5.11 Ostatní výpůjčky

(údaje v tis. Kč)

Společnost / Fyzická osoba	Měna	Úroková sazba	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2017	Zůstatek k 31.12.2016
Dlouhodobá část					
Danuše Klapková	CZK	5 % p.a.	31.12.2022	50 000	0
INVESTIČNÍ LEASINGOVÁ, s.r.o.	CZK	6 % p.a.	31.01.2026	0	19 000
Celkem dlouhodobá část				**50 000**	**19 000**

Krátkodobou část ostatních výpůjček tvoří zejména úroky k výpůjčkám uvedeným v tabulce výše.

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 31. 12. 2017.

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Zápůjčky ve skupině	104 212	161 267	59 891	**325 370**
Hotovost a peníze na bankovních účtech	50 085	0	0	**50 085**
Pohledávky z obchodních vztahů ve skupině	3 041	0	0	**3 041**
Ostatní aktiva	5 815	0	0	**5 815**
Celkem	**163 153**	**161 267**	**59 891**	**384 311**

Následující tabulka zobrazuje zbývající dobu splatnosti finančních aktiv Společnosti k 31. 12. 2016.

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Zápůjčky ve skupině	135 124	0	0	**135 124**
Hotovost a peníze na bankovních účtech	7 582	0	0	**7 582**
Ostatní aktiva	682	0	0	**682**
Celkem	**143 388**	**0**	**0**	**143 388**

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 31. 12. 2017.

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Výpůjčky ve skupině	3 228	255 400	0	**258 628**
Ostatní výpůjčky	635	50 000	0	**50 635**
Ostatní pasiva	1 257	0	0	**1 257**
Celkem	**5 120**	**305 400**	**0**	**310 520**

Následující tabulka zobrazuje zbývající dobu splatnosti finančních pasiv Společnosti k 31. 12. 2016.

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Bankovní úvěry	13 000	52 000	45 442	**110 442**
Výpůjčky ve skupině	0	0	10 892	**10 892**
Ostatní výpůjčky	132	0	19 000	**19 132**
Celkem	**13 132**	**52 000**	**75 334**	**140 466**

Měnové riziko

Skupina realizuje většinu svých transakcí v českých korunách a není tedy vystavena významnému měnovému riziku. Výjimkou jsou některé zápůjčky ve skupině, jeden bankovní účet a některé výpůjčky ve skupině, které jsou poskytnuty v EUR.

Tabulka níže zobrazuje měnovou pozici Společnosti podle zahraničních měn, ve kterých Společnost provádí jednotlivé transakce k 31. 12. 2017.

(údaje v tis. Kč)

Finanční nástroj / měna	Zápůjčky ve skupině	Peníze na bankovních účtech	Výpůjčky ve skupině
EUR	48 336	28 663	-256 450

Společnost si určila hladinu citlivosti představující změnu v měnovém kurzu na 5-ti procentní posílení (oslabení) české koruny vůči relevantní zahraniční měně.

Analýza zahrnuje nevyrovnané monetární položky v cizích měnách a zhodnocuje jejich změnu na konci období o +/-5%. V roce 2017 analýza indikuje celkový dopad fluktuace zahraničních měnových kurzů na výsledek hospodaření na +/-5,585 % a na vlastní kapitál na +/- 5,515 %.

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

Úrokové riziko

Přijaté a poskytnuté půjčky a bankovní úvěry společnosti jsou úročeny fixní úrokovou sazbou. Společnost tedy není úrokovému riziku přímo vystavena.

7 PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A SOUDNÍ SPORY

Společnost neeviduje žádné podmíněné závazky ani soudní spory.

8 UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Společnost REDSTONE REAL ESTATE a.s. založila dne 7. února 2018 dvě dceřiné společnosti REDSTONE FUTURE s.r.o. (IČO 068 20 964) a REDSTONE DEVELOPMENT s.r.o. (IČO 068 21 189).

Společnost REDSTONE REAL ESTATE a.s. pořídila 100% podíl ve společnosti IOG Cestlice Industrial Park s.r.o. (IČO 282 19 635), změna vlastníka byla zapsána v obchodním rejstříku 31. května 2018.

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

9 SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem ke zveřejnění dne 19. června 2018.

7. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními ovládanými stejnou ovládající osobou za rok 2017

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

ZA ROK 2017

Společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s.

IČO: 041 37 582

Představenstvo společnosti **REDSTONE REAL ESTATE, a.s.** se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, zapsané v obchodním rejstříku, u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10698 („**Společnost**“) vypracovalo následující zprávu o vztazích podle ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obch. společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) (dále jen „**Zpráva o vztazích**“) pro účetní období končící 31.12.2017 („**Rozhodné období**“).

1. Struktura vztahů

Ovládanou osobou se pro účely **Zprávy o vztazích** rozumí **Společnost.**

Ovládající osobou společnosti **REDSTONE REAL ESTATE a.s. je jediný akcionář:**

A. **Richard Morávek**, dat. nar. 26.března 1970, bytem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc

Osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (A.) se pro účely **Zprávy o vztazích** rozumí:

- **REDSTONE INVEST a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 06671691
- **RSRE INVEST a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 06334989
- **REDSTONE ASSET MANAGMENT s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05629357
- **TURIMO s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 24690317
- **STARZONE a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 27509923
- **Black Pine Wood Development s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 04644611
- **SALER a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 26031281
- **CENTRUM BUS Pardubice s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 04616375

- **DFZ CZECH s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 06298397
- **DQX CZECH s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 06298389
- **YCF CZECH s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05628199
- **ZKY CZECH s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05865816
- **ZRG CZECH s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05866049
- **ZWN CZECH s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05865930
- **ZZU CZECH s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00,
- IČO: 05866065
- **TRŽNICE HOPA, spol. s r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 27940713
- **MANTHELLAN a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 28205618
- **Rezidence Šantovka s.r.o.**, se sídlem Praha 1, Washingtonova 1624/5, PSČ 110 00, IČO: 24742945
- **Galerie Šantovka s.r.o.**, se sídlem Praha 1, Washingtonova 1624/5, PSČ 110 00, IČO: 24755664
- **Office Park Šantovka s.r.o.**, se sídlem Praha 1, Washingtonova 1624/5, PSČ 110 00, IČO: 24751961
- **PXT Czech, a.s.**, se sídlem Praha 1, Washingtonova 1624/5, PSČ 110 00, IČO: 29131812
- **PQW Czech, a.s.**, se sídlem Praha 1, Washingtonova 1624/5, PSČ 110 00, IČO: 01637436
- **ZENMEX Olomouc s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 28581997
- **SMC DEVELOPMENT a.s.**, se sídlem Praha 1, Washingtonova 1624/5, PSČ 110 00, IČO: 27956768
- **GŠ PROPERTY MANAGEMENT s.r.o.**, se sídlem Praha 1, Washingtonova 1624/5, PSČ 110 00, IČO: 06609988
- **RedFleck s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 01796119
- **OBCHODNÍ CENTRUM OLOMOUC a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO:25526758
- **GASTROLAND RESTAURANTS s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 28585836

Ovládající osoba, ovládaná osoba a osoby ovládané stejnými ovládajícími osobami jsou dále označovány společně také jako „**Skupina**“.

2. Úloha Společnosti v rámci Skupiny

Společnost je zřízena za účelem poskytování financování projektů realizovaných společnostmi **Skupiny**.

3. Způsob a prostředky ovládání

Ovládání Společnosti je prováděno zejména prostřednictvím rozhodnutí a usnesení přijímaných valnými hromadami Společnosti a vychází z účelu zřízení Společnosti.

4. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

K 31.12.2017 společnost provedla následující transakce v rámci Skupiny:

Výnosové úroky z výpůjček vůči společnostem ve skupině ve výši 5 786 tis. Kč.

Nákladové úroky ze zápůjček vůči společnostem ve skupině ve výši 5 236 tis. Kč.

Zápůjčky vůči společnostem ve skupině v celkové výši 325 370 tis. Kč.

(údaje v tis. Kč)

Společnost ve skupině	Zůstatek k 31. 12. 2017
RSRE INVEST a.s.	162 000
Richard Morávek	15 184
ZRG Czech, s.r.o.	20 714
Turimo s.r.o.	44 707
ZWN Czech, s.r.o.	77 000
Ostatní (úrok)	5 765
Celkem	**325 370**

Výpůjčky vůči společnostem ve skupině v celkové výši 258 628 tis. Kč.

(údaje v tis. Kč)

Společnost ve skupině	Zůstatek k 31.12.2017
RSRE INVEST a.s.	255 400
Ostatní (úrok)	3 228
Celkem	**258 628**

5. Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny

SMLUVNÍ PARTNEŘI	DRUH SMLOUVY	UZAVŘENO	SPLATNOST
RS Asset Management	Smlouva o podnájmu	30.3.2017	Doba neurčitá
ZENMEX Olomouc s.r.o.	Smlouva o podnájmu	30.10.2015	Doba neurčitá
ZENMEX Olomouc s.r.o.	Smlouva o vedení účetnictví	26.11.2015	Doba neurčitá
TURIMO s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb v oblasti Asset managementu	31.3.2017	Do 31.12.2017
RSRE INVEST a.s.	Smlouva o zápůjčce	07.12.2017	Do 31.12.2022
RSRE INVEST a.s.	Smlouva o výpůjčce	09.8.2017	Do 31.12.2022
Richard Morávek	Smlouva o zápůjčce	10.3.2017	Do 31.12.2020
ZWN Czech s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	20.12.2017	Do 31.12.2022
ZRG Czech, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	11.5.2017	Do 31.12.2022

6. Vyhodnocení újmy a jejího vyrovnání

Během Rozhodného období nevznikla Společnosti žádná újma, a to ani ze smluv uzavřených během tohoto Rozhodného období mezi Společností a dalšími osobami v rámci Skupiny, ani na základě jiných úkonů nebo opatření provedených v zájmu nebo z iniciativy těchto osob.

7. Vyhodnocení výhod a nevýhod vztahů v rámci Skupiny

Účast ve skupině je pro Společnost především výhodou, neboť:

- Společnost může využívat obecné poznatky a zkušenosti (know-how) v rámci Skupiny a
- Společnost si v rámci Skupiny zajišťuje financování podnikatelských aktivit.

Účast ve Skupině nepředstavuje pro Společnost žádné nevýhody a nevyplývají z ní pro Společnost žádná rizika.

V Olomouci dne 30. března 2018

.....

Richard Morávek, člen představenstva