

V Ý R O Č N Í Z P R Á V A

za rok 2019

RSRE INVEST a.s.

Olomouc

tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc

IČ: 063 34 989

Obsah výroční zprávy:

1. Základní údaje o obchodní společnosti
2. Zpráva o podnikatelské činnosti, o hospodaření společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2019
3. Zpráva představenstva za rok 2019
4. Zpráva auditora za rok 2019
5. Účetní závěrka k 31.12.2019
6. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními ovládanými osobami stejnou ovládající osobou za rok 2019

1. Základní informace o obchodní společnosti:

Obchodní společnost: **RSRE INVEST a.s.** (dále jen **Společnost**)

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

IČ: 063 34 989

Zapsaná: v obchodním rejstříku, u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10986

Datum zápisu: 9. srpna 2017

Mateřská společnost znamená společnost REDSTONE REAL ESTATE, a.s. se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČ: 04137582, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod spis. značkou B 10698.

Skupina REDSTONE znamená společnosti spadající pod mateřskou společnost REDSTONE REAL ESTATE a.s., včetně **Mateřské společnosti**.

Společnost byla založena dne 9. srpna 2017 zakladatelskou listinou (NZ 669/2017) podle práva České republiky jako akciová společnost pod obchodní firmou **RSRE INVEST a.s.** Ke vzniku **Společnosti** došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě pod spis. značkou B 10986 dne 9. srpna 2017. **Společnost** je jako dceřiná společnost součástí **Skupiny REDSTONE**. **Společnost** byla založena za účelem vydávání dluhopisů k získání finančních prostředků, které jsou následně ve formě úvěrů a zápůjček poskytovány jednotlivým dceřiným společnostem ze **Skupiny REDSTONE** na financování jejich realizovaných projektů.

Dne 30.11.2017 emitovala **Společnost** dluhopisy – zaknihované cenné papíry v rámci emise s názvem RSREINV 1 5,0/22 o celkovém objemu 20 mil. EUR. Jedná se zatím o jedinou emisi dluhopisů **Společnosti**.

Společnost v roce 2019 vzhledem k předmětu své činnosti nevykazovala žádnou aktivitu v oblasti výzkumu a vývoje.

Společnost v roce 2019 vzhledem k předmětu své činnosti, nevykazovala žádnou aktivitu v oblasti ochrany životního prostředí.

Společnost v roce 2019 neměla žádné zaměstnance a stejně tak neměla ani žádnou pobočku nebo jinou část v zahraničí.

Po rozvahovém dni, ale před vydáním této zprávy a v souvislosti s virovým onemocněním COVID-19 vedení společnosti dělá nezbytné kroky, aby minimalizoval riziko nákazy svých pracovníků. K tomu vedení společnosti vydalo řadu bezpečnostních a metodických opatření, které jsou v souladu s nařízeními vlády České republiky. Management společnosti je momentálně v procesu vyhodnocování a odhadování kvantitativních a kvalitativních dopadů na finanční pozici a budoucí výsledky společnosti. Společnost bude nadále pečlivě sledovat aktuální vývoj a bude operativně reagovat, aby ochránila zdraví svých pracovníků a minimalizovala dopad na své hospodaření. Vedení v této fázi není schopno spolehlivě odhadnout dopad, neboť situace se vyvíjí každým dnem.

I přes nejistoty související se šířením virové choroby COVID-19 se vedení Společnosti na základě vyhodnocení všech aktuálně dostupných informací domnívá, že předpoklad nepřetržitého trvání Společnosti není ohrožen, a tudíž použití tohoto předpokladu pro sestavení účetní závěrky je i nadále vhodné, a v současnosti ani neexistuje významná nejistota týkající se tohoto předpokladu.

2. Zpráva o podnikatelské činnosti, o hospodaření společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2019

Společnost je dceřiná společnost ze 100 % vlastněná **Mateřskou společností**. Jejím úkolem je vydávání dluhopisů a poskytování úvěrů a zápůjček společností ze **Skupiny REDSTONE** na financování jejich projektů.

Skupina REDSTONE se zabývá developerskou činností, zejména realizací obchodních center, logistických a skladovacích hal, rezidenčních a administrativních budov a investiční činností do výnosových nemovitostí.

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.

Dceřiná společnost **REDSTONE ASSET MANAGEMENT s.r.o.** se specializuje na oblast správy nemovitostí s cílem optimalizovat nastavené provozní procesy buď dílčím zásahem nebo jejich kompletním přebudováním. Vždy ale s cítem a jasným cílem maximalizovat přidanou hodnotu spravovaného aktiva.

Aktuální rozpracované projekty skupiny Redstone :

Mateřská společnost v roce 2019 prostřednictvím svých dceřiných společností realizovala několik významných investic a akvizic v oblasti realit a jejich financování.

- a) **01/2019** – akvizice obchodního podílu společnosti PROPECTUS Development, s.r.o., která byla v září 2019 přejmenována na **Envelopa Office Center s.r.o.** Společnost je vlastníkem projektu s názvem Envelopa Office Center, v rámci něhož bude postavena moderní administrativní budova standardu A v centru města Olomouce. Projekt klade důraz na vytvoření moderních kanceláří nejvyššího standardu s perfektním zázemím a pohodlným dopravním napojením. Cílem projektu je vybudovat moderní administrativní objekt o celkové rozloze 15 tisíc m² v blízkosti centra města Olomouce. Realizace projektu byla započata v polovině roku 2019, dokončení je naplánováno na konec roku 2021.
- b) **02/2019** – divestice obchodního podílu společnosti **Rezidence Kašparova s.r.o.** v Olomouci. O projekt - výstavbu vila-domů na lukrativních pozemcích v těsné blízkosti Androva stadionu v centru Olomouce byl na trhu zájem. Mateřská společnost projekt ve fázi projektové přípravy prodala.
- c) **07/2019** – divestice obchodního podílu společnosti **Turimo s.r.o.**, - vlastníka moderní administrativní budovy Galerie Louvre na Praze 5 určené k pronajímání. Původní investice z roku 2017 byla prodejem po více než dvouletém úspěšném provozování Mateřskou společností nadstandardně zhodnocena.

- d) **07/2019** – akvizice obchodního podílu ve francouzské společnosti **SOCIÉTÉ DU CHATEAU D'ESCOT**. Mateřská společnost prostřednictvím dceřiné společnosti **CHATEAU ESCOT s.r.o.** investovala do francouzské společnosti zabývající se pěstováním a zpracováním vinné révy ve vyhlášené vinařské oblasti Bordeaux. Jedná se o první zahraniční investici **Skupiny REDSTONE**.
- e) **12/2019** – divestice obchodního podílu společnosti **Business Park Čestlice s.r.o.**, která v Praze Čestlicích vlastní a provozuje komerčně skladový park. Uvedený projekt **Mateřská společnost** koupila v květnu 2018. Stabilizovala strukturu nájemníků a po cca 18 měsících vlastnictví a provozu obchodní podíl prodala nemovitostnímu fondu CREDITAS Nemovitostní I, podfond SICAV.

3. Zpráva představenstva za rok 2019

Zpráva představenstva **Společnosti** 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 Krajským soudem v Ostravě v oddílu B, vložka 10986 dne 9. srpna 2017. Hlavní činností je emitování dluhopisů s cílem zabezpečení finančních zdrojů pro realizaci projektů společností **Skupiny REDSTONE**. Výnosy **Společnosti** plynou z úroků z poskytnutých zápůjček a úvěrů společností v rámci **Skupiny REDSTONE**. Do nákladů **Společnosti** vstupují úroky vyplácené vlastníků dluhopisů.

ZMĚNA V DOZORČÍ RADĚ SPOLEČNOSTI

V průběhu roku 2019 nedošlo ke změně na pozici člena dozorčí rady **Společnosti**.

ZMĚNA VE STATUTÁRNÍM ORGÁNU SPOLEČNOSTI

V průběhu roku 2019 nedošlo ke změně na pozici člena představenstva **Společnosti**.

AKCIONÁŘ SPOLEČNOSTI

Společnost **RSRE INVEST a.s.** byla ke dni 31. prosince 2019 plně vlastněna jediným akcionářem společností **REDSTONE REAL ESTATE, a.s.**, IČ: 041 37 582, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, Česká republika.

EKONOMIKA A MAJETEK

V roce 2019 dosáhla **Společnost** výsledku hospodaření za účetní období ve výši 4 586 tis. Kč. Bilanční suma **Společnosti** na individuální bázi přesáhla 394 619 tis. Kč. Vlastní kapitál **Společnosti** dosáhl 12 339 tis. Kč.

V Olomouci dne 29. dubna 2020

.....
Richard Morávek, člen představenstva

4. Zpráva auditora za rok 2019

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

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

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti RSRE INVEST a.s. (dále také „společnost“) sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví upravených právem Evropských společenství, která se skládá z výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2019, výkazu zisku a ztráty, výkazu úplného výsledku, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící k tomuto datu a přílohy této 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 RSRE INVEST a.s. k 31. prosinci 2019 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící k tomuto datu v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropských společenství.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Hlavní záležitosti auditu

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

Hlavní záležitost auditu

Způsob řešení

Ocenění emitovaných dluhopisů a související vykazání v příloze k účetní závěrce

Klíčovou auditní záležitostí je ocenění emitovaných dluhopisů

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

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

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

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

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

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 a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto 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 způsobitelné 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, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s 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 obdržovaných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku

Představenstvo společnosti odpovídá za sestavení 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 tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout 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 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 způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

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

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem společnosti nás dne 29. ledna 2018 určila valná hromada společnosti a to na období roků 2017 - 2019. Auditorem společnosti jsme třetí rok.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit společnosti, kterou jsme dne 30. dubna 2020 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme společnosti neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky společnosti.

V Brně dne 29. dubna 2020

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

Pavel Raštica
evidenční číslo 2180



5. Účetní závěrka za rok 2019 v plném rozsahu včetně přílohy

IFRS-EU ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2019

Název společnosti: RSRE INVEST a.s.
Sídlo: tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc
Právní forma: akciová společnost
IČO: 063 34 989

Součástí IFRS-EU účetní závěrky:

Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku

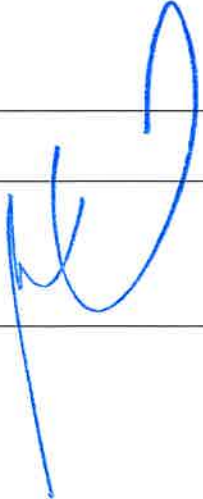
Výkaz o finanční pozici

Výkaz změn vlastního kapitálu

Výkaz o peněžních tocích

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 29. dubna 2020.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Richard Morávek člen představenstva	

RSRE INVEST a.s.

IFRS-EU účetní závěrka
sestavená k 31. 12. 2019

OBSAH

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019.....	3
VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31. PROSINCI 2019	4
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019	5
VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019	6
1. VŠEOBECNÉ INFORMACE	7
2. APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) PŘIJATÝCH PRO POUŽITÍ V EU	9
3. DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA	11
4. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH	14
5. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZŮM	14
6. RIZIKA SPOJENÁ S ÚČETNÍ ZÁVĚRKOU	16
7. UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ.....	18
8. ZÁVAZKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE.....	18
9. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	18

**Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku za období končící
31. prosince 2019**

	Bod	Období končící 31. 12. 2019	Období končící 31. 12. 2018
		v tis. Kč	v tis. Kč
Výnosové úroky	5.1	21 635	28 694
Nákladové úroky	5.2	-18 959	-20 573
Čistý úrokový zisk		2 676	8 121
Služby		-846	-751
Ostatní provozní výnosy/náklady		-11	-13
Ostatní finanční výnosy/náklady	5.3	3 005	195
ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM		4 824	7 552
Daň z příjmů		-238	-2 090
ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM		4 586	5 462

Výkaz o finanční pozici k 31. prosinci 2019

	Bod	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
		v tis. Kč	v tis. Kč
<u>Aktiva</u>			
Zápůjčky ve skupině - dlouhodobá část	5.4	372 373	543 142
Dlouhodobé závazky celkem		372 373	543 142
Hotovost a peníze na bankovních účtech	5.5	17 071	1 523
Zápůjčky ve skupině - krátkodobá část	5.4	4 835	11 834
Ostatní aktiva		340	322
Krátkodobá aktiva celkem		22 246	13 679
Aktiva celkem		394 619	556 821
<u>Vlastní kapitál a závazky</u>			
Základní kapitál	5.6	2 000	2 000
Úplný výsledek za období	5.6	4 586	5 462
Výsledek hospodaření min. let	5.6	5 753	291
Vlastní kapitál celkem		12 339	7 753
Dluhopisy - dlouhodobá část	5.7	380 508	385 026
Výpůjčky ve skupině - dlouhodobá část	5.8	0	156 000
Dlouhodobé závazky celkem		380 508	541 026
Dluhopisy - krátkodobá část	5.7	1 588	1 909
Výpůjčky ve skupině - krátkodobá část	5.8	0	4 043
Daňové závazky		184	2 090
Krátkodobé závazky celkem		1 772	8 042
Vlastní kapitál a závazky celkem		394 619	556 821

Výkaz změn vlastního kapitálu za období končící 31. prosince 2019

	Vlastní kapitál	Nerozdělený zisk	Výsledek hospodaření běžného období	Celkem
	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
01.01.2018	2 000	0	291	2 291
Úplný výsledek za období celkem	0	0	5 461	5 461
Převod do nerozděleného zisku	0	291	-291	0
31.12.2018	2 000	291	5 462	7 753
Úplný výsledek za období celkem	0	0	4 586	4 586
Převod do nerozděleného zisku	0	5 462	-5 462	0
31.12.2019	2 000	5 753	4 586	12 339

Výkaz o peněžních tocích za období končící 31. prosince 2019

Peněžní toky z provozní činnosti	31.12.2019	31.12.2018
	v tis. Kč	v tis. Kč
Zisk/Ztráta za rok	4 587	5 462
Úpravy:		
Daň z příjmů vykázaná v hospodářském výsledku	238	2 090
Kurzový (zisk)/ztráta, netto	-3 222	0
Ostatní nepeněžní operace	140	-2 646
Změny pracovního kapitálu		
Změna stavu pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	0	20
Změna stavu závazků z obchodního styku a jiných závazků	2	0
Změna stavu ostatních aktiv	16	-47
Peněžní toky vytvořené z provozních operací	1 761	4 879
Zaplacená daň z příjmů	-2 144	0
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti	-383	4 879
Peněžní toky z investiční činnosti		
Přijaté úroky	34 365	0
Poskytnuté zápůjčky spřízněným stranám	-210 309	-131 503
Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti	195 254	-121 785
Peněžní toky z financování		
Příjmy z emise dluhopisů	0	127 700
Úhrada nákladů na emisi dluhových nástrojů	0	-479
Příjmy z výpůjček od spřízněných stran	31 495	0
Splátky půjček	-191 538	-6 000
Zaplacené úroky	-19 281	-18 558
Čisté peněžní prostředky použité v rámci financování	-179 323	102 663
Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	15 548	-14 243
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	1 523	15 765
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	17 071	1 523

Komentář k účetním výkazům za období končící 31. prosince 2019

1. Všeobecné informace

Společnost RSRE INVEST a.s. (dále „společnost“) vznikla dne 9. srpna 2017 zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10986.

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

IČO: 063 34 989.

Společnost není plátcem DPH.

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

Hlavní předmět činnosti

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

Účetní období

Běžné účetní období:	1. ledna 2019 – 31. prosince 2019
Srovnatelné účetní období:	1. leden 2018 – 31. prosince 2018

Vlastníci společnosti

<i>Jediný akcionář k 31. prosinci 2019 je:</i>	
REDSTONE REAL ESTATE, a.s., IČO: 041 37 582	100,0 %

Ultimátním vlastníkem společnosti je pan Richard Morávek.

Orgány společnosti

Členem představenstva společnosti k 31. prosinci 2019 je Richard Morávek, datum vzniku členství 9. srpna 2017. Společnost zastupuje člen představenstva.

Členem dozorčí rady společnosti k 31. prosinci 2019 je PhDr. Radek Zelenka, datum vzniku členství 13. srpna 2018.

Společnost má zřízený výbor pro audit.

Organizační struktura

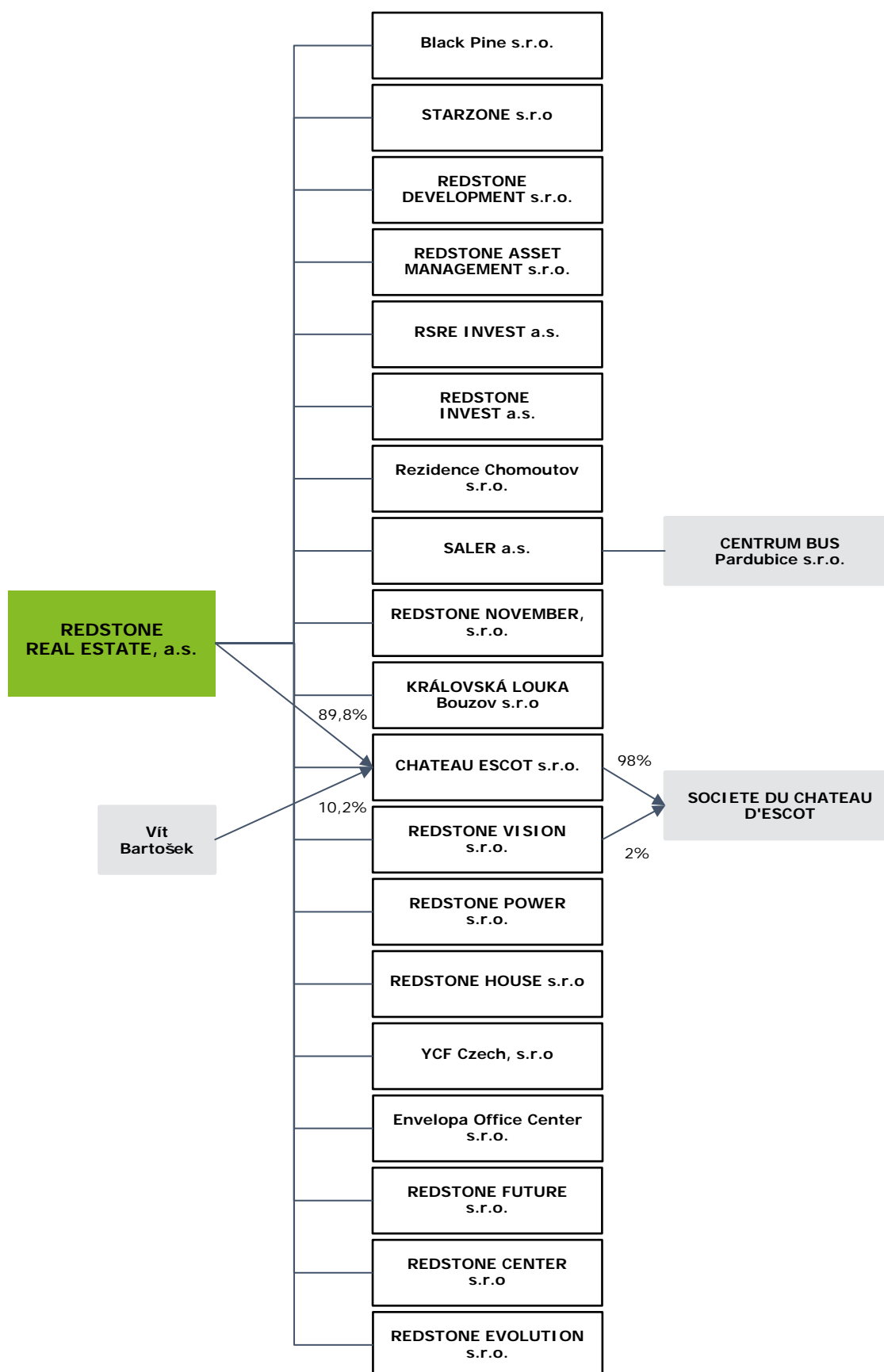
Společnost nemá zaměstnance.

Změny v obchodním rejstříku

Žádné změny v obchodním rejstříku v roce 2019.

Informace o skupině

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



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

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

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

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

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

2.2 Úpravy stávajících standardů vydané IASB a přijaté EU, které zatím nejsou účinné

K datu schválení této účetní závěrky byly vydány radou IASB a schváleny pro použití v EU následující úpravy stávajících standardů, které nebyly v roce 2019 ještě v účinnosti a Společnost je při sestavení této účetní závěrky nepoužila:

- **Úpravy standardů IFRS 9 a IAS 39** *Reforma referenčních úrokových sazeb* (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2020 nebo později),
2%
- **Úpravy standardů IAS 1 a IAS 8** *Definice pojmu významný* (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2020 nebo později),
- **Úpravy odkazů na Koncepční rámec IFRS** (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2020 nebo po tomto datu).

Společnost se rozhodla neaplikovat tyto úpravy stávajících standardů před datem jejich účinnosti. Dle odhadů vedení Společnosti nebude mít jeho dodržování v období, kdy bude použit poprvé, žádný dopad na účetní závěrku Společnosti.

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

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

- **IFRS 17** *Pojistné smlouvy* (účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2021 nebo po tomto datu),
- **Úpravy standardu IFRS 3** *Definice podniku* (účinné pro podnikové kombinace s datem akvizice na nebo po začátku prvního ročního účetního období začínajícího 1. ledna 2020 nebo po tomto datu a pro nabytí aktiv, k nimž dojde na nebo po začátku tohoto období),
- **Úpravy standardů IFRS 10 a IAS 28** *Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a přidruženým nebo společným podnikem* (zatím není stanoveno datum účinnosti),

- **Úpravy standardu IAS 1** *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé* (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2022 nebo později).

Dle předběžných odhadů vedení Společnosti nebude mít dodržování těchto standardů a úprav stávajících standardů v období, kdy budou použity poprvé, významný dopad na účetní závěrku Společnosti.

3. Důležitá účetní pravidla

Prohlášení o shodě

Tato účetní závěrka je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví schválenými pro použití v EU za období od 1. 12.2019 do 31. 12. 2019, kdy končí finanční rok společnosti. Účetní závěrka je sestavena jako řádná účetní závěrka společnosti k rozvahovému dni mající obecný účel.

Účtování výnosů

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

Výnosové úroky

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

Cizí měny

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

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

Daně

Splatná daň

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

Odložená daň

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

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

Finanční nástroje

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

Úvěry a pohledávky

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

Pro výpočet znehodnocení úvěrů a pohledávek společnost používá model očekávaných ztrát. K 31.12.2019 a 31.12.2018 nebyly vedením společnosti identifikovány žádné očekávané ztráty k existujícím pohledávkám a zápůjčkám a tudíž hodnota opravné položky je 0 tis. Kč.

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

Vydané dluhopisy

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

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

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

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

Spřízněné strany

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

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

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

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

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

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

4. Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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

5. Doplnující údaje k výkazům

5.1 Výnosové úroky

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Hodnota k 31. 12. 2019	Hodnota k 31. 12. 2018
STARZONE s.r.o.	7 050	7 003
Black Pine s.r.o.	1 890	1 892
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	8 446	19 799
CHATEAU ESCOT s.r.o.	3 367	0
REDSTONE NOVEMBER s.r.o.	412	0
REDSTONE DEVELOPMENT s.r.o.	65	0
REDSTONE ASSET MANAGEMENT s.r.o.	61	0
Rezidence Chomoutov s.r.o.	182	0
Envelopa Office Center s.r.o.	162	0
Celkem	21 635	28 694

5.2 Nákladové úroky

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Hodnota k 31. 12. 2019	Hodnota k 31. 12. 2018
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	-87	-3 623
Dluhopisy	-18 872	-16 950
Celkem	-18 959	-20 573

5.3 Ostatní finanční výnosy/náklady

Ostatní finanční výnosy tvoří v obou letech zejména kladný kurzový rozdíl.

5.4 Zápůjčky ve skupině

Dlouhodobé zápůjčky ve skupině k 31.12.2019

(údaje v tis. Kč)

Společnost ve skupině	Měna	Úroková sazba	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2019
Black Pine s.r.o.	EUR	6% p.a.	29.11.2022	32 063
STARZONE s.r.o.	EUR	6% p.a.	29.11.2022	16 766
STARZONE s.r.o.	CZK	6% p.a.	29.11.2022	107 049
REDSTONE NOVEMBER s.r.o.	CZK	6% p.a.	04.09.2023	31 642
REDSTONE DEVELOPMENT s.r.o.	CZK	6% p.a.	11.09.2023	1 900
REDSTONE ASSET MANAGEMENT s.r.o.	CZK	6% p.a.	11.09.2023	2 500
CHATEAU ESCOT s.r.o.	EUR	6% p.a.	31.12.2024	143 287
Envelopa Office Center s.r.o.	CZK	6% p.a.	31.12.2024	33 767
Rezidence Chomoutov s.r.o.	CZK	6% p.a.	31.12.2023	3 400
Celkem				372 374

Dlouhodobé zápůjčky ve skupině k 31.12.2018

(údaje v tis. Kč)

Společnost ve skupině	Měna	Úroková sazba	Datum splatnosti	Zůstatek k 31. 12. 2018
Black Pine s.r.o.	EUR	6% p.a.	29. 11. 2022	32 888
STARZONE s.r.o.	EUR	6% p.a.	29. 11. 2022	17 815
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	EUR	6% p.a.	29. 11. 2022	257 250
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	EUR	6% p.a.	28. 05. 2023	121 086
STARZONE s.r.o.	CZK	6% p.a.	29. 11. 2022	106 542
REDSTONE NOVEMBER s.r.o.	CZK	6% p.a.	04. 09. 2023	3 680
REDSTONE DEVELOPMENT s.r.o.	CZK	6% p.a.	11.09.2023	1 000
REDSTONE ASSET MANAGEMENT s.r.o.	CZK	6% p.a.	11.09.2023	600
Rezidence Chomoutov s.r.o.	CZK	6% p.a.	31.12.2023	2 280
Celkem				543 142

Krátkodobé zápůjčky ve skupině k 31.12.2019 a 31.12.2018

Krátkodobou část zápůjček ve skupině tvoří v obou letech nevyplacené úroky k zápůjčkám uvedeným v tabulkách výše.

5.5 Hotovost a peníze na bankovních účtech

(údaje v tis. Kč)

	Zůstatek k 31. 12. 2019	Zůstatek k 31. 12. 2018
Pokladní hotovost, ceniny a peníze na cestě	3	6
Účty v bankách	17 068	1 517
Celkem	17 071	1 523

5.6 Vlastní kapitál

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

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

5.7 Dluhopisy

Dne 30. listopadu 2017 byly Společností 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 v prosinci 2017 a 5 000 tis. EUR v květnu. Emise dluhopisů je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady, spojené s emisí v hodnotě 1 007 tis. Kč, jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 5,09% 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 380 508 tis. Kč k 31. 12. 2019, 385 026 tis. Kč k 31. 12. 2018.

Reálná hodnota dluhopisů k 31. 12. 2019 na základě provedeného výpočtu s použitím budoucích peněžních toků a přírážky za úvěrové riziko činí 397 158 tis. Kč k 31.12.2019, a 387 419 tis. Kč k 31.12.2018.

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

K 31. 12. 2019 ani 31. 12. 2018 neměla Společnost jiné finanční nástroje, u nichž by reálná hodnota neodpovídala jejich hodnotě účetní.

Krátkodobou část dluhopisů tvoří v obou letech naběhlé nevyplacené úroky z dluhopisů.

5.8 Výpůjčky ve skupině

(údaje v tis. Kč)

Společnost ve skupině	Měna	Úroková sazba	Datum splatnosti	Zůstatek k 31. 12. 2019	Zůstatek k 31. 12. 2018
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	CZK	6% p.a.	04. 12. 2022	0	-100 000
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	CZK	6% p.a.	31. 12. 2022	0	-56 000
Celkem				0	-156 000

Krátkodobou část výpůjček ve skupině tvoří nevyplacené úroky k výpůjčkám uvedeným v tabulce výše. V roce 2019 došlo k úplnému vyrovnání výpůjčky vůči mateřské společnosti.

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.

Stav k 31.12.2019

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Zápůjčky ve skupině	4 836	372 374	0	377 210
Hotovost a peníze na bankovních účtech	17 071	0	0	17 071
Ostatní aktiva	339	0	0	339
Celkem	22 246	372 374	0	394 620

Stav k 31.12.2018

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Zápůjčky ve skupině	11 834	543 142	0	554 976
Hotovost a peníze na bankovních účtech	1 523	0	0	1 523
Ostatní aktiva	322	0	0	322
Celkem	13 679	543 142	0	556 821

Vedení Společnosti nevidí riziko spojené s výše uvedenými finančními aktivy. Žádné z finančních aktiv není k 31.12.2019 či 31.12.2018 po splatnosti.

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.

Stav k 31.12.2019

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Dluhopisy	1 588	380 508	0	382 096
Výpůjčky ve skupině	0	0	0	0
Celkem	1 588	380 508	0	382 096

Stav k 31.12.2018

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Dluhopisy	1 909	385 026	0	386 935
Výpůjčky ve skupině	4 043	156 000	0	160 043
Celkem	5 952	541 026	0	546 978

Hodnota úroků spojených se finančními pasivy uvedenými výše k 31.12.2019, které společnost očekává, že zaplatí po dobu trvání těchto pasiv je v případě dluhopisů je 55 584 tis. Kč za předpokladu, že pasiva nebudou předčasně splacena.

Měnové riziko

Společnost realizuje většinu svých transakcí v českých korunách a není tedy vystavena významnému měnovému riziku. Výjimkou jsou prodané dluhopisy a některé poskytnuté zápůjčky, které jsou vedeny v EUR.

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

(údaje v tis. Kč)

Finanční nástroj	Dluhopisy		Zápůjčky	
	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2018
Měna				
EUR	382 096	196 025	386 935	440 809

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 2019 analýza indikuje celkový dopad fluktuace zahraničních měnových kurzů na výsledek hospodaření na +/-60% a na vlastní kapitál na +/- 164 %. V minulém období byl celkový dopad fluktuace zahraničních měnových kurzů na výsledek hospodaření na +/-40% a na vlastní kapitál na +/- 28 %.

Úrokové riziko

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

7. Události po skončení účetního období

Po rozvahovém dni, ale před vydáním této účetní závěrky a v souvislosti s virovým onemocněním COVID-19 vedení společnosti dělá nezbytné kroky, aby minimalizoval riziko nákazy svých pracovníků. K tomu vedení společnosti vydalo řadu bezpečnostních a metodických opatření, které jsou v souladu s nařízeními vlády České republiky. Management společnosti je momentálně v procesu vyhodnocování a odhadování kvantitativních a kvalitativních dopadů na finanční pozici a budoucí výsledky společnosti. Společnost bude nadále pečlivě sledovat aktuální vývoj a bude operativně reagovat, aby ochránila zdraví svých pracovníků a minimalizovala dopad na své hospodaření. Vedení v této fázi není schopno spolehlivě odhadnout dopad, neboť situace se vyvíjí každým dnem.

I přes nejistoty související se šířením virové choroby COVID-19 se vedení Společnosti na základě vyhodnocení všech aktuálně dostupných informací domnívá, že předpoklad nepřetržitého trvání Společnosti není ohrožen, a tudíž použití tohoto předpokladu pro sestavení účetní závěrky je i nadále vhodné, a v současnosti ani neexistuje významná nejistota týkající se tohoto předpokladu. Po datu účetní závěrky nenastaly žádné další významné následné události.

8. Závazky neuvedené v rozvaze

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

9. Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem ke zveřejnění dne 29. dubna 2019.

6. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními ovládanými stejnou ovládající osobou za rok 2019

**ZPRÁVA O VZTAZÍCH
ZA ROK 2019
Společnosti RSRE INVEST a.s.
IČ: 063 34 989**

Představenstvo společnosti **RSRE INVEST a.s.** se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, zapsané v obchodním rejstříku, u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10986 („**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 31.12.2019 („**Rozhodné období**“).

1. Struktura vztahů

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

Ovládající osobou **Společnosti** je jediný akcionář:

- A. Jediný akcionář **Společnosti** je společnost **REDSTONE REAL ESTATE, a.s.** se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, zapsaná v obchodním rejstříku, v Krajském soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10698.

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

- B. **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 REAL ESTATE, a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 041 37 582
- **REDSTONE INVEST a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 066 71 691
- **REDSTONE DEVELOPMENT s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 068 21 189

- **REDSTONE ASSET MANAGMENT s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 056 29 357
- **Envelopa Office Center s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 020 70 332
- **REDSTONE NOVEMBER s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 062 98 397
- **Rezidence Chomoutov s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 062 98 389
- **CHATEAU ESCOT s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 068 20 964
- **REDSTONE VISION s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 078 87 841
- **REDSTONE CENTER s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 078 88 201
- **YCF Czech s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 056 28 199
- **Black Pine s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 058 65 816
- **SALER a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 260 31 281
- **CENTRUM BUS Pardubice s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 046 163 75
- **STARZONE s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 058 66 065
- **REDSTONE POWER s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 074 36 271
- **KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 075 13 810
- **REDSTONE FUTURE s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 078 87 582
- **REDSTONE HOUSE s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 074 36 394
- **REDSTONE EVOLUTION s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 074 36 611
- **SOCIETE DU CHATEAU D'ESCOT**, Bordeaux, reg. Nr. 383569365

Osobami ovládanými pouze akcionářem **REDSTONE REAL ESTATE, a.s.** p. Richardem Morávkem (B.) se pro účely **Zprávy o vztazích** rozumí:

- **Galerie Šantovka a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 247 55 664
- **Rezidence Šantovka s.r.o.**, se sídlem Praha 1, Washingtonova 1624/5, PSČ 110 00, IČ: 247 42 945
- **Office Park Šantovka s.r.o.**, se sídlem Praha 1, Washingtonova 1624/5, PSČ 110 00, IČ: 247 51 961

- **MANTHELLAN a.s.**, se sídlem Praha 1, Washingtonova 1624/5, PSČ 110 00, IČ: 282 05 618
- **BWZ Czech, a.s.**,¹ se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 080 10 820
- **Šantovka Tower a.s.**, se sídlem Praha 1, Washingtonova 1624/5, PSČ 110 00, IČ: 291 31 812
- **GŠ Property Management s.r.o.**, se sídlem Praha 1, Washingtonova 1624/5, PSČ 110 00, IČ: 066 09 988
- **SMC Man a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 087 42 511
- **SMC Plus s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 087 42 570
- **IYW Czech s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 077 07 657
- **SMC Development a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 279 56 768
- **TRŽNICE HOPA, spol. s r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 279 40 713
- **RedFleck s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 017 96 119
- **Obchodní centrum Olomouc, a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 255 26 758
- **Gastroland restaurants s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 285 85 836
- **ZENMEX Olomouc s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 285 81 997
- **Nadace rodiny Morávkových**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 086 93 218
- **Divadlo na Šantovce o.p.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 017 66 627
- **LANDIFER a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 281 91 510

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

2. Úloha Společnosti v rámci Skupiny REDSTONE

Společnost je zřízena za účelem vydávání dluhopisů a poskytování finančních prostředků společností ze **Skupiny REDSTONE** v podobě úvěrů a zápůjček na realizaci jejich projektů.

¹ Dne 20.ledna 2020 došlo ke změně obchodního jména na Šantovka Holding a.s.

3. Způsob a prostředky ovládnání

Ovládnání **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 ovládací osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky.

K 31.12.2019 Společnost provedla následující transakce v rámci Skupiny REDSTONE:

Výnosové úroky z poskytnutých zápůjček společností ve **Skupině REDSTONE** ve výši 21 635 tis. Kč.

Nákladové úroky z přijatých zápůjček od společností ve **Skupině REDSTONE** ve výši 87 tis. Kč.

Zápůjčky poskytnuté společností ve **Skupině REDSTONE** jsou k datu 31.12.2019 v celkové výši 363 545 tis. Kč.

(Údaje v tis. Kč)

Společnost ve skupině	Zůstatek k 31.12.2019
Black Pine s.r.o. (EUR)	30 492
STARZONE s.r.o. (EUR)	16 516
STARZONE s.r.o. (úvěr z post. pohledávky)	100 000
REDSTONE NOVEMBER s.r.o.	31 642
REDTONE DEVELOPMENT s.r.o.	1 900
REDSTONE ASSET MANAGEMENT s.r.o.	2 500
CHATEAU ESCOT s.r.o. (EUR)	143 287
CHATEAU ESCOT s.r.o. (Kč)	30
Rezidence Chomoutov s.r.o.	3 400
Envelopa Office Center s.r.o.	33 767
REDSTONE EVOLUTION s.r.o.	10
Celkem	363 545

K tomu krátkodobá část je ve výši 4 835 tis. Kč a představuje naběhlý úrok výše uvedených zápůjček.

5. Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny REDSTONE

Smluvní partneri	Druh smlouvy	Uzavřeno	Platnost
ZENMEX Olomouc s.r.o.	Smlouva o vedení účetnictví	09.08.2017	Doba neurčitá
Black Pine s.r.o. (EUR)	Smlouva o zápůjčce	30.11.2017	29.11.2022
STARZONE s.r.o. (EUR)	Smlouva o zápůjčce	30.11.2017	29.11.2022
STARZONE s.r.o. (pohledávky)	Smlouva o zápůjčce	29.11.2017	28.11.2022
REDSTONE NOVEMBER s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	04.12.2017	04.09.2023
REDSTONE DEVELOPMENT s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	25.09.2018	31.12.2023
REDSTONE ASSET MANAGEMENT s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	11.09.2018	11.09.2023
CHATEAU ESCOT s.r.o. (EUR)	Smlouva o zápůjčce	19.07.2019	31.12.2024
CHATEAU ESCOT s.r.o. (Kč)	Smlouva o zápůjčce	20.11.2019	31.12.2024
Rezidence Chomoutov s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	25.10.2018	31.12.2024
Envelopa Office Center s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	02.12.2019	31.12.2024
REDSTONE EVOLUTION s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	10.12.2019	31.12.2024

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 REDSTONE**, 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 REDSTONE** je pro **Společnost** výhodou, neboť:

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

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

V Olomouci dne 31. března 2020

Richard Morávek – člen představenstva