



**REDSTONE**  
INVEST

# VÝROČNÍ ZPRÁVA

## za rok 2023

---

REDSTONE INVEST a.s.  
tř. Kosmonautů 1221/2a  
779 00 Olomouc  
IČO: 066 71 691

# OBSAH VÝROČNÍ ZPRÁVY

---

<b>1</b>	ÚVODNÍ SLOVO .....	4
<b>2</b>	PROFIL SKUPINY .....	5
<b>3</b>	HODNOTY SKUPINY .....	6
<b>4</b>	PORTFOLIO SKUPINY .....	8
<b>5</b>	TÝM ZKUŠENÝCH PROFESIONÁLŮ .....	9
<b>6</b>	ZÁKLADNÍ INFORMACE O OBCHODNÍ SPOLEČNOSTI .....	11
<b>7</b>	ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI, O HOSPODAŘENÍ SPOLEČNOSTI A O STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2023 .....	12
<b>8</b>	ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA ZA ROK 2023 .....	24
<b>9</b>	ZPRÁVA AUDITORA ZA ROK 2023 .....	25
<b>10</b>	ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2023 PODLE MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ SCHVÁLENÝCH PRO POUŽITÍ V EU .....	28
<b>11</b>	ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDAJÍCÍ A OVLÁDANOU OSOBOU A O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSTATNÍMI OVLÁDANÝMI OSOBAMI STEJNOU OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU ZA ROK 2023 .....	70

# ÚVODNÍ SLOVO

---

Milí čtenáři, vážení investoři,

přinášíme vám výroční zprávu, která mapuje hospodaření a činnost společnosti REDSTONE INVEST a.s. v roce 2023. Tato společnost zajišťuje pro skupinu REDSTONE vydávání dluhopisů, finanční prostředky získané z prodeje dluhopisů jsou pak distribuovány jednotlivým aktivním projektům a slouží tak jako jeden ze zdrojů financování developerských a investičních aktivit celé skupiny. Pro vás jako investory nabízí dluhopisy emitované společností REDSTONE INVEST a.s. zajímavé zhodnocení vašich volných prostředků.

Právem vás tedy zajímá jak hospodaření společnosti, tak i pokroky, které jsme v roce 2023 dosáhli při přípravě a realizaci našich projektů. Postupně budujeme diverzifikované projektové portfolio, pokrývající veškeré segmenty developmentu od retailu, přes office, rezidenci až po industriální výstavbu. Rok 2023 byl pro skupinu REDSTONE dalším úspěšným rokem růstu a rozvoje. Významným milníkem je pro nás získání pravomocného stavebního povolení pro projekt Galerie Pernerka v Pardubicích, který je tak připraven k zahájení výstavby. V areálu logistického parku East Park Olomouc jsme dokončili výstavbu prvních dvou hal, které jsou připraveny v roce 2024 přivítat první nájemce. Nedaleko francouzské vinařské metropole Bordeaux jsme zahájili komplexní rekonstrukci a dobudování vinařství Château Escot, pro zahájení výstavby jsme připravili projekt Senatorium, který již brzy nabídne nedostatkové doléčovací služby klientům v Olomouckém kraji.



To je jen několik příkladů, řadu dalších detailů o vývoji našich projektů se dozvíte na stránkách této výroční zprávy. Realizovali jsme zajímavé nové akvizice, pro nové projektové výzvy posilujeme i náš tým zkušených profesionálů. Věřím, že naše do detailů promyšlené projekty s důrazem na špičkovou architekturu, kvalitu zpracování, nadčasovost, energetickou úspornost a ekonomickou efektivitu pro vás mohou být i v budoucnu atraktivní investiční příležitosti.

Děkuji vám za spolupráci v roce 2023 a přeji úspěšný rok 2024,

**Richard Morávek**  
zakladatel skupiny REDSTONE



Investiční a developerská skupina REDSTONE působí na trhu prostřednictvím mateřské společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s. od roku 2016. Její specializací je průnik mezi investiční, developerskou a realitní činností s důrazem na projekty s vyšší přidanou hodnotou. Profiluje se také v oblastech řízení aktiv skrze vlastní asset management, aby se projekty mohly i nadále rozvíjet v každodenním provozu a náležitě se tak zhodnocovaly v čase.

Portfolio investic je diverzifikováno mezi developerské projekty a komerční nemovitosti, jež generují stabilní příjem. Skupina se specializuje na všechny segmenty realitního trhu; na industriální a logistická centra, office budovy a rezidenční a retailové

objekty. Většina projektů je lokalizována v České republice, hlavními oblastmi působení jsou Olomouc, Pardubice, Praha, Ostrava a Ústí nad Labem. Jeden z projektů společnost realizuje ve Francii.

Dlouhodobou filozofií skupiny je vytvářet atraktivní projekty v perspektivní lokalitě s maximálním důrazem na kvalitu provedení. Její úspěšnost úzce souvisí s aktivním přístupem k projektům od samého vzniku přes výstavbu až po dlouhodobou správu již dokončených aktiv. Ke každému projektu přistupuje developerský tým individuálně a promýšlí každý detail. Tento přístup je základem dlouhodobé životaschopnosti vzniklých komerčních objektů.



přinášíme kvalitu  
do regionů



inspirace nejlepší  
mezinárodní praxí



špičková  
architektura



ekologická  
udržitelnost



promyšlený  
byznys plán



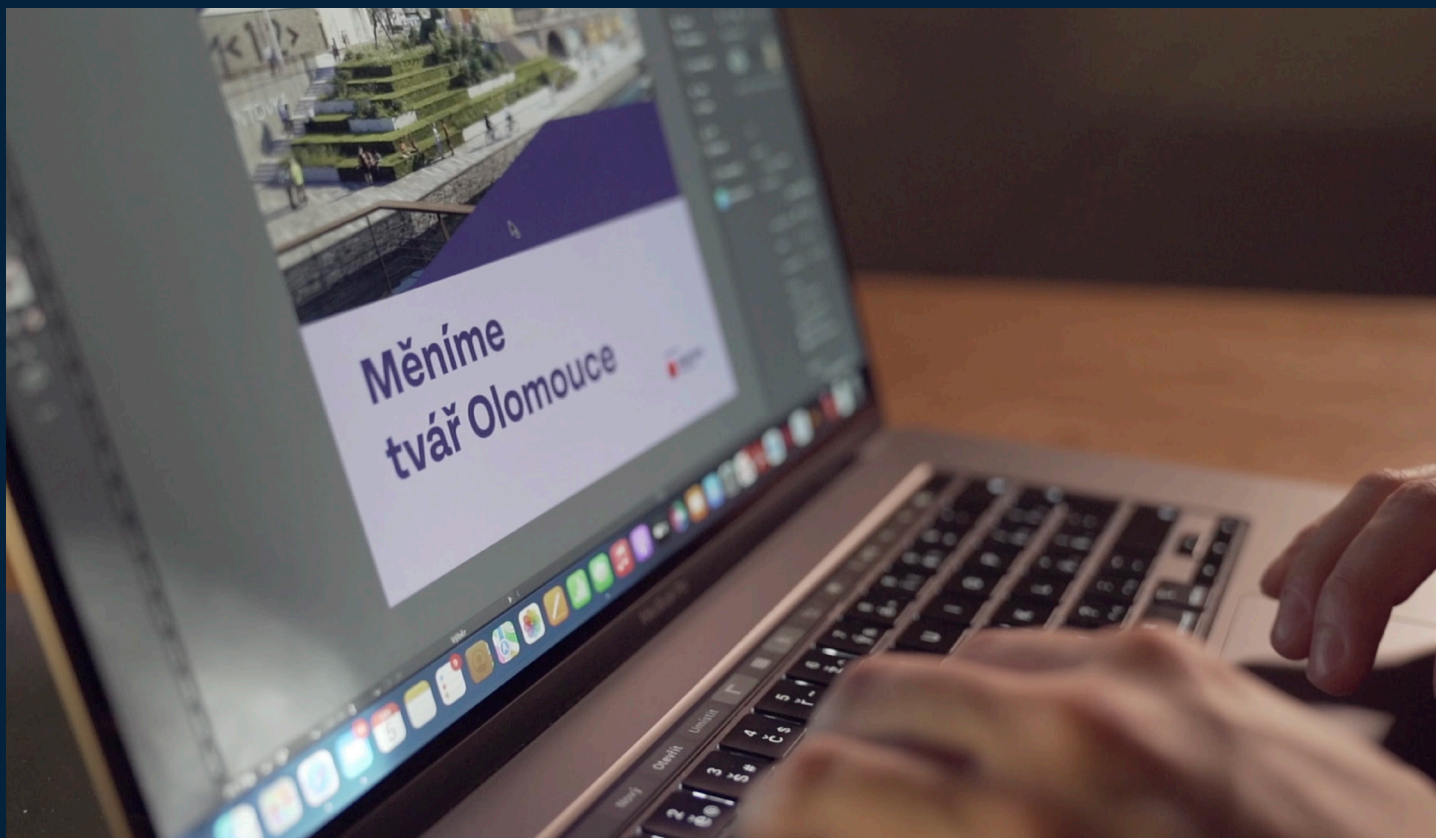
energetická  
úspornost

Skupina REDSTONE aplikuje nový pohled na realitní development. Základní hodnotou u všech projektů je důraz na kvalitu. Zásadními pilíři úspěšné činnosti jsou proto nadčasová architektura, kvalitní provedení stavebních prací, uživatelský nadstandard a využívání nejmodernějších technologií. Výsledné projekty pak charakterizuje vysoká kvalita architektonického řešení, do území projekty přinášejí nové funkce, které přispívají k celkovému urbanistickému rozvoji městských aglomerací dle požadavků 21. století.

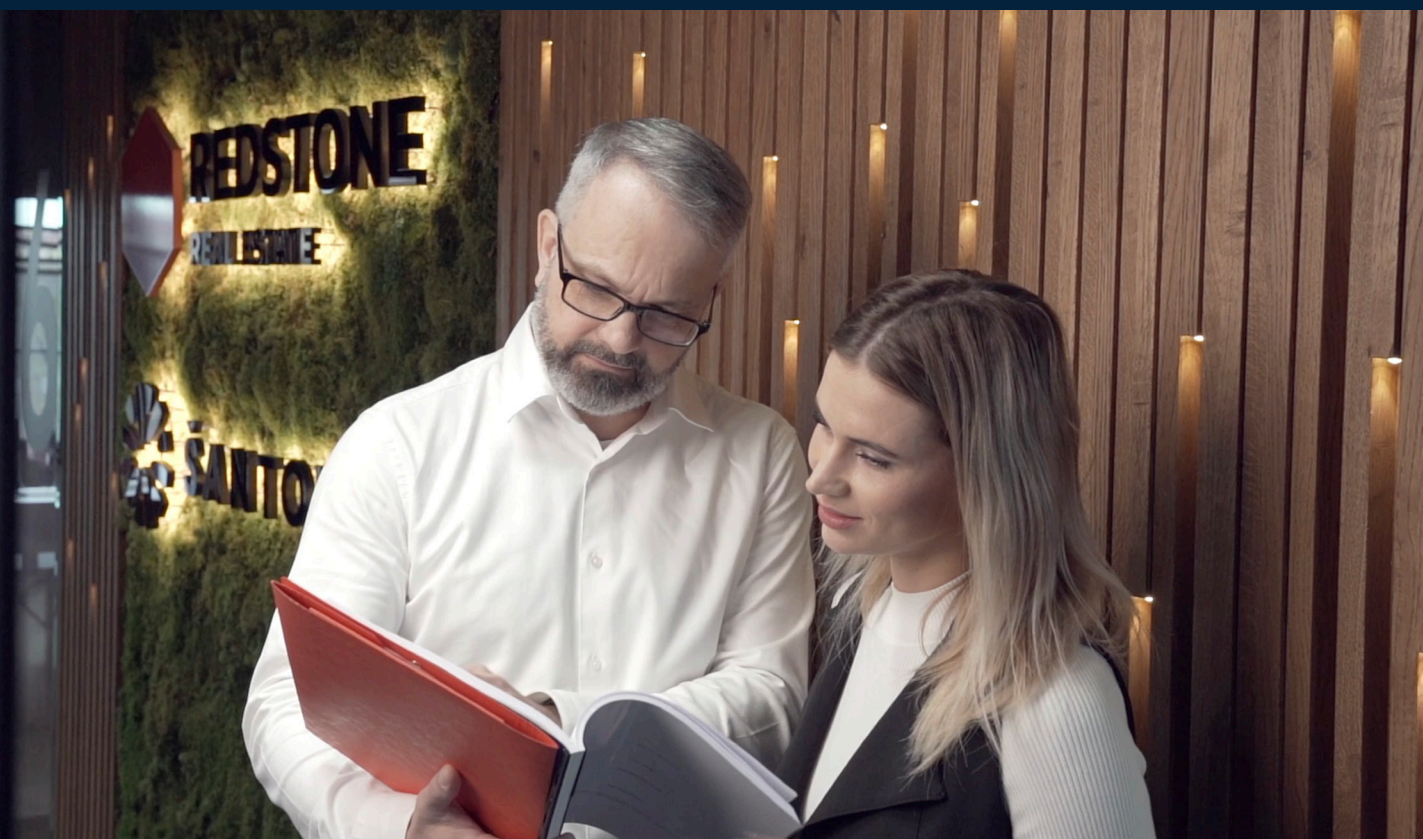
Developer proto spolupracuje s renomovanými českými i zahraničními architekty a urbanisty. Vizualní podobu dávají projektům skupiny zkušení tvůrci jako Martin Krupauer z ateliéru A8000, Robert Bishop z londýnského StudioN, Vít Máslo ze CMC Architects

či Václav Hlaváček ze Studia Acht. Jejich nadčasové koncepce s promyšlenými funkcemi přinášejí nejen atraktivní architekturu a kvalitní design s respektem k rázu okolní krajiny, ale i perspektivu pro zvyšování životní úrovně místních obyvatel a komunit díky rozšíření vějíře možných pracovních i volnočasových aktivit.

Všechny projekty skupiny vznikají vždy s maximálním respektem k životnímu prostředí. Skupina vnímá jako přirozené chovat se šetrně a neplýtvat zdroji či energiemi. Projekty rovněž ožívují dlouhodobě zanedbané lokality a brownfieldy, vrací do nich život a dávají jim novou environmentální kvalitu, což naplňuje ideu společenské odpovědnosti k místům, kde jako developer skupina působí.



Developerskými projekty měníme k lepšímu tvář českých regionálních metropolí.



V našem týmu naleznete mladé talenty i zkušené profesionály.

### DEVELOPMENT

Každý projekt je promyšlen do sebemenšího detailu. Klíčovou metou je maximální kvalita koncepce i provedení. Skupina proto spolupracuje s předními světovými i domácími architektonickými ateliéry. Do hloubky je proto promyšleno jak estetické pojetí, tak i funkčnost záměrů a na ní navázaná dlouhodobá ekonomická udržitelnost. Skupina REDSTONE působí v lokalitách, které dobře zná a k nimž má vztah. Svou činností chce přispět k všestrannému rozvoji měst, která jen díky obohacení trhu o nové projekty jako městské aglomerace neustrnou a nabídnou svým obyvatelům nové možnosti pro kvalitní osobní a pracovní život i volnočasové aktivity.

### ASSET MANAGEMENT

REDSTONE se každodenně vlastními silami podílí na správě nemovitostí a dokončených developerských projektů. Usiluje o optimalizaci provozního modelu a ekonomických výsledků prostřednictvím budování kvalitního portfolia nájemců. Vytváří tak podmínky pro dlouhodobou výnosovost nemovitostí a jejich zhodnocení. První zkušenosti na tomto poli získala skupina REDSTONE prostřednictvím projektu Galerie Šantovka, která se díky kvalitní správě drží na předních příčkách žebříčku návštěvnosti obchodně-společenských center v ČR. Kromě retailových center má REDSTONE zkušenosti také se správou kancelářských budov. I v budoucnu si řadu projektů chce ponechat ve správě a dohlížet na ně po celou dobu jejich životního cyklu.

### PROJECT MANAGEMENT

Projektové řízení a inženýrskou činnost zajišťuje skupina REDSTONE pro vlastní projekty i pro externí subjekty. Zkušený projektový tým kvalitních specialistů se zabývá posuzováním stavebních záměrů, přípravou podkladů pro územní rozhodnutí či stavební povolení. Členové tohoto týmu na projekty dohlížejí a řídí je i v realizační fázi stavebních prací a zajišťují další nezbytné doprovodné aktivity např. formou organizačního zajištění výběrových řízení.





## TÝM ZKUŠENÝCH PROFESIONÁLŮ

---



**RICHARD MORÁVEK** /zakladatel  
**ROMANA BENEŠOVÁ** /CEO

**PAVEL ZBOŘIL** /finanční ředitel  
**PAVEL NÁDVORNÍK** /technický ředitel  
**JAN LUKÁŠ** /obchodní ředitel  
**MARTIN NOVOTNÝ** /ředitel pro vnější vztahy  
**MARKÉTA ŠEVČÍKOVÁ** /vedoucí právního oddělení



Realizujeme revitalizace rozsáhlých brownfieldů s cílem vybudovat nové čtvrti našich měst.



Projekty promýšlíme do posledního detailu s důrazem na funkčnost a ekonomickou udržitelnost.

# ZÁKLADNÍ INFORMACE O OBCHODNÍ SPOLEČNOSTI

---

**Obchodní firma:** REDSTONE INVEST a.s.  
(dále jen Společnost)

**Sídlo:** tř. Kosmonautů 1221/2a,  
779 00 Olomouc

**IČO:** 066 71 691

**Zapsaná:** v obchodním rejstříku,  
u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10998

**Datum zápisu:** 14. prosince 2017

**Mateřská společnost** znamená společnost REDSTONE REAL ESTATE, a.s. se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 041 37 582, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod spis. značkou B 10698.

**Skupina REDSTONE** znamená společnosti spadající pod Mateřskou společnost, včetně **Mateřské společnosti**.

**Společnost** byla založena dne 11. prosince 2017 zakladatelskou listinou (NZ 496/2017) podle práva České republiky jako akciová společnost pod obchodní firmou REDSTONE INVEST a.s. Ke vzniku **Společnosti** došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě pod spis. značkou B 10998 dne 14. prosince 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 dceřiným společnostem ze **Skupiny REDSTONE** na financování realizace konkrétních projektů.

**Společnost** v roce 2023 vzhledem k předmětu své činnosti nevykazovala žádnou aktivitu v oblasti výzkumu a vývoje.

**Společnost** v roce 2023 vzhledem k předmětu své činnosti, nevykazovala žádnou aktivitu v oblasti ochrany životního prostředí.

**Společnost** v roce 2023 neměla žádné zaměstnance a stejně tak neměla ani žádnou pobočku nebo jinou část v zahraničí.

# ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI, O HOSPODAŘENÍ SPOLEČNOSTI A O STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2023

---

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

**Skupina REDSTONE** se zabývá developer-  
skou činností, zejména výstavbou obchod-  
ních center, logistických a skladovacích hal,  
rezidenčních a administrativních budov  
a investiční činností do výnosových  
nemovitostí.

**Skupina REDSTONE** úspěšně těží z dlouho-  
letých 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 servisní společnost **REDSTONE  
MANAGEMENT s.r.o.** se specializuje na  
provádění developerské činnosti, provádění  
obchodní činnosti a marketingu a na oblast  
správy nemovitostí s cílem optimalizovat  
nastavené procesy buď dílčím zásahem  
nebo jejich kompletním přebudováním.  
Vždy s cítem a jasným cílem maximalizovat  
přidanou hodnotu spravovaného aktiva.

Dceřiná servisní společnost **REDSTONE  
FINANCE a.s.** se specializuje na finanční  
služby v rámci **Skupiny**. Plní funkci vnitros-  
kupinové banky. Finanční prostředky získané  
emisemi dluhopisů, částečně půjčkami  
a úvěry, distribuuje dle potřeb jednotlivých  
developerských projektů. Za to inkasuje  
od projektových firem úroky sloužící zejména  
k úhradám kuponů a nákladových úroků  
věřitelům půjček a úvěrů.

# AKTUÁLNÍ ROZPRACOVANÉ PROJEKTY SKUPINY REDSTONE

**Mateřská společnost** v roce 2023 prostřednictvím svých dceřiných společností pokračovala v realizaci rozpracovaných developerských projektů.









Projekty skupiny charakterizuje špičková architektura a důraz na poslední trendy životního stylu.



Při výstavbě používáme pouze kvalitní materiály s cílem nabídnout klientům nejvyšší standard provedení

# AKTUÁLNÍ ROZPRACOVANÉ PROJEKTY SKUPINY REDSTONE

## East Park Olomouc

-  **Lokalita** Bystrovany u Olomouce
-  **Typ** logistické a skladovací centrum
-  **Rozsah** 188 584 m<sup>2</sup> (plocha hal cca 63 602 m<sup>2</sup>)
-  **Stav** ve výstavbě
-  **Web** [www.eastparkolomouc.cz](http://www.eastparkolomouc.cz)
-  **Dokončení** první dvě etapy na konci roku 2024

Jedná se o developerský projekt dceřiné společnosti East Park Olomouc a.s. Logistické a skladovací centrum vzniká po etapách na východním okraji města Olomouce poblíž obce Bystrovany. Nabízí špičkové zázemí pro firmy a díky blízké dálnici i prvotřídní dopravní napojení. Prostorová flexibilita projektu uspokojí zájemce o menší výměry i velkou pronajímanou plochu. Celý areál využívá moderní technologie šetrné k životnímu prostředí, díky čemuž získal park precertifikaci BREEAM in use – excellent. V lokalitě postupně vyroste sedm samostatných hal s výrobním či skladovacím provozem a zásobovacím dvorem, v objektech budou i kancelářské prostory. První dvě haly C a D jsou těsně před dokončením, na konci 2Q 2024 se do nich budou stěhovat první nájemníci. K nim patří i společnost STILL ČR, výrobce vysokozdvíhových vozíků.

Na přelomu roku byla zahájena výstavba dalších dvou hal A a B, které by měly být dokončeny do konce roku 2024.








EAST PARK OLOMOUC



# AKTUÁLNÍ ROZPRACOVANÉ PROJEKTY SKUPINY REDSTONE

## Galerie Pernerka

	<b>Lokalita</b>	Pardubice
	<b>Typ</b>	obchodně-společenské centrum
	<b>Rozsah</b>	přes 32 000 m <sup>2</sup>
	<b>Stav</b>	v přípravě (pravomocné stavební povolení)
	<b>Web</b>	<a href="http://www.galeriepernerka.cz">www.galeriepernerka.cz</a>

Díky projektu dceřiné společnosti REDSTONE HOUSE s.r.o. vznikne revitalizací areálu bývalého lihovaru v těsné blízkosti historického centra Pardubic, naproti hlavnímu vlakovému nádraží moderní polyfunkční komplex Galerie Pernerka. Komplex nabídne prostory pro obchodní jednotky, supermarket, služby, restaurace a kavárny. Cílem projektu je do jedné z nedůležitějších českých regionálních metropolí přinést novou kvalitu v oblasti retailu s atraktivním mixem brandů, kanceláře nejvyššího standardu, prostory pro multikino a společenský sál pro kongresy, kulturní a společenské akce s kapacitou až tisíc hostů. Součástí záměru je též multiplex, jump arena, dětská zóna či SPA. Své místo zde najde také čtyřhvězdičkový hotel mezinárodního řetězce AC HOTELS by Marriott (prestižní brand dosud v ČR nemá zastoupení).






V roce 2023 zaznamenal projekt významný milník v podobě zisku pravomocného stavebního povolení. Plánovaným termínem zahájení výstavby je konec roku 2024.

PERNERKA



# AKTUÁLNÍ ROZPRACOVANÉ PROJEKTY SKUPINY REDSTONE

## Nová Velkomoravská

	<b>Lokalita</b>	Olomouc
	<b>Typ</b>	nová městská čtvrť
	<b>Rozsah</b>	přes 170 000 m <sup>2</sup>
	<b>Stav</b>	v přípravě (hotová studie využití území, ukončeny demolice)
	<b>Web</b>	<a href="http://www.novavelkomoravska.cz">www.novavelkomoravska.cz</a>

Revitalizace rozsáhlého brownfieldu po bývalých vojenských opravnách, projekt dceřiné společnosti Nová Velkomoravská a.s., vytvoří novou městskou čtvrť. Areál byl kompletně vyčištěn a dokončeny jsou rozsáhlé demolice. Vznikla studie využití území, která řeší jeho dopravní napojení, vnitřní členění, typ zástavby (bloková) a možné funkční využití (arch. Lukáš Grasse).

Cílem je vytvořit kvalitní urbanistický koncept organicky propojující nejrůznější aspekty života budoucích obyvatel. Převažující funkcí bude bydlení, polyfunkční charakter projektu však doplní kapacity pro obchod, podnikání, cestovní ruch, veřejnou vybavenost apod. Svou polohou a rozsahem je lokalita také vhodná pro umístění infrastruktury celoměstského a regionálního významu. Intenzivně je proto připravován také projekt multifunkční haly pro sport a kulturu, o jehož realizaci společnost jedná se statutárním městem Olomouc.






Nová městská čtvrť má také ambici zapojit levý břeh Moravy do života Olomouce, měla by zároveň svým obyvatelům a návštěvníkům nabídnout dostatek zeleně a kvalitní veřejná prostranství. V roce 2024 bude pokračovat v projektová příprava, na rok 2025 je plánováno zahájení výstavby technické a dopravní infrastruktury.





# AKTUÁLNÍ ROZPRACOVANÉ PROJEKTY SKUPINY REDSTONE

## Château ESCOT

	<b>Lokalita</b>	Bordeaux, Médoc, Francie
	<b>Typ</b>	vinařství s historickým zámkem
	<b>Rozsah</b>	24 473 m <sup>2</sup> zámeckých pozemků a 30 ha vinic
	<b>Stav</b>	v revitalizaci
	<b>Web</b>	<a href="http://www.chateau-escot.eu">www.chateau-escot.eu</a>

Jedná se o projekt dceřiné společnosti SOCIETE DU CHATEAU D'ESCOT. Viniční usedlost s historickým zámkem a doprovodnými technickými budovami se nachází na levém břehu řeky Girondy v proslulé francouzské vinařské oblasti Bordeaux. Vinohrady produkují víno v klasifikaci Cru Bourgeois.

Na podzim roku 2023 byla zahájena rekonstrukce výrobní části s vybudováním nového technického zázemí s moderními technologiemi. V roce 2024 začne kompletní rekonstrukce zámecké budovy a přilehlého parku. Nedílnou součástí projektu je citlivá obnova vinohradů, o což se starají přední enologové.







Cílem investice je naplnit vize a předsevzetí majitelů, kteří chtějí otevřít brány vinařství veřejnosti i vinařské turistice a zvýšit prestiž lokality městečka Lesparre. Plány na modernizaci jsou časově synchronizovány s uvedením překlasifikace v rámci Cru Bourgeois, která bude nově zohledňovat aspekty ekologické udržitelnosti.

CHÂTEAU  
ESCOT



# AKTUÁLNÍ ROZPRACOVANÉ PROJEKTY SKUPINY REDSTONE

## Senatorium

-  **Lokalita** Olomouc
-  **Typ** zařízení zdravotnických a sociálních služeb
-  **Rozsah** 4 320 m<sup>2</sup> (užitná plocha), 127 lůžek
-  **Stav** ve výstavbě
-  **Web** v přípravě
-  **Dokončení** polovina roku 2025

Tento projekt dceřiné společnosti REDSTONE POWER s.r.o. reaguje na nedostatek kapacit v oblasti doléčovacích lůžek a lůžek pro dlouhodobě nemocné v Olomouckém kraji. Ve strategické poloze nedaleko Fakultní nemocnice Olomouc vznikne pětipodlažní objekt s cca 130 lůžky a jedním podzemním patrem s parkováním a technologickým zázemím.






Senatorium nabídne možnosti nadstandardní péče během stabilizace zdravotního stavu pacientů, aby se co nejdříve mohli navrátit do domácího prostředí. Součástí služeb bude nepřetržitá ošetrovatelská péče pod vedením lékaře a zkušeného zdravotnického personálu. Během léčby pacienta budou mimo lékařské a ošetrovatelské péče přítomny také služby fyzioterapeuta, ergoterapeuta, logopeda, aktivizačních pracovníků nebo nutričního terapeuta. Velkým benefitem bude možnost intenzivních návštěv pacientů členy rodiny a přátel.

Rok 2023 přinesl přípravné práce a na začátku roku 2024 začala samotná výstavba s předpokladem zahájení provozu v polovině roku 2025.



# AKTUÁLNÍ ROZPRACOVANÉ PROJEKTY SKUPINY REDSTONE

## Rezidence Kašparova

	<b>Lokalita</b>	Olomouc
	<b>Typ</b>	rezidenční byty
	<b>Rozsah</b>	13 500 m <sup>2</sup>
	<b>Stav</b>	v přípravě
	<b>Web</b>	v přípravě

Tento chystaný rezidenční projekt realizuje dceřiná společnost Rezidence Kašparova s.r.o. Rezidenční projekt Kašparova je plánován na ploše o velikosti 13 500 m<sup>2</sup> v atraktivní lokalitě v těsné blízkosti fotbalového, plaveckého, stávajícího zimního stadionu a velkých městských parků v Olomouci. Lokalita v nejbližším okolí nabízí plnou občanskou vybavenost a krátkou pěší dostupnost do centra města.






Vizuální podobu projektu vytvořil renomovaný architekt Vít Máslo, který mu vtiskl originální design, jenž zdůrazňuje exkluzivní charakter rezidenčního bydlení. Typ zástavby se v projektové části připravuje ve variantách čtyř patrových vila domů s privátními terasami ve vyšších patrech a zahrádkami ve spodních patrech. Prostor v okolí bude tvořit zeleň s parkovou úpravou, která ponechá celé území průchodným, ale přesto zachovává intimitu bydlení a plné soukromí jejím uživatelům.

V roce 2023 začalo projektování pro povolení stavby.



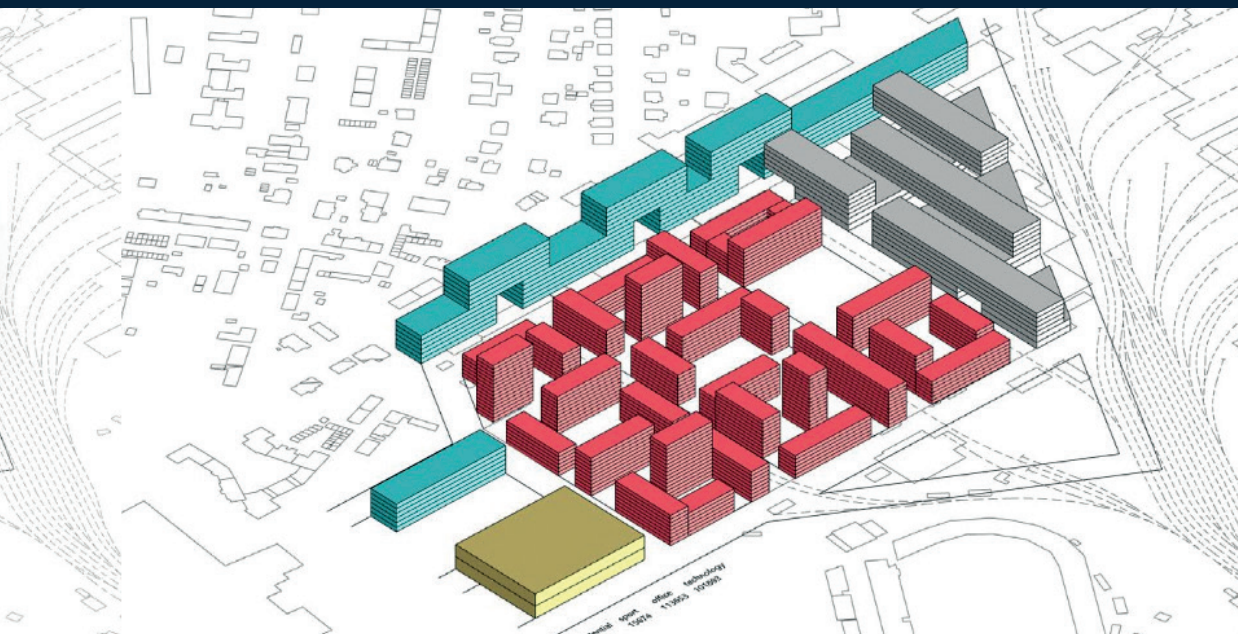
# AKTUÁLNÍ ROZPRACOVANÉ PROJEKTY SKUPINY REDSTONE

## Nové Vítkovice

	<b>Lokalita</b>	Ostrava-Vítkovice
	<b>Typ</b>	revitalizace brownfieldu, polyfunkce
	<b>Rozsah</b>	210 000 m <sup>2</sup>
	<b>Stav</b>	v přípravě
	<b>Web</b>	v přípravě






Do portfolia nemovitostí skupiny REDSTONE v roce 2023 přibyla nová lokalita s mimořádným potenciálem, projekt dceřiné společnosti projekt Nové Vítkovice s.r.o. Jedná se rozlehlou plochu bývalých sléváren ve strategické lokalitě v centrální části Ostravy, v bezprostředním sousedství Ostravar Arény a fotbalového Městského stadionu. Lokalita je výborně dostupná jak prostřednictvím MHD, tak i pro individuální dopravu (městské třídy Ruska a Rudná) s dobrým napojením na nedalekou dálnici D1.

Připravuje se záměr komplexní revitalizace území a jeho polyfunkčního využití, zahrnujícího bydlení, prostory pro podnikání, retail, služby i volný čas. Potenciál místa nabízí i možnost vybudování infrastruktury celoměstského významu. Aktuálně se pracuje na studii funkčního využití lokality a základního členění území.



# AKTUÁLNÍ ROZPRACOVANÉ PROJEKTY SKUPINY REDSTONE

## Studentská kolej

	<b>Lokalita</b>	Olomouc
	<b>Typ</b>	veřejná vybavenost (soukromé ubytování pro studenty)
	<b>Rozsah</b>	43 630 m <sup>2</sup> (HPP), 327 jednotek, 985 lůžek
	<b>Stav</b>	v přípravě
	<b>Web</b>	v přípravě

Nedaleko hlavního kampusu Univerzity Palackého a současně na dosah historického centra Olomouce a městských parků připravuje dceřiná společnost REDSTONE NOVEMBER s.r.o. projekt nadstandardní studentské rezidence. Vychází z myšlenky špičkových ubytovacích zařízení pro excelentní studenty ve Velké Británii (Oxford, Cambridge) a v Německu.






Budoucím obyvatelům nabídne bydlení v klidném prostředí plném zeleně s průchozím vnitroblokem a kapacitním podzemním parkovištěm. V parteru budov se počítá s veškerými potřebnými službami. Výhodou projektu je i zprůchodnění celé dosud uzavřené lokality a zapojení jednoho z prvků historické městské fortifikace.

V průběhu roku 2023 byly doladovány technické detaily projektu, nyní se bude projednávat projektová dokumentace.



# AKTUÁLNÍ ROZPRACOVANÉ PROJEKTY SKUPINY REDSTONE

## REDSTONE Park Velká Bystřice

	<b>Lokalita</b>	Velká Bystřice u Olomouce
	<b>Typ</b>	logistické a skladovací centrum
	<b>Rozsah</b>	51 850 m <sup>2</sup> (plocha hal cca 19 709 m <sup>2</sup> )
	<b>Stav</b>	v přípravě
	<b>Web</b>	v přípravě






Tento projekt dceřiné společnosti REDSTONE Smart Park s.r.o. má na pozemcích poblíž Velké Bystřice vytvořit nový logistický park. Jeho základní komparativní výhodou je vynikající dopravní napojení díky blízkosti rychlostní komunikace na Ostravu.

Projekt REDSTONE Park Velká Bystřice se mimořádně ohleduplně staví k životnímu prostředí, počítá s výrazným podílem zeleně a díky retenčním nádržím také se zodpovědným nakládáním s povrchovou vodou. Tyto funkce se týkají zhruba dvou třetin celé lokality, budoucí haly zaberou cca 19,7 tisíce m<sup>2</sup>. O energetickou úspornost REDSTONE Parku se postará vytápění objektů prostřednictvím tepelných čerpadel.



# AKTUÁLNÍ ROZPRACOVANÉ PROJEKTY SKUPINY REDSTONE

## Královská louka Bouzov

	<b>Lokalita</b>	Bouzov
	<b>Typ</b>	stavební parcely připravené k výstavbě
	<b>Rozsah</b>	23 parcel
	<b>Stav</b>	pozemky v prodeji
	<b>Web</b>	<a href="http://www.kralovskaloukabouzov.cz">http://www.kralovskaloukabouzov.cz</a>

Projekt dceřinné společnosti Královská Louka BOUZOV s.r.o. nabízí všestranně připravené území pro rezidenční bydlení v půvabné krajině, již dominuje pohádkový hrad Bouzov. Území tvoří systém parcel s centrální obslužnou komunikací. Výhodou lokality je jak blízkost chráněné krajinné oblasti Litovelské Pomoraví, nedotčená okolní příroda a mnoho přírodních i kulturních zajímavostí v okolí, tak i pohodlná dojezdová vzdálenost do krajské metropole díky nedaleké dálniční komunikaci.

Místo je vhodné pro rodinné bydlení i pro celoroční rekreaci. Klientům nabízí kompletně zasiťované pozemky, součástí ceny je i projekt se stavebním povolením.



Zpráva představenstva společnosti **REDSTONE INVEST a.s.** 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 10998 dne 14. prosince 2017. Hlavní činností je emitování dluhopisů s cílem zabezpečit finanční zdroje pro investování celé **skupiny REDSTONE**. Příjmy společnosti jsou úroky z poskytnutých půjček v rámci **skupiny REDSTONE**. Výdaji společnosti jsou úroky a poplatky související s vydanými dluhopisy.

#### AKCIONÁŘ SPOLEČNOSTI

Společnost **REDSTONE INVEST a.s.** byla ke dni 31. prosince 2023 plně vlastněna jediným akcionářem **a.s. REDSTONE REAL ESTATE**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, Česká republika, IČ: 041 37 582.

#### EKONOMIKA A MAJETEK

V roce 2023 dosáhla **Společnost** výsledku hospodaření za účetní období ve výši 4,8 mil. Kč. Bilanční suma **Společnosti** na individuální bázi činila 3 340 mil. Kč. Vlastní kapitál **Společnosti** přesáhl částku 13,2 mil. Kč.

V Olomouci dne 26. dubna 2024



Richard Morávek, předseda představenstva



Ing. Pavel Nádvorník, člen představenstva





# ZPRÁVA AUDITORA ZA ROK 2023

# Deloitte.

Deloitte Audit s.r.o.  
Churchill I  
Italská 2581/67  
120 00 Praha 2 - Vinohrady  
Česká republika

Tel.: +420 246 042 500  
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 INVEST a.s.**

Se sídlem: tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti REDSTONE INVEST a.s. (dále také „společnost“) sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2023, výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu 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 REDSTONE INVEST a.s. k 31. prosinci 2023 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící k tomuto datu v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

### Základ pro výrok

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

### 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 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, 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 obdržенých 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 účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií 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 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 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 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 26. dubna 2024

Auditorská společnost:



Deloitte Audit s.r.o.  
evidenční číslo 079

Statutární auditor:



Pavel Raštica  
evidenční číslo 2180

**REDSTONE INVEST a.s.**

Individuální účetní závěrka sestavená k 31. 12. 2023 v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou Unií

## IFRS-EU ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2023

Název společnosti: REDSTONE INVEST a.s.  
Sídlo: tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc  
Právní forma: akciová společnost  
IČO: 066 71 691

## SOUČÁSTI 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 26. dubna 2024.

Statutární orgán účetní jednotky

**Richard Morávek**  
předseda představenstva

**Ing. Pavel Nádvorník**  
člen představenstva

Podpis

  
.....  
  
.....

### Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku za období končící 31. prosince 2023

	BOD	OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. 12. 2023 v tis. Kč	OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. 12. 2022 v tis. Kč
Výnosové úroky	5.1	216 976	102 209
Nákladové úroky	5.2	-206 870	-91 708
Čistý úrokový zisk		10 106	10 501
Služby	5.3	-1 251	-1 056
Ostatní provozní výnosy/náklady	5.4	-60	-36
Ostatní finanční výnosy/náklady	5.5	-2 818	-425
<b>ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM</b>		<b>5 977</b>	<b>8 984</b>
Daň z příjmů splatná		-1 202	-1 569
Daň z příjmů odložená		0	-276
<b>ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM</b>		<b>4 775</b>	<b>7 139</b>

### Výkaz o finanční pozici k 31. prosinci 2023

	BOD	OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. 12. 2023 v tis. Kč	OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. 12. 2022 v tis. Kč
<b>AKTIVA</b>			
Zápůjčky ve skupině - dlouhodobá část	5.6	3 221 530	2 169 787
Odložená daňová pohledávka		0	0
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>3 221 530</b>	<b>2 169 787</b>
Hotovost a peníze na bankovních účtech	5.7	118 640	37 455
Zápůjčky ve skupině - krátkodobá část	5.6	0	101 934
Pohledávky z obchodních vztahů		0	0
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>118 640</b>	<b>139 389</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>3 340 170</b>	<b>2 309 176</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
Základní kapitál	5.8	2 000	2 000
Úplný výsledek za období	5.8	4 775	7 139
Výsledek hospodaření min. let	5.8	6 446	-693
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>13 221</b>	<b>8 446</b>
Dluhopisy - dlouhodobá část	5.9	2 512 228	2 003 611
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>2 512 228</b>	<b>2 003 611</b>
Dluhopisy - krátkodobá část	5.9	811 336	294 780
Závazky z obchodních vztahů		1 854	770
Daňové závazky		1 531	1 569
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>814 721</b>	<b>297 119</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>3 340 170</b>	<b>2 309 176</b>

### Výkaz změn vlastního kapitálu za období končící 31. prosince 2023

	Základní kapitál v tis. Kč	Úplný výsledek za období v tis. Kč	Nerozdělený zisk/ztráta v tis. Kč	Celkem v tis. Kč
<b>Stav k 1.1.2022</b>	<b>2 000</b>	<b>620</b>	<b>-1 313</b>	<b>1 307</b>
Úplný výsledek za období celkem	0	7 139	0	7 139
Převod do nerozděleného zisku	0	-620	620	0
<b>Stav k 31.12.2022</b>	<b>2 000</b>	<b>7 139</b>	<b>-693</b>	<b>8 446</b>
Úplný výsledek za období celkem	0	4 775	0	4 775
Převod do nerozděleného zisku	0	-7 139	7 139	0
<b>Stav k 31.12.2023</b>	<b>2 000</b>	<b>4 775</b>	<b>6 446</b>	<b>13 221</b>

### Výkaz o peněžních tocích za období končící 31. prosince 2023

PENĚŽNÍ TOKY Z PROVOZNÍ ČINNOSTI	31.12.2023 v tis. Kč	31.12.2022 v tis. Kč
Zisk/Ztráta za rok	4 775	7 139
Úpravy:		
Daň z příjmů vykázaná v hospodářském výsledku	1 202	1 845
Ztráta ze snížení hodnoty vykázaná u zápůjček ve skupině	0	0
Kurzový (zisk)/ztráta, netto	1 334	884
Rozpuštění nákladů spojených s distribucí dluhopisů	0	0
Úrokový (zisk)/ztráta, netto	-10 106	-10 501
Ostatní nepeněžní operace	-6 050	4 605
Změna stavu pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	0	57
Změna stavu závazků z obchodního styku a jiných závazků	2 199	-399
Peněžní toky vytvořené z provozních operací	-6 646	3 630
<b>Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti</b>	<b>-6 646</b>	<b>3 630</b>
<b>PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI</b>		
Přijaté úroky	11 205	60 235
Příjmy ze splátek zápůjček poskytnutých spřízněným stranám	296 509	247 850
Poskytnuté zápůjčky spřízněným stranám	-1 039 495	-1 250 090
<b>Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti</b>	<b>-731 781</b>	<b>-942 005</b>
<b>PENĚŽNÍ TOKY Z FINANCOVÁNÍ</b>		
Příjmy z emise dluhopisů	1 221 739	1 266 709
Splátky dluhopisů	-230 900	-213 600
Úhrada nákladů na emisi dluhových nástrojů	-15 121	-12 319
Zaplacené úroky	-156 106	-65 980
Příjmy z půjček	0	5 000
Splátky půjček	0	-5 000
Čisté peněžní prostředky použité v rámci financování	<b>819 612</b>	<b>974 810</b>
<b>Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	<b>81 185</b>	<b>36 436</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	37 455	1 019
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období</b>	<b>118 640</b>	<b>37 455</b>



**KOMENTÁŘ K ÚČETNÍM VÝKAZŮM ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ DNE 31. PROSINCE 2023****1. Všeobecné informace**

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

Sídlo společnosti je: tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc.

IČO: 066 71 691

Společnost není plátcem DPH.

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

**Hlavní předmět činnosti**

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

**Účetní období**

Běžné účetní období: 1.1.2023 – 31.12.2023

Srovnatelné účetní období: 1.1.2022 – 31.12.2022

### Vlastníci společnosti

Jediný akcionář k 31. prosinci 2023 je:

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

Společnost REDSTONE REAL ESTATE, a.s. byla v období od 1.1.2022 do 9.2.2022 vlastněna akcionáři

- **Richardem Morávkem** s vlastnickým podílem 60%
- **PERRARUS PLUS a.s.** (100% akcionář Richard Morávek) s vlastnickým podílem 40%

Od 10. 2. 2022 byli akcionáři společnosti REDSTONE REAL ESTATE a.s.

- **PERRARUS PLUS a.s.** (100% akcionář Richard Morávek) s vlastnickým podílem 40%
- **IL INVEST a.s.**, se sídlem Národní 60/28, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 076 01 743 s vlastnickým podílem 36 %;
- **Mgr. Martin Tomeš**, r.č. 801224/3393, bytem Rooseveltova 752/122, 779 00 Olomouc, jakožto svěřenský správce svěřenského fondu PH PRIVATE TRUST, svěřenský fond, IČO 07959214 s vlastnickým podílem 24 %

### Orgány společnosti

Předsedou představenstva společnosti k 31. prosinci 2023 je Richard Morávek, datum vzniku členství 14. prosince 2017, den vzniku funkce 4. února 2021.

Členem představenstva společnosti k 31. prosinci 2023 je Ing. Pavel Nádvorník, datum vzniku členství 4. února 2021. Společnost zastupují oba členové představenstva společně.

Členem dozorčí rady společnosti k 31. prosinci 2023 je Mgr. Pavel Zbořil, datum vzniku členství 16. prosince 2021.

### Organizační struktura

Společnost nemá zaměstnance.

### Změny v obchodním rejstříku

V roce 2023 neproběhly žádné změny v obchodním rejstříku.

### Informace o skupině

Společnost patří do skupiny podniků vlastněných společností REDSTONE.



Účetní jednotka zhodnotila možné dopady války mezi Ukrajinou a Ruskou federací a dopady s tím souvisejících sankcí. Vzhledem k faktu, že účetní jednotka nemá žádné transakce s entitami ani v jedné z těchto zemí, jsou možné dopady tohoto konfliktu spatřovány pouze v rovině obecně rostoucích cen energií a paliv, jež neovlivňují schopnost nepřetržitého trvání účetní jednotky.

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

#### 2.1. Prvotní aplikace nových a novelizovaných účetních standardů IFRS, které jsou v účinnosti v běžném období

V běžném období Společnost poprvé použila nový standard a několik úprav stávajících účetních standardů IFRS, které byly vydány Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a schváleny pro použití v EU a jsou povinně účinné v Evropské unii pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo po tomto datu:

STANDARD	NÁZEV
IFRS 17	Nový standard IFRS 17 Pojistné smlouvy včetně úprav z června 2020 a prosince 2021
Úpravy IAS 1	Zveřejňování účetních pravidel
Úpravy IAS 8	Definice účetních odhadů
Úpravy IAS 12	Odložená daň vztahující se k aktivům a závazkům plynoucím z jediné transakce
Úpravy IAS 12	Mezinárodní daňová reforma – modelová pravidla druhého pilíře

Standard IFRS 17 se na Společnost nevztahuje. Zahájení dodržování výše uvedených úprav stávajících standardů nemělo žádný významný dopad na zveřejnění či částky uvedené v této účetní závěrce.

#### 2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS vydané IASB a přijaté EU, které zatím nejsou účinné

K datu schválení této účetní závěrky Společnost neaplikovala následující úpravy stávajících účetních standardů IFRS, které byly vydány radou IASB a schváleny pro použití v EU, ale dosud nenabýly účinnosti:

STANDARD	NÁZEV	DATUM ÚČINNOSTI
Úpravy IFRS 16	Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu	1. ledna 2024
Úpravy IAS 1	Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé a Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé – odložení data účinnosti	1. ledna 2024
Úpravy IAS 1	Dlouhodobé závazky s kovenanty	1. ledna 2024

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

### 2.3. Nové a novelizované účetní standardy IFRS vydané IASB, ale dosud nepřijaté EU

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

STANDARD	NÁZEV	STAV SCHVALOVÁNÍ V EU
IFRS 18	Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce (datum účinnosti dle IASB: 1. ledna 2027)	V EU dosud nepřijato
Úpravy IFRS 10 a IAS 28	Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a přidruženým nebo společným podnikem a další úpravy (datum účinnosti bylo radou IASB odloženo na neurčito)	Schvalování pro použití v EU bylo odloženo
Úpravy IAS 7 a IFRS 7	Ujednání o dodavatelském financování (datum účinnosti dle IASB: 1. ledna 2024)	V EU dosud nepřijato
Úpravy IAS 21	Nedostatečná směnitelnost (datum účinnosti dle IASB: 1. ledna 2025)	V EU dosud nepřijato

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

### 3. Důležitá účetní pravidla

#### 3.1 Prohlášení o shodě

Tato účetní závěrka je sestavena v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijaté Evropskou Unií (dále v textu „účetní standardy IFRS“) za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023, kdy končí finanční rok společnosti. Účetní závěrka je sestavena jako řádná účetní závěrka společnosti k rozvahovému dni mající obecný účel.

#### 3.2 Východiska sestavování účetní závěrky

Účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen kromě některých 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 zaplacená 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 IFRS 16 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.

Účetní závěrka je sestavena na základě předpokladu nepřetržitého trvání.

V dalším textu jsou uvedena základní účetní pravidla.

#### 3.3 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 vykáží, 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 očekávané dobu trvání finančního aktiva na jeho čistou účetní hodnotu.

### 3.4 Cizí měny

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

### 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 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.

### 3.6 Finanční nástroje

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazovány ve výkazu o finanční situaci Společnosti, jakmile se Společnost stane stranou smluvních ustanovení finančních nástrojů. Finanční aktiva a finanční závazky se při prvotním vykázání oceňují reálnou hodnotou. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních aktiv nebo finančních závazků (jiných než finanční aktiva a finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)), se při prvotním vykázání přičítají k reálné hodnotě, resp. odečítají od reálné hodnoty finančních aktiv nebo finančních závazků. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení finančních aktiv nebo finančních závazků oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), se okamžitě vykazují v hospodářském výsledku.

### 3.7.1 Finanční aktiva

Spotové nákupy nebo prodeje finančních aktiv se zaúčtují, resp. odúčtují, k datu sjednání obchodu. Spotové nákupy nebo prodeje jsou koupě nebo prodeje finančních aktiv, které vyžadují dodání aktiv ve lhůtě stanovené obecně právní úpravou nebo konvencemi daného trhu.

Všechna vykázaná finanční aktiva se následně přeceňují jako celek buď naběhlou hodnotou, nebo reálnou hodnotou v závislosti na klasifikaci finančních aktiv.

#### Klasifikace finančních aktiv

Dluhové nástroje, které splňují následující podmínky, se následně oceňují naběhlou hodnotou:

- finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktivum za účelem získání smluvních peněžních toků, a
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Dluhové nástroje, které splňují následující podmínky, jsou následně oceňovány reálnou hodnotovou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI):

- finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak i prodejem finančních aktiv a
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Veškerá další finanční aktiva se automaticky oceňují reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Bez ohledu na výše uvedené může Společnost při prvotním zachycení finančního aktiva provést následující neodvolatelnou volbu/označení:

- Společnost si může neodvolatelně zvolit, že bude vykazovat následné změny reálné hodnoty kapitálových nástrojů v ostatním úplném výsledku, jsou-li splněna určitá kritéria (viz bod (iii) níže) a
- Společnost může neodvolatelně označit dluhový nástroj, který splňuje kritéria pro oceňování naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), za nástroj oceněný reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), pokud je tím vyloučen nebo významně omezen oceňovací nebo účetní nesoulad (viz bod (iv) níže).

#### (i) Naběhlá hodnota a metoda efektivní úrokové míry

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu naběhlé hodnoty dluhového nástroje a alokace úrokového výnosu do relevantních období. Efektivní úroková míra jiných finančních aktiv, než jsou nakoupená nebo vzniklá úvěrově znehodnocená finanční aktiva (tj. aktiva, která jsou úvěrově znehodnocená při prvotním vykázáni), je taková míra, která přesně diskontuje odhadovanou výši budoucích peněžních příjmů (včetně všech poplatků zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a ostatních premii nebo diskontů) s výjimkou očekávaných úvěrových ztrát po očekávanou dobu trvání dluhového nástroje, nebo případně po kratší období, na jejich hrubou naběhlou hodnotu k okamžiku prvotního vykázáni. V případě nakoupených nebo vzniklých úvěrově znehodnocených finančních aktiv se vypočte efektivní úroková míra upravená o úvěrové riziko diskontováním odhadovaných budoucích peněžních toků, včetně očekávaných úvěrových ztrát, na naběhlou hodnotu dluhového nástroje při prvotním vykázáni.



Naběhlá hodnota finančního aktiva je částka, jakou je finanční aktivum oceněno při prvotním vykázání, snižená o splátky jistiny a zvýšená – s použitím metody efektivní úrokové míry – o kumulativní amortizační rozdíl mezi hodnotou vykázanou při prvotním vykázání a hodnotou při splatnosti, upravená o případnou opravnou položku. Naopak hrubá účetní hodnota finančního aktiva je naběhlá hodnota finančního aktiva před úpravou o případnou opravnou položku.

Úrokové výnosy se vykazují za použití metody efektivní úrokové míry pro dluhové nástroje následně oceňované naběhlou hodnotou a reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI). U jiných finančních aktiv, než jsou nakoupená nebo vzniklá úvěrově znehodnocená finanční aktiva, se úrokové výnosy vypočtou uplatněním efektivní úrokové míry na hrubou účetní hodnotu finančního aktiva, kromě finančních aktiv, u nichž následně došlo k úvěrovému znehodnocení (viz níže). U finančních aktiv, u nichž následně došlo k úvěrovému znehodnocení, se úrokové výnosy vykazují uplatněním efektivní úrokové míry na naběhlou hodnotu finančního aktiva. Pokud se v následujících účetních obdobích úvěrové riziko úvěrově znehodnocených finančních nástrojů zlepší natolik, že finanční aktivum přestane být úvěrově znehodnoceno, úrokové výnosy se vykazují uplatněním efektivní úrokové míry na hrubou účetní hodnotu finančního aktiva.

Pro nakoupená nebo vzniklá úvěrově znehodnocená finanční aktiva Společnost vyazuje úrokové výnosy uplatněním efektivní úrokové míry upravené o úvěrové riziko na naběhlou hodnotu finančního aktiva od prvotního vykázání. Hrubý základ se k výpočtu znovu nepoužije ani v případě, že se úvěrové riziko finančního aktiva následně zlepší natolik, že finanční aktivum již nebude úvěrově znehodnoceno.

#### **(ii) Kapitálové nástroje označené jako oceněné reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI)**

Při prvotním vykázání může Společnost učinit neodvolatelnou volbu (pro každý jednotlivý nástroj) označit investice do kapitálových nástrojů jako oceňované reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI). Toto označení však není možné, pokud je kapitálová investice určena k obchodování nebo pokud jde o podmíněnou protihodnotu vykázanou nabyvatelem v podnikové kombinaci.

Finanční aktiva jsou určena k obchodování, pokud:

- byla pořízena především za účelem prodeje v blízké budoucnosti, nebo
- jsou při prvotním vykázání součástí portfolia identifikovaných finančních nástrojů, které jsou společně řízeny Společností a u kterých je v poslední době doloženo obchodování realizované pro krátkodobý zisk, nebo
- jsou derivátem (kromě derivátu, který je smlouvou o finanční záruce nebo plní funkci efektivního zajišťovacího nástroje).

Investice do kapitálových nástrojů oceněných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) jsou prvotně oceněny reálnou hodnotou navýšenou o transakční náklady. Následně jsou oceněny reálnou hodnotou, přičemž zisky a ztráty ze změn reálné hodnoty jsou vykázány do ostatního úplného výsledku a kumulovány ve fondu z přecenění investic. Kumulativní zisky nebo ztráty nebudou při odúčtování kapitálových investic reklasifikovány do hospodářského výsledku místo toho budou převedeny do nerozděleného zisku.

Dividendy z těchto investic do kapitálových nástrojů se vykazují do hospodářského výsledku v souladu s IFRS 9, s výjimkou případů, kdy tyto dividendy jednoznačně představují zpětné získání části pořizovacích nákladů dané investice.

Všechny investice do kapitálových nástrojů, které nejsou určeny k obchodování, Společnost označila při prvotní aplikaci IFRS 9 jako oceňované reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI).

**(iii) Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)**

Finanční aktiva, která nesplňují kritéria pro ocenění naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) (viz body (i) až (iii) výše) se oceňují reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Konkrétně:

- Investice do kapitálových nástrojů se klasifikují jako investice v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL), pokud kapitálová investice není Společností označena jako určená k obchodování ani není podmíněnou protihodnotou plynoucí z podnikové kombinace, která je oceněna reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) při prvotním vykázání (viz bod (iii) výše).
- Dluhové nástroje, které nesplňují kritéria pro ocenění naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) (viz body (i) a (ii) výše), se klasifikují jako dluhové nástroje oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Navíc dluhové nástroje, jež splňují kritéria pro ocenění buď naběhlou hodnotou, nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), mohou být při prvotním vykázání označeny jako nástroje oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), pokud je tím vyloučen nebo významně omezen oceňovací nebo účetní nesoulad (tzv. účetní neshoda), který by jinak mohl vzniknout při oceňování aktiv nebo závazků či vykázání s nimi souvisejících zisků a ztrát na jiném základě. Společnost neocenila žádné dluhové nástroje reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

**Kurzové zisky a ztráty**

Účetní hodnota finančních aktiv denominovaných v cizí měně je určena v příslušné cizí měně a přepočítává se za použití spotového kurzu ke konci každého účetního období. Konkrétně:

- U finančních aktiv oceněných naběhlou hodnotou, které nejsou součástí zajišťovacího vztahu, se kurzové rozdíly vykazují ve výkazu zisků a ztrát.
- U dluhových nástrojů oceněných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), které nejsou součástí zajišťovacího vztahu, se kurzové rozdíly u naběhlých hodnot dluhových nástrojů vykazují ve výkazu zisků a ztrát. Ostatní kurzové rozdíly se vykazují v ostatním úplném výsledku.
- U finančních aktiv oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), které nejsou součástí zajišťovacího vztahu, se kurzové rozdíly vykazují ve výkazu zisků a ztrát.
- U kapitálových nástrojů oceněných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) se kurzové rozdíly vykazují v ostatním úplném výsledku.

Viz zásady pro zajišťovací účetnictví ohledně vykázání kurzových rozdílů, kdy složka měnového rizika finančního aktiva je označena jako zajišťovací nástroj pro zajištění měnového rizika.

**Znehodnocení finančních aktiv**

Společnost vykazuje opravnou položku na očekávané úvěrové ztráty u investic do dluhových nástrojů, které jsou oceněny naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), dále u pohledávek z leasingu, pohledávek z obchodního styku a smluvních aktiv, jakož i smluv o finančních zárukách. Výše očekávaných úvěrových ztrát se aktualizuje vždy k datu účetní závěrky, aby reflektovala změny úvěrového rizika od prvotního vykázání příslušného finančního nástroje.

Společnost vždy vykazuje očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání v případě pohledávek z obchodního styku, smluvních aktiv a pohledávek vyplývajících z leasingu. Očekávané úvěrové ztráty se u těchto finančních aktiv odhadují pomocí matice tvorby opravných položek na základě historických zkušeností Společnosti v oblasti úvěrových ztrát upravených o faktory, které jsou specifické pro dlužníky, obecné ekonomické podmínky a posouzení stávajících i odhadovaných budoucích podmínek k datu účetní závěrky, včetně časové hodnoty peněz, je-li relevantní.

V případě všech ostatních finančních nástrojů Společnost vykazuje očekávané finanční ztráty za dobu trvání, pokud došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika od prvotního vykázání. Pokud však k významnému zvýšení úvěrového rizika od prvotního vykázání nedošlo, Společnost vyčíslí opravnou položku na ztrátu z tohoto finančního nástroje ve výši odpovídající 12měsíční očekávané úvěrové ztrátě.

Očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání představují očekávané úvěrové ztráty, jež vznikají v důsledku všech možných nedodržení závazků během očekávané doby trvání finančního nástroje. Oproti tomu 12 měsíční očekávané úvěrové ztráty představují část očekávaných úvěrových ztrát za dobu trvání, jež dle očekávání vzniknou v důsledku selhání finančního nástroje, které může nastat během 12 měsíců po datu účetní závěrky.

#### (i) Významné zvýšení úvěrového rizika

Při posouzení toho, zda se úvěrové riziko související s finančním nástrojem od data prvotního vykázání významně zvýšilo, Společnost porovnává riziko selhání u finančních nástrojů k datu účetní závěrky s rizikem selhání u finančních nástrojů k datu prvotního vykázání. Při posuzování Společnost zvažuje jak kvantitativní, tak kvalitativní informace, které jsou přiměřené a doložitelné, včetně zkušenosti z předchozích období a informací o budoucnosti, které jsou k dispozici bez nutnosti vynaložit nepřiměřené náklady nebo úsilí. Má se za to, že informace o budoucnosti zahrnují budoucí vyhlídky odvětví, v nichž dlužníci Společnosti podnikají, získané z odborných ekonomických posudků, od finančních analytiků, vládních subjektů, relevantních think-tanků a dalších obdobných organizací, jakož i zvážením různých externích zdrojů aktuálních a budoucích ekonomických informací souvisejících s klíčovými operacemi Společnosti.

Při posouzení toho, zda došlo k významnému zvýšení úvěrových rizik od prvotního vykázání, se zohledňují následující informace:

- skutečné či očekávané významné zhoršení externího (je-li k dispozici) či interního úvěrového ratingu finančního nástroje,
- významné zhoršení externích tržních ukazatelů úvěrového rizika pro konkrétní finanční nástroj, např. významné zvýšení úvěrové marže, cen swapů úvěrového selhání u dlužníka či doby nebo rozsahu, kdy reálná hodnota finančního aktiva byla nižší než jeho naběhlá hodnota,
- stávající či budoucí negativní změny obchodních, finančních nebo ekonomických podmínek, které dle očekávání povedou k výraznému snížení schopnosti dlužníka splnit své dluhové závazky,
- skutečné či očekávané významné zhoršení provozních výsledků dlužníka,
- významné zvýšení úvěrového rizika u ostatních finančních nástrojů téhož dlužníka,
- skutečná či očekávaná významná negativní změna regulačního, hospodářského nebo technického prostředí dlužníka vedoucí k významnému zhoršení schopnosti dlužníka splnit své dluhové závazky.

Bez ohledu na výsledek výše uvedeného posouzení Společnost předpokládá, že úvěrové riziko související s finančním aktivem významně vzrostlo od data prvotního vykázání v případě, kdy jsou smluvní platby více než 30 dní po splatnosti, pokud Společnost nemá přiměřené a doložitelné informace, které by dokládaly opak.

Navzdory výše uvedenému Společnost předpokládá, že nedošlo k významnému zvýšení úvěrového rizika souvisejícího s finančním nástrojem od data prvotního vykazání, pokud je stanoveno, že u finančního nástroje je k datu účetní závěrky úvěrové riziko nízké. Finanční nástroj nese nízké úvěrové riziko, pokud:

1. finanční nástroj má nízké riziko selhání,
2. dlužník má silnou schopnost v blízké budoucnosti splnit své smluvní povinnosti v oblasti peněžních toků a
3. negativní změny ekonomických a obchodních podmínek mohou, avšak nemusí, v dlouhodobějším horizontu omezit schopnost dlužníka splnit své smluvní povinnosti v oblasti peněžních toků.

Společnost má za to, že u finančního aktiva je nízké úvěrové riziko, pokud externí úvěrový rating tohoto aktiva odpovídá „investičnímu stupni“ podle mezinárodně uznávané definice nebo pokud není externí rating k dispozici, aktivum má interní rating jako „bez selhání“. Bez selhání znamená, že protistrana má silnou finanční pozici a neexistují dlužné částky z minulých období. V případě smluv o finančních zárukách se za datum, k němuž se Společnost stane stranou neodvolatelného závazku, považuje datum prvotního vykazání pro účely posouzení znehodnocení finančního nástroje. Při posouzení toho, zda od prvotního vykazání došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika u smluv o finančních zárukách, Společnost zohlední změny rizika, že daný dlužník nedodrží podmínky příslušné smlouvy.

Společnost pravidelně monitoruje účinnost kritérií pro identifikaci toho, zda došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika, a reviduje je dle potřeby, aby zajistila, že je podle těchto kritérií možné identifikovat významné zvýšení úvěrového rizika předtím, než budou dané částky po splatnosti.

#### (ii) Definice selhání

Pro účely řízení interního úvěrového rizika považuje Společnost následující situace za případ selhání, protože na základě jejich předchozích zkušeností hodnota finančních aktiv, která splní jedno z následujících kritérií, obecně není vytěžitelná:

- pokud protistrana poruší finanční ustanovení, nebo
- informace získané interně nebo z externích zdrojů poukazují na to, že dlužník pravděpodobně neuhradí své závazky vůči věřitelům, včetně Společnosti, v plné výši (bez ohledu na kolaterál, který Společnost drží).

Bez ohledu na výše uvedenou analýzu má Společnost za to, že došlo k selhání, když je finanční aktivum více než 90 dní po splatnosti, pokud Společnost nemá k dispozici přiměřené a doložitelné informace prokazující, že je vhodnější nastavit pozdější okamžik selhání.

#### (iii) Úvěrově znehodnocená finanční aktiva

Finanční aktivum je úvěrově znehodnoceno, pokud nastala jedna nebo více událostí, jež mají negativní dopad na odhadované budoucí peněžní toky spojené s daným finančním aktivem. Důkazy, že finanční aktivum je úvěrově znehodnoceno, zahrnují pozorovatelné informace o následujících událostech:

- závažné finanční obtíže emitenta nebo dlužníka,
- porušení smlouvy, jako např. selhání nebo nedodržení splatnosti (viz bod (ii) výše),
- věřitel (věřitelé) dlužníka udělil dlužníkovi z ekonomických nebo smluvních důvodů souvisejících s finančními obtížemi dlužníka úlevu (úlevy), kterou by věřitel (věřitelé) jinak neudělil,
- stává se pravděpodobným, že bude zahájen konkurz či jiná finanční reorganizace dlužníka,
- zánik aktivního trhu pro dané finanční aktivum kvůli finančním obtížím.

**(iv) Odpisová politika**

Společnost odepíše finanční aktivum, pokud existují informace o tom, že dlužník je ve vážných finančních obtížích a že nelze přiměřeně očekávat realizaci hodnoty aktiva, např. když dlužník vstoupil do likvidace nebo vyhlásil úpadek, nebo v případě pohledávek z obchodního styku, pokud jsou pohledávky více než dva roky po splatnosti podle toho, co nastane dříve. Odepsaná finanční aktiva mohou být stále vymáhána v souladu s postupy Společnosti pro vymáhání pohledávek a se zohledněním právního poradenství, je-li relevantní. Jakékoliv získané částky se vykazují do hospodářského výsledku.

**(v) Stanovení a vykazování očekávaných úvěrových ztrát**

Stanovení očekávaných úvěrových ztrát je funkcí pravděpodobnosti selhání, ztráty ze selhání (tj. výše ztráty, pokud došlo k selhání) a expozice v selhání. Posouzení pravděpodobnosti selhání a ztráty ze selhání vychází z historických údajů upravených o informace o budoucnosti, jak jsou popsány výše. Expozice v selhání u finančních aktiv představuje hrubou účetní hodnotu aktiv k datu účetní závěrky. U smluv o finanční záruce expozice zahrnuje částku vyčerpanou k datu účetní závěrky společně s veškerými dalšími částkami, které budou dle očekávání vyčerpány v budoucnu do data selhání stanoveného na základě předchozího vývoje, pochopení Společnosti, pokud jde o specifické budoucí finanční potřeby dlužníků, a ostatní relevantní informace o budoucnosti.

U finančních aktiv se očekávaná úvěrová ztráta odhaduje jako rozdíl mezi veškerými smluvními peněžními toky splatnými Společnosti na základě uzavřených smluv a veškerými peněžními toky, jejichž inkaso Společnost očekává, diskontovaná původní efektivní úrokovou mírou. U pohledávek z leasingu jsou peněžní toky používané pro stanovení očekávaných úvěrových ztrát konzistentní s peněžními toky použitými při ocenění pohledávky z leasingu v souladu s IFRS 16 Leasingy.

Poněvadž v případě smlouvy o finanční záruce je Společnost povinna učinit platby pouze v případě selhání dlužníka v souladu s podmínkami daného nástroje, na nějž se vztahuje záruka, opravná položka na očekávané ztráty představuje očekávané platby, které mají držitele odškodnit za úvěrové ztráty, jež mu vzniknou, po odečtení veškerých částek, které Společnost dle očekávání obdrží od držitele, dlužníka či jiné strany.

Pokud Společnost vyčíslila opravnou položku k finančnímu nástroji částkou odpovídající očekávané úvěrové ztrátě za dobu trvání v předchozím účetním období, avšak k datu účetní závěrky za běžné účetní období určí, že kritéria pro očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání již nejsou splněna, Společnost vyčíslí opravnou položku ve výši 12měsíční očekávané úvěrové ztráty k datu účetní závěrky za běžné účetní období s výjimkou aktiv, u nichž je uplatněn zjednodušený přístup.

Společnost vykazuje zisk nebo ztrátu ze znehodnocení do hospodářského výsledku v případě veškerých finančních nástrojů s odpovídající úpravou jejich účetní hodnoty prostřednictvím účtu opravných položek s výjimkou investic do dluhových nástrojů oceněných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), u nichž je opravná položka vykázána do ostatního úplného výsledku a akumulována ve fondu z přecenění investic a snižuje účetní hodnotu finančního aktiva ve výkazu o finanční situaci.

**Odúčtování finančních aktiv**

Společnost odúčtuje finanční aktivum pouze v případě, když smluvní práva na peněžní toky z aktiva vyprší nebo když toto finanční aktivum a v podstatě veškerá rizika a užitky spojené s jeho vlastnictvím převede na jiný subjekt. Jestliže Společnost nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím aktiva a ponechá si kontrolu nad převáděným aktivem, zaúčtuje podíl, který si na převáděném aktivu ponechává, a související závazek vyplývající z částek, které bude možná muset zaplatit. Pokud si Společnost ponechá v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím převáděného finančního aktiva, pokračuje v účtování o tomto finančním aktivu a zaúčtuje také přijatou zajištěnou půjčku.

Při odúčtování finančního aktiva oceněného naběhlou hodnotou se rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a součtem přijaté úhrady a pohledávky vykáže do hospodářského výsledku. Navíc při odúčtování investice do dluhového nástroje oceněného reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) se kumulativní zisk nebo ztráta, které byly dříve kumulovány ve fondu z přecenění investic, reklasifikuje do hospodářského výsledku. Oproti tomu při odúčtování investice do kapitálového nástroje, který se Společnost rozhodla při prvotním vykázání ocenit reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), je kumulativní zisk nebo ztráta, jež byly dříve kumulovány ve fondu z přecenění investic, nejsou reklasifikovány do hospodářského výsledku, ale jsou převedeny do nerozděleného zisku minulých let.

### 3.7.2 Finanční závazky

Všechny finanční závazky se následně oceňují v naběhlé hodnotě pomocí efektivní úrokové míry nebo v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL). Nicméně finanční závazky, které vzniknou, pokud převod finančního aktiva nesplňuje kritéria pro odúčtování nebo pokud je pro něj třeba použít metodu přetrvávající angažovanosti, a smlouvy o finančních zárukách vydané Společností jsou oceněny podle specifických účetních zásad uvedených níže.

#### **Finanční závazky oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)**

Finanční závazky se klasifikují jako finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, pokud jsou (i) podmíněnou protihodnotou zaúčtovanou nabyvatelem v podnikové kombinaci, (ii) určeny k obchodování nebo (iii) označeny jako nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky se klasifikují jako určené k obchodování, pokud:

- byly pořízeny v zásadě za účelem zpětné koupě v blízké budoucnosti, nebo
- jsou při prvotním vykázání součástí portfolia identifikovaných finančních nástrojů, které jsou společně řízeny Společností a u kterých je v poslední době doloženo obchodování realizované pro krátkodobý zisk, nebo
- jsou derivátem (kromě derivátu, který je smlouvou o finanční záruce nebo plní funkci efektivního zajišťovacího nástroje).

Finanční závazky, kromě finančních závazků určených k obchodování nebo podmíněné protihodnoty zaúčtované nabyvatelem v podnikové kombinaci, je možné při prvotním vykázání označit jako finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL), pokud:

- takovéto označení vylučuje nebo významně omezuje oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak mohl vzniknout, nebo
- je finanční závazek součástí Společnosti finančních aktiv nebo finančních závazků nebo obou, které jsou řízeny a jejichž výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se zdokumentovanou strategií Společnosti v oblasti řízení rizik nebo investiční strategií a informace o této společnosti jsou na tomto základě interně vykazovány, nebo
- je součástí smlouvy, která obsahuje jeden nebo více vložených derivátů, a IFRS 9 umožňuje, aby se celá kombinovaná smlouva označovala jako oceněná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL) se oceňují v reálné hodnotě, přičemž jakýkoliv výsledný zisk nebo ztráta ze změn reálné hodnoty se účtuje do hospodářského výsledku (pokud nejsou součástí označeného zajišťovacího vztahu - viz zásady pro zajišťovací účetnictví).

U finančních závazků označených jako nástroje oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) je však výše změny reálné hodnoty finančního závazku, která je důsledkem změny úvěrového rizika u tohoto závazku, vykázána do ostatního úplného výsledku, pokud by zaúčtování dopadů změn úvěrového rizika tohoto závazku do ostatního úplného výsledku nevedlo ke vzniku nebo zvětšení účetního nesouladu v hospodářském výsledku. Zbývající výše změny reálné hodnoty se vykáže do hospodářského výsledku. Změny reálné hodnoty, které jsou důsledkem změn úvěrového rizika finančního závazku, vykazané do ostatního úplného výsledku nejsou následně reklasifikovány do hospodářského výsledku, ale jsou převedeny do nerozděleného zisku při odúčtování finančního závazku.

Zisky nebo ztráty u smluv o finančních zárukách vydaných Společností, jež Společnost označuje jako nástroje oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), se vykazují do hospodářského výsledku.

**Finanční závazky následně oceněné naběhlou hodnotou**

Finanční závazky, které nejsou (i) podmíněnou protihodnotou zaúčtovanou nabyvatelem v podnikové kombinaci, (ii) určeny k obchodování nebo (iii) označeny jako nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jsou následně oceněny v naběhlé hodnotě pomocí efektivní úrokové míry.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu naběhlé hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je taková úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby (včetně všech poplatků a bodů zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a ostatních prémie nebo diskontů) po očekávané dobu trvání finančního závazku nebo případně po kratší období na naběhlou hodnotu finančního závazku.

**Vydané dluhopisy**

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

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

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

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

**Závazky ze smluv o finančních zárukách**

Smlouva o finanční záruce je smlouva, která vyžaduje, aby výstavce provedl určité platby, kterými držitele odškodní za ztrátu, jež mu vznikne, když určitý dlužník neuhradí splatné částky v souladu s podmínkami dluhového nástroje.

Závazky ze smluv o finančních zárukách se prvotně oceňují v reálné hodnotě a (pokud nejsou označeny jako nástroje oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) a nevznikají v důsledku převodu aktiva) při následném ocenění buď:

- ve výši opravné položky určené v souladu s IFRS 9 (viz výše finanční aktiva), nebo
- částkou prvotního zaúčtování sníženou případně o kumulovanou amortizaci v souladu s výše uvedenými zásadami vykazování výnosů podle toho, která z uvedených hodnot je vyšší.



**Kurzové zisky a ztráty**

U finančních závazků denominovaných v cizí měně a oceněných naběhlou hodnotou ke konci každého účetního období se kurzové zisky a ztráty určí na základě naběhlé hodnoty nástrojů. Tyto kurzové zisky a ztráty se vykazují ve výkazu zisků a ztrát v případě finančních závazků, které nejsou součástí zajišťovacího vztahu. U finančních závazků označených jako zajišťovací nástroj pro zajištění měnového rizika se kurzové zisky a ztráty vykazují do ostatního úplného výsledku a kumulují v samostatné složce vlastního kapitálu.

Reálná hodnota finančních závazků denominovaných v cizí měně se stanoví v dané cizí měně a přepočítává se za použití spotového kurzu ke konci účetního období. U finančních závazků oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) je složka cizí měny součástí zisků a ztrát ze změn reálné hodnoty a vyazuje se do hospodářského výsledku v případě finančních závazků, jež nejsou součástí zajišťovacího vztahu.

**Odúčtování finančních závazků**

Společnost odúčtovává finanční závazky pouze v situaci, kdy jsou povinnosti Společnosti splněny, zrušeny nebo skončí jejich platnost. Rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtovaného finančního závazku a částky buď zaplacené, nebo splatné je zaúčtován do hospodářského výsledku.

Pokud Společnost vymění se stávajícím věřitelem jeden dluhový nástroj za jiný s výrazně odlišnými podmínkami, tato výměna se zaúčtuje jako zánik původního a vykázání nového finančního závazku. Obdobně Společnost zaúčtuje podstatnou modifikaci podmínek stávajícího závazku či jeho části jako zánik původního a vykázání nového finančního závazku. Předpokládá se, že podmínky jsou výrazně odlišné, pokud diskontovaná současná hodnota peněžních toků za nových podmínek, včetně poplatků hrazených bez jakýchkoliv inkasovaných poplatků a diskontovaných pomocí původní efektivní úrokové míry se liší alespoň o 10 % od diskontované současné hodnoty zbývajících peněžních toků původního finančního závazku. Není-li modifikace podstatná, rozdíl mezi (1) účetní hodnotou závazku před modifikací a (2) současnou hodnotou peněžních toků po modifikaci by měl být vykázán do hospodářského výsledku jako zisk nebo ztráta z modifikace v rámci položky ostatní zisky a ztráty.

### 3.7 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.

### 3.8 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky zahrnují hotovost, běžné účty u bank a vklady nebo jiné krátkodobé vysoce likvidní prostředky, které mohou být v krátké době přeměněny na předem známou hodnotu hotovosti a nesou minimální riziko změny hodnoty.

### 3.9 Přehled o peněžních tocích

Pro sestavení přehledu o peněžních tocích se používá nepřímá metoda. Za peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty jsou považovány peníze v hotovosti, včetně cenin, peněžní prostředky na účtu, kromě depozit s původní dobou splatnosti delší než tři měsíce, a krátkodobý likvidní majetek, který je snadno a pohotově směnitelný za předem známou částku peněžních prostředků. U tohoto majetku se nepředpokládají významné změny hodnoty v čase.

#### 4. Důležitá účetní pravidla

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. 2023	HODNOTA k 31. 12. 2022
REDSTONE FINANCE a.s.	216 482	101 934
Ostatní	494	275
<b>Celkem</b>	<b>216 976</b>	<b>102 209</b>

##### 5.2 Nákladové úroky

(údaje v tis. Kč)

SPOLEČNOST/TITUL	HODNOTA k 31. 12. 2023	HODNOTA k 31. 12. 2022
Dluhopisy	-206 870	-91 698
Ostatní	0	-10
<b>Celkem</b>	<b>-206 870</b>	<b>-91 708</b>

Součástí nákladových úroků z dluhopisů jsou i veškeré transakční náklady související s jejich vydáním.

##### 5.3 Služby

Služby zahrnují v obou letech zejména náklady na audit, náklady za vedení účetnictví a ostatní náklady na základě smlouvy o řízení.

##### 5.4 Ostatní provozní výnosy/náklady

(údaje v tis. Kč)

TITUL	HODNOTA k 31. 12. 2023	HODNOTA k 31. 12. 2022
Opravná položka k zápůjčkám	0	0
Ostatní provozní náklady	-60	-36
<b>Celkem</b>	<b>-60</b>	<b>-36</b>

### 5.5 Ostatní finanční výnosy/náklady

Ostatní finanční náklady jsou tvořeny zejména kurzovými ztrátami z přecenění vnitropodnikových pohledávek k rozvahovému dni v hodnotě 18 540 tis. Kč. Ostatní finanční náklady dále tvoří náklady na administraci dluhopisů. Celková hodnota nákladů na administraci dosáhla v roce 2023 výše 4 070 tis. Kč.

Ostatní finanční výnosy tvoří zejména kurzové zisky z přecenění dluhopisů k rozvahovému dni v hodnotě 17 207 tis. Kč.

### 5.6 Zápůjčky ve skupině

#### Dlouhodobé zápůjčky ve skupině k 31. 12. 2023

(údaje v tis. Kč)			
SPOLEČNOST VE SKUPINĚ	MĚNA	DATUM SPLATNOSTI	ZŮSTATEK k 31.12.2023
REDSTONE FINANCE a.s.	CZK	31.12.2025	787 801
REDSTONE FINANCE a.s.	CZK	31.12.2026	1 745 029
REDSTONE FINANCE a.s.	EUR	31.12.2025	439 788
REDSTONE FINANCE a.s.	EUR	31.12.2025	248 912
<b>Celkem</b>			<b>3 221 530</b>

K 31. 12. 2023 i k 31. 12. 2022 byla hodnota očekávané úvěrové ztráty k existujícím zápůjčkám ve výši 3 581 tis. Kč.

#### Dlouhodobé zápůjčky ve skupině k 31. 12. 2022

(údaje v tis. Kč)			
SPOLEČNOST VE SKUPINĚ	MĚNA	DATUM SPLATNOSTI	ZŮSTATEK k 31.12.2022
REDSTONE FINANCE a.s.	CZK	31.12.2025	932 709
REDSTONE FINANCE a.s.	CZK	31.12.2026	601 280
REDSTONE FINANCE a.s.	EUR	31.12.2025	635 798
<b>Celkem</b>			<b>2 169 787</b>

#### Krátkodobé zápůjčky ve skupině k 31. 12. 2023 a 31. 12. 2022

Krátkodobou část zápůjček v roce 2022 tvoří nevyplacené úroky k zápůjčkám uvedeným v tabulce výše. Od roku 2023 se veškeré úroky kapitalizují k jistině úvěrů.

**5.7 Hotovost a peníze na bankovních účtech**

(údaje v tis. Kč)

TITUL	HODNOTA k 31. 12. 2023	HODNOTA k 31. 12. 2022
Pokladní hotovost, ceniny a peníze na cestě	5	5
Účty v bankách	118 635	37 450
<b>Celkem</b>	<b>118 640</b>	<b>37 455</b>

**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 Dluhopisy

#### Naběhlá a nominální hodnota dluhopisů k 31. 12. 2023

(údaje v tis. Kč)

DLUHOPISY	NABĚHLÁ HODNOTA k 31.12.2023	NOMINÁLNÍ HODNOTA k 31.12.2023
Emise 1 & 2	12 879	13 050
Emise 3	78 860	79 050
Emise 5	38 255	38 700
Emise 6	0	0
Emise 7	27 336	27 600
Emise 11	34 411	34 500
Emise 12	30 166	30 700
Emise 13	119 251	120 000
Emise 14	102 664	104 800
Emise 16	67 949	68 500
Emise 17	38 825	39 700
Emise 18	409 682	410 000
Emise 19	48 018	48 500
Emise 20	20 009	20 500
Emise 21	172 920	173 075
Emise 22	12 438	12 600
Emise 23	6 624	6 800
Emise 24	0	0
Emise 25	62 243	62 700
Emise 26	28 589	29 000
Emise 27	36 487	37 500
Emise 28	34 541	34 900
Emise 29	53 075	54 000
Emise 30	0	0
Emise 31	0	0
Emise 32	11 803	11 900
Emise 33	8 860	9 000
Emise 34	8 220	8 400
Emise 35	31 961	32 100

# ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2023

(údaje v tis. Kč)

DLUHOPISY	NABĚHLÁ HODNOTA k 31.12.2023	NOMINÁLNÍ HODNOTA k 31.12.2023
Emise 36	51 131	51 500
Emise 37	566 175	566 203
Emise 38	49 884	50 000
Emise 39	40 448	40 900
Emise 40	114 730	116 900
Emise 41	6 194	6 400
Emise 42	249 808	250 000
Emise 43	53 479	53 600
Emise 44	32 770	33 200
Emise 45	65 252	66 600
Emise 46	2 604	2 700
Emise 47	43 331	43 600
Emise 48	29 069	29 500
Emise 49	44 607	45 600
Emise 50	14 118	14 460
Emise 51	108 824	109 000
Emise 52	74 410	75 000
Emise 53	32 863	33 400
Emise 54	55 101	56 400
Emise 55	7 815	8 100
Emise 56	70 651	71 300
Emise 57	10 704	10 900
Emise 58	28 294	29 000
Emise 59	1 050	1 100
Nesplacené úroky	74 186	74 186
<b>Celkem</b>	<b>3 323 564</b>	<b>3 347 124</b>
Krátkodobá část	811 336	806 960
Dlouhodobá část	2 512 228	2 540 164
<b>CELKEM</b>	<b>3 323 564</b>	<b>3 347 124</b>

### Naběhlá a nominální hodnota dluhopisů k 31. 12. 2022

(údaje v tis. Kč)

DLUHOPIŠY	NABĚHLÁ HODNOTA k 31.12.2022	NOMINÁLNÍ HODNOTA k 31.12.2022
Emise 1 & 2	27 854	28 250
Emise 3	78 624	79 050
Emise 5	37 919	38 700
Emise 6	43 351	43 600
Emise 7	27 213	27 600
Emise 11	34 139	34 500
Emise 12	29 965	30 700
Emise 13	118 349	120 000
Emise 14	102 009	104 800
Emise 16	67 412	68 500
Emise 17	38 569	39 700
Emise 18	409 851	410 000
Emise 19	47 635	48 500
Emise 20	19 880	20 500
Emise 21	168 777	168 805
Emise 22	12 348	12 600
Emise 23	6 584	6 800
Emise 24	74 527	75 000
Emise 25	61 820	62 700
Emise 26	28 387	29 000
Emise 27	36 275	37 500
Emise 28	34 351	34 900
Emise 29	52 779	54 000
Emise 30	55 986	56 400
Emise 31	33 911	34 100
Emise 32	11 705	11 900



(údaje v tis. Kč)

DLUHOPISY	NABĚHLÁ HODNOTA k 31.12.2022	NOMINÁLNÍ HODNOTA k 31.12.2022
Emise 33	8 300	8 500
Emise 34	7 185	7 400
Emise 35	14 341	14 600
Emise 36	20 876	21 400
Emise 37	552 229	552 234
Nesplacené úroky	35 240	35 240
<b>Celkem</b>	<b>2 298 391</b>	<b>2 317 479</b>
Krátkodobá část	294 780	259 540
Dlouhodobá část	2 003 611	2 057 939
<b>CELKEM</b>	<b>2 298 391</b>	<b>2 317 479</b>

### Emise 1 a 2

Dne 10. prosince 2018 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 200 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 148 250 tis. CZK. Emise proběhla ve 2 tranších a je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 2 265 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činila 5,17% p.a. resp. 5,43 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, resp. 7 let, přičemž 2 000 kusů je úročených fixní úrokovou sazbou ve výši 4,7 % p.a., dalších 2 000 kusů ve výši 5,1 % p.a.

Společnost se v březnu 2019 rozhodla odkoupit zpět část dluhopisů v hodnotě 21 750 tis. CZK před dobou splatnosti. K dalšímu zpětnému odkupu před dobou splatnosti se společnost uchýlila v listopadu 2020, kdy byly odkoupeny dluhopisy v hodnotě 52 250 tis. CZK a 45 000 tis. CZK. V průběhu roku 2022 nedošlo ke zpětnému odkupu dluhopisů. Výše nesplacených dluhopisů k 31.12.2023 z 2. emise je 13 050 tis. CZK. 1. emise byla splacena v roce 2023 (splatnost 10.12.2023), k 31. 12. 2022 byla hodnota 1. a 2. emise 28 250 tis. CZK. Efektivní úroková míra k 31.12.2023 pro splacenou část dluhopisů 1. emise činila 4,7 % a nesplacené 2. emise 5,1 % p.a.

### Emise 3

Dne 11. března 2019 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 300 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 79 050 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 286 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 5,45 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 5,1 % p.a.

### Emise 4

Dne 16.8.2019 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 200 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 138 600 tis. CZK. Náklady spojené s emisí v hodnotě 2 181 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 5,41 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu čtyř let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 4,9 % p.a. V srpnu 2022 byly tyto dluhopisy splaceny z důvodu dosažení doby splatnosti.

**Emise 5**

Dne 27.3.2020 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 300 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 38 700 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 609 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 6,17 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 5,2 % p.a.

**Emise 6**

Dne 16.10.2020 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 150 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 43 600 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 656 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 4,77 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 4,3 % p.a. V říjnu 2023 byly tyto dluhopisy splaceny.

**Emise 7**

Dne 30.10.2020 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 100 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 27 600 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 632 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 6,22 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 5,7 % p.a.

**Emise 11**

Dne 19.2.2021 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 34 500 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 828 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 5,12 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 4,3 % p.a.

**Emise 12**

Dne 19.2.2021 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 70 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 30 700 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 075 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 6,49 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 5,7 % p.a.

**Emise 13**

Dne 16.7.2021 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 120 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 120 000 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 2 882 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 5,1 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 4,3 % p.a.

**Emise 14**

Dne 16.7.2021 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 105 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 104 800 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 3 670 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 6,48 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 5,7 % p.a.

**Emise 15**

Dne 12.11.2021 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 75 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 75 000 tis. CZK. Náklady spojené s emisí v hodnotě 678 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 3,45 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu jednoho roku, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 2,7 % p.a. V listopadu 2022 byly tyto dluhopisy splaceny z důvodu dosažení doby splatnosti.

**Emise 16**

Dne 26.11.2021 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 120 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 68 500 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 647 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 5,15 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 4,3 % p.a.

**Emise 17**

Dne 26.11.2021 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 120 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 39 700 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 392 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 6,51 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 5,7 % p.a.

**Emise 18**

Dne 17.12.2021 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 410 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 410 000 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. S emisí dluhopisů nejsou spojeny žádné náklady z důvodu přímé koupě dluhopisů zprostředkovatelem. Efektivní úroková míra činí 5,71 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 5,75 % p.a.

**Emise 19**

Dne 25.2.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 48 500 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 166 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 6,89 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 6 % p.a.

**Emise 20**

Dne 25.2.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 20 500 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 719 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 4,71 % p.s. S emisí dluhopisů nejsou spojeny žádné dodatečné náklady z důvodu přímé koupě dluhopisů zprostředkovatelem. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7 % p.a.

**Emise 21**

Dne 18.2.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 7 000 tis. EUR, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 7 000 tis. EUR. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 500 Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 4,71 % p.s. S emisí dluhopisů nejsou spojeny žádné dodatečné náklady z důvodu přímé koupě dluhopisů zprostředkovatelem. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 4,75 % p.s.

**Emise 22**

Dne 20.5.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 12 600 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 304 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 7,33 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 6,5 % p.a.

**Emise 23**

Dne 20.5.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 6 800 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 240 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 7,81 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7 % p.a.

**Emise 24**

Dne 15.7.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 75 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 75 000 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 677 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 7,14 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu jednoho roku, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 6,5 % p.a. V červenci 2023 byly tyto dluhopisy.

**Emise 25**

Dne 15.7.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 75 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 62 700 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 067 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 7,96 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu dvou let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7,2 % p.a.

**Emise 26**

Dne 22.7.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 29 000 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 698 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 8,55 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7,7 % p.a.

**Emise 27**

Dne 22.7.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 37 500 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 314 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,14 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,3 % p.a.

**Emise 28**

Dne 2.9.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 70 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 34 900 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 605 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 8,25 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu dvou let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7,6 % p.a.

**Emise 29**

Dne 2.9.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 60 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 54 000 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 307 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 8,83 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,1 % p.a.

**Emise 30**

Dne 23.9.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 75 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 56 400 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 529 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 7,83 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu jednoho roku, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7 % p.a. V září 2023 byly tyto dluhopisy splaceny.

**Emise 31**

Dne 11.11.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 50 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 34 100 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 211 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 7,28 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu jednoho roku, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7 % p.a. V listopadu 2023 byly tyto dluhopisy splaceny.

**Emise 32**

Dne 25.11.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 11 900 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 204 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 8,83 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu dvou let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7,9 % p.a.

**Emise 33**

Dne 25.11.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 8 500 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 206 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 8,93 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,1 % p.a. Společnost se v roce 2023 rozhodla prodat další dluhopisy v hodnotě 500 tis. CZK. Celková hodnota prodaných dluhopisů k 31.12.2023 je 9 000 tis. CZK.

**Emise 34**

Dne 25.11.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 50 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 7 400 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 219 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 8,72 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,3 % p.a. Společnost se v roce 2023 rozhodla prodat další dluhopisy v hodnotě 1 000 tis. CZK. Celková hodnota prodaných dluhopisů k 31.12.2023 je 8 400 tis. CZK.

**Emise 35**

Dne 30.12.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 14 600 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 259 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 8,73 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu dvou let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,3 % p.a. Společnost se v roce 2023 rozhodla prodat další dluhopisy v hodnotě 17 500 tis. CZK. Celková hodnota prodaných dluhopisů k 31.12.2023 je 32 100 tis. CZK.

**Emise 36**

Dne 30.12.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 21 400 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 525 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,08 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,7 % p.a. Společnost se v roce 2023 rozhodla prodat další dluhopisy v hodnotě 30 100 tis. CZK. Celková hodnota prodaných dluhopisů k 31.12.2023 je 51 500 tis. CZK.

**Emise 37**

Dne 30.11.2022 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 27 000 tis. EUR, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 22 900 tis. EUR. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 500 Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která k 31. 12. 2023 činí 8,5 % p.s. S emisí dluhopisů nejsou spojeny žádné dodatečné náklady z důvodu přímé koupě dluhopisů zprostředkovatelem. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny pohyblivým úrokovým výnosem 6M EURIBOR + 4,5 % p.a. s pololetní výplátou výnosů. V roce 2023 vzrostla cena dluhopisů z důvodu kurzového pohybu o 13 969 tis. CZK. Celková hodnota prodaných dluhopisů k 31.12.2023 je 566 203 tis. CZK (22 900 tis. EUR)

**Emise 38**

Dne 24.03.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 50 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 50 000 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 462 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 8,44 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu jednoho roku, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7,5 % p.a.

**Emise 39**

Dne 24.03.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 40 900 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 707 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,44 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu dvou let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,5 % p.a.

**Emise 40**

Dne 24.03.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 120 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 116 900 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 2 817 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,92 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 9 % p.a.

**Emise 41**

Dne 24.03.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 50 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 6 400 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 236 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,22 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pět let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,3 % p.a.

**Emise 42**

Dne 18.04.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 250 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 250 000 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 202 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 11,42 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pět let, přičemž jsou úročeny pohyblivým úrokovým výnosem 6M EURIBOR + 4,5 % p.a. s pololetní výplatou výnosů.

**Emise 43**

Dne 09.06.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 53 600 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 494 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 8,42 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu jednoho roku, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7,5 % p.a.

**Emise 44**

Dne 09.06.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 33 200 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 576 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,43 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu dvou let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,5 % p.a.

**Emise 45**

Dne 09.06.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 66 600 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 610 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,92 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 9 % p.a.

**Emise 46**

Dne 09.06.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 50 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 2 700 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 106 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,27 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu jednoho roku, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,30 % p.a.

**Emise 47**

Dne 25.08.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 50 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 43 600 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 406 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 8,66 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu jednoho roku, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7,70 % p.a.

**Emise 48**

Dne 25.08.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 29 500 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 515 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,45 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu dvou let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,50 % p.a.

**Emise 49**

Dne 25.08.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 45 600 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 108 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,93 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 9 % p.a.

**Emise 50**

Dne 25.08.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 50 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 14 600 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 525 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,17 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,30 % p.a.

**Emise 51**

Dne 15.09.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 350 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 109 000 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 202 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 11,60 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny pohyblivým úrokovým výnosem 6M EURIBOR + 4,5 % p.a. s pololetní výplatou výnosů.

**Emise 52**

Dne 03.11.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 75 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 75 000 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 685 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 8,60 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu jednoho roku, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7,70 % p.a.

**Emise 53**

Dne 03.11.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 33 400 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 578 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,42 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu dvou let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,50 % p.a.

**Emise 54**

Dne 03.11.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 56 400 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 1 363 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,91 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 9 % p.a.

**Emise 55**

Dne 03.11.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 50 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 8 100 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 293 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,19 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,30 % p.a.

**Emise 56**

Dne 29.12.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 50 000 tis. CZK (s možností navýšení o 50 %), přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 71 300 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 653 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 8,65 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu jednoho roku, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7,70 % p.a.

**Emise 57**

Dne 29.12.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 10 900 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 197 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,49 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu dvou let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,50 % p.a.

**Emise 58**

Dne 29.12.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 80 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 29 000 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 708 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,94 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu tří let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 9 % p.a.

**Emise 59**

Dne 29.12.2023 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 50 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 1 100 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 50 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 9,45 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pěti let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8,30 % p.a.

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

Celková naběhlá hodnota dluhopisů k 31. 12. 2023 vykázaná v krátkodobých závazcích činí 811 336 tis. Kč., v dlouhodobých 2 512 228 tis. Kč. K 31. 12. 2022 byla naběhlá hodnota dluhopisů v krátkodobých závazcích 294 780 tis. Kč., v dlouhodobých celkem 2 003 611 tis. Kč.

V krátkodobé části dluhopisů jsou také naběhlé nevyplacené úroky z dluhopisů v hodnotě 74 186 tis. Kč.

Reálná hodnota dluhopisů k 31. 12. 2023 na základě provedeného výpočtu s použitím budoucích peněžních toků a přírážky za úvěrové riziko činí 3 167 892 tis. Kč k 31. 12. 2023 a 2 197 626 tis. Kč k 31. 12. 2022.

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. 2023 neměla Společnost jiné finanční nástroje, u nichž by reálná hodnota neodpovídala jejich hodnotě účetní.



### 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.

#### 6.1 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. 2023

(údaje v tis. Kč)

SPLATNOST	DO 1 ROKU	1-5 LET	5+ LET	CELKEM
Zápůjčky ve skupině	0	3 221 530	0	3 221 530
Hotovost a peníze na bankovních účtech	118 640	0	0	118 640
<b>Celkem</b>	<b>118 640</b>	<b>3 221 530</b>	<b>0</b>	<b>3 340 170</b>

#### Stav k 31. 12. 2022

(údaje v tis. Kč)

SPLATNOST	DO 1 ROKU	1-5 LET	5+ LET	CELKEM
Zápůjčky ve skupině	101 934	2 169 787	0	2 271 721
Hotovost a peníze na bankovních účtech	37 455	0	0	37 455
<b>Celkem</b>	<b>139 389</b>	<b>2 169 787</b>	<b>0</b>	<b>2 309 176</b>

Vedení Společnosti nevidí významné riziko spojené s výše uvedenými finančními aktivy. Žádné z finančních aktiv není k 31. 12. 2023 či 31. 12. 2022 po splatnosti.

Opravná položka z titulu očekávaných úvěrových ztrát byla společností stanovena na hodnotu 3 581 tis. Kč, beze změny oproti roku 2022.

### 6.2 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. 2023

(údaje v tis. Kč)

SPLATNOST	DO 1 ROKU	1-5 LET	5+ LET	CELKEM
Dluhopisy	811 336	2 512 228	0	3 323 564
<b>Celkem</b>	<b>811 336</b>	<b>2 512 228</b>	<b>0</b>	<b>3 323 564</b>

#### Stav k 31. 12. 2022

(údaje v tis. Kč)

SPLATNOST	DO 1 ROKU	1-5 LET	5+ LET	CELKEM
Dluhopisy	294 780	2 003 611	0	2 298 391
<b>Celkem</b>	<b>294 780</b>	<b>2 003 611</b>	<b>0</b>	<b>2 298 391</b>

Hodnota úroků spojených s finančními pasivy uvedenými výše k 31. 12. 2023, které společnost očekává, že zaplatí po dobu trvání těchto pasiv od rozvahového dne je v případě dluhopisů 660 323 tis. Kč, za předpokladu, že pasiva nebudou předčasně splacena.

### 6.3 Měnové riziko

Společnost realizuje většinu svých transakcí v českých korunách a není tedy vystavena významnému měnovému riziku. Výjimkou jsou některé zápůjčky ve skupině poskytnuté v EUR a dluhopisy emitované v EUR.

Tabulka níže zobrazuje měnovou pozici Společnosti podle zahraničních měn, ve kterých Společnost provádí jednotlivé transakce k 31. 12. 2023.

Stav k 31.12.2023

(údaje v tis. Kč)

FINANČNÍ NÁSTROJ / MĚNA	ZÁPŮJČKY VE SKUPINĚ	PENÍZE NA BANKOVNÍCH ÚČTECH	DLUHOPISY
EUR	689 465	45	-739 278

Společnost si určila hladinu citlivosti představující změnu v měnovém kurzu na 5% 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 2023 analýza indikuje celkový dopad fluktuace zahraničních měnových kurzů na výsledek hospodaření na +/- 42,21 % a na vlastní kapitál na +/- 15,246 %.

Stav k 31.12.2022

(údaje v tis. Kč)

FINANČNÍ NÁSTROJ / MĚNA	ZÁPŮJČKY VE SKUPINĚ	PENÍZE NA BANKOVNÍCH ÚČTECH	DLUHOPISY
EUR	645 204	0	-721 039

Hladina významnosti byla stanovena na 5% 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 2022 analýza indikuje celkový dopad fluktuace zahraničních měnových kurzů na výsledek hospodaření na +/- 43,02 % a na vlastní kapitál na +/- 36,364 %.

### 6.4 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 a dluhopisů vůči specifickým úrokovým sazbám je následující:

Stav k 31.12.2023

(údaje v tis. Kč)

TYP ÚROKU	ÚROK	HODNOTA ÚVĚRU K 31.12.2023	HODNOTA ÚVĚRU K 31.12.2022
Variabilní	6M EURIBOR + 4,5% p.a.	359 000	552 234
<b>Celkem</b>			<b>552 234</b>

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/nížší a ostatní proměnné by byly konstantní, dopad na zisk nebo ztrátu společnosti by byl k 31.12.2023 +/- 30,45 % a na vlastní kapitál +/- 11 %.

Pokud by se v roce 2022 úrokové sazby změnily o 50 bazických bodů vyšší/nížší a ostatní proměnné by byly konstantní, dopad na zisk nebo ztrátu společnosti by byl k 31.12.2022 +/- 31,33 % a na vlastní kapitál +/- 26,48 %.

### 7. Události po skončení účetního období

Po rozvahovém dni 31.12.2023 emitovala Společnost na základě Dluhopisového programu IV. tyto nové dluhopisy:

1. Dne 16.2.2024 dluhopis REDSTONEINV V. 09 8,50/26, ISIN: CZ0003557787 v celkovém objemu 80 000 000 Kč, z toho za 40 700 000 Kč bylo upsáno k datu 26.03.2024; (ukončeno)
2. Dne 16.2.2024 dluhopis REDSTONEINV V. 10 9,0/27, ISIN: CZ0003557837 v celkovém objemu 80 000 000 Kč, z toho za 60 100 000 Kč bylo upsáno k datu 26.03.2024; (ukončeno)
3. Dne 16.2.2024 dluhopis REDSTONEINV V. 11 8,30/29, ISIN: CZ0003557845 v celkovém objemu 50 000 000 Kč, z toho za 11 500 000 Kč bylo upsáno k datu 26.03.2024; (ukončeno)
4. Dne 05.04.2024 dluhopis REDSTONEINV V. 12 8,50/26, ISIN: CZ0003559361 v celkovém objemu 80 000 000 Kč, z toho za 68 900 000 Kč bylo upsáno k datu 19.04.2024; (ukončeno)
5. Dne 05.04.2024 dluhopis REDSTONEINV V. 13 9,0/27, ISIN: CZ0003557379 v celkovém objemu 80 000 000 Kč, z toho za 77 500 000 Kč bylo upsáno k datu 19.04.2024; (ukončeno)
6. Dne 05.04.2024 dluhopis REDSTONEINV V. 14 8,30/29, ISIN: CZ0003559395 v celkovém objemu 50 000 000 Kč, z toho za 7 200 000 Kč bylo upsáno k datu 19.04.2024; (ukončeno)

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 26. dubna 2024.

# ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDAJÍCÍ A OVLÁDANOU OSOBOU A O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSTATNÍMI OVLÁDANÝMI OSOBAMI STEJNOU OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU ZA ROK 2023

---

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

vypracovaná podle ust. § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění

**ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2023**  
společnosti

**REDSTONE INVEST a.s.**  
IČO: 066 71 691

### **Představenstvo společnosti REDSTONE INVEST a.s.**

se sídlem: Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 066 71 691, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, spisová značka B 10998 („Společnost“)  
**předkládá**

### **Zprávu o vztazích mezi propojenými osobami**

vypracovanou podle § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) (dále jen „zpráva o vztazích“) pro účetní období končící 31. 12. 2023 („Rozhodné období“).

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

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

Společnost **REDSTONE REAL ESTATE, a.s.** se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10698. Podíl 100 %.

**Ovládající osobou** společnosti **REDSTONE REAL ESTATE, a.s.** jsou:

- A. **PERRARUS PLUS a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 090 46 356 s vlastnickým podílem 40 %;
- B. **IL INVEST a.s.**, se sídlem Národní 60/28, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 076 01 743 s vlastnickým podílem 36 %;
- C. **Mgr. Martin Tomeš**, r.č. 801224/3393, bytem Rooseveltova 752/122, 779 00 Olomouc, jakožto svěřenský správce svěřenského fondu PH PRIVATE TRUST, svěřenský fond, IČO 07959214 s vlastnickým podílem 24 %

#### **Osobami ovládanými stejnou ovládající osobou**

– **REDSTONE REAL ESTATE, a.s.** se pro účely zprávy o vztazích rozumí:

- **REDSTONE MANAGEMENT s.r.o.,**  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 056 29 357;
- **RSRE INVEST a.s.,**  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 063 34 989;
- **REDSTONE FINANCE a.s.,**  
tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 088 26 323;
- **Rezidence Chomoutov s.r.o.,**  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 062 98 389;
- **REDSTONE NOVEMBER s.r.o.,**  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 062 98 397;
- **REDSTONE HOUSE s.r.o.,**  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 074 36 394;
- **KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o.,**  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 075 13 810;
- **CHATEAU ESCOT s.r.o.,**  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221 /2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 068 20 964;
- **REDSTONE VISION s.r.o.,**  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221 /2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 078 87 841;
- **SOCIETE DU CHATEAU D'ESCOT,**  
se sídlem Chateau d'Escot 33340 Lesparre – Medoc,  
Francie, zapsáno u R.C.S Bordeaux pod č. 383 569 365
- **YCF Czech s.r.o.,**  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 056 28 199;
- **Envelopa Office Center s.r.o.,**  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 020 70 332;
- **REDSTONE FUTURE s.r.o.,**  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 078 87 582;
- **REDSTONE POWER s.r.o.,**  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 074 36 271;
- **REDSTONE Smart Park s.r.o.,**  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 078 88 201;
- **Galerie Pernerka s.r.o.,**  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 074 36 611;
- **NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s.,**  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 089 99 911;



- **Rezidence Kašparova s.r.o.,**  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 058 66 049;
- **Řeporyje Nature s.r.o.,**  
se sídlem Marty Krásové 923/9, Čakovice, 196 00 Praha 9,  
IČO: 119 77 159;
- **East Park Olomouc a.s.,**  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 278 29 995;
- **Pernerka Hotel s.r.o.,**  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 171 94 512;
- **Nové Vítkovice, s.r.o.,**  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 171 80 783;
- **Next Age Media s.r.o.,**  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 179 51 356;
- **BP STAVBY Morava s.r.o.,**  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 050 203 52;
- **BP STAVBY Morava – Realizace s.r.o.,**  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 093 22 116;
- **REDSTONE ENERGY s.r.o.,**  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 194 09 605;

Dalšími osobami ovládanými akcionářem společnosti  
**PERRARUS PLUS a.s. (A.)** p. Richardem Morávkem,  
se pro účely této **zprávy o vztazích** rozumí

- **PERRARUS HOLDING a.s.,**  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 090 61 142;
- **PERRARUS EVOLUTION HOLDING a.s.**  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 176 43 708
- **Šantovka Holding a.s.,**  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 080 10 820;
- **Galerie Šantovka a.s.,**  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 077 07 657;
- **GŠ Property Management s.r.o.,**  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 066 09 988;
- **Šantovka District s.r.o.**  
(do 5. 3. 2024 Office Park Šantovka s.r.o.),  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 247 51 961;
- **Šantovka Tower, a.s.,**  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 291 31 812;

- **TRŽNICE HOPA, spol. s r.o.,**  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 279 40 713;
- **Malleen App s.r.o.,**  
se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc,  
IČO: 109 51 792;
- **Výstavba v Zátiší s.r.o.,**  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 170 51 878;
- **Šantovka Hotel s.r.o.,**  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 171 94 385;
- **Lobster Olomouc Group a.s.,**  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 255 26 758;
- **Gastroland restaurants s.r.o.,**  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 285 85 836;
- **LOBSTER CATERING s.r.o.,**  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 099 63 090;
- **ZENMEX Olomouc s.r.o.,**  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 285 81 997;
- **RedFleck s.r.o.,**  
se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc,  
IČO: 017 96 119;
- **MANTHELLAN a.s.,**  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221 /2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 282 05 618;
- **SMC Man a.s.,**  
se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc,  
IČO: 087 42 511;
- **Divadlo na Šantovce o.p.s.,**  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 017 66 627;
- **Dauria trust Holding a.s.,**  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 176 44 119;
- **Willmow Unity Holding a.s.,**  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 176 45 441;

Dalšími osobami propojenými s akcionářem společnosti **IL INVEST a.s. (B.)**, se pro účely této **zprávy o vztazích** rozumí:

- **IN-SAND INVESTMENT s.r.o.**,  
se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,  
IČO: 283 49 512;
- **MESE Estates a.s.**,  
se sídlem Národní 60/28, Nové Město, 110 00 Praha 1,  
IČO: 062 41 859;
- **INVEST PROPERTY s.r.o.**,  
se sídlem Národní 60/28, 110 00 Praha 1,  
IČO: 495 49 308;
- **DIMNIS TRADING LTD**,  
se sídlem Nikósie, Egkomi, Tempon Street 30, 2408,  
Kyperská republika, IČ: 263095.

S držitelem akcií, Mgr. Martinem Tomešem, r.č. 801224/3393, bytem Rooseveltova 752/122, 779 00 Olomouc, jakožto svěřenským správcem svěřenského fondu **PH PRIVATE TRUST**, svěřenský fond, IČO 07959214, nejsou propojeny žádné další osoby, neboť se jedná o svěřenský fond, který není právnickou osobou.

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

## Úloha Společnosti v rámci Skupiny

Hlavní činností Společnosti je správa finančních majetků a finančních investic **Skupiny REDSTONE** s důrazem na analýzy, finanční řízení a optimalizaci majetkových účastí ve společnostech. Společnost směřuje k získávání majetkové účasti ve společnostech s hlavní podnikatelskou činností zejména v oblasti developmentu a realit.

## Způsob a prostředky ovládání

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

**Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, týkající se majetku, které přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle účetní závěrky za účetní období bezprostředně předcházející účetnímu období, za něž se zpracovává zpráva o vztazích:**

Na základě rozhodnutí představenstva Společnosti ze dne 31. 8. 2023 došlo ze strany ČNB ke schválení základního prospektu Dluhopisového programu č. V. v celkovém objemu do 2 000 000 000,- Kč, a to dne 7. 9. 2023.

## Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny

V Rozhodném období byly uzavřeny následující smlouvy s osobami ze Skupiny nebo Ovládající osobou:

### PŘEHLED PODSTATNÝCH SMLUV MEZI SPOLEČNOSTMI SKUPINY POPSANÉ VE ZPRÁVĚ O VZTAZÍCH

SMLUVNÍ STRANY		DRUH SMLOUVY	POČÁTEK	KONEC
REDSTONE INVEST a.s.	REDSOTNE FINANCE a.s.	Smlouva o zápůjčce/úvěru	23. 01. 2020	31. 12. 2025
REDSTONE INVEST a.s.	REDSOTNE FINANCE a.s.	Smlouva o zápůjčce/úvěru	23. 12. 2021	31. 12. 2026
REDSTONE INVEST a.s.	REDSOTNE FINANCE a.s.	Smlouva o zápůjčce/úvěru	23. 12. 2022	31. 12. 2025
REDSTONE INVEST a.s.	REDSOTNE FINANCE a.s.	Smlouva o zápůjčce/úvěru	23. 02. 2022	31. 12. 2025
REDSTONE INVEST a.s.	REDSOTNE FINANCE a.s.	Smlouva o zápůjčce/úvěru	18. 04. 2023	31. 12. 2025

### 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.

### 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 nevyplyvají z ní pro **Společnost** žádná rizika.

V Olomouci, dne 29. 3. 2024



.....  
Richard Morávek, předseda představenstva



.....  
Ing. Pavel Nádvorník, člen představenstva



**REDSTONE**  
INVEST