

# **V Ý R O Č N Í Z P R Á V A**

**za rok 2018**

**RSRE INVEST a.s.**

**Olomouc**

**Tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc**

**IČO: 063 34 989**

## **Obsah výroční zprávy:**

1. Základní údaje o obchodní společnosti
2. Zpráva o podnikatelské činnosti, o hospodaření společnosti  
a o stavu jejího majetku za rok 2018
3. Zpráva představenstva za rok 2018
4. Zpráva auditora za rok 2018
5. Účetní závěrka k 31.12.2018
6. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními ovládanými osobami stejnou ovládající osobou za rok 2018

## 1. Základní informace o obchodní společnosti:

Obchodní firma: **RSRE INVEST a.s.**

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

IČO: 06334989

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

Datum zápisu: 9. srpna 2017

Společnost **RSRE INVEST a.s.** vznikla účelově se záměrem zajišťování a následného poskytování financování projektů realizovaných v rámci skupiny Redstone. Předmětem činnosti společnosti je získávání zdrojů formou emitování dluhopisů. Dne 30. 11. 2017 emitovala své první dluhopisy v celkovém objemu 20 mil. EUR.

Společnost v roce 2018 vzhledem k předmětu své činnosti nevykazovala žádnou aktivitu v oblasti výzkumu a vývoje.

Společnost v roce 2018 vzhledem k předmětu své činnosti, nevykazovala žádnou aktivitu v oblasti ochrany životního prostředí.

Společnost v roce 2018 neměla žádné zaměstnance a stejně tak neměla ani žádnou pobočku nebo jinou část v zahraničí.

Po rozvahovém dni nenastaly ve společnosti RSRE INVEST a.s. v roce 2018 žádné další významné skutečnosti, které by nebyly uvedeny ve výroční zprávě či účetní uzávěrce.

## **2. Zpráva o podnikatelské činnosti, o hospodaření společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2018**

Společnost **RSRE INVEST a.s.** vznikla účelově se záměrem zajišťování a následného poskytování financování projektů realizovaných v rámci skupiny Redstone. Předmětem činnosti společnosti je získávání zdrojů formou emitování dluhopisů. Takto získané zdroje společnost poskytuje společně s ostatními členy skupiny, inkasuje od nich úroky a splácí úroky investorům do dluhopisů.

Skupina Redstone nabízí průnik mezi developerskou, realitní a investiční činností. Prostřednictvím dceřiných společností se profiluje i v oblastech řízení aktiv a realizace dluhopisových programů.

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

V oblasti realit a developmentu působí skupina Redstone skrze společnost REDSTONE REAL ESTATE a.s., která se zaměřuje zejména na realizaci a provoz bytových a administrativních komplexů, logistických areálů a obchodních galerií.

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

### **Aktuální rozpracované projekty skupiny Redstone jsou:**

Skupina Redstone v roce 2018 prostřednictvím svých dceřiných společností zrealizovala několik významných obchodů v oblasti realit a jejich financování.

#### **1. Nákup nemovitostí a prodej**

- a) 05/2018 – skupina Redstone odkoupila 100% podíl ve společnosti IOG Cestlice Industrial Park s.r.o. od lucemburské investiční skupiny CEIF a získala tak obchodně logistický park v blízkosti Prahy o velikosti cca 15 tis. m<sup>2</sup> nových retailových ploch k pronájmu v blízkosti D1 směr Praha, exit 8. Přebrala rovněž stávající areálové nájemce
- b) 07/2018 – skupina Redstone odkoupila od TJ Sokol Olomouc velmi lukrativní pozemek o velikosti cca 13 tis. m<sup>2</sup> v blízkosti centra města Olomouce. Na pozemcích je plánována výstavba velkého volnočasového centra k pronájmu. Realizace je předpokládána v letech 2021-2023

- c) 08/2018 – skupina Redstone odkoupila od společnosti OHL ŽS a.s. pozemky v katastru města Olomouc, části Chomoutov. Pozemky budou rozparcelovány, zasíťovány a rozprodávány k individuální výstavbě rodinných domků. Jedná se o cca 62 tis. m2 plochy jež bude rozdělena do 67 parcel. Realizace během roku 2019
  
- d) 12/2018 – skupina Redstone odkoupila od společnosti Obchodní centrum Olomouc a.s. pozemky v obci Bouzov. Zde hodlá zrealizovat rozparcelování, výstavbu inženýrských sítí a postupnou výstavbu rodinných domků. Jedná se o celkovou plochu cca 40 tis. m2 v malebném prostředí v blízkosti hradu Bouzov
  
- e) 12/2018 – skupina Redstone emituje dluhopisy v rámci dluhopis. programu schváleného v 10/2018. Získané finanční prostředky jsou využívány k realizaci uvedených projektů

### 3. Zpráva představenstva za rok 2018

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

#### **PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI**

Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného KS Ostrava v oddílu B, vložka 10986 dne 9. srpna 2017. Hlavní činností 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 související s vydanými dluhopisy.

#### **ZMĚNA V DOZORČÍ RADĚ SPOLEČNOSTI**

Ve společnosti došlo dne 13. srpna 2018 ke změně dozorčí rady, kdy PhDr. Radek Zelenka vystřídal ve funkci člena dozorčí rady Mgr. Markétu Ševčíkovou.

#### **ZMĚNA VE STATUTÁRNÍM ORGÁNU SPOLEČNOSTI**

V průběhu roku 2018 nedošlo ke změně na pozici člena představenstva Společnosti.

#### **AKCIONÁŘ SPOLEČNOSTI**

Společnost RSRE INVEST, a.s. byla ke dni 31. prosince 2018 plně vlastněna akcionářem REDSTONE REAL ESTATE a.s.

#### **EKONOMIKA A MAJETEK**

V roce 2018 dosáhla Společnost výsledku hospodaření za účetní období ve výši 5,5 mil. Kč. Bilanční suma Společnosti na individuální bázi přesáhla 556 mil. Kč. Vlastní kapitál Společnosti dosáhl 7,8 mil. Kč.

V Olomouci dne 29. dubna 2019

Richard Morávek, člen představenstva



## **4. Zpráva auditora za rok 2018**

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

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

### Zpráva o auditu účetní závěrky

#### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti RSRE INVEST a.s. (dále také „společnost“) sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví upravených právem Evropských společenství, která se skládá z výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2018, výkazu zisku a ztráty, výkazu úplného výsledku, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti RSRE INVEST a.s. k 31. prosinci 2018 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící k tomuto datu v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropských společenství.

#### Základ pro výrok

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

#### Hlavní záležitosti auditu

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

#### **Hlavní záležitost auditu**

#### **Způsob řešení**

#### *Ocenění emitovaných dluhopisů a související vykázaní v příloze k účetní závěrce*

Klíčovou auditní záležitostí je ocenění emitovaných dluhopisů

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

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

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

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



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

#### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo 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 obdržných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

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

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

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

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

#### Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.

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

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

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

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

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

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

#### Určení auditora a délka provádění auditu

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

#### Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit společnosti, kterou jsme dne 29. dubna 2018 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

#### Poskytování neauditorských služeb

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

V Brně dne 29. dubna 2019

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.  
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

Pavel Raštica  
evidenční číslo 2180



## **5. Účetní závěrka za rok 2018 v plném rozsahu včetně přílohy**

## IFRS-EU ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2018

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

### Součástí IFRS-EU účetní závěrky:

Rozvaha

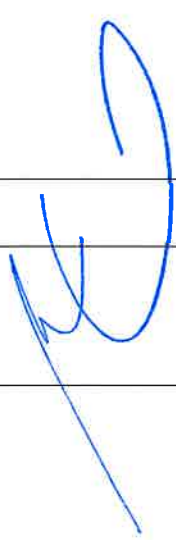
Výkaz zisku a ztráty

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Přehled o peněžních tocích

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 29. dubna 2019.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Richard Morávek, člen představenstva	

**RSRE INVEST a.s.**

IFRS-EU účetní závěrka  
sestavená k 31. 12. 2018

## OBSAH

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018.....	3
VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31. PROSINCI 2018.....	4
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018 .....	5
1 VŠEOBECNÉ INFORMACE.....	7
2 APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) PŘIJATÝCH PRO POUŽITÍ V EU .....	9
3 DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA .....	11
4 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH .....	13
5 DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZŮM .....	13
6 RIZIKA SPOJENÁ S ÚČETNÍ ZÁVĚRKOU .....	15
7 UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ .....	17
8 SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	17

<b>Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku za období končící 31. prosince 2018</b>	<b>Bod</b>	<b>Období končící 31. 12. 2018</b>	<b>Období končící 31. 12. 2017</b>
		v tis. Kč	v tis. Kč
Výnosové úroky	5.1	28 694	2 062
Nákladové úroky	5.2	-20 573	-1 484
<b>Čistý úrokový zisk</b>		<b>8 121</b>	<b>578</b>
Služby		-751	-368
Ostatní provozní výnosy/náklady		-13	0
Ostatní finanční výnosy/náklady		195	81
<b>ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM</b>		<b>7 552</b>	<b>291</b>
Daň z příjmů odložená		-2 090	0
<b>ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM</b>		<b>5 462</b>	<b>291</b>

Výkaz o finanční pozici k 31. prosinci 2018		Bod	31. 12. 2018	31. 12. 2017
			v tis. Kč	v tis. Kč
<b>Aktiva</b>				
Zápůjčky ve skupině - dlouhodobá část	5.3		543 142	402 649
<b>Dlouhodobé pohledávky celkem</b>			<b>543 142</b>	<b>402 649</b>
Hotovost a peníze na bankovních účtech	5.4		1 523	15 765
Zápůjčky ve skupině - krátkodobá část	5.3		11 834	1 848
Ostatní aktiva			322	388
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>			<b>13 679</b>	<b>18 001</b>
<b>Aktiva celkem</b>			<b>556 821</b>	<b>420 650</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky</b>				
Základní kapitál	5.5		2 000	2 000
Úplný výsledek za období	5.5		5 462	291
Nerozdělený zisk/ztráta	5.5		291	0
<b>Vlastní kapitál celkem</b>			<b>7 753</b>	<b>2 291</b>
Dluhopisy - dlouhodobá část	5.6		385 026	254 873
Výpůjčky ve skupině - dlouhodobá část	5.7		156 000	162 000
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>			<b>541 026</b>	<b>416 873</b>
Dluhopisy - krátkodobá část	5.6		1 909	1 064
Výpůjčky ve skupině - krátkodobá část	5.7		4 043	422
Daňové závazky			2 090	0
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>			<b>8 042</b>	<b>1 486</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>			<b>556 821</b>	<b>420 650</b>



**Výkaz změn vlastního kapitálu za období končící 31. prosince 2018**

	<b>Základní kapitál</b>	<b>Úplný výsledek za období</b>	<b>Nerozdělený zisk / ztráta</b>	<b>Celkem</b>
	v tis. Kč	v tis. Kč	V tis. Kč	v tis. Kč
<b>Stav k 9. 8. 2017</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 000</b>
Úplný výsledek za období celkem	0	291	0	291
Převod do nerozděleného zisku	0	0	0	0
<b>Stav k 31. 12. 2017</b>	<b>2 000</b>	<b>291</b>	<b>0</b>	<b>2 291</b>
Úplný výsledek za období celkem	0	5 462	0	5 462
Převod do nerozděleného zisku	0	-291	291	0
<b>Stav k 31. 12. 2018</b>	<b>2 000</b>	<b>5 462</b>	<b>291</b>	<b>7 753</b>

## Výkaz o peněžních tocích za období končící 31. prosince 2018

Peněžní toky z provozní činnosti	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Zisk/Ztrata za rok	5 462	291
Úpravy:		
Daň z příjmů vykázaná v hospodářském výsledku	2 090	0
Ostatní nepeněžní operace	-2 646	0
Změny pracovního kapitálu		
Změna stavu pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	20	20
Změna stavu ostatních aktiv	-47	368
Peněžní toky vytvořené z provozních operací	4 879	679
<b>Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti</b>	<b>4 879</b>	<b>679</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>		
Přijaté úroky	0	214
Poskytnuté zápůjčky spřízněným stranám	-131 503	-404 497
<b>Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti</b>	<b>-121 785</b>	<b>-404 283</b>
<b>Peněžní toky z financování</b>		
Příjmy z emise dluhopisů	127 700	256 959
Úhrada nákladů na emisi dluhových nástrojů	-479	-528
Příjmy z výpůjček od spřízněných stran	0	162 422
Splátky půjček	-6 000	0
Zaplacené úroky	-18 558	-1 484
<b>Čisté peněžní prostředky použité v rámci financování</b>	<b>102 663</b>	<b>417 369</b>
<b>Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	<b>-14 243</b>	<b>13 765</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	15 765	2 000
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období</b>	<b>1 523</b>	<b>15 765</b>

## Komentář k účetním výkazům za období končící 31. prosince 2018

### 1 Všeobecné informace

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

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

IČO: 063 34 989.

Společnost není plátcem DPH.

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

#### **Hlavní předmět činnosti**

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

#### **Účetní období**

Běžné účetní období:	1. ledna 2018 – 31. prosince 2018
Srovnatelné účetní období:	9. srpen 2017 – 31. prosince 2017

#### **Vlastníci společnosti**

<i>Jediný akcionář k 31. prosinci 2018 je:</i>	
REDSTONE REAL ESTATE, a.s., IČO: 041 37 582	100,0 %

Ultimátním vlastníkem společnosti je pan Richard Morávek.

#### **Orgány společnosti**

Členem představenstva společnosti k 31. prosinci 2018 je Richard Morávek, datum vzniku členství 9. srpna 2017. Společnost zastupuje člen představenstva.

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

#### **Organizační struktura**

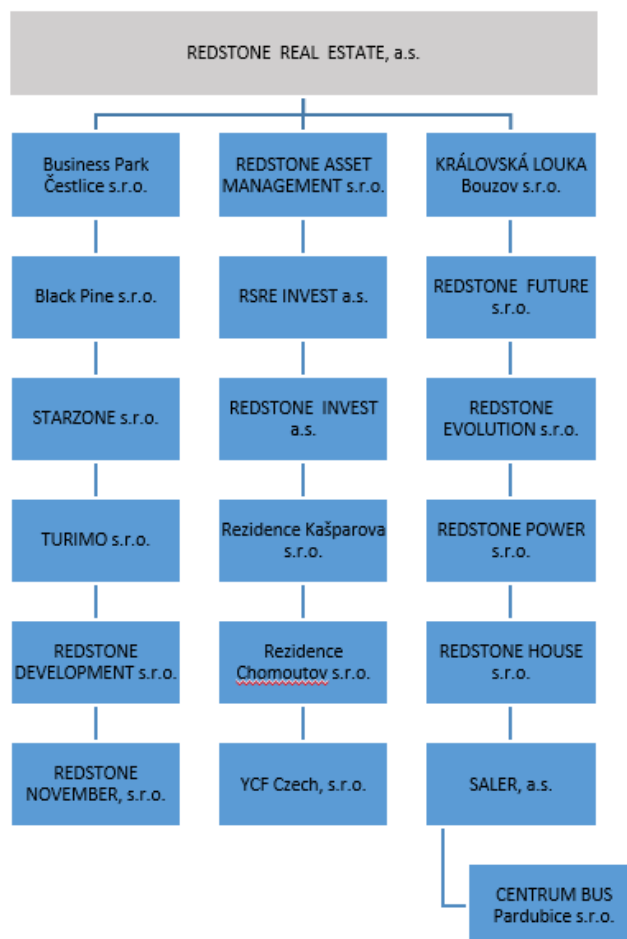
Společnost nemá zaměstnance.

#### **Změny v obchodním rejstříku**

Členem dozorčí rady společnosti se stal 13. srpna 2018 PhDr. Radek Zelenka, který ve funkci vystřídal Mgr. Markétu Ševčíkovou, jež byla členkou od založení společnosti 9. srpna 2017.

**Informace o skupině**

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



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

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

V běžném období Společnost poprvé použila následující nové standardy, úpravy stávajících standardů a novou interpretaci vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (rada IASB) a přijaté pro použití v EU, které jsou povinně účinné v Evropské unii pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo po tomto datu:

- **IFRS 15** *Výnosy ze smluv se zákazníky*
- **Úpravy IFRS 2** *Klasifikace a oceňování transakcí s úhradou vázanou na akcie*
- **Úpravy IFRS 4** *Aplikace IFRS 9 Finanční nástroje s IFRS 4 Pojistné smlouvy*
- **Úpravy IAS 40** *Přeúčtování investic do nemovitostí*
- **Roční zdokonalení IFRS (cyklus 2014-2016):** Úpravy IAS 28
- **IFRIC 22** *Cizoměnové transakce a zálohová plnění*

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

Společnost se rozhodla aplikovat standard **IFRS 9** *Finanční nástroje*, přijatý EU dne 22. listopadu 2016 a účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo po tomto datu, již v účetním období začínajícím 1. ledna 2017.

### 2.2 Standardy a úpravy stávajících standardů vydané IASB a přijaté EU, které zatím nejsou účinné

K datu schválení této účetní závěrky byly vydány radou IASB a schváleny pro použití v EU následující nové standardy, úpravy stávajících standardů a nová interpretace, které nebyly v roce 2018 ještě v účinnosti, a společnost je při sestavení této účetní závěrky nepoužila:

- **IFRS 16** *Leasingy* (účinný v EU pro roční období počínající dne 1. ledna 2019 či po tomto datu),
- **Úpravy standardu IFRS 9** *Prvek předčasného splacení s negativní kompenzací* (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo po tomto datu),
- **Úpravy standardu IAS 19** *Změna, krácení nebo vypořádání plánu* (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo po tomto datu),
- **Úpravy standardu IAS 28** *Dlouhodobé účasti v přidružených a společných podnicích* (účinné pro roční období počínající dne 1. ledna 2019 či po tomto datu),
- **Roční zdokonalení IFRS (cyklus 2015 – 2017)** vyplývající z projektu ročního zdokonalení IFRS (IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 a IAS 23), jejichž cílem je odstranit nesrovnalosti mezi jednotlivými standardy a vyjasnit jejich znění (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo po tomto datu),
- **IFRIC 23** *Nejistota týkající se daní z příjmů* (účinný pro roční období počínající dne 1. ledna 2019 či po tomto datu).

Společnost se rozhodla neaplikovat tyto standardy, novelizace a interpretace před datem jejich účinnosti. Dle odhadů účetní jednotky nebude mít jeho dodržování v období, kdy bude použit poprvé, žádný dopad na účetní závěrku společnosti.

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

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

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

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

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

### 3 Důležitá účetní pravidla

#### Prohlášení o shodě

Tato účetní závěrka je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví schválenými pro použití v EU za období od 1. 12.2018 do 31. 12. 2018, kdy končí finanční rok společnosti. Účetní závěrka je sestavena jako řádná účetní závěrka společnosti k rozvahovému dni mající obecný účel.

#### Účtování výnosů

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

##### *Výnosové úroky*

Výnosové úroky z finančních aktiv se 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 očekávanou dobu trvání finančního aktiva na jeho čistou účetní hodnotu.

#### Cizí měny

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

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

#### Daně

##### *Splatná daň*

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

##### *Odložená daň*

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

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

### **Finanční nástroje**

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

#### *Úvěry a pohledávky*

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

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

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

#### *Vydané dluhopisy*

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

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

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

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

### **Spřízněné strany**

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

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

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

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



(V) Účetní jednotka využívá plány definovaných požitků pro zaměstnance účetní jednotky nebo subjektu spřízněného s účetní jednotkou ve prospěch zaměstnanců po ukončení jejich pracovního poměru. Pokud tento plán využívá sama účetní jednotka, jsou zaměstnanci poskytující příspěvky také spřízněni s účetní jednotkou.

(VI) Účetní jednotka je ovládána nebo spoulovládána stejnou ovládající osobou.

(VII) Ovládající osoba vymezená v kapitole 1 má významný vliv na účetní jednotku nebo je klíčovým členem vedení účetní jednotky (nebo mateřské společnosti účetní jednotky).

(VIII) Účetní jednotka nebo jakýkoliv člen skupiny, které je součástí, poskytuje služby klíčového člena vedení účetní jednotce nebo mateřské společnosti účetní jednotky.

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

#### 4 Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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

#### 5 Doplnující údaje k výkazům

##### 5.1 Výnosové úroky

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Hodnota k 31. 12. 2018
STARZONE s.r.o.	7 003
Black Pine s.r.o.	1 892
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	19 799
<b>Celkem</b>	<b>28 694</b>

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Hodnota k 31. 12. 2017
ZKY Czech, s.r.o.	166
ZZU Czech, s.r.o.	633
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	1 050
Ostatní	213
<b>Celkem</b>	<b>2 062</b>

##### 5.2 Nákladové úroky

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Hodnota k 31. 12. 2018
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	-3 623
Dluhopisy	-16 950
<b>Celkem</b>	<b>-20 573</b>

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Hodnota k 31. 12. 2017
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	-420
Dluhopisy	-1 064
<b>Celkem</b>	<b>-1 484</b>

## 5.3 Zápůjčky ve skupině

(údaje v tis. Kč)

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

(údaje v tis. Kč)

Společnost ve skupině	Měna	Úroková sazba	Datum splatnosti	Zůstatek k 31. 12. 2017
ZKY Czech, s.r.o.	EUR	6% p.a.	29. 11. 2022	30 648
ZZU Czech, s.r.o.	EUR	6% p.a.	29. 11. 2022	16 601
ZZU Czech, s.r.o.	CZK	6% p.a.	29. 11. 2022	100 000
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	EUR	6% p.a.	29. 11. 2022	255 400
<b>Celkem</b>				<b>402 649</b>

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

## 5.4 Hotovost a peníze na bankovních účtech

(údaje v tis. Kč)

	Zůstatek k 31. 12. 2018	Zůstatek k 31. 12. 2017
Pokladní hotovost, ceniny a peníze na cestě	6	6
Účty v bankách	1 517	15 759
<b>Celkem</b>	<b>1 523</b>	<b>15 765</b>

## 5.5 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.

## 5.6 Dluhopisy

Dne 30. listopadu 2017 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 20 000 tis. EUR, které jsou přijaty k obchodování na hlavním trhu Burzy cenných papírů v Praze, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 10 000 tis. EUR v prosinci 2017. V květnu 2018 došlo k prodeji dalších 5 000 tis. EUR dluhopisů. Emise dluhopisů je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady, spojené s emisí v hodnotě 1 007 tis. Kč, jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 5,32% p.a. Tyto dluhopisy jsou emitovány na dobu pěti let a jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 5% p.a.

Naběhlá hodnota dluhopisů vykázaná v dlouhodobých závazcích činí 385 026 tis. Kč k 31. 12. 2018, 254 873 tis. Kč k 31. 12. 2017.

Reálná hodnota dluhopisů k 31. 12. 2018 na základě provedeného výpočtu s použitím budoucích peněžních toků a přirážky za úvěrové riziko činí 387 419 tis. Kč, 254 302 tis. Kč k 31. 12. 2017.

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 přírůstek za úvěrové riziko emitenta.

K 31. 12. 2018 ani 31. 12. 2017 neměla Společnost jiné finanční nástroje, u nichž by reálná hodnota neodpovídala jejich hodnotě účetní.

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

## 5.7 Výpůjčky ve skupině

(údaje v tis. Kč)

Společnost ve skupině	Měna	Úroková sazba	Datum splatnosti	Zůstatek k 31. 12. 2018	Zůstatek k 31. 12. 2017
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	CZK	6% p.a.	04. 12. 2022	-100 000	-100 000
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	CZK	6% p.a.	31. 12. 2022	-56 000	-62 000
<b>Celkem</b>				<b>-156 000</b>	<b>-162 000</b>

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

## 6 Rizika spojená s účetní závěrkou

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

### Úvěrové riziko

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

Následující tabulka zobrazuje zbývající dobu splatnosti finančních aktiv Společnosti.

31. 12. 2018

(údaje v tis. Kč)

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

31. 12. 2017

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Zápůjčky ve skupině	1 848	402 649	0	404 497
Hotovost a peníze na bankovních účtech	15 765	0	0	15 765
Ostatní aktiva	388	0	0	388
<b>Celkem</b>	<b>18 001</b>	<b>402 649</b>	<b>0</b>	<b>420 650</b>

Vedení Společnosti nevidí riziko spojené s výše uvedenými finančními aktivy.

**Riziko likvidity**

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

Následující tabulka zobrazuje zbývající dobu splatnosti finančních pasiv Společnosti.

31. 12. 2018

(údaje v tis. Kč)

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

31. 12. 2017

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Dluhopisy	1 064	254 873	0	255 937
Výpůjčky ve skupině	422	162 000	0	162 422
<b>Celkem</b>	<b>1 486</b>	<b>416 873</b>	<b>0</b>	<b>418 359</b>

Hodnota úroků spojených se finančními pasivy uvedenými výše k 31. 12. 2018, které společnost očekává, že zaplatí po dobu trvání těchto pasiv je v případě dluhopisů je 75 567 tis. Kč a výpůjček ve skupině 13 440 tis. Kč, za předpokladu, že pasiva nebudou předčasně splacena.

**Měnové riziko**

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

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

(údaje v tis. Kč)

Finanční nástroj	Dluhopisy		Zápůjčky	
	31. 12. 2018	31. 12. 2018	31. 12. 2017	31. 12. 2017
Měna				
EUR	386 935	440 809	255 937	303 958

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

Analýza zahrnuje nevyrovnané monetární položky v cizích měnách a zhodnocuje jejich změnu na konci období o +/-5%. V roce 2018 analýza indikuje celkový dopad fluktuace zahraničních měnových kurzů na výsledek hospodaření na +/-40% a na vlastní kapitál na +/- 28 %. V minulém období byl celkový dopad fluktuace zahraničních měnových kurzů na výsledek hospodaření na +/-40% a na vlastní kapitál na +/- 28 %. V

**Úrokové riziko**

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

## **7 Události po skončení účetního období**

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

## **8 Schválení účetní závěrky**

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

**6. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou  
a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními ovládanými  
stejnou ovládající osobou za rok 2018**

# ZPRÁVA O VZTAZÍCH

ZA ROK 2018

Společnosti **RSRE INVEST a.s.**

IČO: 063 34 989

Představenstvo společnosti **RSRE INVEST a.s.** se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, zapsané v obchodním rejstříku, u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10986 („**Společnost**“) vypracovalo následující zprávu o vztazích podle ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obch. společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) (dále jen „**Zpráva o vztazích**“) pro účetní období končící 31. 12. 2018 („**Rozhodné období**“).

## 1. Struktura vztahů

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

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

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

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

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

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

- **REDSTONE INVEST a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 06671691
- **REDSTONE DEVELOPMENT s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 06821189
- **REDSTONE ASSET MANAGMENT s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05629357
- **TURIMO s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 24690317
- **Business Park Čestlice s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 28219635

- **REDSTONE NOVEMBER s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 06298397
- **Rezidence Chomoutov s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 06298389
- **YCF CZECH s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05628199
- **Black Pine s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05865816
- **Rezidence Kašparova s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05866049
- **SALER a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 26031281
- **CENTRUM BUS Pardubice s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 04616375
- **STARZONE s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05866065
- **REDSTONE POWER s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 07436271
- **Královská louka Bouzov s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 07513810
- **REDSTONE FUTURE s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 06820964
- **REDSTONE POWER s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 07436271
- **REDSTONE HOUSE s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 07436394
- **REDSTONE EVOLUTION s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 07436611

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

- **TRŽNICE HOPA, spol. s r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 27940713
- **MANTHELLAN a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 28205618
- **Rezidence Šantovka s.r.o.**, se sídlem Praha 1, Washingtonova 1624/5, PSČ 110 00, IČO: 24742945
- **Galerie Šantovka s.r.o.**, se sídlem Praha 1, Washingtonova 1624/5, PSČ 110 00, IČO: 24755664
- **Office Park Šantovka s.r.o.**, se sídlem Praha 1, Washingtonova 1624/5, PSČ 110 00, IČO: 24751961
- **PXT Czech, a.s.**, se sídlem Praha 1, Washingtonova 1624/5, PSČ 110 00, IČO: 29131812
- **PQW Czech, a.s.**, se sídlem Praha 1, Washingtonova 1624/5, PSČ 110 00, IČO: 01637436



- **ZENMEX Olomouc s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 28581997
- **SMC DEVELOPMENT a.s.**, se sídlem Praha 1, Washingtonova 1624/5, PSČ 110 00, IČO: 27956768
- **GŠ PROPERTY MANAGMENT s.r.o.**, se sídlem Praha 1, Washingtonova 1624/5, PSČ 110 00, IČO: 06609988
- **RedFleck s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 01796119
- **OBCHODNÍ CENTRUM OLOMOUC a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO:25526758
- **GASTROLAND RESTAURANTS s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 28585836

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

## 2. Úloha Společnosti v rámci Skupiny

Společnost je zřízena za účelem řízení a poskytování financování projektů realizovaných firmami **Skupiny**.

## 3. Způsob a prostředky ovládní

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

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

**K 31. 12. 2018 společnost provedla následující transakce v rámci skupiny:**

Výnosové úroky z výpůjček vůči společnostem ve skupině ve výši 28,7 mil. Kč, přičemž:

*(údaje v tis. Kč)*

Společnost/titul	Hodnota k 31. 12. 2018
STARZONE s.r.o.	7 003
Black Pine s.r.o.	1 892
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	19 799
<b>Celkem</b>	<b>28 694</b>

Nákladové úroky ze zápůjček vůči společnostem ve skupině ve výši 3,6 mil Kč, přičemž:

*(údaje v tis. Kč)*

Společnost/titul	Hodnota k 31. 12. 2018
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	-3 623

Zápůjčky vůči společnostem ve skupině v celkové výši 555 mil Kč, přičemž:

**Dlouhodobé**

*(Údaje v tis. Kč)*

Společnost ve skupině	Zůstatek k 31. 12. 2018
Black Pine s.r.o.	32 888
STARZONE s.r.o.	17 815
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	257 250
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	121 086
STARZONE s.r.o.	106 542
REDSTONE NOVEMBER s.r.o.	3 680
REDSTONE DEVELOPMENT s.r.o.	1 000
REDSTONE ASSET MANAGEMENT s.r.o.	600
REZIDENCE CHOMOUTOV s.r.o.	2 280
<b>Celkem</b>	<b>543 142</b>

**Krátkodobé**

*(Údaje v tis. Kč)*

Společnost ve skupině	Zůstatek k 31. 12. 2018
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	11 736
REDSTONE NOVEMBER s.r.o.	71
REDSTONE DEVELOPMENT s.r.o.	15
REDSTONE ASSET MANAGEMENT s.r.o.	6
REZIDENCE CHOMOUTOV s.r.o.	7
<b>Celkem</b>	<b>11 834</b>

Výpůjčky vůči společnostem ve skupině v celkové výši 160 mil. Kč, přičemž:

### Dlouhodobé

(Údaje v tis. Kč)

Společnost ve skupině	Zůstatek k 31. 12. 2018
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	100 000
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	56 000
<b>Celkem</b>	<b>156 000</b>

### Krátkodobé

(Údaje v tis. Kč)

Společnost ve skupině	Zůstatek k 31. 12. 2018
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	4 043
<b>Celkem</b>	<b>4 043</b>

## 5. Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny

SMLUVNÍ PARTNEŘI	DRUH SMLOUVY	UZAVŘENO	PLATNOST
Black Pine s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	29. 11. 2017	Splatnost 5 let od data vyčerpání
STARZONE s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	30. 11. 2017	Splatnost 5 let od data vyčerpání
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	Smlouva o výpůjčce	07. 12. 2017	Splatnost do 31. 12. 2022
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	Smlouva o zápůjčce	09. 08. 2017	Splatnost do 31. 12. 2022
REDSTONE NOVEMBER s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	04. 09. 2018	Splatnost do 4. 9. 2023
REDSTONE DEVELOPMENT s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	11. 09. 2018	Splatnost do 11. 9. 2023
REDSTONE ASSET MANAGEMENT s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	11. 09. 2018	Splatnost do 11. 9. 2023
REZIDENCE CHOMOUTOV s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	25. 10. 2018	Splatnost do 31. 12. 2023
ZENMEX Olomouc s.r.o.	Smlouva o vedení účetnictví	09. 08. 2017	Doba neurčitá

## 6. Vyhodnocení újmy a jejího vyrovnání

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


## 7. Vyhodnocení výhod a nevýhod vztahů v rámci Skupiny

Účast ve skupině je pro Společnost především výhodou, neboť:

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

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

V Olomouci dne 29. března 2019



---

Richard Morávek – člen představenstva