

# **VÝROČNÍ ZPRÁVA**

**za rok 2020**

**REDSTONE INVEST a.s.**

**Olomouc**

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

**IČ: 066 71 691**

## **Obsah výroční zprávy:**

1. Základní údaje o obchodní společnosti
2. Zpráva o podnikatelské činnosti, o hospodaření společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2020
3. Zpráva představenstva za rok 2020
4. Zpráva auditora za rok 2020
5. Účetní závěrka k 31.12.2020
6. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními ovládanými osobami stejnou ovládající osobou za rok 2020

## 1. Základní informace o obchodní společnosti:

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

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

IČ: 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. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČ: 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.

Dne 10.12.2018 emitovala **Společnost** na základě Dluhopisového programu I. dluhopisy v celkovém objemu 200 mil. Kč.

Dne 11.03.2019 emitovala **Společnost** na základě Dluhopisového programu I. dluhopisy v celkovém objemu 300 mil. Kč.

Dne 16.08.2019 emitovala **Společnost** na základě Dluhopisového programu I. dluhopisy v celkovém objemu 200 mil. Kč.

Dne 27.03.2020 emitovala **Společnost** na základě Dluhopisového programu II. dluhopisy v celkovém objemu 200 mil. Kč.

Dne 16.10.2020 emitovala **Společnost** na základě Dluhopisového programu II. dluhopisy v celkovém objemu 150 mil. Kč.

Dne 30.10.2020 emitovala **Společnost** na základě Dluhopisového programu II. dluhopisy v celkovém objemu 100 mil. Kč.

Dne 19.11.2020 emitovala **Společnost** na základě Dluhopisového programu III. dluhopisy v celkovém objemu 200 mil. Kč.

Dne 04.12.2020 emitovala **Společnost** na základě Dluhopisového programu III. dluhopisy v celkovém objemu 75 mil. Kč.

Dne 04.12.2020 emitovala **Společnost** na základě Dluhopisového programu III. dluhopisy v celkovém objemu 300 mil. Kč.

**Společnost** v roce 2020 vzhledem k předmětu své činnosti nevykazovala žádnou aktivitu v oblasti výzkumu a vývoje.

**Společnost** v roce 2020 vzhledem k předmětu své činnosti, nevykazovala žádnou aktivitu v oblasti ochrany životního prostředí.

**Společnost** v roce 2020 neměla žádné zaměstnance a stejně tak neměla ani žádnou pobočku nebo jinou část v zahraničí.

Pozn: Po rozvahovém dni 31.12.2020 emitovala **Společnost** na základě Dluhopisového programu III. dne 19.02.2021 nové dluhopisy o celkovém objemu 150 mil. Kč.

V souvislosti s virovým onemocněním COVID-19 a jeho šířením po území celé České republiky vedení **Společnosti** a **Mateřské společnosti** realizuje nezbytná opatření, aby minimalizovalo riziko nákazy svých zaměstnanců. K tomu vedení **Společnosti** a **Mateřské společnosti** vydalo řadu bezpečnostních opatření, která jsou v souladu s nařízeními vlády České republiky. Management **Mateřské společnosti** je stále v procesu vyhodnocování a odhalování kvantitativních a kvalitativních dopadů na finanční pozici a budoucí výsledky **Společnosti**. **Společnost** a **Mateřská společnost** bude nadále pečlivě sledovat aktuální vývoj a bude operativně reagovat, aby ochránila zdraví svých pracovníků a minimalizovala dopad na své hospodaření. **Společnost** ani **Mateřská společnost** k datu vydání této výroční zprávy není schopna spolehlivě odhadnout celkový dopad pandemie COVID-19 na podnikání **Společnosti** a **Mateřské společnosti**, neboť situace se vyvíjí a mění každým dnem a **Společnosti** ani **Mateřské společnosti** nejsou známa budoucí další restriktivní opatření vlády, případně opakované vyhlášení nouzového stavu, jež mohou mít významný dopad na podnikání **Společnosti** a **Mateřské společnosti**.

I přes nejistoty související se šířením virové choroby COVID-19 se vedení **Společnosti** na základě vyhodnocení všech aktuálně dostupných informací domnívá, že předpoklad nepřetržitého trvání **Společnosti** není ohrožen, a tudíž použití tohoto předpokladu pro sestavení závěrky je i nadále vhodné, a k datu vydání této výroční zprávy ani neexistuje zřejmá nejistota týkající se tohoto předpokladu.

## **2. Zpráva o podnikatelské činnosti, o hospodaření společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2020**

**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 developerskou činností, zejména výstavbou obchodních center, logistických a skladovacích hal, rezidenčních a administrativních budov a investiční činností do výnosových nemovitostí.

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

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

### **Aktuální rozpracované projekty skupiny REDSTONE:**

**Mateřská společnost** v roce 2020 prostřednictvím svých dceřiných společností pokračovala v realizaci rozpracovaných developerských projektů.

**Envelopa Office Center** – projekt výstavby moderní administrativní budovy standardu A v centru města Olomouce. Projekt klade důraz na vytvoření moderních kanceláří nejvyššího standardu s perfektním zázemím a pohodlným dopravním napojením. Cílem projektu je vybudovat moderní administrativní objekt o celkové rozloze 15 tisíc m<sup>2</sup> v blízkosti centra města Olomouce. Realizace projektu byla započata v polovině roku 2019, dokončení je naplánováno na podzim roku 2021.

**Královská louka Bouzov** – je připravené stavební území s projektem rezidenčního bydlení skandinávského stylu, situovaného v malebné krajině, již vévodí pohádkový hrad Bouzov. Projekt je navržen tak, aby splňoval požadavky moderního bydlení. Kompletně zasíťované pozemky byly připraveny k prodeji na podzim roku 2020. Byla realizována výstavba vzorového rodinného domu. Projekt je nyní v nabídkové fázi ve spolupráci s realitní kanceláří.

**Pozemky Chomoutov** – projekt realizace a prodeje pozemků pro výstavbu rodinných domků v katastru města Olomouce. Ucelené, komplexně připravené území nabízí celkem 67 parcel různých velikostí. Předmětem projektu je parcelace, komplexní zasíťování jednotlivých pozemků a vybudování příjezdové komunikace, uličního osvětlení a vjezdů k jednotlivým pozemkům. Projekt je v závěrečné fázi, kdy jsou realizovány v prodeji poslední pozemky.

**Galerie Pardubice** – projekt, který vyroste v těsné blízkosti historického centra města, naproti hlavnímu vlakovému nádraží. Galerie Pardubice nabídne moderní prostory pro obchodní jednotky, služby, restaurace a kavárny. Součástí centra bude supermarket, multikino, hotel, a multifunkční sál až pro 1000 osob. Plánované dokončení projektu je na podzim 2023.

**Městské multifunkční centrum** – připravovaný projekt městského centra v samém centru města Olomouce se nachází na pozemcích, které přiléhají k městskému parku. Jedná se o multifunkční projekt zahrnující sportovní, relaxační, komerční a ubytovací prostory s kapacitním podzemním parkovištěm. Vše bude zabaleno do moderního a nevšedního architektonického pláště. Projekt plánuje **Skupina REDSTONE** realizovat do konce roku 2024.

**Nová Velkomoravská** – je projekt nové městské části Olomouce, která vznikne na území bývalých vojenských opraváren. Rozsáhlé rozvojové území podél vnitřního městského okruhu ulice Velkomoravské je posledním brownfieldem v centrální části města. V této lokalitě vyroste nová plnohodnotná městská čtvrť převážně s rezidenční výstavbou plnou zeleně. V území se dále počítá s realizací komerčních nemovitostí od obchodních prostorů po administrativní budovy. V neposlední řadě bude čtvrť doplněna funkcemi městské vybavenosti včetně sportovních a školských zařízení. Společnost Nová Velkomoravská a.s. jakožto vlastník uvedeného projektu byla **Skupinou REDSTONE** získána v červnu 2020.

**Chateau ESCOT** – jež se nachází na levém břehu řeky Girondy v oblasti Bordeaux, je viniční usedlost s historickým zámkem, rozsáhlým parkem, technickými budovami a vinohrady produkující víno v klasifikaci Cru Bourgeois. Cílem **Skupiny REDSTONE** je pokračování úspěšné produkce a prodej skvělého zámeckého vína. Přípravuje se kompletní rekonstrukce zámecké budovy, přilehlého parku a vybudování nového technického zázemí včetně moderních technologií. Záměrem je i rozšíření ubytovacích kapacit a podpora vinného turismu. Nedílnou součástí prací je citlivá obnova vinohradů.

**Divestice** - prodej 100%-ních podílů ve společnostech, vlastnících velkokapacitní skladové areály v Pardubickém kraji určené k pronajímání **STARZONE a BLACK PINE**. **Skupina REDSTONE** po více než tříletém držení a provozování areálů prodala podíly ve společnostech. Původní investice z roku 2017 byla nadstandardně zhodnocena.

Dále je připravováno několik dalších projektů, kde byl z prostředků **Skupiny REDSTONE** již realizován nákup lukrativních pozemků, je nastíněn záměr, ale v současné době probíhá příprava architektonických záměrů, územních studií a dalších potřebných etap, jež zatím nejsou ukončeny.

## **Covid-19**

Vliv celosvětové pandemie nemoci covid-19 dopadl negativně na Českou republiku a její hospodářské subjekty. I přes značné vládní stimuly a makroekonomická opatření došlo v roce 2020 k historicky nejvyššímu propadu HDP samostatné České republiky.

U rezidenčních projektů ve skupině (Královská louka Bouzov, Pozemky Chomoutov) nepozorujeme změny v poptávce po začátku šíření nemoci covid-19. Předpokládáme, že jde o důsledek protichůdných jevů, a to negativních ekonomických důsledků krize, a naopak zvyšující se poptávkou po vlastním bydlení v samostatném rodinném domě poskytující relativně vyšší zdravotní bezpečí.

Developerský projekt kancelářské budovy v Olomouci (Envelopa Office Center) bude dokončen na konci roku 2021. Vzhledem k současné stagnaci kancelářského trhu v důsledku opatření souvisejících s prevencí jako je zejména home office, revidujeme předpokládané budoucí výnosy z nájmu. Žádný z předběžně indikovaných nájemců, kterých evidujeme víc jak na 60 % pronajímatelné plochy, však dosud nerevidoval svůj požadavek.

Ostatní developerské projekty jsou zatím rané fázi, takže nepředpokládáme krátkodobé negativní efekty vlivu covid-19 na trh nemovitostí. Naopak, věříme v pozitivní dopad z hlediska snížení projektových, konstrukčních a finančních nákladů plánovaných staveb.

### 3. Zpráva představenstva za rok 2020

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 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**

V průběhu roku 2020 nedošlo ke změně na pozici člena dozorčí rady **Společnosti**.

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

V průběhu roku 2020 nedošlo ke změně na pozici člena představenstva **Společnosti**.

Pozn: Dne 04.02.2021 došlo ke změně ve statutárním orgánu společnosti, a to k rozšíření o jednoho člena na dva členy představenstva. Současně byl změněn způsob jednání za společnost, kdy společnost zastupují vždy oba členové představenstva, a to předseda představenstva p. Richard Morávek a člen představenstva Ing. Pavel Nádvorník.

#### **AKCIONÁŘ SPOLEČNOSTI**

Společnost **REDSTONE INVEST a.s.** byla ke dni 31. prosince 2020 plně vlastněna jediným akcionářem **REDSTONE REAL ESTATE a.s.**, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, Česká republika, IČ: 041 37 582.

#### **EKONOMIKA A MAJETEK**

V roce 2020 dosáhla **Společnost** výsledku hospodaření za účetní období ve výši -1 206 tis. Kč. Bilanční suma **Společnosti** na individuální bázi přesáhla 843 mil. Kč. Vlastní kapitál **Společnosti** dosáhl 687 tis. Kč.

V Olomouci dne 30.4.2021

.....  
Richard Morávek, předseda představenstva

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



#### **4. Zpráva auditora za rok 2020**

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

### Pro akcionáře společnosti REDSTONE 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 REDSTONE INVEST a.s. (dále také „společnost“) sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví upravených právem Evropských společenství, která se skládá z výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2020, výkazu zisku a ztráty, výkazu 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 2020 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.

##### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

V Brně dne 30. dubna 2021

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.  
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

Pavel Raštica  
evidenční číslo 2180



## **5. Účetní závěrka k 31.12.2020**

## IFRS-EU ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2020

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

### Součástí IFRS-EU účetní závěrky:

Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku


Výkaz o finanční pozici

Výkaz změn vlastního kapitálu

Výkaz o peněžních tocích

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 30. dubna 2021.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
<b>Richard Morávek</b> předseda představenstva  <b>Ing. Pavel Nádvorník</b> člen představenstva	

**REDSTONE INVEST a.s.**

IFRS-EU účetní závěrka  
sestavená k 31. 12. 2020

## OBSAH

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020 .....	3
VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31. PROSINCI 2020 .....	4
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020 .....	5
VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020 .....	6
1. VŠEOBECNÉ INFORMACE .....	7
2. APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) PŘIJATÝCH PRO POUŽITÍ V EU .....	10
3. DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA .....	12
4. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH .....	15
5. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZŮM .....	15
6. RIZIKA SPOJENÁ S ÚČETNÍ ZÁVĚRKOU .....	18
7. UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ.....	19
8. ZÁVAZKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE.....	19
9. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	19

**Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku za období končící  
31. prosince 2020**

Bod	Období končící	Období končící	
	31. 12. 2020	31. 12. 2019	
	v tis. Kč	v tis. Kč	
Výnosové úroky	5.1	22 729	12 129
Nákladové úroky	5.2	-20 447	-11 803
<b>Čistý úrokový zisk</b>		<b>2 282</b>	<b>326</b>
Služby	5.3	-623	-657
Ostatní provozní výnosy/náklady	5.4	-1 956	-32
Ostatní finanční výnosy/náklady		-1 203	-701
<b>ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM</b>		<b>-1 500</b>	<b>-1 064</b>
Daň z příjmů odložená		294	827
<b>ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM</b>		<b>-1 206</b>	<b>-237</b>



## Výkaz o finanční pozici k 31. prosinci 2020

	Bod	31.12.2020	31.12.2019
		v tis. Kč	v tis. Kč
<b><u>Aktiva</u></b>			
Zápůjčky ve skupině - dlouhodobá část	5.5	816 199	225 104
Odložená daňová pohledávka		1 518	1 323
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>817 717</b>	<b>226 428</b>
Hotovost a peníze na bankovních účtech	5.6	6 225	115 379
Zápůjčky ve skupině - krátkodobá část	5.5	19 959	5 581
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>26 184</b>	<b>120 960</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>843 901</b>	<b>347 388</b>
<b><u>Vlastní kapitál a závazky</u></b>			
Základní kapitál	5.7	2 000	2 000
Úplný výsledek za období	5.7	-1 206	-237
Výsledek hospodaření min. let	5.7	-107	130
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>687</b>	<b>1 893</b>
Dluhopisy - dlouhodobá část	5.8	758 794	339 137
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>758 794</b>	<b>339 137</b>
Dluhopisy - krátkodobá část	5.8	84 390	6 155
Závazky z obchodních vztahů		30	204
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>84 420</b>	<b>6 358</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>843 901</b>	<b>347 388</b>

**Výkaz změn vlastního kapitálu za období končící 31. prosince 2020**

	<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 1.1.2019</b>	<b>2 000</b>	<b>160</b>	<b>-30</b>	<b>2 130</b>
Úplný výsledek za období celkem	0	-237	0	-237
Převod do nerozděleného zisku	0	-160	160	0
<b>Stav k 31.12.2019</b>	<b>2 000</b>	<b>-237</b>	<b>130</b>	<b>1 893</b>
Úplný výsledek za období celkem	0	-1 206	0	-1 206
Převod do nerozděleného zisku	0	237	-237	0
<b>Stav k 31.12.2020</b>	<b>2 000</b>	<b>-1 206</b>	<b>-107</b>	<b>687</b>

**Výkaz o peněžních tocích za období končící 31. prosince 2020**

<b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	v tis. Kč	v tis. Kč
Zisk/Ztráta za rok	-1 206	-237
Úpravy:		
Daň z příjmů vykázaná v hospodářském výsledku	-294	-827
Ztráta ze snížení hodnoty vykázaná u zápůjček ve skupině	1 841	0
Ostatní nepeněžní operace	682	1 586
Změny pracovního kapitálu		
Změna stavu závazků z obchodního styku a jiných závazků	174	-202
Peněžní toky vytvořené z provozních operací	1 197	320
<b>Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti</b>	<b>1 197</b>	<b>320</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>		
Přijaté úroky	8 352	7 048
Příjmy ze splátek zápůjček poskytnutých spřízněným stranám	342 304	341 688
Poskytnuté zápůjčky spřízněným stranám	-935 240	-420 033
Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti	<b>-584 584</b>	<b>-71 298</b>
<b>Peněžní toky z financování</b>		
Příjmy z emise dluhopisů	517 907	214 882
Splátky dluhopisů	-98 250	-21 750
Úhrada nákladů na emisi dluhových nástrojů	-3 212	-3 474
Zaplacené úroky	57 788	-6 062
Čisté peněžní prostředky použité v rámci financování	<b>474 233</b>	<b>183 596</b>
<b>Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	<b>-109 154</b>	<b>112 618</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	115 379	2 761
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období</b>	<b>6 225</b>	<b>115 379</b>

## Komentář k účetním výkazům za období končící dne 31. prosince 2020

### 1. Všeobecné informace

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

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

IČO: 066 71 691

Společnost není plátcem DPH.

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

#### **Hlavní předmět činnosti**

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

#### **Účetní období**

Běžné účetní období:	1.1.2020 – 31.12.2020
Srovnatelné účetní období:	1.1.2019 – 31.12.2019

#### **Vlastníci společnosti**

*Jediný akcionář k 31. prosinci 2020 je:*

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

Ultimátním vlastníkem společnosti je pan Richard Morávek.

#### **Orgány společnosti**

Členem představenstva společnosti k 31. prosinci 2020 je Richard Morávek, datum vzniku členství 14. prosince 2017. Společnost zastupuje člen představenstva.

Členem dozorčí rady společnosti k 31. prosinci 2020 je PhDr. Radek Zelenka, datum vzniku členství 13. srpna 2018.

Společnost má zřízený výbor pro audit.

#### **Organizační struktura**

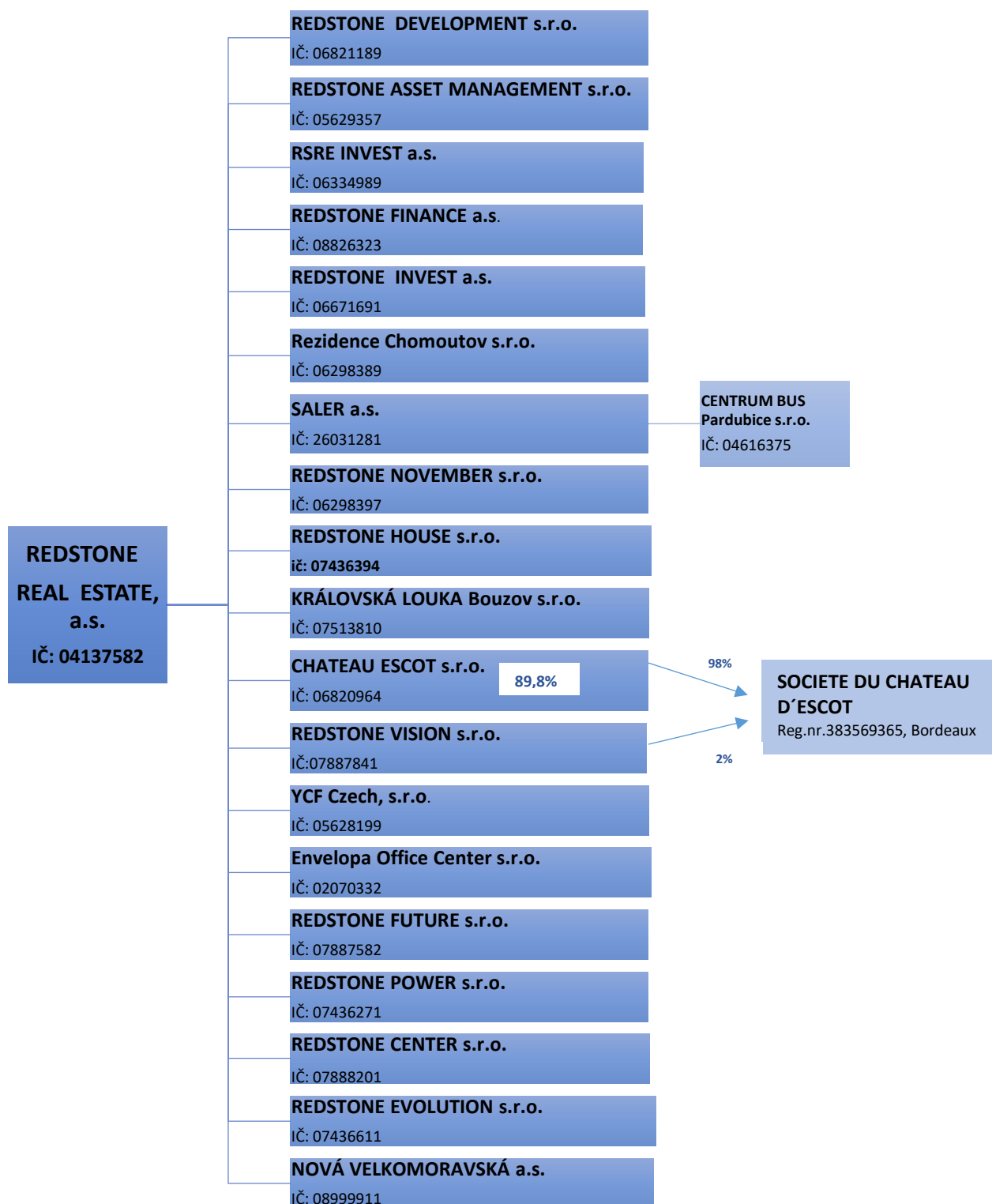
Společnost nemá zaměstnance.

#### **Změny v obchodním rejstříku**

Žádné změny v obchodním rejstříku v roce 2020 neproběhly.

**Informace o skupině**

Společnost patří do skupiny podniků vlastněných společnostmi REDSTONE



V souvislosti s virovým onemocněním COVID-19 a jeho šířením po území celé České republiky vedení Společnosti a Mateřské společnosti realizuje nezbytná opatření, aby minimalizovalo riziko nákazy svých zaměstnanců. K tomu vedení společnosti vydalo řadu bezpečnostních a metodických opatření, které jsou v souladu s nařízeními vlády České republiky. Management společnosti neidentifikoval na základě procesu vyhodnocování a odhadování kvantitativních a kvalitativních dopadů významný dopad pandemie COVID-19 na finanční pozici a budoucí výsledky společnosti. Společnost bude nadále pečlivě sledovat aktuální vývoj a bude operativně reagovat, aby ochránila zdraví svých pracovníků a minimalizovala dopad na své hospodaření.

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

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

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

V běžném období Společnost poprvé použila následující úpravy stávajících standardů 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 2020 nebo po tomto datu:

- **Úpravy standardů IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby** – Definice pojmu významný,
- **Úpravy standardu IFRS 3 Podnikové kombinace** – Definice podniku (účinné pro podnikové kombinace s datem akvizice na nebo po začátku prvního ročního účetního období začínajícího 1. ledna 2020 nebo po tomto datu a pro nabytí aktiv, k nimž dojde na nebo po začátku tohoto období),
- **Úpravy standardů IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování** – Reforma referenčních úrokových sazeb – fáze 1,
- **Úpravy standardu IFRS 16 Leasingy** – Úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19 (účinné nejpozději od 1. června 2020 pro účetní období, která začínají dne 1. ledna 2020 nebo po tomto datu),
- **Úpravy odkazů na Koncepční rámec IFRS ve standardech IFRS.**

Zahájení dodržování těchto nových úprav stávajících standardů nevede k žádným významným změnám účetních pravidel společnosti.

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

K datu schválení této účetní závěrky byly vydány radou IASB a schváleny pro použití v EU následující úpravy stávajících standardů, které nebyly v roce 2020 ještě v účinnosti a Společnost je při sestavení této účetní závěrky nepoužila:

- **Úpravy standardu IFRS 4 Pojistné smlouvy** – Prodloužení dočasné výjimky z aplikace IFRS 9 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2021 nebo později),
- **Úpravy standardů IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování, IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování, IFRS 4 Pojistné smlouvy a IFRS 16 Leasingy** – Reforma referenčních úrokových sazeb – fáze 2 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2021 nebo později).

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

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

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

- **IFRS 17 Pojistné smlouvy** včetně úprav standardu IFRS 17 (účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo po tomto datu),
- **Úpravy standardu IFRS 3 Podnikové kombinace** – Odkaz na Koncepční rámec (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2022 nebo po tomto datu),
- **Úpravy standardů IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků** – Prodej aktiv mezi investorem a přidruženým nebo společným podnikem (datum účinnosti bylo odloženo do doby, než bude dokončen projekt na ekvivalenční metodu),

- **Úpravy standardu IFRS 16 Leasingy** – Úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19 po 30. červnu 2021 (účinné pro účetní období začínající 1. dubna 2021 nebo později),
- **Úpravy standardu IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky** – Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé a Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé – odložení data účinnosti (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později),
- **Úpravy standardu IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky** – Zveřejnění účetních pravidel (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později),
- **Úpravy standardu IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby** – Definice účetních odhadů (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později),
- **Úpravy standardu IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení** – Příjmy před zamýšleným použitím (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2022 nebo později),
- **Úpravy standardu IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva** – Nevýhodné smlouvy – náklady na splnění smlouvy (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2022 nebo později),
- **Úpravy různých standardů „Zdokonalení IFRS (cyklus 2018–2020)“** vyplývající z projektu ročního zdokonalení IFRS (IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 a IAS 41), jejichž cílem je odstranit nesrovnalosti mezi jednotlivými standardy a vyjasnit jejich znění. (Úpravy IFRS 1, IFRS 9 a IAS 41 jsou účinné pro období začínající 1. ledna 2022 nebo po tomto datu. Úpravy IFRS 16 se týkají pouze ilustrativního příkladu, takže datum účinnosti není stanoveno.)

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



### 3. Důležitá účetní pravidla

#### Prohlášení o shodě

Tato účetní závěrka je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví schválenými pro použití v EU za období od 1.12.2020 do 31.12.2020, 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 vykážejí, pokud je pravděpodobné, že ekonomické užítky poplynou do společnosti a částku výnosů bude možné spolehlivě ocenit. Časové rozlišení výnosových úroků se uskuteční s ohledem na neuhrazenou jistinu, přičemž se použije příslušná efektivní úroková míra, tj. úroková míra, která bude přesně diskontovat odhadované budoucí peněžní příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva na jeho čistou účetní hodnotu.

#### Cizí měny

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

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

#### Daně

##### *Splatná daň*

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

##### *Odložená daň*

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

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

## Finanční nástroje

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

### *Úvěry a pohledávky*

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

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

### 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. Expozice v selhání u finančních aktiv představuje hrubou účetní hodnotu aktiv k datu účetní závěrky.

U finančních aktiv se očekávaná úvěrová ztráta odhaduje jako rozdíl mezi veškerými smluvními peněžními toky splatnými společností na základě uzavřených smluv a veškerými peněžními toky, jejichž inkaso společnost očekává, diskontovaná původní efektivní úrokovou mírou.

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.

K 31.12.2020 byly vedením společnosti identifikovány očekávané ztráty k existujícím pohledávkám a zápůjčkám v hodnotě 1 841 tis. Kč (k 31.12.2019 byla hodnota opravné položky 0).

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

### *Vydané dluhopisy*

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

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

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

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

## Spřízněné strany

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

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

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

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

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

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

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

#### 5. Doplnující údaje k výkazům

##### 5.1 Výnosové úroky

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Hodnota k 31. 12. 2020	Hodnota k 31. 12. 2019
KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o.	482	1 755
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	0	6 664
REDSTONE FINANCE a.s.	19 959	0
REDSTONE POWER s.r.o.	194	0
REDSTONE NOVEMBER s.r.o.	9	0
REDSTONE DEVELOPMENT s.r.o.	13	0
REDSTONE FUTURE s.r.o.	2	0
Rezidence Chomoutov s.r.o.	260	395
Envelopa Office Center s.r.o.	1 742	3 074
CHATEAU ESCOT s.r.o.	68	241
<b>Celkem</b>	<b>22 729</b>	<b>12 129</b>

##### 5.2 Nákladové úroky

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Hodnota k 31. 12. 2020	Hodnota k 31. 12. 2019
Dluhopisy	-20 447	-11 803
<b>Celkem</b>	<b>-20 447</b>	<b>-11 803</b>

##### 5.3 Služby

Služby zahrnují v obou letech zejména náklady na audit, náklady za vedení účetnictví a ostatní náklady na základě smlouvy o řízení. Ostatní finanční náklady představují zejména náklady spojené s emisí dluhopisů.

##### 5.4 Ostatní provozní náklady

(údaje v tis. Kč)

Titul	Hodnota k 31. 12. 2020	Hodnota k 31. 12. 2019
Opravná položka k zápůjčkám	-1 841	0
Ostatní provozní náklady	-115	-32
<b>Celkem</b>	<b>-1 956</b>	<b>-32</b>

##### 5.5 Zápůjčky ve skupině

Dlouhodobé zápůjčky ve skupině k 31.12.2020

(údaje v tis. Kč)

Společnost ve skupině	Měna	Úroková sazba	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2020
REDSTONE FINANCE a.s.	CZK	6% p.a.	31.12.2025	816 199
<b>Celkem</b>				

Dlouhodobé zápůjčky ve skupině k 31.12.2019

(údaje v tis. Kč)

Společnost ve skupině	Měna	Úroková sazba	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2019
KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o.	CZK	6% p.a.	31.12.2024	40 663
Rezidence Chomoutov s.r.o.	CZK	6% p.a.	31.12.2024	27 248
Envelopa Office Center s.r.o.	CZK	6% p.a.	31.12.2024	128 766
REDSTONE NOVEMBER, s.r.o.	CZK	6% p.a.	31.12.2024	1 000
REDSTONE POWER s.r.o.	CZK	6% p.a.	31.12.2024	19 895
CHATEAU ESCOT s.r.o.	CZK	6% p.a.	31.12.2024	7 302
REDSTONE FUTURE s.r.o.	CZK	6% p.a.	31.12.2024	220
YCF Czech, s.r.o.	CZK	6% p.a.	31.12.2024	10
<b>Celkem</b>				<b>225 104</b>

V roce 2020 došlo ke splacení výše uvedených úvěrů v rámci změny strategie financování skupiny Redstone.

Krátkodobé zápůjčky ve skupině k 31.12.2020 a 31.12.2019

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

**5.6 Hotovost a peníze na bankovních účtech**

(údaje v tis. Kč)

	Zůstatek k 31. 12. 2020	Zůstatek k 31. 12. 2019
Pokladní hotovost, ceniny a peníze na cestě	14	14
Účty v bankách	6 211	115 365
<b>Celkem</b>	<b>6 225</b>	<b>115 379</b>

**5.7 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.

**5.8 Dluhopisy**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 činí 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 31.12.2019 tak společnost vlastnila dluhopisy v hodně 126 500 tis. CZK. 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. Výše nesplacených dluhopisů k 31.12.2020 z 1. a 2. emise je 28 250 tis. CZK. Efektivní úroková míra k 31.12.2020 pro nesplacenou část dluhopisů 1. emise činí 5,17 % a 2. emise 5,43 % 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 5,42 % 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. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 2 181 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 5,38 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu čtyř let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 4,9 % p.a.

### 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 pět 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.

### 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 pět let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 5,7 % p.a.

### Emise 8

Dne 19.10.2020 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 200 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 200 000 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 524 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 5,71 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pět let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 5,7 % p.a.

### Emise 9

Dne 4.12.2020 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 377 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 3,18 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu jeden rok, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 2,7 % p.a.

### Emise 10

Dne 4.12.2020 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 300 000 tis. CZK, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 210 000 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 302 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 5,43 % p.a. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu pět let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 5,4 % p.a.

Tato poslední emise je k 31.12.2020 stále aktivní, konec úpisu byl stanoven na 28.5.2021. Žádná z výše uvedených emisí není registrována ani obchodována na regulovaném trhu v EU.

Celková naběhlá hodnota dluhopisů k 31.12.2020 vykázaná v krátkodobých závazcích činí 84 390 tis. Kč., v dlouhodobých 758 794 tis. Kč. K 31.12.2019 byla naběhlá hodnota dluhopisů v krátkodobých závazcích 0 tis. Kč., v dlouhodobých celkem 339 137 tis. Kč.

Reálná hodnota dluhopisů k 31.12.2020 na základě provedeného výpočtu s použitím budoucích peněžních toků a přírážky za úvěrové riziko činí 849 286 tis. Kč k 31.12.2020 a 346 704 tis. Kč k 31.12.2019.

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 31.12.2020 neměla Společnost jiné finanční nástroje, u nichž by reálná hodnota neodpovídala jejich hodnotě účetní.

V Krátkodobé části dluhopisů jsou také naběhlé nevyplacené úroky z dluhopisů v hodnotě 9 390 tis. Kč.

## 6. Rizika spojená s účetní závěrkou

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

### Úvěrové riziko

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

Následující tabulka zobrazuje zbývající dobu splatnosti finančních aktiv Společnosti.

#### Stav k 31.12.2020

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Zápůjčky ve skupině	19 959	816 199	0	836 158
Hotovost a peníze na bankovních účtech	6 225	0	0	6 225
Ostatní aktiva	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>26 184</b>	<b>816 199</b>	<b>0</b>	<b>842 383</b>

#### Stav k 31.12.2019

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Zápůjčky ve skupině	5 581	225 104	0	230 685
Hotovost a peníze na bankovních účtech	115 265	0	0	115 265
Ostatní aktiva	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>120 846</b>	<b>225 104</b>	<b>0</b>	<b>345 950</b>

Vedení Společnosti nevidí významné riziko spojené s výše uvedenými finančními aktivy. Žádné z finančních aktiv není k 31.12.2020 či 31.12.2019 po splatnosti.

**Riziko likvidity**

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

Následující tabulka zobrazuje zbývající dobu splatnosti finančních pasiv Společnosti.

**Stav k 31.12.2020***(údaje v tis. Kč)*

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Dluhopisy	84 390	758 794	0	<b>843 184</b>
<b>Celkem</b>	<b>84 390</b>	<b>758 794</b>	<b>0</b>	<b>843 184</b>

**Stav k 31.12.2019***(údaje v tis. Kč)*

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Dluhopisy	6 155	339 137	0	<b>345 292</b>
<b>Celkem</b>	<b>6 155</b>	<b>339 137</b>	<b>0</b>	<b>345 292</b>

Hodnota úroků spojených s finančními pasivy uvedenými výše k 31.12.2020, které společnost očekává, že zaplatí po dobu trvání těchto pasiv od rozvahového dne je v případě dluhopisů 164 157 tis. Kč, za předpokladu, že pasiva nebudou předčasně splacena.

**Měnové riziko**

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

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

**Úrokové riziko**

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

**7. Události po skončení účetního období**

K 26.2.2021 se člen představenstva Richard Morávek stal předsedou představenstva a zároveň se novým členem představenstva stal Ing. Pavel Nádvorník. Nyní má představenstvo 2 členy a společnost zastupují společně.

Po rozvahovém dni 31.12.2020 emitovala Společnost na základě Dluhopisového programu III. dne 19.02.2021 nové dluhopisy o celkovém objemu 150 mil. Kč.

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 30. dubna 2021.



**6. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními ovládanými stejnou ovládající osobou za rok 2020**

## **ZPRÁVA O VZTAZÍCH**

**ZA ROK 2020**

**Společnosti REDSTONE INVEST a.s.**

**IČO: 066 71 691**

Představenstvo společnosti **REDSTONE INVEST a.s.** se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, zapsané v obchodním rejstříku, u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10998 („**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 31.12.2020 („**Rozhodné období**“).

### **1. Struktura vztahů**

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

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

- A. **Společnost REDSTONE REAL ESTATE, a.s.** se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, zapsaná v obchodním rejstříku, v Krajském soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10698. Podíl 100 %.

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 - **REDSTONE REAL ESTATE, a.s.** (A.) se pro účely **Zprávy o vztazích** rozumí:

- **REDSTONE REAL ESTATE, a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 041 37 582
- **REDSTONE FINANCE a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 088 26 323
- **RSRE INVEST a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 063 34 989
- **NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 089 99 911
- **REDSTONE DEVELOPMENT s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 068 21 189
- **REDSTONE ASSET MANAGEMENT s.r.o.**, se sídl. Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 056 29 357
- **REDSTONE HOUSE s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 074 36 394
- **Envelopa Office Center s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 020 70 332
- **REDSTONE NOVEMBER s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 062 98 397
- **Rezidence Chomoutov s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 062 98 389
- **REDSTONE POWER s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 074 36 271
- **KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 075 13 810
- **CHATEAU ESCOT s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 068 20 964
- **REDSTONE VISION s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 078 87 841
- **REDSTONE CENTER s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 078 88 201
- **YCF Czech s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 056 28 199
- **SALER a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 260 31 281
- **CENTRUM BUS Pardubice s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 046 163 75
- **REDSTONE FUTURE s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 078 87 582
- **REDSTONE EVOLUTION s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 074 36 611
- **SOCIETE DU CHATEAU D'ESCOT**, se sídlem Chateau d'Escot 33340 Lespare-Médoc, 383 569 365 R.C.S. Bordeaux

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

- **PERRARUS HOLDING a.s.**, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČ: 090 61 142
  - **PERRARUS PLUS a.s.**, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČ: 090 46 356
  - **Šantovka Holding a.s.**, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČ: 080 10 820
  - **Galerie Šantovka a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 077 07 657
  - **GŠ Property Management s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 066 09 988
  - **Office Park Šantovka s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 247 51 961
  - **Šantovka Tower, a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 291 31 812
  - **TRŽNICE HOPA, spol. s r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 279 40 713
  - **MANTHELLAN a.s.**, se sídlem Praha 1, Washingtonova 1624/5, PSČ 110 00, IČ: 282 05 618
  - **SMC Man a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ:087 42 511
  - **SMC Development a.s. v likvidaci**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 279 56 768
  - **RedFleck s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 017 96 119
  - **Obchodní centrum Olomouc, a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ:255 26 758
  - **Gastroland restaurants s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 285 85 836
  - **ZENMEX Olomouc s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 285 81 997
  - **Nadace rodiny Morávkových**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 086 93 218 (člen statutárního orgánu)
  - **Divadlo na Šantovce o.p.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČ: 017 66 627 (zakladatel)
  - **Asociace nákupních center ČR z.s.**, se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, Nové město, 110 00 Praha 1, IČ: 096 07 439 (člen statutárního orgánu)
-

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

## **2. Úloha Společnosti v rámci Skupiny**

**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.

## **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 31.12.2020 Společnost provedla následující transakce v rámci Skupiny REDSTONE:

Výnosové úroky z poskytnutých zápůjček společností ve Skupině REDSTONE ve výši 22 729 tis. Kč.

Zápůjčky poskytnuté společností ve Skupině REDSTONE jsou k datu 31.12.2020 v celkové výši 816 199 tis. Kč.

## 5. Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny

Smluvní partneri	Druh smlouvy	Uzavřeno	Platnost
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	REDSTONE FINANCE a.s.	Smlouva o zápůjčce	08.06.2020 31.12.2025
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	CHATEAU ESCOT sro.	Smlouva o zápůjčce	20.12.2020 31.12.2025
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	RSRE INVEST a.s.	Smlouva o zápůjčce	24.11.2020 31.12.2025
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	REDSTONE INVEST a.s.	Smlouva o zápůjčce	16.11.2020 31.12.2025
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	CHATEAU ESCOT sro.	Smlouva o zápůjčce	20.12.2020 31.12.2025
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	RSRE INVEST a.s.	Smlouva o zápůjčce	24.11.2020 31.12.2025
REDSTONE INVEST a.s.	REDSTONE FINANCE a.s.	Smlouva o zápůjčce	23.01.2020 31.12.2025
RSRE INVEST a.s.	REDSTONE FINANCE a.s.	Smlouva o zápůjčce	26.02.2020 31.12.2025
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	RSRE INVEST a.s.	Smlouva o zápůjčce	24.11.2020 31.12.2025
ŠANTOVKA HOLDING a.s.	REDSTONE REAL ESTATE a.s.	Smlouva o úvěru	16.06.2020 31.03.2021
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE REAL ESTATE a.s.	Smlouva o zápůjčce	21.12.2020 31.12.2021
REDSTONE FINANCE a.s.	ENVELOPA OFFICE CENTRUM sro.	Smlouva o zápůjčce	26.02.2020 31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	KRÁLOVSKÁ LOUKA BOUZOV sro.	Smlouva o zápůjčce	26.02.2020 31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	RS ASSET MANAGEMENT sro.	Smlouva o zápůjčce	27.02.2020 31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE DEVELOPMENT sro.	Smlouva o zápůjčce	27.02.2020 31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE POWER sro.	Smlouva o zápůjčce	22.06.2020 31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE HOUSE sro.	Smlouva o zápůjčce	22.06.2020 31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE NOVEMBER sro.	Smlouva o zápůjčce	25.02.2020 31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	CHATEAU ESCOT sro.	Smlouva o zápůjčce	25.02.2020 31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE FUTURE sro.	Smlouva o zápůjčce	25.02.2020 31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	YCF CZECH sro.	Smlouva o zápůjčce	25.02.2020 31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	REZIDENCE CHOMOUTOV sro.	Smlouva o zápůjčce	26.02.2020 31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE EVOLUTION sro.	Smlouva o zápůjčce	27.02.2020 31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE VISION sro.	Smlouva o zápůjčce	30.07.2020 31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE CENTER sro.	Smlouva o zápůjčce	30.07.2020 31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s.	Smlouva o zápůjčce	01.07.2020 31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE REAL ESTATE a.s.	Smlouva o zápůjčce	21.12.2020 31.12.2021
RICHARD MORÁVEK	REDSTONE FINANCE a.s.	Smlouva o zápůjčce	24.01.2020 01.02.2025
MORÁVEK RICHARD	OBCHODNÍ CENTRUM OLOMOUC a.s.	Smlouva o zápůjčce	28.02.2015 31.12.2021
MORÁVEK RICHARD	OBCHODNÍ CENTRUM OLOMOUC a.s.	Smlouva o post. pohledávce	25.07.2018 31.12.2025
MORÁVEK RICHARD	LANDIFER a.s.	Smlouva o post. pohledávce	02.01.2016 31.12.2021
MORÁVEK RICHARD	LANDIFER a.s.	Smlouva o zápůjčce	30.04.2015 31.03.2022
MORÁVEK RICHARD	GASTROLAND RESTAURANTS sro.	Smlouva o zápůjčce	08.06.2012 31.12.2025
MORÁVEK RICHARD	ZENMEX Olomouc s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	20.07.2010 31.12.2022
MORÁVEK RICHARD	REDFLECK s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	03.12.2013 31.12.2025
REDSTONE HOUSE sro.	SALER a.s.	Smlouva o zápůjčce	18.01.2019 31.12.2024
CENTRUM BUS PARDUBICE sro.	REDSTONE HOUSE sro.	Smlouva o zápůjčce	18.01.2019 31.12.2024
KRÁLOVSKÁ LOUKA BOUZOV sro.	OBCHODNÍ CENTRUM OLOMOUC a.s.	Smlouva o zápůjčce	26.01.2019 31.12.2023
CHATEAU ESCOT sro.	REDSTONE VISION sro. (CZK)	Smlouva o zápůjčce	13.07.2019 31.12.2024
CHATEAU ESCOT sro.	REDSTONE VISION sro. (EUR)	Smlouva o zápůjčce	13.07.2019 31.12.2024
CHATEAU ESCOT sro.	CHATEAU ESCOT FRANCIE	Smlouva o zápůjčce	23.07.2019 31.12.2024
CHATEAU ESCOT sro.	CHATEAU ESCOT FRANCIE	Smlouva o zápůjčce	07.11.2019 31.12.2024
CHATEAU ESCOT sro.	CHATEAU ESCOT FRANCIE	Smlouva o zápůjčce	19.11.2019 31.12.2024
CHATEAU ESCOT sro.	CHATEAU ESCOT FRANCIE	Smlouva o zápůjčce	23.03.2020 31.12.2024
CHATEAU ESCOT sro.	CHATEAU ESCOT FRANCIE	Smlouva o zápůjčce	05.05.2020 31.12.2024
CHATEAU ESCOT sro.	CHATEAU ESCOT FRANCIE	Smlouva o zápůjčce	02.07.2020 31.12.2024
CHATEAU ESCOT sro.	CHATEAU ESCOT FRANCIE	Smlouva o zápůjčce	16.09.2020 31.12.2024
CHATEAU ESCOT sro.	CHATEAU ESCOT FRANCIE	Smlouva o zápůjčce	13.10.2020 31.12.2024
CHATEAU ESCOT sro.	CHATEAU ESCOT FRANCIE	Smlouva o zápůjčce	22.12.2020 31.12.2024
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	ZENMEX OLOMOUC sro.	Smlouva o podnájmu	30.10.2010 Doba neurčitá
ŠANTOVKA HOLDING a.s.	PERRARUS HOLDING a.s.	Smlouva o úvěru	23.01.2020 24.01.2025
ŠANTOVKA HOLDING a.s.	PERRARUS HOLDING a.s.	Smlouva o úvěru	29.07.2020 29.07.2025
PERRARUS HOLDING a.s.	GASTROLAND RESTAURANTS sro.	Smlouva o podnájmu	10.11.2020 31.12.2021
PERRARUS HOLDING a.s.	MORÁVEK RICHARD	Smlouva o úvěru	03.08.2020 02.08.2025
PERRARUS HOLDING a.s.	MORÁVEK RICHARD	Smlouva o úvěru	24.08.2020 02.08.2025
PERRARUS HOLDING a.s.	MORÁVEK RICHARD	Smlouva o úvěru	19.11.2020 18.11.2025
PERRARUS HOLDING a.s.	MORÁVEK RICHARD	Smlouva o úvěru	11.12.2020 10.12.2025
ZENMEX OLOMOUC sro.	REDSTONE REAL ESTATE a.s.	Smlouva o vedení účetnictví	26.11.2015 Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC sro.	REDSTONE REAL ESTATE a.s.	Smlouva o podnájmu	30.10.2015 Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC sro.	RSRE INVEST a.s.	Smlouva o vedení účetnictví	09.08.2017 Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC sro.	REDSTONE INVEST a.s.	Smlouva o vedení účetnictví	11.12.2017 Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC sro.	REDSTONE FINANCE a.s.	Smlouva o vedení účetnictví	01.02.2020 Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC sro.	REDSTONE DEVELOPMENT	Smlouva o vedení účetnictví	30.05.2018 Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC sro.	RS ASSET MANAGEMENT sro.	Smlouva o vedení účetnictví	28.03.2017 Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC sro.	RS ASSET MANAGEMENT sro.	Smlouva o podnájmu	30.03.2017 Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC sro.	ENVELOPA OFFICE CENTRUM sro.	Smlouva o vedení účetnictví	01.01.2019 Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC sro.	REDSTONE HOUSE sro.	Smlouva o vedení účetnictví	31.03.2019 Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC sro.	REZIDENCE CHOMOUTOV sro.	Smlouva o vedení účetnictví	12.10.2018 Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC sro.	KRÁLOVSKÁ LOUKA BOUZOV sro.	Smlouva o vedení účetnictví	30.11.2018 Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC sro.	REDSTONE NOVEMBER sro.	Smlouva o vedení účetnictví	01.10.2018 Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC sro.	TRŽNICE HOPA sro.	Smlouva o vedení účetnictví	10.12.2007 Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC sro.	TRŽNICE HOPA sro.	Smlouva o podnájmu	01.01.2011 Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC sro.	OBCHODNÍ CENTRUM OLOMOUC a.s.	Smlouva o vedení účetnictví	10.12.2007 Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC sro.	GASTROLAND RESTAURANTS sro.	Smlouva o vedení účetnictví	15.09.2010 Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC sro.	REDFLECK sro.	Smlouva o vedení účetnictví	08.07.2013 Doba neurčitá
ZENMEX OLOMOUC sro.	RICHARD MORÁVEK	Smlouva o zápůjčce	20.05.2014 31.12.2025
ŠANTOVKA HOLDING a.s.	Divadlo na Šantovce	Smlouva o úvěru	18.02.2015 30.06.2025
GALERIE ŠANTOVKA a.s.	GASTROLAND RESTAURANTS sro.	Smlouva o nájmu	18.12.2013 Doba neurčitá
GALERIE ŠANTOVKA a.s.	GASTROLAND RESTAURANTS sro.	Sml. o umístění loga na fasádě	10.02.2014 Doba neurčitá
GALERIE ŠANTOVKA a.s.	GASTROLAND RESTAURANTS sro.	Sml. o umístění loga na pylonu	10.02.2014 Doba neurčitá
OBCHODNÍ CENTRUM OLOMOUC a.s.	GASTROLAND RESTAURANTS sro.	Smlouva o zápůjčce	12.03.2020 31.12.2025
OBCHODNÍ CENTRUM OLOMOUC a.s.	GASTROLAND RESTAURANTS sro.	Smlouva o zápůjčce	22.07.2019 31.12.2025
ZENMEX OLOMOUC sro.	REDFLECK s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	02.09.2013 31.12.2022

## 6. Vyhodnocení újmy a jejího vyrovnání

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

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

Účast ve skupině je pro **Společnost** především výhodou, neboť:

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

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

V Olomouci dne 31. 3. 2021

  
.....  
Richard Morávek – předseda představenstva

  
.....  
Ing. Pavel Nádvorník – člen představenstva