

CREDITAS Investments SE

Konsolidovaná výroční zpráva pro rok 2023

Obsah

1	ÚVODNÍ SLOVO ČLENA PŘEDSTAVENSTVA	3
2	ZPRÁVA O ČINNOSTI PŘEDSTAVENSTVA	5
3	ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY	12
4	ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA – KONSOLIDOVANÁ	13
5	KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	16
5.1	Konsolidovaný výkaz finanční pozice	16
5.2	Konsolidovaný výkaz úplného výsledku	18
5.3	Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu	19
5.4	Konsolidovaný výkaz peněžních toků	20
5.5	Obecné informace	22
5.6	Účetní pravidla	22
5.7	Přijetí nových či revidovaných standardů IFRS	41
5.7.1	Aplikace nových a novelizovaných účetních standardů IFRS	41
5.8	Konsolidační celek	45
5.9	Přechod na IFRS	49
Stav k 31.12.2022		51
5.10	Pozemky, budovy a zařízení	53
5.11	Nehmotná aktiva	55
5.12	Finanční aktiva	56
5.13	Goodwill	59
5.14	Poskytnuté úvěry	61
5.15	Leasing	62
5.16	Biologická aktiva	63
5.17	Investice do nemovitostí	65
5.18	Daně	66
5.19	Odložená daň	67
5.20	Investice vykazované ekvivalenční metodou	68
5.21	Zásoby	69
5.22	Krátkodobé pohledávky a ostatní aktiva	70
5.23	Hotovost a peněžní ekvivalenty	71
5.24	Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji	72
5.25	Vlastní kapitál	73
5.26	Bankovní úvěry	74
5.27	Přijaté úvěry	75
5.28	Emitované dluhopisy	75
5.29	Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	80
5.30	Výnosy z hlavní činnosti	81
5.31	Náklady na prodané zboží	82
5.32	Náklady na materiál a služby	82
5.33	Osobní náklady	83
5.34	Ostatní provozní výnosy a náklady	83
5.35	Čisté zisky (+) / ztráty (-) z financování	83
5.36	Zisky z ostatních finančních operací	83
5.37	Řízení rizik	84
5.38	Transakce se spřízněnými osobami	88
5.39	Pořízení dceřiných společností	89
5.40	Vyřazení dceřiných společností	91
5.41	Provozní segmenty	92

1 ÚVODNÍ SLOVO ČLENA PŘEDSTAVENSTVA

Vážení klienti, partneři, milé kolegyně a kolegové,

rok 2023 byl pro investory v České republice výzvou, jak z ekonomického, tak geopolitického pohledu. Globální a lokální vlivy formovaly situaci na trzích, které byly poznamenány nejistotou a zvýšenou volatilitou. Pro skupinu CREDITAS byl rok 2023 především rokem zásadních změn.

Je mi velikou ctí Vám poprvé v historii skupiny CREDITAS předložit ucelenou prezentaci našich obchodních výsledků v podobě konsolidované výroční zprávy za oblast průmyslových investic, kde hlavní zaměření představují investice do energetiky a nemovitostí.

Česká ekonomika v roce 2023 čelila několika klíčovým výzvám. Inflace, která se začala zvyšovat už v předchozím roce, dosáhla vysokých hodnot, zejména kvůli rostoucím cenám energií a potravin. Inflace byla jedním z hlavních rizik pro investory, protože vedla k nárůstu úrokových sazeb České národní banky (ČNB), což zdražilo úvěry a zpomalilo růst ekonomiky. Očekávalo se, že inflace postupně klesne, ale její dopady na spotřebitelskou poptávku a firemní zisky byly zřetelné.

Investice do nemovitostí, které byly v předchozích letech oblíbené, byly v roce 2023 méně atraktivní kvůli vysokým úrokovým sazbám a relativnímu ochlazení trhu, proto jsme začali velmi intenzivně pracovat i na alternativních způsobech investic, kdy se jednou z primárních alternativních variant ukázalo nájemní bydlení, ve kterém do budoucna vidíme obrovský potenciál.

V geopolitickém kontextu zůstal rok 2023 nadále ovlivněn válkou na Ukrajině, která způsobovala nejistotu na trzích a měla dopad na ceny energií, zejména zemního plynu. Česká republika jako členská země EU musela čelit výzvám spojeným s energetickou bezpečností a snahou o snížení závislosti na ruských surovinách. To vedlo k růstu cen energií a tlakům na rozvoj obnovitelných zdrojů energie, což mělo dopad na investiční strategie.

V oblasti energetiky se nám naopak podařilo velmi dobře diverzifikovat a odhadnout vývoj trhu a zaznamenali jsme zde velké úspěchy, zdůrazněné povedenými akvizicemi, a především výplatou dividend ve výši 1,265 mld Kč, kterou jsme následně využili v divizi poskytující finanční služby (Banka CREDITAS).

Na globální úrovni byly významné změny v geopolitických vztazích, včetně rostoucího napětí mezi Čínou a Spojenými státy. Toto napětí mělo dopad na globální dodavatelské řetězce a obchodní vztahy, což investory v České republice vedlo k obezřetnosti. I my zůstáváme velmi obezřetní, nicméně tato situace dává prostor pro nové příležitosti.

V roce 2023 jsme vstoupili do několika jednání ohledně nových akvizic, které se nám podařilo zrealizovat v roce 2024 (např. akvizice slovenské energetické skupiny GGE), čímž jsme nadále diverzifikovali a především rozšiřovali svoji působnost v klíčových odvětvích.

Pro české investory byl rok 2023 rokem opatrných rozhodnutí a diverzifikace portfolia a právě proto skupina CREDITAS rozšiřuje své podnikání v oblastech, které se z pohledu ekonomických cyklů vzájemně doplňují. O úspěších naší finanční divize jsme Vás informovali prostřednictvím výroční zprávy Banky CREDITAS, o úspěších ostatních odvětví si vás dovoluujeme informovat touto Výroční zprávou.

Drazí klienti a partneři, závěrem si dovoluji poděkovat za Vaši důvěru a věřím, že nám zachováte přízeň a my i nadále budeme vkládat maximální úsilí do zhodnocování našeho vztahu. Speciální poděkování potom zaslouží moji spolupracovníci, kteří vynaložili nemalé úsilí na rozvoj skupiny CREDITAS.

Věřím, že následující roky budou stejně strhující jako rok 2023 a plné nových příležitostí, které nám umožní společně růst a rozvíjet se. Věřím, že díky našim pevným základům a schopnosti přizpůsobit se výzvě, které nadcházející roky přinesou, dosáhneme ještě lepších výsledků a pokračujícího úspěchu. Těším se na další spolupráci a nové možnosti, které nám blízká budoucnost přinese.

S úctou

V Praze dne 30. 9. 2024



Jiří Hrouda
člen představenstva

2 ZPRÁVA O ČINNOSTI PŘEDSTAVENSTVA

Zpráva o činnosti představenstva

Představenstvo předkládá akcionáři konsolidovanou účetní závěrku společnosti CREDITAS Investments SE (dále jen "Společnost") za účetní období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023.

Jedná se o první auditovanou konsolidovanou účetní závěrku, která byla sestavena metodou pokračující ekonomické činnosti podle mezinárodních účetních standardů IFRS.

Obecné

Skupina CREDITAS se zaměřuje na strategické akvizice v konzervativních odvětvích se zásadní hodnotou. V současné době působí především v oblasti finančních služeb, nemovitostí a energetiky.

CREDITAS Investments SE je součástí české investiční skupiny CREDITAS, která se zaměřuje především na dlouhodobé investice do konzervativních odvětví. Společnost je akciovou společností založenou podle evropského práva se sídlem v Praze, České republice a byla založena v roce 2023, a to s hlavním záměrem konsolidovat aktivity skupiny do jednotného celku, který bude prezentovat jednotné výsledky za oblasti průmyslového charakteru (energetika, nemovitosti, atd.).

Přehled činnosti

Cílem společnosti je dosažení významného dlouhodobého kapitálového růstu a tvorba hodnoty. Hlavní činnost Společnosti spočívá v investování vlastního a cizího kapitálu do portfolia nekótovaných majetkových cenných papírů soukromých společností působících především v České republice.

Portfoliové společnosti mohou být v přímém vlastnictví společnosti, nebo může být za účelem akvizice založena zprostředkující čistě průmyslová holdingová společnost. Ve většině případů Společnost investuje do takové části majetkových cenných papírů portfoliových společností, která jí umožňuje vykonávat kontrolu nad těmito portfoliovými společnostmi. Často se stává, že Společnost získá 100 % podílu nebo akcií portfoliové společnosti.

Společnost a skupina investují především do následujících odvětví:

- Nemovitosti - v případě nemovitostí Společnost investuje do všech hlavních segmentů realitního trhu. Společnost interně dělí realitní aktivity do následujících dílčích sektorů: (i) výnosové nemovitosti - představují investice do fungujících nemovitostí, typicky kancelářských budov; (ii) developerské nemovitosti - zaměřují se především na výstavbu rezidenčních nemovitostí; a (iii) sklady a technické budovy - zaměřují se na pronájem.
- Energetika - skupina investuje do různých oblastí energetického průmyslu, od výroby elektřiny a tepla, přes distribuci až po dodávky. V Česku je nejvýznamnějším provozovatelem lokálních distribučních soustav. Do roku 2030 má v plánu vybudovat energetický blok o výkonu 1 000 MWe. UCED je také partnerem českého státu na poli elektroenergetiky – poskytuje služby výkonové rovnováhy.
- Ostatní - investice do menších společností v ostatních odvětvích zahrnují především investice do začínajících podniků a zemědělství. Společnost v roce 2022 opustila většinu svých investic ve zdravotnictví, nadále však vlastní budovy a nemovitosti zdravotnických středisek a provozuje dvě Alzheimercentra.

Výsledky

Společnost předkládá konsolidovanou účetní závěrku za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023. Za období končící 31. prosince 2023 společnost vykázala čistý zisk ve výši 1 660 722 tis. Kč (2022: čistý zisk ve výši 906 883 tisíc Kč), čistou hodnotu aktiv ve výši 21 937 222 tis. Kč (2022: 26 671 824 tis. Kč) a celkový vlastní kapitál ve výši 4 235 756 tis. Kč (2022: 3 119 627 tis. Kč).

System řízení rizik a vnitřní kontroly

Společnost sleduje rizika, kterým je vystavena. Hlavní odpovědnost za řízení rizik nese představenstvo, které vyžaduje nejvyšší standardy integrity ve všech činnostech a profesních rolích Společnosti. Účinná kultura řízení rizik ve Společnosti zahrnuje odpovědnost představenstva za stanovení a šíření základních hodnot a očekávání Společnosti.

Vedení společnosti, včetně držitelů klíčových funkcí, se podílí na interním šíření základních hodnot a očekávání mezi zaměstnanci. Od zaměstnanců (včetně pracovníků české pobočky CREDITAS B.V., která zajišťuje služby sloužící k provozu Společnosti) se očekává, že budou jednat v souladu se všemi platnými zákony a předpisy a neprodleně nahlásí jakýkoli zjištěný nesoulad, ať už v rámci Společnosti, nebo mimo ni.

Společnost zavedla systém vnitřních kontrol, který se opírá především o zásadu čtyř očí zavedenou ve všech klíčových procesech (platby, kontrola a schvalování smluv). Klíčová obchodní rozhodnutí (akvizice, prodeje) přijímá představenstvo.

Při navrhování a zavádění vnitřního řídicího a kontrolního systému společnost zohlednila svou velikost a vnitřní organizaci a povahu, rozsah a složitost svých činností v souladu se zásadou přiměřenosti. Učinila tak proto, aby zajistila, že vnitřní řídicí a kontrolní systém odpovídá individuálnímu rizikovému profilu a obchodnímu modelu Společnosti a že jsou účinně plněny cíle regulačních požadavků a pravidel.

Představenstvo zajišťuje vhodnou a transparentní organizační a provozní strukturu. Tato struktura podporuje a prokazuje účinné a obezřetné řízení instituce na individuální, subkonsolidované a konsolidované úrovni. Struktura společnosti neomezuje schopnost představenstva účinně kontrolovat a řídit rizika, kterým společnost čelí, ani schopnost příslušného orgánu vykonávat nad společností účinný dohled.

Představenstvo pravidelně posuzuje, zda a jak významné změny ve struktuře skupiny (např. vznik nových dceřiných společností, fúze a akvizice, prodej nebo likvidace částí skupiny nebo vnější vývoj) ovlivňují přiměřenost organizačního rámce Společnosti. Pokud jsou zjištěny nedostatky, jsou neprodleně provedeny nezbytné úpravy.

Společnost nezaznamenala nepříznivé dopady pandemie COVID-19, po které následovala invaze na Ukrajinu v únoru 2022. Společnost nemá žádné obchodní vazby na Ukrajinu, Ruskou federaci ani Běloruskou republiku. Dopad válečného konfliktu na Společnost může být maximálně nepřímý, ovlivněný celkovou ekonomickou situací v České republice a ve světě obecně.

Odpovědné investování

Společnost je přesvědčena, že začlenění environmentálních, sociálních a správních aspektů (ESG) do její investiční činnosti vede k lepším investičním výsledkům a udržitelnějším výnosům. CREDITAS B.V jako mateřská společnost Společnosti, integrovala Responsible Investment (RI) do svých investičních analýz, rozhodovacích procesů a řízení portfolia. V letošním roce společnost CREDITAS B.V. rovněž zahájila screening stávajícího portfolia s ohledem na rostoucí povinné požadavky na reporting i důležitost těchto informací.

Nové investice jsou posuzovány procesem kontroly RI, který pomáhá akvizičním týmům při posuzování rizik udržitelnosti a dalších faktorů ESG investice, aby mohly být zohledněny v investiční tezi. Společnost CREDITAS B.V. si uvědomuje, že rizika a příležitosti související s klimatem mohou ovlivnit její investice, přičemž časový rámec, rozsah a potenciální dopad rizik a příležitostí souvisejících s klimatem se v rámci skupiny CREDITAS liší. Aby Společnost lépe zmapovala dopad klimatických změn v celé skupině CREDITAS, zahrnuje do svého procesu konkrétní otázky, týkající se klimatických změn.

Nemovitosti

Skupina působí v několika oblastech realitního trhu. Jedná se především o investice do developmentu, zejména v oblasti rezidenčního bydlení s postavenými byty určenými k prodeji nebo pronájmu. Skupina dále investuje do provozu a pronájmu kancelářských budov a do provozu a pronájmu nemovitostí využívaných jako sociální a zdravotnická zařízení, kde jsou poskytovány jak sociální, tak zdravotnické služby seniorům a osobám s degenerativními onemocněními.

Evropská unie (EU) dlouhodobě usiluje o snížení emisí skleníkových plynů zpřísněním podmínek pro novou výstavbu. V rámci toho budou muset budovy postupně splňovat standardy budov s téměř nulovou spotřebou energie. Kromě kvalitní izolace obvodových stěn a oken jsou dnes budovy vybavovány pokročilými technologickými systémy, jako jsou rekuperační systémy, systémy solárních panelů a tepelná čerpadla účinně řízená řídicími systémy.

Legislativa EU je postupně zapracována do národních zákonů členských států. Tato opatření pozitivně ovlivní klimatické podmínky, ale také přinesou zvýšené investiční náklady.

Tyto zvýšené náklady se promítnou do konečné ceny nemovitosti. Majitelé nemovitostí jsou ochotni zaplatit vyšší investiční náklady s vidinou budoucích úspor na provozních výdajích, zejména s ohledem na současné vysoké ceny energií.

Dopad vojenského konfliktu na Ukrajině se nadále projevuje zvýšenou volatilitou na finančních a komoditních trzích, což má další ekonomické důsledky, které ovlivňují i trh s nemovitostmi. Stavební náklady se však v uplynulém roce víceméně stabilizovaly. Developeři částečně přešli k modelům výstavby typu cost plus fee nebo ke kombinaci fixních cen s modely „cost plus” fee u generálních dodavatelů.

Vysoké hypoteční sazby a přísnější podmínky pro dlužníky zpomalily prodej nových bytů. Na očekávanou a nakonec uzákoněnou změnu sazeb DPH u nových bytů z 15 % na 12 % s účinností od 1. ledna 2024 čekali investoři bez hypotečního financování, aby mohli využít efektivního snížení cen nemovitostí v roce 2024. Developeři proto zpomalili zahájení nových projektů. Probíhající stavební projekty se dokončují, stavební trh zpomalil a ceny subdodavatelů se stabilizovaly.

Do budoucna lze očekávat mírný pokles stavebních nákladů. Zájem o nájemní bydlení byl v uplynulém roce vysoký vzhledem k nedostatečné nabídce dokončených nových projektů. Do budoucna se však očekává pokles míry inflace, pokles úrokových sazeb hypotečního financování a obnovení zájmu o koupi nových bytů. V mezidobí (i s ohledem na nový stavební zákon účinný od 1. července 2024) si developeři zajišťují potřebná povolení pro nové projekty a připravují se na zahájení jejich výstavby v druhé polovině roku 2024.

V souvislosti s vojenským konfliktem na Ukrajině si společnosti v realitním segmentu uvědomují zvýšené riziko kybernetických bezpečnostních hrozeb, zejména ze strany Ruské federace. Z tohoto důvodu zavedly opatření ke zvýšení své kybernetické bezpečnosti. Byl proveden interní audit stávajících bezpečnostních opatření a přijata výsledná doporučení. Společnosti se rovněž řídí pokyny Národního úřadu pro kybernetickou a informační bezpečnost (NÚKIB).

Obchodní aktivity skupiny v oblasti energetiky lze rozdělit do dvou oblastí:

- a) Distribuce energie - jedná se především o výstavbu a následné provozování tzv. lokálních distribučních soustav (LDS). LDS je distribuční síť, která slouží k připojení koncových odběratelů k elektrické síti a zajišťuje dodávku elektřiny k zákazníkovi a jeho odběrnému místu, ať už se jedná o budovu, byt, kancelář apod. Distribuční soustavu provozují licencované distribuční společnosti na území vymezeném těmito licencemi. LDS může být zřízena všude tam, kde je k distribuční soustavě připojeno více zákazníků (odběratelů elektřiny) prostřednictvím jednoho místa připojení k nadřazené distribuční soustavě. LDS dodávají energii řadě stálých odběratelů, včetně průmyslových podniků, logistických center, administrativních budov a obytných oblastí.
- b) Výroba energie a tepla - skupina UCED má ve svém portfoliu elektrárnu v Prostějově (UCED Elektrárna Prostějov, s.r.o.), která disponuje špičkovým zdrojem se spalovací turbínou na zemní plyn o výkonu 58 MW. Zaměřuje se především na podpůrné služby pro provozovatele české energetické přenosové soustavy - společnost ČEPS. Projekty obnovitelných zdrojů energie jsou ve skupině zastoupeny jednou fotovoltaickou elektrárnou v České republice s celkovým instalovaným výkonem 5,79 MW. Skupina dále provozuje čtyři kogenerační jednotky o celkovém výkonu 3,25 MW.

Příjmy a výsledky činnosti společností v segmentu energetiky podléhají klimatickým a sezónním změnám. Spotřeba elektřiny je do určité míry závislá na klimatických podmínkách. Obecně platí, že spotřeba elektřiny a tepla je vyšší v zimních měsících. Odchytky od obvyklého klimatického cyklu mohou vést ke snížení poptávky po elektřině a teple. Spotřebu elektřiny může ovlivnit také sucho a vlny veder. Neočekávané a nepříznivé změny klimatických podmínek mohou vést ke snížení příjmů společností v segmentu výroby a distribuce energie. Skupina se proto intenzivně zabývá novou energetikou - zejména agregací zdrojové základny a alternativním využitím zdrojů pro poskytování vyrovnávacích služeb.

Potenciální dopady válečného konfliktu na Ukrajině na společnosti v segmentu distribuce energií jsou zmírňovány zejména zaměřením energetické části skupiny na poskytování vyrovnávacích služeb a kombinovanou výrobu tepla a elektřiny. Samotné obchodování s komoditami je pouze doplňkovou službou v portfoliu. V dlouhodobém horizontu s námi mohou odběratelé elektřiny, včetně těch, kteří se orientují na ruský trh, uzavírat smlouvy na nižší objemy přenosu elektřiny v důsledku války na Ukrajině. To by mohlo potenciálně vést k nižším ziskům, dokud se tyto společnosti nepřeorientují na jiné trhy.

Palivem pro kogenerační jednotky a elektrárnu Prostějov je zemní plyn. Trh s ním je ovlivněn tím, že Rusko je významným dodavatelem této komodity. Vzhledem k zavedeným a plánovaným regulacím na úrovni EU a jednotlivých států se zvyšuje nejistota ohledně budoucího uspořádání tohoto trhu.

To může mít za následek vyšší provozní náklady na uvedené zdroje. Elektrárna v Prostějově je vybavena plynovou turbínou, která však není zaměřena na výrobu, ale spíše na poskytování pomocných služeb. Strukturální změny v energetice, jako je větší zapojení obnovitelných zdrojů, povedou k většímu kolísání dodávek elektřiny, a tím i k vyšší poptávce po podpůrných službách.

Z tohoto důvodu společnost UCED Elektrárna Prostějov úspěšně požádala o stavební povolení na rozšíření elektrárny o další turbínu s plánovaným výkonem 50 MW. Negativnímu vývoji na trhu s plynem jsou plně vystaveny pouze kogenerační jednotky. Podle cenového rozhodnutí Energetického regulačního úřadu (ERÚ) se však zvýšené náklady na výrobu tepla přenesou na konečné spotřebitele.

Cena elektřiny je pak odvozena od ceny koncové elektrárny, kterou je v současné době plynová elektrárna. Jednotky v současné době představují minimální výrobní kapacitu skupiny. Zároveň rozšiřují svůj obchodní model o poskytování podpůrných služeb pro přenosovou soustavu.

V oblasti výroby elektřiny byl pro rok 2023 stanoven cenový strop pro výkup elektřiny ze zdrojů, které vyrábějí elektřinu z jiných komodit než z plynu. Tento cenový strop se nevztahuje na segment výroby energie Společnosti, neboť ten k výrobě elektřiny nevyužívá jinou komoditu než plyn. Na základě pravidel stanovených Evropskou unií byla rovněž zavedena tzv. neočekávaná daň. Tato nová daň se vztahuje na společnosti s významnými aktivitami v odvětvích, kde vznikají neočekávané zisky, včetně výroby a obchodu s elektřinou. Podle interní analýzy se tato mimořádná daň nedotkne společností v segmentu výroby a distribuce energie, neboť tyto společnosti jako holding nedosahují čistého obrátu dvou miliard ročně.

Rizika spojená s negativním makroekonomickým vývojem spolu s riziky spojenými s válečným konfliktem na Ukrajině mohou vést k hlubším strukturálním změnám v energetickém sektoru vzhledem k původu a charakteru výrobních zdrojů.

Případné nepříznivé dopady strukturálních změn jsou zmírněny charakterem ekonomických činností skupiny. Distribuce je nezávislá na zdrojích energie.

Změny by se mohly více dotknout společností v segmentu výroby energie. UCED Elektrárna Prostějov je vybavena plynovou turbínou, která však není zaměřena na výrobu elektřiny, ale spíše na poskytování vyrovnávacích služeb. Jedná se o služby nakupované provozovatelem přenosové soustavy ČEPS, a.s., za účelem zajištění spolehlivého a bezpečného provozu české elektrizační soustavy. UCED Elektrárna Prostějov je v tzv. studené rezervě, připravena zahájit výrobu elektřiny na pokyn ČEPS, a.s. v době nedostatku elektřiny v soustavě. Strukturální změny v energetice, jako je větší zapojení obnovitelných zdrojů, povedou k většímu kolísání dodávek elektřiny, a tím i k vyšší poptávce po podpůrných službách.

Společnosti ze segmentu výroby energie, které vlastní kogenerační jednotky, jsou plně vystaveny negativnímu vývoji na trhu s plynem. To je také důvodem změny obchodního modelu, kdy tyto společnosti kromě výroby elektřiny rozšiřují své služby o služby vyrovnávání pro přenosovou soustavu.

Společnosti v segmentu výroby a distribuce energie by neměly být negativně ovlivněny případnými strukturálními změnami v energetickém sektoru. Na druhou stranu nelze vyloučit, že probíhající změny si vyžádají další investice, což by mohlo mít nepříznivý vliv na hospodářské výsledky společností.

Ostatní

V odvětví zemědělství se činnost skupiny zaměřuje na nákup zemědělské půdy a provozování zemědělské činnosti se smíšenou rostlinnou a živočišnou výrobou. Společnost vlastní zemědělskou farmu, která se zabývá jak rostlinnou, tak živočišnou výrobou. V rostlinné výrobě se zaměřuje především na pěstování krmných plodin pro mléčný skot, především kukuřice na siláž, jetelotrávy na siláž a pšenice. V živočišné výrobě se farma zaměřuje na chov holštýnského mléčného skotu pro produkci mléka a prodej mléka jako komodity a na chov telat do šesti měsíců věku. Farma se nachází v Moravskoslezském kraji a obhospodařuje přibližně 3 400 ha půdy. Její hospodářská činnost zahrnuje prodej pěstovaných plodin, hospodářských zvířat a mléka s roční produkcí přibližně 10 milionů litrů mléka.

V roce 2022 skupina opustila sektor zdravotnictví a v současné době provozuje pouze dvě zbývající sociálně-zdravotní centra, kde poskytuje sociální a zdravotní služby seniorům a osobám s degenerativními onemocněními.

Struktura skupiny

Investiční rozhodnutí (akvizice, prodeje) přijímá a provádí přímo společnost. Nicméně Společnost může při své činnosti někdy založit čistě průmyslovou subholdingovou společnost za účelem konkrétní akvizice. Tyto čistě průmyslové subholdingové společnosti jsou zakládány především za účelem:

- a) Finanční důvody - bankovní financování přicházející do subholdingové společnosti a zajištěné akciemi subholdingu na rozdíl od čerpání finančních prostředků na úrovni Společnosti.
- b) Právní důvody - zahraniční akvizice mohou vyžadovat zahraniční subholding nebo se akvizice účastní další akcionáři, tj. Společnost nenabývá 100 % akcií, v takovém případě obvykle existuje akcionářská dohoda mezi akcionáři vypracovaná podle místního (obvykle českého) práva. Na druhou stranu některé subholdingové společnosti založené v minulosti mohou být zrušeny nebo sloučeny proti proudu, když pominuly důvody jejich založení. Společnost průběžně pracuje na zjednodušení struktury, pokud je to možné. Některé dceřiné společnosti navíc splňují kritéria společnosti poskytující služby a vydávají především dluhopisy.

Zaměstnanci a zásady odměňování

Na konci období končícího 31. prosince 2023 neměla Společnost zaměstnance na plný úvazek. Společnost využívá služeb poskytovaných českou pobočkou CREDITAS B.V. na základě smluv o poskytovaných službách, sloužících k zajištění provozu Společnosti.

Představenstvo Společnosti vykonává svoji funkci bezúplatně.

Kodex chování

Společnost má formální písemný kodex chování. Cílem zavedených etických norem je zlepšit robustní systém vnitřní správy a řízení a snížit rizika, kterým je Společnost vystavena, zejména provozní rizika a rizika poškození pověsti, která mohou mít významný negativní dopad na ziskovost a udržitelnost prostřednictvím pokut, nákladů na soudní spory, omezení uložených příslušnými orgány, jiných finančních a trestních sankcí a ztráty hodnoty značky a důvěry spotřebitelů.

Společnost dodržuje vysokou úroveň správy a řízení společnosti. Příslušná ustanovení jsou prováděna písemnými postupy a dalšími formálními dokumenty přijatými Společností a/nebo jejími dceřinými společnostmi.

Životní prostředí, výzkum a vývoj

Společnost pečlivě sleduje svůj dopad na životní prostředí a zapojuje se do projektů recyklace odpadu. Upřednostňuje materiály a postupy, které minimalizují negativní dopady na životní prostředí a jsou šetrné k životnímu prostředí. Společnost se podle možností snaží dodržovat nízkouhlíkovou politiku, a proto jsou pro služební cesty využívány odpovídající dopravní prostředky. Investice Společnosti působí převážně v odvětvích šetrných k životnímu prostředí.

Společnost neprovádí výzkum a vývoj.

Podnikatelská a společenská odpovědnost

Podnikatelská a společenská odpovědnost je pro skupinu při jejím podnikání důležitá. Společnost usiluje o to, aby své podnikání prováděla bezúhonně a odpovědně vůči společnosti. Společnost investuje především do odvětví, která jsou prospěšná pro společnost. V odvětví distribuce energie Společnost a její dceřiné společnosti poskytují svým zákazníkům služby distribuce energie a služby v oblasti energetické účinnosti a optimalizace.

To přináší prospěch zákazníkům i společnosti, neboť snížením energetické potřeby se snižuje uhlíková stopa společnosti. V odvětví zdravotní péče skupina a její dceřiné společnosti v roce 2021 provozovaly tzv. Alzheimercentra, což jsou specializovaná zdravotnická zařízení pečující o osoby s Alzheimerovou chorobou a dalšími neurodegenerativními onemocněními.

Skupina v roce 2022 opustila většinu svých investic do zdravotnictví, ale budovy stále provozuje. A konečně v oblasti realitního developmentu se skupina a její dceřiné společnosti zaměřují na poskytování dostupného bydlení především v Praze. Kromě toho skupina a její dceřiné společnosti aktivně spolupracují na vývoji a výzkumu tzv. udržitelného bydlení, což jsou energeticky soběstačné bytové jednotky.

Výhled do budoucna

Současná hospodářská situace je i nadále citlivá na geopolitický vývoj ve světě. Dopad na finanční a komoditní trhy, dodavatelské řetězce a klíčové makroekonomické ukazatele ovlivňující podnikání, jako je míra inflace, úrokové sazby, volatilita měnových kurzů a další, zůstává významný.

Vedení společnosti posoudilo dopad současné ekonomické situace na její podnikání s následujícím závěrem: současná situace nemá významný dopad na činnost společnosti. Společnost je účelově založenou obchodní firmou, a proto je její výkonnost ovlivněna celkovou výkonností skupiny.

Skupina působí především v konzervativních odvětvích, jako jsou energetika, nemovitosti a zemědělství. Díky diverzifikovanému obchodnímu portfoliu může skupina zmírnit dopady případných vlivů současné ekonomické situace na jednotlivé subjekty v rámci skupiny. Jako celek není skupina současnou hospodářskou situací významně ovlivněna.

Představenstvo se domnívá, že současná úroveň činností popsaná v kapitole "Přehled činností" bude zachována i v příštím účetním období.

Společnost nemá zavedenou žádnou formální personální politiku. Společnost předpokládá, že bude přijímat nové zaměstnance podle potřeby. Společnost nepředpokládá, že by prováděla výzkumné a vývojové činnosti. Společnost si není vědoma žádných zvláštních událostí, které by nebyly zohledněny při sestavování účetní závěrky a které by ovlivnily její očekávání.

Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. prosinci 2023 sestavena za předpokladu, že společnost bude i nadále schopna vykonávat svou činnost.

Společnost si není vědoma žádných mimořádných událostí, které by nebyly zohledněny při sestavování účetní závěrky a které by ovlivnily její očekávání. K vydání výroční zprávy je oprávněno představenstvo Společnosti.

V Praze dne 30. září 2024



Jiří Hrouda
člen představenstva

3 ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY

Členka dozorčí rady společnosti **CREDITAS Investments SE**, se sídlem Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 19848374, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 2648 (dále jen „Společnost“) paní JUDr. Alena Sikorová, bytem Topolová 421/4, Slavonín, 783 01 Olomouc vyhotovila níže uvedeného dne, měsíce a roku níže uvedenou:

Zprávu o činnosti dozorčí rady za rok 2023

- a) Zasedání dozorčí rady se uskutečňovala v souladu se stanovami Společnosti od jejího založení.
- b) Dozorčí rada se ve své činnosti zaměřovala na kontrolu plnění podnikatelských záměrů Společnosti, dodržování stanov a obecně závazných právních předpisů. K tomu měla vytvořeny ze strany Společnosti podmínky tak, aby mohla plnit své zákonem a stanovami stanovené povinnosti a průběžně kontrolovat chod Společnosti a činnosti předsedy představenstva Společnosti.
- c) Dozorčí rada neobdržela, a tedy neprojednávala žádný podnět od akcionáře.
- d) Dozorčí rada přezkoumala konsolidovanou i individuální účetní závěrku za období roku 2023. Účetní závěrka za období roku 2023 dle jejího názoru věrně zobrazuje ve všech významných ohledech aktiva, závazky a vlastní kapitál Společnosti, stejně jako její hospodářský výsledek a finanční situaci.
- e) Dozorčí rada přezkoumala zprávu o vztazích, ke které nemá výhrady.

V Olomouci dne 30. září 2024



JUDr. Alena Sikorová
Členka dozorčí rady



**ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA PRO AKCIONÁŘE SPOLEČNOSTI
CREDITAS Investments SE**

Sídlo auditované společnosti:

Pobřežní 297/14
186 00 Praha 8
IČ: 198 48 374

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti **CREDITAS Investments SE** a jejich dceřiných společností („Skupina“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční situaci k 31.12.2023, konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu peněžních toků za rok končící k 31.12.2023 a přílohy této konsolidované účetní závěrky včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Skupině **CREDITAS Investments SE** jsou uvedeny v příloze této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Skupiny **CREDITAS Investments SE** k 31.12.2023 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2023 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

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 konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině 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 v konsolidované výroční zprávě mimo konsolidovanou účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá člen představenstva Společnosti.

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

Clarkson Hyde Czech Republic Audit, s.r.o.,

Politických věžňů 1272/21, 110 00 Praha 1, IČ:24260673, DIČ CZ24260673, zapsaná Městským soudem v Praze, vložka C198405

Clarkson Hyde Global offices: Australia | Bangladesh | Belgium | Cyprus | Czech Rep. | Denmark | France | Germany | Indonesia | Ireland | Israel | Italy | Kazakhstan | Lithuania | Luxembourg | Malaysia | Malta | Norway | Pakistan | Portugal | Slovenia | Spain | Sweden | Switzerland | Turkey | U.A.E. | U.K. | U.S.A.





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, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

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

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

Odpovědnost člena představenstva Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Člen představenstva Společnosti odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná 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 konsolidované 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 konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy

Clarkson Hyde Czech Republic Audit, s.r.o.,

Politických vězňů 1272/21, 110 00 Praha 1, IČ:24260673, DIČ CZ24260673, zapsaná Městským soudem v Praze, vložka C198405

Clarkson Hyde Global offices: Australia | Bangladesh | Belgium | Cyprus | Czech Rep. | Denmark | France | Germany | Indonesia | Ireland | Israel | Italy | Kazakhstan | Lithuania | Luxembourg | Malaysia | Malta | Norway | Pakistan | Portugal | Slovenia | Spain | Sweden | Switzerland | Turkey | U.A.E. | U.K. | U.S.A.





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

Naší povinností je informovat představenstvo 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.

Auditorem, zodpovědným za provedení auditu jménem společnosti Clarkson Hyde Czech Republic Audit, s.r.o., je Uljana Bazjuková.

V Praze dne 30.9.2024

Clarkson Hyde Czech Republic Audit, s.r.o.
Evidenční č. 533

Ing. Uljana Bazjuková
Statutární auditor, evidenční č. 2509

Clarkson Hyde Czech Republic Audit, s.r.o.,

Politických vězňů 1272/21, 110 00 Praha 1, IČ:24260673, DIČ CZ24260673, zapsaná Městským soudem v Praze, vložka C198405

Clarkson Hyde Global offices: Australia | Bangladesh | Belgium | Cyprus | Czech Rep. | Denmark | France | Germany | Indonesia | Ireland | Israel | Italy | Kazakhstan | Lithuania | Luxembourg | Malaysia | Malta | Norway | Pakistan | Portugal | Slovenia | Spain | Sweden | Switzerland | Turkey | U.A.E. | U.K. | U.S.A.



5 KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

5.1 Konsolidovaný výkaz finanční pozice

tis. Kč	Bod přílohy	31.12.2023	31.12.2022	1.1.2022
AKTIVA				
Pozemky, budovy a zařízení	5.10	1 045 604	2 511 246	1 127 705
Nehmotná aktiva	5.11	43 606	27 197	22 345
Finanční aktiva	5.12	181 360	1 534 321	123 831
Goodwill	5.13	328 873	0	0
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	5.14	2 388 064	4 184 767	3 716 730
Ostatní dlouhodobá aktiva	5.22	2 056	2 543	4 927
Dlouhodobá aktiva z leasingu	5.15	248 910	220 312	226 942
Dlouhodobá biologická aktiva	5.16	24 500	22 116	20 580
Investice do nemovitostí	5.17	4 032 254	2 624 320	2 838 111
Odložená daňová pohledávka	5.19	52 823	10 618	8 956
Investice vykazované ekvivalenční metodou	5.20	1 355 340	992 645	1 088 204
Dlouhodobá aktiva celkem		9 703 390	12 130 085	9 178 331
Zásoby	5.21	3 389 040	2 414 283	1 891 237
Krátkodobá biologická aktiva	5.16	65 341	55 710	51 866
Pohledávky z obchodních vztahů	5.22	193 683	287 839	264 344
Krátkodobé poskytnuté půjčky	5.14	5 025 238	1 747 559	1 188 970
Finanční aktiva	5.12	196 458	8 228 453	0
Ostatní krátkodobé pohledávky	5.22	84 262	120 430	111 181
Ostatní krátkodobá aktiva	5.22	120 076	176 000	365 834
Hotovost a peněžní ekvivalenty	5.23	414 570	1 204 258	668 275
Aktiva klasifikovaná jako držena k prodeji	5.24	2 745 164	307 207	109 648
Krátkodobá aktiva celkem		12 233 832	14 541 739	4 651 355
AKTIVA CELKEM		21 937 222	26 671 824	13 829 686

VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Základní kapitál	5.25	2 921	29 400	324 400
Kapitálové fondy	5.25	1 451	3 479 615	1 372 209
Nerozdělený zisk		2 570 662	-1 296 271	143 526
Úplný výsledek za období		1 660 722	906 883	--
<i>Vlastní kapitál připadající vlastníkům mateřské společnosti</i>		4 235 756	3 119 627	1 824 543
<i>Nekontrolní podíly</i>		--	--	15 592
Vlastní kapitál celkem		4 235 756	3 119 627	1 840 135
Rezervy		21 343	13 499	6 554
Dlouhodobé bankovní úvěry	5.26	2 028 433	2 246 362	1 806 718
Dlouhodobé přijaté úvěry	5.27	349 746	9 030 355	165 681
Emitované dluhopisy	5.28	7 272 924	5 898 933	5 459 746
Ostatní dlouhodobé závazky	5.29	98 150	87 002	78 348
Dlouhodobé závazky z leasingu	5.15	256 005	224 060	222 269
Odložený daňový závazek	5.19	694 551	382 496	312 670
Dlouhodobé závazky celkem		10 721 152	17 882 707	8 051 986
Závazky z obchodních vztahů	5.29	304 927	400 767	262 601
Krátkodobé bankovní úvěry	5.26	475 750	1 231 062	858 815
Krátkodobé přijaté úvěry	5.27	3 433 158	697 682	105 185
Emitované dluhopisy	5.28	2 166 189	2 269 987	1 985 324
Ostatní krátkodobé závazky	5.29	508 370	812 268	675 414
Daňové závazky	5.18	61 923	228 422	28 058
Krátkodobé závazky z leasingu	5.15	29 997	29 302	22 168
Krátkodobé závazky celkem		6 980 314	5 669 490	3 937 565
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		21 937 222	26 671 824	13 829 686

5.2 Konsolidovaný výkaz úplného výsledku

tis. Kč	Bod přílohy	2023	2022
Výnosy z hlavních činností	5.30	3 087 003	3 814 491
Náklady na prodané zboží	5.31	-1 249 744	-1 881 684
Náklady na materiál a služby	5.32	-689 327	-628 112
Odpisy	5.10 a 5.11	-81 023	-87 095
Změna stavu a reálné hodnoty biologických aktiv	5.16	17 065	3 717
Odpisy aktiv z leasingu	5.15	-31 087	-28 678
Osobní náklady	5.33	-317 963	-317 794
Čisté zisky (+) / ztráty (-) ze znehodnocení aktiv		-437	-14 815
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	5.17	215 948	22 264
Čisté zisky (+) / ztráty (-) z prodeje dlouhodobého majetku	5.10	39 089	20 441
Ostatní provozní náklady a výnosy, netto	5.34	-15 480	-22 534
Provozní výsledek hospodaření		974 044	880 201

Čisté zisky (+) /ztráty (-) z financování	5.35	-561 537	-216 924
Ztráty z financování z leasingu	5.15	-8 599	-6 674
Zisky (+) /ztráty (-) z ostatních finančních operací	5.36	1 430 060	393 130
Ztráty ze znehodnocení (včetně zrušení ztrát) finančních aktiv	5.22	-364 352	-25 334
Podíl na zisku nebo ztrátě z přidružených společností a společných podniků účtovaný ekvivalenční metodou	5.20	362 695	-6 222
Zisk/ ztráta před zdaněním		1 832 311	1 018 177

Daň z příjmů	5.18	-123 691	-148 205
Zisk/ztráta po zdanění z ukončovaných činností	5.24	254 067	-29 387
Zisk/ ztráta po zdanění		1 962 687	840 585
Ostatní úplný výsledek		-301 965	66 298
ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ		1 660 722	906 883

5.3 Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál	- připadající na akcionáře mateřské společnosti	- připadající na nekontrolní podíly
Stav k 1. 1. 2022	324 400	1 372 209	143 526	1 840 135	1 824 543	15 592
Zisk za období			840 585	840 585		
Ostatní úplný výsledek za období			66 298	66 298		
Úplný výsledek za období celkem			906 883	906 883		
Emise akcií	3 000			3 000		
Snížení kapitálu dceřiných společností	-298 000			-298 000		
Přípatky mimo základní kapitál		2 107 406		2 107 406		
Dividendy			-1 417 339	-1 417 339		
Přeúčtování z důvodu AFS			-22 458	-22 458		
Stav k 31. 12. 2022	29 400	3 479 615	-389 388	3 119 627	3 119 627	--
Zisk za období			1 962 687	1 962 687		
Ostatní úplný výsledek za období			-301 965	-301 965		
Úplný výsledek za období celkem			1 660 722	1 660 722		
Dividendy			-1 265 000	-1 265 000		
Snížení základního kapitálu	-26 479			-26 479		
Efekt z reorganizace		-3 478 164	4 205 345	727 181		
Přeúčtování z důvodu AFS			19 705	19 705		
Stav k 31.12.2023	2 921	1 451	4 231 384	4 235 756	4 235 756	--

5.4 Konsolidovaný výkaz peněžních toků

tis. Kč	Bod přílohy	2023	2022
Zisk/ztráta před zdaněním		1 832 311	1 018 177
Úpravy:			
Čisté zisky (+) /ztráty (-) z financování	5.35	570 136	223 598
Změna stavu a reálné hodnoty biologických aktiv	5.16	-17 065	-3 717
Zisk z prodeje ukončených činností	5.24	-427 246	29 387
Odpisy HM a NM	5.10	81 023	87 095
Odpisy aktiv z práva k užívání	5.15	31 087	28 678
Ztráty ze znehodnocení (včetně zrušení ztrát) finančních aktiv	5.22	364 352	25 334
Zisk ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	5.17	-215 948	-22 264
Čisté zisky z prodeje dlouhodobého majetku	5.10	-39 089	-20 441
Čisté ztráty ze znehodnocení aktiv		437	14 815
Ostatní nepeněžní operace*		743 708	1 528 337
Provozní peněžní toky před pohyby pracovního kapitálu		2 923 706	2 908 999
Snížení/(zvýšení) stavu zásob	5.21	-998 459	-523 046
Snížení/(zvýšení) pohledávek z obchodního styku a ostatních aktiv	5.22	36 513	178 116
Snížení/(zvýšení) biologických aktiv	5.16	-9 631	-3 844
Snížení/(zvýšení) finančních aktiv*	5.12	345 481	-9 638 943
Snížení/(zvýšení) aktiv klasifikovaných jako držená k prodeji	5.24	-2 437 957	-197 559
Zvýšení/(snížení) závazků z obchodního styku a ostatních závazků	5.29	-501 137	448 041
Zvýšení/(snížení) aktiv a závazků z leasingu	5.15	32 640	8 925
Peněžní toky vytvořené z provozních operací		-608 844	-6 819 311
Zaplacená daň z příjmů		-118 537	-89 082
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		-727 381	-6 908 393
Investiční činnost			
Přijaté úroky	5.35	569 518	362 434
Poskytnuté půjčky spřízněným stranám	5.27	-9 011 784	-5 091 711
Poskytnuté půjčky ostatní	5.27	-3 503 263	-536 965
Přijaté splátky půjček od spřízněných stran	5.27	5 550 614	2 884 200
Přijaté splátky půjček ostatní	5.27	3 597 631	533 649
Příjmy z prodeje dceřiného podniku	5.40	187 232	588 919
Investice do nemovitostí	5.17	-1 407 934	213 791
Příjmy z prodeje HM a NM	5.11	83 570	62 468
Nákup HM a NM	5.11	-572 764	-1 178 272
Přijaté dividendy z investic**	5.36	4 424 644	--
Pořízení dceřiného podniku	5.39	-765 249	-411 061
Čisté peněžní prostředky z investičních činností		-847 785	-2 572 548

Finanční činnost			
Vyplacené dividendy***	5.25	-1 265 000	-453 143
Zaplacené úroky	5.35	-687 725	-462 434
Splacení úvěrů a půjček	5.26/27	-2 982 262	-725 650
Příjmy z úvěrů a půjček	5.26/27	4 493 860	10 798 978
Vydané dluhopisy – emise/prodej	5.28	3 932 412	2 767 304
Vydané dluhopisy – odkup/splacení	5.28	-2 719 346	-2 064 692
Čisté peněžní prostředky z finančních činností		771 939	9 860 363
Čistý (úbytek)/přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		-803 227	379 422
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období		1 204 258	668 275
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty z pořízených dceřiných společností		13 539	156 561
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	5.23	414 570	1 204 258

*Snížení finančních aktiv představuje zejména prodej investičních akcií podfondu CREDITAS GREEN, podfond SICAV a uhrazení s ním spojeného úvěru.

**V průběhu roku 2023 Skupina obdržela vyplacené zálohy na dividendy z držených investičních akcií podfondu CREDITAS GREEN, podfond SICAV.

***V průběhu roku 2023 a 2022 Skupina (konkrétně společnost UNICAPITAL ENERGY s.r.o.) vyplatila dividendu do mateřské společnosti UNICAPITAL N.V. Nepeněžní část dividendy v roce 2022 je zahrnutá v ostatních nepeněžních operacích.

5.5 Obecné informace

CREDITAS Investments, SE (dále jen "Společnost" nebo "Mateřská společnost") a její dceřiné společnosti (dále souhrnně jen "Skupina") se zaměřuje na strategické akvizice v konzervativních odvětvích se zásadní hodnotou. V současné době působí především v oblasti finančních služeb, nemovitostí a energetiky v České republice a na Slovensku.

Společnost má právní formu Evropské společnosti a byla zapsána obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 2648 dne 23. 10. 2023. Sídlo Společnosti se nachází na adrese Praha 8 - Karlín, Pobřežní 297/14, PSČ 186 00, Česká republika.

Jediným, a tudíž 100% akcionářem Společnosti CREDITAS Investments SE je společnost UNICAPITAL N.V. se sídlem na adrese 1083HJ Amsterdam, De Boelelaan 30, Nizozemsko, zapsaná do nizozemského obchodního rejstříku pod registračním číslem 66551625.

Konečným vlastníkem Skupiny je pan Pavel Hubáček.

Konsolidovaná účetní závěrka Skupiny za rok končící 31. prosincem 2023 zahrnuje mateřskou společnost, její dceřiné společnosti a podíly v přidružených a společných podnicích. Seznam účetních jednotek ve Skupině je uveden v bodě 6.8.

Skupina nemá nad sebou žádnou mateřskou společnost, která by sestavovala konsolidovanou účetní závěrku za roky končící 31. prosince 2023 a 31. prosince 2022, která by byla k dispozici veřejnosti a byla v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém EU.

Identifikační a kontaktní údaje

Subjekt:	CREDITAS Investments SE
Sídlo:	Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8
Obchodní rejstřík:	Spisová značka H 2648 vedená u Městského soudu v Praze
IČ:	19848374
DIČ:	CZ699006775
Internet:	www.creditasgroup.cz
E-mail:	info@creditasgroup.cz
ID datové schránky:	bwvinctd
LinkedIn:	creditas-group
Twitter:	@creditasgroup
Instagram:	creditas_group

5.6 Účetní pravidla

V následující části jsou uvedeny základní účetní postupy aplikované při zpracování této konsolidované účetní závěrky.

Prohlášení o shodě s účetními pravidly

Konsolidovaná účetní závěrka společnosti CREDITAS Investments, SE je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS® („účetní standardy IFRS“) přijatými Evropskou unií za rok končící 31. prosince 2023 a 31. prosince 2022 a obsahuje jako nedílné součásti konsolidovaný výkaz finanční pozice, konsolidovaný výkaz úplného výsledku, konsolidovaný přehled změn vlastního kapitálu, konsolidovaný přehled peněžních toků a související přílohu konsolidované účetní závěrky, obsahující významné účetní politiky a další zveřejnění.

Rozhodným dnem této konsolidované účetní závěrky je 1. 1. 2022. Tato účetní závěrka byla sestavena v souladu s IFRS účinnými ke dni 1. 1. 2022. Tyto standardy byly použity pro všechna uvedená období.

Konsolidovaná účetní závěrka byla schválena představenstvem dne 30. 9. 2024.

Konsolidace

Východiska a principy konsolidace

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena na principu historických pořizovacích cen s úpravou o přecenění investic do nemovitostí, finančních aktiv a závazků, které jsou oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty a investiční nástroje oceňované reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku.

Všechny částky jsou uvedeny v tisících Kč (tis. Kč), pokud není uvedeno jinak. Z důvodu zaokrouhlování mohou vzniknout v součtových řádcích tabulek přílohy drobné rozdíly.

Sestavení účetní závěrky v souladu s účetními standardy IFRS vyžaduje uplatňování určitých zásadních účetních odhadů. Vyžaduje rovněž, aby vedení využívalo svůj úsudek v procesu aplikace účetních pravidel Skupiny. Skupina provádí účetní odhady a předpoklady týkající se budoucích období. Konsolidovaná účetní závěrka byla sestavená na předpokladu akceptace obsahu nad formou.

Dceřiné společnosti jsou plně konsolidovány od data, kdy je kontrola převedena na Skupinu a nejsou zahrnuty v konsolidačním celku od data, kdy je tato kontrola ztracena. Skupina ovládá účetní jednotku, pokud je vystavena variabilním výnosům nebo na ně má právo na základě své angažovanosti v této jednotce a může tyto výnosy prostřednictvím své moci nad ní ovlivňovat.

Skupina ovládá jednotku, do níž investovala, pouze tehdy, pokud platí, že:

- má moc nad jednotkou, do níž investovala (tj. na základě hlasovacích práv má schopnost řídit aktivity jednotky, do níž investovala),
- na základě své angažovanosti v jednotce, do níž investovala, je vystavena variabilním výnosům nebo má na takové výnosy právo,
- je schopna využívat moci nad jednotkou, do níž investovala, k ovlivnění výše svých výnosů.

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za předpokladu trvání podnikatelské činnosti Skupiny a její řídicí orgány jsou v tomto ohledu přesvědčeny, že Skupina má adekvátní zdroje ke své podnikatelské činnosti v dohledné budoucnosti. Vyhodnocení dopadů externího prostředí na aktivity Skupiny je uvedeno v kapitole 5.37.

Obecně se předpokládá, že jednotku ovládá osoba, která drží většinu hlasovacích práv. Na podporu tohoto předpokladu a v případě, že Skupina drží méně než většinu hlasovacích nebo obdobných práv v jednotce, do které investovala, Skupina posoudí, zda tuto jednotku ovládá, na základě veškerých relevantních skutečností a okolností, včetně:

- smluvních ujednání s dalšími držiteli hlasovacích práv,
- práv z jiných smluvních ujednání,
- hlasovacích práv a potenciálních hlasovacích práv Skupiny.

Pokud skutečnosti a okolnosti ukazují, že se změnil jeden nebo více ze tří uvedených prvků ovládní, Skupina znovu posoudí, zda jednotku, do níž investovala, ovládá. Konsolidace dceřiné společnosti počíná od okamžiku, kdy Skupina získá kontrolu nad dceřinou společností, a končí v okamžiku, kdy

Skupina kontrolu nad dceřinou společností ztratí. Aktiva, pasiva, výnosy a náklady dceřiné společnosti nabyté nebo zcizené během roku jsou zahrnuty v konsolidované účetní závěrce od okamžiku, kdy Skupina získá nad dceřinou společností kontrolu, do okamžiku, kdy Skupina kontrolu nad dceřinou společností ztratí.

Hospodářský výsledek a každá položka ostatního úplného výsledku se přiřadí držitelům podílů v mateřské společnosti Skupiny a nekontrolním podílům, i když v důsledku toho má výsledek přiřazený nekontrolním podílům záporný zůstatek. V případě potřeby jsou za účelem sjednocení účetních pravidel dceřiných společností s účetními pravidly uplatňovanými v rámci Koncernu v konsolidované účetní závěrce vytvořeny opravné položky.

Veškerá aktiva a pasiva v rámci Koncernu, vlastní kapitál, výnosy, náklady a peněžní toky plynoucí z transakcí mezi členy Koncernu jsou při konsolidaci plně vyloučeny.

Změna obchodního podílu v dceřiné společnosti, která nevede ke ztrátě ovládnání, se účtuje jako transakce s vlastním kapitálem.

Pokud Skupina ztratí kontrolu nad dceřinou společností, odúčtuje související aktiva (včetně goodwillu), pasiva, nekontrolní podíly a další položky vlastního kapitálu, přičemž zaúčtuje jakýkoli výsledný zisk nebo ztrátu do hospodářského výsledku. Jakékoli investice, které si ponechá, se oceňují reálnou hodnotou.

Podnikové kombinace a goodwill

Podnikové kombinace uskutečněné mezi rozhodným dnem přechodu na IFRS a závěrkovým dnem jsou účtovány metodou koupě (akvizice). To zahrnuje vykázání identifikovatelných aktiv (včetně dříve nevykázaných nehmotných aktiv) a závazků (včetně podmíněných závazků, ale bez budoucí restrukturalizace) nabytého podniku v reálné hodnotě. Jakýkoli přebytek pořizovacích nákladů nad reálnou hodnotu získaného identifikovatelného čistého majetku se vykazuje jako goodwill. Pokud je pořizovací cena nižší než reálné hodnoty pořízeného identifikovatelného čistého majetku, je diskont při akvizici vykázán přímo v konsolidovaném výkazu úplného výsledku v roce pořízení jako zisk z výhodné koupě (bargain purchase).

Po počátečním vykázání je goodwill oceněn pořizovací cenou sníženou o kumulované ztráty ze snížení hodnoty. Goodwill je každoročně přezkoumáván z hlediska snížení hodnoty.

Náklady související s pořízením se účtují přímo do nákladů.

Pořizovací náklady akvizice se oceňují jako souhrn převedené protihodnoty oceněné reálnou hodnotou stanovenou k datu akvizice a jakýchkoli nekontrolních podílů v nabývaném závodu. Pro každou podnikovou kombinaci se Skupina rozhodne, zda nekontrolní podíly v nabývaném podniku ocení reálnou hodnotou, nebo poměrným podílem čistých identifikovatelných aktiv nabývaného závodu. Náklady spojené s akvizicí se zaúčtují jako vynaložené náklady do administrativních výdajů.

Při akvizici závodu Skupina posuzuje převzatý finanční majetek a závazky za účelem jejich vhodné klasifikace a označení v souladu se smluvními podmínkami, ekonomickou situací a relevantními podmínkami k datu akvizice. To zahrnuje oddělení vložených derivátů od hostitelských smluv uzavřených nabývaným závodem.

Jakákoli podmíněná protihodnota, kterou má nabyvatel převést, bude zaúčtována v reálné hodnotě k datu akvizice. Podmíněná protihodnota klasifikovaná jako vlastní kapitál není přeceněna a její následné vypořádání se účtuje v rámci vlastního kapitálu. Podmíněná protihodnota klasifikovaná jako aktivum nebo pasivum, které je finančním nástrojem spadajícím do působnosti standardu IFRS 9 Finanční nástroje, se oceňuje reálnou hodnotou a změny reálné hodnoty se zaúčtují do zisku nebo ztráty v souladu s IFRS 9. Jiná podmíněná protihodnota, která nespadá do rozsahu působnosti standardu IFRS 9, se oceňuje reálnou hodnotou ke každému datu účetní závěrky a změny reálné hodnoty se zaúčtují do zisku nebo ztráty.

Goodwill se prvotně oceňuje pořizovací cenou (přebytek souhrnu převedené protihodnoty a vykázané hodnoty nekontrolních podílů a veškerých předchozích podílů nad nabytými čistými identifikovatelnými aktivy a převzatými závazky). Pokud reálná hodnota nabytých čistých aktiv přesahuje souhrn převedené protihodnoty, Koncern přehodnotí, zda veškerá nabytá aktiva a veškeré převzaté závazky správně identifikoval, a přezkoumá postupy použité k ocenění částek, které mají být k datu akvizice zaúčtovány.

Pokud přehodnocení potvrdí, že reálná hodnota nabytých čistých aktiv přesahuje souhrn převedené protihodnoty, pak se zisk zaúčtuje do hospodářského výsledku.

Po prvotním zaúčtování se goodwill oceňuje pořizovací cenou sníženou o případné kumulované ztráty ze snížení hodnoty. Pro účely testování možného snížení hodnoty bude ke každé peněžotvorné jednotce Koncernu přiřazen goodwill nabytý při podnikové kombinaci od data akvizice, pokud se očekává, že tyto jednotky budou mít z kombinace prospěch, bez ohledu na to, zda jsou těmto jednotkám přiřazena jiná aktiva nebo pasiva nabývaného závodu.

Pokud byl goodwill přiřazen peněžotvorné jednotce a část operace v rámci této jednotky je vyřazena, je goodwill spojený s vyřazenou operací zahrnut do účetní hodnoty operace při stanovení zisku nebo ztráty z dispozic. Goodwill vyřazený za těchto okolností se oceňuje na základě relativních hodnot vyřazené operace a části zachované peněžotvorné jednotky.

U akvizic před datem přechodu na IFRS nebyl použit standard IFRS 3 retrospektivně.

Nabytí aktiva nebo skupiny aktiv, která nepředstavují podnik

Jako první krok při zvažování, zda je transakce akvizicí aktiva nebo skupinou aktiv, která nepředstavují podnik nebo podnikovou kombinaci, Skupina a provede test koncentrace, zda získaný soubor činností a aktiv není podnikem.

Pro test koncentrace:

- a) Nabytá hrubá aktiva nezahrnují peníze a peněžní ekvivalenty, odložené daňové pohledávky a goodwill vyplývající z účinků odložených daňových závazků.
- b) Reálná hodnota nabytých hrubých aktiv zahrnuje jakoukoli převedenou protihodnotu (plus reálnou hodnotu jakéhokoli nekontrolního podílu a reálnou hodnotu jakéhokoli dříve drženého podílu), která převyšuje reálnou hodnotu nabytých čistých identifikovatelných aktiv. Reálná hodnota nabytých hrubých aktiv může být normálně stanovena jako celková částka získaná přičtením reálné hodnoty převedené protihodnoty (plus reálné hodnoty jakéhokoli nekontrolního podílu a reálné hodnoty jakéhokoli dříve drženého podílu) k reálné hodnotě převzatých závazků (jiných než odložených daňových závazků) a poté s vyloučením položek uvedených v pododstavci (a). Pokud je však reálná hodnota nabytých hrubých aktiv vyšší než celková hodnota, může být někdy zapotřebí přesnější výpočet.
- c) Jediné identifikovatelné aktivum bude zahrnovat jakékoli aktivum nebo skupinu aktiv, která by byla uznána a oceněna jako jediné identifikovatelné aktivum v podnikové kombinaci.
- d) Pokud je hmotné aktivum připojeno k jinému hmotnému aktivu a nemůže být fyzicky odstraněno a používáno odděleně od jiného hmotného aktiva, aniž by vznikly významné náklady nebo významné snížení užitné hodnoty nebo reálné hodnoty k jakémukoli aktivu (například pozemkům a budovám), aktiva se považují za jediné identifikovatelné aktivum.
- e) Při posuzování, zda jsou aktiva podobná, účetní jednotka zváží povahu každého jednotlivého identifikovatelného aktiva a rizika spojená s řízením a tvorbou výstupů z aktiv (tj. rizikové charakteristiky).

Test koncentrace je splněn, pokud je v podstatě veškerá reálná hodnota nabytých hrubých aktiv soustředěna do jediného identifikovatelného aktiva nebo skupiny podobných identifikovatelných aktiv. Pokud je koncentrační test splněn, soubor činností a aktiv nepředstavuje podnik a není třeba dalšího posuzování.

Pokud není koncentrační test splněn, Skupina posuzuje, zda nabytý subjekt představuje podnik.

Podnik se skládá ze vstupů a na ně aplikovaných procesů, jež mají schopnost vytvářet výstupy. Ačkoliv se obchodování většinou vyznačuje výstupy, nejsou výstupy podmínkou klasifikace daného integrovaného souboru jako podniku. Podnik je definován těmito třemi složkami:

- Vstup: jakýkoliv ekonomický zdroj vytvářející nebo mající schopnost vytvářet výstupy, pakliže je na něj aplikován jeden nebo více procesů.
- Proces: jakýkoliv systém, standard, protokol, konvence nebo pravidlo, které při použití na vstup nebo vstupy vytváří nebo má schopnost vytvářet výstupy.
- Výstup: výsledek vstupů a procesů aplikovaných na ty vstupy, které poskytují nebo mají schopnost poskytovat návratnost ve formě dividend, nižších nákladů nebo jiných ekonomických přínosů přímo investorům nebo jiným vlastníkům, členům nebo účastníkům.

Pokud nabytá dceřiná společnost nesplní definici podniku, je nabytí takové dceřiné společnosti považováno za nabytí aktiva nebo skupiny aktiv, která nepředstavují podnik.

V takových případech nabyvatel identifikuje a vykáže jednotlivá nabytá identifikovatelná aktiva a převzaté závazky. Pořizovací cena skupiny se přiřadí k jednotlivým identifikovatelným aktivům a závazkům na základě jejich relativních reálných hodnot k datu nákupu. Taková transakce nevede ke vzniku goodwillu.

Přidružené společnosti

Přidružené společnosti jsou všechny jednotky, ve kterých má Skupina podstatný vliv, avšak nevykonává nad nimi kontrolu, což je pravomoc, která bývá obecně spojena s vlastnictvím 20 % až 50 % hlasovacích práv.

Podle ekvivalenční metody jsou podíly v přidružených společnostech prvotně vykázány v pořizovací ceně a poté upraveny tak, aby byl zachycen podíl Skupiny na ziscích nebo ztrátách a pohybech na ostatním úplném výsledku po datu pořízení.

Nerealizované zisky z transakcí mezi Skupinou a přidruženými společnostmi jsou eliminovány do výše podílu Skupiny v přidružených společnostech. Nerealizované ztráty jsou také vyřazeny, pokud transakce neposkytuje důkaz o snížení hodnoty převedeného aktiva.

Zisky a ztráty vzniklé při změnách hodnoty podílů v investicích účtovaných ekvivalenční metodou jsou vykázány v zisku nebo ztrátě, pokud nejsou tyto zisky nebo ztráty položkami ostatního úplného výsledku.

Předpoklad trvání podniku (going concern)

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena na základě předpokladu dalšího trvání Společnosti a Skupiny v dohledné budoucnosti (going concern). Ke dni schválení této konsolidované účetní závěrky nebyly zjištěny žádné okolnosti, které by naznačovaly, že je další činnost Skupiny ohrožena.

Přepočty cizích měn

Funkční měna a měna vykazování

Položky, které jsou součástí konsolidované účetní závěrky každé z jednotek Skupiny, jsou oceňovány za použití měny primárního ekonomického prostředí, ve kterém jednotka působí (tzv. "funkční měna"). Konsolidovaná účetní závěrka je prezentována v českých korunách, které jsou funkční měnou Skupiny.

Transakce a zůstatky

Transakce v cizí měně se přepočítávají do funkční měny na základě směnných kurzů platných ke dnům transakcí nebo oceňování, ke kterým jsou položky přečteny. Kurzové zisky nebo ztráty vyplývající z těchto transakcí a z přepočtu peněžních aktiv a závazků vyjádřených v cizích měnách směnným kurzem platným ke konci účetního období se vykazují v zisku nebo ztrátě.

Kurzové zisky a ztráty související s půjčkami a peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty jsou vykazovány v zisku nebo ztrátě.

K rozvahovému dni se peněžní aktiva a pasiva vyjádřená v jiných měnách, než je česká koruna, přepočítávají na české koruny podle směnného kurzu vyhlášeného Českou národní bankou a platného pro danou měnu na konci vykazovaného období.

Pozemky, budovy a zařízení a Nehmotná aktiva

Dlouhodobá hmotná a nehmotná aktiva jsou oceněna pořizovací cenou a aktiva s omezenou dobou životnosti jsou odepisována rovnoměrně po dobu jejich předpokládané životnosti.

Z důvodu odlišného používání a životnosti dlouhodobých hmotných aktiv v energetickém segmentu Skupiny je použita odlišná metodika odepisování dlouhodobého majetku.

Přehled metod a doby odepisování jednotlivých druhů majetku:

Přehled odepisování dlouhodobého hmotného majetku

Majetek	Metoda	Doba odepisování
Stavby a budovy, technické zhodnocení	Rovnoměrně	30-50 let
Zařízení a stroje, dopravní prostředky	Rovnoměrně	4-10 let
Ostatní dlouhodobá aktiva	Rovnoměrně	4-5 let
Nedokončený majetek, zálohy a pozemky	Neodepisuje se	xx
Majetek – Energetika		
Budovy, technické zhodnocení	Rovnoměrně	20-30 let
Zařízení a stroje	Rovnoměrně	2-20 let
Dopravní prostředky	Rovnoměrně	5 let
Nedokončený majetek, zálohy a pozemky	Neodepisuje se	xx

Přehled odepisování dlouhodobého nehmotného majetku

Majetek	Metoda	Doba odepisování
Licence, ochranné známky, věcná břemena, ostatní	Rovnoměrně	5-10 let
Věcná břemena	Rovnoměrně	3-6 let
Software	Rovnoměrně	3-5 let
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	Neodepisuje se	xx

Zůstatková hodnota aktiv a jejich životnost je posuzována ke konci každého účetního období a v případě potřeby je upravena. V případě, že je účetní hodnota aktiva vyšší než jeho odhadovaná zpětně získatelná částka, je účetní hodnota tohoto aktiva okamžitě snížena na jeho zpětně získatelnou částku prostřednictvím opravných položek.

Zisky a ztráty plynoucí z úbytků aktiv se určí porovnáním přijatého plnění a jejich účetní hodnoty a vykazují se ve výkazu zisku nebo ztráty jako čisté zisky / ztráty z prodeje dlouhodobého majetku.

Dlouhodobá hmotná aktiva s jednotkovou cenou nižší než 40 tis. Kč tvořící soubory nábytku a vybavení jsou aktivována a následně lineárně paušálně amortizována přímo do nákladů sazbou 25 % odpovídající době předpokládané životnosti 4 roky.

Skupina v rámci dlouhodobých hmotných aktiv drží soubor několika všeobecně ceněných a znalecky potvrzených uměleckých děl, která zajišťují dlouhodobé uchování a konzervaci hodnot s předpokladem jejich dalšího rostoucího potenciálu v čase. Umělecká díla jsou účtována v pořizovací ceně a nejsou následně odepisována, neboť u nich nelze stanovit očekávanou dobu životnosti.

V konsolidovaném výkazu finanční pozice jsou uvedena v položce Ostatní dlouhodobá aktiva. Umělecká díla jsou na roční bázi přezkoumávána z hlediska snížení hodnoty, pokud události nebo změny okolností naznačují, že by mohlo dojít ke snížení účetní hodnoty aktiva.

Ostatní dlouhodobá hmotná aktiva s jednotkovou cenou nižší než 40 tis. Kč a dlouhodobá nehmotná aktiva s jednotkovou cenou nižší než 60 tis. Kč jsou plně odepsána do nákladů při pořízení.

Finanční nástroje

Prvotní zaúčtování. Finanční nástroje jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě. U všech finančních nástrojů, s výjimkou finančních nástrojů klasifikovaných v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL), je reálná hodnota při prvotním zaúčtování upravena o transakční náklady. Reálná hodnota při prvotním zaúčtování je nejlépe doložena transakční cenou.

Zisk nebo ztráta při prvotním zaúčtování je vykázána pouze tehdy, pokud existuje rozdíl mezi reálnou hodnotou a transakční cenou, doložitelný jinými pozorovatelnými tržními transakcemi stejného nástroje nebo oceňovací technikou, jejíž vstupy zahrnují pouze údaje z pozorovatelných trhů. Pro finanční aktiva oceněná v kategorii AC („Amortised cost“ – v naběhlé hodnotě) je po prvotním zaúčtování vypočtena a vykázána očekávaná úvěrová ztráta, což má za důsledek okamžitou účetní ztrátu, která je vyjádřena prostřednictvím opravné položky.

Veškeré nákupy a prodeje finančních aktiv, které vyžadují dodání v časovém rámci stanoveném regulací nebo tržní konvencí (koupě s obvyklým termínem dodání), jsou zaúčtovány v den uzavření obchodu na podrozvahových účtech, tj. v den, kdy se Skupina zaváže k dodání finančního aktiva. Na rozvahových účtech je nákup a prodej finančních aktiv zachycen ke dni vypořádání obchodu. Všechny ostatní nákupy se vykazují, jakmile se účetní jednotka stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se nástroje.

Klasifikace a následné ocenění finančních aktiv – kategorie ocenění. Skupina klasifikuje finanční aktiva v kategoriích oceňování FVTPL, AC nebo v kategorii reálné hodnoty vykazané do ostatního úplného výsledku („FVOCI“). Klasifikace a následné ocenění dluhových finančních aktiv závisí na obchodním modelu Skupiny pro správu portfolia souvisejících aktiv a charakteristice smluvních peněžních toků daného aktiva.

Klasifikace a následné ocenění finančních aktiv – obchodní model. Obchodní model odráží způsob, jakým Skupina spravuje aktiva za účelem vytváření peněžních toků – zda je cílem Skupiny: i) pouze vybírat smluvní peněžní toky z aktiv („drženo za účelem získání smluvních peněžních toků“) nebo ii) vybírat jak smluvní peněžní toky, tak peněžní toky plynoucí z prodeje aktiv („drženo za účelem získání smluvních peněžních toků a prodeje“), nebo pokud není použitelný žádný z bodů i) a ii), jsou finanční aktiva klasifikována jako součást „jiného“ obchodního modelu a oceněna v kategorii FVTPL.

Obchodní model je určen pro skupinu aktiv na základě všech relevantních důkazů o činnostech, které Skupina podstupuje k dosažení cíle stanoveného pro portfolio, a které jsou k dispozici v den hodnocení.

Mezi faktory posuzované Skupinou při určování obchodního modelu patří účel a složení portfolia, předchozí zkušenosti s tím, jak byly inkasovány peněžní toky z příslušných aktiv, jak jsou rizika vyhodnocována a řízena, jak jsou vyhodnocovány výsledky aktiv a jak jsou manažeři kompenzováni.

Klasifikace a následné ocenění finančních aktiv – charakteristiky peněžních toků. V případech obchodního modelu „drženo za účelem získání smluvních peněžních toků“ nebo “drženo za účelem získání smluvních peněžních toků a prodeje”, posuzuje Skupina, zda tyto peněžní toky představují pouze platby jistiny a úroků („SPPI“ – solely payments of principal and interest).

Hodnocení SPPI se provádí při prvotním zaúčtování aktiva a následně již není znovu posuzováno. Finanční aktiva s vloženými deriváty jsou posuzována pro tyto účely jako jeden celek. Při tomto posouzení Skupina rozhodne, zda jsou smluvní peněžní toky v souladu se základními úvěrovými podmínkami, tzn. úroky zahrnují pouze zohlednění úvěrového rizika, časové hodnoty peněz, jiných základních úvěrových rizik a ziskové marže.

Pokud smluvní podmínky dávají vzniknout expozici vůči riziku nebo volatilitě, která je v rozporu se základní úvěrovou charakteristikou, je finanční aktivum klasifikováno a oceněno v rámci FVTPL. Investice do dluhových cenných papírů jsou vykazovány v kategorii FVTPL, pokud nesplňují kritéria pro kategorii AC nebo FVOCI. Skupina může rovněž neodvolatelně označit investice do dluhových cenných papírů za FVTPL při prvotním zaúčtování, pokud tato možnost výrazně snižuje účetní nesoulad mezi finančními aktivy a závazky, které jsou vykázány nebo oceňovány podle různých účetních zásad.

Finanční aktiva, která splňují definici vlastního kapitálu z pohledu emitenta, tj. aktiva, která neobsahují smluvní povinnost platit hotovost a dokládají zbytkový podíl na čistých aktivech, jsou Skupinou považována za investice do majetkových cenných papírů. Investice do majetkových cenných papírů jsou oceněny metodou FVTPL.

Oceňování. Reálná hodnota je cena, která by byla přijata za prodej aktiva nebo zaplacená k úhradě závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Nejlepším důkazem reálné hodnoty je cena na aktivním trhu. Aktivní trh je takový, ve kterém se transakce týkající se aktiv nebo závazků provádí v dostatečné frekvenci a objemu, aby průběžně poskytovaly informace o cenách.

Reálná hodnota finančních nástrojů obchodovaných na aktivním trhu je oceněna jako násobek kotované ceny za jednotlivé aktivum nebo závazek a množství, které účetní jednotka drží. Je tomu tak i v případě, kdy běžný denní objem obchodování na trhu není schopen absorbovat držené množství a zadání prodeje celé držené pozice v jedné transakci by mohlo ovlivnit kóvanou cenu.

Ke stanovení reálné hodnoty některých finančních nástrojů, pro které nejsou k dispozici informace o cenách externího trhu, se používají techniky ocenění, jako jsou modely diskontovaných peněžních toků nebo modely založené na nedávných tržních transakcích nebo posouzení finančních údajů investic. Ocenění reálnou hodnotou je analyzováno na základě hierarchie reálných hodnot takto:

- a) první úroveň je ocenění na základě kóvaných cen (neupravené) z aktivních trhů pro totožná aktiva nebo závazky,
- b) ocenění druhé úrovně jsou oceňovací techniky se všemi významnými pozorovatelnými vstupy pro aktivum nebo závazek, a to buď přímo (tj. z ceny), nebo nepřímo (tj. odvozené z cen), a
- c) ocenění třetí úrovně jsou ocenění, která nejsou založena pouze na pozorovatelných tržních údajích (to znamená, že ocenění vyžaduje významné nepozorovatelné vstupy). Pro převody mezi jednotlivými úrovněmi reálných hodnot se předpokládá, že nastaly na konci vykazovaného období.

Transakční náklady jsou přírůstkové náklady, které přímo souvisejí s nabytím, vydáním nebo pozbytím finančního aktiva nebo závazku. Přírůstkový náklad je takový náklad, který by nevznikl, pokud by účetní jednotka nenabyla či nepozbyla finančního nástroje nebo by jej nevydala.

Transakční náklady zahrnují poplatky a provize obchodním zástupcům (včetně zaměstnanců, kteří působí jako obchodní zástupci), poradcům, makléřům a prodejcům, dále odvody regulačním orgánům a burzám a převodové daně a jiné poplatky. Transakční náklady naopak nezahrnují prémie nebo diskonty, náklady na financování, interní správní náklady nebo náklady na držbu.

Naběhlá hodnota („AC“ – amortized cost) je částka, kterou byl finanční nástroj oceněn při prvotním zaúčtování po odečtení všech splátek jistiny, navýšený o naběhlý úrok a pro finanční aktiva snížený o případné opravné položky na očekávané úvěrové ztráty (“ECL” – expected credit loss).

Naběhlé úroky zahrnují amortizaci transakčních nákladů odložených při prvotním zaúčtování a amortizovanou prémii nebo diskont, tj. rozdíl mezi počáteční hodnotou a hodnotou při splatnosti, pomocí metody efektivní úrokové míry. Naběhlé úrokové výnosy a naběhlé úrokové náklady, včetně časově rozlišeného kuponu a amortizované diskontní sazby nebo prémie (včetně případných odložených poplatků při vzniku), nejsou vykazovány samostatně a jsou zahrnuty do účetní hodnoty souvisejících položek v konsolidované účetní závěrce.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda alokace úrokových výnosů nebo úrokových nákladů za příslušné období tak, aby byla dosažena konstantní periodická úroková míra (efektivní úroková míra) z účetní hodnoty. Efektivní úroková míra je míra, kterou se přesně diskontují odhadované budoucí peněžní platby nebo příjmy po očekávanou dobu trvání finančního nástroje (případně za kratší období) na hrubou účetní hodnotu finančního aktiva nebo na naběhlou hodnotu finančního závazku.

Efektivní úroková míra diskontuje peněžní toky nástrojů s proměnlivým úrokem k příštímu datu refixace úroků, s výjimkou prémie nebo diskontu, která odráží úvěrové rozpětí nad pohyblivou úrokovou sazbu specifikovanou v nástroji nebo jiné proměnné, které nejsou přenastaveny na tržní sazby. Takové prémie nebo diskonty se amortizují po celou očekávanou dobu trvání nástroje.

Výpočet současné hodnoty zahrnuje všechny poplatky placené nebo obdržené mezi smluvními stranami, které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové sazby. U aktiv nakoupených nebo vzniklých s úvěrovým znehodnocením („POCI“ – purchased or originated credit impaired) při prvotním zaúčtování, je efektivní úroková míra upravena o úvěrové riziko, tj. je vypočítána na základě očekávaných peněžních toků při prvotním zaúčtování, nikoliv na základě smluvních peněžních toků.

Reklasifikace finančních aktiv. Finanční aktiva jsou reklasifikována pouze tehdy, když se obchodní model pro správu portfolia jako celku změní. Reklasifikace má prospektivní vliv a je aplikována od počátku prvního vykazovaného období, které následuje po změně obchodního modelu. Skupina během současného a předchozího období nezměnila svůj obchodní model ani neprovedla žádné reklasifikace.

Znehodnocení – opravná položka na očekávané úvěrové ztráty (ECL). Skupina na základě očekávání posuzuje ECL pro dluhová finanční aktiva oceňovaná v AC, FVOCI i pro expozice vyplývající z úvěrových příslibů a smluv o finančních zárukách.

Skupina měří ECL a vykazuje úvěrovou ztrátu ke každému rozvahovému dni. Měření ECL odráží: i) nezkreslenou a pravděpodobnostně váženou částku, která je určena vyhodnocením spektra možných výsledků, ii) časovou hodnotu peněz, a iii) veškeré přiměřené a doložené informace, které jsou dostupné bez nadměrných nákladů a úsilí na konci každého vykazovaného období o minulých událostech, současných podmínkách a předpovědích budoucího vývoje.

Dluhová finanční aktiva oceněná v AC jsou uvedena v konsolidovaném výkazu finanční pozice po snížení o opravnou položku pro ECL. Očekávané úvěrové ztráty u dluhových finančních aktiv FVOCI nesnižují jejich účetní hodnotu, ve výkazu o finanční situaci se nadále vedou v reálné hodnotě.

Částka rovnající se opravné položce, která by vznikla v případě, že by aktiva byla oceněna naběhlou hodnotou, se vykáže ve vlastním kapitálu (kumulativně v ostatním úplném výsledku) jako součást oceňovacích rozdílů z dluhových nástrojů ve FVOCI a stejná částka se zaúčtuje do zisku nebo ztráty.

Při odúčtování těchto aktiv se kumulované snížení hodnoty vykázané v ostatním úplném výsledku převede do zisku nebo ztráty. U úvěrových příslibů a finančních záruk se vykazuje samostatná rezerva pro ECL, a to jako závazek ve výkazu finanční pozice.

Pro znehodnocení Skupina uplatňuje třístupňový model, založený na změnách úvěrové kvality od počátečního vykázání. Finanční nástroj, který není znehodnocen úvěrovými ztrátami při prvotním zaúčtování, je klasifikován v první úrovni (tzv. Stage 1).

Pro finanční aktiva ve Stage 1 je ECL určena jako část ECL za dobu trvání, která je výsledkem očekávaných událostí selhání v příštích 12 měsících nebo do smluvní splatnosti, pokud je kratší („12měsíční ECL“). Pokud Skupina po prvotním vykázání identifikuje významné zvýšení úvěrového rizika („SICR“ – significant increase in credit risk), je aktivum převedeno do úrovně 2 (Stage 2) a jeho ECL je měřeno na základě doby trvání smlouvy, a to až do smluvní splatnosti se zohledněním očekávaných předčasných splátek („Lifetime ECL“). Pokud Skupina zjistí, že je finanční aktivum úvěrově znehodnoceno, je aktivum převedeno do úrovně 3 (Stage 3) a jeho ECL je měřeno jako ECL za dobu trvání, tj. Lifetime ECL.

U finančních aktiv v kategorii POCl je ECL vždy měřeno jako ECL za celou dobu trvání, tj. Lifetime ECL.

Odpisy finančních aktiv. Finanční aktivum je zcela nebo částečně odepsáno v případě, kdy Skupina vyčerpala veškeré praktické možnosti vymáhání pohledávky a dospěla k závěru, že neexistuje důvodné očekávání vymožení nesplacené pohledávky. Odpis představuje okamžik odúčtování.

Odúčtování finančních aktiv. Skupina odúčtuje finanční aktiva, pokud (a) jsou aktiva splacena nebo práva na peněžní toky z aktiv vypršela jiným způsobem, nebo (b) Skupina převedla práva z peněžních toků z finančních aktiv nebo vstoupila do dohody o převodu aktiva, přičemž (i) jsou na jinou protistranu převedeny v podstatě všechna rizika a užítky plynoucí z vlastnictví aktiva, nebo (ii) nejsou převedena v podstatě všechna rizika a odměny plynoucí z vlastnictví, ale Skupina si díky dohodě o převodu aktiva

neponechala kontrolu. Kontrola je ponechána, pokud protistrana takové dohody nemá žádnou reálnou schopnost prodat aktivum v plném rozsahu třetí osobě, aniž by omezovala tento prodej jakýmkoliv restrikcemi.

Modifikace finančních aktiv. V případech, kdy Skupina opětovně sjednává nebo jinak upravuje smluvní podmínky finančních aktiv, posuzuje Skupina, zda je změna smluvních peněžních toků významná či nikoliv.

Pokud jsou změněné peněžní toky významně podstatně odlišné, odúčtuje Skupina původní finanční aktivum a vykáže nové finanční aktivum v reálné hodnotě. Datum opětovného sjednání se považuje za datum prvotního zaúčtování pro následné výpočty znehodnocení, včetně určení, zda došlo k významnému nárůstu úvěrového rizika. Skupina také posuzuje, zda tento nový dluhový nástroj splňuje SPPI kritérium.

Pokud se změněné peněžní toky významně neliší od původních, pak takováto změna nevede k odúčtování finančního aktiva. Skupina přepočítá hrubou účetní hodnotu diskontováním upravených smluvních peněžních toků původní efektivní úrokovou mírou (nebo efektivní úrokovou mírou upravenou o úvěrové riziko pro finanční aktiva POCl).

Finanční závazky – kategorie ocenění. Finanční závazky jsou oceňovány v kategorii AC, s výjimkou finančních závazků v kategorii FVTPL představovaných deriváty, které byly jako takové klasifikovány při prvotním zaúčtování.

Finanční závazky – odúčtování. Finanční závazky jsou odúčtovány v okamžiku zániku (tj. ve chvíli, kdy je povinnost, která je uvedena ve smlouvě, ukončena, zrušena nebo vyprší).

Finanční závazek nebo jeho část zanikne, pokud je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost a Skupina již dále nebude finanční závazek nebo jeho část vykazovat v konsolidovaném výkazu finanční pozice. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho částí, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou, se zúčtuje do zisků nebo ztrát.

Ocenění finančních aktiv reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty. Reálná hodnota je cena, která by byla získána za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu v den ocenění.

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (úroveň 1 hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do úrovně 2.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjištělé tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištělé, je nástroj klasifikován v rámci úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na úrovni 2 obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištělých tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištělé.

Je-li určitý objektivně nezjištělý vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení administrátora.

Pohledávky z půjček a úvěrů byly oceněny naběhlou hodnotou podle metodiky úrovně 2, pro ocenění byla po vyhodnocení úrokových sazeb využita naběhlá hodnota, se zohledněním rizikovitosti projektů.

Krátkodobé finanční instrumenty (se splatností kratší než 1 rok včetně) nepodléhají oceňovacím technikám.

Finanční deriváty. Derivátové finanční nástroje jsou představovány pevnými termínovými mimoburzovními (OTC) měnovými forwardy a měnovými a úrokovými swapy. Skupina klasifikuje deriváty jako „deriváty jiné než zajišťovací“ v kategorii FVTPL.

Deriváty jsou prvotně zaúčtovány ke dni sjednání obchodu v reálné hodnotě, v rámci podrozvahy pak v jejich jmenovité smluvní hodnotě. Přecenění derivátů v kategorii FVTPL na reálnou hodnotu je účtováno přes zisk nebo ztrátu.

Reálné hodnoty jsou odvozeny z modelu diskontovaných peněžních toků s použitím kotovaných tržních dat. Oceňovací modely zohledňují běžné tržní podmínky existující k datu ocenění, které nemusí odrážet situaci na trhu před nebo po tomto dni. K rozvahovému dni řídicí orgány Skupiny tyto modely přezkoumaly a ujistily se, že adekvátním způsobem zohledňují aktuální tržní podmínky včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.

Tyto deriváty neslouží za účelem zajištění specifického rizika, proto jsou tyto deriváty vykázány jako deriváty určené k obchodování.

Změny reálné hodnoty finančních derivátů k obchodování jsou vykázány souhrnně ve finančním výsledku hospodaření.

Goodwill / První aplikace Goodwillu

Na zaúčtování podnikových kombinací se použije metoda koupě (akvizice). Pořizovací náklady akvizice se oceňují jako souhrn převedené protihodnoty oceněné reálnou hodnotou stanovenou k datu akvizice a jakýchkoli nekontrolních podílů v nabývaném závodě. Pro každou podnikovou kombinaci se Skupina rozhodne, zda nekontrolní podíly v nabývaném podniku ocení reálnou hodnotou, nebo poměrným podílem čistých identifikovatelných aktiv nabývaného závodu. Náklady spojené s akvizicí se zaúčtují jako vynaložené náklady do administrativních výdajů.

Při akvizici závodu Skupina posuzuje převzatý finanční majetek a závazky za účelem jejich vhodné klasifikace a označení v souladu se smluvními podmínkami, ekonomickou situací a relevantními podmínkami k datu akvizice. To zahrnuje oddělení vložených derivátů od hostitelských smluv uzavřených nabývaným závodem.

Jakákoli podmíněná protihodnota, kterou má nabyvatel převést, bude zaúčtována v reálné hodnotě k datu akvizice. Podmíněná protihodnota klasifikovaná jako vlastní kapitál není přeceněna a její následné vypořádání se účtuje v rámci vlastního kapitálu. Podmíněná protihodnota klasifikovaná jako aktivum nebo pasivum, které je finančním nástrojem

spadajícím do působnosti standardu IFRS 9 Finanční nástroje, se oceňuje reálnou hodnotou a změny reálné hodnoty se zaúčtují do zisku nebo ztráty v souladu s IFRS 9. Jiná podmíněná protihodnota, která nespadá do rozsahu působnosti standardu IFRS 9, se oceňuje reálnou hodnotou ke každému datu účetní závěrky a změny reálné hodnoty se zaúčtují do zisku nebo ztráty.

Goodwill se prvotně oceňuje pořizovací cenou (přebytek souhrnu převedené protihodnoty a vykázané hodnoty nekontrolních podílů a veškerých předchozích podílů nad nabytými čistými identifikovatelnými aktivy a převzatými závazky). Pokud reálná hodnota nabytých čistých aktiv přesahuje souhrn převedené protihodnoty, Skupina přehodnotí, zda veškerá nabytá aktiva a veškeré převzaté závazky správně identifikoval, a přezkoumá postupy použité k ocenění částek, které mají být k datu akvizice zaúčtovány. Pokud přehodnocení potvrdí, že reálná hodnota nabytých čistých aktiv přesahuje souhrn převedené protihodnoty, pak se zisk zaúčtuje do hospodářského výsledku.

Po prvotním zaúčtování se goodwill oceňuje pořizovací cenou sníženou o případné kumulované ztráty ze snížení hodnoty. Pro účely testování možného snížení hodnoty bude ke každé peněžitovné jednotce Skupiny přiřazen goodwill nabytý při podnikové kombinaci od data akvizice, pokud se očekává, že tyto jednotky budou mít z kombinace prospěch, bez ohledu na to, zda jsou těmto jednotkám přiřazena jiná aktiva nebo pasiva nabývaného závodu.

Pokud byl goodwill přiřazen peněžitovné jednotce a část operace v rámci této jednotky je vyřazena, je goodwill spojený s vyřazenou operací zahrnut do účetní hodnoty operace při stanovení zisku nebo ztráty z dispozic. Goodwill vyřazený za těchto okolností se oceňuje na základě relativních hodnot vyřazené operace a části zachované peněžitovné jednotky.

Snížení hodnoty nefinančních aktiv

Skupina ke každému rozvahovému dni stanoví, zda existují nějaké skutečnosti nasvědčující tomu, že se snížila hodnota aktiva. Pokud takové skutečnosti existují nebo je-li vyžadováno každoroční testování na snížení hodnoty aktiva, Skupina odhadne zpětně ziskatelnou částku daného aktiva. Zpětně ziskatelná částka aktiva odpovídá reálné hodnotě aktiva nebo peněžitovné jednotky snížené o náklady na vyřazení nebo hodnotě z užívání, podle toho, která z částek je vyšší. Zpětně ziskatelná částka je stanovena pro jednotlivé aktivum, s výjimkou aktiva, které nevytváří peněžní příjmy, které jsou výrazně nezávislé na peněžních příjmech z jiných aktiv či skupin aktiv. Pokud je účetní hodnota aktiva nebo peněžitovné jednotky vyšší než zpětně ziskatelná částka, má se za to, že došlo ke snížení jeho hodnoty, a toto aktivum je nově zaúčtováno ve zpětně ziskatelné částce.

Při určování hodnoty z užívání se odhadované budoucí peněžní toky diskontují na jejich stávající hodnotu pomocí diskontní sazby před zdaněním, která odráží současné tržní ocenění časové hodnoty peněz a rizika specifická pro dané aktivum. Při stanovení reálné hodnoty snížené o náklady na prodej se berou v úvahu nedávné tržní transakce. Pokud žádné takové transakce identifikovat nelze, použije se vhodný oceňovací model. Tyto výpočty jsou podpořeny oceňovacími násobky, kótovanými cenami akcií veřejně obchodovaných společností nebo jinými dostupnými ukazateli reálné hodnoty.

Skupina vychází při výpočtu snížení hodnoty z nejnovějších rozpočtů a prognóz, které jsou sestavovány zvlášť pro každou z peněžitovných jednotek Skupiny, k nimž jsou jednotlivá aktiva přiřazena. Tyto rozpočty a prognózy obecně pokrývají období pěti let. Pro projekci budoucích peněžních toků po pátém roce se vypočítá a použije dlouhodobá míra růstu.

Ztráty ze snížení hodnoty u pokračujících operací se vykazují ve výkazu zisku a ztráty v kategoriích nákladů, které odpovídají funkci znehodnoceného aktiva, s výjimkou majetku, který byl dříve přeceněn a jehož přecenění bylo zaúčtováno do ostatního úplného výsledku. U takového majetku se snížení hodnoty zaúčtovává do ostatního úplného výsledku až do výše předchozího přecenění.

U aktiv s výjimkou goodwillu se ke každému rozvahovému dni posuzuje, zda existují skutečnosti, které by naznačovaly, že dříve vykázané ztráty ze snížení hodnoty již neexistují nebo se snížily. Pokud taková skutečnost existuje, Skupina odhadne zpětně ziskatelnou částku daného aktiva nebo peněžitovné jednotky.

Dříve vykázaná ztráta ze snížení hodnoty se zruší pouze v případě, že od doby, kdy byla vykázána poslední ztráta ze snížení hodnoty, došlo ke změně předpokladů použitých ke stanovení zpětně ziskatelné částky aktiva.

Zrušení je omezeno tak, aby účetní hodnota aktiva nepřekročila zpětně ziskatelnou částku ani účetní hodnotu, která by byla stanovena po odečtení odpisů, pokud by v předchozích letech nebyla vykázána žádná ztráta ze snížení hodnoty aktiva. Takové zrušení se účtuje ve výkazu zisku a ztráty, pokud není aktivum zaúčtováno v přeceněné částce, kdy se zrušení zaúčtuje jako zvýšení přecenění.

Testování snížení hodnoty goodwillu se provádí každoročně k 31. prosinci, a pokud okolnosti nasvědčují tomu, že by jeho účetní hodnota mohla být snížena.

Snížení hodnoty goodwillu se určuje posouzením zpětně ziskatelné částky každé peněžotvorné jednotky (nebo skupiny jednotek), ke které se goodwill vztahuje. Pokud je zpětně ziskatelná částka peněžotvorné jednotky nižší než její účetní hodnota, zaúčtuje se ztráta ze snížení hodnoty. Ztráty ze snížení hodnoty týkající se goodwillu nelze v budoucích obdobích zrušit.

Testování snížení hodnoty nehmotného majetku s neurčitou dobou životnosti se provádí každoročně k 31. prosinci na úrovni peněžotvorné jednotky a pokud okolnosti nasvědčují tomu, že by jeho účetní hodnota mohla být snížena.

Poskytnuté úvěry

Půjčky jsou finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě. Půjčky jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o transakční náklady. Úvěry jsou následně vedeny v naběhlé hodnotě s použitím metody efektivní úrokové sazby; veškeré rozdíly mezi výnosy (sníženými o transakční náklady) a umořovanou částkou jsou vykázány v zisku nebo ztrátě po dobu trvání půjčky s použitím metody efektivní úrokové sazby.

Zaplacené poplatky za zavedení úvěrových linek jsou vykázány jako transakční náklady na půjčky v míře, ve které je pravděpodobné, že část nebo celá linka bude vyčerpána. V tomto případě je poplatek odložen, dokud nedojde k čerpání. V případě, že neexistuje důkaz o pravděpodobném částečném či úplném čerpání úvěrové linky, je poplatek aktivován jako předplatné na služby likvidity a odpisován po dobu trvání linky, ke které se vztahuje.

Půjčky jsou oceněny reálnou hodnotou sníženou o transakční náklady a následně vykázány v naběhlé hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry snížené o případné ztráty ze snížení hodnoty.

Půjčky jsou klasifikovány jako krátkodobé závazky, pokud Skupina nemá bezpodmínečné právo odložit úhradu závazku na dobu nejméně 12 měsíců po rozvahovém dni.

Leasing

Skupina vykazuje aktiva vyjadřující právo k užívání podkladového aktiva a závazky z leasingu vyjadřující jeho povinnost platit leasingové splátky. Aktiva z práva k užívání jsou vykázána v konsolidovaném výkazu finanční pozice na řádku Práva k užívání a závazky z leasingu jsou vykázány na řádku Závazky z leasingu. Výjimku tvoří krátkodobé leasingové smlouvy (méně než 12 měsíců) a leasingy, jejichž podkladové aktivum má nízkou hodnotu. Náklad z titulu krátkodobých leasingů je vykazován na řádku Všeobecné správní a provozní náklady v konsolidovaném výkazu úplného výsledku.

Ke dni sjednání smlouvy se posoudí, zda smlouva obsahuje leasing, tedy zda převádí právo užívat identifikované aktivum po stanovenou dobu výměnou za protiplnění. Právo k užívání aktiva a závazek z leasingu jsou vykázány k datu zahájení pronájmu. Při prvotním vykázání se aktivum z práva k užívání oceňuje pořizovací cenou, která se skládá z počátečního ocenění závazku z pronájmu, jakýchkoliv počátečních přímých nákladů vynaložených Skupinou, odhadu nákladů na demontáž a odstranění aktiva na konci nájemného a veškeré platby nájemného provedené před datem zahájení nájmu (bez obdržených pobídek). Následně se odepisuje od data zahájení leasingu do konce jeho životnosti nebo do konce trvání leasingu, je-li kratší. Skupina používá lineární metodu odpisování.

K datu prvotního zaúčtování zahrnují leasingové (nájemní) splátky zahrnuté do ocenění závazku z leasingu (nájmu) následující typy plateb za právo užívat po dobu leasingu (nájmu) podkladové aktivum:

— pevně stanovené leasingové splátky (nájemné) snížené o splatné leasingové (nájemní) pobídky,

CREDITAS Investments SE, Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8 – Karlín

OR: Městský soud v Praze, oddíl H, vložka 2648, IČO: 19848374, DIČ DPH: CZ699006775

e-mail: info@creditasgroup.cz | creditasgroup.cz

- variabilní leasingové splátky (nájemné) v závislosti na indexu,
- částky, které mají být uhrazeny na základě záruky zůstatkové hodnoty pronajatého majetku,
- cenu kupní opce, lze-li s dostatečnou jistotou předpokládat, že bude uplatněna,
- peněžité sankce za ukončení leasingu (nájmu), pokud nájemce může uplatnit opci na ukončení.

Leasingové splátky (nájemné) se diskontují pomocí úrokové sazby leasingu (nájmu), pokud ji lze snadno určit, nebo pomocí přírůstkové výpůjční úrokové sazby nájemce. Vážený průměr přírůstkové výpůjční úrokové sazby použité na ocenění závazků z leasingu (nájmu) se pohybuje v rozmezí od 2,9 % do 3,5 % u smluv denominovaných v českých korunách.

Každá platba je rozdělena mezi závazek a finanční náklady. Po prvotním zaúčtování se závazky z leasingu (nájmu) oceňují metodou efektivní úrokové míry. Účetní hodnoty závazků z leasingu (nájmu) se přeceňují tak, aby odrážely jakékoli změny v odhadované době leasingu (nájmu), uplatnění kupní opce, změny leasingových splátek (nájemného) a garantovanou zůstatkovou hodnotu a jakékoli změny leasingové (nájemní) smlouvy.

Doba trvání leasingu (nájmu) je nezrušitelná; období, na něž se vztahují opce na prodloužení a předčasné ukončení, jsou zahrnuta do doby trvání leasingu (nájmu), existuje-li přiměřená jistota, že leasing (nájem) bude prodloužen nebo že smlouva nebude ukončena předčasně.

Aktiva z práva k užívání se oceňují pořizovací cenou. Náklady na aktivum z práva k užívání zahrnují:

- výši počátečního ocenění závazku z leasingu (nájmu),
- jakékoli leasingové splátky (nájemné) uhrazené nejpozději k datu zahájení leasingu (nájmu) snížené o veškeré obdržené leasingové (nájemní) pobídky; počáteční přímé náklady vzniklé nájemci v souvislosti s uzavřením leasingové (nájemní) smlouvy,
- počáteční přímé náklady vzniklé nájemci v souvislosti s uzavřením leasingové (nájemní) smlouvy,
- odhad nákladů, které ponese nájemce v souvislosti s povinností demontovat a odstranit podkladové aktivum nebo provést renovaci.

Po prvotním zaúčtování se aktiva z práva k užívání oceňují pořizovací cenou sníženou o kumulované odpisy a případné kumulované ztráty ze snížení hodnoty a upravenou v důsledku přecenění závazku z leasingu (nájmu) po přehodnocení nebo změně leasingu (nájmu).

Aktiva z práva k užívání se odepisují pomocí lineární metody po dobu životnosti aktiva nebo po dobu trvání leasingu (nájmu), podle toho, která doba je kratší.

Závazky z leasingu se při prvotním vykázaní ocení současnou hodnotou leasingových splátek, které nejsou splaceny při sjednání smlouvy, a které jsou diskontovány za použití implicitní úrokové sazby obsažené v nájemní smlouvě nebo pokud se tato sazba nedá snadno určit, přírůstkové výpůjční sazby nájemce.

Leasingové splátky zahrnují pevné leasingové platby, variabilní leasingové platby závislé na indexu nebo sazbě, hodnotu očekávané zbytkové hodnoty aktiva, realizační cenu v rámci kupní opce a leasingové platby v opční obnovovací lhůtě, pokud si je nájemce přiměřeně jistý, že uplatní opci, pokud doba pronájmu odráží nájemcův záměr opci uplatnit.

Následně je účetní hodnota leasingového závazku zvýšena o úroky s použitím příslušné diskontní sazby, snížené o zaplacené leasingové platby a přeceňována v případě přehodnocení nebo modifikace leasingu.

Skupina využila zjednodušení týkající se krátkodobých leasingů (nájmu) (kratších než 12 měsíců) a leasingů (nájmu), u nichž má podkladové aktivum nízkou hodnotu (méně než 4 348 EUR), a u těchto smluv nezaúčtovala finanční závazky ani související aktiva práva k užívání. Leasingové splátky (nájemné) se v tomto ohledu účtují po dobu trvání leasingu (nájmu) s použitím lineární metody jako náklady.

Použití standardu IFRS 16 vyžaduje, aby Skupina provedla různé analýzy a odhady mimo jiné ohledně určení rozsahu smluv podléhajících IFRS 16, stanovení podmínek leasingu (nájmu) a určení úrokové míry použité pro diskontování budoucích peněžních toků. Přijaté odhady a předpoklady může být nutné revidovat na základě změn podkladových tržních a provozních faktorů, nových informací a tržní praxe týkající se použití daného standardu.

V souladu s požadavky tohoto standardu Skupina při stanovení doby trvání leasingu (nájmu) a odhadu nezrušitelné doby trvání leasingu (nájmu) používá definici smlouvy a určuje dobu vymahatelnosti smlouvy. Vymahatelnost leasingu (nájmu) zanikne, pokud jsou nájemce i pronajímatel oprávněni leasing (nájem) ukončit bez souhlasu druhé smluvní strany, nanejvýš s nepatrnou pokutou.

Přírůstková výpůjční úroková sazba nájemce je úroková sazba, kterou by nájemce musel platit, aby si na podobnou dobu a s podobným zajištěním mohl vypůjčit prostředky potřebné k nákupu aktiva v podobné hodnotě, jakou má aktivum z práva k užívání, v podobném ekonomickém prostředí.

Při odhadu doby trvání leasingu (nájmu) u smluv uzavřených na dobu neurčitou bere Skupina v úvahu dobu vymahatelnosti smlouvy, kterou je obvykle výpovědní lhůta. V případě smluv, u nichž doba vymahatelnosti není delší než 12 měsíců, využívá Skupina výjimku pro krátkodobé smlouvy.

Při odhadování diskontní sazby bere Skupina v úvahu odhadovanou úrokovou marži, kterou by musely společnosti Koncernu vynaložit na financování pronajatého majetku na finančním trhu, s přihlédnutím k době trvání a měně smlouvy. Leasingové (nájemní) smlouvy se týkají zejména kancelářských prostor a práva na využití orné půdy pro zemědělství a vozového parku.

Skupina se nachází v pozici pronajímatele pouze v případě operativního leasingu. Pro majetek, který je předmětem operativního leasingu, Skupina využívá účetní metody v závislosti na povaze pronajímaného majetku. V konsolidovaném výkazu finanční pozice jej uvádí v položce Hmotná aktiva. Přijaté leasingové platby jsou v konsolidovaném výkazu úplného výsledku vykazovány v položce Ostatní provozní výnosy.

Investice do nemovitostí

Investičním nemovitým majetkem je nemovitost (pozemek nebo budova – popřípadě část budovy – nebo obojí) držená (vlastníkem nebo nájemcem jako aktivum z práva k užívání) spíše za účelem dosažení příjmu z nájemného nebo za účelem zhodnocení či obojího než pro:

- a) používání při výrobě nebo dodávkách výrobků, zboží či služeb, případně pro administrativní účely; nebo
- b) prodej v rámci běžné činnosti.

Majetek, který je držen Skupinou pro dosažení příjmu z nájemného nebo kapitálového zhodnocení nebo obojího a není používán Skupinou pro vlastní účely, je klasifikován jako investice do nemovitostí. Investice do nemovitostí zahrnují pozemky, dokončené investice do nemovitostí a investice do nemovitostí ve výstavbě.

Po prvotním vykazání je investice do nemovitostí oceněna pořizovací cenou. Po počátečním zařazení jsou investice do nemovitostí oceněny v reálné hodnotě na základě interní valuace Skupiny, schvalované externím znalcem. Reálné hodnoty všech investic do nemovitostí jsou kategorizovány na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot a byly odhadnuty pomocí metody oceňování diskontovaných peněžních toků, není-li stanoveno jinak. Veškeré zisky nebo ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou účtovány do zisku nebo ztráty na řádek Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí.

Reálné hodnoty všech investic do nemovitostí jsou kategorizovány na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot.

Hierarchie úrovní je následující.

- Úroveň 1: Reálná hodnota zjištěna z aktivních trhů. Trh je považován za aktivní, pokud jsou ceny snadno zjistitelné od obchodníků, makléřů, oceňovacích služeb a pokud tyto ceny představují skutečné a pravidelně se vyskytující obchodní transakce za obvyklých tržních podmínek.
- Úroveň 2: Reálná hodnota zjištěna z trhů, které nejsou aktivní. Reálná hodnota je zjištěna pomocí oceňovacích technik maximalizujících využití pozorovatelných tržních dat. Tyto techniky spoléhají na co nejmenší použití odhadů účetní jednotky.
- Úroveň 3: Pokud jsou významné vstupy nezbytné pro určení reálné hodnoty stanoveny na základě interního odhadu, a pokud se tyto vstupy nedají běžně zjistit z tržních dat, nebo nelze tržní data považovat za dostatečně kvalitní, je použita úroveň 3.

Výdaje jsou aktivovány do účetní hodnoty investic do nemovitostí pouze tehdy, pokud je pravděpodobné, že budoucí ekonomické přínosy spojené s těmito výdaji poplynou do Skupiny a mohou být spolehlivě oceněny. Ostatní náklady na opravy a údržbu jsou účtovány do konsolidovaného zisku nebo ztráty v účetním období, ve kterém byly vynaloženy.

Pokud je investice do nemovitostí užívána Skupinou pro vlastní účely, je přeřazena do dlouhodobého hmotného majetku a její účetní hodnota se k datu změny klasifikace stává pořizovací cenou, která je následně odepisována.

Investice do nemovitostí je přeřazena do zásob, pokud existuje důkaz o rozhodnutí k realizaci výstavby dané etapy projektu za účelem prodeje, tj. k datu udělení územního rozhodnutí stavebním úřadem.

Odložená daň

Odložené daňové pohledávky a závazky vznikají u přechodných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiva nebo závazku v konsolidovaném výkazu finanční pozice a jejich daňovou hodnotou. Odložené daňové závazky jsou účtovány pro všechny přechodné rozdíly. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

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

Zásoby

Skupina definuje zásoby jako aktiva držena za účelem prodeje v běžném podnikání, nebo v procesu výroby pro takový prodej nebo ve formě materiálu nebo obdobných dodávek, které se spotřebují ve výrobním procesu nebo při poskytování služeb.

Z pohledu Skupiny jsou zásobou nemovitosti ve výstavbě a představují náklady na výstavbu nemovitostí za účelem prodeje v běžné činnosti. Nemovitosti ve výstavbě jsou vykázány v pořizovacích cenách nebo čisté realizovatelné hodnotě, je-li nižší.

Čistá realizovatelná hodnota je odhadnutá prodejní cena v běžném podnikání snížená o odhadnuté náklady na dokončení a odhadované náklady nutné k uskutečnění prodeje.

Náklady na prodané zásoby se oceňují pomocí specifické identifikační metody. Pořizovací cena developerských projektů zahrnuje stavební náklady, ostatní přímé náklady spojené s výstavbou, výrobní režii a výpůjční náklady. Čistá realizovatelná hodnota se rovná odhadnuté prodejní ceně v běžné činnosti, snížené o náklady na dokončení a o náklady prodeje.

Pozemky jsou vykázány v zásobách, pokud byla na Skupinu převedena významná rizika a užitky vyplývající z vlastnictví.

Stavební náklady a ostatní přímé náklady, včetně výpůjčních nákladů a výrobní režie jsou v průběhu výstavby klasifikovány jako nedokončená výroba. Projekt je přeřazen z nedokončené výroby do hotových výrobků po vydání kolaudačního rozhodnutí. Nemovitost je vyřazena v momentě, když na katastrálním úřadu je zapsán převod vlastnického práva. Pozemky jsou klasifikovány jako hotové výrobky v rámci zásob.

Poplatky za zprostředkovatelské služby související s prodejem konkrétních bytových jednotek jsou účtovány do nákladů příštích období a rozpuštěny do nákladů až v době uznání výnosů z příslušného prodeje.

Dokončené nemovitosti určené k budoucímu prodeji a nemovitosti ve výstavbě jsou posuzovány z hlediska snížení hodnoty vždy, když události nebo změny okolností naznačují, že jejich účetní hodnota nemusí být zpětně získatelná.

Ztráta ze snížení hodnoty je zaúčtována ve výši částky, o kterou účetní hodnota aktiva převyšuje jeho čistou realizovatelnou hodnotu. Čistá realizovatelná hodnota představuje očekávanou prodejní cenu sníženou o náklady na dokončení a prodejní náklady. Nemovitosti, jejichž hodnota byla snížena, jsou ke každému rozvahovému dni posuzovány z hlediska možného zrušení snížení hodnoty.

Biologická aktiva

Skupina k datu rozvahy oceňuje rostlinná i živočišná biologická aktiva reálnou hodnotou minus odhadované náklady při prodeji, tj. takovou hodnotou, za jakou by biologické aktivum bylo prodáno či převedeno do zemědělské produkce za předpokladu jeho nejlepšího využití. Přeceňovaná biologická aktiva k datu rozvahy zahrnují živočišná aktiva v masné produkci a pro tržní produkci mléka. Při stanovení reálných hodnot Skupina vychází z tržních cen masa a mléka platných pro evropský region a zohledňuje očekávané náklady na transformaci aktiv.

Náklady na transformaci aktiva představují zejména kalkulované náklady na krmný den v případě živočišných aktiv. Kalkulace reálné hodnoty snížené o náklady při prodeji tedy vychází buď

- a) z aktuální tržní ceny, je-li k dispozici nebo
- b) ze součtu aktuální skladové ceny a celkové odhadované marže, která by byla realizována při prodeji či při převodu do zemědělské produkce nebo
- c) výnosů produkce aktiva (pokud by byly realizovány za tržní ceny použité v kalkulaci reálné hodnoty) snížené o celkové náklady na toto aktivum po dobu transformace.

Krátkodobá biologická živočišná aktiva jsou oceňována reálnou hodnotou sníženou o odhadované náklady při prodeji. Pro jalovice neexistuje likvidní trh a nelze, s ohledem na povahu výroby, jednoznačně určit náklady a výnosy související pouze s chovem těchto aktiv. Jalovice jsou oceňovány pořizovací cenou mínus případné náklady na znehodnocení a toto nákladové ocenění aproximuje tržní hodnotu. Dlouhodobá evidence zemědělských podniků potvrzuje, že nákladové ocenění jalovic aproximuje tržní hodnotu.

Hotovost a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady na požádání a ceniny. Bankovní účty a vklady, které jsou splatné na požádání a tvoří nedílnou součást řízení peněžních prostředků Skupiny, jsou pro účely přehledu o peněžních tocích vykázány jako složka peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.

Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji

Aktiva a vyřazované skupiny aktiv klasifikované jako držené k prodeji jsou oceňovány hodnotou, která je nižší z účetní hodnoty a reálné hodnoty snížené o prodejní náklady. Aktiva a skupiny aktiv jsou klasifikovány jako držené k prodeji, pokud dojde k realizaci jejich účetní hodnoty formou prodeje, a ne jejich užíváním.

Tato podmínka je považována za splněnou pouze v případě, že prodej je vysoce pravděpodobný a aktivum nebo skupina aktiv jsou připraveny k okamžitému prodeji v jejich současném stavu. Vedení Skupiny musí činit kroky vedoucí k prodeji aktiva nebo skupiny aktiv tak, aby byl prodej dokončen v období do jednoho roku od data klasifikace aktiv nebo skupiny aktiv jako držených k prodeji.

Vlastní kapitál

Kmenové akcie se klasifikují jako vlastní kapitál a jsou oceněny v nominální hodnotě.

Emitované dluhopisy

Skupina provádí prvotní zaúčtování vydaných dluhových cenných papírů ke dni jejich vzniku. Všechny ostatní finanční závazky jsou prvotně zaúčtovány k datu sjednání obchodu, což je datum, kdy se Skupina stane účastníkem smluvních ustanovení daného nástroje.

Skupina odúčtuje finanční závazek, pokud dojde ke splnění, zrušení nebo skončení platnosti jejich smluvních povinností.

Skupina řadí finanční závazky do kategorie ostatní finanční závazky. Tyto finanční závazky jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě snížené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou tyto finanční závazky oceněny v naběhlé hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

Skupina klasifikuje tu část vydaných dluhopisů, jejíž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k datu sestavení účetní závěrky, jako krátkodobou.

Závazky z obchodních vztahů

Obchodní závazky představují povinnost zaplatit za zboží nebo služby, které byly pořízeny v rámci běžného podnikání od dodavatelů. Závazky jsou klasifikovány jako krátkodobé, pokud jsou splatné do jednoho roku (nebo v normálním provozním cyklu podnikání, pokud je delší). V opačném případě jsou vykázány jako dlouhodobé závazky.

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky jsou vykazovány naběhlou hodnotou. Naběhlá hodnota se vzhledem k jejich krátkodobým splatnostem zpravidla rovná nominální hodnotě.

Daně

V rámci Skupiny existují dvě skupinové DPH registrace (viz §5a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty). Jedná se o DPH skupinu s DIČ CZ699006775 a CZ699003518. Součástí první jmenované skupiny DPH jsou zejména společnosti zabývající se finančními činnostmi. Druhá jmenovaná DPH skupina je tvořena společnostmi provozujícími Alzheimercentra.

S ohledem na to, že převažujícími výnosy obou DPH skupin jsou osvobozená plnění bez nároku na odpočet, mají společnosti z těchto DPH skupin krácený nárok na odpočet ve výši 1 %. Nenároková část DPH je proto účtována do nákladů, případně je součástí pořizovací ceny dlouhodobých hmotných a nehmotných aktiv. Plnění mezi společnostmi z jedné DPH skupiny v souladu se zákonem nepodléhají dani z přidané hodnoty.

Výnosy z hlavní činnosti

Tržby jsou výnosy plynoucí z běžných činností Skupiny. Výnosy se vykazují ve výši transakční ceny. Transakční cena je částka protiplnění, na kterou Skupina očekává nárok výměnou za převod kontroly nad slíbenými aktivy nebo službami na zákazníka, s výjimkou částek vybraných jménem třetích stran. Výnosy se vykazují po odečtení slev, návratností a daně z přidané hodnoty.

Osobní náklady

Náklady na zaměstnance jsou součástí provozních nákladů a zahrnují odměny členům řídicích (představenstvo) a kontrolních (dozorčí rada) orgánů Skupiny.

Skupina pravidelně odvádí zákonné odvody do státního rozpočtu k financování státního důchodového plánu a zdravotního pojištění a nad rámec těchto odvodů Skupina neposkytuje zaměstnancům dodatečné příspěvky na penzijní připojištění, ani do žádných jiných penzijních fondů či plánů.

Čisté zisky a ztráty z financování

Úrokové výnosy a náklady se vykazují pomocí metody efektivní úrokové sazby, s výjimkou výpůjčních nákladů vztahujících se ke kvalifikovaným aktivům, které jsou aktivovány do pořizovací ceny těchto aktiv. Skupina se rozhodla aktivovat výpůjční náklady pro všechna kvalifikovaná aktiva bez ohledu na to, zda jsou oceňována reálnou hodnotou, či nikoliv.

Při výpočtu efektivní úrokové míry Skupina odhaduje peněžní toky při zohlednění všech smluvních podmínek finančního nástroje (např. předplacené opce), ale nebere v úvahu budoucí úvěrové ztráty. Výpočet zahrnuje všechny poplatky a body zaplacené nebo přijaté mezi smluvními stranami, které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové míry, transakční náklady a všechny ostatní prémie nebo slevy.

U finančních aktiv, u kterých došlo ke znehodnocení úvěru (fáze 3), se úrokový výnos vypočítá aplikací efektivní úrokové sazby na jejich AC, sníženou o rezervu OÚZ.

Transakce se spřízněnými osobami

Spřízněnou stranou se rozumí osoba nebo účetní jednotka, která je spřízněná s účetní jednotkou sestavující účetní závěrku, tedy Skupinou.

O spřízněné strany se jedná v případě, pokud jsou strany pod společnou kontrolou nebo jedna strana plně kontroluje činnost druhého subjektu nebo uplatňuje podstatný vliv na jeho řízení, tj. finanční a provozní rozhodnutí.

Spřízněnými osobami ke Skupině se rozumí členové statutárních a dozorčích orgánů a vedení Skupiny, právnické osoby mající kontrolu nad Skupinou, včetně osob s kvalifikovanou účastí na těchto osobách a členů vedení těchto osob, osoby blízké členům statutárních a dozorčích orgánů, vedení Skupiny a osobám majícím kontrolu nad Skupinou, právnické osoby, ve kterých některá z výše uvedených osob má kvalifikovanou účast, osoby s kvalifikovanou účastí na Bance a jakákoliv právnická osoba pod jejich kontrolou, členové bankovní rady ČNB a právnické osoby, nad kterými má Skupina kontrolu.

V souladu s tímto vymezením jsou spřízněnými osobami Skupiny především Ovládající osoba, CREDITAS B.V., členové představenstva a dozorčí rady a ostatní spřízněné osoby, k nimž se řadí společnosti přímo či nepřímo ovládané společností CREDITAS B.V.

Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Při přípravě konsolidované účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení Skupiny odhady a určuje předpoklady, které mají vliv na aplikaci účetních postupů a na vykazovanou výši aktiv, závazků, výnosů a nákladů. Tyto odhady a předpoklady jsou založeny na bázi historických zkušeností a dalších faktorech, které jsou považovány za přiměřené za podmínek, při nichž se odhady účetních hodnot aktiv a závazků provádí, a to v situacích, kdy nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů.

Skutečné výsledky se od odhadů mohou lišit. V případě významných rozhodnutí zakládá vedení Skupiny své odhady na názorech nezávislých odborníků.

Změna v účetním odhadu se vykáže prospektivně, tj. nový dohad se uplatní na budoucí transakce a události od data změny tohoto odhadu, a její dopad je obsažen v úplném výsledku: účetního období, ve kterém ke změně došlo; účetního období, ve kterém ke změně došlo a v nadcházejícím účetním období (pokud se změna týká i nadcházejícího období).

Pokud má změna vliv i na ocenění aktiv, závazků nebo vlastního kapitálu, jsou opraveny i hodnoty těchto položek, a to v účetním období, ve kterém ke změně odhadu došlo.

Události po skončení účetního období

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení konsolidované účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení konsolidované účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím podmínky, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

5.7 Přijetí nových či revidovaných standardů IFRS

5.7.1 Aplikace nových a novelizovaných účetních standardů IFRS

Nové a novelizované účetní standardy IFRS, které jsou účinné v běžném období

V běžném období Skupina poprvé použila následující nový standard a úpravy stávajících účetních standardů IFRS vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (rada IASB) a přijaté pro použití v EU, které jsou povinné účinné v Evropské unii pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo po tomto datu.

Přijetí těchto úprav nemá významný dopad na zveřejnění nebo na částky vykázané v této účetní závěrce.

IFRS 17 Pojistné smlouvy (včetně úprav IFRS 17 z června 2020 a prosince 2022)

Skupina aplikovala standard IFRS 17 a jeho úpravy poprvé v běžném účetním období. Nový standard stanovuje zásady pro uznávání, oceňování, vykazování a zveřejňování pojistných smluv a nahrazuje IFRS 4 Pojistné smlouvy.

Standard uvádí obecný model, který je upraven pro pojistné smlouvy s prvky přímé účasti, jenž je charakterizován jako přístup využívající variabilní poplatek (Variable Fee Approach). Obecný model je zjednodušen, pokud jsou splněna určitá kritéria oceněním zbývajících krytí závazku za použití přístupu alokace pojistného (Premium Allocation Approach). Obecný model využívá současné předpoklady pro odhad částky, načasování a nejistoty budoucích peněžních toků

a bude explicitně oceňovat náklady na tuto nejistotu. Dále také zohledňuje tržní úrokové sazby a dopad opcí a záruk pojistníků.

Skupina nemá žádné smlouvy, které splňují definici pojistných smluv podle IFRS 17.

Úpravy IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a Stanoviska k aplikaci IFRS č. 2 Úsudky o významnosti – Zveřejňování účetních pravidel

Skupina aplikovala úpravy IAS 1 poprvé v běžném účetním období. Úpravy mění požadavky obsažené ve standardu IAS 1 týkající se zveřejňování účetních pravidel.

Úpravy nahrazují termín „podstatná účetní pravidla“ pojmem „významné (materiální) informace o účetních pravidlech“. Informace o účetních pravidlech jsou významné (materiální), pokud je možné při jejich posuzování společně s dalšími informacemi zahrnutými v účetní závěrce jednotky důvodně předpokládat, že ovlivní rozhodnutí, která primární uživatelé účetní závěrky na jejím základě učiní.

Podpůrné odstavce v IAS 1 jsou zároveň upraveny tak, aby objasňovaly, že informace o účetních pravidlech, která se vztahují k nevýznamným transakcím, jiným událostem nebo podmínkám, jsou nevýznamné a není třeba je zveřejňovat.

Informace o účetních pravidlech mohou být významné na základě povahy souvisejících transakcí, jiných událostí nebo podmínek, a to i v případě, kdy jsou částky nevýznamné. Ne všechny informace o účetních pravidlech vztahující se k významným (materiálním) transakcím, jiným událostem nebo podmínkám jsou však samy o sobě významné.

Rada také sestavila pokyny a příklady, kde vysvětluje a ukazuje použití „čtyřstupňového procesu stanovení významnosti“, který je popsán ve Stanovisku k aplikaci IFRS č. 2.

Úpravy IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby – Definice účetních odhadů

Skupina aplikovala úpravy IAS 8 poprvé v běžném účetním období. Úpravy nahrazují definici změny účetních odhadů definicí účetních odhadů. Podle nové definice jsou účetní odhady „peněžní částky v účetní závěrce, které jsou předmětem nejistoty při oceňování“. Definice změny účetních odhadů byla vymazána.

Úpravy IAS 12 Daně z příjmů – Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce

Skupina aplikovala úpravy IAS 12 poprvé v běžném účetním období. Úpravy zavádějí další výjimku při prvotním vykázání. Podle úprav účetní jednotka výjimku při prvotním vykázání neuplatní u transakcí, které vedou ke stejným zdanitelným a odečitatelným přechodným rozdílům.

Závislosti na příslušných právních předpisech mohou stejné zdanitelné a odečitatelné přechodné rozdíly vzniknout při prvotním vykázání aktiva nebo závazku v transakci, která není podnikovou kombinací a neovlivňuje účetní ani zdanitelný zisk.

Na základě úprav standardu IAS 12 účetní jednotka související odloženou daňovou pohledávku nebo závazek vykázat musí, přičemž na vykázání případné odložené daňové pohledávky se vztahují kritéria zpětné ziskatelnosti dle IAS 12.

Úpravy IAS 12 Daně z příjmů – Mezinárodní daňová reforma – modelová pravidla druhého pilíře

Skupina aplikovala úpravy IAS 12 poprvé v běžném účetním období. Rada IASB mění rozsah působnosti IAS 12 tak, aby bylo jasné, že se standard vztahuje také na daně z příjmů vyplývající z daňových zákonů, které byly přijaty nebo fakticky uzákoněny za účelem implementace modelových pravidel druhého pilíře zveřejněných OECD.

Úpravy zavádějí dočasnou výjimku z účetních požadavků na odložené daně podle IAS 12, a účetní jednotka tak nebude vykazovat ani zveřejňovat informace o odložených daňových pohledávkách a závazcích souvisejících s daněmi z příjmů podle druhého pilíře.

V souladu s úpravami je Skupina povinna zveřejnit, že výjimku uplatnila a také samostatně zveřejnit své běžné daňové náklady (výnosy) týkající se daně z příjmů podle druhého pilíře.

Nové a novelizované účetní standardy IFRS přijaté Evropskou unií, které byly vydány, avšak dosud nejsou účinné

K datu schválení této účetní závěrky Skupina neaplikovala následující novelizované IFRS účetní standardy, které byly vydány a rovněž přijaty Evropskou unií, avšak dosud nejsou v Evropské unii účinné:

Úpravy IFRS 16 <i>Leasingy</i>	Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu	Účinné od 1. 1. 2024
Úpravy IAS 1 <i>Sestavování a zveřejňování účetní závěrky</i>	Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé	Účinné od 1. 1. 2024
Úpravy IAS 1 <i>Sestavování a zveřejňování účetní závěrky</i>	Dlouhodobé závazky s kovenanty	Účinné od 1. 1. 2024

Vedení neočekává, že by přijetí výše uvedených úprav stávajících standardů mělo významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny v budoucích účetních obdobích s výjimkou níže uvedeného.

Úpravy IFRS 16 *Leasingy* – Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu

Úpravy IFRS 16 doplňují požadavky na následné ocenění prodeje a zpětného leasingu, který splňuje požadavky IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky na zaúčtování jako prodej aktiva. Úpravy vyžadují, aby prodávající-nájemce stanovil „leasingové splátky“ nebo „revidované leasingové splátky“ tak, aby po datu zahájení nevykázal zisk nebo ztrátu související s právem k užívání, které si ponechal.

Úpravy nemají vliv na zisk nebo ztrátu vykázanou prodávajícím-nájemcem v souvislosti s částečným nebo úplným ukončením leasingu. Bez těchto nových požadavků by prodávající-nájemce mohl vykázat zisk z práva k užívání, které si ponechává, pouze z důvodu přecenění závazku z leasingu (například po modifikaci leasingu nebo změně doby trvání leasingu) za použití obecných požadavků IFRS 16.

Tak tomu mohlo být zejména v případě zpětného leasingu, který zahrnuje variabilní leasingové platby, které nezávisí na indexu nebo sazbě.

V rámci těchto úprav rada IASB upravila ilustrativní příklad v IFRS 16 a přidala nový příklad, který ilustruje následné ocenění aktiva z práva k užívání a závazku z leasingu při transakci prodeje a zpětného leasingu s variabilními leasingovými platbami, které nezávisí na indexu nebo sazbě. Ilustrativní příklady rovněž objasňují, že závazek vyplývající z transakce prodeje a zpětného leasingu, která se podle IFRS 15 kvalifikuje jako prodej, je závazkem z leasingu.

Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo po tomto datu. Dřívější aplikace je povolena. Pokud prodávající-nájemce uplatní změny za dřívější období, je povinen tuto skutečnost zveřejnit.

Prodávající-nájemce aplikuje změny retrospektivně v souladu se standardem IAS 8 na prodej a zpětný leasing uzavřený po datu prvotní aplikace, které je stanoveno jako začátek ročního účetního období, v němž účetní jednotka poprvé aplikovala IFRS 16.

Úpravy IAS 1 *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky* – Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé. Úpravy IAS 1 vydané v lednu 2020 mají dopad pouze na prezentaci závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé ve výkazu o finanční situaci, nikoliv na výši nebo načasování vykázaní jakýchkoliv aktiv, závazků, výnosů či nákladů nebo na zveřejněné informace týkající se těchto položek.

Úpravy objasňují, že klasifikace závazků na krátkodobé a dlouhodobé vychází z práv existujících ke konci účetního období. Dále upřesňují, že klasifikace není ovlivněna očekáváními, zda účetní jednotka uplatní své právo odložit datum vypořádání závazku, a že existence práv je podmíněna dodržováním kovenantů ke konci účetního období. Úpravy rovněž zavádějí definici „vypořádání“ s cílem objasnit, že vypořádání znamená převod peněz, kapitálových nástrojů a jiných aktiv či služeb protistraně.

Úpravy se použijí retrospektivně pro roční účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo po tomto datu, dřívější aplikace je povolena. Rada IASB sjednotila jejich datum účinnosti s datem účinnosti úprav IAS 1 z roku 2022. Pokud účetní jednotka použije úpravy z roku 2020 pro dřívější období, je rovněž povinna aplikovat dřívější použití i na úpravy IAS 1 z roku 2022.

Vedení mateřské společnosti očekává, že přijetí těchto úprav IAS 1 může mít dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny v budoucích účetních obdobích.

Úpravy IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Dlouhodobé závazky s kovenanty

Úpravy IAS 1 vydané v srpnu 2022 upřesňují, že pouze kovenanty, které je účetní jednotka povinna dodržovat v účetním období nebo před jeho koncem, ovlivňují její právo odložit vypořádání závazku o alespoň dvanáct měsíců po rozvahovém dni (a proto se musí vzít v potaz při určování, jestli je daný závazek krátkodobý, nebo dlouhodobý).

Tyto kovenanty ovlivňují, zda právo ke konci účetního období existuje i v případě, kdy se dodržování kovenantu vyhodnocuje až po rozvahovém dni (např. dodržování kovenantu vycházejícího z finanční situace účetní jednotky k rozvahovému dni se vyhodnocuje až po rozvahovém dni).

Rada IASB dále upřesnila, že právo odložit vypořádání závazku o alespoň dvanáct měsíců po rozvahovém dni není dotčeno, pokud účetní jednotka musí kovenant dodržovat až po skončení účetního období. Pokud je však právo účetní jednotky odložit vypořádání závazku podmíněno dodržováním kovenantu do dvanácti měsíců po skončení účetního období, účetní jednotka musí zveřejnit informace, které umožní uživatelům účetní závěrky posoudit riziko, že závazky budou splatné dvanáct měsíců po skončení účetního období.

To by zahrnovalo informace o daných kovenantech (včetně povahy kovenantů a kdy je účetní jednotka povinna je dodržovat), účetní hodnotu souvisejících závazků a případné skutečnosti a okolnosti, které by naznačovaly, že by se účetní jednotka mohla při dodržování kovenantů potýkat s obtížemi.

Úpravy se používají retrospektivně pro roční účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později. Dřívější použití je povoleno. Pokud účetní jednotka použije tyto úpravy pro dřívější období, pak je povinna aplikovat dřívější použití i na úpravy IAS 1 z roku 2020. Vedení mateřské společnosti očekává, že přijetí těchto úprav IAS 1 může mít dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny v budoucích účetních obdobích.

Nové a novelizované účetní standardy IFRS vydané radou IASB, které dosud nebyly přijaty Evropskou unií

Následující úpravy stávajících účetních standardů IFRS nebyly dosud schváleny k používání v EU a Skupina je tedy nemohla aplikovat:

Úpravy IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků	Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a přidruženým nebo společným podnikem	Datum účinnosti nebylo stanoveno
Úpravy IAS 7 Výkaz o peněžních tocích a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejnění	Ujednání o dodavatelském financování	Účinné od 1. 1. 2024
Úpravy IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn	Nedostatečná směnitelnost	Účinné od 1. 1. 2025

Vedení neočekává, že by přijetí výše uvedených úprav stávajících standardů mělo významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku skupiny v budoucích účetních obdobích s výjimkou níže uvedeného.

Úpravy IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků – Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a přidruženým nebo společným podnikem.

Úpravy IFRS 10 a IAS 28 se zaměřují na situace, kdy dochází k prodeji nebo vkladu aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem.

Úpravy konkrétně stanoví, že zisky nebo ztráty vyplývající ze ztráty kontroly v dceřiné společnosti, která nezahrnuje podnik v transakci s přidruženým či společným podnikem, o němž se účtuje pomocí ekvivalenční metody, jsou vykázány v hospodářském výsledku mateřské společnosti pouze do výše nesouvisejících podílů investora v tomto přidruženém nebo společném podniku. Podobně zisky nebo ztráty vyplývající z přecenění investice držené v jakémkoliv bývalé dceřiné společnosti (jež se stala přidruženým nebo společným podnikem, o němž se účtuje pomocí ekvivalenční metody) na reálnou hodnotu jsou vykázány v hospodářském výsledku bývalé mateřské společnosti pouze do výše nesouvisejících podílů investora v novém přidruženém nebo společném podniku.

Rada IASB dosud nestanovila datum účinnosti úprav. Vedení mateřské společnosti očekává, že přijetí těchto úprav může mít dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny v budoucích účetních obdobích, pokud k takovým transakcím dojde.

5.8 Konsolidační celek

Do konsolidace k 31. prosinci 2023 jsou zahrnuté následující společnosti:

Společnost	% vlastnictví 2023	% změna vlastnictví 2023	% vlastnictví 2022	% hlasovacího práva 2023	Místo podnikání	Sektor	Metoda konsolidace
CREDITAS Investments SE	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
UNICAPITAL Invest I a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Finanční Zdroje	plná
UNICAPITAL Invest II a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Finanční Zdroje	plná
UNICAPITAL Invest III a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Finanční Zdroje	plná
UNICAPITAL Invest IV a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Finanční Zdroje	plná
UNICAPITAL Invest V a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Finanční Zdroje	plná
UNICAPITAL Invest VI a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Finanční Zdroje	plná
UNICAPITAL Invest VII a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Finanční Zdroje	plná
UNICAPITAL Invest VIII a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Finanční Zdroje	plná
UNICAPITAL Invest IX a.s.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Finanční Zdroje	plná
CREDITAS Invest I a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Finanční Zdroje	plná
UNICAPITAL Finance a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
UNICAPITAL Finance II s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
UNICAPITAL a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
MORAVAN Mléčná farma, a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
Pozemky UNICAPITAL s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
REZIDENCE U PARKU s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Reality Property II s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
PORUBOVKA, a.s.	18,8%	0 %	18,8%	18,8%	Česko	Ostatní	ekvivalenční
Photon Forest, s.r.o.	18,8%	0 %	18,8%	18,8%	Česko	Ostatní	ekvivalenční
Port Acquisition a.s.	20 %	20 %	0 %	20 %	Česko	Ostatní	ekvivalenční

CREDITAS Office Pobřežní s.r.o.	0 %	-100 %	100 %	0 %	Česko	Nemovitosti	plná
UNICAPITAL ENERGY s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Elektrárna Prostějov s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Prodej s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
Kopřivnice Energy s.r.o.	50 %	0 %	50 %	50 %	Česko	Energetika	ekvivalenční
LUDS s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Servis s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Energy s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Commodities s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Agregace s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Agregace II s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Agregace III s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Agregace IV s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Energy II s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
Landreal s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Energy III s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Solar s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Volt s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Volt II s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Energetika	plná
VÍTKOVICE ENERGY s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
KGJ Flexibilita s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Energetika	plná
CREDITAS Fund Holding a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
CREDITAS ASSETS SICAV a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
CREDITAS LOAN SICAV a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
CREDITAS OPPORTUNITY SICAV a.s.	20 %	20 %	0 %	20 %	Česko	Ostatní	ekvivalenční
NYVOYA Core s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
SKATLOP a.s.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
KOGNIAN s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
WAMPAW s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
APULEA s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
ELYNOIA s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
CREDITAS Real Estate a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
CREDITAS Real Estate Management s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Valcha Property Development a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Valcha PD 7 a 8 s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Valcha PD 9 s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Valcha PD 10 s.r.o.	85 %	0 %	85 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Valcha PD 11A s.r.o.	85 %	0 %	85 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Valcha PD 11B s.r.o.	85 %	0 %	85 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná

Valcha PD 11C s.r.o.	85 %	0 %	85 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
DIFESA a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Prosluněná Property Development s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Kačerov Property Development s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Hřebenky Property Development s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
DELTA PD s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
UDRA Property Development s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
GAMA PD s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Mlynářka Property Development s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
BETA PD s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Blue Future Second s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Blue Future Third s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Blue Future Fourth s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
EPSILON PD s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
AMONIL Invest s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
DB Development s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Praga Progetti e Investimenti s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Kobylysy PD s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Osová PD, s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
LEMANT Finance s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Financial Consortium s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Pereta Estates s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
BONUM reality, s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Stodůlky Property Park s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Stodůlky Property Park B s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Brick Solid Real s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
GALAP ESTATE s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Litoměřická Property Development s.r.o.	0 %	-100 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Prague Outdoor Parking s.r.o.	0 %	-100 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
V Invest CZ a.s.	0 %	-100 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Creditas Services s.r.o.	0 %	-100 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
UNICAPITAL Healthcare a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
AC pp s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
Průhonice Services s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
AC IMMO s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
AC Správní I s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
AC Správní II s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
AC Správní III s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
Alzheimercentrum Slovakia a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Slovensko	Ostatní	plná
Fa-Qrest s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná

AC Admin s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
Centrum Síňava s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Slovensko	Ostatní	plná
AC Plzeň s.r.o.	0 %	-100 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná

V roce 2023 Skupina založila následující společnosti:

- holdingovou společnost CREDITAS Investments SE (původně založena jako CREDITAS Holding SE a následně přejmenována)
- UNICAPITAL Invest IX, a. s.

V roce 2023 Skupina získala podíl na základním kapitálu následujících společností, které se k 31. prosinci 2023 staly dceřinými společnostmi Skupiny:

- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti NYVOYA Core s.r.o.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti SKATLOP a.s.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti KOGNIAN s.r.o.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti WAMPAW s.r.o.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti APULEA s.r.o.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti ELYNOIA s.r.o.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Landreal s.r.o.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti KGJ Flexibilita s.r.o.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti UCED Volt II s.r.o.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Centrum Síňava s.r.o.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti GALAP ESTATE s.r.o.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Brick Solid Real s.r.o.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Stodůlky Property Park s.r.o.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Stodůlky Property Park B s.r.o.
- 20 % podíl na základním kapitálu společnosti Port Acquisition a.s.

V roce 2023 Skupina prodala podíl na základním kapitálu následujících společností, které se k 31. prosinci 2023 přestaly být dceřinými společnostmi Skupiny:

- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Litoměřická Property Development s.r.o.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Prague Outdoor Parking s.r.o.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti CREDITAS Office Pobřežní s.r.o.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti AC Plzeň s.r.o.

V roce 2023 ve Skupině zanikly následující společnosti metodou fúze, a které k 31. prosinci 2023 přestaly být dceřinými společnostmi Skupiny:

- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti V Invest CZ a.s.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Credits Services s.r.o.

Skupina vlastní několik neziskových zapsaných ústavů, které nejsou součástí konsolidačního celku.

5.9 Přechod na IFRS

Účetní metody uvedené v bodě 7.5 byly uplatněny při sestavování konsolidované účetní závěrky Skupiny za období končící 31. prosince 2023, srovnávacích informací uvedených v této konsolidované účetní závěrce za období končící 31. prosince 2022 a k datu přechodu na Účetní standardy IFRS, tedy k 1. lednu 2022.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky dle Účetních standardů IFRS Skupina přistoupila k reklasifikaci některých položek vykazovaných dříve ve finančních výkazech v souladu s Českými účetními standardy pro podnikatele (dále jen „CAS“).

Skupina k 31. prosinci 2023 sestavuje konsolidovanou účetní závěrku poprvé podle Účetních standardů IFRS, předtím byly individuální závěrky sestavovány dle Českých účetních standardů. Pro sestavení konsolidované účetní závěrky došlo k odúčtování lokálních transakcí a zaúčtování konsolidace dle IFRS standardů.

Tím, že Skupina zaúčtovala od začátku IFRS úpravy, jako by o nich účtovala od začátku, nedošlo k významnému vlivu přechodu mezi CAS a IFRS.

Nicméně pro zohlednění dopadu změny standardu byly z hlediska transparentnosti vyčísleny dopady IFRS na finanční pozici, finanční výkonnost a peněžní toky, které jsou prezentovány v tabulkách níže.

Stav k 1.1.2022 (den přechodu na IFRS)

Aktiva	CAS	Efekt přechodu	Konsolidační úpravy	IFRS
Pozemky, budovy a zařízení	2 317 359	-1 189 654		1 127 705
Nehmotná aktiva	21 199	1 146		22 345
Finanční aktiva	3 016 507	-893 286	-1 999 389	123 831
Goodwill	-	-		-
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	5 589 027	4 402	-1 867 895	3 716 730
Ostatní dlouhodobá aktiva	838 633	-803 507	-30 199	4 927
Dlouhodobá aktiva z leasingu	-	226 942		226 942
Dlouhodobá biologická aktiva	24 095	-3 515		20 580
Investice do nemovitostí	-	2 838 111		2 838 111
Odložená daňová pohledávka	9 012	-56		8 956
Investice vykazované ekvivalenční metodou	-	1 088 204		1 088 204
Dlouhodobá aktiva celkem	11 815 832	1 259 982	-3 897 483	9 178 331
Zásoby	2 025 234	-133 997		1 891 237
Krátkodobá biologická aktiva	22 596	29 270		51 866
Pohledávky z obchodních vztahů	346 982	-11 524	-71 114	264 344
Krátkodobé poskytnuté půjčky	1 288 782	-1 439	-98 373	1 188 970
Finanční aktiva	-	-		-
Ostatní krátkodobé pohledávky	151 544	-40 363		111 181
Ostatní krátkodobá aktiva	366 201	-367		365 834
Hotovost a peněžní ekvivalenty	668 274	-		668 274
Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji	-	109 648		109 648
Aktiva z ukončovaných činností	-	-		-
Krátkodobá aktiva celkem	4 869 613	-48 772	-169 487	4 651 354
Aktiva celkem	16 685 445	1 211 210	-4 066 971	13 829 684

Vlastní kapitál a závazky				
Základní kapitál	435 872		-111 472	324 400
Vlastní akcie	-	-		-
Kapitálové fondy	4 180 736	-1 929 564	-878 963	1 372 209
Nerozdělený zisk	-1 500 568	2 631 742	-1 039 154	143 526
Ostatní úplný výsledek		51 504		51 504
Vlastní kapitál celkem	3 116 040	753 682	-2 029 589	1 840 135
Rezervy	55 858	- 49 304		6 554
Dlouhodobé bankovní úvěry	1 806 718	-		1 806 718
Dlouhodobé přijaté úvěry	2 214 412	-180 836	-1 867 895	165 681
Emitované dluhopisy	5 459 746	-		5 459 746
Ostatní dlouhodobé závazky	78 348	-		78 348
Dlouhodobé závazky z leasingu	-	222 269		222 69
Odložený daňový závazek	213 843	98 827		312 670
Dlouhodobé závazky celkem	9 828 925	90 956	-1 867 895	8 051 986

Závazky z obchodních vztahů	333 284		-70 683	262 601
Krátkodobé bankovní úvěry	858 815	-		858 815
Krátkodobé přijaté úvěry	203 558		-98 373	105 185
Emitované dluhopisy	1 985 324	-		1 985 324
Ostatní krátkodobé závazky	331 441	344 404	-431	675 414
Daňové závazky	28 058	-		28 058
Krátkodobé závazky z leasingu	-	22 168		22 168
Pasiva z ukončovaných činností	-	-		-
Krátkodobé závazky celkem	3 740 480	366 572	-169 487	3 937 565
Vlastní kapitál a závazky celkem	16 685 445	1 211 210	- 4 066 971	13 829 684

Vlastní kapitál CAS celkem	3 116 040
Výpůjční náklady	46 297
Investment property	442 095
Dopad daní	-98 826
OCI	51 504
Leasingy a jiné	312 612
Konsolidační úpravy	-2 029 589
Celkové dopady do kapitálu	-1 275 907
Vlastní kapitál IFRS celkem	1 840 135

Stav k 31.12.2022

Aktiva	CAS	Efekt přechodu	Konsolidační úpravy	IFRS
Pozemky, budovy a zařízení	5 790 682	-3 279 436		2 511 246
Nehmotná aktiva	27 197	0		27 197
Finanční aktiva	4 476 176	-581 496	-2 360 359	1 534 321
Goodwill	0	0		0
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	6 632 668	-5 008	-2 442 893	4 184 767
Ostatní dlouhodobá aktiva	2 543	0		2 543
Dlouhodobá aktiva z leasingu	88 051	132 261		220 312
Dlouhodobá biologická aktiva	0	22 116		22 116
Investice do nemovitostí	0	2 624 320		2 624 320
Odložená daňová pohledávka	8 053	2 565		10 618
Investice vykazované ekvivalenční metodou	0	992 645		992 645
Dlouhodobá aktiva celkem	17 025 370	-92 033	-4 803 252	12 130 085
Zásoby	2 074 586	339 697		2 414 283
Krátkodobá biologická aktiva	0	55 710		55 710
Pohledávky z obchodních vztahů	308 684	-10 506	-10 339	287 839
Krátkodobé poskytnuté půjčky	1 773 896	-2 095	-24 242	1 747 559
Finanční aktiva	8 228 453	0		8 228 453
Ostatní krátkodobé pohledávky	127 600	-7 170		120 430
Ostatní krátkodobá aktiva	480 570	-304 570		176 000
Hotovost a peněžní ekvivalenty	1 204 259	0		1 204 259
Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji	0	307 207		307 207
Aktiva z ukončovaných činností	0	0		0
Krátkodobá aktiva celkem	14 198 048	378 273	-34 581	14 541 740
Aktiva celkem	31 223 418	286 240	-4 837 833	26 671 825
Vlastní kapitál a závazky				
Základní kapitál	140 872		-111 472	29 400
Vlastní akcie	0	0		0
Kapitálové fondy	4 375 478		-895 863	3 479 615
Nerozdělený zisk	387 599	-385 845	-1 352 596	-1 350 842
Ostatní úplný výsledek		961 454		961 454
Vlastní kapitál celkem	4 903 949	575 609	-2 359 931	3 119 627
Rezervy	48 284	-34 785		13 499
Dlouhodobé bankovní úvěry	2 246 362	0		2 246 362
Dlouhodobé přijaté úvěry	11 473 248		-2 442 893	9 030 355
Emitované dluhopisy	5 898 933	0		5 898 933
Ostatní dlouhodobé závazky	96 657	-9 655		87 002
Dlouhodobé závazky z leasingu		224 060		224 060
Odložený daňový závazek	305 879	76 617		382 496
Dlouhodobé závazky celkem	20 069 363	256 237	-2 442 893	17 882 707

Závazky z obchodních vztahů	411 105		-10 338	400 767
Krátkodobé bankovní úvěry	1 231 062	0		1 231 062
Krátkodobé přijaté úvěry	721 923		-24 241	697 682
Emitované dluhopisy	2 269 987	0		2 269 987
Ostatní krátkodobé závazky	1 387 553	-574 854	-431	812 268
Daňové závazky	228 476	-54		228 422
Krátkodobé závazky z leasingu		29 302		29 302
Pasiva z ukončovaných činností	0	0		0
Krátkodobé závazky celkem	6 250 106	-545 606	-35 010	5 669 490
Vlastní kapitál a závazky celkem	31 223 418	286 240	-4 837 834	26 671 824

5.10 Pozemky, budovy a zařízení

Všechny stavby, budovy, zařízení a stroje, pozemky a ostatní položky se vykazují v historických cenách snížených o opravy a opravné položky. Historické ceny zahrnují náklady, které se přímo vztahují k pořízení příslušných položek.

Dlouhodobý hmotný majetek

(tis. Kč)	Stavby a budovy	Zařízení, příslušenství a stroje	Ostatní dlouhodobá aktiva	Pozemky	Nedokončený dlouhodobý majetek a zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	Celkem
Hrubá účetní hodnota ke dni 1. 1. 2022	712 472	317 193	5 397	253 222	169 397	1 457 680
Opravné položky	0	0	0	0	-373	-373
Kumulované opravy	-146 165	-182 616	-822	0	0	-329 603
Čistá částka ke dni 1. 1. 2022	566 307	134 577	4 575	253 222	169 024	1 127 705
Nákup/přírůstky/pořízení	34 696	45 832	63	2 276	1 014 431	1 097 298
Akvizice 2022 (změna kons. Celku)	503 139	899 087	0	18 785	924 838	2 345 849
Prodej/úbytky/zařazení	-5 221	-17 637	-208	-8 644	-1 016 238	-1 047 948
Kurzové rozdíly	-781	-97	-1	-246	-1 114	-2 240
Klasifikace k prodeji dle IFRS 5	-483 299	-1 129	0	-53 708	-8 990	-547 125
Hrubá účetní hodnota ke dni 31. 12. 2022	761 006	1 243 249	5 250	211 685	1 082 324	3 303 513
Odpisy 2022	-36 009	-35 385	-577	0	0	-71 971
Opravy 2022 - Akvizice	-134 542	-338 483	0	0	0	-473 025
Snížení opravek – vyřazení	56 954	25 826	158	0	0	82 938
Kurzové rozdíly	-242	9	0	0	0	-233
Opravné položky	0	0	0	0	-373	-373
Kumulované opravy	-260 004	-530 649	-1 241	0	0	-791 895
Čistá částka ke dni 31. 12. 2022	501 002	712 599	4 009	211 685	1 081 951	2 511 246
Nákup/přírůstky/pořízení	143 800	49 919	5 459	62 614	199 319	461 112
Akvizice 2023 (změna kons. Celku)	233 810	2 410	0	20 553	222 439	479 212
Prodej/úbytky/zařazení	-5 237	-15 626	-1 761	-63 616	-974 032	-1 060 272
Změna účetní metodiky	7 049	0	0	3 481	0	10 530
Přecenění majetku	0	1 060	0	0	0	1 077
Kurzové rozdíly	3 760	180	1	207	0	4 148
Klasifikace k prodeji dle IFRS 5	-508 500	-907 240	0	-18 786	-346 909	-1 781 435
Hrubá účetní hodnota ke dni 31. 12. 2023	635 687	373 968	8 950	216 138	183 142	1 417 886
Odpisy 2023	-15 044	-40 455	-1 456	0	0	-56 955
Opravy 2023 - Akvizice	-3 824	-1 816	0	0	0	-5 640
Snížení opravek – vyřazení	130 953	350 238	1 761	0	0	482 952
Kurzové rozdíly	-371	-21	0	0	0	-392
Opravné položky	0	0	0	0	-373	-373
Kumulované opravy	-148 290	-222 683	-936	0	0	-371 909
Čistá částka ke dni 31. 12. 2023	487 398	151 285	8 013	216 138	182 769	1 045 604

Odpisy se počítají rovnoměrně dle odhadované doby životnosti daného dlouhodobého aktiva dle přehledu metod a doby odpisování.

Zůstatková hodnota aktiv a jejich životnost je posuzována ke konci každého účetního období a v případě potřeby je upravena. V případě, že je účetní hodnota aktiva vyšší než jeho odhadovaná zpětně získatelná částka, je účetní hodnota tohoto aktiva okamžitě snížena na jeho zpětně získatelnou částku prostřednictvím opravných položek.

Z důvodu odlišného používání a životnosti dlouhodobých aktiv v energetickém segmentu Skupiny je použita odlišná metodika odpisování dlouhodobého majetku.

Zisky a ztráty plynoucí z úbytků aktiv se určí porovnáním přijatého plnění a jejich účetní hodnoty a vykazují se ve výkazu zisku nebo ztráty jako Čisté zisky / ztráty z prodeje dlouhodobého majetku.

K významným přírůstkům majetku v roce 2023 patří akvizice společností GALAP ESTATE s.r.o. a Brick Solid Real s.r.o. v celkové výši 227 625 tis. Kč.

V roce 2023 došlo k přecenění hmotného movitého majetku (vozový park) v pořízené společnosti Stodůlky Property Park B s.r.o.ve výši 1 060 tis. Kč.

V roce 2023 dále došlo k reklasifikaci nově postaveného vzorového bytu ve společnosti DIFESA a.s. do majetku v celkové výši 10.530 tis. Kč.

Dále v roce 2023 došlo ke klasifikaci dceřiné společnosti UCED Elektrárna Prostějov s.r.o. k prodeji dle IFRS 5, celková výše 1 781 435 tis. Kč.

Dopravní prostředky představují v roce 2023 z celkové výše brutto aktiv 87 531 tis. Kč a 55 756 tis. Kč, z hodnoty netto aktiv. V roce 2022 představují dopravní prostředky z celkové výše brutto aktiv 72 955 tis. Kč, z hodnoty netto aktiv 39 398 tis. Kč.

Kurzové rozdíly vzniklé v roce 2022 a 2023 jsou způsobeny přepočtem měny z EUR na Kč u dceřiné společnosti Alzheimercentrum Slovakia a.s.

5.11 Nehmotná aktiva

Dlouhodobý nehmotný majetek představuje software, ostatní ocenitelná práva, ostatní dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek. Položka ostatní ocenitelná práva obsahuje licence k užívání plynové infrastruktury, ochranné známky a webové stránky společností. Ostatní dlouhodobý majetek je tvořen především věcnými břemeny.

Veškerá nehmotná aktiva jsou vykazována v pořizovacích cenách snížených o oprávky a ztráty ze snížení hodnoty. Odpisy jsou prováděny rovnoměrně po dobu předpokládané životnosti majetku dle přehledu o době odpisování majetku.

Dlouhodobý nehmotný majetek

(tis. Kč)	Software	Ostatní ocenitelná práva	Ostatní dl. nehm. majetek	Nedokončený dl. nehm. majetek	Celkem
Hrubá účetní hodnota ke dni 1. 1. 2022	44 289	1 120	856	374	46 639
Kumulovaná amortizace (oprávky)	-23 485	-521	-288	-	-24 294
Čistá účetní hodnota ke dni 1. 1. 2022	20 804	599	568	374	22 345
Nákup/přírůstky/zařazení	17 850	660	30	19 738	38 278
Akvizice 2022 (změna kons. celku)	37	-	390	249	676
Prodej/úbytky/zařazení	-	-485	-	-18 589	-19 074
Klasifikace k prodeji dle IFRS 5	-	-	-134	-	-134
Hrubá účetní hodnota ke dni 31. 12. 2022	62 176	1 295	1 142	1 772	66 385
Amortizace 2022	-14 553	-442	-130	-	-15 125
Amortizace 2022 - Akvizice	-37	-	-341	-	-378
Snížení opravek - vyřazení	-	474	134	-	608
Kumulovaná amortizace (oprávky)	-38 075	-489	-625	-	-39 189
Čistá účetní hodnota ke dni 31. 12. 2022	24 101	807	517	1 772	27 197
Nákup/přírůstky/zařazení	31 625	200	1 340	31 872	65 037
Akvizice 2023 (změna kons. celku)	13 784	-	18 586	-	32 370
Přecenění majetku	0	-	332	-	332
Prodej/úbytky/zařazení	-1 327	-	-11 563	-31 943	-44 833
Klasifikace k prodeji dle IFRS 5	- 37	-	-390	-	-427
Hrubá účetní hodnota ke dni 31. 12. 2023	106 221	1 495	9 115	1 701	118 532
Amortizace	-23 050	-350	-670	-	-24 070
Amortizace 2023 - Akvizice	-	-	-115	-	-115
Snížení opravek - vyřazení	1 364	7	859	-	2 230
Opravné položky	-13 784	-	-	-	-13 784
Kumulovaná amortizace (oprávky)	-59 761	-832	-551	-	-61 144
Čistá účetní hodnota ke dni 31. 12. 2023	32 676	664	8 565	1 701	43 606

Zůstatková hodnota aktiv a jejich životnost je posuzována ke konci každého účetního období a v případě potřeby je upravena. V případě, že je účetní hodnota aktiva vyšší než jeho odhadovaná zpětně získatelná částka, je účetní hodnota tohoto aktiva okamžitě snížena na jeho zpětně získatelnou částku prostřednictvím opravných položek.

Přírůstky akvizic v roce 2023 jsou způsobeny akvizicí závodu Vítkovice Heavy Machinery do společnosti Skatlop a.s.

Přírůstky představuje software v hodnotě 13 784 tis. Kč, efektivní využití softwaru je do budoucna sporné, a z tohoto důvodu byla vytvořena opravná položka ve 100% výši, a také přírůstek ostatního dlouhodobého nehmotného majetku ve výši 17 814 tis. Kč, tuto hodnotu představují emisní povolenky, emisní povolenky ve výši 11 045 tis. Kč byly následně užity.

V roce 2023 došlo k přecenění ostatního nehmotného majetku v pořízené společnosti Stodůlky Property Park s.r.o. ve výši 332 tis. Kč.

Přírůstek nehmotných aktiv v roce 2022 akvizicí dceřiného podniku v hodnotě 476 tis. Kč je způsoben nákupem společnosti UCED Elektrárna Prostějov s.r.o.

V roce 2023 je nehmotný majetek dceřiné společnosti UCED Elektrárna Prostějov s.r.o. klasifikován k prodeji v celkové hodnotě 427 tis. Kč.

5.12 Finanční aktiva

(tis. Kč)	31.12.2023	31.12.2022
Dlouhodobá finanční aktiva oceněná naběhlou hodnotou	181 360	1 534 321
Podílové listy a akcie	114 367	1 528 016
Dluhopisy	51 168	--
Podíly v družstvech a ostatních společnostech	9 804	304
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	6 021	6 000
Dlouhodobá finanční aktiva celkem	181 360	1 534 321
Krátkodobá finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	128 548	--
Akcie	128 548	--
Krátkodobá finanční aktiva oceněná naběhlou hodnotou	67 909	--
Akcie	--	8 228 453
Dluhopisy	67 909	--
Krátkodobá finanční aktiva celkem	196 458	8 228 453
Finanční aktiva celkem	377 818	9 762 774

Finanční aktiva oceněná naběhlou hodnotou

Podílové listy a akcie

(tis. Kč)	31.12.2023	31.12.2022
Podílové listy a akcie		
CP CREDITAS Stabilita (ISIN: CZ0008477387)	30 000	30 000
CP CREDITAS Smíšený (ISIN: CZ0008477502)	18 000	--
CP CREDITAS Opportunity I. podfond - investiční akcie	42 234	--
CREDITAS GREEN, podfond SICAV - investiční akcie	--	1 474 303
Ostatní akcie	24 133	23 713
Dlouhodobá finanční aktiva oceněná naběhlou hodnotou	114 367	1 528 016

Podílové listy a akcie		
CREDITAS GREEN, podfond SICAV - investiční akcie	--	8 228 453
Krátkodobá finanční aktiva oceněná naběhlou hodnotou	--	8 228 453

K 31. prosinci 2022 Skupina eviduje k rozvahovému dni na řádku Dlouhodobá a krátkodobá finanční aktiva oceněná naběhlou hodnotou 2 mil. kusů investičních akcií v celkové hodnotě 9 702 756 tis. Kč vydaných k podfondu CREDITAS GREEN, podfond SICAV. Z celkové částky činí podstatnou část příplatková povinnost do fondového kapitálu. K rozvahovému dni jsou cenné papíry vykázány ve výši uhrazených příplatkových povinností, přičemž aktuální hodnota investičních akcií nebyla k rozvahovému dni vyhlášena.

Vychází se z předpokladu, že aktuální hodnota k rozvahovému dni je rovna příplatkové povinnosti s ohledem na realizaci transakce blízko rozvahového dne.

Z realizace části akcií vznikla vlivem kurzových rozdílů ztráta, na kterou byla k 31. prosinci 2022 vytvořena opravná položka (tato opravná položka je zohledněna ve výše uvedené celkové hodnotě akcií). Dodatkem smlouvy o peněžitém příplatku ze dne 17. ledna 2023 došlo ke snížení příplatkové povinnosti o částku 5 873 mil. Kč. Tato událost nemá vliv na částky vykázané k rozvahovému dni.

Skupina eviduje současně závazky spojené s touto transakcí na řádku Dlouhodobé přijaté úvěry. Dle uzavřených smluv existuje právo financujícího subjektu na úhradu části těchto závazků prostřednictvím plnění formou převodu investičních akcií.

K 31. prosinci 2023 Skupina klasifikuje zbývající část investičních akcií v celkové výši 2 193 513 tis. Kč jako aktiva držená za účelem prodeje.

V průběhu roku 2023 společnost obdržela vyplacené zálohy na dividendy z držených akcií v celkové výši 4 424 644 tis. Kč a rovněž během roku 2023 docházelo k postupnému odprodeji akcií fondu.

Prostředky byly použity ke splácení akvizičního úvěru, jehož nesplacená část k 31. prosinci 2023 činí 2 982 957 tis. Kč. Výnosy z prodeje těchto cenných papírů a přijaté zálohy na dividendy jsou vykázány v položce Zisky (+) /ztráty (-) z ostatních finančních operací. Opravná položka k pokrytí ztráty z titulu kurzových rozdílů byla v roce 2023 rozpuštěna.

(tis. Kč)	31.12.2023	31.12.2022
Dluhopisy		
JTGF XI 4,9/26	28 672	--
Smart capital	18 487	--
Smart capital	4 009	--
Dlouhodobá finanční aktiva oceněná naběhlou hodnotou	51 168	--

Dluhopisy	31.12.2023	31.12.2022
JTFG X 4,75/24	67 909	--
Krátkodobá finanční aktiva oceněná naběhlou hodnotou	67 909	--

Skupina k 31. prosinci 2023 vlastní 10 ks (k 31. prosinci 2022: 0 ks) dluhopisů JTGF XI. 4,90/26 emitovaných společností J&T Global Finance X., s.r.o., ISIN: CZ0003520447. Dluhopisy jsou úročeny 4,9 % p.a. Pořizovací cena dluhopisů činí 27 459 tis. Kč. Nominální hodnota 1 ks dluhopisu je 3 000 tis. Kč.

Celková nominální hodnota dluhopisů k 31. prosinci 2023 je 30 000 tis. Kč. Dluhopisy jsou obchodované na regulovaném trhu v BCPP v Praze. Datum splatnosti dluhopisu je 27. července 2026. Záměr Společnosti je držet dluhopis do splatnosti.

Skupina k 31. prosinci 2023 vlastní 9 ks (k 31. prosinci 2022: 0 ks) dluhopisů SMARTCAPITAL 9/25 emitovaných společností SMART Capital, a.s., ISIN: CZ0003554263. Dluhopisy jsou úročeny 9 % p.a. Pořizovací cena dluhopisů činí 18 000 tis. Kč.

Nominální hodnota 1 ks dluhopisu je 2 000 tis. Kč. Celková nominální hodnota dluhopisů k 31. prosinci 2023 je 18 000 tis. Kč. Dluhopisy nejsou obchodované. Datum splatnosti dluhopisu je 12. září 2025. Záměr Společnosti je držet dluhopis do splatnosti.

Skupina k 31. prosinci 2023 vlastní 4 ks (k 31. prosinci 2022: 0 ks) dluhopisů SMARTCAPITAL02 9/25 emitovaných společností SMART Capital, a.s., ISIN: CZ0003556706. Dluhopisy jsou úročeny 9 % p.a. Pořizovací cena dluhopisů činí 4 000 tis. Kč. Nominální hodnota 1 ks dluhopisu je 1 000 tis. Kč. Celková nominální hodnota dluhopisů k 31. prosinci 2023 je 4 000 tis. Kč. Dluhopisy nejsou obchodované. Datum splatnosti dluhopisu je 22. prosince 2025. Záměr Společnosti je držet dluhopis do splatnosti.

Skupina k 31. prosinci 2023 vlastní 23 ks (k 31. prosinci 2022: 0 ks) dluhopisů JTFG X 4,75/24 emitovaných společností J&T Global Finance X., s.r.o., ISIN: CZ0003520447. Dluhopisy jsou úročeny 4,75 % p.a. Pořizovací cena dluhopisů činí 66 738 tis. Kč. Nominální hodnota 1 ks dluhopisu je 3 000 tis. Kč. Celková nominální hodnota dluhopisů k 31. prosinci 2023 je 69 000 tis. Kč. Dluhopisy jsou obchodované na regulovaném trhu v BCPP v Praze. Datum splatnosti dluhopisu je 14. října 2024. Záměr Společnosti je držet dluhopis do splatnosti.

Kapitálové nástroje oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty

Skupina se rozhodla zařadit níže uvedené kapitálové instrumenty jako nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Krátkodobá finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty

(tis. Kč)	31.12.2023	31.12.2022
akcie ČEZ, a.s. (ISIN: CZ0005112300)	128 548	--
Celkem	128 548	--

Společnost k 31. prosinci 2023 vlastní 134 114 ks akcií ČEZ, BIC: BAACEZ, ISIN: CZ0005112300. Průměrná pořizovací cena činila 1 014 Kč za akcii v roce 2023. Tržní hodnota za 1 ks akcie k 31. prosinci 2023 činí 958,5 Kč. Jedná se o obchodovatelný cenný papír. Společnost oceňuje tento typ podílu reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty stanovenou tržní cenou akcie ke konci účetního období. Tržní hodnota k 31. prosinci 2023 činila 128 458 tis. Kč. Společnost k 31. prosinci 2022 nevlastnila žádné tyto akcie.

5.13 Goodwill

Účetní hodnota goodwillu

(tis. Kč)	31.12.2023	31.12.2022
Brutto hodnota goodwillu	328 873	--
Snížení hodnoty goodwillu	--	--
Kurzové rozdíly	--	--
Netto hodnota goodwillu	328 873	--

Jak je popsáno v bodě 5.39, v roce 2023 zrealizovala Skupina několik akvizic: nákup skupiny společností NYVOYA CORE s.r.o., a dále nákup společností Brick Solid Real s.r.o., AMONIL Invest s.r.o., Stodůlky Property Park s.r.o. a Stodůlky Property Park B s.r.o.

Společnosti byly nakoupeny do Skupiny za účelem zhodnocení investic nebo budoucí developerské výstavby. V roce 2022 Skupina neměla nové akvizice, jednalo se primárně o reorganizace v rámci skupiny CREDITAS.

	Počáteční pořizovací ceny zaúčtované k datu akvizice v roce 2023*	Počáteční reálné hodnoty zaúčtované při akvizici v roce 2023	Počáteční pořizovací ceny zaúčtované k datu akvizice v roce 2023*
	v tisících Kč	v tisících Kč	v tisících Kč
	NYVOYA CORE – skupina*	AMONIL Invest s.r.o. **	Brick Solid Real s.r.o.
Dlouhodobý majetek	205 274	142 849	45 971
Nehmotný majetek	13 832	--	--
Pozemky, budovy a zařízení	191 442	142 849	45 971
Krátkodobý majetek	580 490	1 707	2 042
Zásoby	504	--	--
Pohledávky z obchodních vztahů	195 955	383	443
Ostatní pohledávky	319 354	--	--
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	49 099	665	1 589
Ostatní aktiva	15578	659	10
Aktiva celkem	785 764	144 556	48 013
Dlouhodobé závazky	819 533	151 333	--
Ostatní závazky	819 533	151 333	--

Krátkodobé závazky	102 377	220	60 243
Závazky z obchodních vztahů	44 511	220	59 465
Ostatní závazky	57 866	--	778
Pasiva celkem	921 910	151 553	60 243
Čistá reálná hodnota nabytých identifikovatelných aktiv celkem	-136 146	-6 997	-12 230
Čistá reálná hodnota nabytých identifikovatelných aktiv celkem očištěná o nabyté nekontrolní podíly	-136 146	-6 997	-12 230
Podíl na čistých aktivech	100 %	100 %	100 %
Nabytá čistá aktiva	-136 146	-6 997	-12 230
Goodwill vzniklý při akvizici	261 146	54 997	12 730
Převedená pořizovací cena	125 000	48 000	500

* Skupina nabyla sub-skupinu v září 2023.

** Společnost AMONIL Invest s.r.o. byla nakoupena v září 2022, Vzhledem k tomu, že za období září-prosinec 2022 neprovedla žádnou významnou činnost a k faktickému převzetí ovládnání došlo začátkem roku 2023, byl pro účely této konsolidace goodwill vypočten od data ovládnání.

Skupina provedla předběžný odhad reálné hodnoty nakoupených společností, který k datu sestavení konsolidované účetní závěrky nebyl dokončen. Skupina předpokládá že, upřesnění reálné hodnoty proběhne během maximálně 12 měsíců po akvizici se zohledněním informací o faktech, které existovaly ke dni získání kontroly.

Skupina provedla každoroční testování snížení hodnoty v prosinci 2023. Při posuzování ukazatelů snížení hodnoty Skupina bere v úvahu mimo jiné vztah mezi svou tržní kapitalizací a účetní hodnotou.

K 31. prosinci 2023 byla tržní kapitalizace Skupiny nad účetní hodnotou jejího vlastního kapitálu, což nenaznačuje možné snížení hodnoty goodwillu a snížení hodnoty aktiv provozních segmentů.

Goodwill byl testován na snížení hodnoty na úrovni účetní jednotky. Zpětně získatelná částka celé účetní jednotky ke dni 31. prosince 2023 byla stanovena na základě výpočtu hodnoty z užívání s využitím projekcí peněžních toků z finančních rozpočtů schválených vrcholným vedením za období pěti let. Předpokládané peněžní toky byly aktualizovány tak, aby odrážely skutečný stav rent roll.

Hlavní parametry pro stanovení zpětně získatelné částky celé účetní jednotky ke dni 31. prosince 2023 byly následující:

- odhad výnosu z investic pro roky 2023-2028 - rent roll,
- odhad investičních nákladů na roky 2023-2028 - investiční plán,
- vnitřní výnosová míra.

Dospělo se k závěru, že reálná hodnota snížená o náklady na vyřazení nepřevýšila hodnotu z užívání. Impairment pro rok 2023 nebyl tvořen.

Alokace kupní ceny provedená u dvou akvizic Stodůlky Property Park s.r.o. a Stodůlky Property Park B s.r.o., které byly v předchozích letech v portfoliu obhospodařování Skupiny a bylo možno provést rozdělení ceny v daném roce.

	Počáteční pořizovací ceny zaúčtované k datu akvizice v roce 2023	Reálné hodnoty zaúčtované při akvizici v roce 2023	Počáteční pořizovací ceny zaúčtované k datu akvizice v roce 2023*	Reálné hodnoty zaúčtované při akvizici v roce 2023
	(tis. Kč)	(tis. Kč)	(tis. Kč)	(tis. Kč)
	Stodůlky Property Park s.r.o.	Stodůlky Property Park s.r.o.	Stodůlky Property Park B s.r.o.	Stodůlky Property Park B s.r.o.
Dlouhodobý majetek	495 128	965 092	25 738	85 896
Nehmotný majetek	328	660	--	--
Pozemky, budovy a zařízení – Investment Property	494 797	964 432	25 738	85 896
Ostatní pohledávky	3	--	--	--
Krátkodobý majetek	110 033	110 033	38 074	38 074
Pohledávky z obchodních vztahů	5 630	5 630	354	354
Ostatní pohledávky	83 906	83 906	32 827	32 827
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	13 515	13 515	4 893	4 893
Ostatní aktiva	6 982	6 982		
Aktiva celkem	605 161	1 075 125	63 812	123 970
Dlouhodobé závazky	405 574	405 574	52 021	52 021
Ostatní závazky	405 574	405 574	52 021	52 021
Krátkodobé závazky	36 554	36 554	9 949	9 949
Závazky z obchodních vztahů	1 469	1 469	3 457	3 457
Ostatní závazky	35 085	35 085	6 492	6 492
Pasiva celkem	442 128	442 128	61 970	61 970
Čistá reálná hodnota nabytých identifikovatelných aktiv celkem	163 033	632 997	1 842	62 000
Čistá reálná hodnota nabytých identifikovatelných aktiv celkem očištěná o nabyté nekontrolní podíly	163 033	632 997	1 842	62 000
Podíl na čistých aktivech	100 %	100 %	100 %	100 %
Nabytá čistá aktiva	163 033	632 997	1 842	62 000
Goodwill vzniklý při akvizici (bod 5.5)	469 967	-632 997	60 158	-62 000
Převedená pořizovací cena	633 000		62 000	

5.14 Poskytnuté úvěry

Skupina poskytla úvěry přidruženým podnikům v celkové výši 234 321 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 8 659 tis. Kč). Společnostem ve skupině CREDITAS poskytla Skupina úvěry v celkové výši 6 223 029 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 4 874 311 tis. Kč). Společnostem mimo skupinu CREDITAS poskytla Skupina úvěry v celkové výši 1 517 169 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 1 146 985 tis. Kč).

V průběhu roku 2024 došlo k vzájemnému postoupení pohledávek a závazků napříč Skupinou CREDITAS (nepeněžní metodou) tak, aby Skupina působila jako cash-pool jednotka, která distribuuje potřebné finanční zdroje napříč konsolidačním celkem. Z důvodu tohoto, již realizovaného záměru, přistupuje Skupina v souladu s účetní metodikou „Kompenzace finančních nástrojů“ vycházející z mezinárodního standardu IAS32 k započtení těchto vzájemných aktiv a pasiv.

Poskytnuté úvěry brutto

(tis. Kč)	31.12.2023	31.12.2022
Dlouhodobá aktiva	5 748 610	6 623 889
Dlouhodobé úvěry – část splatná za více než 1 rok	6 029 269	6 714 554
Očekávané úvěrové ztráty	-280 659	-90 665
Krátkodobá aktiva	5 642 533	1 771 764
Krátkodobé úvěry – krátkodobá část splatná do 1 roku	5 928 877	1 782 537
Očekávané úvěrové ztráty	-286 345	-10 773
Poskytnuté úvěry celkem	11 391 142	8 395 653

Započtené poskytnuté úvěry

(tis. Kč)	31.12.2023	31.12.2022
Dlouhodobá započtená aktiva	3 360 547	2 439 122
Dlouhodobé úvěry – část splatná za více než 1 rok	3 365 436	2 442 893
Očekávané úvěrové ztráty	-4 889	-3 771
Krátkodobá započtená aktiva	617 295	24 205
Krátkodobé úvěry – krátkodobá část splatná do 1 roku	618 193	24 242
Očekávané úvěrové ztráty	-898	-37
Započtené úvěry celkem	3 977 842	2 463 327

Poskytnuté úvěry netto

(tis. Kč)	31.12.2023	31.12.2022
Dlouhodobá aktiva	2 388 064	4 184 767
Dlouhodobé úvěry – část splatná za více než 1 rok	2 663 834	4 271 661
Očekávané úvěrové ztráty	-275 770	-86 894
Krátkodobá aktiva	5 025 238	1 747 559
Krátkodobé úvěry – krátkodobá část splatná do 1 roku	5 310 685	1 758 295
Očekávané úvěrové ztráty	-285 447	-10 736
Poskytnuté úvěry celkem	7 413 302	5 932 326

Očekávané úvěrové ztráty

Pro účely znehodnocení finančních aktiv a tvorbu opravných položek Společnost aplikuje, v souladu s účetním standardem IFRS 9, model očekávaných úvěrových ztrát (ECL).

Bližší informace k očekávaným úvěrovým ztrátám jsou uvedeny v poznámce č. 5.37 Řízení rizik.

5.15 Leasing

Skupina má leasingové smlouvy zejména na pronájem kanceláří, pozemků a vozidel. Nájmy kanceláří nebo částí budov se ve většině případů sjednávají na dobu 10 let, u pozemků se doba pronájmu ve většině případů sjednává na dobu 20 let a u vozidel se doba pronájmu pohybuje mezi 4–6 lety.

V průběhu roku 2023 byla prodloužena významná nájemní smlouva na využívání kanceláří real-estate odvětví o 6 let. Nová hodnota práva k používání aktiva je 18 964 tis. Kč (2022: 4 810 tis. Kč). Dále v průběhu roku 2023 Skupina uzavřela smlouvu o pronájmu u několika automobilů. Celkové přírůstky za rok 2023 činily 42 887 tis. Kč (2022: 21 264 tis. Kč).

K 31. prosinci 2023 aktiva z užívání v hodnotě 128 290 tis. Kč tvoří pozemky, které si pronajímala společnost MORAVAN Mléčná farma a.s. (k 31. prosinci 2022: 129 760 tis. Kč).

Aktiva z práva k užívání

(tis. Kč)	31.12.2023	31.12.2022
Hodnota aktiv z leasingu	248 910	220 312
Oprávký	79 113	50 670
Přírůstky	42 887	21 264
Hodnota závazku z leasingu		
- Krátkodobá část	29 997	29 302
- Dlouhodobá část	256 005	224 060

Čistá dlouhodobá aktiva z leasingu činí 248 910 tis. Kč (2022: 220 312 tis. Kč).

Níže jsou uvedené částky, které jsou z titulu leasingů zaúčtované v zisku nebo ztrátě:

(tis. Kč)	31.12.2023	31.12.2022
Odpisy aktiv z leasingu	31 087	28 678
Ztráty z financování leasingu	8 599	6 674
Celkem	39 686	35 352

5.16 Biologická aktiva

Pohyby dlouhodobých biologických živočišných aktiv byly v letech 2023 a 2022 následující:

Mléčný skot

(tis. Kč)	31.12.2022	31.12.2023
31.12.2021	20 580	22 116
přírůstky	7 210	8 563
vyřazení /likvidace/prodej	-7 420	-8 512
změna reálné hodnoty	1 746	2 333
Celkem	22 116	24 500

(v kusech)	2023	2022
Mléčný skot	875	873

Dlouhodobá biologická živočišná aktiva jsou oceňována reálnou hodnotou sníženou o náklady na prodej. Skupina v letech 2023 a 2022 vyprodukovala 10 101 tis. litrů a 10 106 tis. litrů mléka.

Krátkodobá biologická aktiva

Krátkodobá živočišná aktiva

Skupina měla k 31. prosinci 2023 a 2022 následující krátkodobá živočišná aktiva:

(tis. Kč)	Jalovice, telata	Vysokobřezí jalovice	Celkem
31.12.2021	13 339	5 915	19 254
příchovky, přírůstky	21 610	11 006	32 616
převod do dlouhodobých	--	-10 815	-10 815
převod / vyřazení /likvidace/prodej /změna reálné hodnoty	-23 032	1 000	-22 032
31.12.2022	11 916	7 106	19 022
příchovky, přírůstky	33 831	12 844	46 675
převod do dlouhodobých	--	-12 844	-12 844
vyřazení /likvidace/prodej /změna reálné hodnoty	-27 535	-8	-27 543
31.12.2023	18 212	7 098	25 310

(v kusech)	2023	2022
Mléčný skot	818	783

Krátkodobá biologická živočišná aktiva jsou oceňována reálnou hodnotou sníženou o odhadované náklady při prodeji. Pro jalovice neexistuje likvidní trh a nelze, s ohledem na povahu výroby, jednoznačně určit náklady a výnosy související pouze s chovem těchto aktiv.

Jalovice jsou oceňovány pořizovací cenou minus případné náklady na znehodnocení a toto nákladové ocenění aproximuje tržní hodnotu. Dlouhodobá evidence zemědělských podniků potvrzuje, že nákladové ocenění jalovic aproximuje tržní hodnotu.

Krátkodobá rostlinná aktiva

Skupina měla k 31. prosinci 2023 a 2022 následující krátkodobá rostlinná aktiva:

(tis. Kč)	Pšenice, ječmen	Siláž, senáž, ostatní plodiny	Celkem
31.12.2021	6 544	26 068	32 612
přírůstky ze sklizně	48 867	68 547	117 413
prodej	-36 404	-24 598	-61 002
vlastní spotřeba / změna reálné hodnoty	-11 174	-41 164	-52 338
31.12.2022	7 833	28 853	36 686
přírůstky	47 547	49 172	96 719
prodej	-34 499	-17 466	-51 966
vlastní spotřeba / změna reálné hodnoty	-10 513	-30 897	-41 409
31.12.2023	10 368	29 663	40 031

Většina obilnin je oceňována reálnou hodnotou sníženou o odhadované náklady při prodeji.

U siláže a senáže pěstovaných pro vlastní spotřebu a okrajově pěstovaných druhů plodin je použito ocenění pořizovací cenou, která aproximuje tržní hodnotu.

5.17 Investice do nemovitostí

(tis. Kč)	31.12.2022	31.12.2023
Reálná hodnota	2 838 111	2 624 320
Přírůstky/nákupy	508 205	129 157
Akvizice dceřiných společností	--	1 095 680
Úbytky/prodeje	- 449 414	- 32 851
Zvýšení reálné hodnoty během roku	22 264	215 948
Převody dle IFRS 5	-294 846	--
Reálná hodnota Celkem	2 624 320	4 032 254

Majetek držen pro dosažení příjmů z nájemného nebo kapitálového zhodnocení je klasifikován jako investice do nemovitostí. Investice do nemovitostí zahrnují pozemky, budovy a jejich příslušenství a pořízení investic do nemovitostí.

Přírůstky/nákupy představují pořízení nových nemovitých věcí klasifikovaných jako investice do nemovitostí a úbytky/prodeje představují pozbytí majetku klasifikovaného jako investice do nemovitostí.

Mezi významné položky patří akvizice dceřiných společností v roce 2023, která představuje pořízení společností Stodůlky Property Park s.r.o. a Stodůlky Property Park B s.r.o. V roce 2022 byl dle IFRS 5 klasifikován k prodeji projekt společnosti Litoměřická Property Development s.r.o.

Po prvotním vykázaní je investice do nemovitostí oceněna reálnou hodnotou. Reálné hodnoty všech investic do nemovitostí jsou kategorizovány na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot a byly odhadnuty pomocí metody oceňování diskontovaných peněžních toků a metody tržního porovnání, není-li stanoveno jinak. Veškeré zisky nebo ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou účtovány do zisků nebo ztrát z přecenění investic do nemovitostí.

Výnosy vykázané v zisku nebo ztrátě z přecenění do reálné hodnoty zařazené do úrovně 3 činily v roce končícím 31. prosince 2023 215 948 tis. Kč (2022: 22 264 tis. Kč) a jsou uvedeny v konsolidovaném výkazu o úplném výsledku v položce „Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí“.

Tyto výnosy vykázané v zisku nebo ztrátě pro měření reálné hodnoty kategorizované na úrovni 3 hierarchie reálné hodnoty lze připsat změnám nerealizovaných zisků nebo ztrát souvisejících s investicí do nemovitosti drženou na konci vykazovaného období.

V roce 2023 činily výnosy z pronájmu projektů 391 tis. Kč (2022: 216 tis. Kč).

Investice do nemovitostí lze rozdělit na 2 druhy investic: vlastnictví pozemků a developerské projekty. Lokalita, metoda ocenění a rozpad reálné hodnoty v letech:

Druh investice do nemovitostí	Lokalita	Metoda ocenění	Reálná hodnota 2023 (tis. Kč)	Reálná hodnota 2022 (tis. Kč)
Pozemky:				
	Morava a Slezsko	Metoda tržního porovnání	205 981	170 062
Developerské projekty:				
	Olomouc	Metoda diskontovaných peněžních toků	202 482	190 225
	Praha, Letňany	Metoda diskontovaných peněžních toků	1 034 874	739 720
	Brno, Starý Lískovec	Metoda diskontovaných peněžních toků	500 822	525 688
	Praha, Karlín	Metoda diskontovaných peněžních toků	327 476	329 803
	Písek, Ostrava, Vodňany, Pardubice, Zlosyň, Čáslav	Výnosová metoda	664 940	668 822
	Praha, Stodůlky	Metoda diskontovaných peněžních toků	1 006 595	--
	Praha, Stodůlky	Metoda diskontovaných peněžních toků	89 084	--
Celkem			4 032 254	2 624 320

5.18 Daně

Daň z příjmů

Platná sazba daně z příjmu právnických osob uplatňovaná na vykázaný zisk činí 19% (2022: 19%)

Daň z příjmů a odložená daň

(tis. Kč)	31.12.2023	31.12.2022
Daň z příjmů	-64 746	-140 665
Odložená daňová pohledávka/(závazek)	-58 945	-7 540
Celková daň z příjmů	-123 691	-148 205

Výši daňového nákladu za období lze sesouhlasit se ziskem před zdaněním takto:

Rekonciliace daně z příjmů

(tis. Kč)	31.12.2023	31.12.2022
Sazba daně	19 %	19 %
Zisk z pokračujících činností (před zdaněním)	1 824 536	1 018 177
Vypočtené zdanění s použitím platné daňové sazby	-421 479	-193 454
Daňově neuznatelné náklady	-3 289 451	-119 243
Nezdanitelné příjmy	3 621 028	158 478

Rozdíly v daňové sazbě u zahraničních výsledků	25	-124
Využitá daňová ztráta, u které nebyla dříve vykázána odložená daň	2 218	10 816
Ztráty běžného roku, u kterých nebyla vykázána odložená daňová pohledávka	-65 030	-7 969
Položky zdaněné různými daňovými sazbami, tj. srážková daň	--	--
Uvolnění odložené daňové pohledávky z daňových ztrát z minulých let	-52 005	--
Ostatní	6 184	4 362
Celková daň z příjmů	-123 691	-148 205

V souladu s novelou zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů účinnou od 1. ledna 2024 bude v následujících obdobích uplatňována sazba daně z příjmů právnických osob ve výši 21 %. Tato skutečnost má vliv také na vykázání případných odložených daňových pohledávek / závazků v roce 2023.

Z prodeje dceřiných podniků nevznikla žádná daňová povinnost ani daňový přeplatek.

Vláda České republiky, kde je mateřská společnost registrována, přijala v roce 2023 zákon č. 416/2023 Sb., o dorovnávacích daních pro velké nadnárodní skupiny a velké vnitrostátní skupiny týkající se daní z příjmů v rámci druhého pilíře s účinností od 31. prosince 2023.

Dle této legislativy se rozumí „velkou skupinou skupina, jejíž konsolidované roční výnosy vykázané v konsolidované účetní závěrce nejvyšší mateřské entity nejméně ve 2 ze 4 výkazních obdobích bezprostředně předcházejících danému zdaňovacímu období, včetně výnosů vyloučených entit, činí alespoň částku odpovídající 750000000 EUR“.

Vzhledem k tomu, že Skupina nedosáhla ve sledovaných obdobích požadovaného obratu, nepodléhá pravidlům pro dorovnávací daně.

Skupina průběžně monitoruje výši svého obratu a posuzuje případný dopad legislativy týkající se daní z příjmů v rámci druhého pilíře na své budoucí finanční výsledky.

Skupina uplatnila dočasnou výjimku z účetních požadavků na odložené daně podle úprav IAS 12, které vydala IASB v květnu 2023. Skupina proto nevykazuje ani nezveřejňuje informace o odložených daňových pohledávkách a závazcích souvisejících s daněmi z příjmů v rámci druhého pilíře.

5.19 Odložená daň

Skupina kompenzuje splatnou daňovou pohledávku a splatný daňový závazek tehdy a pouze tehdy, jestliže Skupina:

- a) má ze zákona vynutitelné právo kompenzace uznaných částek a
- b) má v úmyslu vypořádat příslušné aktivum a příslušný závazek v čisté výši nebo realizovat příslušné aktivum a zároveň vypořádat příslušný závazek.

V následující tabulce jsou uvedeny nejvýznamnější odložené daňové závazky a pohledávky vykázané Skupinou během běžného a předchozího účetního období. V souladu s účetními postupy byly pro výpočet odložené daně použity daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny (pro rok 2022 - 19 %, 2023 - 21 %).

Odložená daňová pohledávka/ (závazek)

(tis. Kč)	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2022
	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka
Dlouhodobý hmotný majetek	-379 750	7 107	-212 781	2 901
Pohledávky	--	3 438	--	1 832
Rezervy	--	9 565	--	5 885
Daňové ztráty	--	32 713	--	--
Přecenění majetku a závazků	314 727	--	-169 715	--
Ostatní dočasné rozdíly	-74	--	--	--
Odložená daňová pohledávka/(závazek)	-694 551	52 823	-382 496	10 618

Změny v odložené dani lze odsouhlasit v následující tabulce.

Rekonciliace odložené daně

(tis. Kč)	31.12.2023	31.12.2022
Odložená daňová pohledávka/(závazek) k 1.1. daného roku	-371 878	-303 714
Odložená daňová pohledávka/(závazek) za období	-58 945	-7 540
Odložená daň v ostatním výsledku hospodaření	-182 245	-29 275
Odložená daň vykázána přímo ve vlastním kapitálu	30 932	-18 945
Přírůstky vyplývající z podnikových kombinací	-126 047	-66 453
Vyřazení v důsledku podnikových kombinací	--	--
Odložené daňové pohledávky/(závazky) převedené do aktiv držených k prodeji	66 453	54 049
Čisté odložené daňové závazky k 31. prosinci	-644 370	-371 878

5.20 Investice vykazované ekvivalenční metodou

Částky investic oceněných ekvivalenční metodou jsou následující:

mil. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Přidružené podniky	1 355 340	992 645
Celkem	1 355 340	992 645

Investice do přidružených podniků jsou tvořeny těmito akciemi:

mil. Kč	31.12.2023	31.12.2022
CREDITAS ASSETS SICAV a.s. (ISIN: CZ0008045846)	1 293 662	936 258
CREDITAS ASSETS SICAV a.s. (ISIN: CZ0008045853)	2 429	2 239
CREDITAS ASSETS SICAV a.s. (ISIN: CZ0008047214)	59 249	54 148
Celkem	1 355 340	992 645

Částky investic oceněných ekvivalenční metodou vykázané v zisku nebo ztrátě jsou tyto:

(tis. Kč)	31.12.2023	31.12.2022
Přidružené podniky	362 695	-6 222
Celkem	362 695	-6 222

5.21 Zásoby

(tis. Kč)	31.12.2023	31.12.2022
Zásoby		
Nedokončená výroba: Nemovitosti ve výstavbě	2 176 591	2 249 648
Hotové výrobky: Byty určené k prodeji	815 579	84 006
Poskytnuté zálohy na zásoby	101 435	16 437
Ostatní zásoby	295 435	64 192
Celkem	3 389 040	2 414 283

Největší položku ostatních zásob tvoří nemovitosti a pozemky pro developerský projekt nakoupené v rámci akvizice závodu Vítkovice Heavy Machinery do společnosti Skatlop a.s. (k 31.12.2023: 234 441 tis. Kč)

(tis. Kč)	2023	2022
Nedokončená výroba k 1. lednu	2 249 648	1 576 148
Aktivované stavební náklady	507 587	837 377
Aktivované úrokové náklady	85 493	54 151
Převody z investic do nemovitostí	--	--
Převod do hotových výrobků	-993 272	-122 654
Převod do investičního majetku	70 207	--
Opravné položky	-23 702	--
Přírůstky/Úbytky: nedokončená výroba	280 630	-95 374
Nedokončená výroba k 31. prosinci	2 176 591	2 249 648

Nedokončená výroba je tvořena primárně stavebními náklady vynaloženými na výstavbu nemovitostí. Největší položky tvoří rozpracované projekty Nová Valcha, U Milosrdných, Mosilana, K Závěrce, Grébovka, Klecanská alej a Jinonický dvůr.

Nemovitosti ve výstavbě byly vykázány v pořizovací ceně k datu pořízení Skupinou. K 31. prosinci 2023 ani 2022 nebyly žádné zásoby odepsány.

Největšími přírůstky a úbytky byly nákupy pozemků (k 31. prosinci 2023: 167 745 tis. Kč, k 31. prosinci 2022: 74 774 tis. Kč), nákupy rozpracovaných projektů (k 31. prosinci 2023: 184 975 tis. Kč) a aktiva vykázaná k prodeji (k 31. prosinci 2023: - 108 494 tis. Kč)

Opravné položky jsou tvořené k hodnotě majetku, která bude v budoucnu předána příslušným samosprávám (k 31. prosinci 2023: 23 702 tis. Kč).

Hotové výrobky

(tis. Kč)	2023	2022
Hotové výrobky k 1. lednu	84 006	243 369
Převod z nedokončené výroby	993 272	122 653
Převody do investic do nemovitostí	19 844	--

Úbytky: Prodané pozemky a byty	-264 932	-280 190
Převod do dlouhodobého hmotného majetku	-16 611	-1 826
Hotové výrobky k 31.prosinci	815 579	84 006

Ve sledovaném období došlo k dokončení a prodeji etap významných projektů Jinonický dvůr II. etapa, Obytný soubor Arménská Kladno, Nová Valcha 6. fáze, LOOX Apartment Prosek, Pobřežní Apartments.

5.22 Krátkodobé pohledávky a ostatní aktiva

Krátkodobé pohledávky

(tis. Kč)	31.12.2023	31.12.2022
Krátkodobé pohledávky		
Obchodní pohledávky – hrubá hodnota	229 817	295 614
Opravná položka	-36 134	-7 775
Pohledávky z obchodních vztahů	193 683	287 839
Ostatní pohledávky – hrubá hodnota	84 262	120 430
Opravná položka	--	--
Ostatní krátkodobé pohledávky	84 262	120 430
Krátkodobé pohledávky celkem	277 945	408 269

Největší položku ostatních pohledávek tvoří poskytnuté zálohy na energie a energetické služby (k 31.12.2023: 40 080 tis. Kč) a daňové pohledávky (k 31.12.2023: 39 200 tis. Kč, k 31.12.2022 39 838 tis. Kč, k 31.12.2022: 64 985 tis. Kč)

Rozdělení obchodních pohledávek dle odhadovaného rizika:

Skupina rozdělila obchodní pohledávky z hlediska odhadovaného rizika defaultu do pěti stupňů (tzv. „Stages“), přičemž ke každému stupni byla na základě analýzy přidělena očekávaná míra rizika spojená se ztrátou budoucího příjmu.

Rozdělení obchodních pohledávek dle odhadovaného rizika		31.12.2023		
(tis. Kč)				
	Stage	Odhadované riziko	Nominální hodnota	Opravná položka
Obchodní pohledávky do data splatnosti	1	0,30 %	131 641	395
1-30 dnů po splatnosti	2	1,60 %	25 839	413
31-60 dnů po splatnosti	3	3,60 %	2 381	86
61-90 dnů po splatnosti	4	6,60 %	3 650	241
nad 90 dnů po splatnosti	5	10,60 %	66 377	7 036
Celkem			229 889	8 171

Nad rámec metodiky byly vytvořeny 100% opravné položky k nabytým pohledávkám v rámci koupě závodu Vítkovice Heavy Machinery ve společnosti Skatlop a.s. (k 31.12.2023: 27 983 tis. Kč).

Rozdělení obchodních pohledávek dle odhadovaného rizika		31.12.2022		
(tis. Kč)				
	Stage	Odhadované riziko	Nominální hodnota	Opravná položka
Obchodní pohledávky do data splatnosti	1	0,30 %	199 867	600
1-30 dnů po splatnosti	2	1,60 %	20 317	325
31-60 dnů po splatnosti	3	3,60 %	13 578	489

61-90 dnů po splatnosti	4	6,60 %	5 303	350
nad 90 dnů po splatnosti	5	10,60 %	56 714	6 012
Celkem			295 779	7 775

Ostatní aktiva

(tis. Kč)	31.12.2023	31.12.2022
Ostatní aktiva		
Ostatní dlouhodobá aktiva - hrubá hodnota	2 056	2 543
Opravná položka	--	--
Ostatní dlouhodobá aktiva	2 056	2 543
Ostatní krátkodobá aktiva - hrubá hodnota	243 018	177 078
Opravná položka	-122 942	-1 078
Ostatní krátkodobá aktiva	120 076	176 000
Ostatní aktiva celkem	122 132	178 543

Největší položkou ostatních aktiv tvoří nakoupené pohledávky v rámci akvizice závodu Vítkovice Heavy Machinery do společnosti Skatlop a.s., ke kterým však byla vytvořena 100% opravná položka (k 31.12.2023: 114 586 tis. Kč). Dalšími významnými položkami ostatních aktiv jsou pohledávky z prodeje pozemků (k 31.12.2023: 16 758 tis. Kč, k 31.12.2022: 24 455 tis. Kč) a dohadné účty aktivní (k 31.12.2023: 70 626 tis. Kč, k 31.12.2022: 58 083 tis. Kč).

5.23 Hotovost a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky zahrnují peníze v pokladnách a na bankovních účtech. Peněžní ekvivalenty zahrnují kolky a parkovací vouchery.

Zůstatky na bankovních účtech, jejichž použití Skupinou podléhá smluvním omezením třetích stran, jsou součástí peněžních prostředků, pokud splňují danou definici.

Pro účely výkazu o peněžních tocích sestávají peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty z výše definovaných peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů po odečtení záporných zůstatků na kontokorentních účtech, které jsou splatné na požádání a tvoří nedílnou součást řízení peněžních prostředků Skupiny. Tyto kontokorentní účty jsou ve výkazu o finanční situaci vykazovány jako krátkodobé úvěry a půjčky.

Zůstatek peněžních prostředků ke konci období vykázaný ve výkazu peněžních toků lze odsouhlasit na příslušné položky výkazu finanční pozice následovně:

(tis. Kč)	31.12.2023	31.12.2022
<i>Peněžní prostředky:</i>		
Peníze v pokladnách	1 139	1 174
Peníze na bankovních účtech	413 414	1 203 070
Peněžní prostředky celkem	414 553	1 204 244
<i>Peněžní ekvivalenty:</i>		
Ceniny	17	14
Peněžní ekvivalenty celkem	17	14
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	414 570	1 204 258

Veškeré peněžní prostředky jsou v rámci IFRS 9 vykázaný ve stádiu 1. Peněžní prostředky byly vykázaný v zůstatkové hodnotě a toto ocenění se vzhledem k jejich okamžité likviditě významně neliší od jejich reálné hodnoty, stanovené na bázi diskontovaných očekávaných peněžních toků.

5.24 Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji

(tis. Kč)	Projekty držené k prodeji	Ostatní podíly držené k prodeji
Stav k 1.1.2022	109 648	
klasifikováno k prodeji	307 207	--
prodáno	109 648	--
ke dni 31. 12. 2022	307 207	--
klasifikováno k prodeji	551 651	2 193 513
prodáno	307 207	--
ke dni 31. 12. 2023	551 651	2 193 513

V roce 2022 bylo ve Skupině rozhodnuto o záměru prodat zbývající část investičních akcií podfondu CREDITAS GREEN, podfond SICAV. K 31. prosinci 2022 Skupina klasifikuje tyto investiční akcie v celkové výši 2 193 513 tis. Kč jako aktiva držená za účelem prodeje.

Ve Skupině bylo v roce 2023 rozhodnuto o záměru prodat 3 dceřiné společnosti, a to UCED Elektrárna Prostějov s.r.o., Mlynářka Property Development s.r.o. a Kačerov Property Development s.r.o. Celková hodnota čistých aktiv držených k prodeji je 551 651 tis. Kč. U těchto společností se předpokládá, že budou prodány během příštích dvanácti měsíců.

K 31. prosinci 2023 Skupina klasifikovala jako aktiva držená za účelem prodeje tyto aktiva/projekty:

(tis. Kč)	UCED Elektrárna Prostějov s.r.o.	Kačerov Property Development s.r.o.	Mlynářka Property Development s.r.o.
Budovy, pozemky a zařízení	1 249 762	105 300	--
Zásoby	18 395	--	--
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	81 249	35	--
Peníze a peněžní ekvivalenty	30 842	248	46
Časové rozlišení	306	--	
Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji celkem	1 380 554	105 583	46
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	101 653	722	--
Splatná daň		1	--
Úvěry	771 827	--	--
Rezervy	60 115	--	--

Časové rozlišení		214	
Závazky vztahující se k aktivům klasifikovaným jako držená k prodeji	933 595	937	0
Čistá aktiva držená k prodeji	446 959	104 646	46
Výnosy	583 802	25	--
z toho: Výnos z prodeje služeb	577 602	25	--
Náklady	323 030	6 638	92
Výsledek hospodaření společnosti držené k prodeji	260 772	-6 613	-92

Výsledkem hospodaření všech společností určených k prodeji byl v součtu zisk 254 067 tis. Kč za rok 2023 a ztráta 29 387 tis. Kč za rok 2022.

5.25 Vlastní kapitál

Společnost CREDITAS Investments SE a její dceřiné společnosti (dále souhrnně Skupina) se zabývá investováním do společností a aktiv především v oblastech distribuce energie, obnovitelných zdrojů energie, realit a zemědělství, především v České republice a na Slovensku.

Společnost má právní formu Evropské společnosti a byla zapsána obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 2648 dne 23. 10. 2023. Sídlo Společnosti se nachází na adrese Praha 8 - Karlín, Pobřežní 297/14, PSČ 186 00, Česká republika.

Jediným, a tudíž 100% akcionářem Společnosti CREDITAS Investments SE je společnost UNICAPITAL N.V. se sídlem na adrese 1083HJ Amsterdam, De Boelelaan 30, Nizozemsko, zapsaná do nizozemského obchodního rejstříku pod registračním číslem 66551625.

Jediným akcionářem společnosti UNICAPITAL N. V. je společnost CREDITAS B.V., jejímž jediným akcionářem je pan Pavel Hubáček.

Skupina nevlastní žádné vlastní akcie.

Základní kapitál

Společník	Výše podílu	31. prosince 2023 (tis. Kč)	31. prosince 2022 (tis. Kč)
UNICAPITAL N.V.	100 %	2 921	29 400

Základní kapitál je plně splacen.

Kapitálové fondy

(tis. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Ostatní kapitálové fondy	--	3 478 135
Rezervní fond	947	947
Ostatní fondy	504	533
Celkem	1 451	3 479 615

Dividendy vykázané a vyplacené v průběhu roku byly následující:

(tis. Kč)	2023	2022
Závazky z titulu dividend k 1. lednu	--	--
Rozhodnutí o výplatě dividend v průběhu roku	1 265 000	1 417 339
Dividendy vyplacené akcionářům v průběhu roku	-1 265 000	-453 153
Zápočet	--	964 186
Závazky z titulu dividend k 31. prosinci	--	--

V průběhu roku 2023 Skupina (konkrétně společnost UNICAPITAL ENERGY s.r.o.) vyplatila dividendu do mateřské společnosti UNICAPITAL N.V. ve výši 1 265 000 tis. Kč.

5.26 Bankovní úvěry

Společnosti ve skupině CREDITAS měly k 31. 12. 2023 celkový zůstatek přijatých bankovních úvěrů ve výši 2 505 960 tis. Kč (k 31. 12. 2022: 3 477 425 tis. Kč, přičemž korunové bankovní úvěry měly zůstatky v celkové výši 2 464 738 tis. Kč (k 31.12.2022: 1 999 050 tis. Kč).

(tis. Kč)	31.12.2023	31.12.2022
Bankovní kontokorentní účty	78 080	73 227
Bankovní úvěry (do 1 roku)	397 670	306 251
Bankovní úvěry (2 až 5 let)	1 800 612	1 387 988
Bankovní úvěry (nad 5 let)	186 598	231 584
Bankovní úvěry a kontokorentní účty celkem	2 462 960	1 999 050

Společnosti ve skupině CREDITAS přijaly cizoměnové bankovní úvěry v celkové korunové výši 41 223 tis. Kč (k 31.12.2022: 1 478 375 tis. Kč). Konkrétně společnosti přijaly eurové bankovní úvěry v celkové výši 1 667 tis. EUR (k 31. 12. 2022: 37 128 tis. EUR) a dolarové bankovní úvěry v celkové výši 0 tis. USD (k 31. 12. 2022: 25 780 tis. USD).

(tis. Kč)	31.12.2023	31.12.2022
Bankovní kontokorentní účty	--	--
Bankovní úvěry (do 1 roku)	--	851 583
Bankovní úvěry (2 až 5 let)	--	583 040
Bankovní úvěry (nad 5 let)	41 223	43 751
Bankovní úvěry a kontokorentní účty celkem	41 223	1 478 374

(tis. Kč)	31.12.2023	31.12.2022
Bankovní úvěry a kontokorentní účty celkem	2 504 183	3 477 424

Vážené průměrné úrokové sazby hrazené během období byly následující:

	31.12.2023	31.12.2022
Bankovní úvěry a kontokorentní účty	7,96 %	8,05 %

Další klíčové znaky úvěrů a půjček Skupiny jsou následující.

- 3 společnosti ve skupině CREDITAS měly ke konci roku 2023 sjednané bankovní kontokorentní úvěry, přičemž 2 společnosti tento produkt aktivně využívaly a čerpaly z kontokorentních rámců ve výši 78 080 tis. Kč (k 31. 12. 2022: 73 227 tis. Kč).

Bankovní kontokorentní úvěry jsou splatné na požádání. Kontokorentní účty byly bankami zajištěny zástavními právy k pohledávkám a zástavními právy k pohledávkám z vkladů.

- 12 společností ve skupině CREDITAS přijalo bankovní úvěry ve výši 2 504 mil Kč (k 31. 12. 2022: 3 477 mil. Kč).

Úvěry byly především zajištěny zástavami nemovitostí ve vlastnictví jednotlivých společností, zástavami (obchodních nebo akciových) 100% podílů na jednotlivých společnostech, zástavním právem závodu a zástavami pohledávek společností.

Zástavní věřitelé (banky) si zajistili své existující i budoucí pohledávky k vrácení jistin a příslušenství, a to zejména úroků a případných úroků z prodlení. Jistiny byly zastavovány do výše původně sjednaných rámců bankovních úvěrů (3 060 mil. Kč) a příslušenství ve výši od 25 % do 100 % rámců bankovních úvěrů.

5.27 Přijaté úvěry

Skupina k 31. prosinci 2023 přijala úvěry od společností ve skupině CREDITAS v celkové výši 517 562 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 180 437 tis. Kč). Od společností mimo skupinu CREDITAS přijala Skupina úvěry v celkové výši 3 782 904 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 9 547 598 tis. Kč).

V průběhu roku 2024 došlo k vzájemnému postoupení pohledávek a závazků napříč Skupinou Creditas (nepeněžní metodou) tak, aby Skupina působila jako cash-pool jednotka, která distribuuje potřebné finanční zdroje napříč konsolidačním celkem. Z důvodu tohoto, již realizovaného záměru, přistupuje Skupina v souladu s účetní metodikou „Kompenzace finančních nástrojů“ vycházející z mezinárodního standardu IAS32 k započtení těchto vzájemných aktiv a pasiv.

Přijaté úvěry brutto

(tis. Kč)	31.12.2023	31.12.2022
Dlouhodobé závazky		
Dlouhodobé úvěry – část splatná za více než 1 rok	3 715 182	11 473 248
Krátkodobé závazky		
Krátkodobé úvěry – krátkodobá část splatná do 1 roku	4 051 351	721 924
Přijaté úvěry celkem	7 766 533	12 195 172

Započtené přijaté úvěry

(tis. Kč)	31.12.2023	31.12.2022
Dlouhodobé započtené závazky		
Dlouhodobé úvěry – část splatná za více než 1 rok	3 365 436	2 442 893
Krátkodobé započtené závazky		
Krátkodobé úvěry – krátkodobá část splatná do 1 roku	618 193	24 242
Započtené úvěry celkem	3 983 629	2 467 135

Přijaté úvěry netto

(tis. Kč)	31.12.2023	31.12.2022
Dlouhodobé závazky		
Dlouhodobé úvěry – část splatná za více než 1 rok	349 746	9 030 355
Krátkodobé závazky		
Krátkodobé úvěry – krátkodobá část splatná do 1 roku	3 433 158	697 682
Přijaté úvěry celkem	3 782 904	9 728 037

Vážená úroková sazba úvěrových závazků přijatých Skupinou byla 5,10 % (k 31.12.2022: 4,13 %). Nejvýznamnější přijatý úvěr Skupiny byl úvěrový rámec poskytnutý společností CHARLINVEST LIMITED společností UNICAPITAL ENERGY s.r.o. na základě Loan Facility Agreement ze dne 15. srpna 2023 na celkovou částku 136 672 tis. EUR. K 31. prosinci 2023 bylo vyčerpáno z úvěrového rámce celkem 120 640 tis. EUR. Tento úvěrový rámec byl zcela splacen v květnu 2024.

5.28 Emitované dluhopisy

CREDITAS Investments SE, Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8 – Karlín
 OR: Městský soud v Praze, oddíl H, vložka 2648, IČO: 19848374, DIČ DPH: CZ699006775
 e-mail: info@creditasgroup.cz | creditasgroup.cz

V roce 2023 bylo emitováno 33 nových emisí dluhopisů, k datu splatnosti bylo splaceno 15 emisí v celkové nominální hodnotě 2 158 600 tis. Kč. Proběhl nákup dříve prodaných zaknihovaných dluhopisů v celkové nominální hodnotě 549 800 tis. Kč.

Skupina v letech 2017 a 2023 nabízela dluhopisy v celkovém objemu 27 005 000 tis. Kč. Z tohoto objemu nebyly k 31. prosinci 2023 upsány, případně došlo ke zpětnému odkupu, nebo byly splaceny dluhopisy v hodnotě 17 679 850 tis. Kč, a proto nejsou závazkem Skupiny. Výsledná nominální hodnota upsaných dluhopisů k 31. prosinci 2023 tak činí 9 325 150 tis. Kč.

(tis. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Vydané dluhopisy		
Emitované dluhopisy brutto	27 005 000	21 695 000
Neupsaná část emitovaných dluhopisů, zaniklé dluhopisy	-17 679 850	-13 614 450
Upsaná část emitovaných dluhopisů	9 325 150	8 080 550
Naběhlý úrok	172 493	127 452
Nakoupený alikvotní úrokový výnos	1 813	3 532
Emisní náklady	-60 343	-42 614
Vydané dluhopisy celkem	9 439 113	8 168 920

(tis. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Struktura vydaných dluhopisů (v nominální hodnotě)		
Vydané dluhopisy – dlouhodobé		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti > 5 let	14 000	221 800
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti 1-5 let	7 287 150	5 700 150
Emisní náklady	-28 226	-23 017
Vydané dluhopisy – dlouhodobé celkem	7 272 924	5 898 933
Vydané dluhopisy – krátkodobé		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti < 1 rok	2 024 000	2 158 600
Úroky splatné do 1 roku	174 306	130 984
Emisní náklady	-32 116	-19 597
Vydané dluhopisy – krátkodobé celkem	2 166 190	2 269 987
Vydané dluhopisy celkem	9 439 113	8 168 920

Reálná hodnota prodaných dluhopisů k 31. prosinci 2023 činí 9 131 792 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 7 957 563 tis. Kč). Reálná hodnota byla vypočítána s použitím bezrizikové výnosové křivky a rizikové přírážky emitenta. Toto ocenění odpovídá v hierarchii oceňování úrovni 2.

Rozpis jednotlivých emisí s uvedením splatností a celkovou nominální hodnotou upsaných dluhopisů k 31. prosinci 2023:

ISIN	Úroková sazba	Datum splatnosti*	Nominální hodnota k 31. prosinci 2023 (tis. Kč)
Listinná forma			
CZ0003515637	4,70 %	01.02.2024	169 000
CZ0003516767	4,70 %	28.06.2024	245 600
CZ0003518326	5.10 %	15.02.2025	334 000
CZ0003518334	6.00 %	15.02.2026	149 500

CZ0003519233	5.10 %	28.06.2025	343 900
CZ0003532178	4,50 %	10.06.2024	93 100
CZ0003532186	5,70 %	10.06.2026	53 700
CZ0003532202	6,90 %	10.06.2028	63 900
CZ0003533945	4,50 %	15.09.2024	20 200
CZ0003533952	5,70 %	15.09.2026	11 800
CZ0003533960	6,90 %	15.09.2028	21 600
CZ0003537953	6,50 %	01.03.2025	34 500
CZ0003537961	6,70 %	01.03.2027	12 250
CZ0003541567	7,50 %	15.07.2025	8 000
CZ0003541559	CPI + 0 %	15.07.2029	4 000
CZ0003542383	8,50 %	01.08.2025	19 000
CZ0003545659	8,50 %	25.11.2024	1 000
CZ0003545725	8,90 %	25.11.2025	22 000
CZ0003545667	6M PRIBOR+3,50 %	25.11.2027	2 000
CZ0003545675	CPI + 0 %	25.11.2027	11 500
CZ0003548349	7,70 %	24.03.2024	24 000
CZ0003548356	8,80 %	24.03.2025	14 500
CZ0003548364	9,10 %	24.03.2026	42 000
CZ0003548372	CPI + 0 %	24.03.2027	4 000
CZ0003552416	7,80 %	28.07.2024	9 000
CZ0003552432	8,90 %	28.07.2025	16 500
CZ0003552440	9,30 %	28.07.2026	50 000
CZ0003554073	7,80 %	06.10.2024	3 500
CZ0003554099	8,90 %	06.10.2025	4 500
CZ0003554107	9,30 %	06.10.2026	27 000
CZ0003555531	7,80 %	27.11.2024	1 500
CZ0003555260	8,90 %	27.11.2025	500
CZ0003555278	9,30 %	27.11.2026	25 000
Imobilizovaná forma			
CZ0003521353	4.70 %	22.03.2024	85 100
CZ0003521361	5.50 %	22.03.2026	128 600
CZ0003522294	4.70 %	27.06.2024	28 800
CZ0003522302	5.50 %	27.06.2026	37 300
CZ0003522906	5.50 %	23.09.2024	379 100
CZ0003522914	6.50 %	23.09.2026	195 300
CZ0003525305	5,10 %	15.05.2025	67 900
CZ0003525313	6,00 %	15.05.2027	59 900
CZ0003526873	5,30 %	25.09.2025	66 400
CZ0003526881	6,50 %	25.09.2027	73 200
CZ0003529067	4,00 %	22.01.2024	101 200
CZ0003529075	5,10 %	22.01.2026	37 000
CZ0003529083	6,20 %	22.01.2028	47 100
CZ0003535825	5,00 %	17.12.2024	196 400
CZ0003535833	6,00 %	17.12.2026	61 800
CZ0003535841	6,90 %	17.12.2028	75 200

CZ0003538050	6,10 %	01.03.2025	313 600
CZ0003539397	6,10 %	25.04.2025	45 800
CZ0003539405	6,50 %	25.04.2027	4 500
CZ0003539413	6,90 %	25.04.2029	10 000
CZ0003540254	7,00 %	03.06.2025	210 400
CZ0003541443	6M PRIBOR + 1,5 %	15.07.2025	20 900
CZ0003541450	6M PRIBOR + 2,0 %	15.07.2027	6 200
CZ0003542342	7,90 %	12.08.2025	103 500
CZ0003543472	7,70 %	16.09.2024	108 500
CZ0003545261	6,10 %	18.11.2024	85 100
CZ0003545279	6,50 %	18.11.2025	101 900
CZ0003546673	8,10 %	20.01.2025	161 500
CZ0003546681	8,50 %	20.01.2026	131 400
CZ0003548398	8,30 %	24.03.2025	107 500
CZ0003548406	8,80 %	24.03.2026	114 300
CZ0003549545	8,30 %	28.04.2025	116 400
CZ0003549586	8,80 %	28.04.2026	129 400
CZ0003550410	7,50 %	12.05.2024	118 300
CZ0003551160	8,50 %	23.06.2025	77 300
CZ0003551152	9,00 %	23.06.2026	153 500
CZ0003551764	7,70 %	23.03.2024	49 000
CZ0003551939	7,70 %	11.08.2024	137 200
CZ0003551905	8,50 %	11.08.2025	107 100
CZ0003551921	9,00 %	11.08.2026	211 900
CZ0003553299	7,70 %	06.10.2024	50 000
CZ0003553414	8,50 %	06.10.2025	151 000
CZ0003553398	9,00 %	06.10.2026	206 900
CZ0003555195	7,70 %	24.11.2024	49 800
CZ0003555203	8,50 %	24.11.2025	111 700
CZ0003555211	9,00 %	24.11.2026	179 100
CZ0003556599	7,70 %	29.12.2024	68 600
Zaknihovaná forma			
CZ0003523268	6.50 %	30.10.2026	100 000
CZ0003538100	6M PRIBOR + 4,0 %	01.03.2025	800 000
CZ0003545527	6M PRIBOR + 4,0 %	18.11.2025	1 000 000
CZ0003557159	6M PRIBOR + 4,0 %	29.12.2026	500 000
Celkem upsané dluhopisy			9 325 150

*více informací ke splatnosti dluhopisů je uvedeno v účetní závěrce, poznámce 5.43 Události po skončení účetního období.

Dluhopisy splatné do jednoho roku budou splaceny z prostředků získaných splátkami z úvěrových rámců poskytnutých společností ze Skupiny. Rekonciliace finančních závazků ve výkazu peněžních toků je uvedena v tabulce níže:

(tis. Kč)	Vydané dluhopisy – dlouhodobé	Vydané dluhopisy – krátkodobé	Vydané dluhopisy celkem
31. prosince 2022	5 898 933	2 269 987	8 168 920
Zpětný odkup/zánik dluhopisů	2 881 700	-1 654 576	1 227 124
Výplata úroku	0	-507 492	-507 492
<i>Nepeněžní transakce</i>			
Naběhlý úrok	0	568 289	568 289
Dluhopisy < 1 rok	-1 502 500	1 502 500	0
Naběhlé náklady emise	-18 721	-27 412	-46 133
Rozpuštěné náklady emise	0	28 405	28 405
Náklady emise < 1 rok	13 512	-13 512	0
31. prosince 2023	7 272 924	2 166 189	9 439 113

(tis. Kč)	Vydané dluhopisy – dlouhodobé	Vydané dluhopisy – krátkodobé	Vydané dluhopisy celkem
31. prosince 2021	5 459 746	1 985 324	7 445 070
Zpětný odkup/zánik dluhopisů	2 132 850	-1 420 281	712 569
Výplata úroku	0	-390 789	-390 789
<i>Nepeněžní transakce</i>			
Naběhlý úrok	0	414 709	414 709
Dluhopisy < 1 rok	-1 687 400	1 687 400	0
Naběhlé náklady emise	-12 526	-19 298	-31 824
Rozpuštěné náklady emise	0	19 185	19 185
Náklady emise < 1 rok	6 263	-6 263	0
31. prosince 2022	5 898 933	2 269 987	8 168 920

Transakce vyplývající z prodeje dluhopisů za aktuální i minulé účetní období jsou promítnuty ve Výkazu peněžních toků. Zaplacení jmenovité hodnoty a výnosu dluhopisů není zajištěno. Vlastníci dluhopisů mohou za určitých podmínek požadovat nebo rozhodnout o jejich předčasném splacení. Jedná se o tzv. případy neplnění závazků, které jsou představovány:

- neplacení – prodlení jakékoliv platby v souvislosti s dluhopisy déle než 30 pracovních dní
- porušení jiných povinností a dluhů (zejm. alternativních výkonnostních ukazatelů, blíže specifikovaných níže)
- platební neschopnost (úpadek, insolvence atp.)
- likvidace – je vydáno pravomocné rozhodnutí nebo přijato usnesení valné hromady o zrušení emitenta likvidací
- křížové porušení – porušení podmínek na jiných dlužích či závazcích emitenta ve výši přesahující 5 mil. Kč
- výkon rozhodnutí – exekuční řízení na vymožení pohledávky ve výši přesahující 5 mil. Kč
- realizace zajištění – jakýkoliv věřitel učiní úkon k realizaci zajištění
- v případech kdy schůze věřitelů souhlasila se změnou zásadní povahy ve vztahu k dluhopisům a daný držitel s touto změnou nesouhlasí, na schůzi věřitelů hlasoval proti změně nebo se schůze nezúčastnil.

Alternativní výkonnostní ukazatele

Emitenti využívali ve své činnosti dva ukazatele. Prvním ukazatelem je Čistá vážená sazba (dále jen "NWIR") a druhým ukazatelem je Čistá vážená splatnost (dále jen "NWM").

Čistá vážená sazba představuje rozdíl mezi průměrnou úrokovou sazbou, kterou jsou úročeny zápůjčky a úvěry poskytované emitentem, a průměrnou úrokovou sazbou, kterou emitent úročí vydávané dluhopisy.

Emitenti používají ukazatel NWIR, protože tento ukazatel vypovídá o schopnosti emitenta zhodnotit získané finanční prostředky od investorů tak, aby byl emitent schopen pokrýt jednak náklady spojené se svou činností, tak zároveň dostát svým závazkům vůči investorům. Udržování ukazatele NWIR na úrovni minimálně 0,30 % zaručuje, že vážená úroková sazba výnosových úroků z investovaných finančních prostředků do Skupiny je minimálně o 0,30 % vyšší, než je výše vážené úrokové sazby nákladových úroků z emitovaných dluhopisů.

Čistá vážená splatnost představuje rozdíl mezi průměrným počtem dnů do splatnosti zápůjček a úvěrů poskytovaných Společností a průměrným počtem dnů do splatnosti vydávaných dluhopisů.

Čistá vážená splatnost představuje rozdíl mezi průměrným počtem dnů do splatnosti zápůjček a úvěrů poskytovaných Společností a průměrným počtem dnů do splatnosti vydávaných dluhopisů.

Emitenti používají ukazatel NWM, protože tento ukazatel vypovídá o schopnosti emitenta mít k dispozici dostatečně včas finanční prostředky na splacení dluhopisů. Udržování ukazatele NWM maximálně v hodnotě 0 (slovy: nula) zaručuje, že vážená splatnost poskytnutých úvěrů bude vždy nižší než vážená splatnost emitovaných dluhopisů.

Tyto podmínky jsou podrobněji vymezeny v základním prospektu dluhopisů a konečných emisních podmínkách.

Tyto podmínky k 31. prosinci 2023 ani 2022 nenastaly.

Výnosy z dluhopisů jsou zdaňovány v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb. o dani z příjmu, ve znění pozdějších předpisů. Při splacení jmenovité hodnoty a výplaty úrokových výnosů jsou tam, kde to vyžadují zákony České republiky, z plateb držitelům dluhopisů sráženy příslušné srážkové daně.

5.29 Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

Ostatní závazky

(tis. Kč)	31.12.2023	31.12.2022
Obchodní a jiné závazky		
Přijaté kauce	37 098	34 909
Nesplacené závazky z vkladů	43 560	43 560
Nerealizovaná přecenění	9 435	--
Ostatní dlouhodobé závazky	8 057	8 532
Ostatní dlouhodobé závazky	98 150	87 002
Obchodní závazky	304 927	400 767
Zaměstnanecké požitky	69 991	63 289
Přijaté zálohy	155 524	307 120
Krátkodobé půjčky z neziskových organizací	152 412	132 574
Závazky z titulu nevyplacených dividend	--	99 857
Zůstatky z vypořádání obchodních smluv	--	42 325
Výdaje příštích období	10 831	42 092

Nevyfakturované dodávky	25 452	54 811
Ostatní krátkodobé závazky	94 160	70 263
Ostatní krátkodobé závazky	813 297	1 213 098
Obchodní a jiné závazky celkem	911 447	1 300 100

Přijaté zálohy

(tis. Kč)	31.12.2023	31.12.2022
Přijaté zálohy		
Prodej bytů	105 076	150 042
Prodej podílů	--	130 000
Dodávka komodit	30 618	14 889
Služby	19 830	12 189
Přijaté zálohy	155 524	307 120

5.30 Výnosy z hlavní činnosti

Skupina vykazuje následující druhy výnosů i dle provozních segmentů:

(tis. Kč)	2023	2022
Nemovitosti	1 413 671	623 635
z prodeje bytových jednotek a pozemků	312 283	482 276
z nájmu	315 015	141 359
z prodeje zboží	786 373	--
Energetika	1 399 169	2 825 293
z prodeje elektřiny a plynu	763 939	1 773 087
poskytování služeb výkonové rovnováhy	131 455	620 821
poskytování energetických služeb	357 337	337 423
z prodeje paliv	146 438	93 962
Ostatní	274 163	365 563
z nájmu	53 892	53 845
ze zemědělské výroby	183 331	209 726
ostatní	36 940	101 992
Výnosy celkem	3 087 003	3 814 491

Výnosy z hlavních činností jsou primárně generovány v České republice. Hlavním důvodem poklesu tržeb v roce 2023 je pokles cen energií v České republice a odchod významného zákazníka VÍTKOVICE STEEL, a. s. ve společnosti UCED Prodej s.r.o.

5.31 Náklady na prodané zboží

Skupina vykazuje následující druhy nákladů na prodané zboží:

(tis. Kč)	2023	2022
Nemovitosti	436 759	26 509
Náklad z prodeje pozemků	80 957	26 509
Náklad z prodeje zboží	355 802	--
Energetika	812 985	1 855 171
Náklady na nákup energie	677 933	1 774 136
Náklady na nakoupená paliva	135 052	81 035
Ostatní	--	4
Ostatní náklady	--	4
Náklady na prodané zboží celkem	1 249 744	1 881 684

Hlavním důvodem poklesu nákladů na prodané zboží v roce 2023 je pokles nákladů na nákup energií, především z důvodu poklesu cen energií v roce 2023.

5.32 Náklady na materiál a služby

(tis. Kč)	2023	2022
Spotřeba materiálu	82 682	82 195
Spotřeba energie	92 017	20 131
Ostatní služby	841 070	1 027 627
Doprava	42 507	20 672
Energie	69 934	191 317
IT	29 935	29 380
Marketing	12 303	12 968
Poradenství	54 593	53 710
Stavební práce	505 204	575 802
Zemědělství	23 237	18 649
Ostatní	103 357	125 129
Změna stavu	-326 189	-503 786
Změna stavu nedokončené výroby	406 607	-692 521
Změna stavu výrobků	-732 796	188 735
Aktivace	-253	1 945
Aktivace vnitropodnikových služeb	--	3 890
Aktivace DHM	-253	-1 945
Náklady na materiál a služby celkem	689 327	628 112

Nedokončená výroba je tvořena primárně stavebními náklady vynaloženými na výstavbu nemovitostí. Hlavním důvodem meziroční změny položky Změna stavu nedokončené výroby mezi roky 2022 a 2023 bylo dokončení projektu Jinonický dvůr v Praze 5 a první etapy projektu Nové Boroviny v Kladně a kolaudace v nich vybudovaných bytových jednotek. Nejvyšší položkou kategorie Ostatní služby byly v roce 2023 i ve srovnávacím období roku 2022 stavební práce. Tyto práce byly nákladem převážně společností sektoru Real Estate, jejichž hlavní činností je výstavba developerských projektů.

5.33 Osobní náklady

(tis. Kč)	2023	2022
Mzdové náklady včetně odměn orgánů společnosti	240 361	237 791
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	77 188	79 734
Ostatní osobní náklady	414	269
Celkem	317 963	317 794

5.34 Ostatní provozní výnosy a náklady

(tis. Kč)	2023	2022
Ostatní provozní výnosy a náklady, netto	-37 591	-23 774
Zisk (+) / ztráta (-) z prodaného materiálu	22 111	1 240
Celkem	-15 480	-22 534

Ostatní provozní výnosy a náklady se skládají z individuálně nemateriálních položek. Největší položkou zisku z prodaného materiálu tvoří prodej materiálu ve společnosti Skatlop a.s. ve výši 21 628 tis. Kč.

5.35 Čisté zisky (+) / ztráty (-) z financování

(tis. Kč)	2023	2022
Úrokové náklady z přijatého financování - spřízněná strana	-147 570	-40 295
Úrokové náklady z přijatého financování	-1 122 741	-558 796
Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů - spřízněná strana	470 624	276 396
Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů	238 150	105 771
Čisté zisky (+) / ztráty (-) z financování	-561 537	-216 924

5.36 Zisky z ostatních finančních operací

Skupina vykazuje následující zisky a ztráty z finančních operací:

(tis. Kč)	2023	2022
Zisky (+) / ztráty (-) z prodeje cenných papírů	-2 788 327	424 832
Kurzové ztráty netto	-208 126	-19 434
Ztráty z derivátových operací	-36 928	-3 827
Výnosy z finančních aktiv	4 492 584	77 804
Zisky (+) / ztráty (-) z přecenění kapitálových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	-7 459	--
Odepsané pohledávky	-2 052	-123 770
Ostatní	-19 632	37 525
Zisky z ostatních finančních operací celkem	1 430 060	393 130

Zisky (+) / ztráty (-) z prodeje cenných papírů za rok 2023 zahrnují ztrátu z prodeje investičních akcií podfondu CREDITAS GREEN, podfond SICAV ve výši 2 963 091 tis. Kč

Zisky (+) / ztráty (-) z přecenění kapitálových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty ve výši -7 459 tis. Kč za rok 2023 (2022: 0 Kč) představují ztráty ze změny reálné hodnoty akcií, které Skupina určila k obchodování.

V průběhu roku 2023 Skupina obdržela vyplacené zálohy na dividendy z držení akcií CREDITAS GREEN, podfond SICAV v celkové výši 4 424 644 tis. Kč a rovněž během roku 2023 docházelo k postupnému odprodeji akcií fondu. Prostředky byly použity ke splácení akvizičního úvěru, jehož nesplacená část k 31. prosinci 2023 činí 2 982 957 tis. Kč. Výnosy z prodeje těchto cenných papírů a přijaté zálohy na dividendy jsou vykázány v položce Zisky (+) /ztráty (-) z ostatních finančních operací.

Skupina využívá finanční deriváty v podobě měnových forwardů a měnových swapů. Reálná hodnota těchto finančních derivátů je ovlivňována zejména vývojem měnových kurzů a hodnotou podkladového aktiva. Změna reálné hodnoty finančních a komoditních derivátů je vykázána v zisku nebo ztrátě.

5.37 Řízení rizik

Představenstvo Skupiny má celkovou odpovědnost za vytvoření a dohled nad rámcem řízení rizik Skupiny. Vzhledem k různé povaze podnikání Skupiny a souvisejících rizik je vrcholové vedení každého obchodního segmentu odpovědné za nastavení a sledování politik řízení rizik individuálně. Představenstvo a vrcholový management Skupiny provádí obchodní prověrky jednotlivých segmentů podnikání. Cílem systému řízení rizik je chránit hodnotu Skupiny při podstupování akceptovatelného rizika.

Nejvýznamnějšími typy finančních rizik, kterým je Skupina vystavena, jsou úvěrové, tržní a likvidní riziko. Skupina se prostřednictvím svých manažerských standardů a postupů zaměřuje na vytvoření disciplinovaného a konstruktivního kontrolního prostředí, v němž každý zaměstnanec jasně rozumí svým rolím a povinnostem.

Likviditní riziko

Riziko likvidity se ve Skupině řídí zachováním odpovídající výše fondů, bankovních zdrojů a rezervních úvěrových nástrojů, průběžným sledováním předpokládaných a skutečných peněžních toků a přizpůsobováním doby splatnosti finančních aktiv a závazků. Likviditní riziko je řízeno na úrovni jednotlivých společností Skupiny a monitorováno po segmentech.

Následující tabulky znázorňují zbytkovou dobu splatnosti finančních aktiv a pasiv Skupiny s dohodnutými termíny plateb. Tabulky byly sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků finančních aktiv a pasiv se zohledněním nejdříve možných termínů, kdy se od Skupiny může žádat splacení těchto závazků. Tabulka zahrnuje peněžní toky z jistiny a úroků.

Likviditní gap – emitenti dluhopisů

31.12.2023 (tis. Kč)	Do 12 měsíců	1-5 let	Více než 5 let
Poskytnuté úvěry	5 161 415	5 497 843	--
Peněžní prostředky	143 953	--	--
Finanční aktiva	5 305 368	5 497 843	--
Dluhopisy	2 714 562	8 026 027	14 425
Závazky z obchodního styku	955	--	--
Závazky k podnikům ve skupině	5 342	--	--
Finanční pasiva	2 720 859	8 026 027	14 425
Netto pozice za období	2 584 509	-2 528 184	-14 425
Netto kumulativní pozice	2 584 509	56 325	41 900

Pozn.: V rámci financování skupiny CREDITAS Investments SE jsou vydávány dluhopisy a prostředky jsou dále distribuovány úvěry do společností v rámci Skupiny. Termíny splátek poskytnutých úvěrů v rámci Skupiny jsou přizpůsobeny tak, aby byl dostatek finančních prostředků na splátky vydaných dluhopisů v době jejich splatnosti.

Likviditní gap – segment energetiky

31.12.2023 (tis. Kč)	Do 12 měsíců	1-5 let	Více než 5 let
Aktiva držaná k prodeji	2 193 513	--	--
Peněžní prostředky	89 374	--	--
Pohledávky z obchodních vztahů	1 107 728	--	--
Finanční aktiva	3 390 615	--	--
Závazky z leasingu	15 955	54 812	85 711
Závazky z obchodních vztahů	212 434	133	--
Půjčky (závazky)	3 697 003	885 176	5 321
Finanční pasiva	3 925 392	940 121	91 032
Netto pozice za období	-534 777	-940 121	-91 032
Netto kumulativní pozice	-534 777	-1 474 898	-1 565 930

Pozn.: Hlavní zdroj financování segmentu energetiky je externí úvěr mimo Skupinu CREDITAS ve výši 2,98 mld. Kč, kde je zástavní právo k akciím Podfondu CREDITAS GREEN) a dále úvěry z UNICAPITAL N.V. a investiční části skupiny CREDITAS Invest (vydávání dluhopisů). Na aktivní straně jsou akcie Podfondu CREDITAS GREEN drženy k prodeji a dále poskytnutý úvěr UNICAPITAL N.V. ve výši 830 mil Kč.

Likviditní gap – segment realit

31.12.2023 (tis. Kč)	Do 12 měsíců	1-5 let	Více než 5 let
Poskytnuté úvěry	387 167	83 589	--
Peněžní prostředky	163 697	--	--
Ostatní aktiva + pohledávky	268 383	--	--
Finanční aktiva	819 247	83 589	--
Přijaté úvěry	800 052	3 155 138	148 581
Bankovní úvěry	0	1 559 974	579 003
Přijaté zálohy	141 254	--	--
Závazky z obchodního styku	147 456	29 294	--
Ostatní závazky	31 265	40 143	--
Finanční pasiva	1 120 027	4 784 549	727 584
Netto pozice za období	-300 780	-4 700 960	-727 584
Netto kumulativní pozice	-300 780	-5 001 740	-5 729 324

Pozn.: Riziko likvidity v segmentu realit se týká obtíží s rychlým prodejem nemovitosti za její tržní hodnotu. Toto riziko je obzvláště vysoké pro investice do komerčních nemovitostí, protože tyto nemovitosti mají tendenci mít delší dobu držení a jsou méně likvidní ve srovnání s rezidenčními nemovitostmi. Likviditní gap pro segment realit vychází výrazně záporně vzhledem k tomu, že jsou obsažena pouze Finanční aktiva a Finanční pasiva, nejsou zde uvedeny investice do nemovitostí, které nemají jasnou splatnost.

Likviditní gap – ostatní

31.12.2023 (tis. Kč)	Do 12 měsíců	1-5 let	Více než 5 let
Poskytnuté úvěry	928 904	601 886	--
Peněžní prostředky	616 293	--	--
Cenné papíry	286 691	51 168	--
Ostatní aktiva	81 137	450	--
Finanční aktiva	1 913 025	653 504	--
Přijaté úvěry	1 270 604	147 161	65 029
Bankovní úvěry	606 190	162 025	403 230
Přijaté zálohy	376	--	--
Závazky z obchodního styku	136 797	--	--
Ostatní závazky	7 476	234 409	34 997
Finanční pasiva	2 021 444	543 595	503 256
Netto pozice za období	-108 418	109 909	-503 256
Netto kumulativní pozice	-108 418	1 490	-501 766

Pozn.: Největší společnosti patřící do segmentu ostatní jsou UNICAPITAL Finance a.s., UNICAPITAL Finance II a.s., UNICAPITAL a.s., UNICAPITAL Healthcare a.s. a AC pp s.r.o. (včetně dcer).

Úrokové riziko

Všechny finanční nástroje a pozice podléhají tržnímu riziku, tj. riziku, že budoucí změny tržních podmínek mohou způsobit, že nástroj bude více či méně hodnotný. Vystavení se tržnímu riziku je formálně řízeno nákupem nebo prodejem nástrojů nebo uzavíráním kompenzačních pozic. Skupina minimalizuje úrokové riziko tak, aby co nejvíce finančních závazků bylo úročeno fixními úrokovými sazbami a splatnosti poskytnutých úvěrů odpovídaly struktuře splatnosti vydaných dluhopisů.

V rámci Skupiny jsou úrokovému riziku vystaveni emitenti dluhopisů (viz příložený úrokový gap), kteří mají převážnou část vydaných dluhopisů fixních (75 %) a úroková sazba na poskytnuté úvěry je sjednána jako pohyblivá/vyhlašovaná. Úrokové riziko je ale minimalizováno, protože úroková sazba na poskytnuté úvěry je navázána na váženou průměrnou úrokovou sazbu cizích zdrojů věřitele. V ostatních segmentech je úrokové riziko pro Společnost omezeno na riziko změny úrokových sazeb při refinancování finančních aktiv a závazků (viz likviditní gapy v popisu Likviditního rizika pro jednotlivé segmenty).

Tabulka zahrnuje jistiny podle doby splatnosti nebo data změny úrokové sazby (podle toho, co nastane dříve).

31. 12.2023 (tis. Kč)	Do 3 měsíců	3-6 měsíců	6-12 měsíců	1-2 roky	2-3 roky	Více než 3 roky
Poskytnuté úvěry	10 100 991	37 044	219 776	--	--	--
Peněžní prostředky	143 953	--	--	--	--	--
Úrokově citlivá aktiva celkem	10 244 944	37 044	219 776	--	--	--
Dluhopisy	1 259 400	1 987 800	1 125 400	2 539 400	2 045 500	367 650
Úrokově citlivá pasiva celkem	1 259 400	1 987 800	1 125 400	2 539 400	2 045 500	367 650
Netto pozice za období	8 985 544	-1 950 756	-905 624	-2 539 400	-2 045 500	-367 650
Netto kumulativní pozice	8 985 544	7 034 788	6 129 164	3 589 764	1 544 264	1 176 614

Měnové riziko

Skupina minimalizuje měnové riziko tak, aby co nejvíce finančních pohledávek a závazků bylo denominováno ve stejné měně. Měnové riziko je řízeno na úrovni jednotlivých společností Skupiny. Jediný významný zdroj měnového rizika ve Skupině představuje externí úvěr v segmentu energetiky mimo Skupinu CREDITAS ve výši 2,98 mld. Kč, který je denominován v EUR.

Hlavní měnou Skupiny je Česká koruna, finanční pohledávky a závazky v cizích měnách jsou (kromě výše zmíněného úvěru) zanedbatelné a pohyb kurzů devizového trhu nemá výrazný dopad na hospodářský výsledek Skupiny.

Kreditní riziko

Úvěrové riziko je riziko finanční ztráty, ke které dojde v důsledku nesplnění závazku ze strany dlužníka nebo protistrany vůči Skupině. Skupina je vystavena úvěrovému riziku v důsledku svých obchodních, úvěrových a investičních aktivit. Skupina je primárně vystavena úvěrovému riziku z poskytování úvěrů a půjček. Úvěrové riziko je řízeno na úrovni jednotlivých společností Skupiny. Hlavní finanční aktiva Skupiny představují poskytnuté úvěry spřízněným osobám, ostatní finanční aktiva jsou likvidní prostředky na bankovních účtech (s nízkým rizikem neplnění), kde je kreditní riziko minimální.

Při posuzování úvěrového rizika a rizikových parametrů modelu ECL vzala Skupina v úvahu vliv současné situace na Skupinu a její jednotlivé segmenty, ve kterých působí (v odvětvích energetiky, realitního trhu a zemědělství).

Staging úvěrových aktiv označuje přiřazení / klasifikaci (k datu účetní závěrky) všech úvěrových aktiv účtovaných v naběhlé hodnotě v jedné ze tří dostupných fází. Stage 1 zahrnuje standardně splácené úvěry, Stage 2 zahrnuje úvěry s nízkou výkonností, u kterých došlo k výraznému nárůstu úvěrového rizika, a Stage 3 zahrnuje úvěry se sníženou hodnotou.

Stage 1 (performing) - když je úvěr sjednán nebo zakoupen, jsou uznány očekávané úvěrové ztráty (ECL) vyplývající z možných událostí selhání v následujících 12 měsících (12měsíční ECL) a je vytvořena rezerva na ztráty. K datům následného vykazování se 12měsíční ECL také vztahují na existující úvěry, u kterých od jejich počátečního uznání nedošlo k významnému zvýšení úvěrového rizika. Úrokové výnosy jsou počítány na hrubou účetní hodnotu úvěru (tj. bez odpočtu ECL). Při určování, zda došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika od počátečního uznání, má Společnost hodnotit změnu, pokud existuje, v riziku selhání během očekávané doby trvání úvěru (tj. změnu pravděpodobnosti selhání, na rozdíl od výše ECL).

Fáze 2 (underperforming) - pokud se úvěrové riziko úvěru významně zvýšilo od jeho počátečního uznání a není považováno za nízké, jsou uznány celoživotní ECL. Výpočet úrokových výnosů je stejný jako pro Stage 1.

Fáze 3 (impaired) - pokud se úvěrové riziko zvýší natolik, že je považováno za úvěrově znehodnocené, jsou úrokové výnosy počítány na základě amortizované hodnoty úvěru (tj. hrubé účetní hodnoty snížené o rezervu na ztráty). Celoživotní ECL jsou uznány, stejně jako ve Stage 2.

31. 12. 2023 (tis. Kč)	Zůstatková hodnota úvěru (gross)	Znehodnocení	Zůstatková hodnota úvěru (netto)
Stage 1	11 755 864	-14 720	11 741 144
Stage 2	--	--	--
Stage 3	202 284	-152 725	49 559
Celkem	11 958 148	-167 445	11 790 703

Kapitálové riziko

Cílem Skupiny je maximalizovat hodnotu pro akcionáře při zachování důvěry investorů, věřitelů a trhu a být schopen udržet budoucí rozvoj podniků. K dosažení tohoto cíle se řízení kapitálu Skupiny mimo jiné snaží zajistit plnění finančních covenantů spojených se zdroji financování. Jakékoli porušení finančních covenantů by věřitelům umožnilo zesplatnit půjčky a vydané dluhopisy a Skupina by nebyla schopna porušení napravit.

Jednotlivé Společnosti řídí svůj kapitál tak, aby zabezpečily, že budou schopné pokračovat ve své činnosti jako zdravě fungující podniky pomocí optimalizace poměru mezi cizími a vlastními zdroji. Skupina nemá stanovený cíl poměru mezi vlastním a cizím kapitálem.

Strukturu kapitálu Společnosti tvoří čistý dluh (závazky z emitovaných dluhopisů snížené o peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty) a vlastní kapitál Společnosti (zahrnuje základní kapitál, fondy, nerozdělený zisk/ztrátu). Na Společnost se nevztahují žádné kapitálové požadavky stanovené externími subjekty.

(v tis. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Závazky z dluhů	15 726 200	21 374 381
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-414 570	-1 204 258
Čistý dluh	15 311 630	20 170 123
Vlastní kapitál	4 235 756	3 119 627
Podíl vlastního kapitálu k čistému dluhu	27,66 %	15,47 %

Finanční nástroje a jejich ocenění

Řádek výkazu finanční pozice	Kategorie pro ocenění	Bod přílohy	Zůstatková hodnota k 31. prosinci 2023	Zůstatková hodnota k 31. prosinci 2022
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	Naběhlá hodnota	5.14	2 388 064	4 184 767
Krátkodobé poskytnuté půjčky	Naběhlá hodnota	5.14	5 025 238	1 747 559
Pohledávky z obchodních vztahů	Naběhlá hodnota	5.22	193 683	287 839
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	Naběhlá hodnota	5.23	414 570	1 204 258
Dlouhodobé přijaté úvěry	Naběhlá hodnota	5.27	349 746	9 030 355
Krátkodobé přijaté úvěry	Naběhlá hodnota	5.27	3 433 158	697 682
Emitované dluhopisy	Naběhlá hodnota	5.28	9 439 113	8 168 920
Závazky z obchodních vztahů	Naběhlá hodnota	5.29	304 927	400 767

5.38 Transakce se spřízněnými osobami

Transakce mezi společnostmi v rámci Skupiny byly při konsolidaci eliminovány a v tomto bodě nejsou uvedeny. Všechny významné transakce Skupiny s přidruženými podniky a společnostmi, ve kterých mají akcionáři, přímo nebo nepřímo ovládající mateřskou společnost rozhodující nebo podstatný vliv, jsou uvedeny níže. Transakce byly uzavřeny za obvyklých tržních podmínek.

Nejvýznamnějšími transakcemi mezi Skupinou a spřízněnými stranami byla poskytnutí úvěru, čerpání úvěrů a jejich splátky. Dalšími významnými transakcemi byly pohyby v rámci ostatních kapitálových fondů a prodeje dluhopisů.

Skupina poskytla úvěry v nejvyšší celkové částce společnosti UNICAPITAL N.V. Veškeré dluhopisy emitované Skupinou, a prodané některé ze spřízněných stran, byly prodány společnosti Banka CREDITAS a.s.

V rámci ostatních kapitálových fondů byl největším pohybem v roce 2023 příplatek poskytnutý mimo základní kapitál, který byl poskytnut mateřské společnosti CREDITAS Investments SE její mateřskou společností UNICAPITAL N.V.

Představenstvo Společnosti vykonává svoji funkci bezúplatně. Členové představenstva nepožívají žádné půjčky ani jiné požitky nad rámec běžných zaměstnaneckých vztahů. Člen představenstva Jiří Hrouda je zároveň členem představenstva CREDITAS B. V. a zaměstnancem společnosti UNICAPITAL Finance, a. s.

Výsledkové položky

(tis. Kč)	2023	2022
Výnosy z hlavních činností	75 499	192 245
Náklady na prodané zboží	37 227	15 770
Náklady na materiál a služby	5 674	7 355
Čisté zisky z prodeje dlouhodobého majetku	984	537
Ostatní provozní náklady a výnosy, netto	547 877	-6 984
Úroky z poskytnutých úvěrů	577 391	274 511
Úroky z přijatého financování	253 938	34 566
Zisky z ostatních finančních operací	166 614	90 412

Rozvahové položky

(tis. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Akcie, obchodní podíly	113 695	53 805
Peníze na běžných účtech	847 540	995 964
Poskytnuté úvěry	6 457 350	4 882 970
Pohledávky z obchodního styku	29 062	42 871
Ostatní kapitálové fondy	7 961 912	3 476 945
Vydané dluhopisy	2 051 013	827 747
Přijaté úvěry	517 562	180 438
Závazky z obchodního styku	12 244	14 195

Nevypořádané zůstatky nejsou zajištěné a uhradí se v hotovosti. Nebyly poskytnuty ani přijaty žádné záruky. V tomto ani v předchozích letech nebyly v souvislosti s nedobytnými nebo pochybnými pohledávkami od spřízněných stran vykázány žádné opravné položky.

5.39 Pořízení dceřiných společností

Skupina NYVOYA CORE

V roce 2023 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti NYVOYA CORE s.r.o. V rámci této akvizice Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu dceřiných společností společnosti NYVOYA CORE s.r.o.:

- SKATLOP a.s.
- APULEA s.r.o.
- KOGNIAN s.r.o.
- ELYNOIA s.r.o.
- WAMPAW s.r.o.

V portfoliu Skupiny NYVOYA CORE je nemovitost v oblasti Ostravy, kde je zamýšlen budoucí developerský projekt.

Podrobnosti o pořízení NYVOYA CORE s.r.o. jsou uvedeny následovně:

(tis. Kč)	8. září 2023
Aktiva celkem	2 624
Závazky celkem	3 043
Identifikovatelná čistá aktiva	-419
Celková kupní cena	125 000
<i>Snížené o:</i> Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté společností	24
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	124 976

Stodůlky Property Park s.r.o.

V roce 2023 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti Stodůlky Property Park s.r.o. Společnost vlastní nemovitost v oblasti Prahy 5, kde pronajímá komerční prostory.

Podrobnosti o pořízení Stodůlky Property Park s.r.o. jsou uvedeny následovně:

(tis. Kč)	15. září 2023
Aktiva celkem	605 161
Závazky celkem	441 850
Identifikovatelná čistá aktiva	163 311
Celková kupní cena	633 000
<i>Snížené o:</i> Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté společností	13 515
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	619 485

Dále Skupina v roce 2023 získala 100% podíl na základním kapitálu následujících společností:

- Landreal s.r.o.
- Centrum Síňava s.r.o.
- Stodůlky Property Park B s.r.o.
- Brick Solid Real s.r.o.
- GALAP ESTATE s.r.o.
- a 20 % podíl na základním kapitálu společnosti Port Acquisition a.s.

Tato pořízení byla nevýznamná, proto nejsou zveřejněny žádné další podrobnosti.

UCED Elektrárna Prostějov s.r.o.

Skupina v roce 2022 získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti UCED Elektrárna Prostějov s.r.o. Společnost provozuje elektrárnu, která se primárně zaměřuje na podpůrné služby pro provozovatele české energetické přenosové soustavy.

(tis. Kč)	30. června 2022
Aktiva celkem	2 226 719
Závazky celkem	1 230 714
Identifikovatelná čistá aktiva	996 005
Celková kupní cena	208 000
<i>Snížené o:</i> Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté společností	156 561
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	51 439

Dále Skupina v roce 2022 získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti AMONIL Invest s.r.o. Toto pořízení bylo nevýznamné, proto nejsou zveřejněny žádné další podrobnosti.

5.40 Vyřazení dceřiných společností

CREDITAS Office Pobřežní s.r.o.

V roce 2023 Skupina prodala svůj 100% podíl v dceřiné společnosti CREDITAS Office Pobřežní s.r.o. jinému subjektu ve skupině CREDITAS.

Podrobnosti prodeje společnosti CREDITAS Office Pobřežní s.r.o. a účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje je zveřejněna následovně:

(tis. Kč)	5. ledna 2023
Protiplnění obdržené v hotovosti	144 500
Účetní částka investice do společného podniku	129 527
Zisk z vyřazení	14 973
Aktiva celkem	511 586
Závazky celkem	70 528
Identifikovatelná čistá aktiva	441 058

Litoměřická Property Development s.r.o.

V roce 2023 Skupina prodala svůj 100% podíl v dceřiné společnosti Litoměřická Property Development s.r.o. třetí straně. V rámci tohoto byla ze Skupiny vyřazena i její dceřiná společnost Prague Outdoor Parking s.r.o.

Podrobnosti prodeje společnosti Litoměřická Property Development s.r.o. a účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje je zveřejněna následovně:

(tis. Kč)	21. července 2023
Protiplnění obdržené v hotovosti	158 406
Účetní částka investice do společného podniku	200
Zisk z vyřazení	158 206
Aktiva celkem	481 447
Závazky celkem	561 507
Identifikovatelná čistá aktiva	-80 060

Dále Skupina v roce 2023 prodala 100% podíl na základním kapitálu následující společnosti:

— AC Plzeň s.r.o.

Toto vyřazení byla nevýznamná, proto nejsou zveřejněny žádné další podrobnosti.

Skupina v roce 2022 prodala 100 % podíl na základním kapitálu následujících společností:

- AC Supervisor I s.r.o.
- AC Supervisor II s.r.o.
- AC Supervisor III s.r.o.
- AC Assets s.r.o.

Tato vyřazení byla nevýznamná, proto nejsou zveřejněny žádné další podrobnosti.

5.41 Provozní segmenty

(tis. Kč)	31.12.2022						
	Energetika	Real estate	Investice (dluhopisy)	Ostatní	Součet za segmenty	Konsolidační úpravy	Konsolidované údaje
Celková aktiva	11 524 168	5 663 833	10 035 766	4 298 205	31 521 972	-4 850 147	26 671 825
Celkové závazky	10 880 179	4 005 696	9 490 123	2 114 008	26 490 006	-2 937 808	23 552 197
Tržby z dané činnosti	2 916 899	753 104	2 697	426 296	4 098 996	-284 505	3 814 491
Náklady na prodané zboží/materiál a služby	-2 142 583	-408 344	-40 226	-183 672	-2 774 825	265 029	-2 509 796
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	0	14 382	--	7 882	22 265	--	22 264
Čisté zisky (+) / ztráty (-) z financování	-64 601	-157 919	48 539	-43 897	-217 878	954	-216 924
Zisky/ztráty z ostatních finančních operací	118 992	-3 198	-142 033	673 985	647 746	-255 197	392 549
Čisté zisky (+) / ztráty (-) z prodeje dlouhodobého majetku	3	15 225	--	5 573	20 801	-360	20 441
Ostatní náklady celkem	-249 504	-80 424	-38 298	-122 061	-490 287	16 415	-473 872
Zisk/Ztráta ze snížení hodnoty pohledávek	99 771	-75	-66 090	-5 785	27 821	-2 487	25 334
Podíl na zisku nebo ztrátě z přidružených společností a společných podniků účtovaný ekvivalenční metodou	--	--	--	-6 222	-6 222	--	-6 222
Zisk (+) ztráta (-) před zdaněním	479 435	133 482	-103 231	763 669	1 273 355	-255 177	1 018 178
Zisk/ztráta po zdanění z ukončovaných činností	--	-14 398	--	-14 989	-29 387	--	-29 387
Daň	102 491	22 752	9 524	13 439	148 206	--	148 206
Ostatní úplný výsledek	177 407	5 160	0	-32 423	150 144	-29 275	120 869
Celkový úplný výsledek za období	554 351	101 492	-112 755	702 818	1 245 906	-284 452	961 454

(tis. Kč)	31.12.2023						
	Energetika	Real estate	Investice (dluhopisy)	Ostatní	Součet za segmenty	Konsolidační úpravy	Konsolidované údaje
Celková aktiva	4 492 984	8 901 100	9 072 740	14 174 151	36 640 975	-14 703 753	21 937 222
Celkové závazky	4 127 679	6 301 966	9 464 213	1 531 525	21 425 383	-3 723 912	17 701 471
Tržby z dané činnosti	1 567 792	1 528 253	2 571	272 590	3 371 206	-284 203	3 087 003
Náklady na prodané zboží/materiál a služby	-1 201 045	-821 694	-23 295	-128 685	-2 174 719	235 647	-1 939 072
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	--	240 273	--	-24 325	215 948	--	215 948
Čisté zisky (+) /ztráty (-) z financování	-325 935	-274 707	112 794	-73 668	-561 516	-21	-561 537
Zisky/ztráty z ostatních finančních operací	1 291 217	145 164	-1	955 334	2 391 714	-961 654	1 430 060
Čisté zisky (+) / ztráty (-) z prodeje dlouhodobého majetku	-28	33 427	--	6 754	40 153	-1 064	39 089
Ostatní náklady celkem	-285 116	-79 469	-15	-122 613	-487 213	49 689	-437 524
Zisk/Ztráta ze snížení hodnoty pohledávek	-93 659	2 962	-675	61 941	-29 431	393 783	364 352
Podíl na zisku nebo ztrátě z přidružených společností a společných podniků účtovaný ekvivalenční metodou	--	--	--	362 695	362 695	--	362 695
Zisk (+) ztráta (-) před zdaněním	1 140 546	768 280	92 731	1 186 142	3 187 699	-1 355 388	1 832 311
Zisk/ztráta po zdanění z ukončovaných činností	260 772	-6 705	--	--	254 067	--	254 067
Daň	15 597	85 382	15 183	7 530	123 692	--	123 692
Ostatní úplný výsledek	137	37 647	--	-36 635	1 149	-182 248	-181 099
Celkový úplný výsledek za období	1 385 858	713 839	77 549	1 141 977	3 319 223	-1 537 637	1 781 586

5.42 Podmíněné a smluvní závazky

- Zásoby - developerská výstavba

Skupina k 31. 12. 2023 nemá uzavřené smlouvy o smlouvách budoucích, které by sloužily jako závazek k dokončení nebo výstavbě developerských projektů.

- Investice do nemovitosti

Skupina nemá žádné závazky k dokončení investice do nemovitosti ve výstavbě k 31. 12. 2023.

- Soudní řízení

Vedení si není vědomo žádného hrozícího soudního sporu nebo potenciálních významných ztrát vyplývajících z náhrad škod. Z tohoto důvodu nebyla vytvořena rezerva na soudní spory.

- Závazky z nájmu

Jiné závazky a zástavy - jsou popsány v bodě 5.26 Bankovní úvěry.

5.43 Události po skončení účetního období

- Prodej společnosti UCED Elektrárna Prostějov s.r.o. v březnu 2024.
- Založení účelového subjektu CREDITAS Invest a.s. v květnu 2024 pro vydávání dluhopisů za účelem financování aktivit Skupiny pro další období.
- Společnost získala v červnu 2024 100% podíl ve společnosti GGE a.s. a jejích dceřiných společnostech, která je jedním z hlavních výrobců a distributorů elektřiny a tepla na Slovensku. Do jejího portfolia patří, mimo jiné, plynová elektrárna v Považské Bystrici.

- Skupina pracuje na koupi části závodu společnosti TAMEH Czech s.r.o.
- Akvizice společnosti CELIEN Solution s.r.o. v lednu 2024 zabývající se nájemním bydlením.
- Založení společností UCED Holding, a. s. (duben 2024) a její dcery Projekt Elixír, s. r. o. (červen 2024) za účelem nových potenciálních akvizic v oblasti energetiky.
- Prodej společností Panorama Jinonice, s. r. o. a Kačerov Property Development, s. r. o. v červnu 2024.
- Fúze společností Nová Valcha s. r. o., Valcha PD 9 s. r. o., Valcha PD 7 a 8 s. r. o., Blue Future Second s. r. o. a Blue Future Fourth s. r. o. do společnosti CREDITAS Real Estate a. s. v září 2024.
- Fúze společností CREDITAS Investments SE, UNICAPITAL a.s., UNICAPITAL Healthcare a.s., UNICAPITAL Invest I, a.s., UNICAPITAL FINANCE II, s.r.o. a UNICAPITAL Finance III, s.r.o. v září 2024.
- V průběhu roku 2024 došlo k refinancování vnitroskupinových cizoměnových úvěrů, které sloužily jako provozní úvěry, a byly nahrazeny úvěry v Kč v souladu s připravovanou politikou vnitroskupinových cen.
- Společnost vystavila v srpnu 2024 Ručitelské prohlášení za dluhopisy společnosti Unicapital Invest VI, a. s. v celkové výši 1,2 mld. Kč společnosti PPF Banka, a. s.
- V průběhu roku 2024 došlo k vzájemnému postoupení pohledávek a závazků napříč Skupinou tak, aby Skupina působila jako cash poolingová jednotka, která distribuuje potřebné finanční zdroje napříč konsolidačním celkem.
- Od konce účetního období končícího 31. prosince 2023 bylo na Skupinu postoupeno za úplatu 32 úvěrových pohledávek v celkové výši 2 509 487 tis. Kč. Ve stejném období bylo na Skupinu postoupeno za úplatu 8 úvěrových závazků v celkové výši 8 802 567 tis. Kč. Část těchto transakcí ve výši 3 983 629 tis. Kč byla již začleněna do konsolidovaných výsledků CREDITAS Investments SE za rok 2023.
- Skupina v roce 2024 emitovala, prostřednictvím svých dceřiných společností k tomu určených, dluhopisy v celkové výši 4 700 000 tis. Kč, z tohoto množství byly k 30.9.2024 upsány dluhopisy v celkové nominální hodnotě 2 098 700 tis. Kč.
- Skupina v roce 2024 řádně splatila, prostřednictvím svých dceřiných společností k tomu určených, dluhopisy v celkové výši 1 568 100 tis. Kč.
- Po datu sestavení konsolidované účetní závěrky nenastaly jiné významné následné události, které by ovlivnily konsolidovanou účetní závěrku k 31.12.2023.

V Praze dne 30. září 2024



Jiří Hrouda
člen představenstva