



Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti
PASSERINVEST FINANCE, a.s.
se sídlem: Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4
IČ: 054 96 446
k 31. 12. 2022

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena jedinému akcionáři účetní jednotky PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. 12. 2022, výkazu o úplném výsledku, přehled o změnách ve vlastním kapitálu a výkazu peněžních toků za rok končící 31. 12. 2022 a přílohy k účetním výkazům, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. k 31. 12. 2022 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2022 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 účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Hlavní záležitosti auditu

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

Popis hlavních záležitostí auditu

Společnost byla založena výhradně za účelem emise dluhopisů a následného financování obchodních aktivit skupiny spřízněných společností. K 31. 12. 2022 činí závazky z emise dluhopisů 3 052 600 tis. Kč (viz bod. 3.5. Přílohy účetní závěrky) a poskytnuté úvěry spřízněným osobám 3 025 928 tis. Kč. (viz bod. 3.1. Přílohy účetní závěrky).

Návratnost poskytnutých úvěrů je závislá na finanční situaci mateřské společnosti a skupiny PASSERINVEST GROUP a.s. Ohodnocení finanční situace skupiny závisí na stanovení předpokladů a

odhadů budoucího vývoje vedením mateřské společnosti, zejména budoucí finanční výkonnosti jednotlivých projektů, a je tudíž spojeno s významnou mírou nejistoty.

Na základě výše uvedeného a znalosti účetní jednotky jsme jako hlavní záležitosti auditu stanovili:

- Schopnost emitenta a ručitele dodržovat povinnosti stanovené emisí dluhopisů, správnost a úplnost prezentace finančních závazků, včetně podmínek a použití finančních prostředků emise dluhopisů z roku 2022
- Existence a návratnost poskytnutých dlouhodobých úvěrů, správnost a úplnost jejich prezentace v kontextu standardu IFRS 9 – Finanční nástroje
- Vliv a vyhodnocení současné ekonomické situace a souvisejících rizik na možné snížení hodnoty aktiv a neomezené trvání účetní jednotky
- Následné události spojené se splatností emise dluhopisů k 31.3.2023

Přístup auditora k hlavním záležitostem auditu

Naše auditorské postupy v souvislosti s hlavními záležitostmi auditu zahrnovaly zejména:

- prostudování dokumentace související s emisí dluhopisů (smlouvy, prospekt), test správnosti výpočtu kovenantů, posouzení prezentace informací uvedených v příloze účetní závěrky o vydaných dluhopisech a souvisejících rizicích.
- získání a vyhodnocení komentářů od vedení mateřské společnosti ohledně aktuálního stavu a předpokládaného vývoje jednotlivých rozpracovaných a zamýšlených projektů financovaných dlouhodobými vnitroskupinovými úvěry včetně vyhodnocení úvěrového rizika a případný dopad na oceňování finančních aktiv. Dále jsme s vedením prodiskutovali a kriticky zhodnotili strategické, obchodní a finanční plány skupiny a jejich interní cíle a klíčové ukazatele v oblasti finančního řízení. V rámci vyhodnocení jsme vycházeli rovněž z našich znalostí skupiny PASSERINVEST GROUP a.s. získaných v rámci auditů ostatních subjektů této skupiny.
- diskuse s vedením ohledně provedení vyhodnocení potenciálních dopadů současné ekonomické situace na jednotlivé segmenty podnikání a aktivity skupiny, zhodnocení klíčových předpokladů, odhadů a úsudků vedení použitých v rámci provedených analýz a přiměřenosti závěrů ke kterým vedení dospělo a vyhodnocení reakcí na související rizika.
- získání podkladů dokládající řádné splnění závazků z dluhopisů splatných k 31.3.2023

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou 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 obdržných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada ve spolupráci s výborem pro audit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v trvání podniku. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

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

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 4. 1. 2023 určil jediný akcionář v kompetenci valné hromady Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 7 let z toho 6 let jako SVZ.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 25.4.2023 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že Společnosti nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Zpráva o souladu s nařízením o Evropském jednotném elektronickém formátu ("ESEF")

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), která se vztahují k účetní závěrce.

Odpovědnost představenstva

Za vypracování účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědné představenstvo Společnosti. Představenstvo Společnosti nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě v platném formátu XHTML.

Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zdali účetní závěrka obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) – „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“ (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Společnosti relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiálního) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zda účetní závěrka, která je obsažena ve výroční zprávě, byla sestavena v platném formátu XHTML.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.

Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrka Společnosti za rok končící 31. 12. 2022 obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Lenka Filipová je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. k 31. 12. 2022, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 26.4.2023

SP Audit, s.r.o.
Evidenční číslo auditorské společnosti 340


Ing. Lenka Filipová
auditor
Evidenční číslo auditora 2269

Účetní závěrka
za období od 1.1.2022 do 31.12.2022
sestavená dle IFRS schválených pro použití v EU

Účetní jednotka: PASSERINVEST FINANCE, a.s.
IČ: 054 96 446
Sídlo: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4

Obsah účetní závěrky

- Výkaz o úplném výsledku
- Výkaz o finanční pozici
- Přehled o změnách ve vlastním kapitálu
- Výkaz peněžních toků
- Příloha k účetním výkazům

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU (v tis. CZK)

Položka	Bod	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Ostatní náklady	4.1.	-432	-302
Osobní náklady	4.1.	-87	-90
Provozní výsledek hospodaření		-519	-392
Výnosové úroky a podobné výnosy	4.2.	146 981	123 803
Nákladové úroky a podobné náklady	4.3.	-133 411	-114 165
Ostatní finanční náklady	4.4.	-10 479	-9 698
Finanční výsledek hospodaření		3 091	-60
Zisk/(Ztráta) před zdaněním		2 572	-452
Zisk/(Ztráta) před zdaněním z pokračujících činností po zdanění		2 572	-452
Daň z příjmů splatná	4.5.	-175	0
Daň z příjmů		-175	0
Úplný výsledek celkem za účetní období		2 397	-452
Zisk/(Ztráta) připadající na vlastníky		2 397	-452
Úplný výsledek připadající na vlastníky		2 397	-452
Zisk/(Ztráta) na akcii			
Základní		12	-2
Zředěný		12	-2

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (v tis. CZK)

Položka	Bod	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Dlouhodobá aktiva			
Poskytnuté úvěry - dlouhodobé	3.1.	1 985 000	2 613 600
Ostatní dlouhodobá aktiva celkem		1 985 000	2 613 600
Krátkodobá aktiva			
Poskytnuté úvěry - krátkodobé	3.1.	1 040 928	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3.2.	23 464	14 659
Ostatní krátkodobé pohledávky	3.3.	29 472	2 964
Krátkodobá aktiva celkem		1 093 864	17 623
AKTIVA CELKEM		3 078 864	2 631 223
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	3.4.	2 000	2 000
Ostatní kapitálové fondy	3.4.	5 000	5 000
Kumulované výsledky hospodaření	3.4.	559	-1 837
Vlastní kapitál celkem		7 559	5 163
Dlouhodobé závazky			
Závazky z dluhopisů	3.5.	1 041 953	2 621 445
Dlouhodobé závazky celkem		1 041 953	2 621 445
Krátkodobé závazky			
Závazky z dluhopisů	3.6.	1 997 958	0
Obchodní závazky	3.6.	27 300	716
Závazky - daň z příjmů	3.6.	175	0
Závazky - srážková daň	3.6.	3 919	3 899
Krátkodobé závazky celkem		2 029 352	4 615
Závazky celkem		3 071 305	2 626 060
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		3 078 864	2 631 223

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU (v tis. CZK)

Položka	Základní kapitál	Kumulované výsledky hospodaření	Ostatní kapitálové fondy	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav k 1.1.2021	2 000	-1 385	5 000	5 615
Ostatní kapitálové fondy	0	0	0	0
Úplný výsledek celkem za účetní období	0	-452	0	-452
Konečný stav k 31.12.2021	2 000	-1 837	5 000	5 163

Položka	Základní kapitál	Kumulované výsledky hospodaření	Ostatní kapitálové fondy	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav k 1.1.2022	2 000	-1 837	5 000	5 163
Ostatní kapitálové fondy	0	0	0	0
Úplný výsledek celkem za účetní období	0	2 396	0	2 396
Konečný stav k 31.12.2022	2 000	559	5 000	7 559

VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ (v tis. CZK)

Položka	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
Počáteční stav finančních prostředků	14 659	40 505
<i>Zisk/ztráta před zdaněním</i>	2 572	-452
Úpravy:		
Čisté úrokové náklady	-13 570	-9 638
Ostatní nepeněžní operace	-1 262	8 924
<i>Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv</i>	-12 260	-1 166
Změny pracovního kapitálu		
Změna stavu pohledávek z obchodních vztahů a ostatních pohledávek	-26 508	-100
Změna stavu závazků z obchodních vztahů a ostatních závazků	26 603	1 087
<i>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</i>	-12 165	-179
Investiční činnosti		
Přijaté úroky	146 981	123 803
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	-412 328	-674 400
<i>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</i>	-265 347	-550 597
Finanční činnost		
Placené úroky	-133 411	-114 165
Příjmy z emise dluhopisů	419 728	639 095
<i>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</i>	286 317	524 930
<i>Čisté snížení/zvýšení peněžních toků a peněžních ekvivalentů</i>	8 805	-25 846
Konečný stav finančních prostředků	23 464	14 659

PŘÍLOHA K ÚČETNÍM VÝKAZŮM

1. Všeobecné informace

PASSERINVEST FINANCE, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost registrovaná v České republice.

Identifikační číslo: 054 96 446

Sídlo: Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4.

Jejím jediným akcionářem a nejvyšší holdingovou společností je PASSERINVEST GROUP, a.s., IČ: 261 18 963, Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00. Její nejvyšší ovládající osobou je Radim Passer.

Společnost je součástí faktického koncernu PASSERINVEST GROUP.

Společnost je součástí konsolidačního celku PASSERINVEST GROUP, a.s. (konsolidující účetní jednotka)

Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku k datu 20.10.2016 a její hlavní podnikatelskou činností je zajišťování finančních činností v rámci majetkové skupiny PASSERINVEST GROUP.

Společnost emitovala v období od roku 2017 do rozvahového dne celkem čtyři emise dluhopisů v celkové hodnotě více než 2,0 mld. Kč za účelem financování obchodních aktivit skupiny.

Členové statutárních orgánů k 31. 12. 2022:

Představenstvo

Předseda: Radim Passer

Dozorčí rada

Předseda: Tomáš Zimčík

Změny v představenstvu a dozorčí radě

V předmětném období nedošlo k žádným změnám v Představenstvu a Dozorčí radě společnosti.

Zaměstnanci

Společnost nemá vlastní zaměstnance. Vedení společnosti vykonává předseda představenstva. Společnost využívá pro zajišťování předmětu činnosti a chodu společnosti služeb třetích stran.

2. Základní východiska a účetní pravidla pro sestavení účetní závěrky

Prohlášení o shodě

Účetní závěrka je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví schválenými pro použití v EU.

2.1. Základní východiska

Účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen. Historická cena obecně vychází z reálné hodnoty protihodnoty poskytnuté výměnou za zboží a služby

Účetní závěrka je vykázána v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční měnou společnosti. Všechny finanční informace jsou vykázány v tis. Kč, pokud není uvedeno jinak.

Společnost zvolila prezentaci výsledku hospodaření a úplného výsledku v jednom výkazu, s využitím druhového členění nákladů.

Výkaz peněžních toků je sestaven nepřímou metodou vykazování peněžních toků z provozní činnosti.

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

2.2.1. Úpravy IFRS a nové interpretace, které jsou povinně účinné v běžném účetním období

V běžném účetním období společnost uplatnila úpravy IFRS a nové interpretace vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a schválené pro použití v EU, které jsou povinně platné pro účetní období začínající 1. ledna 2022 nebo po tomto datu, které mohou být relevantní pro společnost.

- Úpravy IFRS 3, IAS 16, IAS 37 a výroční vylepšení 2018 – 2020 (vydané 14. 5.2020)

Nové standardy nemají významný účetní dopad na účetní závěrku společnosti.

2.2.2. Úpravy IFRS a nové interpretace dosud neaplikované

Úpravy IFRS a nové interpretace vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a schválené pro použití v EU, které jsou povinně platné pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo po tomto datu, které mohou být relevantní pro společnost.

- IFRS 17 – Pojistné smlouvy (není relevantní pro společnost)
- Úpravy standardu IAS 8 Definice účetních odhadů - vyjasnění rozdílu mezi změnami v účetních pravidlech a opravou chyb (účinnost od 1.1.2023)
- Úpravy standardu IAS 1 a stanovisko IFRS č. 2 Zveřejnění účetních pravidel – zveřejňování materiálních pravidel, čtyřstupňový proces materiality (účinnost od 1.1.2023)
- Úpravy standardu IAS 12 - odložená daň vztahující se k aktivům a závazkům vyplývajícím z jediné transakce (pro společnost nerelevantní)
- Úpravy standardu IFRS 17 – prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnávací informace (pro společnost nerelevantní)

Úpravy IFRS a nové interpretace vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a dosud neschválené pro použití v EU

- Úpravy standardu IFRS 16 Leasingy – Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později)

- Úpravy standardu IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé a Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé – odložení data účinnosti (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později)
- Úpravy standardu IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Dlouhodobé závazky s kovenanty (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později).

Společnost v současné době posuzuje potenciální dopad nových standardů, novel standardů a interpretací přijatých EU ale dosud neúčinných a neaplikovaných při sestavování účetní závěrky, avšak nepředpokládá významný dopad na účetní závěrku.

2.3. Významné relevantní účetní postupy a politiky

2.3.1. Výnosy

Výnosy se oceňují v reálné hodnotě přijaté nebo nárokované protihodnoty. Výnosy se snižují o předpokládané vratky od odběratelů, rabaty a ostatní podobné slevy.

Výnosy z poskytnutých služeb jsou účtovány do výsledku hospodaření, jakmile dojde k převodu významných rizik a výhod spojených s vlastnictvím na kupujícího.

2.3.2. Náklady

Náklady na služby jsou účtovány do období, s nímž věcně a časově souvisejí.

2.3.3. Finanční výnosy a finanční náklady

a) Finanční výnosy

Finanční výnosy zahrnují zejména úrokové výnosy z bankovních účtů a úroky z poskytnutých úvěrů.

Výnosové úroky z finančních aktiv se vykazují, pokud je pravděpodobné, že ekonomické užítky poplynou do společnosti a částka výnosu může být spolehlivě oceněna. Časové rozlišení výnosových úroků se uskutečňuje s ohledem na neuhrazenou jistinu, přičemž se použije příslušná efektivní úroková míra, tj. úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva na jeho čistou účetní hodnotu.

b) Finanční náklady

Finanční náklady zahrnují úrokové náklady na úvěry a půjčky a bankovní poplatky. A dále transakční náklady, které jsou náklady přímo související s vydáním finančního nástroje a zahrnují zejména poplatky a provize administrátorům emise dluhopisů.

Výpůjční náklady, které nejsou přímo přiřaditelné pořízení či výstavbě způsobilého aktiva, jsou účtovány do výsledku hospodaření s pomocí metody efektivní úrokové míry.

2.3.4. Cizí měny

Funkční měnou společnosti je česká koruna.

Transakce v cizích měnách jsou přepočteny na příslušnou funkční měnu společnosti kurzem platným k datu transakce. Ke každému konci účetního období se peněžní položky v cizí měně přepočítávají za použití měnového kurzu k tomuto datu. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití měnového kurzu platného k datu určení reálné

hodnoty. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají.

Kursově rozdíly vznikající při přepočtu jsou zaúčtovány do zisku nebo ztráty.

2.3.5. Daň z příjmu

Splatná a odložená daň se zahrnuje do hospodářského výsledku, kromě případů, kdy souvisí s položkami, které se vykazují buď v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu.

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

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

Účetní hodnota odložených daňových pohledávek se posuzuje vždy ke konci účetního období a snižuje se, pokud již není pravděpodobné, že budoucí zdanitelný zisk bude schopen odloženou daňovou pohledávku pokrýt v celkové nebo částečné výši.

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

Oceňování odložených daňových závazků a pohledávek zohledňuje daňové důsledky, které vyplynou ze způsobu, jakým Účetní jednotka ke konci účetního období očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

2.3.6. Rezervy

Rezervy se vykáží, má-li Účetní jednotka současný (smluvní nebo mimosmluvní) závazek, který je důsledkem minulé události, přičemž je pravděpodobné, že Účetní jednotka bude muset tento závazek vypořádat a výši takového závazku je možné spolehlivě odhadnout.

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání současného závazku vykázaného ke konci účetního období po zohlednění rizik a nejistot spojených s daným závazkem. Pokud se rezerva určuje pomocí odhadu peněžních toků potřebných k vypořádání současného závazku, účetní hodnota rezervy se rovná současné hodnotě těchto peněžních toků (pokud je efekt časové hodnoty peněz významný).

Pokud se očekává, že některé nebo veškeré výdaje nezbytné k vypořádání rezervy budou nahrazeny jinou stranou, vykáže se pohledávka na straně aktiv, pokud je prakticky jisté, že Účetní jednotka náhradu obdrží a výši takové pohledávky je možné spolehlivě určit.

2.3.7. Finanční nástroje

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazovány, jakmile se Účetní jednotka stane stranou smluvních ustanovení finančních nástrojů.

Finanční aktiva a finanční závazky se při prvotním vykázání oceňují reálnou hodnotou. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních aktiv nebo finančních závazků (jiných než finanční aktiva a finanční závazky nezařazené do kategorie nástrojů oceňovaných v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty), se při prvotním vykázání přičítají k reálné hodnotě resp. odečítají od reálné hodnoty finančních aktiv nebo finančních závazků. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení finančních aktiv nebo finančních závazků oceněných v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, se okamžitě vykazují v hospodářském výsledku.

a) Finanční aktiva

Klasifikace a oceňování finančních aktiv závisí na obchodních modelech a charakteristikách peněžních toků. Finanční aktiva se klasifikují do těchto tří kategorií: finanční aktiva v reálné hodnotě přeceňované do zisku a ztrát, finanční aktiva v reálné hodnotě přeceňované ostatního úplného výsledku a finanční aktiva vykazované v naběhlé (amortizované) hodnotě.

Finanční nástroje oceňované v naběhlé (amortizované) hodnotě

Finanční aktiva držaná k získání dohodnutých cash flow – v podobě jistiny a úroků z jistiny. Prvotní vykázání v reálné hodnotě včetně transakčních nákladů. Následné vykázání v amortizované hodnotě, s využitím efektivní úrokové míry. Znehodnocení vykázáno ve výkazu zisku a ztráty.

Finanční aktiva oceňované v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku

Finanční aktiva držena s cílem získat smluvní peněžní toky (splátky jistin, úroky) nebo z titulu prodeje aktiva. Prvotní vykázání v reálné hodnotě včetně transakčních nákladů. Následné vykázání v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku.

Ostatní finanční aktiva jsou aktiva držena v rámci jiných obchodních modelů tzn. dluhové nástroje, které nespĺnily podmínky pro zařazení pro ocenění naběhlými náklady a dále kapitálové nástroj, u nichž nebyla využita opce přecenění na reálnou hodnotu do ostatního úplného výsledku, derivát a aktiva k obchodování, jsou přečtenovány na reálnou hodnotu od zisku a ztráty.

Metoda efektivní úrokové míry

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty dluhového nástroje a alokace úrokového výnosu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje předpokládanou výši budoucích peněžních příjmů (včetně všech poplatků zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a dalších premií nebo diskontů) po očekávané dobu trvání dluhového nástroje, nebo případně po kratší období, na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykázání.

Výnosy se vykazují na základě efektivní úrokové míry dluhových nástrojů, kromě finančních aktiv klasifikovaných jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

Snížení hodnoty finančních aktiv

Snížení hodnoty finančních aktiv je založeno na modelu očekávaných úvěrových ztrát. Mode zahrnuje tři úrovně na základě vyhodnocení úvěrového rizika.

V první úrovni se nachází finanční nástroje, u nichž nedošlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od počátečního zaúčtování. U těchto aktiv je znehodnocení vykázáno ve výši 12. měsíční očekávané úvěrové ztráty. V druhé úrovni jsou obsažena taková finanční aktiva, u nichž došlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od počátečního zaúčtování, ale neexistuje objektivní důkaz znehodnocení. U takových aktiv jsou vykázány celoživotní očekávané úvěrové ztráty. Úrokový výnos je počítán na základě hrubé účetní hodnoty. Třetí úroveň zahrnuje aktiva ve stádiu selhání, znehodnocení je vykázáno ve výši celkové očekávané úvěrové ztráty. Úrokový výnos je počítán na základě netto hodnoty.

Odúčtování finančních aktiv

Účetní jednotka přistupuje k odúčtování finančního aktiva v případě, kdy vyprší smluvní práva k peněžním tokům z aktiva nebo kdy převede na jiný subjekt toto finanční aktivum a následně i veškerá rizika a užitky spojené s jeho vlastnictvím na jiný subjekt. Jestliže Účetní jednotka nepřevéde ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím aktiva a ponechá si kontrolu nad aktivem, zaúčtuje podíl, který si na převáděném aktivu ponechává, a související závazek vyplývající z částek, které bude možná muset zaplatit. Pokud si Účetní jednotka ponechá v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím převáděného finančního aktiva, pokračuje v účtování o tomto finančním aktivu a zaúčtuje také zajištěnou výpůjčku.

Při odúčtování finančního aktiva jako celku se rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a součtem přijaté a nárokové protihodnoty a kumulovaného zisku nebo ztráty vykázané v ostatním úplném výsledku a kumulované ve vlastním kapitálu vykazuje v hospodářském výsledku.

Při odúčtování finančního aktiva jinak než jako celku (např. pokud si Účetní jednotka ponechá možnost odkoupit část převedeného aktiva) alokuje Účetní jednotka účetní hodnotu finančního aktiva vykázanou v předchozím období mezi část, kterou bude nadále vykazovat, a část, kterou již vykazovat nebude, na základě příslušných reálných hodnot těchto částí v den převodu. Rozdíl mezi účetní hodnotou alokovanou na část, která již nebude vykazována, a souhrnem protihodnoty přijaté za část, která již nebude vykazována, a všech kumulovaných zisků nebo ztrát na ni alokovaných, které byly vykázané v ostatním úplném výsledku, se vykazuje v hospodářském výsledku. Kumulovaný zisk nebo ztráta, který byl vykázan v ostatním úplném výsledku, je alokovan mezi část, která se nadále vykazuje, a část, která již není vykazována, na základě příslušných reálných hodnot těchto částí.

b) Finanční závazky a kapitálové nástroje vydané účetní jednotkou

Klasifikace jako dluh nebo vlastní kapitál

Dluhové a kapitálové nástroje vydané společností se klasifikují jako finanční závazky nebo jako vlastní kapitál podle obsahu smluvní dohody a definic finančního závazku a kapitálového nástroje.

Kapitálové nástroje

Kapitálový nástroj je jakákoliv smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích závazků. Kapitálové nástroje vydané účetní jednotkou se vykazují v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi.

Odkup vlastních kapitálových nástrojů společnosti je vykázan a odečten přímo ve vlastním kapitálu. Při koupi, prodeji, vydání nebo zrušení vlastních kapitálových nástrojů společnosti se do hospodářského výsledku nevykazuje žádný zisk nebo ztráta.

Finanční závazky

Finanční závazky se klasifikují jako finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, nebo jako ostatní finanční závazky vykazované v naběhlé (amortizované) hodnotě.

Finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty

Finanční závazky se klasifikují jako finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, pokud jsou (i) podmíněným protiplněním, které může nabyvatel uhradit v rámci podnikové kombinace, na niž se vztahuje IFRS 3, (ii) určeny k obchodování nebo (iii) označeny jako oceňované v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky se klasifikují jako určené k obchodování, pokud:

- vznikly v zásadě za účelem zpětné koupě v blízké budoucnosti, nebo
- jsou při počátečním vykázaní součástí identifikovaného portfolia finančních nástrojů, které jsou společně řízeny účetní jednotkou a u kterých je v poslední době doloženo obchodování realizované pro krátkodobý zisk, nebo
- jsou derivátem, který neplní funkci účinného zajišťovacího nástroje.

Finanční závazky, kromě finančních závazků určených k obchodování nebo podmíněného protiplnění, které může nabyvatel uhradit v rámci podnikové kombinace, je možné při prvotním vykázání označit jako finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, pokud:

- takovéto označení vylučuje nebo významně omezuje oceňovací nebo účetní nejednotnost, která by jinak mohla vzniknout, nebo
- je finanční závazek součástí skupiny finančních aktiv nebo finančních závazků nebo obou, které jsou řízeny a jejichž výkonnost je hodnocena v souladu se zdokumentovanou strategií řízení rizik nebo investiční strategií účetní jednotky na základě reálné hodnoty a informace o této skupině jsou na tomto základě interně předávány, nebo
- je součástí smlouvy, která obsahuje jeden nebo více vložených derivátů, a IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování umožňuje, aby se celá kombinovaná smlouva označovala jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty se vykazují v reálné hodnotě, přičemž jakýkoliv výsledný zisk nebo ztráta z přecenění se účtuje do hospodářského výsledku. Čistý zisk nebo čistá ztráta zúčtovaná do hospodářského výsledku zahrnuje všechny případné úroky placené z finančního závazku a je zahrnuta v řádku „ostatní zisky a ztráty“ ve výkazu o úplném výsledku.

Ostatní finanční závazky

Ostatní finanční závazky (včetně půjček, závazků z obchodního styku a ostatních závazků) se následně oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

Metoda efektivní úrokové míry se používá k výpočtu zůstatkové hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby (včetně všech poplatků a bodů zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a ostatních premií nebo diskontů) po očekávanou dobu trvání finančního závazku nebo případně po kratší období na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykázání.

Smlouvy o finančních zárukách

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

Smlouvy o finančních zárukách vydané jednotkou se prvotně oceňují v reálné hodnotě a při následném ocenění (pokud nejsou označeny jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty) buď:

- částkou závazku vyplývajícího ze smlouvy v souladu s IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva, nebo
- částkou vykázanou při prvotním ocenění po zohlednění kumulované amortizace v souladu s uvedenými zásadami vykazování výnosů, podle toho, která z uvedených hodnot je vyšší.

Odúčtování finančních závazků

Účetní jednotka přistupuje k odúčtování finančních závazků pouze v situaci, kdy jsou povinnosti splněny, zrušeny nebo kdy skončí jejich platnost. Rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtovaného finančního závazku a částky buď zaplacené, nebo splatné je zaúčtován do hospodářského výsledku.

2.3.8. Použití odhadů a úsudků

Při přípravě účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení společnosti odhady a činí úsudky a předpoklady, které mají vliv na aplikaci účetních postupů a na vykazovanou výši aktiv a závazků, výnosů a nákladů. Tyto odhady a předpoklady jsou založeny na bázi historických zkušeností a různých dalších faktorů, které jsou považovány za přiměřené za podmínek, při nichž jsou úsudky ohledně účetních hodnot aktiv a závazků činěny, a to v situacích, kdy nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů. Skutečné výsledky se od odhadů mohou lišit.

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Revize účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém jsou tyto odhady revidovány, a ve všech dotčených budoucích obdobích.

Mezi oblastí účetní závěrky, ve kterých jsou významně uplatněny úsudky a odhady vedení patří zejména vyhodnocení snížení hodnoty finančních aktiv.

2.3.9. Zisk na akcii

Společnost vykazuje základní a zředěný ukazatel zisku a akcii u svých kmenových akcií. Základní ukazatel zisku na akcii se vypočte vydělením zisku nebo ztráty připadající držitelům kmenových akcií společnosti váženým průměrem počtu kmenových akcií v oběhu v průběhu daného období. Zředěný ukazatel zisku na akcii se stanoví úpravou zisku nebo ztráty připadající držitelům kmenových akcií a váženého průměru počtu kmenových akcií v oběhu o účinky všech ředících potenciálních kmenových akcií.

2.3.10. Vykazování podle segmentu

Společnost vykazuje svou činnost pouze v rámci jednoho segmentu – finanční činnosti. Pokud jde o geografický segment, všechny aktivity jsou realizovány v České republice.

2.3.11. Spřízněné strany

Spřízněná strana je osoba nebo účetní jednotka, která je spřízněná s účetní jednotkou sestavující účetní závěrku.

- a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby jsou spřízněni s vykazující účetní jednotkou, pokud tato osoba
 - Ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku
 - Má podstatný vliv na vykazující účetní jednotku, nebo
 - Je členem klíčového vedení vykazující účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku.

b) Účetní jednotka je spřízněná s vykazující účetní jednotkou, pokud platí některá z těchto podmínek:

- Účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny
- Jedna účetní jednotka je přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženým či společným podnikem člena skupiny, jejíž členem je i druhá účetní jednotka).
- Obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.
- Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.
- Účetní jednotka je plánem požitků po skončení pracovního poměru ve prospěch zaměstnanců vykazující účetní jednotky, nebo účetní jednotky, která je spřízněna s vykazující účetní jednotkou. Je-li samotná vykazující účetní jednotka takovýmto plánem, finančně přispívající zaměstnavatelé jsou rovněž spřízněnými s vykazující účetní jednotkou.
- Účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána osobou identifikovanou v bodu (a).
- Identifikovaná osoba, která ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového managementu účetní jednotky (mateřského podniku)

3. Vysvětlující informace k výkazu o finanční pozici

3.1. Poskytnuté úvěry

Hodnotu dlouhodobého finančního majetku představují vnitroskupinové zápůjčky vůči níže uvedeným společnostem (viz také bod č. 7 spřízněné strany):

1. Dlouhodobé zápůjčky

Společnost	K 31.12.2022	K 31.12.2021	Změna stavu
PASSERINVEST GROUP, a.s.	0	1 334 600	-1 334 600
Office Park Roztyly, a.s.	265 000	250 000	+15 000
RPB II., a.s.	130 000	141 000	-11 000
Roztyly Plaza, a.s.	792 000	430 000	+362 000
Omega Brumlovka, a.s.	450 000	0	+450 000
Híla Brumlovka, s.r.o.	80 000	55 000	+25 000
Rezidence ARBORETUM, a.s.	255 000	240 000	+15 000
Arboretum B2, s.r.o.	0	20 000	-20 000
Arboretum B3, a.s.	13 000	8 000	+5 000
Rezidence Oliva, s.r.o.	0	120 000	-120 000
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	0	15 000	-15 000
Celkem	1 985 000	2 613 600	-628 600

2. Krátkodobé zápůjčky

Společnost	K 31.12.2022	K 31.12.2021	Změna stavu
PASSERINVEST GROUP, a.s.	1 040 928	0	1 040 928
Celkem	1 040 928	0	1 040 928

Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí. Splatnost je u dlouhodobých zápůjček stanovena k datu 31.12.2028, Krátkodobé zápůjčky byly splaceny v období 03/2023. Úrokové sazby u pokračujících zápůjček činí 5,88 % p.a. U krátkodobých zápůjček splacených v roce 2023 byla použity sazby 4,15 % a 5,656 % v závislosti na nákladovosti prvotního zdroje financování.

Zápůjčka společnosti RPlaza je předmětem Smlouvy o subordinaci (subordination agreement) ze dne 31. 8. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 12. 2022, uzavřená mezi RPlaza (dlužník) a akcionáři RPlaza a Společností (subordinační dlužníci) a RF (senior věřitel), jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy RPlaza.

Na základě vyhodnocení založeného na posouzení interních historických dat úvěrového selhání, postavení a finanční situace jednotlivých společností v rámci koncernu PASSERINVEST a ručitele emise dluhopisů společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. , jakožto i na základě vyhodnocení současné a očekávané ekonomické situace a vývoje jednotlivých financovaných projektů, nedošlo od prvotního vykázání finančních aktiv k významnému zvýšení úvěrového rizika a s ohledem na předpoklad nízkého rizika selhání nebylo v účetní závěrce vykázáno žádné znehodnocení výše uvedených poskytnutých vnitroskupinových úvěrů.

3.2. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	K 31.12.2022	K 31.12.2021
Bankovní účty	23 464	14 659
	-	-
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	23 464	14 659

Společnost má založeny běžné účty u peněžních ústavů UniCredit Czech Republic nad Slovakia

Raiffeisenbank, a.s. v CZK i v EUR. Hodnota finančních prostředků na těchto účtech činí k rozvahovému dni 23 464 tis. Kč (minulé období 14 659 tis. Kč). Prostředky na uvedených bankovních účtech nejsou účelově vázány, ani se na ně nevztahuje žádné dispoziční omezení.

Peněžní prostředky jsou uloženy u renomovaných finančních institucí a vedení nepředpokládá riziko úvěrové ztráty.

3.3. Ostatní krátkodobé pohledávky

Ostatní krátkodobé pohledávky činí 29 472 (minulé období 2 964 tis. Kč) a představují zejména hodnotu úroků za IV.Q/2022 zaplacenou zprostředkovali a zároveň dosud nevyplacenou konečným investorům a dále hodnotu srážkové daně z úroků z dluhopisů za 4.Q/2022 zaplacenou zprostředkovateli a k rozvahovému dni nevypořádanou.

3.4. Vlastní kapitál

Změny vlastního kapitálu

Přehled o změnách vlastního kapitálu je uveden v úvodní části účetní závěrky.

Základní kapitál

	K 31.12.2022	K 31.12.2021
Vážený průměr počtu kmenových akcií (základní)	200	200
Zředění	-	-
Vážený průměr počtu akcií (zředený)	200	200
Nominální hodnota kmenové akcie (v Kč)	10 000	10 000
Základní kapitál (v tis. Kč)	2 000	2 000

Kmenové akcie byly vydány v podobě listinných kmenových akcií na jméno. Základní kapitál je splacen v plné výši.

K datu sestavení účetní závěrky nebyly vydány žádné nové akcie.

Z důvodu posílení kapitálové pozice rozhodl jediný akcionář v roce 2017 o poskytnutí příplatku do ostatních kapitálových fondů ve výši 5 000 tis. Kč.

3.5. Závazky z dluhopisů

	K 31.12.2022	K 31.12.2021
PSG 5,25/23 (CZ0003515934)	2 250 000	2 250 000
PSG 4,00/28 (CZ0003533770)	241 150	248 600
PSG II 4,00/28 (CZ0003534141)	385 000	385 000
PSG VAR/29 (CZ0003544371)	426 450	0
Mínus:		
Vlastní dluhopisy	-250 000	-250 000
Transakční náklady	-12 689	-12 155
Celkem	3 039 911	2 621 445

Společnosti byly do rozvahového dne vydány čtyři emise dluhopisů. Finanční prostředky z těchto emisí slouží prostřednictvím vnitroskupinových zápůjček k financování rozvojových aktivit koncernu PASSERINVEST. Základní parametry jednotlivých emisí jsou následující:

1. Emise z roku 2017 splacená k datu 31.3.2023

Název emise	PSG 5,25/23
ISIN	CZ0003515934
Zkratka emise CDCP	PSG 5,25/23
Objem	2 000 000 000 Kč
Jmenovitá hodnota	10 000 Kč
Počet dluhopisů (ks)	200 000
Výnos p.a.	5,25%
Výplata kuponu	kvartálně
Kalkulace kuponu	30E/360
Datum emise	01.04.2017
Datum splatnosti	31.3.2023
Call opce	nevyužili jsme
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150%
Výše ručení	3 000 000 000 Kč
Investoři	veřejná emise

2. Emise realizované v období 2021 a 2022

Název emise	PSG 4,00/28	PSG II 4,00/28	PSG VAR/29
ISIN	CZ0003533770	CZ0003534141	CZ0003544371
Zkratka emise CDCP	PSG 4,00/28	PSG 4,00/28	PSG VAR/29
Objem	10 000 000 €	385 000 000 Kč	17 684 000 €
Jmenovitá hodnota	1 000 000 €	5 000 000 Kč	2 000 €
Počet dluhopisů (ks)	10	77	8 842
Výnos p.a.	4,00%	4,00%	4,5 % + 3M EURIBOR
Výplata kuponu	kvartálně	kvartálně	kvartálně
Kalkulace kuponu	30E/360	30E/360	ACT/360
Datum emise	17.08.2021	24.08.2021	15.11.2022
Datum splatnosti	17.08.2028	31.12.2028	31.03.2029
Call opce	17.8.2027 či později	31.12.2027 či později	31.3.2027 či později
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150%	150%	175%
Výše ručení	15 000 000 €	577 500 000 Kč	30 947 000 €
Investoři	privátní emise	privátní emise	veřejná emise

Kovenanty

Vydané dluhopisy jsou předmětem několika kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány vždy k datu řádné a výroční konsolidované účetní závěrky Ručitele. Společnost plní k datu 30.6.2022 a 31.12. 2021 všechny ukazatele kovenantů. Výroční konsolidovaná účetní závěrka Ručitele k 31.12.2022 a Oznámení o plnění kovenantů k datu 31.12.2022 budou zveřejněny nejpozději do 30.6. 2023.

Změny závazků vyplývající z finanční činnosti

	K 31.12.2021	Peněžní toky		Nepeněžní toky	K 31.12.2022
		čerpání	Splacení		
Vydané dluhopisy					
PSG 5,25/23 (CZ0003515934)	1 988 131	0	0	9 427	1 997 558
PSG 4,00/28 (CZ0003533770)	248 490	0	0	-7 435	241 055
PSG II 4,00/28 (CZ0003534141)	384 824	0	0	24	384 848
PSG VAR/29 (CZ0003544371)	0	419 728		-3 278	416 450
Celkem	2 621 445	419 728	0	-1 262	3 039 911

Peněžní toky čerpání zahrnují rovněž úhradu transakčních nákladů přímo související s emisí dluhopisů. Nepeněžní toky představují změnu transakčních nákladů a kursové rozdíly z dluhopisů emitovaných v cizí měně.

3.6. Krátkodobé závazky

Společnost vykazuje k rozvahovému dni krátkodobé závazky ve výši 2 029 352 tis. Kč (minulé období 4 615 tis. Kč). Nejvýznamnější částkou je hodnota emise dluhopisů z roku 2017 splatná k 31.3.2023 ve výši 1 997 958 tis. Kč, dále úroky z dluhopisů za IV.Q/2022 zaplacené zprostředkovateli, ale dosud neuhrazenou konečným investorům (27 300 tis. Kč) a předpis srážkové daně související s úroky z dluhopisů ve výši 3 919 tis. Kč (minulé období 3 899 tis. Kč). Dále pak závazek na splatnou daň z příjmů ve výši 175 tis. Kč.

3.7. Daň z příjmů

Společnost dosáhla za sledované období daňového zisku ve výši 2 397 tis. Kč, který je částečně kompenzován daňovými ztrátami minulých let. Sazba daně z příjmů činí 19 % a splatná daň za sledované období činí 175 tis. Kč.

Společnost k rozvahovému dni nedisponuje žádnou uplatnitelnou daňovou ztrátou. Společnost neeviduje žádnou odloženou daň.

4. Vysvětlující informace k výkazu úplného výsledku

4.1. Ostatní náklady

Náklady ve výši 432 tis. Kč představují náklady na audit, zprostředkovatelské služby a běžnou správu společnosti.

Osobní náklady představují odměny členům výboru pro audit. Uvedené odměny byly ve sledovaném období zároveň zaplacený.

Statutárnímu auditorovi byla ve sledovaném období vyplacena odměna za statutární audit roku 2021 ve výši 181 tis. Kč a 33 tis Kč z jiné ověřovací služby spojené s kontrolou prospektu Emitenta. Jelikož společnost není plátcem DPH, uvedená cena obsahuje hodnotu včetně DPH. Žádné jiné služby nebyly auditorem poskytnuty.

4.2. Výnosové úroky a podobné výnosy

Výnosové úroky ve výši 146 981 tis. Kč představují úroky z vnitroskupinových půjček. Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí.

4.3. Nákladové úroky a podobné výnosy

Nákladové úroky ve výši 133 411 tis. Kč představují úroky z emise dluhopisů. Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí.

4.4. Finanční náklady

Ostatní finanční náklady ve výši 10 479 tis. Kč představují zejména služby související s emisí dluhopisů (rozpuštění transakčních nákladů prostřednictvím efektivní úrokové sazby), poplatky administrátorovi emise, poplatky burze CP atd.

5. Řízení finančních rizik

Finanční rizika připadající v úvahu:

- Riziko likvidity
Riziko likvidity představuje riziko, že společnost nebude schopna dostát svým finančním závazkům. Zodpovědnost za řízení likvidního rizika nese představenstvo, které vytvořilo přiměřený rámec k řízení likvidního rizika s cílem řídit krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé financování a požadavky řízení likvidity. Společnost řídí likvidní riziko prostřednictvím zachování průměrné výše fondů, bankovních zdrojů a úvěrových nástrojů, průběžným sledováním předpokládaných a skutečných peněžních toků a přizpůsobováním doby splatnosti finančních aktiv a závazků.

Tabulka likvidního rizika dle splatnosti k 31.12.2022

	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Celkem
Finanční závazky					
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)	2 000 000			1 052 600	3 052 600
Očekávané platby budoucích úroků (nediskontované)*	32 512	18 785	176 945	45 818	274 060
Ostatní krátkodobé závazky	31 394				31 394
Finanční aktiva					
Poskytnuté úvěry/zápůjčky	1 040 928			1 985 000	3 025 928
Očekávané platby budoucích úroků (nediskontované)	36 552	87 538	466 872	116 718	707 680
Ostatní dlouhodobé pohledávky	29 472				29 472

* Pro účely výpočtu očekávaných úroků bylo u dluhopisů s variabilní sazbou vázanou na Euribor počítáno pouze s pevnou marží

- **Úvěrové riziko**
Úvěrové riziko zahrnuje riziko, že smluvní strana nedodrží své smluvní závazky, v důsledku čehož Společnost utrpí ztrátu. Společnost je vystavena úvěrovému riziku zejména v důsledku svých finančních činností - poskytování vnitroskupinových zápůjček. Z tohoto titulu je společnost ovlivněna veškerými rizikovými faktory týkající se Ručitele emise dluhopisů (mateřská společnost PASSERINVEST GROUP, a.s.) a skupiny Ručitele tak jak je definována v Prospektu dluhopisů. Blíže viz. Prospekt Dluhopisů veřejně přístupný na webových stránkách (Passerinvest.cz, ČNB, Burza cenných papírů Praha a.s.)

Klasifikace finančních aktiv k 31.12.2022

	Celkem do splatnosti	Celkem po splatnosti	Snížení hodnoty	Celkem
Dlouhodobé poskytnuté úvěry/zápůjčky	1 985 000			1 985 000
Krátkodobé poskytnuté úvěry/zápůjčky	1 040 928			1 040 928
Ostatní krátkodobé pohledávky	29 472			29 472
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	23 464			23 464
Celkem	3 078 864			3 078 864

Společnost neshledala k rozvahovému dni žádné důvody k případné tvorbě opravných položek k pohledávkám z poskytnutých zápůjček dle IFRS 9. Potencionální rizika plynoucí z těchto pohledávek jsou, dle názoru vedení společnosti, dostatečně kryty prostřednictvím reálné hodnoty aktiv (zejména nemovitého majetku) na straně jednotlivých příjemců zápůjček a celé konsolidované skupiny PASSERINVEST.

- **Řízení kapitálu**
Společnost řídí svůj kapitál tak, aby byla schopna pokračovat neomezeně ve své činnosti a zároveň vytvářela výnosy pro své akcionáře.
- **Úrokové riziko**
Vzhledem k tomu, že finanční závazky a poskytnuté úvěry jsou úročeny pevnými úrokovými sazbami, není a nebyla k 31.12.2022 a 31.12.2021 vystavena žádným rizikům spojeným s výkyvem tržních úrokových sazeb.

	Úroková sazba	K 31.12.2022	K 31.12.2021
Finanční závazky			
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)	5,25 %	2 000 000	2 000 000
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)	4,00 %	626 150	633 600
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)	4,5 % + 3M EURIBOR	426 450	0
Celkem		3 052 600	2 633 600
Finanční aktiva			
Poskytnuté úvěry/zápůjčky	5,88 %	1 985 000	1 980 000
Poskytnuté úvěry/zápůjčky	4,15 %	626 150	633 600
Poskytnuté úvěry/zápůjčky	6,565 %	414 778	0
Celkem		3 025 928	2 613 600

- **Měnové riziko**
Funkční měnou společnosti je česká koruna. Do roku 2020 společnost nerealizovala transakce v cizích měnách a nebyla tak vystavena měnovému riziku. V roce 2021 a 2022 společnost emitovala dluhopisy a současně poskytla půjčky v EUR ve stejné nominální hodnotě, tudíž je proti měnovému riziku přirozeně zajištěna.

	Cizí měna	K 31.12.2022	K 31.12.2021
Finanční závazky			
Dluhopisy	EUR	27 684	10 000
Celkem		27 684	10 000
Finanční aktiva			
Poskytnuté úvěry/zápůjčky	EUR	27 200	10 000
Celkem		27 200	10 000

- Reálné hodnoty a finanční instrumenty
Finanční aktiva Společnosti tvoří poskytnuté úvěry/zápůjčky, obchodní a jiné pohledávky a peníze a peněžní ekvivalenty.
Finanční závazky Společnosti tvoří závazky z vydaných dluhopisů a obchodní a jiné závazky.

Účetní hodnota těchto finančních aktiv a závazků je rovna jejich reálné hodnotě, kromě vydaných dluhopisů obchodovaných na regulovaném trhu.

	K 31.12.2022		K 31.12.2021	
	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů) – PSG 5,25/23	2 000 000 tis. CZK	1 997 000 tis. CZK	2 000 000 tis. CZK	2 000 200 tis. CZK
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů) – PSG VAR/29	6 500 000 EUR	6 500 000 EUR	0 EUR	0 EUR

Reálná hodnota představuje cenu kotovanou na aktivním trhu – čerpáno z Burzy cenných papírů Praha, a.s.

6. Podmíněná aktiva a závazky

Společnosti není známa existence podmíněných aktiv nebo podmíněných závazků.

Vůči společnosti není veden žádný soudní spor, ani společnosti není známo, že by takovýto spor mohl být vůči ní zahájen.

7. Spřízněné strany

Společnost v účetním období evidovala následující transakce se spřízněnými stranami.

1. Dlouhodobé zápůjčky

Společnost	K 31.12.2022	K 31.12.2021	Změna stavu
PASSERINVEST GROUP, a.s.	0	1 334 600	-1 334 600
Office Park Roztyly, a.s.	265 000	250 000	+15 000
RPB II., a.s.	130 000	141 000	-11 000
Roztyly Plaza, a.s.	792 000	430 000	+362 000
Omega Brumlovka, a.s.	450 000	0	+450 000
Hila Brumlovka, s.r.o.	80 000	55 000	+25 000
Rezidence ARBORETUM, a.s.	255 000	240 000	+15 000
Arboretum B2, s.r.o.	0	20 000	-20 000
Arboretum B3, a.s.	13 000	8 000	+5 000
Rezidence Oliva, s.r.o.	0	120 000	-120 000
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	0	15 000	-15 000
Celkem	1 985 000	2 613 600	-628 600

2. Krátkodobé zápůjčky

Společnost	K 31.12.2022	K 31.12.2021	Změna stavu
PASSERINVEST GROUP, a.s.	1 040 928	0	1 040 928
Celkem	1 040 928	0	1 040 928

Výnosové úroky tis. Kč

Společnost	K 31.12.2022	K 31.12.2021
PASSERINVEST GROUP, a.s.	44 833	30 711
Office Park Roztyly, a.s.	14 866	13 808
RPB II., a.s.	8 261	5 652
BB C – Building B, s.r.o.	0	5 300
BB C – Building B, s.r.o.	0	1 577
Roztyly Plaza, a.s.	34 828	23 010
BB C – SERVICES, s.r.o.	0	1 969
Hila Brumlovka, s.r.o.	3 849	2 855
Omega Brumlovka, a.s.	17 515	0
BB C - Building VILLAS s.r.o.	0	16 915
Rezidence ARBORETUM, a.s.	14 423	13 450
Arboretum B2, s.r.o.	1 121	984
Arboretum B3, a.s.	647	301
Rezidence Oliva, s.r.o.	5 336	4 922
Balance Club Brumlovka, a.s.	0	1 517
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	362	735
Celkem	146 041	123 706

Náklady tis. Kč

Společnost	K 31.12.2022	K 31.12.2021
PASSERINVEST GROUP, a.s. – projektové řízení	73	73
PASSERINVEST GROUP, a.s. – nájem + služby	13	13
Celkem	86	86

- Odměny členům představenstva a dozorčí rady

Členové statutárních orgánů neobdrželi v účetním období žádná peněžní ani nepeněžní plnění.

Spřízněné osoby (akcionáři a management mateřské společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.) vlastní u emise z roku 2017 6 540 ks dluhopisů, což představuje finanční hodnotu ve výši 65 400 tis. Kč z celkového objemu emise.

Spřízněné osoby vlastní u emise z roku 2021 25 ks dluhopisů, což představuje finanční hodnotu ve výši 125 000 tis. Kč z celkového objemu emise.

Spřízněné osoby vlastní u emise z roku 2022 50 ks dluhopisů, což představuje finanční hodnotu ve výši 100 tis. EUR z celkového objemu emise.

Od rozvahového dne 31. prosince 2022 nedošlo ve společnosti k žádným mimořádným událostem, které by významně ovlivnily hodnotu majetku a hospodaření společnosti.

8. Následné události

Od rozvahového dne 31. prosince 2022 došlo ve společnosti k následujícím významným událostem:

- Společností bylo realizováno vydání dalších tří nových emisí dluhopisů s následujícími parametry:

Název emise	PSG VAR/27	PSG 4,00/30	PSG 7,60/28
ISIN	CZ0003547259	CZ0003548166	CZ0003549214
Zkratka emise CDCP	PSG VAR/27	PSG 4,00/30	PSG 7,60/28
Objem	6 500 000 €	40 000 000 €	750 000 000 Kč
Jmenovitá hodnota	100 000 €	1 000 000 €	10 000 Kč
Počet dluhopisů (ks)	65	40	75 000
Výnos p.a.	4,5 % + 3M EURIBOR	4,00 %	7,60 %
Výplata kuponu	kvartálně	kvartálně	kvartálně
Kalkulace kuponu	ACT/360	30E/360	30E/360
Datum emise	04.01.2023	31.01.2023	31.03.2023
Datum splatnosti	30.06.2027	31.01.2030	31.03.2028
Call opce	31.12.2024 či později	31.01.2029 či později	31.3.2026 či později
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150%	150%	150%
Výše ručení	9 750 000 €	60 000 000 €	1 125 000 000 Kč
Investoři	privátní emise	privátní emise	veřejná emise

- U emise PSG VAR/29 z roku 2022 byl navýšen objem prodaných dluhopisů o 1 000 tis. EUR
- V období 03/2023 došlo k úplnému splacení a vypořádání původní emise PSG 5,25/23 z roku 2017

Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena statutárním orgánem společnosti dne 14.4.2023.



Radim Passer
Předseda představenstva
PASSERINVEST FINANCE, a.s.