



DEKINVEST podfond Alfa

podfond společnosti

**DEKINVEST, investiční
fond s proměnným
základním kapitálem, a.s.**

DEK



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O OVĚŘENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

sestavené dle IFRS ve znění přijatém EU

**Zpráva auditora ke konsolidované účetní závěrce DEKINVEST
podfondu Alfa společnosti DEKINVEST, investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s. za účetní období roku 2021**

Identifikační údaje:

Obchodní firma: DEKINVEST podfondu Alfa společnosti DEKINVEST,
investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČ: 247 95 020

Sídlo: Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 10800

Předmět auditu: Ověření konsolidované účetní závěrky DEKINVEST podfondu
Alfa společnosti DEKINVEST, investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s. za rok 2021

Ověřované období: účetní období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

Rozvahový den: 31. prosince 2021

Datum podepsání zprávy: 29. června 2022

Auditoři: EURO-Trend Audit, a.s.
Oprávnění KAČR č. 317

Ing. Petr Ryněš.
Oprávnění KAČR č. 1299

**Zpráva auditora ke konsolidované účetní závěrce DEKINVEST podfondu Alfa
společnosti DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
za účetní období roku 2021**



EURO-Trend Audit, a.s.

Zapsaná v obchodním rejstříku – oddíl B, vložka 5767, IČ: 25733834
Senovážné náměstí 23, 110 00 Praha 1, www.eurotrend-audit.cz



Russell Bedford

taking you further

Member of Russell Bedford International

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům DEKINVEST podfondu Alfa společnosti DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky DEKINVEST podfondu Alfa (dále „Podfond“) společnosti DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále „Fond“) a jeho dceřiných společností (dále „Skupina“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu finanční pozice k 31. 12. 2021, z konsolidovaného výkazu úplného výsledku, konsolidovaného výkazu o změnách ve vlastním kapitálu, konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2021 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy ke konsolidované účetní závěrce.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Skupiny k 31. 12. 2021 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2021 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit 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.

Jiné skutečnosti

Upozorňujeme na bod 2.1 „Prohlášení o shodě“, ve kterém je uveden účel sestavení konsolidované účetní závěrky.

Odpovědnost správní rady za konsolidovanou účetní závěrku

Správní rada Fondu odpovídá za sestavení konsolidované 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 konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je správní rada povinna 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 správní rada plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá správní rada.

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 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 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 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.

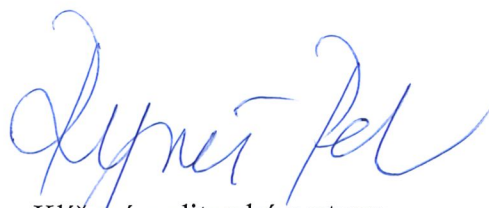
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení Fondu uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky Podfondu.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky vedením Fondu 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.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

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

Praha, 29. června 2022



Auditorská společnost:
EURO-Trend Audit, a.s.
 Senovážné nám. 978/23, Praha 1
Oprávnění KAČR č. 317

Klíčový auditorský partner:
Ing. Petr Ryněš
Oprávnění KAČR č. 1299

Za společnost:
 Ing. Petr Ryněš, předseda správní rady

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA
K 31. PROSINCI 2021
sestavená dle IFRS ve znění přijatém EU

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ÚPLNÉHO VÝSLEDKU

tis. Kč	Bod	2021	2020
Výnosy z hlavních činností	7	1 746 210	653 932
Ostatní provozní výnosy	8	59 555	210
Změna stavu a aktivace zásob vlastní výroby		41 650	0
Spotřeba materiálu a energií, náklady na prodané zboží a služby	9	-874 878	-9 450
Náklady na zaměstnanecké požitky	10	-258 171	0
Změna reálné hodnoty investic do nemovitostí	15	-3 097	2 035 188
Odpisy	16, 17 a 18	-119 297	0
Ostatní provozní náklady	11	-32 567	-14 544
Zisk / (ztráta) z prodeje investic do nemovitostí	15	0	69 784
Zisk / (ztráta) z prodeje pozemků, budov a zařízení a nehmotného majetku	16 a 18	150	0
Finanční výnosy	12	13 615	1 356
Finanční náklady	13	-46 014	-108 856
Zisk / (ztráta) před zdaněním		527 156	2 627 620
Daň z příjmů	14	-54 602	-153 146
Zisk / (ztráta) za účetní období z pokračujících činností		472 554	2 474 474
Zisk / (ztráta) za účetní období z ukončovaných činností		2 252 734	0
Zisk / (ztráta) za účetní období		2 725 288	2 474 474

tis. Kč	Bod	2021	2020
Zajištění peněžních toků	24	26 824	-52 191
Přecenění zahraničních investic na měnu vykazování		-16 915	5 417
Položky, které budou v příštích obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty		9 909	-46 774
Odložená daň ze zajištění peněžních toků	14	-5 097	2 574
Odložená daň k položkám, které budou v příštích obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty		-5 097	2 574
Ostatní úplný výsledek za účetní období z pokračujících činností		4 812	-44 200
Ostatní úplný výsledek za účetní období z ukončovaných činností		95 325	0
Ostatní úplný výsledek za účetní období		100 137	-44 200
Úplný výsledek za účetní období		2 825 425	2 430 274
Zisk / (ztráta) na akcii základní a zředěný/á v Kč		2 825,42	2 430,27

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ FINANČNÍ POZICE

tis. Kč	Bod	31. prosince 2021	31. prosince 2020
AKTIVA			
Investice do nemovitostí	15	1 039 996	7 920 025
Pozemky, budovy a zařízení	16	1 491 015	0
Aktiva z práva k užívání	17	3 632	0
Nehmotná aktiva	18	16 085	0
Majetkové účasti	19	767 168	0
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	32	26 824	0
Zásoby	20	281 980	0
Pohledávky z obchodních vztahů	21	174 911	1 216
Ostatní finanční aktiva	21	4 113	15 010
Nefinanční aktiva	22	33 953	5 897
Peníze a peněžní ekvivalenty	23	825 898	126 674
Aktiva držena k rozdělení vlastníkům	5	11 485 354	0
Odložená daňová pohledávka	14	6 407	2 272
Pohledávky z daně z příjmů	14	3 435	0
Aktiva celkem		16 160 771	8 071 094

tis. Kč	Bod	31. prosince 2021	31. prosince 2020
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Kapitálové fondy	24	352 274	352 274
Rezervní fond	24	64	64
Fond ze zajištění peněžních toků	24	74 253	-42 799
Přecenění zahraničních investic na měnu vykazování		-13 584	3 331
Nerozdělený zisk		6 307 917	3 582 629
Vlastní kapitál celkem		6 720 924	3 895 499
Závazky			
Bankovní úvěry	25	1 930 441	1 951 027
Emitované dluhové cenné papíry	26	0	1 496 529
Přijaté zápůjčky	27	749 840	483 975
Závazky z leasingu	28	3 640	0
Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou	32	0	45 072
Závazky z obchodních vztahů	29	166 574	8 577
Ostatní finanční závazky	29	218 631	1 400
Nefinanční závazky	30	44 484	5 742
Rezervy	31	9 727	0
Závazky související s aktivy drženy k rozdělení vlastníkům	5	6 017 769	0
Odložený daňový závazek	14	263 040	174 640
Závazky z daně z příjmů	14	35 701	8 633
Závazky celkem		9 439 847	4 175 595
Vlastní kapitál a závazky celkem		16 160 771	8 071 094

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

tis. Kč	Kapitálové fondy	Rezervní fond	Fondy ze zajišťovacího účetnictví	Přecenění zahraničních investic na měnu vykazování	Nerozdělený zisk	Celkem
Stav k 1. lednu 2020	352 274	0	6 818	-2 086	1 108 219	1 465 225
Zisk za účetní období	0	0	0	0	2 474 474	2 474 474
Ostatní úplný výsledek za účetní období	0	0	-49 617	5 417	0	-44 200
Tvorba rezervního fondu	0	64	0	0	-64	0
Stav k 31. prosinci 2020	352 274	64	-42 799	3 331	3 582 629	3 895 499
Zisk za účetní období	0	0	0	0	2 725 288	2 725 288
Ostatní úplný výsledek za účetní období	0	0	117 052	-16 915	0	100 137
Stav k 31. prosinci 2021	352 274	64	74 253	-13 584	6 307 917	6 720 924

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

tis. Kč	2021	2020
Peněžní toky z provozní činnosti		
Zisk / (ztráta) před zdaněním	2 962 799	2 627 620
Úpravy o nepeněžní a jiné položky		
Změna stavu opravných položek k zásobám	1 551	168
Změna stavu opravných položek k pohledávkám	2 580	0
Změna stavu rezerv	2 436	0
Změna reálné hodnoty investic do nemovitostí	-2 046 275	-2 035 188
Odpisy	252 720	0
Zisk / (ztráta) z prodeje investic do nemovitostí	0	-69 784
Zisk / (ztráta) z prodeje pozemků, budov a zařízení a nehmotného majetku	-150	0
Finanční výnosy	-36 199	-1 356
Finanční náklady	188 131	108 856
Ostatní nepeněžní úpravy	-139 751	22
Úpravy o nepeněžní a jiné položky celkem	-1 774 957	-1 997 282
Úpravy o změny stavu pracovního kapitálu		
Změna stavu zásob	-68 357	0
Změna stavu pohledávek	-8 072	12 653
Změna stavu závazků	137 040	6 554
Úpravy o změny stavu pracovního kapitálu celkem	60 611	19 207
Úhrada úroků	-138 729	-96 872
Úhrady daně z příjmů	-41 090	-14 061
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	1 068 634	538 612

tis. Kč	2021	2020
Peněžní toky z investiční činnosti		
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	0	158 885
Výdaje na pořízení investic do nemovitostí	-811 557	-296 217
Příjmy z prodeje pozemků, budov a zařízení	1 055	0
Výdaje na pořízení pozemků, budov a zařízení	-1 807 864	0
Výdaje na pořízení nehmotných aktiv	-1 132	0
Výdaje na pořízení dceřiných společností	-1 174 734	-148 718
Výdaje na pořízení majetkových účastí	-610 200	0
Příjmy z prodeje podílových listů	0	2 111
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-4 404 432	-283 939
Peněžní toky z finanční činnosti		
Načerpání bankovních úvěrů	3 973 753	884 598
Splátky bankovních úvěrů	-2 247 701	-347 411
Emise dluhopisů	561 827	394 836
Splátky dluhopisů	-400 000	-400 000
Čerpání půjček	2 598 676	1 039 560
Splátky půjček	-465 129	-1 693 647
Úhrady jistin závazků z leasingu	-137	0
Poskytnutí kolaterálu	19 800	-13 399
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	4 041 089	-135 463
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku účetního období	126 674	8 361
Přírůstek / (úbytek) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů za účetní období	705 291	119 210
Vliv kurzových rozdílů na stav peněžních prostředků	0	-897
Převod do aktiv držených k rozdělení vlastníkům	-6 067	0
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	825 898	126 674

PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1 ÚDAJE O PODFONDU

Tato účetní závěrka je konsolidovanou účetní závěrkou podfondu DEKINVEST podfond Alfa. Tento podfond je podfondem fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Fond DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Fond“) byl zapsán do obchodního rejstříku dne 18. ledna 2011 pod identifikačním číslem 247 95 020 a jeho sídlo je v Praze 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00. Fond je akciovou společností s proměnným základním kapitálem s monistickou strukturou orgánů. Fond je fondem kvalifikovaných investorů podle § 95 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Předmětem podnikání Fondu je shromažďování peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími akcionáři, a provádění společného investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch kvalifikovaných investorů a dále správa tohoto majetku.

Cílem Fondu je dosahovat v dlouhodobém horizontu nadprůměrného zhodnocení svěřených prostředků měřeného v českých korunách, zejména investováním do nemovitostí, obchodních společností, projektů v oblasti obnovitelných zdrojů energie, movitých věcí a jejich souborů generujících pravidelný výnos v České republice a dalších zemích střední a východní Evropy.

V souladu se statutem a stanovami vytváří Fond podfondy. Jediným podfondem Fondu k datu účetní závěrky je DEKINVEST podfond Alfa (dále jen „Podfond“). K 1. lednu 2016 došlo vytvořením Podfondu k vyčlenění investičního majetku a souvisejících závazků z Fondu do Podfondu. Do Podfondu byl vyčleněn veškerý majetek s výjimkou základního kapitálu Fondu a souvisejících položek. Investiční akcie Podfondu byly emitovány stávajícím akcionářům Fondu v poměrné výši k jejich podílům na základním kapitálu Fondu k 31. prosinci 2015. Podfond zahájil vydávání investičních akcií dne 1. ledna 2016 s přiděleným kódem ISIN CZ0008041944. K 29. dubnu 2022 byly investiční akcie Podfondu vyřazeny z obchodování na Burze cenných papírů Praha.

Fond je investičním fondem s právní osobností, který je na základě povolení k činnosti samosprávného investičního fondu uděleného Českou národní bankou oprávněn se obhospodařovat. Předmět podnikání Fondu je v souladu s uděleným povolením k činnosti, v rámci kterého není Fond oprávněn provádět svou vlastní administraci. Fond může v souladu se stanovami vytvářet podfondy.

Depozitářem Fondu je Komerční banka, a.s., IČ 453 17 054, sídlem Na Příkopě 969/33, Praha 1, PSČ 114 07 (dále jen „Depozitář“).

Ovládajícími osobami Fondu jsou Ing. Vít Kutnar a Ing. Petra Kutnarová. Ing. Vít Kutnar drží 10 prioritních akcií představujících 50% podíl na základním kapitálu Fondu a Ing. Petra Kutnarová drží taktéž 10 prioritních akcií představujících 50% podíl na základním kapitálu Fondu. Ing. Vít Kutnar a Ing. Petra Kutnarová jednájí ve shodě.

1.1 VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU

Konsolidační celek (dále jen „Skupina“) je tvořen Podfondem a společnostmi, nad nimiž má Podfond kontrolu:

Název společnosti	IČ	Sídlo	Podíl na vlastním kapitálu v %	Podíl na hlasovacích právech v %	Metoda konsolidace
ABA Šumperk, společnost s ručením omezeným	607 78 997	Zábřežská 658/73, Šumperk, PSČ 787 01	100	100	plná
ACI Realty, s.r.o.	274 15 031	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	100	100	plná
Aureliano Alfa s.r.o.	054 77 425	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	100	100	plná
Aureliano Beta s.r.o.	054 77 433	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	100	100	plná
Aureliano Gama s.r.o.	054 77 441	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	100	100	plná
Aureliano Delta s.r.o.	054 77 450	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	100	100	plná
Aureliano Epsilon s.ro.	054 77 468	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	100	100	plná
BEST, a.s.	252 01 859	Rybnice 148, Plzeň, PSČ 331 51	100	100	plná
BEST PAVAJ S.R.L.*	181 77 910	Bucuresti, Sector 2, Str. Calusei, nr. 21A	100	100	plná
Best Písek s.r.o.**	251 46 165	Rybnice 148, Plzeň, PSČ 331 51	100	100	plná
DEKINVEST SR a.s.	516 72 405	Kamenná ul. 6, Žilina, PSČ 010 01	100	100	plná
Good Eagle s.r.o.	067 06 461	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	100	100	plná

* Společnost BEST PAVAJ S.R.L. je dceřinou společností společnosti BEST, a.s.

** Společnost Best Písek s.r.o. je dceřinou společností společnosti BEST, a.s.

1.2 ZMĚNY VE SLOŽENÍ SKUPINY

Dne 12. března 2021 byla uzavřena smlouva o převodu akcií společnosti BEST, a.s., na základě které Podfond k 12. květnu 2021 získal 100% podíl na této společnosti. Společnost BEST, a.s. je jedničkou na trhu s betonovou dlažbou a betonovými stavebními prvky pro venkovní a zahradní architekturu. Je vlastníkem 8 výrobních a prodejních areálů a 3 štěrkopískových lomů. Společnost drží 100% podíly ve společnostech Best Písek s.r.o. a BEST PAVAJ S.R.L.

K 1. lednu 2021 došlo k rozdělení společnosti BEST, a.s. a následnému sloučení s Podfondem. V rámci této transakce přešly na Podfond areály v Božicích, Chlumci nad Cidlinou, Mohelnici, Nehvizdech, Ostravě Hrabové, Poleradech, Rybnici a Štěpánovicích a pozemky v Měcholupech, Písku a Troubkách. Rozhodný den rozdělení odštěpením sloučením předchází dni nabytí kontroly Podfondem nad společností BEST, a.s. K rozhodnému dni tedy měly nástupnická a rozdělovaná společnost rozdílné vlastníky, odštěpení nemovitých věcí je proto klasifikováno jako úplatné nabytí aktiv, která jsou oceněna reálnou hodnotou.

Druhá část transakce je považována v souladu s IFRS 3 Podnikové kombinace za akvizici 100% podílu na společnosti BEST, a.s. Pro zjednodušení je v konsolidované účetní závěrce za den nabytí kontroly považován 30. duben 2021. K tomuto datu také došlo k přecenění zbylých čistých aktiv této společnosti a jejích dceřiných společností na reálnou hodnotu. Porovnáním kupní ceny s reálnou hodnotou nabytých čistých aktiv vznikl zisk ze šťastné koupě ve výši 55 906 tis. Kč, který je vykázan v ostatních provozních výnosech.

Vliv nabytí podílu ve společnosti BEST, a.s. na aktiva, závazky a zisk Skupiny k datu akvizice je následující:

Vliv nabytí podílu ve společnosti BEST, a.s. v tis. Kč	Reálná hodnota
AKTIVA	
Pozemky, budovy a zařízení	1 560 226
Nehmotná aktiva	17 628
Zásoby	215 175
Pohledávky z obchodních vztahů	192 117
Ostatní finanční aktiva	1 280
Nefinanční aktiva	5 852
Peníze a peněžní ekvivalenty	108 597
Pohledávky z daně z příjmů	3 820
Odložená daňová pohledávka	22 587
Aktiva celkem	2 127 282
ZÁVAZKY	
Bankovní úvěry	237 684
Závazky z obchodních vztahů	171 694
Ostatní finanční závazky	118 675
Nefinanční závazky	47 955
Rezervy	7 291
Odložený daňový závazek	227 482
Závazky celkem	810 781
Čistá aktiva	1 316 501
Kupní cena*	1 260 595
Zisk ze šťastné koupě	-55 906

* Jedná se o kupní cenu majetkové účasti poníženu o reálnou hodnotu odštěpených nemovitostí k 1. lednu 2021

Dne 13. prosince 2021 získal Podfond na základě smlouvy o převodu podílu ve společnosti s ručením omezeným 100% podíl ve společnosti Good Eagle s.r.o. Kupní cena činila 22 752 tis. Kč. Výsledkem této transakce je pořízení aktiv, a proto byla v souladu s IFRS 3 Podnikové kombinace tato transakce zobrazena jako pořízení skupiny aktiv, kdy nejvýznamnějším aktivem nově získané společnosti je areál v Žatci.

Dne 17. ledna 2020 získal Podfond na základě smlouvy o převodu podílu ve společnosti s ručením omezeným 100% podíl ve společnosti ABA Šumperk, společnost s ručením omezeným. Kupní cena činila 41 223 tis. Kč. Výsledkem této transakce je pořízení aktiv, a proto byla v souladu s novelizací IFRS 3 Podnikové kombinace tato transakce zobrazena jako pořízení skupiny aktiv, přičemž nejvýznamnějším aktivem nově získané společnosti je areál v Šumperku.

2 DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

2.1 PROHLÁŠENÍ O SHODĚ

Tato konsolidovaná účetní závěrka (dále jen „účetní závěrka“) je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (dále jen „IFRS“) schválenými pro použití v Evropské unii, a to na základě požadavků investorů poskytujících Skupině finanční zdroje.

2.2 VÝCHODISKA PRO SESTAVOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena na aktuální bázi. Výsledky transakcí a jiných skutečností jsou předmětem uznání v období, kdy k nim dochází, a jsou vykázány v účetní závěrce v obdobích, k nimž se vztahují.

Výjimkou je výkaz o peněžních tocích, který je sestaven na peněžní bázi. Zobrazuje přitom peněžní příjmy a výdaje daného období bez ohledu na to, kdy je vykázána transakce, k jejíž úhradě se vztahují.

V době schválení konsolidované účetní závěrky vedení Společnosti přiměřeně očekávalo, že Skupina bude mít v dohledné budoucnosti potřebné zdroje pro další provozní činnost. Proto vedení Společnosti při přípravě konsolidované účetní závěrky uplatnilo účetní předpoklad, že účetní jednotka bude schopna pokračovat ve své činnosti.

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena s ohledem na statut Fondu jako investiční jednotky zejména na bázi ocenění reálnou hodnotou. Podrobnější pravidla pro ocenění aktiv a závazků jsou uvedena dále v této kapitole.

Reálná hodnota je částka, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění, bez ohledu na to, zda je cena pozorovatelná nebo odhadována za použití jiné oceňovací techniky. Při stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku bere Skupina v úvahu takové charakteristiky aktiva či závazku, které by účastníci trhu zohlednili při oceňování aktiva či závazku ke dni ocenění.

Pro účely účetního výkaznictví se ocenění reálnou hodnotou dále rozděluje na úroveň 1, 2 a 3 na základě míry, do které jsou vstupy pro ocenění reálnou hodnotou pozorovatelné, a na základě celkové významnosti vstupů pro ocenění reálnou hodnotou:

- Úroveň 1 – vstupy představují neupravené kótované ceny na aktivních trzích pro stejná aktiva či závazky, na které má účetní jednotka ke dni ocenění přístup.
- Úroveň 2 – vstupy zde představují jiné vstupy než kótované ceny vymezené úrovní 1, které jsou pro dané aktivum či závazek přímo či nepřímo pozorovatelné.
- Úroveň 3 – vstupy vztahující se k danému aktivu či závazku, které nejsou přímo pozorovatelné.

2.3 VÝCHODISKA PRO KONSOLIDACI

Konsolidovaná účetní závěrka obsahuje účetní závěrku Podfondu a subjektů, které ovládá. Kontroly je dosaženo v případě, že Skupina:

- má moc nad jednotkou, do níž bylo investováno,
- je vystavena variabilním výnosům nebo má právo na tyto výnosy na základě své angažovanosti v jednotce, do níž investovala a
- má schopnost využívat moc nad jednotkou, do níž bylo investováno, k ovlivnění výše svých výnosů.

Skupina opětovně posoudí, zda má kontrolu nad jednotkou, do níž bylo investováno, či nikoliv, pokud skutečnosti a okolnosti naznačují, že došlo ke změně jedné či více složek kontroly uvedených výše.

Pokud Skupina disponuje méně než většinou hlasovacích práv jednotky, do níž bylo investováno, má moc nad jednotkou v případě, že hlasovací práva jsou dostačující pro to, aby získala faktickou schopnost jednostranně řídit relevantní činnosti jednotky, do níž bylo investováno. Skupina zohlední veškeré relevantní skutečnosti a okolnosti při zvažování toho, zda hlasovací práva Skupiny v jednotce, do níž bylo investováno, jsou dostatečná pro získání moci či nikoliv, což zahrnuje:

- velikost podílu Skupiny na hlasovacích právech v závislosti na velikosti a rozložení podílů ostatních držitelů hlasovacích práv,
- potenciální hlasovací práva držená Skupinou, ostatními držiteli hlasovacích práv nebo jinými stranami,
- práva vyplývající z dalších smluvních ujednání,
- veškeré další skutečnosti a okolnosti, které naznačují, že Skupina aktuálně má či nemá schopnost řídit relevantní činnosti v okamžiku, kdy je třeba učinit rozhodnutí, včetně volebních schémat na předchozích valných hromadách akcionářů.

Konsolidace dceřiného podniku začíná v okamžiku, kdy Skupina získá kontrolu nad dceřiným podnikem, a končí okamžikem, kdy Skupina kontrolu nad dceřiným podnikem ztratí. Konkrétně jsou výnosy a náklady dceřiného podniku nabytého či prodaného během roku zahrnuty v konsolidovaném výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku od data, kdy Skupina získá kontrolu, do data, kdy Skupina přestane dceřiný podnik kontrolovat.

V případě potřeby jsou provedeny úpravy účetních závěrek dceřiných podniků s cílem zharmonizovat jejich účetní politiky s účetními politikami Skupiny.

Všechna vnitroskupinová aktiva, závazky, vlastní kapitál, výnosy, náklady a peněžní toky související s transakcemi mezi členy Skupiny byly při konsolidaci vyloučeny.

Nekontrolní podíly v dceřiných podnicích jsou vykazovány v konsolidovaném výkazu o finanční situaci v rámci vlastního kapitálu, odděleně od vlastního kapitálu vlastníků Společnosti. Tyto nekontrolní podíly, které jsou aktuálními vlastnickými podíly a opravňují své držitele k získání poměrného podílu na čistých aktivech při likvidaci, mohou být při prvotním zachycení oceněny reálnou hodnotou nebo poměrným podílem nekontrolních podílů na reálné hodnotě identifikovatelných čistých aktiv nabývaného podniku. Způsob ocenění lze volit individuálně pro každou konkrétní akvizici. Ostatní nekontrolní podíly jsou při prvotním zachycení oceňovány reálnou hodnotou. Po akvizici tvoří účetní hodnotu nekontrolních podílů

výše těchto podílů při prvotním zachycení plus podíl těchto nekontrolních podílů na následných změnách vlastního kapitálu.

Zisk nebo ztráta a všechny složky ostatního úplného výsledku jsou přiřazeny držitelům investičních akcií a nekontrolním podílům.

Změny ve vlastnických podílech Skupiny v dceřiných podnicích, které nevedou ke ztrátě ovládnání, jsou zaúčtovány jako transakce s vlastním kapitálem. Účetní hodnoty podílů Skupiny a nekontrolních podílů jsou upraveny tak, aby zohledňovaly změny v relativních podílech v dceřiných podnicích. Všechny případné rozdíly mezi částkou, o níž jsou upraveny nekontrolní podíly, a reálnou hodnotou vyplacené nebo přijaté protihodnoty jsou zachyceny přímo ve vlastním kapitálu a přiřazeny vlastníkům společnosti.

Jestliže Skupina ztratí kontrolu nad dceřiným podnikem, vykáže zisk či ztrátu ve výši rozdílu mezi reálnou hodnotou přijaté protihodnoty očištěnou o reálnou hodnotu všech případných podílů, které si Skupina ponechává, a předchozí účetní hodnotou aktiv a závazků dceřiného podniku včetně goodwillu a všech nekontrolních podílů. Všechny částky zaúčtované dříve v ostatním úplném výsledku v souvislosti s tímto dceřiným podnikem jsou zaúčtovány tak, jakoby Skupina přímo související aktiva či závazky dceřiného podniku prodala. Veškeré zbývající majetkové účasti v bývalé dceřině společnosti jsou oceněny reálnou hodnotou k okamžiku, kdy dojde ke ztrátě kontroly.

Reálná hodnota všech případných investic, které si Skupina v bývalém dceřiném podniku ponechává, k datu ztráty ovládnání je považována za reálnou hodnotu při prvotním zachycení k následnému zaúčtování dle standardu IFRS 9 Finanční nástroje, nebo případně za pořizovací náklad při prvotním zachycení investice do přidruženého podniku nebo společného podniku.

2.4 PODNIKOVÉ KOMBINACE

Akvizice podniků se účtují pomocí metody akvizice. Převedená protihodnota při podnikové kombinaci je oceněna reálnou hodnotou, která je vypočítána jako součet reálných hodnot k datu akvizice aktiv převedených Skupinou, závazků Skupiny vzniklým dřívějším vlastníkům nabývaného podniku a podílů vydaných Skupinou výměnou za ovládnání nabývaného podniku. Náklady spojené s akvizicí jsou zachyceny v okamžiku vzniku v zisku nebo ztrátě.

Získaná identifikovatelná aktiva a přijaté závazky jsou vykázány ve své reálné hodnotě s výjimkou odložené daňové pohledávky nebo závazku, které jsou vykázány a oceněny v souladu se standardem IAS 12 Daň ze zisku.

Goodwill je oceněn jako přebytek souhrnu převedené protihodnoty, částky všech nekontrolních podílů v nabývaném podniku a reálné hodnoty případného doposud nabyvatelem drženého majetkového podílu v nabývaném podniku nad částkou nabytých identifikovatelných aktiv a převzatých závazků oceněných k datu akvizice. Jestliže po opětovném posouzení podíl Skupiny na reálné hodnotě identifikovatelných čistých aktiv nabývaného podniku převyšuje souhrn převedené protihodnoty, částky všech případných nekontrolních podílů v nabývaném podniku a reálné hodnoty případného doposud nabyvatelem drženého majetkového podílu v nabývaném podniku, je částka přebytku vykázána jednorázově v zisku nebo ztrátě jako zisk z výhodné koupě.

Goodwill je následně oceňován v pořizovací hodnotě snížené o případné kumulované ztráty ze snížení hodnoty.

Nekontrolní podíly, které jsou aktuálními vlastnickými podíly a opravňují své držitele k poměrnému podílu na čistých aktivech účetní jednotky v případě likvidace, mohou být při prvotním zachycení oceněny reálnou hodnotou, nebo poměrným podílem nekontrolních podílů na vykázaných identifikovatelných čistých aktivech nabývaného podniku. Východisko ocenění lze volit individuálně pro každou konkrétní akvizici. Ostatní typy nekontrolních podílů se oceňují reálnou hodnotou, nebo pokud je to možné, na základě stanoveném jiným IFRS.

V případě, že je podniková kombinace prováděna postupně, jsou podíly v nabývané účetní jednotce, které Skupina vlastnila již dříve, přeceněny na reálnou hodnotu k datu, kdy Skupina získá kontrolu a případný výsledný zisk či ztráta jsou zachyceny v zisku nebo ztrátě. Částky vyplývající z podílů v nabývaném subjektu před datem akvizice, které byly dříve zachyceny v ostatním úplném výsledku, jsou reklasifikovány do zisku nebo ztráty, pokud by byl takový postup správný, jestliže by byl podíl prodán.

2.5 DLOUHODOBÁ AKTIVA A VYŘAZOVANÉ SKUPINY DRŽENÉ K PRODEJI NEBO ROZDĚLENÍ VLASTNÍKŮM

Dlouhodobé aktivum či vyřazovaná skupina jsou klasifikovány jako držené k prodeji nebo rozdělení vlastníkům, pokud se účetní jednotka zaváže aktivum či vyřazovanou skupinu prodat nebo rozdělit vlastníkům. Aby tento případ nastal, musí být aktiva či vyřazovaná skupina k dispozici k okamžitému prodeji nebo rozdělení v jejich stávajícím stavu a tento prodej nebo rozdělení musí být vysoce pravděpodobné. Aby byly prodej nebo rozdělení vysoce pravděpodobné, musí být zahájena činnost směřující k uskutečnění prodeje nebo k dokončení rozdělení a přitom se předpokládá, že prodej nebo rozdělení budou dokončeny do jednoho roku od data klasifikace. Činnosti vyžadované pro uskutečnění prodeje nebo dokončení rozdělení by měly naznačovat, že je nepravděpodobné, že prodej či rozdělení doznají významných změn nebo budou zrušeny.

Dlouhodobá aktiva a vyřazované skupiny držené k prodeji nebo rozdělení vlastníkům se oceňují nižší z jejich účetní hodnoty a reálné hodnoty snížené o náklady související s prodejem. V případě, že jsou součástí dlouhodobých aktiv a vyřazovaných skupin držených k prodeji nebo rozdělení vlastníkům aktiva uvedená v bodu 5 standardu IFRS 5 Dlouhodobá aktiva držená k prodeji a ukončované činnosti, neplatí pro ně pravidla pro oceňování stanovená tímto standardem, ale řídí se způsoby oceňování v rámci svých standardů.

2.6 VYKAZOVÁNÍ VÝNOSŮ

Skupina se zabývá výrobou betonových stavebních prvků pro venkovní a zahradní architekturu. Výnosy se oceňují na základě protihodnoty, na niž má Skupina nárok podle smlouvy či jiných relevantních ujednání se zákazníkem, a nezahrnují částky inkasované jménem třetích stran.

Skupina vykazuje výnosy, jakmile převede kontrolu nad produktem nebo službou zákazníkovi, tedy v okamžiku, kdy zákazník začne zboží nebo službu ovládat.

V případě prodeje zboží a výrobků je tímto okamžikem předání zboží či výrobku zákazníkovi nebo jím pověřené osobě a vystavení dodacího listu.

2.7 VYKAZOVÁNÍ LEASINGŮ ZE STRANY PRONAJÍMATELE

Další významnou činností Skupiny je pronájem nemovitostí, které jsou prezentované ve výkazu finanční pozice jako investice do nemovitostí. Leasingové smlouvy byly vyhodnoceny a klasifikovány jako operativní leasing. Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a jsou vykazovány rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. Počáteční přímé náklady, které vznikly v souvislosti se sjednáváním a uzavřením smlouvy o operativním leasingu, se přičítají k účetní hodnotě pronajímaného aktiva a účtují se rovnoměrně po dobu trvání leasingu. Pokud smlouva obsahuje leasingovou i neleasingovou komponentu, Skupina přiřazuje protihodnotu ve smlouvě jednotlivým komponentám v souladu s IFRS 15.

2.8 VYKAZOVÁNÍ LEASINGŮ ZE STRANY NÁJEMCE

Skupina posuzuje, zda má smlouva charakter leasingu nebo leasing obsahuje, na počátku smlouvy. Skupina vykazuje aktiva z práva k užívání a související závazky z leasingu u všech ujednání o leasingu, kde figuruje jako nájemce, s výjimkou krátkodobých leasingů s dobou leasingu 12 měsíců či méně a leasingů aktiv s nízkou hodnotou. U těchto leasingů Skupina vykazuje leasingové platby jako provozní náklady rovnoměrně po dobu trvání leasingu, pokud neexistuje jiná systematická báze, která lépe odráží časové rozvržení spotřeby užitků z pronajímaného aktiva.

Závazek z leasingu je prvotně oceňován současnou hodnotou leasingových plateb, které nejsou uhrazeny k datu zahájení, a diskontován implicitní úrokovou mírou leasingu. Pokud tuto míru nelze snadno určit, používá Skupina přírůstkovou výpůjční úrokovou míru.

Leasingové platby zahrnuté do oceňování závazku z leasingu zahrnují:

- pevné leasingové platby včetně v podstatě pevných plateb, snížené o pohledávky z leasingových pobídek,
- variabilní leasingové platby závislé na indexu nebo sazbě, které byly prvotně oceněny na základě indexu nebo sazby ke dni zahájení,
- částku, u níž se očekává, že bude splatná nájemcem v rámci záruk zbytkové hodnoty,
- realizační cenu opce na nákup, pokud je dostatečně jisté, že nájemce tuto opci využije,
- platby sankcí za ukončení leasingu, pokud doba trvání leasingu odráží skutečnost, že nájemce využije opci na ukončení leasingu.

Dále je závazek z leasingu oceňován zvýšením účetní hodnoty tak, aby odrážela úrok ze závazku z leasingu, a to s použitím metody efektivní úrokové míry, a snížením účetní hodnoty tak, aby odrážela provedené leasingové platby.

Skupina přeceňuje závazek z leasingu a provádí odpovídající úpravy souvisejícího aktiva z práv k užívání, pokud:

- se změnila doba trvání leasingu nebo došlo k důležité události nebo změně okolností, v důsledku čehož došlo ke změně v posouzení uplatnění opce na nákup, v tomto případě je závazek z leasingu přeceněn diskontováním revidovaných leasingových plateb revidovanou diskontní sazbou,
- se změnily leasingové platby z důvodu změny indexu nebo sazby nebo změny očekávaných plateb v rámci záruk zbytkové hodnoty, v tomto případě je závazek z leasingu přeceněn diskontováním revidovaných leasingových plateb nezměněnou diskontní sazbou s výjimkou případů, kdy je změna leasingových plateb důsledkem změny pohyblivých úrokových měr, v takovém případě se použije revidovaná diskontní sazba,
- je smlouva o leasingu modifikována a modifikace leasingu není zaúčtována jako samostatný leasing, v tomto případě je závazek z leasingu přeceněn na základě doby trvání modifikovaného leasingu diskontováním revidovaných leasingových plateb revidovanou diskontní sazbou k datu účinnosti modifikace.

Závazek z leasingu se v konsolidovaném výkazu o finanční situaci vykazuje na samostatném řádku.

Aktiva z práva k užívání zahrnují prvotní ocenění souvisejícího závazku z leasingu, leasingové platby provedené v den zahájení nebo před tímto dnem po odečtení veškerých obdržných leasingových pobídek a počáteční přímé náklady. Následně jsou oceňovány pořizovacími náklady po odečtení kumulovaných odpisů a ztrát ze znehodnocení.

Aktiva z práva k užívání jsou odepisována po dobu trvání leasingu. Pokud leasing převádí vlastnictví podkladového aktiva nebo pokud pořizovací náklady na aktivum z práva k užívání odrážejí skutečnost, že Skupina očekává využití opce na nákup, odepisuje se aktivum z práva k užívání po dobu použitelnosti podkladového aktiva. Odepisování začíná ode dne zahájení leasingu.

Skupina aplikuje IAS 36 Snížení hodnoty aktiv ke zjištění toho, zda došlo ke znehodnocení aktiva z práva k užívání, a účtuje o veškerých zjištěných ztrátách ze znehodnocení, jak je popsáno v účetních postupech pro pozemky, budovy a zařízení.

Aktiva z práva k užívání jsou v konsolidovaném výkazu o finanční situaci vykazována na samostatném řádku.

2.9 KRÁTKODOBÉ ZAMĚSTNANECKÉ POŽITKY

Závazek je vykázán u zaměstnaneckých požitků, které se týkají platů a mezd, dovolené a nemocenské dovolené v období, kdy je poskytována související služba v nediskontované výši požitku, který bude dle očekávání vyplacen výměnou za tuto službu.

Závazky vykázané v souvislosti s krátkodobými zaměstnaneckými požitky jsou oceněny v nediskontované výši požitku, jenž bude dle očekávání vyplacen výměnou za související službu.

2.10 CIZÍ MĚNY

Každá společnost Skupiny stanovuje svoji funkční měnu podle prostředí, ve kterém vyvíjí svoji činnost.

Při sestavování účetních závěrek jednotlivých účetních jednotek Skupiny se transakce v jiných měnách, než je funkční měna účetní jednotky (dále jen „cizí měna“), vykazují za použití měnového kurzu platného k datu transakce. V případě, že se aktuální kurz v průběhu času významně nemění, používá Skupina pro transakce uskutečněné v rámci daného měsíce kurz vyhlášený Českou národní bankou (dále jen „ČNB“) nebo v případě slovenské dceřiné společnosti Slovenskou národní bankou (dále jen „SNB“) k poslednímu dni měsíce předcházejícího.

Ke každému datu účetní závěrky se peněžní položky v cizí měně přepočítávají za použití měnového kurzu ČNB nebo SNB k tomuto datu. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě, jejíž součástí je vliv cizí měny, se přepočítávají za použití měnového kurzu platného k datu určení reálné hodnoty. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají.

Kurzové rozdíly z peněžních položek se vykazují v zisku nebo ztrátě v období, ve kterém vznikly.

Vzhledem k ekonomické podstatě transakcí a prostředí, ve kterém Skupina působí, byla pro konsolidovanou účetní závěrku jako měna vykazování použita česká koruna (Kč). Česká koruna je také funkční měnou mateřské společnosti.

Pro účely prezentace této konsolidované účetní závěrky se aktiva a závazky zahraničních jednotek Skupiny včetně goodwillu a úprav na reálnou hodnotu vznikajících k datu akvizice vyjadřují v českých korunách za použití měnových kurzů ČNB platných ke konci účetního období. Výnosové a nákladové položky se přepočítají za použití průměrného měnového kurzu ČNB za dané období. Pokud měnové kurzy v tomto období významně kolísaly, použije se měnový kurz platný k datu transakce. Případné kurzové rozdíly se vykáží ve výkazu o úplném výsledku a jsou kumulovány ve vlastním kapitálu.

2.11 DAŇ Z PŘÍJMŮ

Daň z příjmu zahrnuje splatnou a odloženou daň.

Splatná daň se vypočítá na základě zdanitelného zisku za dané období. Zdanitelný zisk se odlišuje od zisku před zdaněním, který je vykázán ve výkazu úplného výsledku, protože nezahrnuje položky výnosů, respektive nákladů, které jsou zdanitelné, respektive odčitatelné od základu daně v jiných letech, ani položky, které nejsou zdanitelné, respektive odčitatelné od základu daně. Splatná daň se vypočítá pomocí daňových sazeb uzákoněných či vyhlášených do data sestavení účetní závěrky.

Odložená daň je daň, u níž se očekává, že bude splatná nebo nárokovatelná z titulu přechodných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a jejich daňovou základnou použitou pro výpočet zdanitelného zisku, a účtuje se o ní závazkovou metodou.

Odložené daňové závazky se uznávají obecně u všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložené daňové pohledávky se obecně vykazují v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že zdanitelný zisk, proti kterému se budou moci využít odčitatelné přechodné rozdíly, bude dosažen. Tyto odložené daňové pohledávky a závazky se nevykazují, pokud přechodný rozdíl vzniká z prvotního vykázání aktiv či závazků v rámci transakce, která neovlivňuje zdanitelný ani účetní zisk, s výjimkou podnikových

kombinací. Odložený daňový závazek se také nevykazuje, pokud přechodný rozdíl vyplývá z prvotního 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.

Odložená daň se vypočítává pomocí daňové sazby, která bude platit v období, ve kterém bude závazek splatný nebo pohledávka realizována, na základě daňových zákonů a sazeb uzákoněných či vyhlášených k datu sestavení účetní závěrky.

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

Splatná a odložená daň se zahrnuje do zisku nebo ztráty s výjimkou případů, kdy souvisí s položkami, které se vykazují v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu. V těchto případech se i splatná a odložená daň vyazuje v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu. Pokud splatná nebo odložená daň vzniká při prvotním zaúčtování podnikové kombinace, je daňový efekt zahrnut do účtování o podnikové kombinaci.

2.12 INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Investice do nemovitostí jsou nemovitosti držené za účelem dosažení příjmů z pronájmu, případně za účelem zhodnocení vložených prostředků. Jako investice do nemovitostí jsou také vykazovány veškeré nemovitosti Skupiny držené na základě operativního leasingu a nemovitosti ve fázi výstavby určené k budoucímu použití jako investice do nemovitostí.

Investice do nemovitostí se prvotně ocení na úrovni pořizovacích nákladů, které zahrnují veškeré náklady přímo přiřaditelné pořízení nemovitosti.

Po prvotním vykázání se investice do nemovitostí včetně investic do nemovitostí držených na základě operativního leasingu oceňují reálnou hodnotou, jež je stanovována ročně na základě interního znaleckého posudku. Zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí jsou vykazovány v zisku nebo ztrátě v období, ve kterém vznikly. Pokud není možné reálnou hodnotu nemovitostí ve fázi výstavby spolehlivě určit, jsou tyto investice do nemovitostí evidovány v pořizovací ceně do té doby, dokud není možné reálnou hodnotu spolehlivě určit.

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z používání a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užitky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti ve výši rozdílu mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva jsou zahrnuty v zisku nebo ztrátě v období, ve kterém je nemovitost odúčtována.

2.13 POZEMKY, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ

Pozemky, budovy a zařízení se vykazují v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související, snížených o kumulované ztráty ze snížení hodnoty a vyjma pozemků a nedokončených investic o opravy.

Odpisy se určují tak, aby byla celá pořizovací cena aktiva snížená o zbytkovou hodnotu alokována na celou dobu použitelnosti daného aktiva, za použití metody časových lineárních nebo zrychlených odpisů a v případě výrobních forem rovněž metodou výkonových odpisů.

Očekávaná doba používání je pro jednotlivé kategorie majetku odpisované časově stanovena následovně:

Stavby	10 – 20 let zrychleně,
Ložiska štěrkopísku	40 let lineárně,
Technologie	30 let zrychleně,
Dopravní prostředky	14 – 30 let zrychleně,
Stroje, zařízení a inventář ostatní	5 – 10 let rovnoměrně.

Evidence majetku Skupiny je členěna do kategorií, a to jednak dle druhu majetku a jednak dle jeho očekávané doby používání. Pro kategorie majetku, u nichž Skupina předpokládá jeho používání až do konce jeho technické nebo morální životnosti, je použito rovnoměrné odpisování.

U kategorií majetku, kde Skupina předpokládá používání jen po část reálné životnosti majetku, je používáno zrychlené odepisování. Každá taková kategorie má stanoveny dva časové milníky, a to s ohledem na typ majetku v dané homogenní kategorii. Do prvního časového milníku je majetek odepisován lineárně, vyšším tempem, které odpovídá fyzickému a morálnímu zastarávání majetku a také intenzitě užívání tohoto aktiva. Druhým časovým milníkem je předpokládaná doba používání majetku dané kategorie ve Skupině. Mezi prvním a druhým časovým milníkem je majetek odepisován lineárně, nižším tempem, přičemž odpisové plány jsou nastaveny tak, aby zbytková hodnota v době předpokládaného vyřazení majetku z užívání byla blízká předpokládané aktuální tržní ceně tohoto vyřazovaného majetku. Pokud si Skupina majetek ponechá i po uplynutí předpokládané doby používání, pokračuje v jeho odpisování, a to lineárně, nejnižším tempem. Tento přístup odpovídá předpokladu, že majetek v kategoriích, kde je tento princip použit, morálně zastarává v tomto období od jeho pořízení již jen pozvolně a spíše pomalu klesá i jeho realizovatelná hodnota.

Výrobní formy jsou odpisovány lineárně podle počtu skutečně absolvovaných výrobních taktů, přičemž se vychází z předpokladu, že každá forma má životnost přibližně 100 tis. cyklů.

Aktiva z práva k užívání se odepisují po dobu trvání leasingu nebo po dobu použitelnosti podkladového aktiva podle toho, která z nich je kratší. Pokud leasing převádí vlastnictví podkladového aktiva nebo pořizovací cena aktiva z práva k užívání odráží skutečnost, že Skupina očekává využití opce na nákup, související aktivum z práva k užívání se odepisuje po dobu použitelnosti podkladového aktiva.

V případě existence náznaku možné podstatné změny metodě odpisování, době životnosti nebo ve zbytkové hodnotě aktiva jsou odpisy aktiva prospektivně revidovány tak, aby odrážely nové odhady.

Pokud zůstatková hodnota aktiva přesahuje jeho odhadovanou zpětně ziskatelnou částku, je zůstatková hodnota aktiva snížena o opravnou položku na tuto zpětně ziskatelnou částku.

Jakákoliv položka pozemků, budov a zařízení je odúčtována při prodeji, nebo pokud se neočekávají žádné ekonomické užítky z pokračujícího užívání aktiva. Jakékoliv zisky nebo ztráty z prodeje nebo vyřazení určité položky pozemků, budov a zařízení se určí jako rozdíl mezi výnosy z prodeje a účetní hodnotou daného aktiva a vykážejí se v zisku nebo ztrátě.

2.14 NEHMOTNÁ AKTIVA

Skupina eviduje nakoupený počítačový software a ostatní nehmotný majetek. Nehmotná aktiva jsou oceněna v pořizovací ceně snížené o kumulované odpisy a kumulované ztráty ze snížení hodnoty. Při jejich odpisování se používá lineární metoda, doba použitelnosti byla odhadnuta na 3 roky nebo 5 let pro software a 5 let pro ostatní nehmotný majetek.

V případě existence náznaku možné podstatné změny v odpisové sazbě, době životnosti nebo ve zbytkové hodnotě nehmotných aktiv jsou odpisy aktiv prospektivně revidovány tak, aby odrážely nové odhady.

2.15 SNÍŽENÍ HODNOTY POZEMKŮ, BUDOV A ZAŘÍZENÍ A NEHMOTNÝCH AKTIV

Ke každému datu závěrky se prověřuje hodnota hmotných a nehmotných aktiv, aby se zjistilo, zda existuje náznak možné ztráty ze snížení hodnoty. V případě, že existuje náznak možného snížení hodnoty aktiv, odhadne se pro příslušné aktivum nebo pro skupinu aktiv zpětně získatelná částka, aby se určil rozsah případných ztrát ze snížení jejich hodnoty.

Zpětně získatelná částka se rovná reálné hodnotě aktiva snížené o náklady na prodej nebo hodnotě z užívání, a to podle toho, která z těchto hodnot je vyšší.

Pokud je odhadovaná zpětně získatelná částka aktiva nižší než jeho účetní hodnota, sníží se účetní hodnota na odhadnutou zpětně získatelnou částku a ztráta ze snížení hodnoty je okamžitě vykázána v zisku nebo ztrátě.

2.16 ZÁSoby

Zásobami jsou aktiva držená za účelem prodeje v rámci běžné činnosti Skupiny, aktiva ve výrobním procesu pro následný prodej nebo aktiva ve formě materiálu nebo obdobných dodávek, které se spotřebují ve výrobním procesu nebo při poskytování služeb.

Nakoupené zásoby, tj. materiál a zboží, jsou oceňovány pořizovací cenou sníženou o opravnou položku. Pořizovací cena zahrnuje veškeré náklady související s pořízením těchto zásob, zejména dopravné a clo. Při vyskladňování zásob se jejich hodnota určuje metodou první do skladu, první ze skladu (FIFO).

Zásoby vlastní výroby, tj. hotové výrobky a nedokončená výroba, jsou oceňovány vlastními výrobními náklady případně sníženými o opravnou položku. Vlastní výrobní náklady zahrnují přímý a nepřímý materiál, přímé a nepřímé mzdy a výrobní režii.

2.17 VLASTNÍ KAPITÁL

Skupina klasifikuje vydané finanční nástroje jako kapitálový či dluhový nástroj na základě podstaty smluvních ujednání a definic kapitálového nástroje a finančního závazku.

Kapitálový nástroj je jakákoliv smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích závazků. Jako vlastní kapitál jsou taktéž za splnění dále uvedených podmínek klasifikovány vložené finanční nástroje, s nimiž je spojena povinnost Skupiny na jejich odkoupení:

- v případě likvidace společnosti má držitel finančního nástroje právo na podíl na jeho čistých aktivech,
- jedná se o třídu finančních nástrojů, která je podřízena všem ostatním třídám finančních nástrojů,
- všechny finanční nástroje v této třídě mají stejné charakteristiky,
- finanční nástroj nenese s výjimkou povinnosti na odkup žádné další charakteristiky, které by vedly ke klasifikaci nástroje jako finančního závazku,
- celkové předpokládané příjmy přiřaditelné vlastníkům těchto finančních nástrojů se odvíjí od zisku nebo ztráty, změny vykázaných čistých aktiv nebo změny reálné hodnoty vykázaných i nevykázaných čistých aktiv Skupiny za období držby.

Investiční akcie emitované Podfondem splňují výše uvedené podmínky, a proto jsou vykazovány v rámci vlastního kapitálu v položce kapitálové fondy.

2.18 REZERVY

Rezervy se vykáží, pokud má Skupina současný smluvní nebo mimosmluvní závazek, který je důsledkem minulé události, přičemž je pravděpodobné, že Skupina 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 k datu účetní závěrky 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. V případě, že je efekt časové hodnoty peněz nevýznamný, je od něj abstrahováno.

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

2.19 FINANČNÍ NÁSTROJE

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

Finanční aktiva a finanční závazky se při prvotním vykázení oceňují reálnou hodnotou. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních aktiv nebo finančních závazků jiných než finanční aktiva a finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, se při prvotním vykázení přičítají k reálné hodnotě, respektive odečítají od reálné hodnoty finančních aktiv nebo finančních závazků. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení finančních aktiv nebo finančních závazků oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, se okamžitě vykazují v zisku nebo ztrátě.

Finanční aktiva

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

Všechna vykázaná finanční aktiva se následně přeceňují jako celek buď reálnou hodnotou, nebo naběhlou hodnotou v závislosti na klasifikaci finančních aktiv. Finanční aktiva se klasifikují do dvou kategorií, a to na finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty a finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě. Klasifikace závisí na způsobu řízení finančních aktiv ze strany Skupiny a na charakteru smluvních peněžních toků konkrétního aktiva.

Klasifikace finančních aktiv

Skupina klasifikuje majetkové účasti v souladu s § 196 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Jedná se o finanční aktiva, která jsou součástí portfolia, které je spravované a jehož výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty.

Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty se ke konci každého účetního období oceňují reálnou hodnotou, přičemž veškeré zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty včetně kurzových zisků a ztrát jsou vykázány v zisku nebo ztrátě, neboť žádná finanční aktiva nejsou součástí zajišťovacích vztahů.

Pohledávky z obchodních vztahů, peníze a peněžní ekvivalenty a ostatní finanční aktiva provozního charakteru jsou následně oceněny v naběhlé hodnotě. U krátkodobých pohledávek je od diskontování abstrahováno, protože by byl jeho dopad nevýznamný.

Úrokové výnosy, očekávané úvěrové ztráty, zrušení ztrát a kurzové zisky či ztráty v souvislosti s finančními aktivy v naběhlé hodnotě jsou vykázány v zisku nebo ztrátě.

Snížení hodnoty finančních aktiv

Finanční aktiva s výjimkou finančních aktiv v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty jsou posuzovány z hlediska očekávané úvěrové ztráty vždy v okamžiku prvotního vykázaní. Výše očekávaných úvěrových ztrát se aktualizuje vždy k datu účetní závěrky, aby reflektovala změny úvěrového rizika od prvotního vykázaní příslušného finančního nástroje.

Skupina zařadí při prvotním vykázaní finanční aktivum do úrovně 1, pro kterou je vykázáno snížení hodnoty na úrovni očekávané 12měsíční úvěrové ztráty. V průběhu života finančního aktiva Skupina zjišťuje, zda nedošlo k významnému zvýšení úvěrového rizika. Pokud ano, takové finanční aktivum je přeřazeno do úrovně 2, pro kterou je vykázáno snížení hodnoty na úrovni očekávané celoživotní ztráty. V případě úvěrového selhání protistrany je takové finanční aktivum přeřazeno do úrovně 3. V této úrovni jsou výnosové úroky z finančního aktiva vykazovány ze zůstatkové hodnoty aktiva po zohlednění snížení hodnoty s použitím původní efektivní úrokové míry.

Zjednodušený model je aplikován na krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů, které neobsahují významnou komponentu financování. Očekávané úvěrové ztráty se u těchto finančních aktiv odhadují pomocí matice tvorby opravných položek na základě historických zkušeností Skupiny v oblasti

úvěrových ztrát upravených o faktory, které jsou specifické pro dlužníky, obecné ekonomické podmínky a posouzení stávajících i odhadovaných budoucích podmínek k datu účetní závěrky, včetně časové hodnoty peněz, pokud je relevantní.

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

- skutečné či očekávané významné zhoršení externího či interního úvěrového ratingu finančního nástroje,
- významné zhoršení externích tržních ukazatelů úvěrového rizika pro konkrétní finanční nástroj,
- stávající či budoucí negativní změny obchodních, finančních nebo ekonomických podmínek, které dle očekávání povedou k výraznému snížení schopnosti dlužníka splnit své dluhové závazky,
- skutečné či očekávané významné zhoršení provozních výsledků dlužníka,
- významné zvýšení úvěrového rizika u ostatních finančních nástrojů téhož dlužníka,
- skutečná či očekávaná významná negativní změna regulačního, hospodářského nebo technického prostředí dlužníka vedoucí k významnému zhoršení schopnosti dlužníka splnit své dluhové závazky.

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

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

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

Skupina považuje potenciální snížení hodnoty u peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů za nevýznamné z důvodu vysoké úvěrové kvality spolupracujících bankovních institucí, které jsou doložené investičním externím ratingem.

Pro účely řízení interního úvěrového rizika považuje Skupina na základě předchozích zkušeností za případ selhání situaci, kdy protistrana poruší finanční ustanovení, nebo když informace získané interně nebo z externích zdrojů poukazují na to, že dlužník pravděpodobně neuhradí své závazky vůči věřitelům, včetně Skupiny, v plné výši. Bez ohledu na výše uvedenou analýzu má Skupina za to, že došlo k selhání, když je finanční aktivum více než 90 dní po splatnosti, pokud Skupina nemá k dispozici přiměřené a doložitelné informace prokazující, že je vhodnější nastavit pozdější okamžik selhání.

Skupina odepíše finanční aktivum, pokud existují informace o tom, že je dlužník ve vážných finančních obtížích a nelze přiměřeně očekávat realizaci hodnoty aktiva. Jedná se například o situace, kdy dlužník vstoupil do likvidace nebo vyhlásil úpadek, nebo pokud jsou pohledávky z obchodního styku více než

tři roky po splatnosti podle toho, co nastane dříve. Odepsaná finanční aktiva mohou být stále vymáhána v souladu s postupy Skupiny pro vymáhání pohledávek. Jakékoliv získané částky se vykazují do zisku nebo ztráty.

Skupina vykazuje zisk nebo ztrátu ze znehodnocení do zisku nebo ztráty v případě veškerých držených finančních aktiv s odpovídající úpravou jejich účetní hodnoty prostřednictvím účtu opravných položek.

Odúčtování finančních aktiv

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

Při odúčtování finančního aktiva jako celku se rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a součtem přijaté a nárokové protihodnoty vykáže do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky

Všechny finanční závazky se následně oceňují reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty nebo naběhlou hodnotou.

Skupina klasifikuje bankovní úvěry, emitované dluhové cenné papíry a přijaté zápůjčky v souladu s § 196 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech jako finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Jedná se o finanční závazky, které jsou součástí portfolia, které je spravované a jehož výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty.

Závazky z obchodních vztahů a ostatní finanční závazky provozního charakteru jsou následně oceněny v naběhlé hodnotě. U krátkodobých finančních závazků je od diskontování abstrahováno, protože by byl jeho dopad nevýznamný.

Úrokové náklady z finančních závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty a z finančních závazků oceňovaných naběhlou hodnotou jsou vykazovány ve výkazu zisku a ztráty v položce finanční náklady.

Reálná hodnota finančních závazků denominovaných v cizí měně se stanoví v dané cizí měně a přepočítává se za použití spotového kurzu ke konci účetního období. U finančních závazků denominovaných v cizí měně a oceněných naběhlou hodnotou ke konci každého účetního období se kurzové zisky a ztráty určí na základě naběhlé hodnoty nástrojů. Kurzové zisky a ztráty se vykazují v zisku nebo ztrátě v rámci čistých kurzových zisku nebo ztrát, a to včetně kurzových rozdílů z bankovních úvěrů, protože u těchto úvěrů Skupina zajišťuje pouze úrokové riziko. Měnové riziko vyplývající z bankovních úvěrů denominovaných v cizí měně zajištěno není.

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

Finanční deriváty

Skupina uzavírá smlouvy o finančních derivátech ve formě swapových kontraktů s cílem řídit úrokové riziko.

Deriváty se prvotně oceňují reálnou hodnotou k datu uzavření smlouvy o finančním derivátu a poté se přeceňují na reálnou hodnotu vždy k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta se vykazuje přímo v zisku nebo ztrátě, pokud se derivát neoznačuje nebo nefunguje jako zajišťovací nástroj, v tom případě závisí načasování jeho zaúčtování do zisku nebo ztráty na charakteru zajišťovacího vztahu.

Derivát s kladnou reálnou hodnotou se vykazuje jako finanční aktivum, zatímco derivát se zápornou reálnou hodnotou se vykazuje jako finanční závazek. Deriváty se v účetní závěrce nekompenzují, pokud Skupina nemá vymahatelné právo na kompenzaci a zároveň jej hodlá uplatnit.

Derivát se vykazuje jako dlouhodobé aktivum nebo dlouhodobý závazek, pokud je zbývající doba splatnosti nástroje více než 12 měsíců a tento nástroj nebude během 12 měsíců realizován nebo vypořádán. Ostatní deriváty se vykazují jako krátkodobá aktiva nebo krátkodobé závazky.

Zajištění peněžních toků

Zajišťující derivátové nástroje ve formě swapových kontraktů uzavíraných s cílem řídit úrokové riziko Skupina klasifikuje jako zajištění peněžních toků.

Při vzniku zajišťovacího vztahu Skupina zdokumentuje vztah mezi zajišťovacím nástrojem a zajištěnou položkou, cíle v oblasti řízení rizika a strategie při realizaci různých zajišťovacích operací. Od vzniku zajištění Skupina průběžně dokumentuje, zda je zajišťovací nástroj efektivní při kompenzaci změn reálné hodnoty nebo peněžních toků zajištěné položky, které jsou důsledkem změn zajišťovaného rizika.

Zajišťovací nástroj je efektivní, pokud mezi zajištěnou položkou a zajišťovacím nástrojem existuje ekonomický vztah, dopad úvěrového rizika není rozhodujícím faktorem pro změny hodnot vyplývající z tohoto ekonomického vztahu a zajišťovací poměr daného zajišťovacího vztahu je stejný jako poměr množství zajištěné položky, který Skupina skutečně zajišťuje, a množství zajišťovacího nástroje, který Skupina pro zajištění tohoto množství zajištěné položky skutečně používá.

Efektivní část změn reálné hodnoty derivátů a ostatních způsobilých zajišťovacích nástrojů označených a fungujících jako zajištění peněžních toků se vykáže do ostatního úplného výsledku a kumuluje ve fondu ze zajištění peněžních toků, maximálně do výše kumulativní změny reálné hodnoty zajištěné položky od počátku zajištění. Zisky nebo ztráty související s neefektivní částí zajištění se vykazují přímo v zisku nebo ztrátě.

Částky dříve vykázané v ostatním úplném výsledku a kumulované ve vlastním kapitálu se reklasifikují do zisku nebo ztráty v období, ve kterém zajištěná položka ovlivní zisk nebo ztrátu, a jsou zobrazeny na stejném řádku jako zaúčtovaná zajištěná položka. Pokud však zajištění očekávané transakce následně vyústí v zaúčtování nefinančního aktiva nebo nefinančního závazku, zisky a ztráty předtím zaúčtované

do ostatního úplného výsledku kumulované ve vlastním kapitálu se převedou z vlastního kapitálu a jsou zahrnuty do pořizovacího nákladu nefinančního aktiva nebo nefinančního závazku. Tento převod nemá vliv na ostatní úplný výsledek.

Swapové kontrakty zajišťující úrokové riziko bankovních úvěrů denominovaných v cizí měně jsou denominovány taktéž v cizí měně. Jelikož Skupina zajišťuje pouze úrokové riziko, jsou kurzové zisky a ztráty vznikající z přecenění těchto swapových kontraktů vykazovány v zisku nebo ztrátě v rámci čistých kurzových zisku nebo ztrát.

Skupina ukončí zajišťovací účetnictví pouze tehdy, kdy zajišťovací vztah nebo jeho část přestane splňovat kvalifikační kritéria. Jde například o vypršení zajišťovacího nástroje nebo jeho prodej, výpověď či realizaci předmětné smlouvy. Ukončení zajišťovacího účetnictví se zaúčtuje prospektivně. Veškeré zisky nebo ztráty vykázané do ostatního úplného výsledku a kumulované ve fondu ze zajištění peněžních toků v daném okamžiku zůstávají ve vlastním kapitálu a reklasifikují se do zisku nebo ztráty, když dojde k realizaci očekávané transakce. Pokud se již neočekává, že k realizaci očekávané transakce dojde, zisky nebo ztráty kumulované ve fondu ze zajištění peněžních toků se ihned reklasifikují do zisku nebo ztráty.

2.20 REKLASIFIKACE NĚKTERÝCH POLOŽEK FINANČNÍCH VÝKAZŮ

Meziročně došlo z důvodu akvizice společnost BEST, a.s. ke změně ve struktuře finanční výkazů. Následující tabulky zobrazují dopad změny struktury na výkaz úplného výsledku a výkaz finanční pozice.

Výkaz úplného výsledku po reklasifikaci	31. prosince 2021 po reklasifikaci v tis. Kč	Výkaz úplného výsledku před reklasifikaci	31. prosince 2021 před reklasifikaci v tis. Kč
Výnosy z hlavních činností	653 932	Výnosy z pronajatých nemovitostí	648 795
		Ostatní výnosy	5 137
Ostatní provozní výnosy	210	Ostatní výnosy	210
Spotřeba materiálu a energií, náklady na prodané zboží a služby	-9 450	Přímé náklady související s pronájmem nemovitostí	-9 450
		Přímé náklady související s pronájmem nemovitostí	-9 725
Ostatní provozní náklady	-14 544	Služby a ostatní náklady	-4 819
		Ostatní výnosy	23
Finanční výnosy	1 356	Zisk / (ztráta) z prodeje podílových listů	26
		Čisté kurzové zisky / (ztráty)	1 307
Finanční náklady	-108 856	Změna reálné hodnoty podílových listů	-172
		Úrokové náklady	-108 684

Výkaz finanční pozice po reklasifikaci	31. prosince 2021 po reklasifikaci v tis. Kč	Výkaz finanční pozice před reklasifikací	31. prosince 2021 před reklasifikací v tis. Kč
Pohledávky z obchodních vztahů	1 216	Ostatní finanční aktiva	1 216
Ostatní finanční aktiva	15 010	Ostatní finanční aktiva	15 010
Nefinanční aktiva	5 897	Ostatní finanční aktiva	1 051
		Nefinanční aktiva	4 846
Závazky z obchodních vztahů	8 577	Ostatní finanční závazky	8 577
Ostatní finanční závazky	1 400	Ostatní finanční závazky	1 400
Nefinanční závazky	5 742	Ostatní finanční závazky	829
		Nefinanční závazky	4 913

3 APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH IFRS

Skupina uvážila při sestavování účetní závěrky následující nové a novelizované IFRS a interpretace, jejichž účinnost je od 1. ledna 2021 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2020:

Standard/Novelizace/Interpretace	Komentář
Novelizace IFRS 4 Pojistné smlouvy	<p>Novelizace IFRS 4 reaguje na odložení účinnosti standardu IFRS 17 Pojistné smlouvy a mění pevné datum vypršení dočasné výjimky ve standardu IFRS 4 z použití standardu IFRS 9 Finanční nástroje tak, aby měly účetní jednotky povinnost použít IFRS 9 pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo po tomto datu, tedy společně se standardem IFRS 17.</p> <p>Skupina nespadá do rozsahu IFRS 17 a novelizace tak nebude mít žádný dopad na její konsolidovanou účetní závěrku.</p>
Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování, IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování, IFRS 4 Pojistné smlouvy a IFRS 16 Leasingy	<p>Novelizace IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7, IFRS 4 a IFRS 16 je druhou reakcí IASB na očekávané změny, které by měla přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví. Novelizace upravuje postupy, jak v účetní závěrce reagovat na případné změny ve výši smluvních peněžních toků finančních nástrojů a v zajišťovacím účetnictví v důsledku změn IBOR sazeb.</p> <p>Skupina u variabilně úročených závazků vychází z referenčních sazeb PRIBOR a EURIBOR, které jsou též předmětem zajištění v rámci uzavřených úrokových swapů. Z těchto sazeb Skupina vychází také při stanovení diskontních sazeb pro účely kalkulace závazků z leasingu. Sazby PRIBOR i EURIBOR pokračují i v roce 2022 beze změny, jsou nadále vyhlášovány a pro Skupinu zůstávají referenční sazbou u vykazovaných variabilně úročených finančních nástrojů. Novelizace proto nemá v roce 2021 dopad do konsolidované účetní závěrky a Skupina v důsledku vyhodnocených informací ani neočekává dopad v budoucnu.</p>
Novelizace IFRS 16 Leasingy	<p>Novelizace IFRS 16 pouze o jeden rok prodlužuje úpravy přijaté v květnu 2020, které nájemcům poskytují výjimku při posuzování, zda úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19 představují modifikaci leasingu.</p> <p>Novelizace nemá dopad na konsolidovanou účetní závěrku, protože Skupině nebyly poskytnuty žádné úlevy na nájemném.</p>

Do data schválení této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS a interpretace, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Skupina je nepoužila při sestavování této účetní závěrky:

Standard/Novelizace/Interpretace	Komentář
IFRS 17 Pojistné smlouvy (účinný pro období začínající 1. ledna 2023 a později)	<p>IFRS 17 nahrazuje IFRS 4 Pojistné smlouvy a přináší novou komplexní úpravu pro pojistné smlouvy v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS. Standard se týká primárně odvětví pojišťovnictví.</p> <p>Skupina nevykazuje žádné pojistné smlouvy, a proto neočekává žádný dopad na finanční situaci a výkonnost.</p>
Novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky (účinná pro období začínající 1. ledna 2023 a později)	<p>Novelizace IAS 1 požaduje, aby účetní jednotka v účetní závěre zveřejňovala svá podstatná účetní pravidla spíše než svá významná účetní pravidla. Novelizace obsahuje pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěre zveřejnit.</p> <p>Skupina posoudila novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.</p>
Novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky (účinná pro období začínající 1. ledna 2023 a později, novelizace nebyla doposud schválena Evropskou unií)	<p>Novelizace IAS 1 se zabývá klasifikací závazků na krátkodobé a dlouhodobé. Tato novelizace poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši, okamžik jejich zachycení nebo informace zveřejňované o závazcích v účetní závěre. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání závazku. Aplikace bude probíhat retrospektivním přístupem.</p> <p>Skupina posoudila novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.</p>
Novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby (účinná pro období začínající 1. ledna 2023 a později)	<p>Novelizace IAS 8 vyjasňuje rozdíl mezi změnami účetních politik a změnami účetních odhadů. Toto rozlišení je důležité, protože změny účetních odhadů jsou aplikovány prospektivně na budoucí transakce a události, naproti tomu změny účetních politik jsou obecně aplikovány retrospektivně na minulé transakce a události.</p> <p>Skupina posoudila novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.</p>
Novelizace IAS 12 Daň ze zisku (účinná pro období začínající 1. ledna 2023 a později, novelizace nebyla doposud schválena Evropskou unií)	<p>Novelizace IAS 12 se zabývá odloženou daní související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce, kdy zúží rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení. Důvodem jsou rozdílné přístupy k uznání odložené daně u leasingových kontraktů. V důsledku novelizace bude nutné kalkulovat odloženou daň z dopadu leasingových smluv a v příloze ji prezentovat samostatně pro právo k užívání a závazek z leasingu.</p> <p>Skupina již nyní aplikuje na odloženou daň vyplývající z leasingových kontraktů přístup konzistentní s novelizací. Z tohoto důvodu nebude mít novelizace žádný dopad do konsolidované účetní závěrky.</p>

Standard/Novelizace/Interpretace Komentář

Novelizace IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení (účinná pro období začínající 1. ledna 2022 a později)	<p>Novelizace IAS 16 zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku před uvedením do stavu pro zamýšlené využití. Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány v zisku nebo ztrátě.</p> <p>Skupina posoudila novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.</p>
Novelizace IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva (účinná pro období začínající 1. ledna 2022 a později)	<p>Novelizace IAS 37 vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouva ztrátová.</p> <p>Skupina posoudila novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.</p>
Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace (účinná pro období začínající 1. ledna 2022 a později)	<p>Novelizace IFRS 3 pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Koncepční rámec.</p> <p>Jde o formální novelizaci bez dopadu do konsolidované účetní závěrky Podfondu.</p>
Novelizace IFRS 17 Pojistné smlouvy (účinná pro období začínající 1. ledna 2023 a později, novelizace nebyla doposud schválena Evropskou unií)	<p>Řada pojišťoven dosud neaplikovala standard IFRS 9 Finanční nástroje a poprvé jej použijí až současně s aplikací IFRS 17 Pojistné smlouvy. Tyto standardy však mají odlišné požadavky na srovnávací informace, které budou prezentovány při prvotní aplikaci. Tato novelizace řeší prezentaci srovnatelných informací při prvotní aplikaci výše zmíněných standardů.</p> <p>Skupina nespadá do rozsahu IFRS 17 a novelizace tak nebude mít žádný dopad na její konsolidovanou účetní závěrku.</p>
Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018–2020 (účinný pro období začínající 1. ledna 2022 a později)	<p>Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018–2020 zahrnuje novelizace následujících standardů:</p> <ul style="list-style-type: none">• novelizace IAS 41 Zemědělství odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů,• novelizace IFRS 1 První přijetí IFRS zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvouživitelem později než její mateřská společnost, kdy se zjednodušení týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky,• novelizace IFRS 9 Finanční nástroje vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážit, když posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku, jedná se tedy o vyjasnění 10% testu. <p>Skupina posoudila novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.</p>

4 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

Při uplatňování účetních pravidel Skupiny uvedených v rámci důležitých účetních pravidel se od vedení vyžaduje, aby provádělo úsudky, jež mají významný dopad na vykazané částky, a aby vypracovalo odhady a předpoklady o výši účetní hodnoty aktiv a závazků, která není okamžitě zřejmá z jiných zdrojů. Odhady a příslušné předpoklady jsou založeny na zkušenostech z minulých období a jiných faktorech, které se v daném případě považují za relevantní. Skutečné výsledky se od těchto odhadů mohou lišit.

Odhady a příslušné předpoklady se pravidelně prověřují. Opravy účetních odhadů se vykazují v období, ve kterém byl daný odhad opraven. Pokud však nemá oprava vliv jen na běžné, ale i budoucí období, vykáže se oprava v období vytvoření opravy a v budoucích obdobích.

4.1 DŮLEŽITÉ ÚSUDKY PŘI UPLATŇOVÁNÍ ÚČETNÍCH PRAVIDEL SKUPINY

Níže jsou uvedeny nejvýznamnější klíčové předpoklady týkající se budoucnosti a dalších klíčových zdrojů nejistoty při odhadech v účetním období, které mohou představovat významné riziko, že způsobí významné úpravy účetních hodnot aktiv a závazků v příštím účetním období.

Oceňování reálnou hodnotou

Investice do nemovitostí, finanční aktiva a finančních závazky s výjimkou pohledávek z obchodních vztahů, peněz a peněžních ekvivalentů, ostatních finančních aktiv, závazků z leasingu, závazků z obchodních vztahů a ostatních finančních závazků Skupiny jsou pro účely finančního výkaznictví oceňovány reálnou hodnotou.

Při odhadu reálné hodnoty aktiva či závazku Skupiny jsou uplatňovány údaje získané z trhu, pokud jsou k dispozici. Pokud nejsou k dispozici vstupní údaje na úrovni 1, Skupina angažuje kvalifikované interní znalce, kteří provedou ocenění. Výkonná ředitelka úzce spolupracuje s kvalifikovanými externími znalci za účelem stanovení vhodných oceňovacích metod a vstupů pro daný model. Výkonná ředitelka ročně informuje statutárního ředitele Podfondu a vysvětluje důvody pohybů reálné hodnoty aktiv a závazků.

Informace o oceňovacích metodách a vstupních údajích použitých ke stanovení reálné hodnoty různých druhů aktiv jsou blíže popsány v bodech týkajících se daných aktiv.

Stanovení očekávané doby životnosti, metody odepisování a zbytkové hodnoty dlouhodobých aktiv, a to zejména budov a staveb

Očekávaná doba životnosti dlouhodobého majetku, metoda odepisování a jeho zbytková hodnota je stanovena interními specialisty Skupiny při zařazení majetku, a to podle druhu a jeho očekávané doby používání. Očekávaná doba životnosti dlouhodobého majetku a jeho zbytková hodnota je průběžně sledována a pravidelně prospektivně přehodnocována tak, aby odrážela nové odhady.

Snížení hodnoty dlouhodobých aktiv a práva z nájmu

Skupina hodnotí interní a externí ukazatele znehodnocení, a pokud existují náznaky, že účetní hodnota aktiv je vyšší než jejich zpětně získatelná hodnota, je zaúčtována ztráta ze znehodnocení. Zpětně získatelná částka se zhruba rovná reálné hodnotě aktiv snížené o náklady na prodej. Skupina používá úsudek při použití oceňovacích technik k dosažení reálné hodnoty aktiv.

Posouzení povahy účasti ve společnostech konsolidačního celku

Skupina zváží veškerá relevantní fakta a okolnosti v posuzování toho, zda má nad společností, do které investovala, kontrolu, společnou kontrolu a její typ nebo v ní má významný vliv. Posouzení je založeno na závěrech, k nimž Skupina došla při hodnocení hlasovacích práv, potenciálních hlasovacích práv, smluvních ujednání s ostatními držiteli hlasovacích práv a práv vyplývajících z ostatních ujednání.

Vykázání aktiv držených k rozdělení vlastníkům

Skupina se rozhodla klasifikovat aktiva vyčleněná do Podfondu DEKINVEST podfond Beta a s nimi související závazky jako aktiva držená k rozdělení vlastníkům a závazky s těmito aktivy související, protože byla splněna všechna kritéria stanovená IFRS 5 Dlouhodobá aktiva držená k prodeji a ukončované činnosti pro tuto klasifikaci, tedy aktiva jsou k rozvahovému datu k dispozici k okamžitému rozdělení v jejich stávajícím stavu a toto rozdělení je vysoce pravděpodobné. Toto rozdělení je považováno za vysoce pravděpodobné, protože byla zahájena činnost směřující k dokončení rozdělení a přitom se předpokládá, že toto rozdělení bude dokončeno do jednoho roku od data klasifikace.

4.2 KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

Níže uvádíme přehled klíčových předpokladů týkajících se budoucnosti a dalších klíčových zdrojů nejistoty při odhadech v účetním období, které mohou představovat významné riziko, že způsobí významné úpravy účetních hodnot aktiv a závazků v příštím účetním období.

Daně ze zisku

Podfond uplatňuje na základ daně 5% sazbu daně, a to na základě § 21 odst. 2 ve spojení § 17b odst. 1 písm. a, popřípadě ve spojení § 17b odst. 1 písm. b a § 37c zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Dceřiné společnosti podléhají sazbě daně z příjmů ve výši 19 %. Odložená daň je vypočítána za pomoci daňových sazeb vyplývajících z platné daňové legislativy, která může být v budoucnu změněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Skutečný daňový dopad tak může být v budoucnu odlišný od současných odhadů.

Rezervy

Rezervy představují odhad budoucích výdajů vzniklých v důsledku minulé události, přičemž je s nimi spojena nepřesnost ohledně výše a času plnění. Rezervy jsou tvořeny zejména na náklady spojené s reklamacemi. Při vlastní realizaci plnění se skutečný výdaj může od odhadu lišit.

5 UKONČOVANÉ ČINNOSTI

Dne 1. ledna 2022 došlo k vyčlenění části jmění Podfondu do nově vzniklého podfondu DEKINVEST podfond Beta, podfondu fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Do podfondu DEKINVEST podfond Beta bylo vyčleněno veškeré jmění související s pronájmem nemovitostí. Následně proběhla taktéž k 1. lednu 2022 fúze sloučením podfondu DEKINVEST podfond Beta s podílovým fondem DEKINVEST otevřený podílový fond Beta, podílového fondu společnosti DEKINVEST investiční společnost a.s. Vyčleněné jmění je k 31. prosinci 2021 vykázáno jako aktiva držená k rozdělení vlastníkům a závazky související s aktivy drženými k rozdělení vlastníkům, protože k 31. prosinci byla aktiva a závazky k dispozici k okamžitému rozdělení v jejich stávajícím stavu.

K 31. prosinci 2021 byl proveden test na možné znehodnocení aktiv držených k prodeji s ohledem na jejich reálnou hodnotu. V důsledku toho bylo zaúčtováno snížení hodnoty pozemků, budov a zařízení ve výši 76 137 tis. Kč.

K 31. prosinci 2021 činila reálná hodnota investic do nemovitostí vykázaných v aktivech držených k rozdělení vlastníkům poskytnutých jako zajištění přijatých úvěrů 8 516 711 tis. Kč.

K 31. prosinci 2021 činila účetní hodnota pozemků, budov a zařízení vykázaných v aktivech držených k rozdělení vlastníkům poskytnutých jako zajištění přijatých úvěrů 1 626 271 tis. Kč.

Úplný výsledek za účetní období z ukončovaných činností se skládá z následujících položek:

tis. Kč	2021
Výnosy z hlavních činností	660 088
Ostatní provozní výnosy	1
Spotřeba materiálu a energií, náklady na prodané zboží a služby	-6 904
Změna reálné hodnoty investic do nemovitostí	2 049 372
Odpisy	-133 424
Ostatní provozní náklady	-13 957
Finanční výnosy	22 584
Finanční náklady	-142 117
Zisk / (ztráta) před zdaněním	2 435 643
Daň z příjmů	-182 909
Zisk / (ztráta) za účetní období	2 252 734
Zajištění peněžních toků	100 345
Položky, které budou v příštích obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty	100 345
Odložená daň ze zajištění peněžních toků	-5 020
Odložená daň k položkám, které budou v příštích obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty	-5 020
Ostatní úplný výsledek za účetní období	95 325
Úplný výsledek za účetní období	2 348 059

Následující tabulka uvádí detail aktiv držených k rozdělení vlastníkům a závazků s nimi souvisejících:

tis. Kč	31. prosince 2021
AKTIVA	
Investice do nemovitostí	9 795 923
Pozemky, budovy a zařízení	1 626 271
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	55 996
Pohledávky z obchodních vztahů	249
Ostatní finanční aktiva	145
Nefinanční aktiva	667
Peníze a peněžní ekvivalenty	6 067
Odložená daňová pohledávka	36
Aktiva celkem	11 485 354
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY	
Vlastní kapitál	
Kapitálové fondy	246 592
Fond ze zajištění peněžních toků	52 526
Nerozdělený zisk	5 168 467
Vlastní kapitál celkem	5 467 585
Závazky	
Bankovní úvěry	1 964 582
Emitované dluhové cenné papíry	1 665 263
Přijaté zápůjčky	1 867 682
Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou	4 805
Závazky z obchodních vztahů	17 499
Ostatní finanční závazky	157 409
Nefinanční závazky	34 135
Odložený daňový závazek	305 189
Závazky z daně z příjmů	1 205
Závazky celkem	6 017 769
Vlastní kapitál a závazky celkem	11 485 354

6 ÚDAJE O SEGMENTECH

Vedoucí osoby s rozhodovací pravomocí pravidelně sledují interní manažerské reporty za segmenty výroba a pronájem nemovitostí společně s držbou majetkových účastí. Meziročně došlo z důvodu akvizice společnost BEST, a.s. ke změně sledovaných segmentů. Ve srovnatelném období byly sledovány segmenty geografické.

Následující tabulky zobrazují nejdůležitější položky výkazů jednotlivých segmentů.

Výnosy a náklady 2021 v tis. Kč	Výroba	Pronájem nemovitostí a držba majetkových účastí	Ostatní	Eliminace	Celkem
Výnosy z hlavních činností	1 679 682	186 953	0	-120 425	1 746 210
Ostatní provozní výnosy	59 552	3	0	0	59 555
Změna stavu a aktivace zásob vlastní výroby	41 650	0	0	0	41 650
Spotřeba materiálu a energií, náklady na prodané zboží a služby	-992 684	-2 563	-56	120 425	-874 878
Náklady na zaměstnanecké požitky	-258 171	0	0	0	-258 171
Změna reálné hodnoty investic do nemovitostí	0	-3 097	0	0	-3 097
Odpisy	-119 297	0	0	0	-119 297
Ostatní provozní náklady	-28 818	-3 719	-30	0	-32 567
Zisk / (ztráta) z prodeje pozemků, budov a zařízení a nehmotného majetku	150	0	0	0	150
Finanční výnosy	6	13 609	0	0	13 615
Finanční náklady	-23 217	-23 137	340	0	-46 014
Daň z příjmů	-54 501	-53	-48	0	-54 602
Zisk / (ztráta) za účetní období z pokračujících činností	304 352	167 996	206	0	472 554
Zisk / (ztráta) za účetní období z ukončovaných činností	0	2 252 734	0	0	2 252 734
Zisk / (ztráta) za účetní období	304 352	2 420 730	206	0	2 725 288

Výnosy a náklady 2020 v tis. Kč	ČR	SR	Celkem
Výnosy z hlavních činností	605 002	48 930	653 932
Ostatní provozní výnosy	210	0	210
Spotřeba materiálu a energií, náklady na prodané zboží a služby	-9 299	-151	-9 450
Změna reálné hodnoty investic do nemovitostí	2 004 781	30 407	2 035 188
Ostatní provozní náklady	-12 267	-2 277	-14 544
Zisk / (ztráta) z prodeje investic do nemovitostí	69 896	-112	69 784
Finanční výnosy	-7 645	9 001	1 356
Finanční náklady	-98 678	-10 178	-108 856
Daň z příjmů	-129 744	-23 402	-153 146
Zisk / (ztráta) za účetní období	2 422 256	52 218	2 474 474

Aktiva a závazky 2021 v tis. Kč	Výroba	Pronájem nemovitostí a držba majetkových účástí	Ostatní	Celkem
AKTIVA				
Investice do nemovitostí	0	1 039 996	0	1 039 996
Pozemky, budovy a zařízení	1 491 015	0	0	1 491 015
Aktiva z práva k užívání	3 632	0	0	3 632
Nehmotná aktiva	16 085	0	0	16 085
Majetkové účasti	0	767 168	0	767 168
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	26 824	0	0	26 824
Zásoby	281 980	0	0	281 980
Pohledávky z obchodních vztahů	174 606	305	0	174 911
Ostatní finanční aktiva	3 751	362	0	4 113
Nefinanční aktiva	33 426	527	0	33 953
Peníze a peněžní ekvivalenty	821 135	4 763	0	825 898
Aktiva držena k rozdělení vlastníkům	0	11 485 354	0	11 485 354
Odložená daňová pohledávka	6 396	1	10	6 407
Pohledávky z daně z příjmů	451	2 984	0	3 435
Aktiva celkem	2 859 301	13 301 460	10	16 160 771
Závazky				
Bankovní úvěry	1 636 146	294 295	0	1 930 441
Přijaté zápůjčky	-731 758	1 497 208	-15 610	749 840
Závazky z leasingu	3 640	0	0	3 640
Závazky z obchodních vztahů	165 131	1 443	0	166 574
Ostatní finanční závazky	218 264	367	0	218 631
Nefinanční závazky	43 188	1 296	0	44 484
Rezervy	9 727	0	0	9 727
Závazky související s aktivy drženy k rozdělení vlastníkům	0	6 017 769	0	6 017 769
Odložený daňový závazek	228 050	34 990	0	263 040
Závazky z daně z příjmů	35 607	45	49	35 701
Závazky celkem	1 607 995	7 847 413	-15 561	9 439 847

Aktiva a závazky 2020 v tis. Kč	ČR	SR	Celkem
AKTIVA			
Investice do nemovitostí	7 103 837	816 188	7 920 025
Pohledávky z obchodních vztahů	1 216	0	1 216
Ostatní finanční aktiva	15 010	0	15 010
Nefinanční aktiva	5 886	11	5 897
Peníze a peněžní ekvivalenty	8 362	118 312	126 674
Odložená daňová pohledávka	2 272	0	2 272
Aktiva celkem	7 136 583	934 511	8 071 094
Závazky			
Bankovní úvěry	1 832 924	118 103	1 951 027
Emitované dluhové cenné papíry	1 496 529	0	1 496 529
Přijaté zápůjčky	-69 445	553 420	483 975
Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou	45 072	0	45 072
Závazky z obchodních vztahů	8 455	122	8 577
Ostatní finanční závazky	1 400	0	1 400
Nefinanční závazky	5 017	725	5 742
Odložený daňový závazek	149 579	25 061	174 640
Závazky z daně z příjmů	6 012	2 621	8 633
Závazky celkem	3 475 543	700 052	4 175 595

7 VÝNOSY Z HLAVNÍCH ČINNOSTÍ

tis. Kč	2021	2020
Výnosy z prodeje vlastních výrobků	1 417 278	0
Výnosy z prodeje zboží	131 735	0
Výnosy z dopravy	101 472	0
Výnosy z pronájmu investic do nemovitostí	64 181	644 700
Výnosy ze služeb souvisejících s pronájmem investic do nemovitostí	2 347	4 094
Výnosy z ostatních služeb	29 197	5 138
Celkem	1 746 210	653 932

8 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2021	2020
Náhrady škod od pojišťoven	1 048	0
Výnosy z odepsaných pohledávek	993	0
Výnos z výhodné koupě	55 906	0
Ostatní provozní výnosy	1 608	210
Celkem	59 555	210

9 SPOTŘEBA MATERIÁLU A ENERGÍÍ, NÁKLADY NA PRODANÉ ZBOŽÍ A SLUŽBY

tis. Kč	2021	2020
Spotřeba materiálu na výrobu vlastních výrobků	-421 558	0
Spotřeba pohonných hmot a materiálu pro dopravní prostředky	-14 473	0
Spotřeba drobného majetku	-897	0
Spotřeba materiálu na podporu prodeje	-469	0
Spotřeba materiálu ostatní	-44 842	-71
Spotřeba energií	-27 020	-5 700
Náklady na prodané zboží	-62 796	0
Doprava	-182 718	0
Opravy a údržba	-39 390	-557
Nájemné krátkodobý leasing a aktiva s nízkou hodnotou	-1 990	-427
Nájemné ložiska štěrkopísku	-7 123	0
Marketing	-31 933	0
Reprezentace	-2 348	0
Outsourcing lidských zdrojů	-13 546	0
ICT služby	-2 493	0
Poradenství	-2 335	-499
Pověření a administrace majetku	0	-671
Depozitář	0	-240
Poplatek za správu	0	-120
Projekční a technické služby	-33	-580
Cestovné	-294	0
Ostatní služby	-18 620	-585
Celkem	-874 878	-9 450

Poplatky za pověření a administraci majetku jsou společností QI investiční společnost, a.s. fakturovány na základě Smlouvy o administraci Podfondu a Smlouvy o pověření výkonem některých činností Podfondu uzavřených dne 6. června 2017.

Poplatky depozitáři jsou společností Komerční banka a.s. fakturovány dle uzavřené smlouvy.

10 NÁKLADY NA ZAMĚSTNANECKÉ POŽITKY

tis. Kč	2021
Zaměstnanecké požitky mzdy	-188 757
Zaměstnanecké požitky sociální pojištění	-46 075
Zaměstnanecké požitky zdravotní pojištění	-16 487
Zaměstnanecké požitky ostatní	-6 852
Celkem	-258 171

Do roku 2020 Skupina neevidovala žádné náklady na zaměstnanecké požitky, protože součástí Skupiny nebyla žádná společnost, která by měla zaměstnance. V návaznosti na akvizici společnosti BEST, a.s. Skupina v roce 2021 náklady na zaměstnanecké požitky eviduje.

11 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2021	2020
Manka a škody	-4 310	0
Bankovní poplatky	-16 978	-478
Náklady související s emitovanými cennými papíry	0	-1 192
Pojištění	-704	-8
Daně a poplatky	-3 525	-11 934
Pokuty a penále	-589	-18
Změny znehodnocení zásob	1 551	0
Změny znehodnocení pohledávek	-1 815	-248
Ostatní provozní náklady	-6 197	-666
Celkem	-32 567	-14 544

12 FINANČNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2021	2020
Úrokové výnosy ostatní	6	23
Zisk z přecenění majetkových účastí	13 609	0
Zisk z prodeje podílových listů	0	26
Čisté kurzové zisky	0	1 307
Celkem	13 615	1 356

13 FINANČNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2021	2020
Úrokové náklady z bankovních úvěrů	-38 013	-32 893
Úrokové náklady z dluhopisů	0	-58 383
Úrokové náklady z přijatých zápůjček	9 095	-17 408
Úrokové náklady z přijatých leasingů	-18	0
Ztráta z přecenění podílových listů	0	-172
Čisté kurzové ztráty	-17 078	0
Celkem	-46 014	-108 856

14 DAŇ Z PŘÍJMŮ

Daň z příjmů vykázanou v zisku nebo ztrátě je možné analyzovat následujícím způsobem:

tis. Kč	2021	2020
Splatná daň za účetní období	-46 467	-26 692
Rozdíl mezi předpokládanou a skutečnou výší daňové povinnosti za minulé období	0	1
Odložená daň	-8 135	-126 455
Celkem	-54 602	-153 146

Rozdíl mezi zákonnou a efektivní sazbou daně je způsobem následujícím vlivy:

tis. Kč	2021	2020
Zisk / (ztráta) před zdaněním	2 962 800	2 627 620
Sazba daně z příjmů	5 %	5 %
Předpokládaný výnos / (náklad) na daň z příjmů	-148 140	-131 381
Dopad odlišných daňových sazeb dceřiných společností	102 808	-21 822
IFRS úpravy	-205 028	0
Příjmy osvobozené od daně	62 791	39
Daňově neuznatelné náklady	-55 143	-12
Daňové odpočty	5 201	0
Položky, ze kterých nebyla počítána odložená daň	0	29
Rozdíl mezi předpokládanou a skutečnou výší daňové povinnosti za minulé období	0	1
Daň z příjmů vykázaná v zisku / (ztrátě)	-237 511	-153 146
Efektivní daňová sazba	8,02 %	5,83 %

Podfond uplatňuje na základ daně 5% sazbu daně, a to na základě § 21 odst. 2 ve spojení § 17b odst. 1 písm. a, popřípadě ve spojení § 17b odst. 1 písm. b a § 37c zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

Dceřiné společnosti se sídlem v České republice uplatňují na základ daně 19% sazbu daně, dceřiná společnost se sídlem ve Slovenské republice 21% sazbu daně a dceřiná společnost se sídlem v Rumunsku 16% sazbu daně.

Daň z příjmů vykázanou v ostatním úplném výsledku je možné analyzovat následujícím způsobem:

tis. Kč	2021	202
Přecenění finančních derivátů vykázaných jako zajištění peněžních toků	-5 097	2 574
Celkem	-5 097	2 574

V následující tabulce jsou uvedeny vykázané odložené daňové pohledávky a závazky včetně pohybů v rámci těchto položek za účetní období:

tis. Kč	Dlouhodobý majetek	Krátkodobý majetek	Závazky a rezervy	Finanční deriváty	Ostatní	Celkem
Stav k 1. lednu 2020	-42 154	11	0	-320	0	-42 463
Odložená daň vykázaná v zisku nebo ztrátě	-126 462	7	0	0	0	-126 455
Odložená daň vykázaná v ostatním úplném výsledku	0	0	0	2 574	0	2 574
Akvizice	5 885	0	0	0	0	5 885
Kurzové rozdíly	-11 909	0	0	0	0	-11 909
Stav k 31. prosinci 2020	-174 640	18	0	2 254	0	-172 368
Odložená daň vykázaná v zisku nebo ztrátě	-154 769	1 213	3 570	0	-20 565	-170 551
Odložená daň vykázaná v ostatním úplném výsledku	0	0	0	-10 117	0	-10 117
Akvizice	-232 463	54	1 587	0	20 565	-210 257
Převod do aktiv držených k rozdělení vlastníkům a závazků s nimi souvisejícími	302 422	-36	0	2 767	0	305 153
Kurzové rozdíly	1 507	0	0	0	0	1 507
Stav k 31. prosinci 2021	-257 943	1 249	5 157	-5 096	0	-256 633

15 INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Investice do nemovitostí zahrnují především prodejní areály, výrobní areály a pozemky určené k výstavbě nových prodejních či výrobních areálů v České a Slovenské republice.

Nejvýznamnějšími areály Skupiny jsou v Košicích (reálná hodnota k 31. prosinci 2021: 228 946 tis. Kč, reálná hodnota k 31. prosinci 2020: 173 975 tis. Kč), Trnavě (reálná hodnota k 31. prosinci 2021: 156 289 tis. Kč, reálná hodnota k 31. prosinci 2020: 124 355 tis. Kč), Žilině (reálná hodnota k 31. prosinci 2021: 121 554 tis. Kč, reálná hodnota k 31. prosinci 2020: 85 499 tis. Kč) a Banské Bystrici (reálná hodnota k 31. prosinci 2021: 117 458 tis. Kč, reálná hodnota k 31. prosinci 2020: 110 431 tis. Kč).

Ocenění nemovitostí bylo provedeno kvalifikovaným interním znalcem.

Pro stanovení reálné hodnoty zkolaudovaných a pronajatých nemovitostí byla použita výnosová metoda, která je založena na tržním nájemném a aktuální požadované výnosnosti srovnatelných aktiv. Výpočet vychází z přímé kapitalizace, reálná hodnota nemovitostí je tedy rovna podílu stabilizovaného výnosu a kapitalizační míry. Stabilizovaný výnos byl odhadnut na základě analýzy realitního trhu, dle které bylo zjištěno průměrné měsíční nájemné v Kč na m² pro jednotlivé typy prostor v závislosti na kupní síle v daných lokacích. Toto brutto nájemné bylo sníženo o CAPEX, OPEX a neobsazenost,

ostatní faktory jsou zahrnuty přímo v nájemném a požadované výnosnosti. Kapitalizační míra byla kalkulována na základě oborového benchmarku.

Pro ocenění pozemků s vydaným územním rozhodnutím je použita reziduální metoda, kdy je nejprve určena celková majetková hodnota, kterou Skupina získá výstavbou. Od této hodnoty se následně odečtou očekávané náklady spojené s výstavbou.

Pozemky bez vydaného územního rozhodnutí jsou oceněny porovnávací metodou na základě tržního porovnání s cenami v dané lokalitě a při zohlednění cenotvorných odlišností.

Reálná hodnota kalkulovaná výnosovou a reziduální metodou je reálnou hodnotou úrovně 3. Reálná hodnota stanovená porovnávací metodou je reálnou hodnotou úrovně 2.

Následující tabulka zobrazuje analýzu změn investic do nemovitostí:

tis. Kč	2021	2020
Počáteční stav	7 920 025	5 609 875
Přírůstky	859 436	296 539
Akvizice	58 062	45 885
Úbytky	0	-89 449
Převod do aktiv držených k rozdělení vlastníkům	-9 795 923	0
Přecenění na reálnou hodnotu	2 046 275	2 035 188
Kurzové rozdíly	-47 879	21 987
Konečný stav	1 039 996	7 920 025

V průběhu roku 2021 Podfond rozšířil portfolio vlastněných nemovitostí o areály ve Frenštátu pod Radhoštěm, Mikulově a Vestci a pozemky v Chebu, Košicích, Rumburku a Vsetíně. Výstavba probíhala především v České Lípě, Košicích, Liptovském Mikuláši, Mostě, Příbrami a Žďáru nad Sázavou. V Šumperku byl zahájen zkušební provoz a byly zkolaudovány areály v Klatovech, Košicích, Liptovském Mikuláši, Opavě a Ústí nad Orlicí.

V průběhu roku 2020 Skupina rozšířila portfolio vlastněných nemovitostí o areály v Příbrami a Němčicích nad Hanou a pozemky v Klatovech, Ústí nad Orlicí a Šumperku. Výstavba probíhala především v Hodoníně, Kolíně, Košicích, Ústí nad Orlicí a v Šumperku. V Pardubicích byl zahájen zkušební provoz a byly zkolaudovány areály v Mohelnici, Kolíně a Hodoníně. Po dostavění nového areálu v Hodoníně byl prodán areál starší. Během roku 2020 byl nakoupen a následně prodán areál v Brně.

Převážná většina investic do nemovitostí byla převedena do aktiv držených k rozdělení vlastníkům. Bližší informace jsou uvedeny v bodě 5.

K 31. prosinci 2021 činila reálná hodnota investic do nemovitostí poskytnutých jako zajištění přijatých úvěrů 492 521 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 6 392 404 tis. Kč).

16 POZEMKY, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ

Pořizovací cena v tis. Kč	Pozemky	Stavby	Ložiska štěrkopísku	Stroje, zařízení a inventář	Nedokončený majetek	Zálohy	Celkem
Stav k 31. prosinci 2020	0	0	0	0	0	0	0
Přírůstky	489 760	1 250 053	2 960	21 665	25 040	21 454	1 810 932
Akvizice	115 414	198 051	15 096	1 199 179	26 637	5 850	1 560 227
Úbytky	-2	-615	0	-2 534	0	0	-3 151
Převod do aktiv držených k rozdělení vlastníkům	-489 115	-1 249 546	0	0	-21 034	0	-1 759 695
Přeúčtování	0	0	0	0	0	0	0
Kurzové rozdíly	-3 068	0	0	0	0	0	-3 068
Stav k 31. prosinci 2021	112 989	197 943	18 056	1 218 310	30 643	27 304	1 605 245

Oprávky a znehodnocení v tis. Kč	Pozemky	Stavby	Ložiska štěrkopísku	Stroje, zařízení a inventář	Nedokončený majetek	Zálohy	Celkem
Stav k 31. prosinci 2020	0	0	0	0	0	0	0
Přírůstky	-40 279	-104 403	-287	-103 167	0	0	-248 136
Úbytky	0	81	0	402	0	0	483
Převod do aktiv držených k rozdělení vlastníků	40 279	93 144	0	0	0	0	133 423
Kurzové rozdíly	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31. prosinci 2021	0	-11 178	-287	-102 765	0	0	-114 230

Zůstatková hodnota v tis. Kč	Pozemky	Stavby	Ložiska štěrkopísku	Stroje, zařízení a inventář	Nedokončený majetek	Zálohy	Celkem
Stav k 31. prosinci 2020	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31. prosinci 2021	112 989	186 765	17 769	1 115 545	30 643	27 304	1 491 015

Dne 12. března 2021 byla uzavřena smlouva o převodu akcií společnosti BEST, a.s., na základě které Podfond k 12. květnu 2021 získal 100% podíl na této společnosti. K 1. lednu 2021 došlo k rozdělení společnosti BEST, a.s. a následnému sloučení s Podfondem. V rámci této transakce přešly na Podfond areály v Božicích, Chlumci nad Cidlinou, Mohelnici, Nehvizdech, Ostravě Hrabové, Poleradech, Rybnici a Štěpánovicích a pozemky v Měcholupech, Písku a Troubkách. Rozhodný den rozdělení odštěpením sloučením předchází dni nabytí kontroly Podfondem nad společností BEST, a.s. K rozhodnému dni tedy měly nástupnická a rozdělovaná společnost rozdílné vlastníky, odštěpení nemovitých věcí je proto klasifikováno jako úplatné nabytí aktiv, která jsou oceněna reálnou hodnotou. Společnost BEST, a.s. i nadále areály používá pro výrobu, a proto jsou v rámci konsolidované účetní závěrky zahrnuty v položce pozemky, budovy a zařízení. V pohybové tabulce je pořízení těchto areálů uvedeno v řádku přírůstky.

Druhá část transakce je považována v souladu s IFRS 3 Podnikové kombinace za akvizici 100% podílu na společnosti BEST, a.s. Pro zjednodušení je v konsolidované účetní závěrce za den nabytí kontroly považován 30. duben 2021. K tomuto datu také došlo k přecenění zbylých čistých aktiv této společnosti

a jejích dceřiných společnostích na reálnou hodnotu. Pořízení tohoto majetku je uvedeno v pohybové tabulce v řádku akvizice.

Převážná většina pozemků a staveb byla převedena do aktiv držených k rozdělení vlastníkům. Bližší informace jsou uvedeny v bodě 5.

17 AKTIVA Z PRÁVA K UŽÍVÁNÍ

Brutto hodnota v tis. Kč		2021
Počáteční stav		0
Přírůstky		3 777
Konečný stav		3 777
Oprávký v tis. Kč		2021
Počáteční stav		0
Přírůstky		-145
Konečný stav		-145
Zůstatková hodnota v tis. Kč		2021
Aktiva z práva k užívání		3 632

Skupina si během roku 2021 začala pronajímat osobní automobily.

18 NEHMOTNÁ AKTIVA

Pořizovací cena v tis. Kč	Software	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	Nedokončený majetek	Celkem
Stav k 31. prosinci 2020	0	0	0	0
Přírůstky	1 132	0	0	1 132
Akvizice	11 828	1 924	3 876	17 628
Přeúčtování	3 876	0	-3 876	0
Stav k 31. prosinci 2021	16 836	1 924	0	18 760

Oprávký v tis. Kč	Software	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	Nedokončený majetek	Celkem
Stav k 31. prosinci 2020	0	0	0	0
Přírůstky	-2 300	-375	0	-2 675
Stav k 31. prosinci 2021	-2 300	-375	0	-2 675

Zůstatková hodnota v tis. Kč	Software	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	Nedokončený majetek	Celkem
Stav k 31. prosinci 2020	0	0	0	0
Stav k 31. prosinci 2021	14 536	1 549	0	16 085

19 MAJETKOVÉ ÚČASTI

Dne 2. ledna 2021 koupil Podfond 41 264 akcií společnosti DEK a.s., což představuje 15% podíl na této společnosti.

Tato majetková účast byla oceněna metodou tržních násobků patřící do kategorie ocenění na základě tržního porovnání. Za nejvhodnější hospodářskou proměnnou byl zvolen ukazatel zisku před odpisy, úroky a zdaněním. Multiplikátor, kterým byla hospodářská proměnná při kalkulaci hrubé hodnoty podniku násobena, byl určen pomocí výběrového vzorku veřejně obchodovaných společností působících v geograficky blízkých oblastech, ve stejném oboru a s podobným modelem podnikání s přihlédnutím k rizikosti, zadlužení, aplikovaným nákladům na cizí zdroje i dalším faktorům rizika. Při výpočtu byly dále zohledněny neprovozní položky majetku (primárně nadbytečné hotovosti) a odečitatelné závazky (primárně bankovní úvěry).

Následující tabulka obsahuje analýzu změn hodnoty majetkové účasti:

tis. Kč	2021
Počáteční stav	0
Pořízení majetkové účasti	753 559
Přecenění na reálnou hodnotu	13 609
Konečný stav	767 168

20 ZÁSoby

tis. Kč	31. prosince 2021
Materiál	113 321
Polotovary	7 011
Výrobky	120 074
Zboží	43 828
Celkem pořizovací hodnota	284 234
Snížení hodnoty zásob na čistou realizovatelnou hodnotu	-2 254
Celkem zůstatková hodnota	281 980

Skupina se zabývá výrobou betonových stavebních prvků pro venkovní a zahradní architekturu. Ve svém sortimentu má více než 4 000 variant dlažby, palisád nebo betonových tvarovek.

Položka materiál obsahuje zejména přímý materiál potřebný k jejich výrobě, dále pak náhradní díly a materiál používaný k přepravě výrobků. Zboží je tvořeno převážně paletami používanými k přepravě výrobků.

21 POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ FINANČNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Pohledávky z obchodních vztahů	174 911	1 216
Příjmy příštích období ze smluv se zákazníky	362	1 579
Příjmy příštích období ostatní	760	3
Poskytnutý kolaterál	0	13 400
Ostatní finanční aktiva	2 991	28
Celkem	179 024	16 226

Pohledávky z obchodního styku představují zejména pohledávky z prodeje zboží a fakturace nájmu. Věková struktura těchto pohledávek dle data splatnosti je následující:

tis. Kč	Do splatnosti	1-10 dnů	11-30 dnů	31-60 dnů	61-90 dnů	91-180 dnů	181-360 dnů	více než 360 dnů	Celkem
Pohledávky z obchodních vztahů brutto k 31. prosinci 2020	487	105	276	74	50	170	277	351	1 790
Opravné položky k 31. prosinci 2020	0	0	0	0	0	-85	-138	-351	-574
Pohledávky z obchodních vztahů netto k 31. prosinci 2020	487	105	276	74	50	85	139	0	1 216
Pohledávky z obchodních vztahů brutto k 31. prosinci 2021	159 777	9 700	4 775	947	41	176	1 282	54	176 752
Opravné položky k 31. prosinci 2021	-225	-31	-83	-49	-9	-108	-1 282	-54	-1 841
Pohledávky z obchodních vztahů netto k 31. prosinci 2021	159 552	9 669	4 692	898	32	68	0	0	174 911

Následující tabulka zobrazuje analýzu změny opravných položek k pohledávkám z obchodních vztahů:

tis. Kč	2021	2020
Počáteční stav	-574	-407
Tvorba	-2 607	-256
Využití	293	81
Rozpuštění	27	8
Převod do aktiv držených k rozdělení vlastníkům	1 020	0
Konečný stav	-1 841	-574

22 NEFINANČNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Poskytnuté zálohy	19 270	1 051
Pohledávky za zaměstnanci	63	0
Pohledávky z daně z přidané hodnoty	13 540	4 833
Náklady příštích období	1 080	13
Celkem	33 953	5 897

23 PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Bankovní účty	824 897	126 674
Pokladní hotovost	1 001	0
Celkem	825 898	126 674

24 VLASTNÍ KAPITÁL

24.1 KAPITÁLOVÉ FONDY

Podfond vydal investiční akcie, které jsou v souladu s účetními pravidly vykazovány v rámci vlastního kapitálu.

Držiteli investičních akcií k 31. prosinci 2021 jsou:

- Ing. Vít Kutnar, narozený 2. prosince 1969, bytem Jeníkovická 383, Praha 9 – Klánovice, PSČ 190 14, který vlastní 492 583 akcií na jméno,
- Ing. Petra Kutnarová, narozená 9. prosince 1973, bytem Mašatova 1707/10a, Praha 4 – Kunratice, PSČ 148 00, která vlastní 492 582 akcií na jméno,
- zbývajících 14 835 akcií na jméno vlastní drobní akcionáři.

24.2 FONDY ZE ZISKU

V roce 2020 bylo převedeno z nerozdělených zisků do rezervního fondu 64 tis. Kč. Konečný zůstatek rezervního fondu k 31. prosinci 2021 činí 64 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 64 tis. Kč).

24.3 FOND ZE ZAJIŠTĚNÍ PENĚŽNÍCH TOKŮ

Skupina uzavírá swapové kontrakty s cílem zajistit úrokové riziko vyplývající z bankovních úvěrů a dluhopisů. Tyto zajišťovací deriváty jsou klasifikovány jako zajištění peněžních toků. Fond ze zajištění peněžních toků představuje kumulovanou účinnou část zisků a ztrát ze změn reálné hodnoty těchto swapových kontraktů, zisky nebo ztráty související s neefektivní částí zajištění se vykazují přímo v zisku nebo ztrátě. Částky kumulované ve vlastním kapitálu se reklasifikují do zisku nebo ztráty v období, ve kterém zajištěná položka ovlivní zisk nebo ztrátu. Pokud však zajištění očekávané transakce následně vyústí v zaúčtování nefinančního aktiva nebo nefinančního závazku, zisky a ztráty kumulované ve vlastním kapitálu se převedou z vlastního kapitálu a jsou zahrnuty do pořizovacího nákladu nefinančního aktiva nebo nefinančního závazku.

Následující tabulka zobrazuje analýzu změn fondu ze zajištění peněžních toků:

tis. Kč	2021	2020
Počáteční stav	-42 799	6 818
Přecenění finančních derivátů vykázaných jako zajištění peněžních toků	127 169	-52 191
Odložená daň vztahující se k zajištění peněžních toků	-10 117	2 574
Konečný stav	74 253	-42 799

25 BANKOVNÍ ÚVĚRY

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Česká spořitelna, a.s.	0	321 536
Československá obchodná banka, a. s.	78 786	0
Československá obchodní banka, a. s.	0	474 881
Komerční banka, a.s.	0	557 791
MONETA Money Bank, a.s.	0	55 490
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	0	423 226
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. pobočka zahraničnej banky	114 826	0
Slovenská sporiteľňa, a.s.	100 683	118 103
KLUB*	1 636 146	0
Celkem	1 930 441	1 951 027

* Česká spořitelna, a.s., Československá obchodní banka, a. s., Komerční banka, a.s. a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. poskytující společně úvěr

Skupina čerpá investiční bankovní úvěry za účelem financování nebo refinancování výstavby nemovitostí a výrobních technologií. Bankovní úvěry jsou splatné mezi lety 2027 a 2030.

Úvěry jsou úročené převážně pohyblivými úrokovými sazbami. Tyto úrokové sazby jsou kalkulovány jako součet referenční úrokové sazby a rizikové přírážky. Úrokové platby z některých bankovních úvěrů jsou zajištěny úrokovými swapy, prostřednictvím kterých je variabilní úroková sazba směřována na pevnou za předem definovaných podmínek, čímž dochází k eliminaci úrokového rizika. Podrobnější informace jsou uvedeny v bodě 32.

Úvěry jsou čerpány v českých korunách a v eurech. Skupina není zajištěna proti měnovému riziku. Podrobnější informace jsou uvedeny v bodě 32.

K bankovním úvěrům se vztahují finanční i nefinanční smluvní podmínky, jejichž nesplnění může vést až k okamžité splatnosti těchto úvěrů. V roce 2021 ani v roce 2020 nedošlo k žádné situaci, která by měla za následek významné porušení smluvních podmínek.

Bankovní úvěry jsou zajištěny zástavním právem k nemovitostem, avalovanými směnkami a ručením od třetích stran. Podrobnější informace o hodnotě zastavených nemovitostí jsou uvedeny v bodech 5 a 15.

K 31. prosinci 2021 byly bankovní úvěry ve výši 1 964 582 tis. Kč převedeny do závazků souvisejících s aktivy drženými k rozdělení vlastníkům. Bližší informace jsou uvedeny v bodě 5.

26 EMITOVANÉ DLUHOVÉ CENNÉ PAPIŘY

26.1 DLUHOPIŠY DEKINVEST VAR/23

Dne 27. června 2018 proběhla emise dluhopisů v nominální hodnotě 1 101 000 tis. Kč. Celkem bylo emitováno 367 dluhopisů s nominální hodnotou 3 000 tis. Kč. Tyto dluhopisy jsou zaknihované cenné papíry evidované v Centrálním depozitáři cenných papírů, a.s. pod ISIN CZ0003519365. Prospekt dluhopisů byl schválen rozhodnutím České národní banky. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu organizovaném Burzou Cenných papírů Praha.

Dluhopisy jsou úročené pohyblivou úrokovou sazbou, která je kalkulována jako součet 6M PRIBORU a marže 2,20 % p. a. Úroková sazba je stanovována pro každé úrokové období na základě údajů ze dne předcházejícího danému úrokovému období. Úrokové období je šestiměsíční, přičemž úroky jsou pravidelně vypláceny 27. června a 27. prosince daného roku. Úrokové platby z emitovaných dluhopisů jsou zajištěny prostřednictvím úrokových swapů, prostřednictvím kterých je variabilní úroková sazba směňována na pevnou za předem definovaných podmínek, čímž dochází k eliminaci úrokového rizika. Dluhopisy jsou splatné 27. června 2023.

Veškeré emitované dluhopisy byly k 31. prosinci 2021 upsány třetím stranám (taktéž k 31. prosinci 2020). Reálná hodnota těchto dluhopisů uveřejněná Burzou cenných papírů Praha k 31. prosinci 2021 byla 1 101 904 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 1 101 396 tis. Kč). K 31. prosinci 2021 byly tyto dluhopisy převedeny do závazků souvisejících s aktivy drženými k rozdělení vlastníkům.

K těmto dluhopisům se vztahují finanční i nefinanční smluvní podmínky, jejichž nesplnění mohlo vést až k okamžité splatnosti dluhopisů, přičemž v roce 2021 ani 2020 nedošlo k jejich porušení. Ručitelem emitovaných dluhopisů je společnost DEK a.s.

26.2 DLUHOPISY DEKINVEST 0,00/21

Dne 11. prosince 2020 proběhla emise dluhopisů v nominální hodnotě 400 000 tis. Kč. Celkem bylo emitováno 40 000 tis. dluhopisů s nominální hodnotou 10 tis. Kč. Splatnost těchto dluhopisů byla stanovena na 11. prosince 2021, ke konci účetního období tedy byly dluhopisy splaceny (reálná hodnota k 31. prosinci 2020: 395 133 tis. Kč). Jednalo se o zaknihované cenné papíry evidované v Centrálním depozitáři cenných papírů, a.s. pod ISIN CZ0003528994, které nebyly nabízeny formou veřejné nabídky.

Dluhopisy nebyly úročeny, jednalo se o dluhopisy s výnosem na bázi diskontu. Úrokové náklady byly určeny rozdílem mezi jejich nominální hodnotou a emisním kurzem, který činil 98,7090 % nominální hodnoty dluhopisů.

26.3 DLUHOPISY DEKINVEST 0,00/23

Dne 10. prosince 2021 proběhla emise dluhopisů v nominální hodnotě 600 000 tis. Kč. Celkem bylo emitováno 60 000 tis. dluhopisů s nominální hodnotou 10 tis. Kč. Tyto dluhopisy jsou zaknihované cenné papíry evidované v Centrálním depozitáři cenných papírů, a.s. pod ISIN CZ0003536252. Dluhopisy nebyly vydány za účelem jejich nabízení formou veřejné nabídky, tedy způsobem, který by měl za následek povinnost vyhotovit a uveřejnit prospekt cenného papíru ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu. Podfond rovněž nezamýšlí požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému v České republice nebo v některém z jiných členských států Evropské unie.

Dluhopisy nejsou úročeny, jedná se o dluhopisy s výnosem na bázi diskontu. Úrokové náklady jsou určeny rozdílem mezi jejich nominální hodnotou a emisním kurzem, který činil 93,6378 % nominální hodnoty dluhopisů. Dluhopisy jsou splatné 10. června 2023.

Veškeré emitované dluhopisy byly k 31. prosinci 2021 upsány třetím stranám. Reálná hodnota těchto dluhopisů k 31. prosinci 2021 byla 563 359 tis. Kč. K 31. prosinci 2021 byly tyto dluhopisy převedeny do závazků souvisejících s aktivy drženími k rozdělení vlastníkům.

K těmto dluhopisům se vztahují finanční i nefinanční smluvní podmínky, jejichž nesplnění mohlo vést až k okamžité splatnosti dluhopisů, přičemž v roce 2021 nedošlo k jejich porušení. Ručitelem emitovaných dluhopisů je společnost DEK a.s.

27 PŘIJATÉ ZÁPŮJČKY

Skupina eviduje na základě rámcové smlouvy o vzájemné poskytování zápůjček k 31. prosinci 2021 půjčku přijatou od společnosti DEK a.s. ve výši 2 617 522 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 483 975 tis. Kč), z toho je vykázáno 749 840 tis. Kč v položce přijaté zápůjčky a 1 867 682 tis. Kč v závazcích souvisejících s aktivy drženými k rozdělení vlastníkům. Půjčka vůči společnosti DEK a.s. je úročena pohyblivou úrokovou sazbou, která je kalkulovaná jako součet úrokové sazby 1M PRIBOR, rizikové přirážky skupiny a přirážky za obsluhu dluhu.

28 ZMĚNA ZÁVAZKŮ Z FINANCOVÁNÍ

tis. Kč	Bankovní úvěry	Emitované dluhové cenné papíry	Přijaté zápůjčky	Závazky z leasingu	Celkem
Stav k 1. lednu 2020	1 406 730	1 489 881	1 130 204	0	4 026 815
Načerpání bankovních úvěrů, emise dluhopisů a čerpání půjček	884 598	394 836	1 039 560	0	2 318 994
Úrokové náklady	28 547	50 878	17 408	0	96 833
Splátky bankovních úvěrů, dluhopisů a půjček	-347 411	-400 000	-1 693 647	0	-2 441 058
Úhrada úroků	-28 547	-39 066	-17 408	0	-85 021
Kurzové rozdíly	7 110	0	7 858	0	14 968
Stav k 31. prosinci 2020	1 951 027	1 496 529	483 975	0	3 931 531
Načerpání bankovních úvěrů, emise dluhopisů a čerpání půjček	3 973 753	561 827	2 598 676	3 777	7 138 033
Akvizice	237 684	0	0	0	237 684
Úrokové náklady	74 690	38 002	31 944	18	144 647
Splátky bankovních úvěrů, dluhopisů a půjček	-2 247 701	-400 000	-465 129	-137	-3 112 967
Úhrada úroků	-59 866	-31 095	-31 944	-18	-122 916
Převod do závazků souvisejících s aktivy drženými k rozdělení vlastníkům	-1 964 582	-1 665 263	-1 867 682	0	-5 497 527
Kurzové rozdíly	-34 564	0	0	0	-34 564
Stav k 31. prosinci 2021	1 930 441	0	749 840	3 640	2 683 921

29 ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ FINANČNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Závazky z obchodních vztahů	166 574	8 577
Výdaje příštích období	216 954	1 307
Ostatní finanční závazky	1 677	93
Celkem	385 205	9 977

30 NEFINANČNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Přijaté zálohy od zákazníků	3 696	0
Přijaté zálohy ostatní	253	828
Závazky vůči zaměstnancům	26 235	0
Závazky z daně ze závislé činnosti	1 440	0
Závazky ze sociálního zabezpečení	8 302	0
Závazky ze zdravotního pojištění	3 491	0
Závazky z daně z přidané hodnoty	1 044	4 517
Závazky z ostatních daní	23	382
Výnosy příštích období ze smluv se zákazníky	0	15
Celkem	44 484	5 742

31 REZERVY

Skupina tvoří rezervu na reklamace, jejíž pohyby zobrazuje následující tabulka:

tis. Kč	2021
Akvizice	7 291
Tvorba	8 476
Využití	-6 040
Celkem	9 727

32 FINANČNÍ NÁSTROJE

32.1 ŘÍZENÍ KAPITÁLU

Skupina řídí svůj kapitál tak, aby zabezpečila, že subjekty Skupiny budou schopné pokračovat v činnosti jako zdravě fungující podniky při maximalizaci výnosu pro držitele investičních akcií pomocí optimalizace poměru mezi cizími a vlastními zdroji. Celková strategie Skupiny se od roku 2016 nezměnila.

Strukturu kapitálu Skupiny tvoří vlastní kapitál a čistý dluh. Čistý dluh je dluh ponížený o peníze a peněžní ekvivalenty. Dluh zahrnuje bankovní úvěry, emitované dluhopisy, přijaté zápůjčky a závazky z leasingu. Předseda správní rady prověřuje kapitálovou strukturu dvakrát ročně. Součástí prověrky je také posouzení kapitálových nákladů a rizik spojených s jednotlivými kategoriemi kapitálu.

Na Skupinu se nevztahují žádné kapitálové požadavky stanovené externími subjekty.

Podíl zadluženosti ke konci účetního období byl následující:

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Dluh	2 683 921	3 931 531
Peníze a peněžní ekvivalenty	825 898	126 674
Čistý dluh	1 858 023	3 804 857
Vlastní kapitál	6 720 924	3 895 499
Míra zadluženosti	0,28	0,98

32.2 KATEGORIE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

Klasifikace finančních aktiv	Třída finančních aktiv	31. prosince 2021 v tis. Kč	31. prosince 2020 v tis. Kč
Finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	Majetkové účasti	767 168	0
	Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	26 824	0
Finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě	Pohledávky z obchodních vztahů	174 911	1 216
	Ostatní finanční aktiva	4 113	15 010
	Peníze a peněžní ekvivalenty	825 898	126 674
	Celkem	1 798 914	142 900

Klasifikace finančních závazků	Třída finančních závazků	31. prosince 2021 v tis. Kč	31. prosince 2020 v tis. Kč
Finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	Bankovní úvěry	1 930 441	1 951 027
	Emitované dluhové cenné papíry	0	1 496 529
	Přijaté zápůjčky	749 840	483 975
	Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou	0	45 072
Finanční závazky oceňované v naběhlé hodnotě	Závazky z leasingu	3 640	0
	Závazky z obchodních vztahů	166 574	8 577
	Ostatní finanční závazky	218 631	1 400
	Celkem	3 065 486	3 986 582

32.3 OCENĚNÍ REÁLNOU HODNOTOU

Pro účely účetního výkaznictví se ocenění finančních nástrojů reálnou hodnotou dále rozděluje na úroveň 1, 2 a 3 na základě míry, do které jsou vstupy pro ocenění reálnou hodnotou pozorovatelné, a na základě celkové významnosti vstupů pro ocenění reálnou hodnotou.

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. Finanční nástroje s takto stanovenou reálnou hodnotou jsou klasifikovány jako finanční nástroje úrovně 1.

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

Pokud nejsou k dispozici tržní ceny, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů používajících jako vstupy objektivně zjistitelné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjistitelné, 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 zjistitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. Pokud je určitý objektivně nezjistitelný 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, jimiž jsou například očekávané peněžní toky, vývoj trhu a další.

Následující tabulky znázorňují rozdělení reálné hodnoty finančních nástrojů dle úrovní.

Finanční aktiva v reálné hodnotě k 31. prosinci 2021 v tis. Kč	Úroveň 3
Majetkové účasti	767 168
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	26 824
Celkem	793 992

K 31. prosinci 2020 Skupina neevidovala žádná finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě.

Finanční závazky v reálné hodnotě k 31. prosinci 2021 v tis. Kč	Úroveň 3
Bankovní úvěry	1 930 441
Přijaté zápůjčky	749 840
Celkem	2 680 281

Finanční závazky v reálné hodnotě k 31. prosinci 2020 v tis. Kč	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Bankovní úvěry	0	1 951 027	1 951 027
Emitované dluhové cenné papíry	1 101 396	395 133	1 496 529
Přijaté zápůjčky	0	483 975	483 975
Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou	0	45 072	45 072
Celkem	1 101 396	2 875 207	3 976 603

Kromě finančních aktiv oceňuje Skupina reálnou hodnotou také investice do nemovitostí. Podrobné informace ohledně ocenění jsou uvedeny v bodě 15.

32.4 CÍLE ŘÍZENÍ FINANČNÍHO RIZIKA

Podfond je vystaven vlivu tržního rizika a dalších rizik v důsledku své všeobecné investiční strategie v souladu se svým statutem.

Cílem Podfondu je v investičním horizontu Podfondu zhodnocení investovaných prostředků jeho investorům měřené v českých korunách, a to především investováním do nemovitostí a obchodních společností.

Podfond dále investuje také do finančních aktiv s cílem zhodnotit volné prostředky Podfondu v rozsahu, ve kterém není možné prostředky Podfondu umístit do vhodných jiných investic v souladu se statutem, popřípadě ve kterém to je nezbytné k akumulaci prostředků Fondu pro realizaci ostatních investic.

Finanční riziko zahrnuje riziko tržní, úvěrové a riziko likvidity. Bližší komentář k jednotlivým druhům rizik je uveden v následujících kapitolách.

32.5 ŘÍZENÍ TRŽNÍHO RIZIKA

Tržní riziko vyplývá ze změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých aktiv Podfondu. Hodnota majetku, do něhož Podfond investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak je hodnota majetku vnímána trhem. Tržní riziko je obecné riziko spojené s filozofií investice do investičního fondu, investor v souladu se statutem podfondu před svou investicí toto obecné riziko akceptoval.

Podfond může investovat pouze do aktiv definovaných ve statutu Fondu. Snížení investičního rizika v Podfondu bude zajištěno nejenom prostřednictvím diverzifikace, ale zejména aktivním řízením investic prostřednictvím pověřeného správce.

Tržní riziko zahrnuje riziko úrokové, měnové a komoditní. Komoditní riziko Podfond vyhodnotil jako nevýznamné.

Řízení úrokového rizika

Skupina je vystavena riziku změn úrokových sazeb, jelikož si půjčuje finanční prostředky s fixními i variabilními úrokovými sazbami. Skupina řídí úrokové riziko tak, že udržuje vhodnou kombinaci půjček s fixními a variabilními sazbami a využívá smlouvy o úrokových swapech. Zajištění se pravidelně vyhodnocuje, aby se sladily názory na vývoj úrokových sazeb s definovanou mírou přijatelného rizika. Tímto postupem je zajištěno uplatnění ekonomicky nejefektivnějších zajišťovacích strategií.

Expozice Skupiny vůči úrokovým sazbám na finanční aktiva a finanční závazky je detailně popsána dále v části řízení rizika likvidity.

Skupina je vystavena úrokovému riziku zejména v souvislosti se změnami úrokových nákladů z bankovních úvěrů, dluhopisů a půjček s variabilními úrokovými sazbami a změnou reálné hodnoty uzavřených swapových kontraktů.

Následující tabulka zobrazuje citlivost Skupiny na zvýšení úrokových sazeb o 1 procentní bod, přičemž pozitivní hodnota indikuje nárůst úplného výsledku. 1 procentní bod představuje míru citlivosti, při které se předsedovi správní rady předkládá interní hlášení o úrokovém riziku, a podle odhadu vedení představuje přiměřeně možnou změnu úrokových sazeb. U závazků s pohyblivou sazbou je analýza připravena za předpokladu, že výše závazku ke konci účetního období byla v průběhu celého roku ve stejné výši.

tis. Kč	2021	2020
Zisk / (ztráta) za účetní období	-24 400	-16 170
Ostatní úplný výsledek za účetní období	0	16 012
Celkem	-24 400	-158

Na základě smluv o úrokových swapech se Skupina zavazuje směniti rozdíl mezi výší fixních a variabilních úroků vypočítaných z dohodnutých jistin. Tyto smlouvy slouží k zajištění peněžních toků z bankovních úvěrů a dluhopisů s cílem snížit úrokové riziko. Reálná hodnota úrokových swapů ke konci účetního období se určuje diskontováním budoucích peněžních toků. Následující tabulka uvádí podmínky úrokových swapů otevřených na konci účetního období. Průměrná úroková sazba se určuje na základě zůstatků na konci účetního období.

Vypořádání kontraktu	Průměrná sjednaná fixní úroková sazba p. a. 2021	Průměrná sjednaná fixní úroková sazba p. a. 2020	Jistina k 31. prosinci 2021 v tis. Kč	Jistina k 31. prosinci 2020 v tis. Kč	Reálná hodnota k 31. prosinci 2021 v tis. Kč	Reálná hodnota k 31. prosinci 2020 v tis. Kč
Do 1 roku	0,00	0,00	0	0	0	0
Od 1 do 2 let	0,00	0,53	0	46 738	0	-418
Od 2 do 5 let	0,00	1,36	0	1 638 696	0	-44 654
Nad 5 let	2,42	0,00	737 500	0	26 824	0
Celkem			737 500	1 685 434	26 824	-45 072

Částka kumulovaná ve vlastním kapitálu se reklasifikuje do zisku nebo ztráty v období, ve kterém variabilní sazby z úvěru a dluhopisů ovlivňují zisk nebo ztrátu.

Řízení měnového rizika

Skupina je vystavena měnovému riziku z titulu transakcí prováděných v cizí měně a prostřednictvím aktiv a pasiv denominovaných v cizí měně. Expozice vůči riziku měnových kurzů se řídí především stanovením limitů pro cizoměnové transakce.

Zůstatková hodnota finančních a nefinančních aktiv a závazků Skupiny denominovaných v cizí měně ke konci účetního období Skupiny je následující:

31. prosince 2021 v tis. Kč	EUR
Finanční aktiva	932 994
Finanční závazky	-547 813
Celkem	385 181

31. prosince 2020 v tis. Kč	EUR
Finanční aktiva	937 452
Finanční závazky	-1 215 600
Celkem	-278 148

Skupina je vystavena měnovému riziku zejména v souvislosti s majetkovou účastí na Slovensku a dále v souvislosti s bankovními úvěry, jež jsou čerpány v eurech.

Následující tabulka zobrazuje citlivost Skupiny na desetiprocentní oslabení české koruny vůči euru. Deset procent představuje míru citlivosti, při které se předsedovi správní rady předkládá interní hlášení o měnovém riziku, a podle odhadu vedení představuje přiměřeně možnou změnu měnových kurzů. Pozitivní hodnota indikuje nárůst zisku a zároveň úplného výsledku v případě posílení české koruny vůči euru o 10 %. Při oslabení koruny vůči euru o 10 % by byl efekt opačný.

tis. Kč	2021	2020
Zisk / (ztráta) za účetní období	-18 115	-92 244
Ostatní úplný výsledek za účetní období	61 448	78 614
Celkem	43 333	-13 630

32.6 ŘÍZENÍ ÚVĚROVÉHO RIZIKA

Úvěrové riziko zohledňuje riziko, že smluvní strana nedodrží své smluvní závazky, v důsledku čehož Skupina utrpí ztrátu. Skupina přijala zásadu, že bude obchodovat jen s důvěryhodnými smluvními partnery a že podle potřeby musí získat dostatečnou zástavu či ručení jako prostředek ke zmírnění rizika finanční ztráty v důsledku nedodržení závazků.

Úvěrové riziko likvidních finančních prostředků a finančních derivátů je omezené, jelikož smluvními partnery jsou banky s vysokým úvěrovým ratingem mezinárodních agentur hodnotících úvěrový rating.

32.7 ŘÍZENÍ RIZIKA LIKVIDITY

Konečnou zodpovědnost za řízení likvidního rizika nese předseda správní rady, který vytvořil přiměřený rámec k řízení likvidního rizika s cílem řídit krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé financování a požadavky řízení likvidity. Skupina řídí likvidní riziko prostřednictvím zachování průměrné výše peněžních prostředků na bankovních účtech, bankovních zdrojů a úvěrových nástrojů, průběžným sledováním předpokládaných a skutečných peněžních toků a přizpůsobováním doby splatnosti finančních aktiv a závazků.

Následující tabulky znázorňují zbytkovou smluvní dobu splatnosti nederivátových finančních závazků Skupiny s dohodnutými termíny plateb. Tabulky byly sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků finančních závazků se zohledněním nejdříve možných termínů, kdy se od Skupiny může žádat splacení těchto závazků. Tabulka zahrnuje peněžní toky z úroků i jistiny. V případě nástrojů s variabilní úrokovou sazbou je nediskontovaná částka odvozena od úrokových sazeb ke konci účetního období a může se měnit, jestliže se úrokové sazby budou lišit od úrokových sazeb ke konci účetního období. V predikci peněžních toků ke konci účetního období uvažujeme peněžní toky související s bankovními úvěry, ke kterým Skupina uzavřela smlouvy do konce daného účetního období.

31. prosince 2021 v tis. Kč	Méně než 1 měsíc	1 - 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem
Neúročné finanční závazky	385 205	0	0	0	0	385 205
Nástroje s variabilní úrokovou sazbou	0	59 107	195 945	964 768	975 354	2 195 174
Nástroje s fixní úrokovou sazbou	1 097	2 181	9 799	51 006	45 813	109 896
Celkem	386 302	61 288	205 744	1 015 774	1 021 167	2 690 275

31. prosince 2020 v tis. Kč	Méně než 1 měsíc	1 - 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem
Neúročné finanční závazky	9 977	0	0	0	0	9 977
Nástroje s variabilní úrokovou sazbou	33 561	71 028	352 802	2 628 445	155 677	3 241 513
Nástroje s fixní úrokovou sazbou	874	1 744	407 823	22 286	904	433 631
Celkem	44 412	72 772	760 625	2 650 731	156 581	3 685 121

Následující tabulky znázorňují předpokládanou smluvní splatnost nederivátových finančních aktiv Skupiny s dohodnutými termíny plateb. Tabulky byly sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků finančních aktiv se zohledněním předpokládané doby splatnosti. Tabulka zahrnuje peněžní toky z úroků i jistiny. Zveřejnění informací o finančních aktivech je nutné pro pochopení toho, jak Skupina řídí svá likvidní rizika, neboť likviditu řídí na bázi čistých aktiv.

31. prosince 2021 v tis. Kč	Méně než 1 měsíc	1 - 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem
Neúročná finanční aktiva	1 004 922	0	0	0	0	1 004 922
Celkem	1 004 922	0	0	0	0	1 004 922

31. prosince 2020 v tis. Kč	Méně než 1 měsíc	1 - 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem
Neúročná finanční aktiva	129 500	0	0	13 400	0	142 900
Celkem	129 500	0	0	13 400	0	142 900

Následující tabulka uvádí analýzu likvidity Skupiny týkající se finančních derivátů na základě smluvních splatností. Tabulka byla sestavena na základě nediskontovaných čistých peněžních toků z finančních derivátů. V případě nástrojů s variabilní úrokovou sazbou je nediskontovaná částka odvozena od úrokových sazeb ke konci účetního období a může se měnit, jestliže se úrokové sazby budou lišit od úrokových sazeb ke konci účetního období.

31. prosince 2021 v tis. Kč	Méně než 1 měsíc	1 – 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem
Pevná úroková sazba	0	0	0	-95 924	-7 964	-103 888
Plovoucí úroková sazba	0	0	0	136 562	11 423	147 985
Vypořádání v čisté výši	0	0	0	40 638	3 459	44 097

31. prosince 2020 v tis. Kč	Méně než 1 měsíc	1 - 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem
Pevná úroková sazba	-686	-1 331	-27 229	-43 637	0	-72 883
Plovoucí úroková sazba	274	529	6 472	9 988	0	17 263
Vypořádání v čisté výši	-412	-802	-20 757	-33 649	0	-55 620

Skupina očekává, že splní své závazky z provozních peněžních toků a z výnosů ze splatných finančních aktiv.

Skupina má přístup k úvěrovému rámci dle rámcové smlouvy o vzájemném poskytování zápůjček, u nichž činil zůstatek nevyužitě částky ke konci účetního období 946 019 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 3 076 525 tis. Kč).

33 OPERATIVNÍ LEASING

Skupina pronajímá převážnou většinu nemovitostí společnosti Stavebniny DEK s.r.o. na základě smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 12 měsíců. Minimální leasingové platby z neodvolatelných operativních nájemních smluv jsou k 31. prosinci 2021 ve výši 67 114 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 640 396 tis. Kč). Meziročně došlo k výraznému poklesu minimálních leasingových plateb z důvodu ukončovaných činností v oblasti pronájmu nemovitostí.

34 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Transakce se spřízněnými stranami jsou realizovány na základě běžných tržních podmínek a v souladu se statutem Fondu. Transakce mezi podniky ve Skupině byly při konsolidaci eliminovány a v tomto bodě nejsou uvedeny.

34.1 VZÁJEMNÉ VÝNOSY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

2021 v tis. Kč	Vztah k Podfondu	Prodej výrobků a zboží	Prodej dlouhodobého majetku	Poskytnuté služby	Finanční výnosy	Ostatní transakce	Celkem
ARGOS ELEKTRO, a. s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	0	2 687	0	0	2 687
DEK a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	950	2	14 880	0	15 832
DEK stavební s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	0	1 421	0	0	1 421
DEKMETAL s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	0	5 106	0	0	5 106
DEKWOOD s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	0	2 145	0	222	2 367
G SERVIS CZ, s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	0	331	0	0	331
Stavebniny DEK a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	478 396	2 431	622 185	0	16 243	1 119 255
Stavebniny DEK s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	652	0	61 328	0	1	61 981
Celkem		479 048	3 381	695 205	14 880	16 466	1 208 980

Hodnota 1 208 980 tis. Kč obsahuje i prodeje (přefakturace) ve výši 3 286 tis. Kč, o kterých bylo účtováno rozvahově.

2020 v tis. Kč	Vztah k Podfondu	Poskytnuté služby	Finanční výnosy	Ostatní transakce	Celkem
DEK a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	50	74	0	124
DEK stavební s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	251	0	0	251
DEK stavební SR a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	19	0	0	19
DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	0	3	3
DEKMETAL s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	5 929	0	0	5 929
DEKWOOD s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	150	0	0	150
Stavebniny DEK a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	578 741	0	11 136	589 877
Stavebniny DEK s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	48 930	0	0	48 930
WÄRME s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	36	0	0	36
Celkem		634 106	74	11 139	645 319

34.2 VZÁJEMNÉ NÁKLADY A POŘÍZENÍ MAJETKU SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

2021 v tis. Kč	Vztah k Podfondu	Nákup výrobků a zboží	Nákup dlouhodobého majetku	Přijaté služby	Finanční náklady	Ostatní transakce	Celkem
ARGOS ELEKTRO, a. s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	30	0	0	0	0	30
DEK a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	254 270	16 589	46 886	381	318 126
DEK stavební s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	437 240	0	0	0	437 240
DEK stavební SR a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	94 759	0	0	0	94 759
DEKPROJEKT s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	0	200	0	0	200
DEKPROJEKT SR s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	29	0	0	0	29
DEKWOOD s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	42 063	0	0	0	0	42 063
DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	0	120	0	0	120
Stavebniny DEK a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	4 962	3 999	1 840	0	134	10 935
Stavebniny DEK s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	1 332	2	0	0	1 334
ÚRS CZ a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	0	30	0	0	30
Celkem		47 055	791 629	18 781	46 886	515	904 866

2020 v tis. Kč	Vztah k Podfondu	Nákup dlouhodobého majetku	Přijaté služby	Finanční náklady	Ostatní transakce	Celkem	
DEK a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou		0	307	17 438	0	17 745
DEK stavební s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou		111 057	0	0	31	111 088
DEK stavební SR a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou		67 158	0	0	0	67 158
DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou		0	120	0	0	120
DEKPROJEKT SR s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou		41	0	0	0	41
Stavebniny DEK a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou		874	68	0	174	1 116
Stavebniny DEK s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou		347	1	0	0	348
WÄRME s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou		38 500	0	0	0	38 500
Celkem			217 977	496	17 438	205	236 116

34.3 POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ ZA SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Skupina eviduje k 31. prosinci 2021 pohledávky z obchodních vztahů vůči společnosti Stavebniny DEK s.r.o. ve výši 474 tis. Kč (k 31. prosinci 2020 Skupina neevidovala žádné pohledávky z obchodních vztahů za spřízněnými osobami).

34.4 ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ VŮČI SPŘÍZNĚNÝM OSOBÁM

Skupina neeviduje k 31. prosinci 2021 (taktéž k 31. prosinci 2020) žádné závazky z obchodních vztahů za spřízněnými osobami.

34.5 PŮJČKY VŮČI SPŘÍZNĚNÝM OSOBÁM

Skupina eviduje na základě rámcové smlouvy o vzájemné poskytování zápůjček k 31. prosinci 2021 půjčku přijatou od společnosti DEK a.s. ve výši 2 617 522 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 483 975 tis. Kč), z toho je vykázáno 749 840 tis. Kč v položce přijaté zápůjčky a 1 867 682 tis. Kč v závazcích souvisejících s aktivy drženými k rozdělení vlastníkům. Půjčky přijaté od spřízněných subjektů jsou realizovány za běžných obchodních podmínek.

34.6 ODMĚNY ČLENŮM KLÍČOVÉHO MANAGEMENTU

Skupina v roce 2021 nevyplatila žádné odměny členům klíčového managementu (taktéž v roce 2020).

Skupina neposkytla žádné záruky za členy klíčového managementu.

35 SMLUVNÍ ZÁVAZKY K VÝDAJŮM

Skupina neeviduje ke konci účetního období žádné smluvní závazky k výdajům.

36 PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

36.1 RUČENÍ

K 31. prosinci 2021 má Podfond uzavřenou smlouvu o ručení s Komerční bankou, a.s. za úvěry poskytnuté společnosti Stavebniny DEK a. s. až do výše 1 050 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 1 050 000 tis. Kč), přičemž k 31. prosinci 2021 je výše úvěru 1 000 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 450 000 tis. Kč).

36.2 SPOR S FINANČNÍM ÚŘADEM

Specializovaný finanční úřad i nadále zpochybňuje použití 5% sazby daně pro účely stanovení výše daně z příjmů právnických osob za zdaňovací období 2016, 2017, 2018, 2019 a 2020. Své pochyby opírá o tvrzení, že Podfond není základním investičním fondem dle § 21 odst. 2 ve spojení § 17b odst. 1 písm. c zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Podfond však aplikuje 5% sazbu daně na základě § 21 odst. 2 ve spojení § 17b odst. 1 písm. a, popřípadě ve spojení § 17b odst. 1 písm. b a § 37c zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

Na základě rozhodnutí ze dne 14. června 2022, ve kterém Odvolací finanční ředitelství zamítlo odvolání Podfonde proti rozhodnutí Specializovaného finančního úřadu, byl dne 21. června 2022 uhrazen sporný nedoplatek na dani z příjmů právnických osob za zdaňovací období 2018 ve výši 52 202 tis. Kč.

Podfond hodlá v této souvislosti podniknout příslušné právní kroky a bude se domáhat svých práv u nezávislých soudů, zejména u Nejvyššího správního soudu. Podfond je si nadále jist správností aplikovaného daňového postupu (použitím 5% sazby daně z příjmů právnických osob), přestože mu byla ze strany Specializovaného finančního úřadu za zdaňovací období 2016, 2017, 2018, 2019 a 2020 doměřena splatná daň (se kterou mohou souviset úroky z prodlení a penále) ve výši 253 002 tis. Kč a považuje za pravděpodobné, že jeho výše zmiňovaný daňový postup bude nezávislými soudy akceptován.

36.3 DALŠÍ PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

Skupina neeviduje ke konci účetního období žádné další podmíněné závazky.

37 PODMÍNĚNÁ AKTIVA

Skupina neeviduje ke konci účetního období žádná podmíněná aktiva.

38 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Dne 1. ledna 2022 došlo k vyčlenění části jmění Podfondu do nově vzniklého podfondu DEKINVEST podfond Beta, podfondu fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Do podfondu DEKINVEST podfond Beta bylo vyčleněno téměř veškeré jmění související s pronájmem nemovitostí v České republice. Následně proběhla taktéž k 1. lednu 2022 fúze sloučením podfondu DEKINVEST podfond Beta s podílovým fondem DEKINVEST otevřený podílový fond Beta, podílového fondu společnosti DEKINVEST investiční společnost a.s. Vyčleněné jmění je k 31. prosinci 2021 vykázáno jako aktiva držená k rozdělení vlastníkům a závazky související s aktivy drženými k rozdělení vlastníkům, protože k 31. prosinci byla aktiva a závazky k dispozici k okamžitému rozdělení v jejich stávajícím stavu. Bližší informace jsou uvedeny v bodě 5.

Dne 7. prosince 2021 Podfond uzavřel smlouvu o převodu akcií společnosti STACHEMA Bratislava a. s., na základě které získal 10. ledna 2022 100% podíl na této společnosti. STACHEMA Bratislava a. s. je dodavatel kompletního sortimentu stavební chemie, materiálů pro povrchové úpravy fasád, chemických přípravků a speciálních hmot.

Společnost STACHEMA Bratislava a. s. vlastnila k datu akvizice dceřinou společností STACHEMA CZ s.r.o. Tato dceřiná společnost byla na základě smlouvy o převodu obchodního podílu uzavřené 12. května 2022 odkoupena Podfondem. Po této transakci Podfond ovládá společnost STACHEMA CZ s.r.o. přímo. Předmět činnosti společnosti STACHEMA CZ s.r.o. je totožný s předmětem činnosti její původní mateřské společnosti.

Vedení společnosti má záměr k 1. lednu 2022 na základě projektu rozdělení formou odštěpení sloučením a fúze zveřejněného v obchodním rejstříku rozdělit a následně sloučit s Podfondem společnost STACHEMA CZ s.r.o. V rámci této transakce by na Podfond měly přejít nemovitosti rozdělované společnosti. Rozhodný den rozdělení odštěpením sloučením předchází dni nabytí kontroly Podfondu nad společností STACHEMA CZ s.r.o. K rozhodnému dni tedy mají nástupnická a rozdělovaná společnost rozdílné vlastníky, odštěpení nemovitých věcí je proto klasifikováno jako úplatné nabytí aktiv, která jsou oceněna reálnou hodnotou. V rámci tohoto projektu by zároveň mělo dojít k fúzi dceřiných společností ACI Realty, s.r.o. a Good Eagle s.r.o. s Podfondem, kdy na Podfond přejde veškeré jmění jmenovaných dceřiných společností a tyto dceřiné společnosti po fúzi zaniknou. Fúze nebude mít žádný dopad na konsolidovanou účetní závěrku.

Dne 31. ledna 2022 navýšil Podfond majetkovou účast ve společnosti DEK, a.s. Podfond nakoupil 2 751 akcií, které představují 1% podíl na této společnosti. Po této transakci drží Podfond 44 015 akcií představujících 16% podíl ve společnosti DEK, a.s.

K 29. dubnu 2022 byly investiční akcie Podfondu vyřazeny z obchodování na Burze cenných papírů Praha. Z tohoto důvodu není již Podfond povinen sestavovat individuální účetní závěrku dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví schválenými pro použití v Evropské unii ani konsolidovanou účetní závěrku pro účely zveřejnění na Burze cenných papírů Praha. Zároveň nemusí uveřejnit výroční zprávu v jednotném elektronickém formátu pro podávání zpráv.

V úvodních třech měsících roku 2022 byla Česká republika stále silně postižena koronavirovou pandemií. Její téměř dvouleté trvání negativně ovlivnilo mnoho odvětví, zejména maloobchod, cestovní ruch a přímo či nepřímo i řadu dalších. Společnosti Skupiny vlivem této situace téměř žádné ekonomické škody neutrpěly, a to i díky tomu, že jejich podnikání ani podnikání jejich zákazníků nebyla zásadním způsobem omezena, ať už vládní regulací, omezením poptávky nebo zhoršením platební morálky.

V únoru 2022 zahájilo Rusko invazi na Ukrajinu, čímž došlo k prudkému zhoršení geopolitické situace. Důsledky ruské agrese a eskalace násilí se mohou v příštích měsících negativně promítnout do ekonomik evropských zemí, nicméně vzhledem k celkové nejistotě a turbulentnímu vývoji je nemožné v současnosti tyto dopady plně vyhodnotit a kvantifikovat. Vedení Skupiny průběžně monitoruje a vyhodnocuje potencionální dopady situace na činnost Skupiny. Skupina nemá na území Ruska ani Ukrajiny významné obchodní zájmy, nemá investory z těchto zemí a nevyužíval ani nevyužívá služeb ruských bank. Z tohoto pohledu Skupina neočekává materiální dopady na své fungování. Pokud by takové dopady nastaly, bude je Skupina vyhodnocovat, bude usilovat o jejich minimalizaci a v souladu s účetními metodami je zobrazí v účetní závěrce.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2021.

Schválení konsolidované účetní závěrky

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla předsedou správní rady schválena k předložení valné hromadě a z pověření předsedy správní rady podepsána.

V Praze dne 29. června 2022



Ing. Vít Kutnar

předseda správní rady