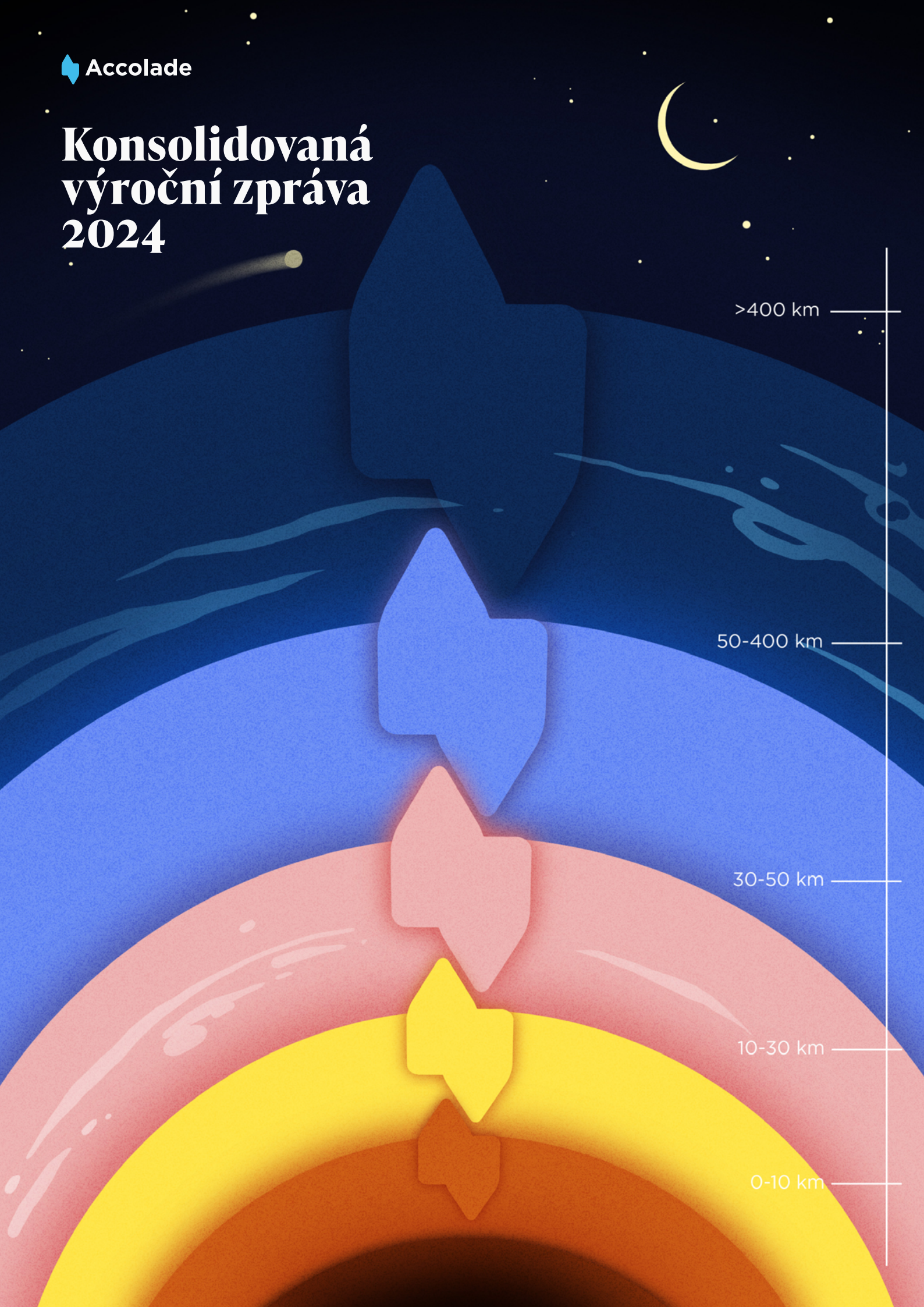
Accolade

Konsolidovaná výroční zpráva 2024



Obsah

ÚVODNÍ SLOVO GENERÁLNÍHO ŘEDITELE 3

STRUČNÝ PŘEHLED ZA ROK 2024 4

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI ACCOLADE 6

- ACCOLADE V EVROPĚ 22
- ČESKÁ REPUBLIKA 23
- POLSKO 24
- SLOVENSKO 25
- NĚMECKO 26
- NIZOZEMSKO 27
- ŠPANĚLSKO 28
- CHORVATSKO 29
- MAĎARSKO 30

ZPRÁVA O UDRŽITELNOSTI 36

FINANČNÍ ČÁST 64

Úvodní slovo generálního ředitele

Milan Kratina
CEO, Accolade

Vážené zúčastněné strany,

Jako generální ředitel společnosti Accolade jsem poctěn, že se mohu zpětně podívat na rok, který prověřil odolnost podniků v celé Evropě i mimo ni. Rok 2024 byl pro naši společnost ve znamení stabilního růstu i neustálé expanze, a to i přesto, že jsme se pohybovali ve vyvíjejícím se ekonomickém prostředí ovlivněném globálními nejistotami a významnými politickými změnami. Přestože tyto změny vyvolaly otázky o úloze Evropy ve světové ekonomice, jsme i nadále pevně přesvědčeni, že Evropa může a musí být i nadále významným hráčem na světové scéně. Abychom toho dosáhli, musíme přijmout inovace, přizpůsobit se novým skutečnostem a zůstat optimističtí ohledně budoucnosti.

Naše vize ve společnosti Accolade vždy přesahovala pouhou expanzi. Průmyslové nemovitosti jsou páteří ekonomiky – když rostou firmy, rosteme i my, a když se objeví problémy, společně s našimi partnery hledáme řešení. Poptávka po moderních průmyslových prostorách šetrných k životnímu prostředí neustále roste a my jsme hrdí na to, že ji můžeme uspokojit špičkovými a udržitelnými řešeními, která v našem oboru vytvářejí nové standardy. Náš závazek k revitalizaci brownfieldů, integraci technologií a udržování nejvyšších certifikátů udržitelnosti podtrhuje naše odhodlání k pokroku, který je prospěšný pro firmy i komunity. Jsme hrdí na to, že umožňujeme firmám expandovat, inovovat a vytvářet pracovní místa, protože víme, že naše infrastruktura podporuje odvětví, která jsou motorem hospodářského růstu.

Navzdory výzvám dnešní doby pokračujeme sebevědomě vpřed a dokazujeme, že dlouhodobá vize a odpovědné investice jsou klíčem k úspěchu. Nic z toho by nebylo možné bez odhodlání našeho týmu, důvěry našich investorů a silných partnerství, která jsme v průběhu let navázali.

Upřímně vám děkuji za vaši podporu a víru v naše poslání. Společně budeme pokračovat v utváření budoucnosti, v níž Evropa zůstane konkurenceschopná, inovativní a udržitelná.

Stručný přehled za rok 2024

RŮST V ROCE 2024

Společnost Accolade dosáhla do konce roku 2024 významného pokroku v růstu, který vyvrcholil dokončením staveb s plochou 223 372,53 m². Díky tomuto rozšíření dosáhlo její portfolio celkem 3 milionů m² v hodnotě úctyhodných 3,3 miliardy EUR. V průběhu roku společnost Accolade prokázala svou provozní zdatnost, když úspěšně pronajala nebo obnovila nájemní smlouvy na 326 706,82 m² nemovitostí.

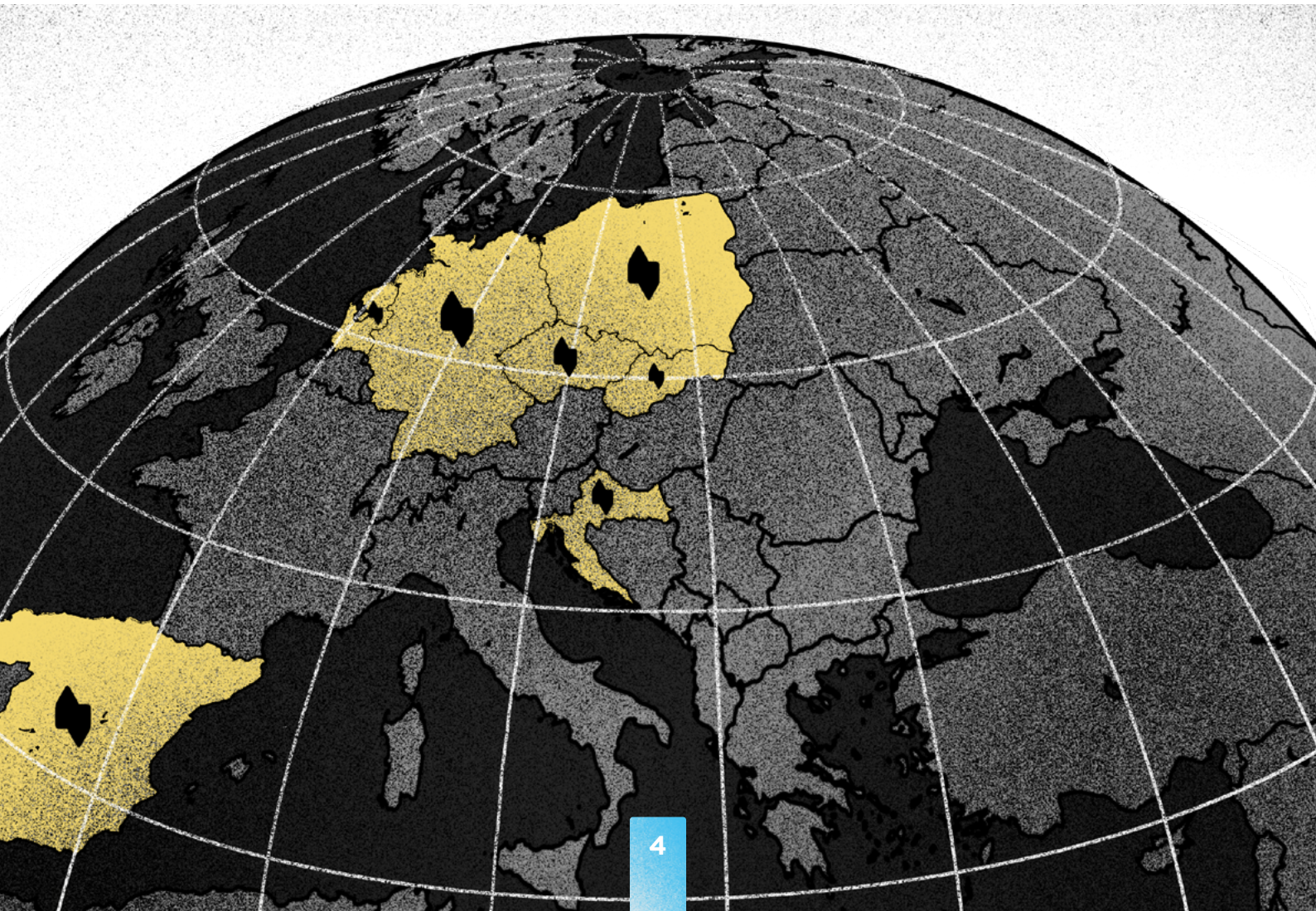
Dynamický růst společnosti Accolade pokračoval na všech klíčových evropských trzích. V České republice pokračoval vývoj několika významných projektů. V parku Cheb East byla dokončena stavba o rozloze 60 905 m² pro společnost Goodyear, která posílila logistickou infrastrukturu regionu a přilákala pokročilé výrobní aktivity.

V Parku Kladno rozšířila společnost Hanon Systems své působení o nově dodanou halu o rozloze 20 941 m², která dále podporuje dodavatelský řetězec automobilového průmyslu v této lokalitě.

V parku Zdice byl navíc předán objekt o rozloze 12 260 m² společnosti Vafo, výrobci prémiového krmiva pro domácí zvířata, což představuje další krok vpřed v diverzifikaci místní průmyslové základny.

V Polsku se růst projevil úspěšným dokončením objektu o rozloze 32 558 m² pro společnost Ceva Logistics v parku Piła, který podporuje rozvíjející se roli regionu jako distribučního a logistického centra.

Ve městě Lublin Świdnik zahájila společnost Leciforce provoz v nových prostorách o rozloze 3 342 m², čímž dále posílila působení společnosti Accolade ve východním Polsku.



STRUČNÝ PŘEHLED ZA ROK 2024

ZELENÉ DLUHOPISY

Společnost Accolade se stala prvním firemním emitentem zelených dluhopisů v českých korunách a vydala svou první veřejnou emisi s pětiletou splatností a úrokovou sazbou 8 % ročně. Dluhopisy, které byly kótovány na pražské burze cenných papírů, přilákaly rekordní poptávku ze strany institucionálních i drobných investorů. Emise, která byla původně plánována na 1,5 miliardy KČ (cca. 60 milionů EUR), se vyprodala během týdne, což vedlo ke zvýšení objemu na 3 miliardy KČ (cca. 120 milionů EUR).

NOVÉ KLÍČOVÉ MANAŽERSKÉ POZICE

Společnost Accolade posílila svůj vedoucí tým o dvě klíčové pozice. Na pozici marketingového ředitele (CMO) nastupuje Eduard Piňos, který přináší strategickou vizi pro posílení značky a zvýšení tržního vlivu.

Ivana Barać se ujímá funkce obchodní ředitelky společnosti Accolade Croatia a řídí růst a expanzi v tomto klíčovém regionu. Tato jmenování podtrhují závazek společnosti Accolade k silnému vedení a udržitelnému rozvoji na evropských trzích.

ZELENÉ ÚVĚRY

Společnost Accolade získala půjčky vysoké hodnoty v celkové výši téměř 500 milionů EUR na své stavební projekty a refinancování stávajících projektů. Důležité je, že smlouvy o financování byly uzavřeny se silným důrazem na environmentální, sociální a správní otázky (ESG), přičemž byly dodrženy zásady taxonomie EU.

Představení společnosti Accolade

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI ACCOLADE

Accolade Holding, a. s., (dále jen „Společnost“) je akciová společnost, která byla zapsána do obchodního rejstříku v České republice dne 23. prosince 2010. Sídlí na adrese Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika a její identifikační číslo je 28645065. Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze (Česká republika), oddíl B, vložka 19102. Základní kapitál společnosti činil 2,4 milionu Kč a tvořilo jej 24 kmenových akcií na jméno, každá o jmenovité hodnotě 100 000 Kč.

VLASTNÍCI

CZ

MILAN KRATINA

GENERÁLNÍ ŘEDITEL, ČLEN PŘEDSTAVENSTVA OD 26. BŘEZNA 2018

Milan Kratina založil skupinu Accolade v roce 2011 a od základů ji rozvinul v silného poskytovatele moderních průmyslových objektů sloužících firmám v oblasti elektronického obchodování, výroby a logistiky. V roce 2014 spoluzaložil fond Accolade Industrial Fund, který nyní čítá více než 3 000 investorů. Pod vedením Milana Kratiny, absolventa brněnských práv, se společnost Accolade stala významnou silou v oblasti průmyslové infrastruktury v Evropě a od svých českých počátků (kdy v Chebu vybudovala nejekologičtější sklad na světě) expandovala do Polska, na Slovensko, do Španělska, Německa, Nizozemska a Chorvatska. Milan Kratina v současné době vlastní 50 % akcií společnosti Accolade Holding, a.s.

CZ

ZDENĚK ŠOUSTAL

ČLEN PŘEDSTAVENSTVA OD 30. LEDNA 2019

Zdeněk Šoustal včas rozpoznal potenciál investic do průmyslové infrastruktury a finančně i osobně podpořil Milana Kratinu při zakládání vlastního podniku. Díky svým podnikatelským zkušenostem se stal vedle Kratiny důležitou hybnou silou růstu skupiny. V současnosti se zaměřuje na strategické řízení a udržování vztahů s klíčovými partnery. Zdeněk Šoustal vlastní 50% podíl ve společnosti Accolade Holding, a.s.

VEDENÍ SPOLEČNOSTI

CZ

LUKÁŠ RÉPAL
CHIEF OPERATING OFFICER (COO)

S rozsáhlými profesními zkušenostmi na trhu průmyslových a komerčních nemovitostí, doplněnými o významné zkušenosti s řízením velkých realitních projektů v Dubaji, se Lukáš ujal funkce provozního ředitele skupiny (COO). Hlavní náplní jeho práce je vést obchodní a strategické řízení se zaměřením na rozvoj zahraničních trhů. Kromě toho je zodpovědný za to, aby klíčové činnosti, jako je rozvoj lokalit, nové investice, lidské zdroje a marketing, fungovaly tak, jak mají.

CZ

JIŘÍ STRÁNSKÝ
HEAD OF DEVELOPMENT

Jiří se v minulosti podílel na desítkách významných stavebních projektů po celé České republice a po získání zkušeností v oblasti komerčního developmentu se přesunul k průmyslu. Ve společnosti Accolade se mu podařilo vytvořit mladý a vysoce efektivní tým, který významně přispěl k růstu společnosti. I díky nim mohou nájemníci využívat špičkové lokality a výstavbu na klíč od A do Z.

CZ

TOMÁŠ HANÁČEK
HEAD OF BUSINESS DEVELOPMENT

Tomáš má dlouholeté zkušenosti z různých odvětví finančnictví. Od budování finančních a technologických startupů až po správu financí a financování podnikového sektoru v největších evropských bankách. Proto vede tým, který má na starosti péči o naše investory, kteří se spolu s fondem Accolade rozhodli podpořit růst moderního průmyslu v Evropě.

CZ

TOMÁŠ PROCHÁZKA
CHIEF FINANCIAL OFFICER (CFO), ČLEN DOZORČÍ RADY

Díky bohatým zkušenostem s řízením obchodu s financováním komerčních nemovitostí pro významnou evropskou banku v České republice a na Slovensku pro něj bylo bezproblémovým přechodem převzít v roce 2018 funkci finančního ředitele skupiny (CFO). Finance, účetnictví a financování projektů jsou pod Tomášovým vedením v perfektním stavu.

CZ

JITKA BORTLÍČKOVÁ
GROUP LEGAL COUNSEL

Díky rozsáhlým zkušenostem v oblasti právní ochrany nemovitostí je Jitka příkladem vedení, které zajišťuje komplexní právní dohled v celé Evropě a podporuje expanzi společnosti Accolade v oblasti průmyslových a logistických nemovitostí. Její odborné znalosti zahrnují zastupování předních evropských realitních subjektů a řízení právních rámců pro strategické akvizice a společné podniky.

PL

JOANNA SINKIEWICZ
GROUP COMMERCIAL DIRECTOR

Joanna má bohaté zkušenosti v oboru nemovitostí a hraje klíčovou roli při prosazování strategických cílů společnosti. Je pověřena důležitým úkolem optimalizovat obchodní strategie a podporovat trvalé vztahy s klienty a partnery za účelem dosažení cílů společnosti. Její odpovědnost zahrnuje dohled nad projekty z hlediska správy aktiv na všech trzích, kde společnost Accolade působí.

CZ

EDUARD PIÑOS
CHIEF MARKETING OFFICER (CMO)

Eduard Piños, který má téměř 20 let zkušeností s globální marketingovou strategií, vede marketingové aktivity společnosti Accolade a zajišťuje konzistentní určování pozice značky (tzv. brand positioning) a expanzi na evropském trhu. Jelikož vedl nadnárodní týmy a kampaně pro globální značky, přináší hluboké znalosti o mezinárodních trzích a diverzifikovaných cílových skupinách. Jeho odborné znalosti v oblasti strategického marketingu a zapojení investorů podporují udržitelný růst společnosti Accolade v sektoru průmyslových a logistických nemovitostí.

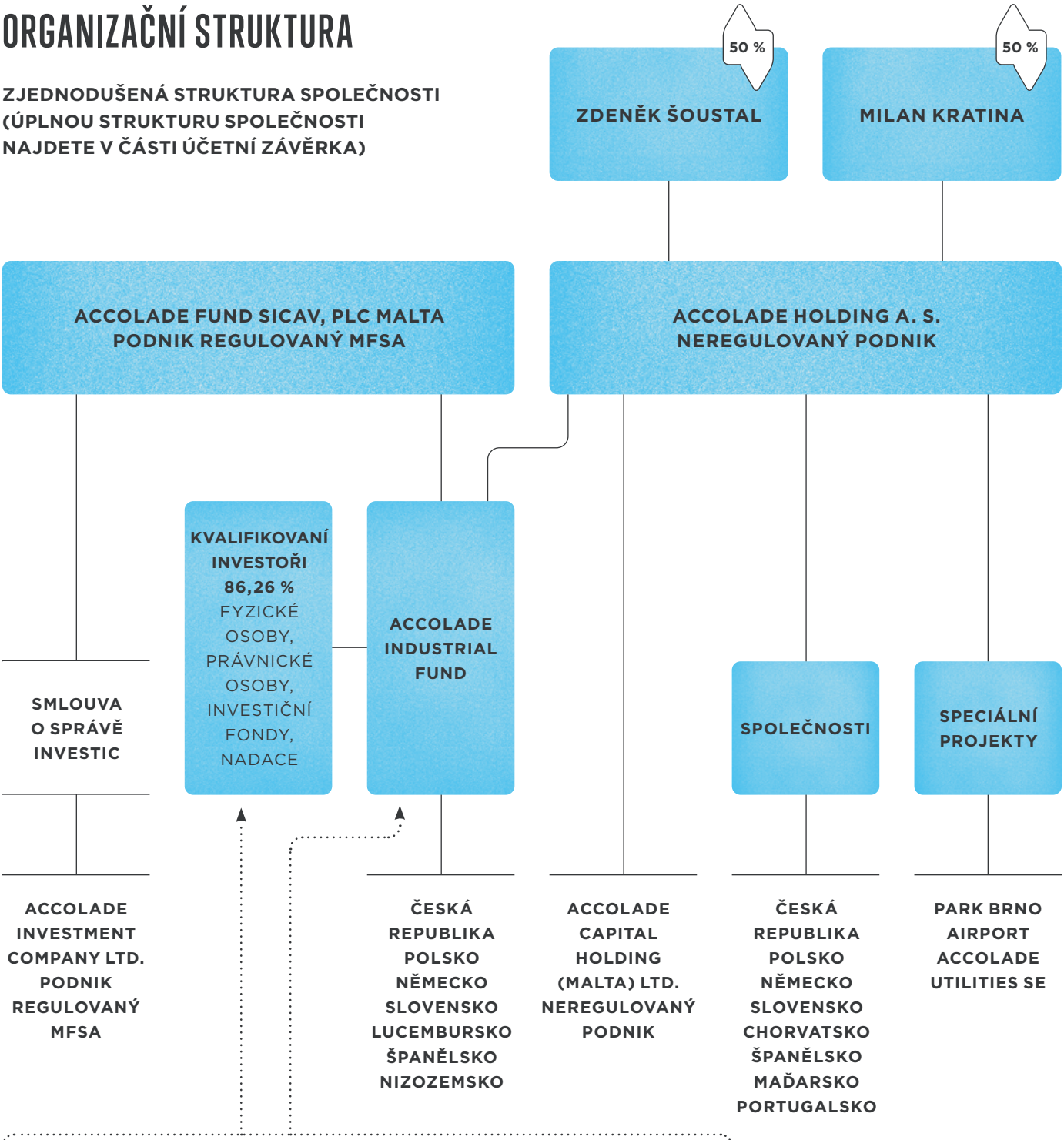
HR

MICHAELA VLASÁKOVÁ
GROUP HR DIRECTOR

Michaela Vlasáková je zodpovědná za strategické řízení a realizaci všech klíčových oblastí lidských zdrojů ve skupině Accolade. Ve své roli se zaměřuje na rozvoj talentů, posilování vztahů se zaměstnanci a budování silné firemní kultury v mezinárodním prostředí. Díky zkušenostem ze společností napříč různými odvětvími přináší do týmu moderní přístup řízení lidí a rozvoji organizace napříč evropskými trhy.

ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

ZJEDNODUŠENÁ STRUKTURA SPOLEČNOSTI (ÚPLNOU STRUKTURU SPOLEČNOSTI NAJDETE V ČÁSTI ÚČETNÍ ZÁVĚRKA)



Podfond

Aktiva, závazky a vlastní kapitál fondu Accolade Industrial Fund jsou odděleny od aktiv, závazků a vlastního kapitálu společnosti Accolade Fund SICAV p.l.c.

Investorské akcie — v držení investorů fondu Accolade Industrial Fund. Zakladatelské akcie — v držení společnosti Accolade Holding, Inc. ve společnosti Accolade Fund SICAV p.l.c.

O NÁS

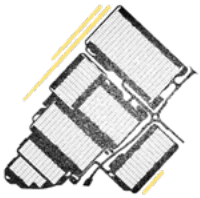
V současné době působíme v osmi evropských zemích, kde vyvíjíme moderní a udržitelnou infrastrukturu pro přední značky v oblasti elektronického obchodování, výroby a logistiky. Společně s našimi partnery realizujeme průmyslové parky v České republice, Polsku, Německu, Španělsku, Nizozemsku, na Slovensku, v Chorvatsku a Maďarsku, které jsou šetrné k životnímu prostředí, což dokládají certifikace ekologických staveb. Provozujeme také letiště Brno-Tuřany, druhé největší letiště v České republice, které ročně obslouží více než půl milionu cestujících.

Společnost Accolade vybudovala portfolio komerčních nemovitostí o ploše více než 3,3 milionu m², které pronajímá prvotřídním nájemcům po celém světě. Plánujeme zůstat na cestě růstu co nejudržitelnějším způsobem a zároveň vytvářet společenské přínosy.

Accolade je společnost zaměřená na vytváření portfolií nemovitostí šetrných k životnímu prostředí, jejichž standardem jsou certifikace ekologických staveb, jako jsou například BREEAM a DGNB. Tyto certifikace hodnotí různé aspekty, včetně spotřeby energie, zdraví a pohody, znečištění, dopravy, vody, materiálů, odpadů, ekologie a odolnosti. Tyto certifikace podtrhují zavedené iniciativy v oblasti udržitelnosti.

Naším cílem je budovat moderní parky s důrazem na revitalizaci brownfieldů s dlouholetou průmyslovou tradicí a zároveň dodržovat nejpřísnější ekologické standardy. Do roku 2024 bylo na brownfieldech revitalizovaných společností Accolade realizováno 1,1 mil. m² hrubé pronajímatelné plochy (GLA).

ACCOLADE V KOSTCE



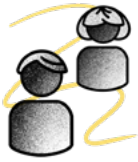
62 PRŮMYSLOVÝCH PARKŮ V 8 ZEMÍCH

3,57 MIL. M² V RÁMCI SPRAVOVANÉHO PORTFOLIA

126 BUDOV (VČETNĚ ROZESTAVĚNÝCH BUDOV) V 62 PRŮMYSLOVÝCH PARCÍCH

3,35 MLD. EUR V HODNOTĚ AKTIV

19 REVITALIZOVANÝCH PRŮMYSLOVÝCH ZÓN 1 047 276 M² REVITALIZOVANÝCH BROWNFIELDŮ



FOND KVALIFIKOVANÝCH INVESTORŮ VÍCE NEŽ 3 000 INVESTORŮ

VŠECHNY NOVÉ PROJEKTY SPOLEČNOSTI ACCOLADE MUSÍ MÍT CERTIFIKACI EKOLOGICKÉ STAVBY.

MEZINÁRODNÍ LETIŠTĚ BRNO-TUŘANY

213 NÁJEMCŮ (LEHKÝ PRŮMYSL, LOGISTIKA A E-COMMERCE)

POLYGON PRO VÝVOJ AUTONOMNÍCH VOZIDEL (PLÁNOVANÝ)

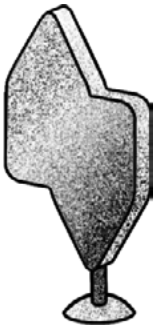
NAŠE POSLÁNÍ, HODNOTY A VIZE

NAŠE POSLÁNÍ

Vytváříme evropské portfolio moderních průmyslových parků šetrných k životnímu prostředí s vysokým podílem revitalizovaných brownfieldů a zároveň zhodnocujeme majetek našich investorů. Společně s našimi obchodními partnery přispíváme k udržitelné budoucnosti podnikání v Evropě. Naším posláním je nejen vytvářet hodnoty pro naše nájemce, ale také být odpovědným členem společnosti, zejména v komunitách, kde působíme, a také poskytovat inspirativní prostředí pro naše zaměstnance. Kromě realizace projektů v nových lokalitách také dlouhodobě investujeme do revitalizace zanedbaných brownfieldů. Tyto lokality jsou často perspektivní pro budoucí nájemce, protože díky své průmyslové historii mají vynikající technologickou, energetickou a dopravní infrastrukturu. Vycházíme z tradice a nově ji definujeme, a proto jsme schopni vytvářet nové obchodní příležitosti a dělat z těchto regionů lepší místo pro život.

NAŠE HODNOTY

Jsme si plně vědomi své odpovědnosti vůči našim nájemcům, zaměstnancům, obchodním partnerům a dalším partnerským organizacím. Proto jsme vytvořili přísný etický kodex, kterým se řídíme při všem, co děláme. Plně podporujeme zásady iniciativy OSN Global Compact, Všeobecné deklarace lidských práv OSN a Deklarace Mezinárodní organizace práce o základních pracovních zásadách a právech z roku 1998. Od všech partnerských institucí očekáváme, že se budou řídit stejnými etickými normami.



NAŠE VIZE

Jsme přesvědčeni, že budeme pokračovat v rozšiřování našich aktivit do dalších strategických lokalit v Evropě. Naše moderní parky s vysokým podílem revitalizovaných brownfieldů s dlouhou průmyslovou tradicí budou i nadále splňovat nejpřísnější normy z hlediska životního prostředí. Díky našim trvalým a specializovaným odborným znalostem budeme v následujících letech přispívat k rozvoji a hospodářskému růstu regionů, v nichž působíme.

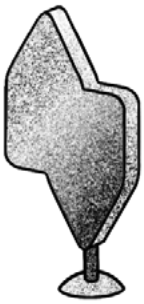
NAŠE VÝSLEDKY V OBLASTI UDRŽITELNOSTI

Chceme jít příkladem nejen v podnikání, ale také v oblasti společenské odpovědnosti, která je nedílnou součástí naší firemní kultury. Naší prioritou je být důvěryhodnou, odpovědnou a transparentní společností, která dodržuje zásady udržitelného rozvoje.

2011

VSTUP NA ČESKÝ TRH

ZALOŽENÍ ACCOLADE

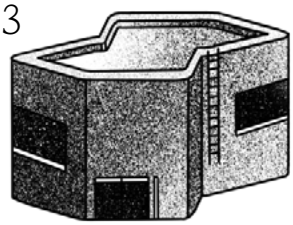


2013

ZALOŽENÍ SPOLEČNOSTI ACCOLADE HOLDING, A.S.

První budova v České republice, Týniště

Park Stříbro, zahájení výstavby, Česká republika



2014

ZALOŽENÍ ACCOLADE FUND SICAV

Ocenění Nejlepší průmyslová zóna roku v ČR pro Park Stříbro

2015

VSTUP NA POLSKÝ TRH

První park v Polsku, Lublin

Zahájení certifikace BREEAM min. na úrovni „Very Good“

2016

První brownfield v Polsku, Štětin

Best of Realty, 3. místo pro budovu BWI

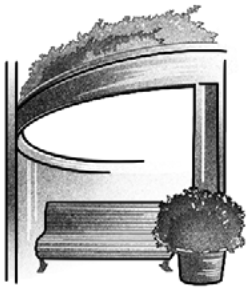
2017

Zakoupení brněnského letiště

Zahájení povolování k polygonu pro autonomní vozidla

Ocenění CIJ Awards 2017, Nejlepší průmyslová zóna pro Park Cheb

2018

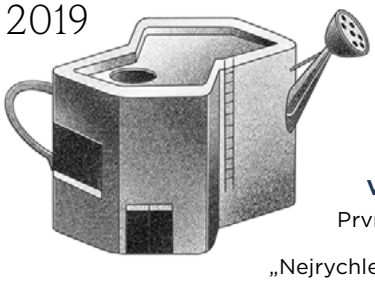


VSTUP NA NĚMECKÝ TRH

První park v Německu, Alsdorf

První hala s certifikací BREEAM Excellent

2019



VSTUP NA SLOVENSKÝ TRH

První park na Slovensku, Košice

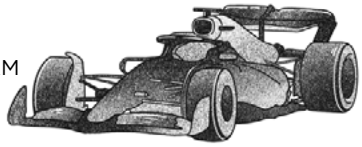
„Nejrychleji rostoucí společnost v ČR“ — The Financial Times

VSTUP NA ŠPANĚLSKÝ TRH

1 mil. m² v Polsku

První hala s certifikací BREEAM Outstanding

První brownfield v Německu, Bochum



2020

Ocenění Best of Realty pro Park Cheb South
Nejlepší realitní fond pro Accolade Fund Sicav
„Třetí nejrychleji rostoucí společnost v ČR“ – The Financial Times

VSTUP NA NIZOZEMSKÝ TRH

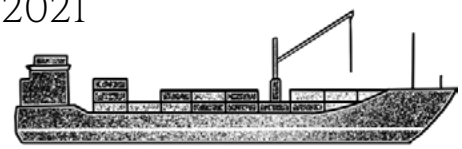
100 zaměstnanců

Accolade Industrial Art

Festival Krumlov

Ocenění CIJ Awards pro Park Cheb South

2021



Otevření pobočky ve Španělsku

Zahájení certifikace BREEAM min. na úrovni Excellent

1,5 mil. m² ve fondu Accolade Fund Sicav

CEEQA v kategorii Rising Star Awards 2022
Ocenění Best of Realty, CIJ Awards a Estate Awards pro Park Kojetín

2022

2023

VSTUP NA CHORVATSKÝ TRH

150 zaměstnanců

Otevření pobočky ve Štětině

Zahájení ESG strategie Accolade 2027

Příprava rámce pro zelené financování
Připojení k iniciativě OSN Global Compact

CEEQA v kategorii Rising Star Awards 2023
Ocenění Business Leader 2022

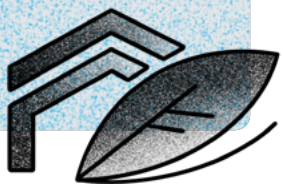
2024

Otevření pobočky v Chorvatsku

10. výročí založení fondu

Vstup na maďarský trh

Vydání zelených dluhopisů



CO BUDE DÁL?

PARKY NA MÍRU PRO GLOBÁLNÍ ZNAČKY

NAŠE MODERNÍ A UDRŽITELNÉ PARKY LÁKAJÍ SVĚTOVÉ ZNAČKY Z OBLASTI LEHKÉHO PRŮMYSLU, LOGISTIKY A E-COMMERCE. BUDUJEME PARKY, KTERÉ JSOU ŠITÉ NA MÍRU KAŽDÉMU NÁJEMCI A SCHOPNÉ SPLNIT I TY NEJSPECIFIČTĚJŠÍ POŽADAVKY.

1

PEČLIVĚ VYBRANÉ LOKALITY

Klíčem k našemu úspěchu vždy byla dobrá lokalita. Pečlivě vybíráme lokality, které nabízejí kvalitní infrastrukturu a mohou se pochlubit dlouhou průmyslovou tradicí. Naše parky často nahrazují staré výrobní areály, které jsme revitalizovali a dali jim nový účel.

2

POSTAVENÉ V SOULADU S UDRŽITELNÝMI PRINCIPY

Parky budujeme ohleduplně a minimalizujeme dopady na životní prostředí. Používáme udržitelné technologie zahrnující chytrá řešení, která zajišťují úsporu energie a vody. Naše projekty jsou certifikovány podle standardů DGNB a BREEAM, přičemž se vždy snažíme dosáhnout hodnocení Excellent nebo alespoň Very Good (popř. srovnatelné úrovně).

3

DOBŘÍ SOUSEDÉ

V místech, kde působíme, spolupracujeme s obecními samosprávami na podpoře občanské vybavenosti a místního rozvoje. Naším cílem je být zodpovědným partnerem, dobrým sousedem a obecně zlepšovat kvalitu života v regionu.

BRNĚNSKÉ LETIŠTĚ

Společnost LETIŠTĚ BRNO, a.s. byla založena v roce 2001 a navazuje na místní tradici civilního letectví. Její hlavní činností je dlouhodobá správa letiště Brno-Tuřany, druhého největšího letiště v České republice. Společnost poskytuje služby související s leteckou dopravou a odpovídá za údržbu a rozvoj letiště pro potřeby letecké dopravy. Kromě osobních letů provozuje letiště Brno-Tuřany také nákladní dopravu, obchodní letectví, soukromé a výcvikové lety.

Nákladní doprava na brněnském letišti je dlouhodobě stabilní. Působí zde dvě společnosti, FedEx a DHL, které létají do svých centrálních překladišť v Paříži a Lipsku. Další spojení s jejich trasovou sítí zajišťují systémy RFS (Road Feeder Service) letecké společnosti EVA Air, LOT a nyní také Qatar Airways. Tyto nákladní služby účinně podporují dlouhodobou strategii letiště jako multifunkčního komplexu pro všechny druhy letecké dopravy. V roce 2024 činil celkový objem odbaveného nákladu 11 800 tun, což představuje mírný nárůst oproti roku 2023.

Od vstupu do skupiny Accolade v roce 2017 zaznamenává brněnské letiště nepřetržitý růst a dva roky po sobě dosahuje rekordních počtů cestujících. V roce 2024 letiště přivítalo 749 153 cestujících, což představuje 9% nárůst oproti předchozímu rekordnímu roku. Nejrušnějšími měsíci byly červenec a srpen s více než 333 000 cestujícími. Navíc rok 2024 znamenal nový milník v oblasti konektivity, když nabídl lety do 33 destinací na třech kontinentech, což dále posílilo pozici brněnského letiště jako klíčového regionálního uzlu.

Značný význam má pro Accolade průmyslová zóna Park Brno Airport, strategicky umístěná v sousedství letiště. Díky přímému napojení na dráhový systém letiště tato průmyslová zóna eliminuje nutnost překládání nákladu z letadel do vozidel, čímž se zefektivňuje proces distribuce. Tato efektivita nejenže snižuje náklady nájemců, ale také omezuje dopravní zátěž na silnicích vedoucích na letiště. Kromě letecké nákladní dopravy využívá průmyslová zóna také železniční vlečku vedoucí přímo do areálu letiště. Její atraktivitu ještě zvyšuje nedávná modernizace celého brněnského železničního uzlu.

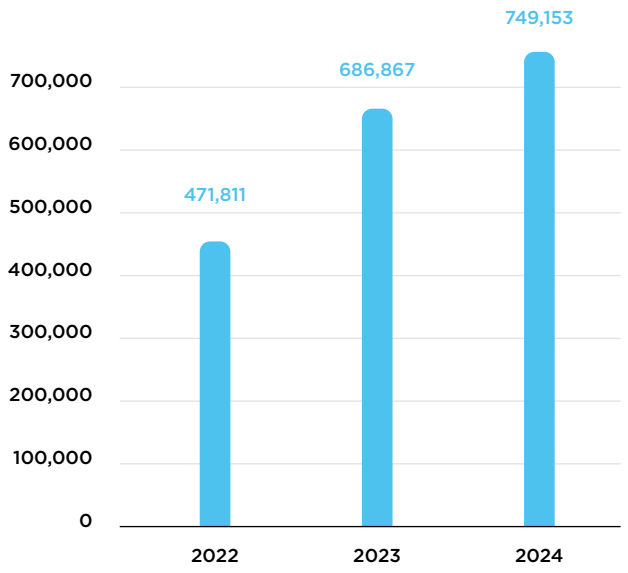
PROVOZOVATELEM OD ROKU
2017

CHARTEROVÉ LETY DO
33 DESTINACÍ
(DALŠÍ 2 ZAHAJUJÍ PROVOZ OD ROKU 2025)

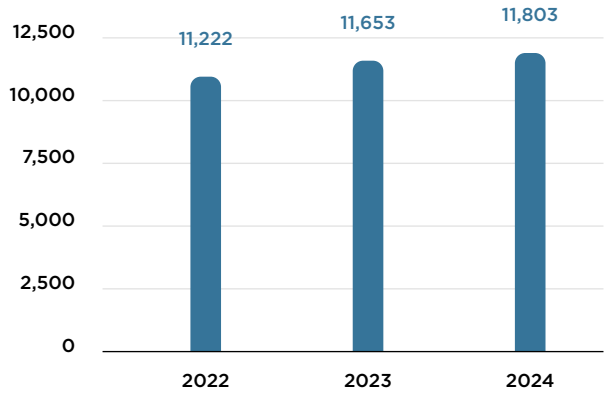
PRAVIDELNÁ NÁKLADNÍ DOPRAVA
DHL / FEDEX

BRNĚNSKÉ LETIŠTĚ V ČÍSLECH

POČET CESTUJÍCÍCH

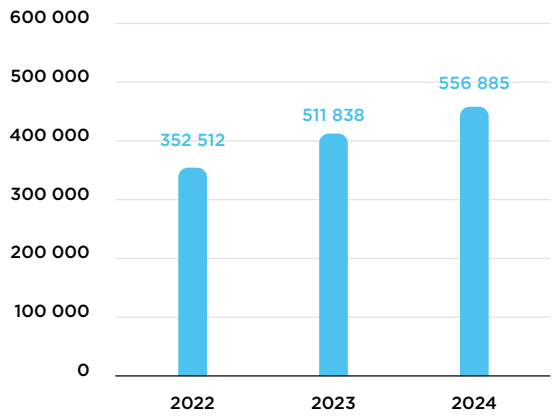


ODBAVENÝ NÁKLAD (V TUNÁCH)



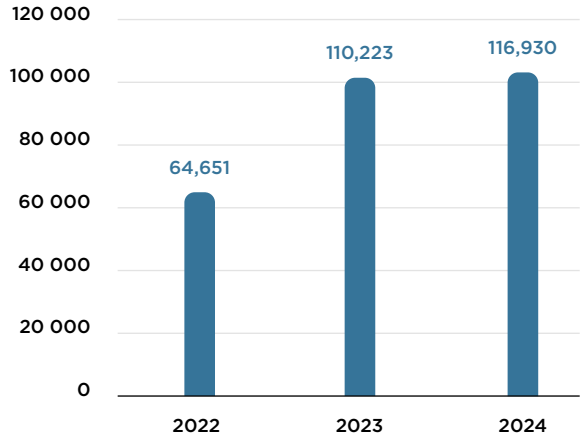
PŘÍJMY

(V TIS. KČ)



ZISK PO ZDANĚNÍ (EAT)

(V TIS. KČ)



Jedná se o hodnoty společností LETIŠTĚ BRNO a. s. a B.A.W.D.F. s. r. o.

TEREA CHEB, S.R.O.

Na konci roku 2022 se skupina Accolade rozhodla posílit svou přítomnost na Chebsku a potvrdila tak svůj závazek vůči Karlovarskému kraji a podporu rozvoje místní infrastruktury. V rámci tohoto úsilí investovala do nákupu podílů ve třech regionálních společnostech zaměřených na zásobování vodou, nakládání s odpadními vodami a výrobu tepla a elektřiny. Jednou z nich je TEREA Cheb, klíčový regionální dodavatel tepla, elektřiny a souvisejících služeb.

Společnost klade velký důraz na efektivitu, odpovědnost k životnímu prostředí a poctivé obchodní postupy a dodává teplo a energii všude tam, kde je to potřeba. Tisíce domácností, podniků a veřejných institucí v Chebu, Aši, Nebanicích, Plesné a Dolním Žandově denně využívají infrastrukturu a služby společnosti TEREA. Ve více než šedesáti vlastních kotelnách, které jsou vybaveny převážně plynovými kotli a kogeneračními jednotkami, vyrobí ročně přibližně 250 000 GJ tepla. Proto ani na samé hranici s Německem nemůže zima ohrozit její spolehlivé dodávky.

Komplexní nabídka služeb společnosti zahrnuje také správu nemovitostí, stavební a inženýrské práce, údržbu infrastruktury a dopravu. Díky tomuto širokému záběru je TEREA stabilním a všestranným partnerem pro více než 400 smluvních zákazníků a 12 000 občanů.

CHEVAK CHEB A.S.

CHEVAK Cheb je jedním ze tří největších dodavatelů pitné vody a služeb v oblasti odpadních vod v Karlovarském kraji. Společnost zajišťuje dodávku kvalitní pitné vody a bezpečné odvádění a čištění odpadních vod pro více než 80 000 obyvatel ve 40 městech a obcích včetně Chebu, Mariánských Lázní, Aše a Nebanic.

CHEVAK Cheb provozuje rozsáhlou infrastrukturní síť, která spravuje více než 700 km vodovodů a 450 km kanalizací. Ročně zásobuje více než 18 000 smluvních zákazníků více než 4 miliony metrů krychlových pitné vody a zpracovává téměř 5 milionů metrů krychlových odpadní vody.

Neustálými investicemi do nejmodernějších technologií a modernizací čisticích zařízení buduje společnost infrastrukturu připravenou na budoucnost. Její přístup jde nad rámec dodržování předpisů a usiluje o zachování přírodního bohatství regionu pro další generace. Jako poskytovatel základních služeb denně přispívá ke kvalitě života v regionu – kapku po kapce chrání to nejdůležitější.

KMS KRASLICKÁ MĚSTSKÁ SPOLEČNOST, S.R.O.

KMS Kraslická městská společnost je komunální podnik poskytující základní služby v oblasti zásobování vodou, nakládání s odpadními vodami a výroby a distribuce tepla a teplé vody. Provozuje místní síť plynovodů a plynových kotelen, které slouží obyvatelům, institucím a podnikům na území města Kraslice.

Společnost se odlišuje svou blízkostí – nejen geografickou, ale i hodnotovou. Díky tomu, že působí přímo v regionu, kde poskytuje své služby, může KMS nabízet řešení šitá na míru. Ať už jde o údržbu infrastruktury nebo komunikaci se zákazníky, KMS zůstává blízko lidem, které podporuje.

KMS Kraslická městská společnost je založena na skutečném úsilí o zlepšení každodenního života ve městě, které jí dalo jméno. Investuje do místních řešení, podporuje městskou infrastrukturu a ke každému zákazníkovi přistupuje velmi individuálně. Ročně dodá domácnostem přes 40 000 GJ tepla a více než 7 000 obyvatel se může spolehnout na stálé dodávky pitné vody.

SOUHRN FINANČNÍCH VÝSLEDKŮ ZA OBDOBÍ 2021–2023

KMS KRASLICKÁ MĚSTSKÁ SPOLEČNOST s.r.o.	**2021**	**2022**	**2023**
Aktiva	135 200	148 884	157 671
Vlastní kapitál	92 615	96 760	102 764
Tržby	50 112	53 848	63 902
Zisk	4 194	4 445	6 004

CHEVAK Cheb, a.s.	**2021**	**2022**	**2023**
Aktiva	2 085 069	2 121 818	2 178 849
Vlastní kapitál	1 756 948	1 773 298	1 779 259
Tržby	368 491	414 781	470 698
Zisk	28 399	31 689	38 834

TEREA Cheb s.r.o.	**2021**	**2022**	**2023**
Aktiva	365 294	389 132	456 695
Vlastní kapitál	234 866	263 145	288 752
Tržby	239 440	404 609	358 418
Zisk	24 946	24 679	25 607

Uvedená data jsou z veřejně dostupných účetních závěrek.

INDUSTRIAL REAL ESTATE FUND

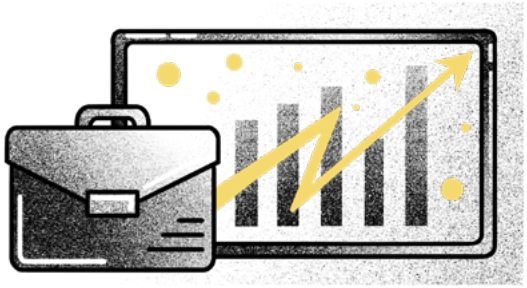
HLAVNÍM CÍLEM NAŠEHO PRŮMYSLOVÉHO FONDU JE DLOUHODOBÉ ZHODNOCENÍ MAJETKU NAŠICH INVESTORŮ. DAŘÍ SE MU TO PŘEDEVŠÍM DÍKY PROVĚŘENÉ KONZERVATIVNÍ STRATEGII A VELMI EFEKTIVNĚ DIVERZIFIKOVANÉMU PORTFOLIU. ZÁROVEŇ VŠAK TYTO INVESTICE VYTVÁŘEJÍ PROSTOR PRO DALŠÍ PRŮMYSLOVÝ POKROK A MOŽNOST PODÍLET SE NA ROZVOJI UDRŽITELNÉ BUDOUCNOSTI V EVROPĚ.

INVESTICE DO FONDU

Do fondu mohou investovat fyzické i právnické osoby. Minimální investice je 75 000 EUR (nebo ekvivalent v KČ) s investičním horizontem pěti let.

PLATBY NÁJEMNÉHO

Fond vybírá nájemné, čímž vytváří příjmy pro investory. Pravidelná platba nájemného je vždy zajištěna bankovní zárukou, mateřskou společností nájemce nebo kaucí. Nájemné je každoročně indexováno.

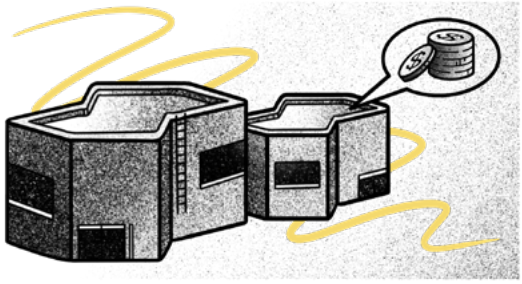


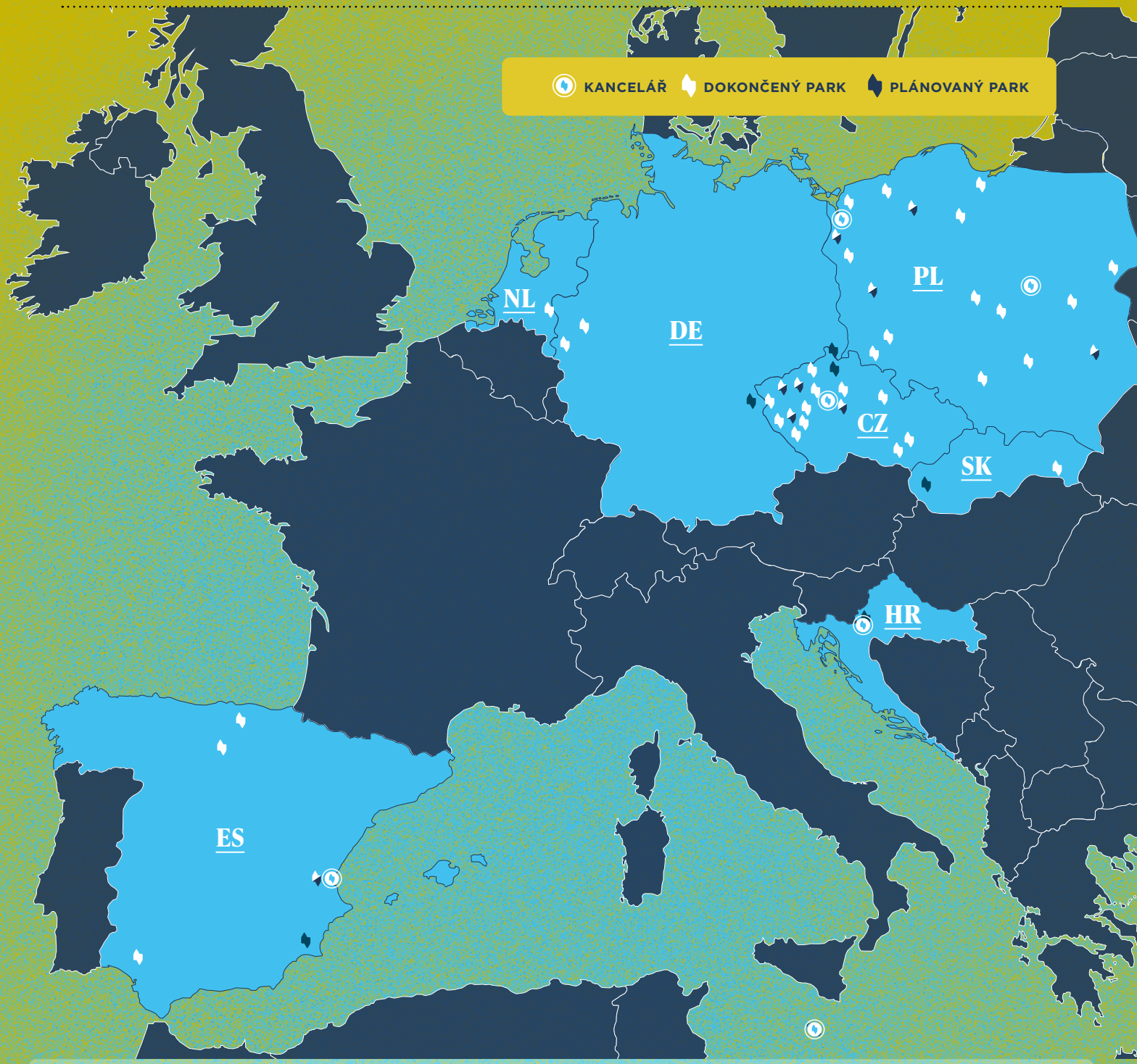
NÁKUP PLNĚ PRONAJATÝCH BUDOV

Fond investuje pouze do plně pronajatých budov se solventními nájemci. Portfolio nájemců tvoří stabilní mezinárodní společnosti, především z oblasti výroby, logistiky a e-commerce.

VÝPLATA INVESTICE SE ZISKEM

Po uplynutí investičního horizontu se můžete rozhodnout, zda chcete svou investici vyplatit včetně případného zhodnocení, nebo své prostředky či jejich část reinvestovat.





JEDINEČNOST NAŠICH PARKŮ

- Strategická poloha s kvalitní infrastrukturou
- Nájemci světových značek z oblasti e-commerce, logistiky i výroby
- Obnovení tradice – revitalizace brownfieldů
- Moderní haly šetrné k životnímu prostředí
- Podpora hospodářského a sociálního růstu regionu
- Nejvyšší technické standardy moderní výstavby

ČESKÁ REPUBLIKA

VLASTNICTVÍ VŠECH KONSOLIDOVANÝCH ÚČELOVÝCH SPOLEČNOSTÍ (SPV)

DOKONČENÉ	VE VÝSTAVBĚ	PLÁNOVANÉ
544 098	319 583	1 396 930

FOND

DOKONČENÉ
776 002

POLSKO

VLASTNICTVÍ VŠECH KONSOLIDOVANÝCH ÚČELOVÝCH SPOLEČNOSTÍ (SPV)

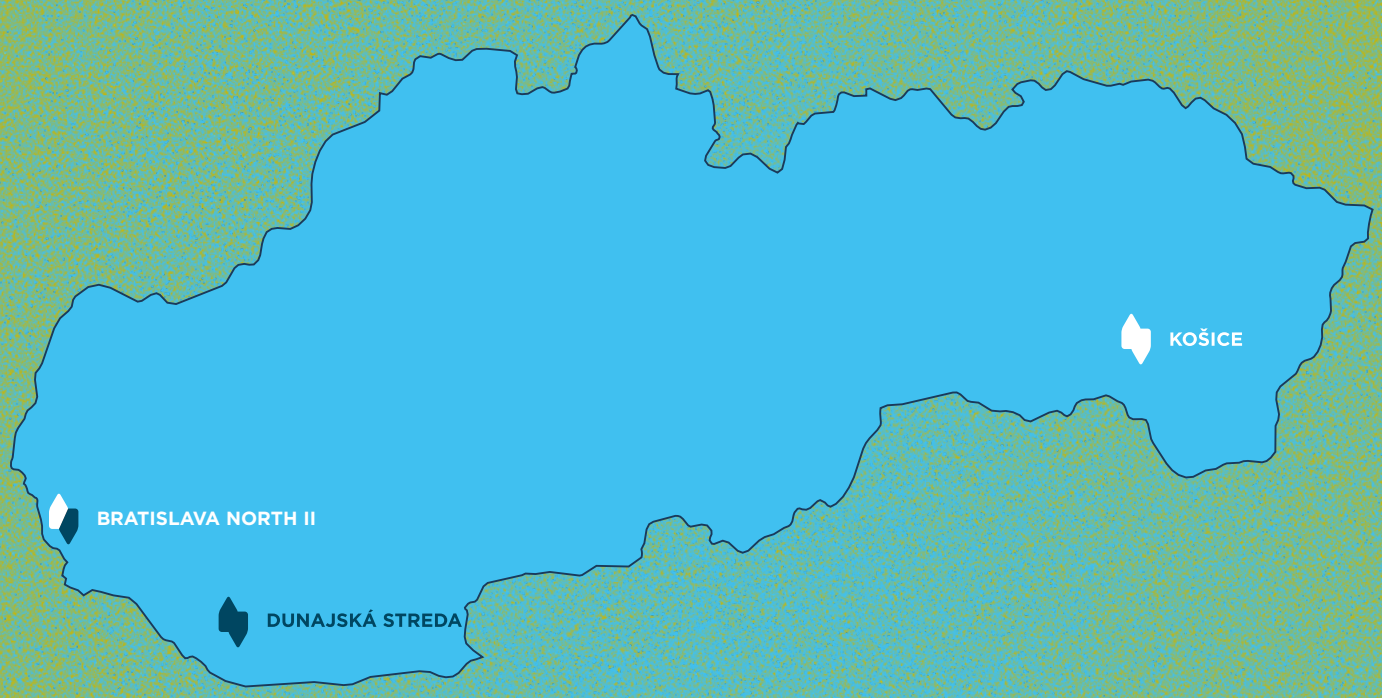
DOKONČENÉ	VE VÝSTAVBĚ	PLÁNOVANÉ
457 843	70 608	716 089

FOND

DOKONČENÉ
1 083 402

SLOVENSKO

KANCELÁŘ · DOKONČENÝ PARK · PLÁNOVANÝ PARK



VLASTNICTVÍ VŠECH KONSOLIDOVANÝCH ÚČELOVÝCH SPOLEČNOSTÍ (SPV)

DOKONČENÉ	VE VÝSTAVBĚ	PLÁNOVANÉ
–	23 821	165 738

FOND

DOKONČENÉ
36 780

ŠPANĚLSKO

KANCELÁŘ · DOKONČENÝ PARK · PLÁNOVANÝ PARK

VLASTNICTVÍ VŠECH KONSOLIDOVANÝCH ÚČELOVÝCH SPOLEČNOSTÍ (SPV)

DOKONČENÉ	VE VÝSTAVBĚ	PLÁNOVANÉ
20 279	–	146 177

FOND

DOKONČENÉ
68 365

NIZOZEMSKO

KANCELÁŘ DOKONČENÝ PARK PLÁNOVANÝ PARK

VLASTNICTVÍ VŠECH KONSOLIDOVANÝCH ÚČELOVÝCH SPOLEČNOSTÍ (SPV)

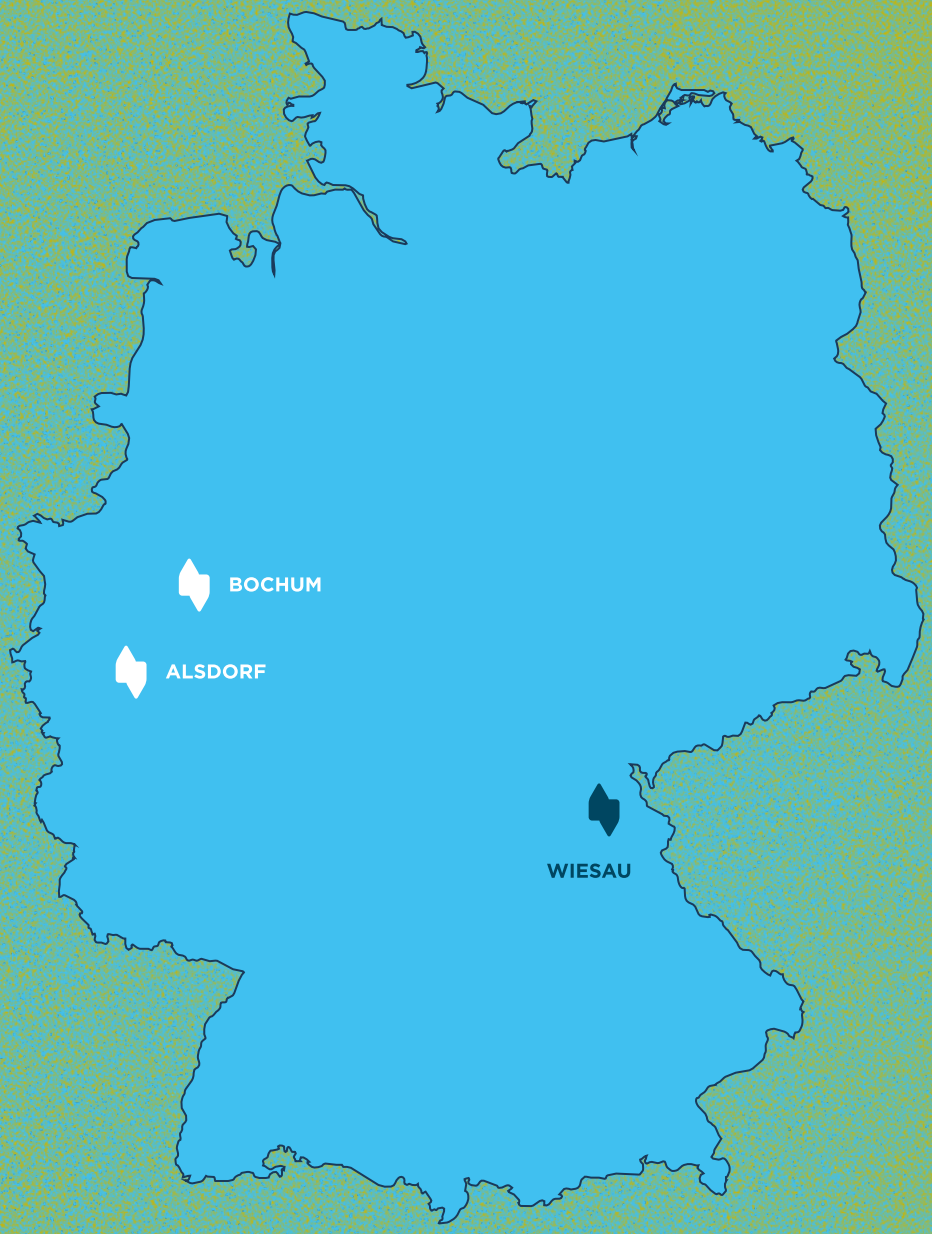
DOKONČENÉ	VE VÝSTAVBĚ	PLÁNOVANÉ
–	–	–

FOND

DOKONČENÉ
43 685

NĚMECKO

KANCELÁŘ · DOKONČENÝ PARK · PLÁNOVANÝ PARK



VLASTNICTVÍ VŠECH KONSOLIDOVANÝCH ÚČELOVÝCH SPOLEČNOSTÍ (SPV)

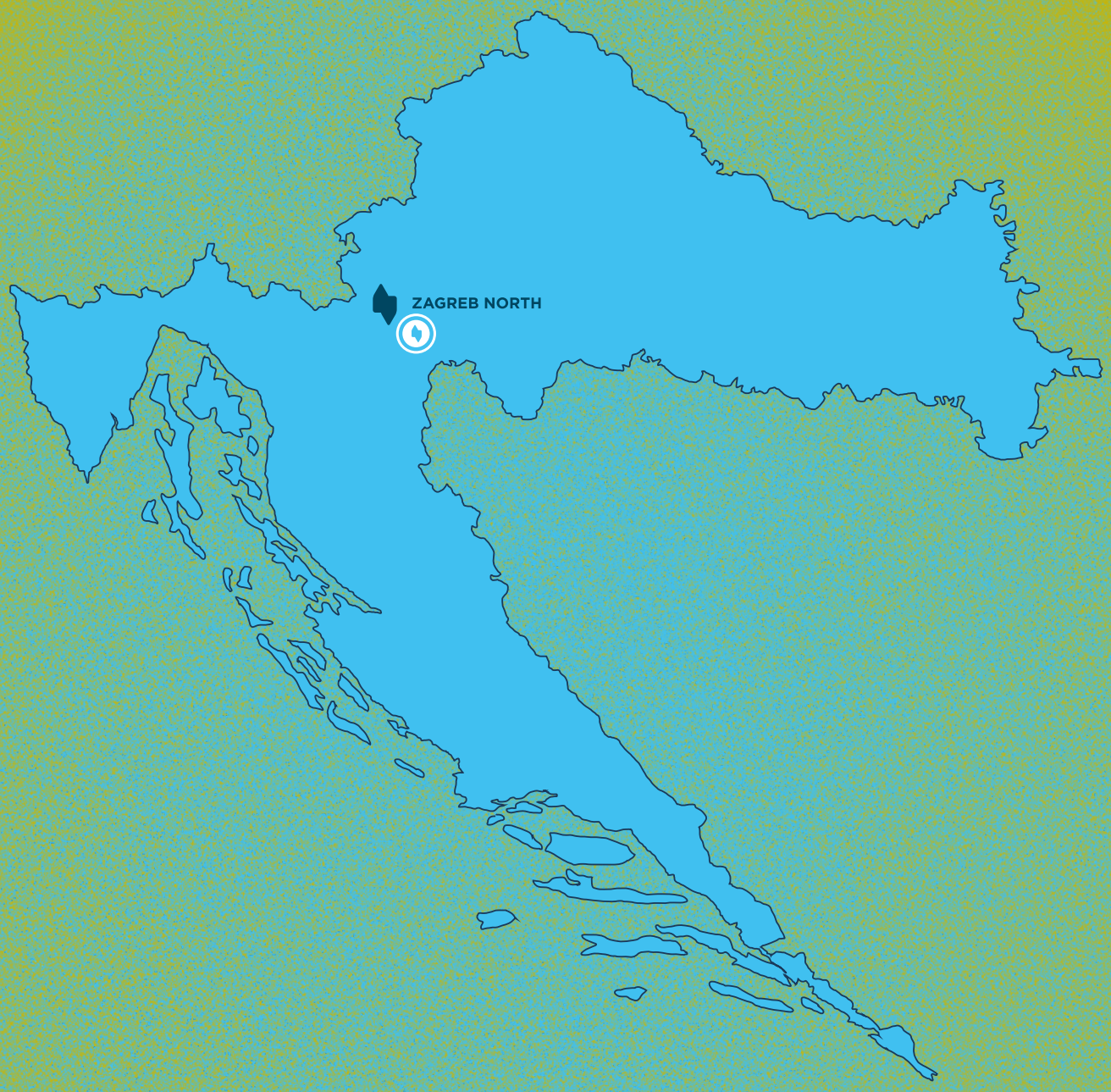
DOKONČENÉ	VE VÝSTAVBĚ	PLÁNOVANÉ
–	–	38 000

FOND

DOKONČENÉ
27 433

CHORVATSKO

KANCELÁŘ DOKONČENÝ PARK PLÁNOVANÝ PARK



VLASTNICTVÍ VŠECH KONSOLIDOVANÝCH ÚČELOVÝCH SPOLEČNOSTÍ (SPV)

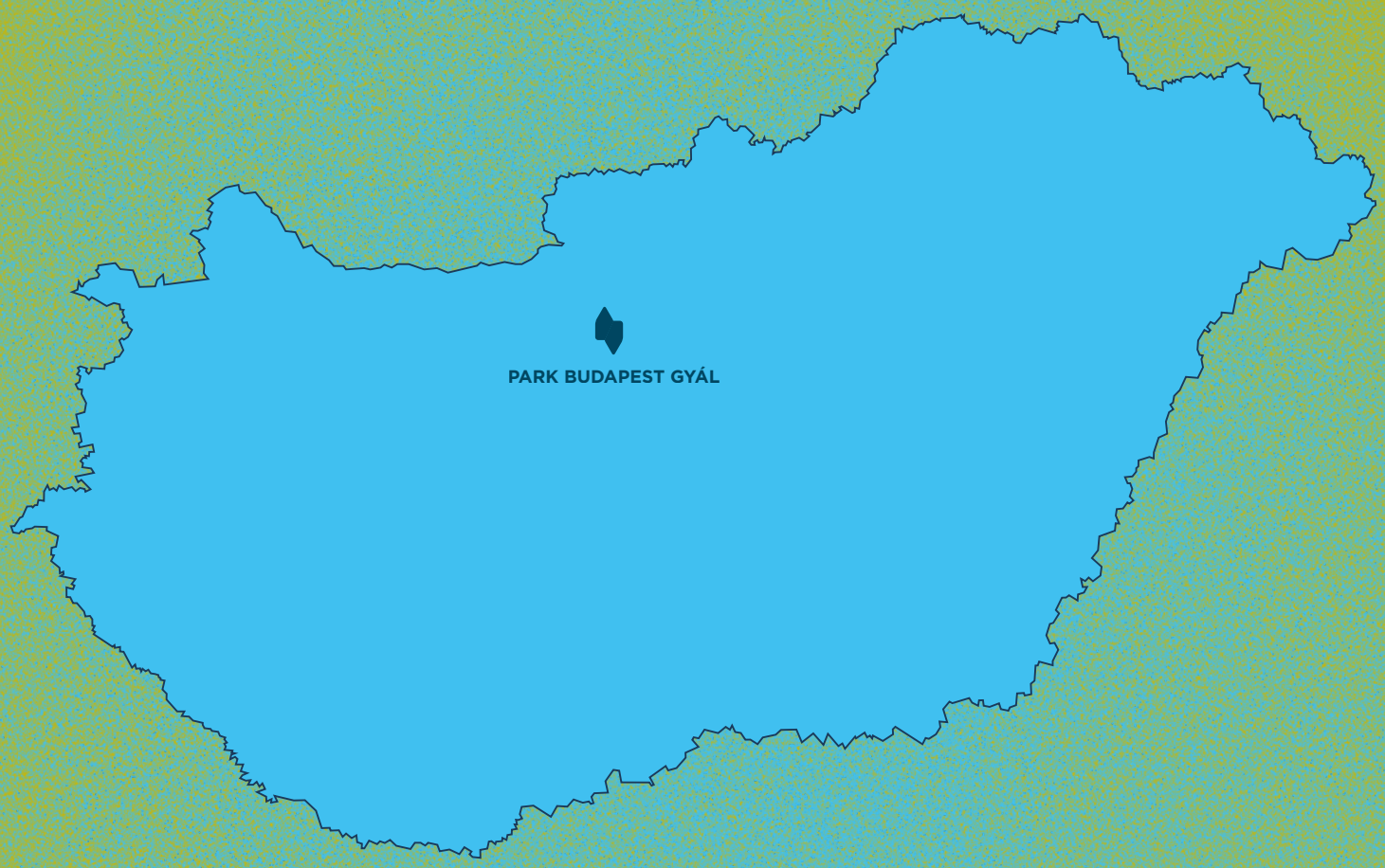
DOKONČENÉ	VE VÝSTAVBĚ	PLÁNOVANÉ
–	–	317 837

FOND

DOKONČENÉ
–

MAĎARSKO

KANCELÁŘ DOKONČENÝ PARK PLÁNOVANÝ PARK



VLASTNICTVÍ VŠECH KONSOLIDOVANÝCH ÚČELOVÝCH SPOLEČNOSTÍ (SPV)

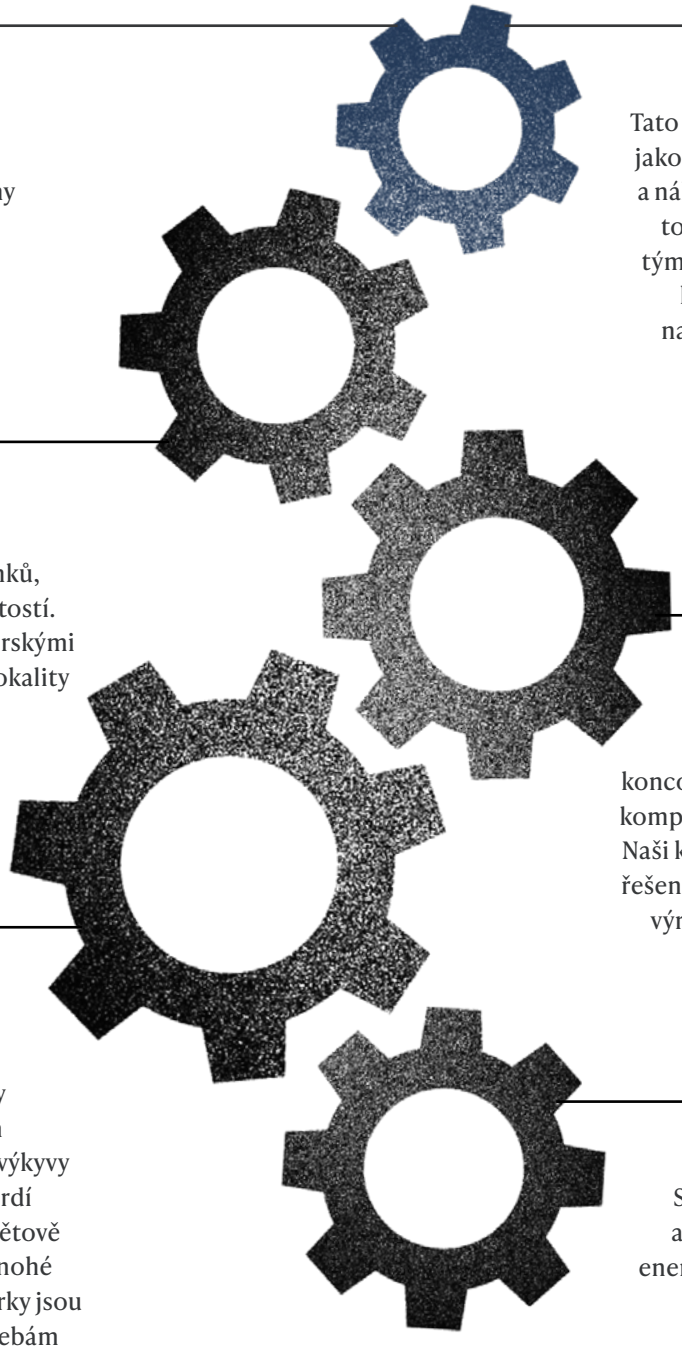
DOKONČENÉ	VE VÝSTAVBĚ	PLÁNOVANÉ
–	–	66 703

FOND

DOKONČENÉ
–

HODNOTOVÝ ŘETĚZEC SPOLEČNOSTI ACCOLADE

Při realizaci každého projektu spolupracuje společnost Accolade s mnoha partnery, včetně bank, developerů a architektů, generálních dodavatelů, jejich subdodavatelů, poradenských firem a místních úřadů. Každému projektu věnujeme velkou péči a ke každému přistupujeme individuálně. Proto si ceníme dlouhodobých a důvěryhodných partnerství, zejména s těmi, kteří jsou s námi od samého začátku. Náš hodnotový řetězec jako poskytovatele průmyslových a logistických nemovitostí se skládá z řady vzájemně propojených činností, které společně vytvářejí hodnotu pro naše zúčastněné strany. Hodnotový řetězec zahrnuje následující fáze:



PRODEJ NEMOVITOSTÍ FONDU ACCOLADE INDUSTRIAL FUND

Vybrané projekty jsou převáděny do portfolia fondu Accolade Industrial Fund.

VÝSTAVBA NEMOVITOSTÍ

Tato fáze zahrnuje nákup pozemků, projektování a výstavbu nemovitostí. Ve spolupráci s našimi developerskými partnery vyhledáváme vhodné lokality a dodáváme vysoce kvalitní a funkční průmyslové a logistické budovy.

NAŠI NÁJEMCI

Naše portfolio zahrnuje vyvážený mix společností z odvětví e-commerce, logistiky a výroby. Tato diverzifikace nám umožňuje zvládat ekonomické výkyvy a zajišťuje větší stabilitu. Jsme hrdí na to, že můžeme sloužit celosvětově uznávaným značkám, z nichž mnohé mají silné místní vazby. Naše parky jsou přizpůsobeny specifickým potřebám každého nájemce, což dokazuje naši snahu o flexibilitu a individuální přístup.

FINANČNÍ ŘÍZENÍ

Tato fáze zahrnuje finanční činnosti, jako je výběr nájemného, řízení daní a nákladů a optimalizace peněžních toků. Finanční zkušenosti našeho týmu nám umožňují maximalizovat hodnotu nemovitostí a přinášet našim akcionářům vysoké výnosy.

Tento proces je koncipován jako nepřetržitý cyklus, jehož cílem je vytvářet dlouhodobou hodnotu pro naše nájemce, partnery a širší komunitu.

PRONÁJEM A SPRÁVA NEMOVITOSTÍ

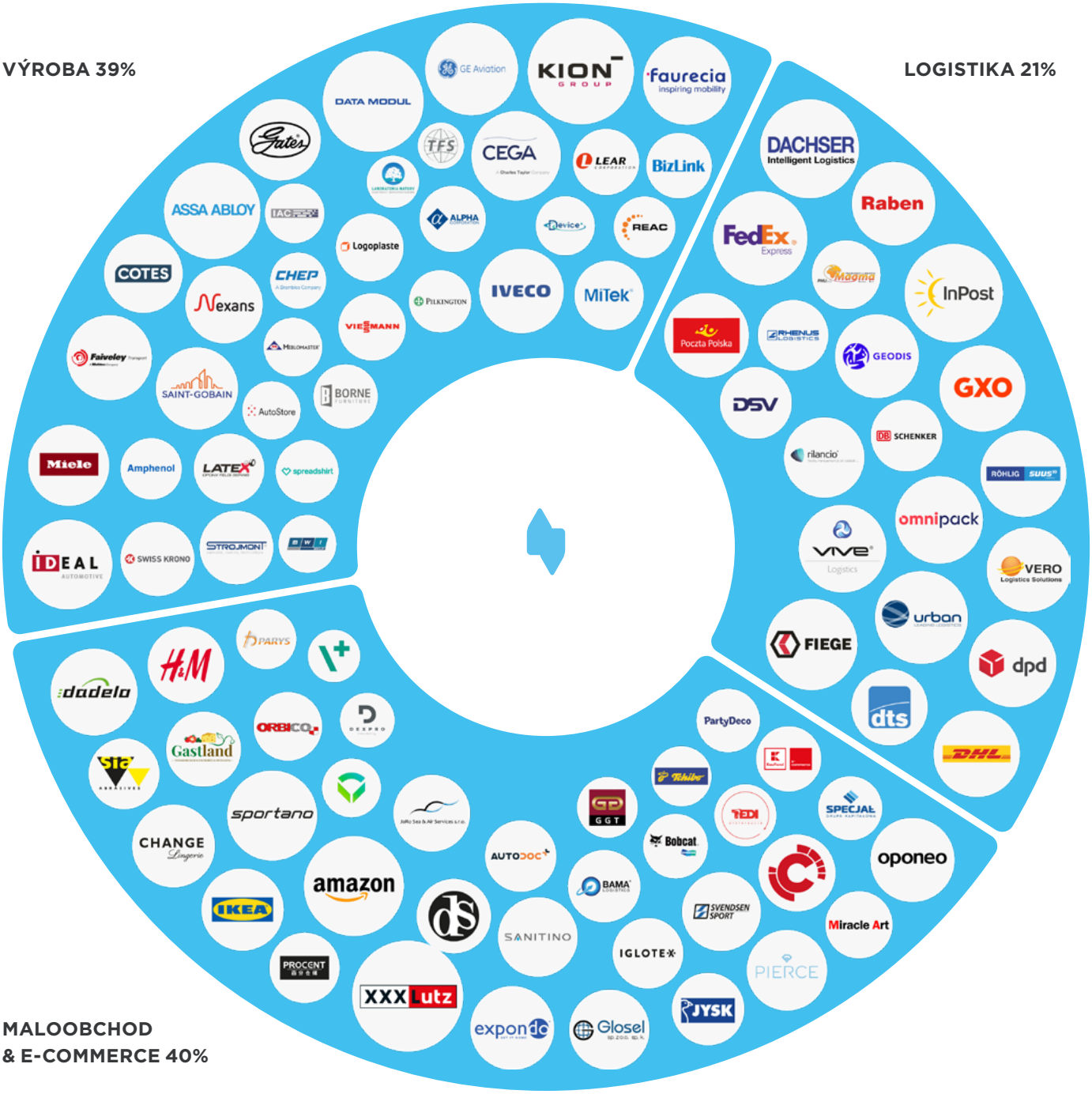
Pronajímáme nemovitosti koncovým uživatelům a poskytujeme kompletní služby správy nemovitostí. Naši klienti mohou využívat flexibilní řešení včetně moderních skladových, výrobních a kancelářských prostor s doprovodným zázemím.

PROVOZNÍ ŘÍZENÍ

Staráme se o každodenní provoz a údržbu objektů – včetně správy energií a udržitelnosti, bezpečnosti a dalších důležitých služeb. Úzce spolupracujeme s našimi nájemci, abychom zajistili hladký a efektivní každodenní provoz.

NAŠI NÁJEMCI

V našem portfoliu je vyvážený mix nájemců z oblasti e-commerce, logistiky a výroby. Tato strategická diverzifikace nám pomáhá čelit ekonomickým rizikům a podporuje stabilitu a flexibilitu. Poskytujeme naše služby celosvětově uznávaným společnostem, z nichž některé mají silné místní vazby. Snažíme se přizpůsobit naše parky specifickým potřebám každého nájemce, což dokazuje naše odhodlání splnit jejich jedinečné požadavky.



Případová studie:

HANON SYSTEMS

Partnerství společnosti Accolade se společností Hanon Systems, světovým lídrem v oblasti tepelného řízení pro automobilový průmysl, vedlo k rozšíření průmyslové zóny Kladno-South o novou halu o rozloze 21 000 m². Tento přírůstek posiluje výrobní aktivity společnosti v oblasti pokročilých chladicích systémů a zároveň posiluje roli regionu jako centra inovací v automobilovém průmyslu.

Základem tohoto vývoje je udržitelnost. Hala je navržena tak, aby splňovala vysoké ekologické standardy, a cílem je získání certifikace BREEAM New Construction s hodnocením Excellent. Budova je vybavena tepelnými čerpadly, fotovoltaickou elektrárnou a pokročilými systémy hospodaření s dešťovou vodou, což optimalizuje účinnost zdrojů a minimalizuje dopad na životní prostředí.

Součástí projektu je také rekonstrukce stávajícího objektu společnosti Hanon Systems o rozloze 16 000 metrů čtverečních se zaměřením na energetickou účinnost, kompletní renovaci obvodového pláště budovy a modernizaci administrativních prostor s cílem zlepšit pracovní prostředí. Rekonstrukce má být dokončena do konce roku.

„Automobilový průmysl je hlavním motorem poptávky po průmyslových objektech a my jsme hrdí na to, že můžeme podpořit společnost Hanon Systems v jejím dalším růstu," uvedl Jiří Stránský, Head of Development ve společnosti Accolade. „Jako vlastník a investor kladenského areálu považujeme tento projekt za důkaz toho, jak důležitou roli hrají moderní průmyslové nemovitosti při posilování evropské ekonomiky."

Díky vynikající infrastruktuře, blízkosti klíčových dálnic a připravovanému železničnímu spojení mezi Prahou, letištěm a Kladnem nabízí region mimořádný potenciál pro další průmyslový růst. Expanze společnosti Hanon Systems posiluje závazek společnosti Accolade vytvářet udržitelné a vysoce kvalitní průmyslové prostory, které podporují přední světové průmyslové podniky.

Případová studie:

ZELENÉ DLUHOPISY

V roce 2024 se společnost Accolade stala prvním firemním emitentem zelených dluhopisů vedených v českých korunách, což představuje významný krok v jejím dlouhodobém závazku k udržitelnosti. O pětileté dluhopisy s roční úrokovou sazbou 8 % byl velký zájem ze strany institucionálních i retailových investorů. Původně zamýšlená emise ve výši 1,5 miliardy Kč (cca 60 milionů EUR) se vyprodala během jediného týdne, a proto byla navýšena na 3 miliardy Kč (cca 120 milionů EUR), přičemž tyto dluhopisy byly úspěšně alokovány během pouhých dvou týdnů.

Výnosy, spravované prostřednictvím společnosti Accolade Finco Czech 1, s.r.o., jsou určeny na financování nebo refinancování projektů, které splňují nejvyšší standardy environmentální udržitelnosti, zejména těch, které patří do kategorie „Zelené budovy“. Patří mezi ně průmyslové stavby s certifikací BREEAM, jako je například objekt Cheb South – jedna z nejekologičtějších průmyslových budov na světě.

Při emisi se skupina řídila tzv. rámcem pro zelené financování („Green Finance Framework“) společnosti Accolade, který je v souladu s taxonomií EU a byl nezávisle posouzen společností Sustainalytics. Tento rámec popisuje zásady, kterými se společnost Accolade řídí při zajišťování transparentnosti a odpovědnosti při zeleném financování.

„Velmi si vážíme důvěry, kterou nám projevili naši investoři a bankovní partneři. Jejich důvěra nás utvrzuje v přesvědčení, že udržitelný rozvoj v oblasti průmyslových nemovitostí je nezbytný a dosažitelný,“ řekl Milan Kratina, generální ředitel společnosti Accolade.

Tato úspěšná emise představuje pro společnost Accolade důležitý krok v budování udržitelnější a odpovědnější finanční budoucnosti.

Případová studie:

PODPORA RŮSTU V KARLOVARSKÉM KRAJI

Společnost Accolade jako první rozpoznala strategický potenciál Karlovarského kraje díky jeho vynikající poloze v blízkosti německých hranic a dobré silniční infrastruktuře. Od svého vstupu do regionu v roce 2013 se stala jeho největším soukromým investorem a položila tak pevné základy pro jeho hospodářský růst a dlouhodobou udržitelnost.

Společnost Accolade doposud investovala více než 730 milionů eur (přibližně 18 miliard KČ do šesti průmyslových parků, v nichž vzniklo více než 660 000 m² moderních průmyslových ploch. Její dřívější rozvoj v Chebu, kde nyní provozuje tři parky o celkové rozloze téměř 350 000 m², pomohl vytvořit z regionu klíčové logistické a výrobní centrum.

Na těchto základech společnost Accolade expandovala do Ostrova a nedávno i do samotných Karlových Varů, čímž zahájila novou etapu regionálních investic.

Kromě infrastruktury je společnost Accolade aktivním podporovatelem místní komunity, když přispěla více než 8 miliony EUR na nákup pozemků v Chebu a aktivně podporuje veřejný život a místní iniciativy. Mezi její dlouhodobé partnery patří mládežnický fotbalový klub FC Slavia Karlovy Vary, Krajská hospodářská komora Karlovarského kraje, Základní umělecká škola Cheb, Fotbalový klub Ostrov a Chráněná dílna Joker. Díky své včasné vizi a dlouhodobému závazku Accolade nadále podporuje udržitelný hospodářský růst v Karlovarském kraji.

Zpráva o udržitelnosti

TOTO JE DRUHÁ ZPRÁVA O UDRŽITELNOSTI ZA KONSOLIDOVANOU SKUPINU ACCOLADE HOLDING. ZPRÁVA BYLA VYPRACOVÁNA S OHLEDEM NA MEZINÁRODNÍ STANDARDY PRO NEFINANČNÍ VÝKAZNICTVÍ – STANDARDY GLOBAL REPORTING INITIATIVE (GRI) 2021 A ESRS.

Zpráva se týká subjektů (s výjimkou brněnského letiště a společnosti Accolade Utilities SE), jak je uvedeno ve schématu organizační struktury v části Představení společnosti Accolade. Společnost Accolade také představuje dopady Accolade v kontextu Cílů udržitelného rozvoje OSN. Zpráva poskytuje informace týkající se otázek udržitelnosti, které souvisejí s podnikatelskou činností společnosti Accolade. Cílem této zprávy je informovat naše zainteresované strany o našem vlivu na životní prostředí, společnost a ekonomiku a také ukázat, jak bude společnost Accolade v následujících letech v oblastech udržitelného rozvoje postupovat.

Zpráva obsahuje přístup managementu a výsledky společnosti Accolade v období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024.

Společnost Accolade neprovedla externí ověření obsahu této zprávy. Zvažuje však možnost získat externí ověření pro budoucí zprávy společnosti Accolade. Zpráva byla zveřejněna 29. 4. 2025 v elektronické podobě a je k dispozici na internetových stránkách společnosti Accolade.

ZAPOJENÍ ZAINTERESOVANÝCH STRAN

ZAPOJENÍ ZAINTERESOVANÝCH STRAN JE DŮLEŽITOU SOUČÁSTÍ NAŠÍ OBCHODNÍ STRATEGIE A SPOLEČNOST ACCOLADE SE ZAVÁZALA UDRŽOVAT S NIMI OTEVŘENÉ A TRANSPARENTNÍ VZTAHY. SPOLEČNOST ACCOLADE IDENTIFIKOVALA ZÁJMOVÉ SKUPINY, KTERÝCH SE JEJÍ ČINNOST DOTÝKÁ, A JEJICH SEZNAM JE UVEDEN NÍŽE.

ZAMĚSTNANCI

Záleží nám na našich zaměstnancích a snažíme se vytvářet vstřícné a inkluzivní pracovní prostředí. S našimi zaměstnanci pravidelně spolupracujeme prostřednictvím průzkumů, diskusních skupin a dalších iniciativ, abychom pochopili jejich názory a našli způsoby, jak se zlepšit.

DODAVATELÉ (GENERÁLNÍ DODAVATELÉ, DEVELOPEŘI, ARCHITEKTI)

Při přípravě a realizaci projektů úzce spolupracujeme s našimi partnery, abychom zajistili, že budou dodržovat přísné standardy kvality, udržitelnosti a etického chování.

NÁJEMCI

Úzce spolupracujeme s našimi nájemci, abychom porozuměli jejich potřebám a zajistili, že naše nemovitosti splňují jejich požadavky. Naším závazkem je poskytovat kvalitní služby a udržovat s nájemci pozitivní vztahy.

MÍSTNÍ KOMUNITY

Jsme odhodláni mít pozitivní dopad na komunity, v nichž působíme. Zapojujeme se do různých iniciativ, jako jsou charitativní dary, dobrovolnictví a komunitní programy.

VĚŘITELÉ

Úzce spolupracujeme s věřiteli, protože i oni mají ambiciózní cíle v oblasti environmentálních, sociálních a správních záležitostí (ESG) a s tím související požadavky. Uznáváme význam tohoto partnerství, zejména v souvislosti s probíhajícím přechodem na zelené financování.

Celkově je zapojení zainteresovaných stran důležitou součástí naší obchodní strategie a my se snažíme se zainteresovanými stranami udržovat otevřené a transparentní vztahy, abychom zajistili, že pro všechny z nich vytváříme hodnotu udržitelným a odpovědným způsobem.

ANALÝZA VÝZNAMNOSTI A ESG STRATEGIE SPOLEČNOSTI ACCOLADE

UDRŽITELNOST SE STALA SOUČÁSTÍ NAŠEHO PŘÍSTUPU KE VŠEM OBLASTEM NAŠEHO PODNIKÁNÍ. PŘI PŘÍPRAVĚ AKTUALIZACE ESG STRATEGIE SPOLEČNOSTI ACCOLADE NA PŘELOMU ROKU 2022 JSME PROVEDLI PRVNÍ ANALÝZU VÝZNAMNOSTI PODLE STANDARDŮ GRI2021, ABYCHOM IDENTIFIKOVALI SOUČASNÉ POZITIVNÍ A NEGATIVNÍ I POTENCIÁLNÍ DOPADY NAŠÍ ČINNOSTI VE VŠECH OBLASTECH ESG. ZOHLEDNILI JSME PŘITOM NÁZORY VŠECH ZAINTERESOVANÝCH STRAN, ABY BYL NÁŠ PŘEHLED CO NEJKOMPLEXNĚJŠÍ. PŘI URČOVÁNÍ VÝZNAMNÝCH TÉMAT JSME POSTUPOVALI NÁSLEDOVNĚ:

1 POCHOPENÍ KONTEXTU ORGANIZACE

Klíčové hodnoty, vize, zásady, strategie a systémy řízení provozu společnosti Accolade.

Hlavní kompetence společnosti Accolade a způsoby, kterými mohou přispět k udržitelnému rozvoji.

Odvětvové standardy pro pochopení kontextu odvětví (srovnávací analýzy, příslušná odvětvová kritéria udržitelnosti, např. předpisy a normy GRI relevantní pro společnost a její zainteresované strany).

2 POSOUZENÍ VÝZNAMU DOPADŮ

Na semináři o analýze významnosti se sešla různorodá skupina vedoucích pracovníků zastupujících různé skupiny zainteresovaných stran. Během semináře byly pečlivě posouzeny dopady v kontextu environmentálních, sociálních a správních záležitostí (ESG). Proces podpořili profesionální poradci pro udržitelnost. Kritéria pro posouzení dopadů byla následující:

POZITIVNÍ SKUTEČNÉ DOPADY:
Ty byly hodnoceny na základě jejich rozsahu, měřítka a v případě pozitivních potenciálních dopadů i pravděpodobnosti výskytu.

NEGATIVNÍ SKUTEČNÉ DOPADY:
Ty byly hodnoceny na základě jejich rozsahu, měřítka, nenapravitelnosti a v případě negativních potenciálních dopadů i pravděpodobnosti výskytu.

3 IDENTIFIKACE SKUTEČNÝCH A POTENCIÁLNÍCH DOPADŮ

Zohlednění pozitivních i negativních skutečných a potenciálních dopadů z oblasti ESG identifikovaných v I. kroku a týkajících se skupiny Accolade.

4 STANOVENÍ PRIORIT PRO VYKAZOVÁNÍ NEJVÝZNAMNĚJŠÍCH DOPADŮ

Stanovení prahu významnosti jednotlivých problémů vrcholovým vedením.

Rozdělení problémů podle významnosti: témata s významnými dopady (pozitivními, negativními), důležitá témata z hlediska podávání zpráv a témata, která jsou nevýznamná a mají nižší pozitivní a negativní dopady.

Ověření vrcholovým vedením společnosti Accolade.

ANALÝZA VÝZNAMNOSTI

IDENTIFIKOVANÉ OBLASTI DOPADU	TYP DOPADU	PROPOJENÍ VÝZNAMNÝCH PROBLÉMŮ S OBLASTMI ESG STRATEGIE SPOLEČNOSTI ACCOLADE	CÍLE UDRŽITELNÉHO ROZVOJE OSN
Místní komunity	Významné pozitivní	Podpora místních komunit Odpovědné investování	8 DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH; 11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES
Přímá a nepřímá ekonomická hodnota	Významné pozitivní	Zvyšování ekonomické hodnoty pro komunitu Odpovědné investování	8 DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH; 11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES
Zaměstnanost, lidská práva, inkluze a rovnost	Významné pozitivní	Péče o naše zaměstnance a respekt k našim zaměstnancům Vykonávání obchodní činnosti v souladu s etickými principy a čestně	8 DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH; 5 GENDER EQUALITY
Klima	Významné pozitivní a negativní	Zmírňování změny klimatu a přizpůsobování se jí	7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY; 13 CLIMATE ACTION
Biodiverzita a ekosystémy	Významné pozitivní a negativní	Respektování biodiverzity a ekosystémů	12 RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION; 15 LIFE ON LAND
Vodní zdroje	Významné pozitivní a negativní	Odpovědné nakládání s vodními zdroji	6 CLEAN WATER AND SANITATION; 9 INDUSTRY, INNOVATION AND INFRASTRUCTURE
Zdraví a bezpečnost, pohoda	Významné pozitivní	Péče o naše zaměstnance a respekt k našim zaměstnancům	3 GOOD HEALTH AND WELL-BEING; 4 QUALITY EDUCATION
Etické podnikání	Významné pozitivní	Vykonávání obchodní činnosti v souladu s etickými principy a čestně Odpovědné investování	9 INDUSTRY, INNOVATION AND INFRASTRUCTURE; 16 PEACE, JUSTICE AND STRONG INSTITUTIONS
Materiály a odpady	Významné pozitivní a negativní	Používání kvalitních materiálů pro naše moderní průmyslové parky	9 INDUSTRY, INNOVATION AND INFRASTRUCTURE; 12 RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION

ESG STRATEGIE SPOLEČNOSTI ACCOLADE

PODNIKÁME S RESPEKTEM K ŽIVOTNÍMU PROSTŘEDÍ A KE SVĚTU KOLEM NÁS.

Identifikované významné problémy představují dopady podnikatelských aktivit společnosti Accolade na lidský a přírodní kapitál, u nichž se společnost Accolade zavázala zavést opatření ke zlepšení svých výsledků v oblasti udržitelnosti.

Zaměřením se na podstatné otázky každého pilíře se snažíme chránit životní prostředí a dosahovat pozitivního dopadu na komunitu (včetně našich zaměstnanců), přičemž jsme vždy transparentní a féroví vůči našim zainteresovaným stranám.

ESG strategie společnosti Accolade se soustředí na tři pilíře:

- ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ
- LIDÉ A PROSPERITA
- SPRÁVA A ŘÍZENÍ ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

E

ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Zmírňování změny klimatu a přizpůsobování se jí

Používání kvalitních materiálů pro naše moderní průmyslové parky

Respektování biodiverzity a ekosystémů

Odpovědné nakládání s vodními zdroji

S

LIDÉ A PROSPERITA

Péče o naše zaměstnance a respekt k našim zaměstnancům

Zvyšování ekonomické hodnoty pro komunitu

Podpora místních komunit

G

SPRÁVA A ŘÍZENÍ ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Vykonávání obchodní činnosti v souladu s etickými principy a čestně

Odpovědné investování

VYKONÁVÁNÍ OBCHODNÍ ČINNOSTI V SOULADU S ETICKÝMI PRINCIPY A ČESTNĚ

Společnost Accolade se od svého založení zavázala k odpovědnému podnikání a dodržování právních předpisů. Dodržování předpisů vnímáme nejen jako právní nutnost, ale také jako způsob budování důvěry u našich zainteresovaných stran. Náš rámec pro dodržování předpisů je v souladu se všemi příslušnými zákony a odvětvovými normami a náš tým soustavně sleduje veškeré legislativní změny.

Na všech úrovních naší organizace podporujeme kulturu integrity a etického chování. Naše jednání se řídí etickým kodexem a pravidelná školení o etice a protikorupčních postupech zajišťují dosahování konzistentních etických standardů. Máme spolehlivé zásady pro oznamování protiprávního nebo neetického jednání a ochranná opatření, která podporují oznamování jakéhokoli podezření na nesprávné jednání. Transparentnost vůči zainteresovaným stranám udržujeme prostřednictvím pravidelných auditů a zpráv o dodržování předpisů, čímž prokazujeme svůj závazek dodržovat vysoké etické standardy.

ČLENOVÉ PŘEDSTAVENSTVA
MILAN KRATINA A ZDENĚK ŠOUSTAL

CEO
MILAN KRATINA

DEVELOPMENT DEPARTMENT
JIŘÍ STRÁNSKÝ
Head of Development

FINANCE DEPARTMENT
TOMÁŠ PROCHÁZKA
Chief Financial Officer

COMMERCIAL & OPERATING DEPARTMENT
LUKÁŠ RÉPAL
Chief Operating Officer

BUSINESS DEVELOPMENT DEPARTMENT
TOMÁŠ HANÁČEK
Head of Business Department

LEGAL DEPARTMENT
JITKA BORTLÍČKOVÁ
Group Legal Director

HR DEPARTMENT
MICHAELA VLASÁKOVÁ
Group HR Director

COMMERCIAL DEPARTMENT
JOANNA SINKIEWICZ
Group Commercial Director

MARKETING & COMMUNICATION DEPARTMENT
EDUARD PIŇOS
Chief Marketing Offcier

PŘEDSTAVENSTVO

Představenstvo skupiny Accolade je jako nejvyšší řídicí orgán zodpovědné za dohled nad úspěšnou realizací komplexních obchodních strategií a strategií udržitelnosti společnosti. Představenstvo má dva členy: Milan Kratina a Zdeněk Šoustal jsou nejen zakladateli Accolade, ale aktivně se podílejí i na každodenní činnosti skupiny.

Členové představenstva jsou voleni a mohou být odvoláni na valných hromadách společnosti. Jejich funkční období je pětileté s možností opětovného zvolení. Výběr členů představenstva je prováděn s ohledem na nejlepší zájmy skupiny Accolade a všech jejích zainteresovaných stran, přičemž se bere v úvahu jejich nezávislost, rozsáhlé zkušenosti v oboru a celkové znalosti. Aby byli členové představenstva informováni o environmentálních, sociálních a správních záležitostech (ESG), dostávají pravidelně aktuální informace na manažerských schůzkách, které se konají v rámci celé skupiny.

VÝBOR PRO ESG A VÝBOR PRO ZELENÉ FINANCOVÁNÍ

Rámec pro správu a řízení v oblasti ESG ve společnosti Accolade byl zahájen na začátku roku 2020, když představenstvo vytvořilo výbor pro ESG, který dohlíží na dodržování zásad stanovených pro oblast ESG. Na přelomu let 2022 a 2023 byla struktura výboru pro ESG rozšířena a zdokonalena, aby bylo možné efektivněji dohlížet na cíle společnosti Accolade v oblasti udržitelnosti a zajistit jejich účinnější dosahování.

Výboru pro ESG předsedá generální ředitel (CEO) a místopředsedou je provozní ředitel (COO). Dalšími členy jsou finanční ředitel (CFO), vedoucí oddělení rozvoje (Head of Development), vedoucí oddělení rozvoje podnikání (Head of Business Development) a osoby odpovědné za jednotlivé oblasti ESG – environmentální, sociální a správní. Jejich činnost koordinuje a synchronizuje manažer ESG.

Pracovní skupina pro ESG, která výbor podporuje, zahrnuje zástupce z oddělení rozvoje, správy majetku, marketingu, financí, rozvoje podnikání a jednotlivých zemí v rámci společnosti Accolade spolu se členy výboru pro ESG. Tato skupina se zabývá všemi klíčovými otázkami ESG napříč činností společnosti.

V roce 2024 společnost Accolade dále formalizovala svou interní správu a řízení ESG zavedením dvou specializovaných pravidelných zasedání: výboru pro ESG a výboru pro zelené financování. Tato jednání zajišťují důsledné hodnocení, koordinaci a sladění témat souvisejících s udržitelností v rámci celého podniku.

Oba výbory fungují podle formálních postupů, včetně předem stanovených pořadů jednání, strukturovaného zahájení předsedy a pravidelné kontroly zápisů z předchozích zasedání. Klíčová témata jsou sdělována předem, aby bylo možné vést informované a kvalitní diskuse. Tento strukturovaný přístup posílil ESG jako ústřední prvek strategického rozhodování společnosti Accolade.

ČINNOST VÝBORU PRO ESG

Výbor společnosti Accolade pro ESG dohlíží na proces identifikace, posuzování a hodnocení otázek udržitelnosti. Navrhuje zásady a postupy týkající se klíčových témat ESG, řídí proces shromažďování a zveřejňování údajů o udržitelnosti a zajišťuje, aby ESG strategie byla v souladu s celkovými obchodními cíli společnosti Accolade. Výbor sleduje trendy v oblasti ESG, které mohou mít vliv na vytváření dlouhodobé hodnoty, a podává zprávy o výkonnosti v oblasti udržitelnosti a řízení rizik souvisejících s podnikáním, provozem a pověstí.

V roce 2024 se výbor sešel sedmkrát. Jeho program se zaměřil na připravenost na regulaci – zejména na taxonomii EU a směrnici o podávání zpráv podniků o udržitelnosti (CSRD) – a na iniciativy ke zvýšení energetické výkonnosti a odolnosti vůči změně klimatu. Klíčovými tématy byly certifikace energetické náročnosti, zavádění inteligentních měřicích systémů, strategie snižování emisí a sladění s povinnostmi zveřejňování informací. Výbor rovněž podpořil vývoj interních nástrojů pro správu údajů o udržitelnosti a podpořil mezioborovou spolupráci v záležitostech ESG.

ČINNOST VÝBORU PRO ZELENÉ FINANCOVÁNÍ

V roce 2024 se výbor pro zelené financování sešel pětkrát, aby posoudil způsobilost projektů na základě rámce pro zelené financování společnosti Accolade. Hodnotil projekty v různých zemích a zaměřil se na soulad s taxonomií EU, stav certifikace a referenční hodnoty energetické náročnosti.

Výbor přijal rozhodnutí o způsobilosti, v případě potřeby zavedl opatření k vyloučení a zahájil plány na posílení souladu s udržitelností v celém portfoliu. Jeho práce zajišťuje integritu a transparentnost zeleného financování v rámci platformy společnosti Accolade.

PRACOVNÍ SKUPINA ESG

ZÁSTUPCI ODDĚLENÍ

VÝBOR PRO ESG

CEO

COO

CFO

Head of Development

Head of Business Development

MANAŽER ESG

ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ:
Energy Director

SOCIÁLNÍ ZÁLEŽITOSTI:
Operations & Administration

SPRÁVA A ŘÍZENÍ:
Legal

CRIMINAL COMPLIANCE

Uznáváme své závazky vůči obchodním partnerům, spolupracovníkům a zaměstnancům a jednáme s nimi na základě principu otevřenosti a rovnosti. Naši zaměstnanci zachovávají vysokou úroveň profesionality a dodržují stanovená pravidla, aby jejich chování bylo v souladu s principem férovosti a transparentnosti. V naší organizaci máme zavedený komplexní systém pro oznamování protiprávního nebo neetického jednání, který zahrnuje anonymní linky pomoci a prostředky pro podávání stížností. Toto podtrhuje náš závazek jednat eticky a zodpovědně.

Společnost Accolade zavedla jedinečný criminal compliance program (program opatření na předcházení trestné činnosti), který zahrnuje Kodex criminal compliance a Etický kodex. V těchto dokumentech jsou uvedena opatření přijatá k prevenci trestné činnosti a neetického chování. Tyto pokyny se vztahují na všechny osoby spojené se společností Accolade.

CRIMINAL COMPLIANCE PROGRAM (CCP)

Criminal Compliance Program (CCP) je komplexní systém vytvořený společností Accolade, který zahrnuje různá opatření a postupy určené především k prevenci trestné činnosti a neetického jednání. Program CCP se rovněž snaží minimalizovat negativní důsledky, které by mohly z takové nezákonné činnosti vyplynout. Tento program se uskutečňuje prostřednictvím Kodexu criminal compliance a Etického kodexu.

KODEX CRIMINAL COMPLIANCE (CCC)

Kodex Criminal Compliance (CCC) definuje povinnosti společnosti Accolade v oblasti trestního práva. Vytváří silný interní firemní systém pro prevenci, odhalování a řešení potenciální trestné činnosti nebo neetického chování, který je ústředním bodem firemních hodnot společnosti Accolade.

Kodex CCC je interní předpis, který je pro skupinu Accolade plně závazný. Vztahuje se na všechny členy statutárního orgánu, osoby ve vedoucích funkcích v rámci skupiny, osoby oprávněné zastupovat skupinu nebo jednat jejím jménem, osoby odpovědné za řízení nebo provozní činnosti ve společnosti Accolade a všechny jednotlivé zaměstnance nebo osoby v obdobných funkcích.

Kodex popisuje hodnoty, zásady, cíle a pravidla criminal compliance programu. Konkrétně se zaměřuje mimo jiné na tři hlavní prvky:

- PREVENCE
- DETEKCE
- REAKCE

ETICKÝ KODEX

Cílem etického kodexu společnosti Accolade je stanovit základní etické zásady, které se vztahují na všechny osoby spojené se společností Accolade. Tyto etické zásady slouží jako zásadní vodítko pro chování všech ve společnosti Accolade. Etický kodex představuje společenské hodnoty, které společnost Accolade vyznává. Představuje soubor interních předpisů, které musí všichni ve společnosti Accolade dodržovat. Všichni zaměstnanci jsou povinni se s Etickým kodexem seznámit a porozumět mu v rámci úvodního proškolení.

Základní zásady Etického kodexu společnosti Accolade jsou:

- ZÁSADA ZÁKONNOSTI
- ZÁSADA PROTIKORUPČNÍHO JEDNÁNÍ
- ZÁSADA DODRŽOVÁNÍ LIDSKÝCH PRÁV
- ZÁSADA DOBRÝCH VZTAHŮ V RÁMCI SPOLEČNOSTI ACCOLADE
- ZÁSADA DODRŽOVÁNÍ PRAVIDEL POCTIVÉHO OBCHODNÍHO STYKU
- ZÁSADA DODRŽOVÁNÍ PRAVIDEL PROTI PRANÍ ŠPINAVÝCH PENĚZ
- DODRŽOVÁNÍ PRAVIDEL HOSPODÁŘSKÉ SOUTĚŽE
- OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
- DŮRAZ NA DODRŽOVÁNÍ BEZPEČNOSTNÍCH PŘEDPISŮ

GLOBAL COMPACT OSN

Dne 13. března 2023 se společnost Accolade s.r.o. připojila ke globální iniciativě OSN Global Compact a přijala tak za svou nejvýznamnější iniciativu v oblasti udržitelnosti podniků na světě. Sladili jsme naše cíle s Cíli udržitelného rozvoje OSN a zavázali jsme se k udržitelnému růstu, odpovědné spotřebě a boji proti změně klimatu ve prospěch všech.

ČESKÁ RADA PRO ŠETRNÉ BUDOVY

V roce 2022 se společnost Accolade stala členem České rady pro šetrné budovy (CZGBC), která sdružuje podniky z různých hospodářských odvětví se společným zájmem o kvalitní budovy a podporující novou výstavbu a rekonstrukce založené na principech udržitelnosti. Společnost Accolade je aktivním členem této iniciativy a naši zástupci jsou také členy pracovních skupin CZGBC zaměřených na brownfieldy, hospodaření s vodou, udržitelné materiály a recyklaci, taxonomii a ESG.

ODPOVĚDNÉ INVESTOVÁNÍ

ZAČLENĚNÍ TAXONOMIE EU

Uvědomujeme si nutnost začlenit taxonomii EU tj. strukturu pro identifikaci udržitelných činností, do našich obchodních přístupů. Toto odhodlání zahrnuje spolupráci s odborníky při zavádění změn v našich provozech a zajišťování souladu při vytváření kritérií udržitelnosti. Náš závazek dodržovat právní předpisy a podnikat eticky je pevně zakotven v dodržování zákonů a pravidel, v našich iniciativách zaměřených na sladění s taxonomií EU a v našem cíli vytvořit měřítko pro udržitelné obchodní postupy.

V roce 2024 jsme zahájili proces sladění našeho portfolia budov s požadavky taxonomie EU. Toto úsilí představuje začátek dlouhodobého plánu úprav, jehož cílem je zajistit, aby naše aktiva splňovala příslušná kritéria způsobilosti a sladění. V rámci tohoto procesu jsme začali hodnotit a upravovat celkem 73 budov v našem portfoliu o celkové hrubé pronajímatelné ploše 2 076 188,35 m².

RÁMEC PRO ZELENÉ FINANCOVÁNÍ

Rámec pro zelené financování společnosti Accolade byl vytvořen na podporu ESG strategie společnosti Accolade. Na vytvoření našeho rámce pro zelené financování jsme spolupracovali s finančními odborníky, bankami a poradci. Tento ucelený soubor pravidel stanovuje udržitelné postupy a standardy, které se snažíme dodržovat při přípravě a realizaci našich projektů. Rámec zdůrazňuje naše dodržování taxonomie EU a náš závazek získat pro naše budovy environmentální certifikaci, která zajistí soulad s uznávanými normami udržitelnosti. Naším cílem je být důvěryhodným partnerem nejen pro finanční instituce, ale také pro naše klienty, kteří využívají námi financované budovy. Tento dokument nám jako skupině umožní více se zaměřit na ziskovost zeleného financování.

VYKAZOVÁNÍ DOPADŮ

Pro měření vlivu každého způsobilého projektu financovaného na základě rámce pro zeleného financování a pro informování o těchto aspektech se v příslušných případech použijí následující ukazatele dopadu:

- SNÍŽENÍ A NEVYPRODUKOVÁNÍ ROČNÍCH EMISÍ SKLENÍKOVÝCH PLYNŮ V TUNÁCH EKVIVALENTU CO_2
- PROCENTNÍ PODÍL SNÍŽENÍ SPOTŘEBY ENERGIE A NESPOTŘEBOVANÉ ENERGIE
- ÚROVEŇ CERTIFIKACE JEDNOTLIVÝCH BUDOV
- INFORMACE O TYPU PŘÍSLUŠNÉHO FYZICKÉHO KLIMATICKÉHO RIZIKA, KTERÉ SE ZMÍRŇUJE
- ROČNÍ VÝROBA ENERGIE Z OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ V **MWH/GWH** (ELEKTŘINA) A GJ/TJ (OSTATNÍ ENERGIE)
- KAPACITA VYBUDOVANÝCH NEBO RENOVOVANÝCH ZAŘÍZENÍ NA VÝROBU ENERGIE Z OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ V **MW**

ZPŮSOBILÁ TAXONOMIE EU HOSPODÁŘSKÁ ČINNOST	ZELENÁ KRITÉRIA ZPŮSOBILOSTI	PŘÍSPĚVEK K TAXONOMII EU ENVIRONMENTÁLNÍ CÍL	PŘÍSPĚVEK K CÍLŮM UDRŽITELNÉHO ROZVOJE OSN
7.1 Výstavba nových budov	Výstavba nových budov	Zmírňování změny klimatu	3, 6, 7, 12, 13, 15
7.2 Renovace stávajících budov	Renovace stávajících budov	Přizpůsobování se změně klimatu	
7.3 Instalace, údržba a opravy zařízení pro zvýšení energetické účinnosti	Pořizování a vlastnictví stávajících budov		
7.5 Instalace, údržba a opravy přístrojů a zařízení pro měření, regulaci a kontrolu energetické náročnosti budov	Opatření v oblasti energetické účinnosti a obnovitelné energie		
7.7 Pořizování a vlastnictví budov	Instalace obnovitelných zdrojů energie a zařízení		
7.6 Instalace, údržba a opravy technologických zařízení pro obnovitelnou energii	Opatření pro přizpůsobení se klimatu v aktuálně vlastněných budovách		

ZMÍRŇOVÁNÍ ZMĚNY KLIMATU A PŘIZPŮSOBOVÁNÍ SE JÍ

UVĚDOMUJEME SI SVOU ODPOVĚDNOST ZA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A TO, JAKÝ VLIV MÁME NA DYNAMIKU KLIMATU A JAK MŮŽE ZMĚNA KLIMATU OVLIVNIT NAŠE PODNIKÁNÍ. V RÁMCI NAŠEHO TRVALÉHO ZÁVAZKU SNIŽOVAT NEGATIVNÍ DOPADY NAŠÍ ČINNOSTI USILUJEME O ŘEŠENÍ, KTERÁ NÁM UMOŽNÍ ZMÍRNIT ZMĚNU KLIMATU A PŘIZPŮSOBIT SE JÍ.

ENERGIE A EMISE SKLENÍKOVÝCH PLYNŮ

DOPAD

Budovy v EU se podílejí 40 % na konečné spotřebě energie a 36 % na emisích skleníkových plynů souvisejících s energií. Používání fosilních paliv představuje pro životní prostředí významná rizika. Společnost Accolade si uvědomuje, že opatření v oblasti energetické účinnosti a změna paliva mohou tyto dopady snížit. Upřednostňováním zdrojů energie bez fosilních paliv se přizpůsobujeme cílům EU v oblasti klimatu, zvyšujeme dlouhodobou konkurenceschopnost a podporujeme dekarbonizaci ve všech odvětvích, kterým poskytujeme služby.

Chápeme také, že dopad na životní prostředí je oboustranný: nejenže naše činnosti ovlivňují životní prostředí, ale naše vystavení se činnostem s vysokými emisemi může představovat finanční a strategická rizika. Pokrok v dekarbonizaci může zlepšit přístup k udržitelnému financování, snížit rizika přechodu a podpořit vyšší ocenění aktiv.

OPATŘENÍ

V roce 2022 zahájila společnost Accolade technické studie napříč svým portfoliem s cílem posoudit kapacitu zatížení střech pro instalaci fotovoltaických elektráren (FVE) a přesně určit potenciál pro nasazení FVE. Požadavky na nosnost střechy byly začleněny do technických specifikací a všechny nové stavby byly navrženy tak, aby byly připraveny pro fotovoltaiku. Uvědomujeme si, že samotné pořizování zelené energie není úplným řešením, ale považujeme je za klíčový faktor pro transformaci trhu s energií.

Od roku 2023 je posuzování životního cyklu povinné pro všechny nově budované objekty, což umožňuje přesnou identifikaci emisí ze stavebních procesů a materiálů. V roce 2024 jsme provedli 14 posouzení životního cyklu v souladu s požadavky taxonomie EU, čímž jsme zvýšili transparentnost uhlíkové stopy a umožnili jasnější pochopení poměru ztělesněné a provozní CO_2, což podpořilo cílenější úsilí o dekarbonizaci.

Současně jsme zahájili hodnocení a sladění 73 budov v našem portfoliu s kritérii taxonomie EU, kde je hlavním požadavkem zlepšení energetické účinnosti prostřednictvím snížení spotřeby primární energie.

V roce 2024 jsme dokončili komplexní studii zaměřenou na vytvoření plánu přechodu společnosti Accolade. Výsledkem je definovaný soubor technických řešení na úrovni budovy – včetně zlepšení fasády, modernizace vzduchotechniky a integrace obnovitelných zdrojů energie – spolu s vyhodnocením jejich dopadu na úspory energie, požadavky na kapitálové výdaje a dekarbonizační potenciál. To bude základem naší strategie Net Zero a dlouhodobého souladu s Pařížskou dohodou a cílem EU o klimatické neutralitě do roku 2050.

CÍLE

Naším dlouhodobým cílem je snížit energetickou náročnost a provozní i ztělesněnou uhlíkovou stopu průmyslových nemovitostí, které Accolade buduje a provozuje.

	2023[1]	2024[2]
INSTALOVANÝ VÝKON (FVE) V KWP	5 368,00	9 426,00
PŘIPRAVOVANÁ FOTOVOLTAIKA V KWP	13 940,00	15 300,00
SPOTŘEBA ENERGIE (PLYN) KWH NA M^2	52,40	40,34
SPOTŘEBA ENERGIE (ELEKTŘINA) KWH NA M^2	48,56	50,60
PROVOZNÍ UHLÍKOVÁ STOPA V $KGCO_2E$ NA M^2	39,42	37,20

1 Právní upozornění: Založeno pouze na údajích pro budovy plně funkční po celý rok 2023 (více než 1 mil. hrubé pronajímatelné plochy)
2 Založeno pouze na údajích pro budovy plně funkčních po celý rok 2024 (více než 2 miliony GLA).

ROZSAH	DRUH AKTIVITY	EMISE SKLENÍKOVÝCH PLYNŮ 2023 [tCO_2e]	EMISE SKLENÍKOVÝCH PLYNŮ 2024 [tCO_2e]
1	STACIONÁRNÍ SPALOVÁNÍ	7,01	2,29
	MOBILNÍ SPALOVÁNÍ	120,66	107,07
	CELKEM	**127,67**	110,07
2	NAKOUPENÁ ELEKTŘINA (METODA ZALOŽENÁ NA LOKALITĚ)	35,36	93,24
	NAKOUPENÉ TEPLO	28,58	35,11
	CELKEM	**63,95**	**128,35**
3	SLUŽEBNÍ CESTY	62,09	89,69
	DOJÍŽDĚNÍ ZAMĚSTNANCŮ	139,97	47,17
	PRONAJATÁ AKTIVA NA NAVAZUJÍCÍM TRHU	95 043,65	116 905,34
	CELKEM	**95 245,70**	**117 042,20**

Emise vznikající při dojíždění zaměstnanců do práce byly vypočteny na základě průzkumu provedeného mezi zaměstnanci.

Je třeba poznamenat, že předložené výpočty zahrnují i spotřebu nájemců, která nesouvisí s fungováním budovy (např. energie spotřebovaná v technologickém procesu nebo pro elektromobily). To by nemělo být předmětem poskytovaných informací, protože společnost Accolade nemá na tyto spotřeby žádný vliv. Ty mohou výrazně kolísat a zkreslovat prezentované výsledky. V následujících letech budeme usilovat o to, aby tato skutečnost byla z prezentovaných výpočtů vyloučena a aby se prezentované údaje týkaly pouze a výhradně portfolia společnosti Accolade.

ZMĚNA KLIMATU

DOPAD

Ve společnosti Accolade si uvědomujeme, že změna klimatu může mít na naše podnikání různý dopad. Extrémní povětrnostní jevy související se změnou klimatu mohou poškodit naše budovy nebo narušit provoz našich nájemců, což může vést k finančním ztrátám. Proto si uvědomujeme, že je důležité zavádět fyzické i nefyzické strategie ke zmírnění rizik souvisejících s klimatem.

CÍLE

Na základě provedených analýz rizik jsme identifikovali rizika související s vodou a teplem, která v současné době nejsou klasifikována jako vysoká, ale podle našeho názoru si v souladu s přístupem „bezpečnost především“ zaslouží odpovídající řízení. V současné době plánujeme instalaci meteorologických stanic v celém našem portfoliu, abychom mohli systematicky analyzovat údaje o počasí. Vypracovali jsme seznam řešení, která zatím není nutné realizovat.

OPATŘENÍ

Od roku 2023 jsme v souladu s nařízením EU o taxonomii začlenili do našeho procesu přípravy a realizace nových projektů posouzení fyzických klimatických rizik (CRVA) a postupně je rozšiřujeme na naše stávající portfolio.

V roce 2024 jsme hodnotili více než 20 lokalit pomocí standardizované metodiky CRVA sladěné s požadavky společnosti Accolade. Aby bylo zajištěno, že hodnocení je přiměřené rozsahu projektu a očekávané životnosti, společnost Accolade při posuzování klimatických rizik a zranitelnosti uvažuje scénáře reprezentativní změny vývoje koncentrací (RCP) 4.5 a 8.5 na období 50 let.

Vzhledem ke standardizované povaze navrhování logistických budov jsme do našeho technického standardu budov pro nové projekty začlenili opatření ke zmírnění klimatických rizik, přestože jsme neidentifikovali žádné vysoce rizikové expozice vyžadující opatření podle kritérií taxonomie. Jsou připravena adaptační opatření pro případ, že by budoucí hodnocení taková rizika odhalila.

Na základě provedených analýz rizik jsme identifikovali rizika související s vodou a teplem, která v současné době nejsou klasifikována jako vysoká, ale podle našeho názoru si v souladu s přístupem „bezpečnost především“ zaslouží odpovídající řízení.

POUŽÍVÁNÍ KVALITNÍCH MATERIÁLŮ PRO NAŠE MODERNÍ PRŮMYSLOVÉ PARKY

JSME ODHODLÁNI POKRAČOVAT V ROZVOJI NAŠICH PRŮMYSLOVÝCH PARKŮ PODLE NEJVYŠŠÍCH MODERNÍCH STANDARDŮ A ŘÍDIT SE ZÁSADAMI UVEDENÝMI V NAŠÍ BÍLÉ KNIZE. TATO PODROBNÁ PŘÍRUČKA POPISUJE TECHNICKÉ SPECIFIKACE, MĚŘÍTKA KVALITY A PROCESY, KTERÉ PODPORUJÍ EFEKTIVNÍ A EKONOMICKY UDRŽITELNÝ ROZVOJ PRŮMYSLOVÉ ZÓNY.

MATERIÁLY A ODPADY

DOPAD

Stavebnictví je ze všech odvětví nejvýznamnějším producentem odpadu. Společnost Accolade, která se významně podílí na budování a správě průmyslových areálů, klade velký důraz na výběr a použití stavebních materiálů a technologií. Konstrukce současných průmyslových skladů je vysoce modulární. Většina komponentů je předem vyrobena a připravena k montáži po dodání na staveniště. Tento přístup nejen urychluje časový harmonogram výstavby, ale také výrazně snižuje dopad stavebního procesu na životní prostředí a minimalizuje produkci odpadu na staveništi. Tato metoda navíc usnadňuje proces montáže a demontáže a umožňuje rychlou výměnu poškozených součástí.

CÍLE

V nadcházejících letech je naším cílem pokračovat v systematickém shromažďování a vyhodnocování údajů o celkovém objemu vyprodukovaného stavebního odpadu. To nám umožní lépe pochopit náš dopad na životní prostředí a stanovit smysluplné cíle zaměřené na snížení množství odpadu a zlepšení recyklace. Máme v úmyslu zavést sběr dat podle jednotlivých fází výstavby, abychom zjistili, při kterých procesech vzniká nejvíce odpadu.

OPATŘENÍ

Každý nový dodavatel stavebních prací, který spolupracuje se společností Accolade, je povinen vypracovat plán nakládání s odpady na staveništi v souladu s protokolem EU o nakládání se stavebním a demoličním odpadem. Nařizujeme, aby minimálně 70 % (podle hmotnosti) stavebního a demoličního odpadu, který není nebezpečný a vzniká na staveništi, bylo připraveno k opětovnému použití, recyklaci a jiným formám využití materiálu. Odpady musí být roztříděny nejméně do pěti kategorií a dodavatelé jsou povinni doložit metodiku nakládání s odpady pro každou skupinu odpadů.

V roce 2024 jsme úspěšně zavedli centralizovaný systém pro sledování a monitorování údajů o stavebním odpadu, který nám v budoucnu umožní efektivněji shromažďovat, analyzovat a optimalizovat úsilí v oblasti nakládání s odpady.

	2023	2024
70% HRANICE JAKO MINIMÁLNÍ POŽADAVEK	REALIZOVÁNO	REALIZOVÁNO
% ODPADU, KTERÝ BY BYL JINAK ULOŽENA NA SKLÁDKÁCH*	REALIZOVÁNO	REALIZOVÁNO
VYPRODUKOVANÝ ODPAD (kg na m^2 dodané hrubé pronajímatelné plochy)	n/a	3,58
% RECYKLOVANÉHO ODPADU	n/a	88

**Požadavek, že odpad musí být roztříděn nejméně do pěti kategorií, a požadavek zdokumentovat metodiku nakládání s odpady pro každou skupinu odpadů.*

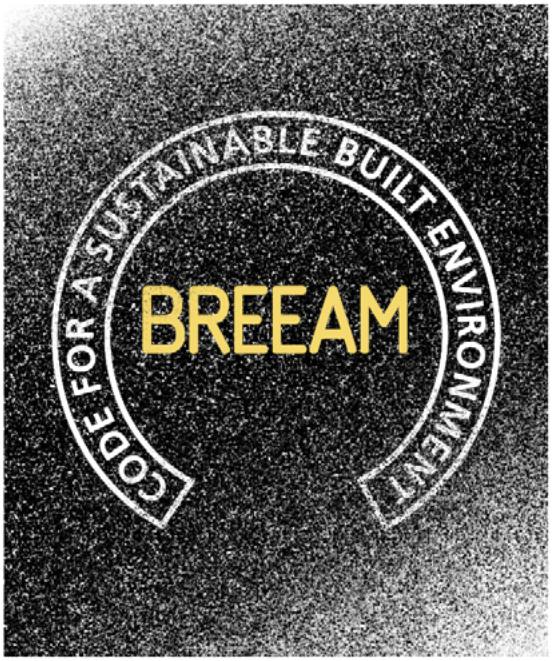
CERTIFIKACE ŠETRNÝCH STAVEB

Ve společnosti Accolade dodržujeme zásadu odpovědného investování s ohledem na svět kolem nás. Naše projekty plánujeme tak, abychom zajistili jejich soulad s nejvyššími standardy mezinárodně uznávaných certifikací udržitelnosti šetrných budov.

Certifikace šetrných staveb potvrzuje:

- VYSOKOU ÚROVEŇ ŠETRNOSTI K ŽIVOTNÍMU PROSTŘEDÍ
- VHODNÉ PRACOVNÍ PODMÍNKY PRO ZAMĚSTNANCE
- UDRŽITELNÉ STAVEBNÍ POSTUPY

Zdravotní, bezpečnostní a environmentální rizika jsou sledována před zahájením a v průběhu realizace našich projektů. Všechny nové projekty společnosti Accolade musí mít certifikaci šetrné stavby.



STAV CERTIFIKACE BREEAM	2023 GLA	2024 GLA
OUTSTANDING	320 789,00	441 405,72
EXCELLENT	853 209,00	991 970,30
VERY GOOD	1 119 255,00	1 118 157,38
GOOD	216 209,00	199 669,54
CELKEM	**2 509 556,00**	**2 751 202,94**

RESPEKTOVÁNÍ BIODIVERZITY A EKOSYSTÉMŮ

PORTFOLIO SPOLEČNOSTI ACCOLADE SE VYZNAČUJE VÝZNAMNÝM ZASTOUPENÍM REVITALIZOVANÝCH BROWNFIELDŮ, COŽ DOKAZUJE NÁŠ STRATEGICKÝ ZÁVAZEK OBNOVOVAT TYTO OBLASTI. JSME PŘESVĚDČENI O TRANSFORMAČNÍM POTENCIÁLU ZAKLÁDÁNÍ EKOLOGICKY ŠETRNÝCH AREÁLŮ, KTERÉ VDECHNOU NOVÝ ŽIVOT PŘEHLÍŽENÝM A OPUŠTĚNÝM LOKALITÁM.

BROWNFIELDY, VYUŽITÍ PŮDY A BIODIVERZITA

DOPAD

Rozsáhlé průmyslové projekty vyžadují značné množství půdy, což může vést k přeměně přírodních nebo zemědělských ploch na průmyslové areály. Takové přeměny mohou mít podstatný dopad na místní nastavení využití půdy. Činnost podniků v těchto průmyslových parcích může způsobit změny ve stávajících ekosystémech v důsledku změn ve využívání půdy, znečištění nebo vyrušování místních druhů. Přesto je společnost Accolade schopna realizovat strategie, které chrání a obnovují biologickou rozmanitost a ekosystémy. Toho lze dosáhnout podrobným plánováním, minimalizací dopadů na místní druhy a realizací projektů obnovy. Směřováním investic do obnovy brownfieldů pomáhá společnost Accolade odstraňovat historickou ekologickou zátěž v regionu a přispívá tak k obnově životního prostředí a revitalizaci měst.

OPATŘENÍ

V rámci EU provádíme hodnocení dopadů na životní prostředí v souladu s evropskými směrnicemi. V rámci našich projektů rozvoje lokalit jsme povinni provádět zmírňující a kompenzační opatření vyžadovaná těmito posudky na ochranu životního prostředí.

V případech, kdy se plánuje nová výstavba na potenciálně kontaminovaných lokalitách (brownfieldech), jsou tyto lokality podrobeny průzkumu na možné znečišťující látky, ideálně v souladu se standardem pro posuzování vlivů na životní prostředí lokalit. Často je zvoleným řešením sanace kontaminovaného pozemku.

Často se hloubková kontrola pozemků a životního prostředí provádí externě, aby se zjistily potenciální závazky a omezení související s investiční oblastí, protože se jedná o faktor, který ovlivňuje finanční aspekty investice.

CÍLE

	2023	2024
HRUBÁ PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA DODANÁ NA REVITALIZOVANÝCH BROWNFIELDECH [m²]	866 708,00	1 047 276,00
CELKOVÁ PLOCHA REVITALIZOVANÝCH BROWNFIELDŮ (PLOCHA POZEMKU) [m²]	3 788 238,00	3 973 786,50

ODPOVĚDNÉ NAKLÁDÁNÍ S VODNÍMI ZDROJI

VE SPOLEČNOSTI ACCOLADE SI VELMI DOBŘE UVĚDOMUJEME OMEZENOST VODNÍCH ZDROJŮ, COŽ NÁS VEDE K TOMU, ABYCHOM S NIMI HOSPODAŘILI S VELKOU PÉČÍ. NÁŠ ZÁVAZEK K ZODPOVĚDNÉMU VYUŽÍVÁNÍ VODY SE ODRÁŽÍ V NAŠEM STRATEGICKÉM PŘÍSTUPU K BUDOVÁNÍ PRŮMYSLOVÝCH PARKŮ S VELKÝM DŮRAZEM NA SNIŽOVÁNÍ SPOTŘEBY VODY.

VODA

DOPAD

Jako developer velkých průmyslových projektů si uvědomujeme náš potenciální dopad na vodní zdroje jak ve fázi výstavby, tak ve fázi provozu. Nemáme sice kontrolu nad tím, jak naši nájemci využívají vodu ve svých technologických procesech, ale snažíme se dělat maximum v oblastech, které můžeme ovlivnit, jako je například zavádění zařízení účinně využívajících vodu, kladení velkého důrazu na to, aby naše stavební procesy byly dobře řízeny, a hledání řešení, jak zabránit negativním důsledkům, které může mít špatně řízený stavební proces na znečištění vody.

CÍLE

V nadcházejících letech se zavazujeme k pečlivému shromažďování a zkoumání údajů týkajících se spotřeby vody a ke stanovení příslušných cílů a opatření v oblasti hospodaření s vodou.

Naším cílem je udržovat technickou úroveň komponentů souvisejících s vodou a zavádět nejmodernější technologie ochrany vody. Snažíme se trvale překračovat odvětvové normy pro průmyslové budovy a zaručit nejvyšší úroveň úspory vody.

Na základě shromážděných údajů jsme mohli vyvodit závěry a naplánovat opatření, která povedou ke snížení spotřeby vody v polském portfoliu – plánuje se instalace systému cirkulace vody používaného při zkouškách systémů požární ochrany.

OPATŘENÍ

V rámci našeho závazku k ochraně životního prostředí přísně dodržujeme technické specifikace týkající se vody. Využíváme nejlepší dostupné technologie pro konzervaci vody, čímž zavádíme standard, který překračuje očekávání typická pro průmyslové stavby. Naším cílem je důsledně používat nejmodernější hygienická zařízení, abychom snížili spotřebu vody a zároveň zajistili, že nebude ohrožena kvalita služeb pro uživatele.

Ve snaze snížit negativní dopad na vodu spojený s provozem našich závodů jsme zavedli povinné sledování spotřeby vody s cílem prozkoumat možnosti snížení spotřeby vody v těchto procesech. V souladu s normami pro certifikaci šetrných staveb jsme také vytvořili soubor pokynů pro naše partnery. Opatření uvedená v těchto pokynech zajišťují, že provoz areálů je ohleduplný k životnímu prostředí, a účinně brání jakémukoli znečištění vody způsobenému činnostmi probíhajícími v areálu.

V roce 2024 jsme zavedli systém pro přesnější sledování spotřeby vody podle typu zákazníka. To nám umožní shromažďovat údaje o spotřebě vody v našich projektech a lépe analyzovat údaje o spotřebě energií.

Sledování spotřeby vody během výstavby nám umožní lépe vyhodnocovat a realizovat strategie pro snižování spotřeby vody v každé fázi výstavby.

	2023[1]	2024[2]
SPOTŘEBY VODY V BUDOVĚ (ZA ROK) [v m^3 na m^2]	0,22	0,16
TECHNICKÉ POŽADAVKY NA VODOVODNÍ PŘÍSTROJE A SPOTŘEBIČE 1	REALIZOVÁNO	REALIZOVÁNO
SPOTŘEBA VODY BĚHEM VÝSTAVBY (v m^3 na m^2)	n/a	0,05

1 Naše technické požadavky na používané vodovodní přístroje a spotřebiče: umyvadlové baterie s průtokem vody 2 l/min, kuchyňské baterie mají maximální průtok vody 6 l/min, sprchy mají maximální průtok vody 6 l/min, dvoutlačítkové splachovače WC. Splachovací systémy musí být vybaveny regulačním mechanismem, aby instalatér mohl regulovat množství splachované vody. Pouze výrobky s továrním nastavením (při uvedení na trh) pro maximální plné spláchnutí 4 litry na jedno spláchnutí a redukované spláchnutí 2 litry na jedno spláchnutí; pisoáry mají maximální objem plného spláchnutí 1 litr.

1 Právní upozornění: Založeno pouze na údajích pro budovy plně funkční po celý rok 2023 (více než 1 mil. hrubé pronajímatelné plochy).

2 Právní upozornění: Založeno pouze na údajích pro budovy plně funkční po celý rok 2024 (více než 3 mil. hrubé pronajímatelné plochy).

PÉČE O NAŠE ZAMĚSTNANCE A RESPEKT K NAŠIM ZAMĚSTNANCŮM

VE SPOLEČNOSTI ACCOLADE SI CENÍME NAŠICH ZAMĚSTNANCŮ JAKO ZÁKLADU NAŠEHO ÚSPĚCHU A JEJICH BLAHO A OSOBNÍ RŮST JSOU PRO NÁS PRIORITOU. NAŠE HESLO „PROTOŽE NA LIDECH ZÁLEŽÍ“ PODTRHUJE NÁŠ ZÁVAZEK K INKLUZIVNÍMU A VSTŘÍCNÉMU PRACOVIŠTI. USILUJEME O ZDRAVÉ PRACOVNÍ PROSTŘEDÍ, PODPORUJEME ROVNÉ PŘÍLEŽITOSTI A ROVNOVÁHU MEZI PRACOVNÍM A SOUKROMÝM ŽIVOTEM. NAŠÍM CÍLEM JE ROZVINOUT POTENCIÁL KAŽDÉHO JEDNOTLIVCE A UMOŽNIT MU VYŽÍVAT SCHOPNOSTI NAPLNO.

ZAMĚSTNANOST, INKLUZE A ROVNOST

DOPAD

Ve společnosti Accolade si uvědomujeme, že naši zaměstnanci jsou základním kamenem našeho úspěchu a poskytují nám konkurenční výhodu. Klademe velký důraz na rozvoj zaměstnanců, protože si uvědomujeme, že investice do rozvoje dovedností a neustálého vzdělávání pomáhají předcházet vyhoření a udržovat zapojení.

Naše pracovní kultura se vyznačuje transparentností a profesionalitou. Usilujeme o genderově vyvážený a různorodý tým, protože věříme, že inkluzivní a rozmanité perspektivy vedou ke kreativnějšímu myšlení a lepšímu rozhodování.

Podporou profesního růstu a vytvářením prostředí, ve kterém se zaměstnancům daří, úspěšně snižujeme fluktuaci zaměstnanců na kritických pozicích. To nejen snižuje náklady na nábor zaměstnanců, ale také zmírňuje dopady, které mohou mít odchody zaměstnanců na zbývající členy týmu.

CÍLE

V programu Accolade Academy neustále rozšiřujeme nabídku školení a zavádíme nové workshopy a kurzy na konkrétní témata. Ve snaze dále podporovat profesní rozvoj našich zaměstnanců a zvyšovat jejich spokojenost s pracovním prostředím jsme se zavázali k neustálému zlepšování našich interních komunikačních procesů.

OPATŘENÍ

Společnost Accolade dodržuje politiku nulové tolerance vůči diskriminaci na základě pohlaví, národnosti, jazyka, náboženství, politického přesvědčení, zdravotního postižení, sexuální orientace nebo jiných chráněných charakteristik. Všem zaměstnancům je i nadále k dispozici celoskupinový systém pro oznamování protiprávního nebo neetického jednání, včetně anonymních oznamovacích kanálů. V roce 2024 nebyly zaznamenány žádné případy diskriminace.

Pokračovali jsme v rozšiřování projektu Accolade Academy, abychom podpořili růst zaměstnanců. Nabídka vzdělávání nyní zahrnuje projektové řízení, Excel, Power BI, AI, tzv. soft skills, dynamiku talentů a mentoring. Noví zaměstnanci absolvují školení na míru, včetně školení v Excelu, Power BI a soft skills. Všichni zaměstnanci se účastní pravidelného hodnocení výkonu se svými nadřízenými, aby podpořili svůj rozvoj a postup.

Abychom posílili naši kulturu zpětné vazby, zavedli jsme 360° zpětnou vazbu. V Polsku několik týmů dokončilo první cykly zpětné vazby v roce 2024 a plánujeme postupné zavádění tohoto přístupu v celé skupině. Na rozdíl od tradiční zpětné vazby shora dolů shromažďuje 360° zpětná vazba podněty z více zdrojů – od vedoucích pracovníků, kolegů, přímých podřízených a sebehodnocení – a poskytuje tak komplexní pohled na oblasti výkonu a rozvoje. To pomáhá jednotlivcům zvyšovat sebeuvědomění, posilovat vedení a spolupráci a podporovat neustálý růst. Cílem je podporovat kulturu konstruktivní zpětné vazby a osobního rozvoje v celé organizaci.

Současně jsme dokončili zavádění našeho nového personálního systému HiBob určeného pro celou skupinu, který integruje základní personální řízení, mzdovou agendu a řízení talentů. Tato platforma zvyšuje transparentnost, umožňuje rozhodování lidí na základě dat a snižuje administrativní náročnost.

Rozšířili jsme také program Buddy, který propojuje nové zaměstnance se zkušenými kolegy, aby podpořil proces nástupu, vybudoval interní sítě a urychlil integraci.

V roce 2024 jsme zahájili první průzkum míry zapojení v rámci celé skupiny, abychom zjistili, jak naši lidé vnímají práci v Accolade. Cílem nebylo pouze shromažďovat údaje, ale naslouchat, učit se a jednat. Výsledky poskytují užitečné informace o tom, co funguje, kde se můžeme zlepšit a jak posílit naši kulturu. Průzkum míry zapojení bude nyní prováděn každoročně jako součást našeho dlouhodobého závazku budovat pracoviště, kde se bude dařit všem zaměstnancům.

PRŮZKUM MÍRY ZAPOJENÍ

KATEGORIE	POPIS	HODNOCENÍ (1 – NEJLEPŠÍ, 5 – NEJHORŠÍ)
Týmová práce a vztahy	Posuzuje týmovou spolupráci, důvěru a vzájemný respekt na všech úrovních.	1,66
Kancelářské prostředí a správa kanceláří	Zahrnuje kvalitu kancelářských prostor, relaxační zóny, program občerstvení a podpůrné služby.	1,74
Podmínky pro růst a rozvoj	Vyhodnocuje podporu kariérního rozvoje, příležitostí ke vzdělávání a uznání.	2,04
Firemní kultura	Zaměřuje se na motivaci, spokojenost s prací a souznění s hodnotami společnosti.	2,06
Firemní prostředí	Zahrnuje atmosféru, péči vedení, transparentnost a interní komunikaci.	2,17
Benefity	Spokojenost s nabízenými benefity, srozumitelnost ohledně použití a návrhy na zlepšení.	2,21
CELKOVÁ SPOKOJENOST	**Souhrnné hodnocení všech kategorií.**	**1,91**

ZEMĚ	ÚČAST V PRŮZKUMU MÍRY ZAPOJENÍ
ČESKÁ REPUBLIKA	80 %
POLSKO	67 %
ŠPANĚLSKO	100 %
CHORVATSKO	100 %
CELKEM	**78 %**

ÚDAJE O ZAMĚSTNANCÍCH

KATEGORIE	ČESKO	POLSKO	EXTERNISTÉ	ŠPANĚLSKO	CHORVATSKO	CELKEM
POČET ZAMĚSTNANCŮ CELKEM	117	26	13	3	4	163
POČET ZAMĚSTNANCŮ NA PLNÝ ÚVAZEK	101	25	n/a	3	4	133
POČET ZAMĚSTNANCŮ NA ČÁSTEČNÝ ÚVAZEK	16	1	n/a	0	0	17
POČET STÁLÝCH ZAMĚSTNANCŮ CELKEM	117	21	13	3	4	158
ŽENY (stálí zaměstnanci)	74	17	5	1	3	100
MUŽI (stálí zaměstnanci)	43	4	8	2	1	58
POČET DOČASNÝCH ZAMĚSTNANCŮ	0	5	0	0	0	5
ŽENY (dočasní zaměstnanci)	0	3	0	0	0	3
MUŽI (dočasní zaměstnanci)	0	2	0	0	0	2
POČET ZAMĚSTNANCŮ S NEZARUČENOU PRACOVNÍ DOBOU	1	n/a	n/a	0	0	1
ŽENY (nezaručená pracovní doba)	0	n/a	n/a	0	0	0
MUŽI (nezaručená pracovní doba)	1	n/a	n/a	0	0	1
NOVĚ PŘIJATÍ ZAMĚSTNANCI CELKEM	31	11	1	1	1	45
ŽENY (nově přijatí zaměstnanci)	24	8	0	1	1	34
MUŽI (nově přijatí zaměstnanci)	7	3	1	0	0	11
MLADŠÍ 30 LET (nově přijatí zaměstnanci)	14	6	0	0	0	20
30–50 LET (nově přijatí zaměstnanci)	15	5	1	1	1	23
STARŠÍ 50 LET (nově přijatí zaměstnanci)	2	0	0	0	0	2
FLUKTUACE CELKEM	14	1	2	2	0	19
ŽENY (Fluktuace)	10	1	0	1	0	12
MUŽI (Fluktuace)	4	1	1	1	0	7
MLADŠÍ 30 LET (Fluktuace)	7	1	0	0	0	8
30–50 LET (Fluktuace)	6	1	0	2	0	9
STARŠÍ 50 LET (Fluktuace)	1	0	0	0	0	1

ROZVOJ ZAMĚSTNANCŮ	2023	2024
PRŮMĚRNÝ POČET HODIN ŠKOLENÍ NA ZAMĚSTNANCE ZA ROK	12	9,4
PROCENTO ZAMĚSTNANCŮ, KTEŘÍ PRAVIDELNĚ DOSTÁVAJÍ INFORMACE O VÝKONNOSTI A KARIÉŘE	100 %	100 %

DIVERZITA ZAMĚSTNANCŮ

KATEGORIE	ČESKO	POLSKO	EXTERNISTÉ	ŠPANĚLSKO	CHORVATSKO
ŽENY	63 %	77 %	38 %	33 %	75 %
MUŽI	37 %	23 %	62 %	67 %	25 %
MLADŠÍ 30 LET	33 %	42 %	n/a	0 %	25 %
30–50 LET	62 %	54 %	n/a	100 %	75 %
STARŠÍ 50 LET	5 %	4 %	n/a	0 %	0 %

POHODA, ZDRAVÍ A BEZPEČNOST

DOPAD

Ve společnosti Accolade si uvědomujeme zásadní význam zdraví, bezpečnosti a celkové pohody našich zaměstnanců pro naši činnost. Zatímco naši kolegové na stavbách mohou čelit fyzickým rizikům, ti, kteří pracují v kancelářském prostředí, se mohou setkat s problémy, jako je vysoká pracovní zátěž, stres nebo ergonomické problémy spojené s dlouhodobým sezením.

Jsme hluboce odhodláni dodržovat naši odpovědnost za zajištění bezpečného a zdravého pracovního prostředí. Jsme přesvědčeni, že ochrana našich zaměstnanců nejen naplňuje naše etické závazky, ale také pozitivně ovlivňuje provozní výkonnost a produktivitu.

Toto silné zaměření na bezpečnost a ochranu zdraví také zvyšuje naši atraktivitu jako zaměstnavatele a podle našeho názoru hraje klíčovou roli při udržování nižší fluktuace zaměstnanců.

CÍLE

Vzhledem k tomu, že jsme nezaznamenali žádnou nemoc z povolání ani případy pracovních úrazů, je naším cílem tyto statistiky udržet.

OPATŘENÍ

V rámci našeho úsilí o zdraví zaměstnanců dodržujeme všechny zákonné požadavky, včetně školení o povinnostech v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a hodnocení rizik v rámci procesu nástupu a adaptace zaměstnanců. Zajišťujeme, aby bylo příslušné vedení neprodleně informováno o všech evidovaných nehodách. Naše školení o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci provádějí externí odborníci, aby byly zajištěny nejvyšší standardy. Aktivně podporujeme naše zaměstnance, aby hlásili jakékoli potenciální problémy týkající se zdraví a bezpečnosti a aby se podělili o své nápady na zlepšení tělesné a duševní pohody a podmínek na pracovišti.

Snažíme se vytvářet zdravé, vyvážené a podpůrné pracovní prostředí. V roce 2024 jsme rozšířili naše iniciativy zaměřené na tělesnou a duševní pohodu se zaměřením na rovnováhu mezi pracovním a soukromým životem a zdravější životní styl. Zaměstnanci mohou využívat hybridní pracovní model, ergonomický design kanceláří a modernizované relaxační zóny, nyní včetně soukromých telefonních budek, které zvyšují pohodlí a produktivitu.

Přepracovali jsme náš program svačin, abychom nabídli zdravější varianty, jako jsou proteinové jogurty a sezónní ovoce. Znovu byly zavedeny lekce jógy AccoWake na podporu duševní a fyzické pohody. V rámci našeho projektu ozelenění kanceláří přibylo více rostlin, které zlepšují kvalitu ovzduší a celkovou atmosféru.

Mezi další výhody patří elektronické stravenky na výživné obědy, dva dny fyzické a duševní pohody ročně, týden dovolené navíc a dotovaná multisport karta. Pravidelně pořádáme aktivity zaměřené na zdraví, které podporují kondici a psychickou odolnost. Tato proaktivní opatření pomáhají zmírňovat rizika v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a zároveň posilují pozitivní firemní kulturu a obchodní výkonnost.

	2023	2024
ÚMRTÍ V DŮSLEDKU PRACOVNÍCH ÚRAZŮ NEBO NEMOCÍ Z POVOLÁNÍ	0	0
PRACOVNÍ ÚRAZY S VÁŽNÝMI NÁSLEDKY	0	0
ZAZNAMENANÉ PRACOVNÍ ÚRAZY	0	0
ZAZNAMENANÉ NEMOCI Z POVOLÁNÍ	0	0

ZVYŠOVÁNÍ SPOLEČENSKÉ A EKONOMICKÉ HODNOTY

SPOLEČNOST ACCOLADE VÝZNAMNĚ OVLIVŇUJE TVORBU EKONOMICKÝCH HODNOT, COŽ MÁ CELOSPOLEČENSKÝ PŘÍNOS. NAŠE INOVATIVNÍ ČINNOSTI, ZEJMÉNA V LEHKÉM PRŮMYSLU, OŽIVUJÍ REGIONY A STIMULUJÍ MÍSTNÍ EKONOMIKY, ČÍMŽ ZABRAŇUJÍ ODLIVU KVALIFIKOVANÝCH PRACOVNÍKŮ. POSKYTUJEME TAKÉ ŠPIČKOVOU LOGISTICKOU INFRASTRUKTURU A TÍM PODPORUJEME REGIONÁLNÍ HOSPODÁŘSKÝ RŮST.

EKONOMICKÁ HODNOTA

DOPAD

Prostřednictvím našich investic přispíváme k oživení regionů zaváděním moderních provozů a lehkého průmyslu, které pomáhají posilovat místní ekonomiku a podporují udržení kvalifikovaných pracovníků. Zaměřujeme se na rozvíjející se oblasti a poskytujeme pokročilou logistickou infrastrukturu, která podporuje regionální rozvoj a vytváří hmatatelnou ekonomickou hodnotu.

Pozitivní dopad našeho portfolia hraje důležitou roli při podpoře hospodářské stability na regionální úrovni. Naše široká síť zákazníků, dodavatelů, nájemců, dodavatelů a partnerů nám umožňuje spolupracovat s různými komunitami a rozšiřovat dosah našich obchodních aktivit na více místech.

OPATŘENÍ

Společnost Accolade, která působí v mnoha zemích, se snaží budovat silné a trvalé vztahy se svými obchodními partnery, dodavateli, místními komunitami a klienty. Svou činností společnost přispívá k vytváření pracovních míst, generuje příjmy a podporuje veřejné rozpočty prostřednictvím daňových odvodů, čímž vytváří ekonomickou hodnotu v regionech, kde působí.

Naším cílem je vytvářet dlouhodobou hodnotu pro akcionáře efektivní správou našeho portfolia a jeho rozvojem a rozšiřováním o udržitelné a kvalitní budovy. Přitom se snažíme o pozitivní a trvalý dopad – ekologický, sociální i ekonomický.

CÍLE

Naším cílem je důsledně zvyšovat přímou ekonomickou hodnotu, která je vytvářena a rozdělována mezi jednotlivé skupiny zainteresovaných stran. Snažíme se udržet stávající počet osob, které mají prospěch z přímo i nepřímo vytvářené hodnoty.

I nadále se snažíme vytvářet infrastrukturu, která podporuje vytváření nepřímých pracovních příležitostí a přispívá k dlouhodobému regionálnímu rozvoji.

Finanční klíčové ukazatele výkonnosti jsou uvedeny ve finančním výkazu.

	POČET NEPŘÍMÝCH PRACOVNÍCH MÍST	
ZEMĚ	2023	2024
ČESKO	8 596	11 945
POLSKO	13 791	14 430
SLOVENSKO	146	274
NĚMECKO	156	176
NIZOZEMSKO	15	116
ŠPANĚLSKO	55	97

PODPORA MÍSTNÍCH KOMUNIT

SPOLUPRÁCE S MÍSTNÍMI KOMUNITAMI JE KLÍČEM K POCHOPENÍ JEJICH POTŘEB. SNAŽÍME SE BÝT PŘÍKLADNÝM SOUSEDEM, ZVELEBOVAT OBLASTI, VE KTERÝCH PŮSOBÍME, A ZLEPŠOVAT ŽIVOTNÍ PODMÍNKY. OCEŇUJEME PARTNERSTVÍ A SPOLUPRÁCI JAKO KATALYZÁTORY POZITIVNÍCH ZMĚN. NAŠE DLOUHODOBÁ PODPORA MÍSTNÍCH NEVLÁDNÍCH ORGANIZACÍ PODTRHUJE NÁŠ ZÁVAZEK K INICIATIVÁM UDRŽITELNÉHO ROZVOJE, KTERÉ SE ZABÝVAJÍ MÍSTNÍMI SOCIÁLNÍMI A ENVIRONMENTÁLNÍMI PROBLÉMY.

ZAPOJENÍ KOMUNITY

DOPAD

Jsme přesvědčeni, že aktivní spolupráce s místními komunitami má potenciál významně posílit naši činnost. Pomáhá budovat užší vztahy se zúčastněnými stranami na místní úrovni a zvyšuje transparentnost i efektivitu našich rozhodovacích procesů.

Zapojení komunity také zajišťuje, že jednotlivci mají možnost podílet se na rozhodnutích, která ovlivňují jejich každodenní život. Zároveň podporuje dlouhodobou udržitelnost tím, že podporuje spolupráci a smysluplná partnerství.

CÍLE

Vzhledem k růstu naší společnosti a s ohledem na zakládání nových průmyslových parků si uvědomujeme svou roli při zvyšování blahobytu místní komunity. Naším cílem je podílet se na aktivitách, které zlepšují život obyvatel.

Usilujeme také o to, abychom každému zaměstnanci umožnili pozitivně přispět komunitě tím, že se každý rok na jeden pracovní den zapojí do dobrovolnické činnosti. Věříme, že tím nejen podporujeme komunity kolem nás, ale také podporujeme osobní růst a naplnění členů našeho týmu.

OPATŘENÍ

Spolupráci a silná partnerství považujeme za klíčové faktory smysluplné a trvalé změny. Náš závazek vůči komunitám, v nichž působíme, zůstává neochvějný a dlouhodobě podporujeme místní nevládní organizace.

Aktivně podporujeme naše zaměstnance, aby se zapojili do iniciativ společenské odpovědnosti tím, že jim poskytujeme příležitosti k dobrovolnické práci a zapojení do komunitního života. Tyto aktivity umožňují členům našeho týmu přispívat svým časem, znalostmi a dovednostmi na důležité věci, které mají skutečný dopad na životy ostatních.

Chápeme důležitost flexibility a osobní motivace, a proto dáváme zaměstnancům možnost vybrat si iniciativy a kampaně, které jim vyhovují, čímž zajišťujeme soulad mezi individuálními zájmy a našimi širšími snahami o zapojení do komunity.

ZEMĚ	PROJEKT ZAPOJENÍ KOMUNITY, PARTNERSTVÍ NEBO SPONZORSTVÍ	ZPŮSOB ZAPOJENÍ	CÍL
ČESKO	Trenéři ve škole	Poskytnutí daru, podpora na sociálních sítích	Program zahrnuje vyškolené trenéry v hodinách tělesné výchovy na základních školách, kteří podporují tělesný rozvoj dětí a pozitivně ovlivňují jejich zdraví a studijní výsledky.
ČESKO	Nadační fond Veroniky Kašákové	Poskytnutí daru, podpora na sociálních sítích	Podpora mladých lidí z dětských domovů při jejich přechodu do reálného života.
ČESKO	Mokřady z.s.	Poskytnutí daru, dobrovolnická činnost v naší společnosti	Podpora činnosti sdružení, které se touto problematikou zabývá a realizuje různá řešení prospěšná pro životní prostředí, jako jsou rybníky a mokřady.
ČESKO	Nadační fond Neuron	Poskytnutí daru, účast na akcích	Podpora vědy, vědců a jejich výzkumu.
ČESKO	Hospic Sv. Jiří	Poskytnutí daru	Podpora organizace poskytující komplexní služby hospicové paliativní péče, které zahrnují lékařskou, psychologickou, sociální a duchovní podporu.
ČESKO	MDO Cheb	Poskytnutí daru	Podpora kultury.
ČESKO	FC Slavia Karlovy Vary	Sponzorování místního fotbalového klubu.	Fotbalový klub sponzorujeme především proto, abychom podpořili rozvoj mládeže, pomohli mladým hráčům růst a naplno rozvinout jejich potenciál.
ČESKO	Věčná naděje	Sponzorování hudebního festivalu.	Festival Věčná naděje uchovává a rozvíjí umělecké dědictví skladatelů umlčených během druhé světové války, vyzdvihuje díla terezínských umělců a podporuje humanitu prostřednictvím umění.
ČESKO	Dětský filmový a televizní festival Oty Hofmana	Sponzorování místního filmového festivalu.	Podporou tohoto místního a zároveň známého festivalu podporujeme dětskou kreativitu a mediální výchovu.
ČESKO	Volejbalový turnaj JLL	Poskytnutí daru, účast na akci.	Cílem akce je získat finanční prostředky na podporu vybrané charitativní organizace.

POLSKO	Den Země – Den recyklace / Vive	Pomoc při organizaci akce ve spolupráci s nájemcem – Vive.	Sbírka textilu ve 4 parcích v Bydhošti. Sbírka umožnila vdechnout nový život několika stovkám kilogramů oblečení.
POLSKO	Charitativní akce se společností Cushman & Wakefield	Poskytnutí daru.	Cílem akce bylo podpořit nadaci SYNAPSYS, která pomáhá financovat diagnostiku a terapii dětí a mladých lidí s autismem.
POLSKO	Accolade Poland Den dobrovolnictví	Uspořádání akce.	Náš tým se zapojil do úklidu lesa Bielański ve Varšavě.
POLSKO	Ekologická výchova pro školu v Lublinu	Uspořádání akce.	Pořádání akce v parku v Lublinu ve spolupráci s jedním z nájemců. Akce proběhla formou výuky pro děti z lublinské základní školy, během níž si děti mohly prohlédnout proces výroby medu na včelnici v parku.
POLSKO	Volejbalový turnaj JLL	Poskytnutí daru, účast na akci. V turnaji jsme skončili na 5. místě.	Cílem akce je získat finanční prostředky na výstavbu dalšího Domu Ronalda McDonalda v Polsku.
POLSKO	Akce sběru elektroodpadu	Poskytnutí daru, účast na akcích.	Zorganizování sběru elektroodpadu, kterého se zúčastnili naši zaměstnanci, a uspořádání vzdělávací hodiny pro děti v jedné ze škol v Bialystoku.

Finanční část

INFORMACE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A OSTATNÍ INFORMACE

Informace o výsledcích hospodaření a majetku v roce 2024

Konsolidovaná aktiva (tis. Kč)

Hodnota aktiv skupiny Accolade k 31. prosinci 2024 činila 40 260 829 tis. Kč a v jejich skladbě převládaly nedokončené investice do nemovitostí, dokončené a pronajaté projekty či investiční pozemky. Uvedené představuje nárůst o 6 985 254 tis. Kč ve srovnání s finančním rokem 2023 (33 275 575 tis. Kč). Skupina Accolade pokračovala v realizaci svého dlouhodobého podnikatelského záměru rozšířit své domácí i mezinárodní portfolio moderních industriálních parků.

Konsolidované výnosy (tis. Kč)

Skupina Accolade dosáhla v roce 2024 konsolidovaných výnosů ve výši 3 311 389 tis. Kč, což představuje pokles o 214 905 tis. Kč ve srovnání s finančním rokem 2023 (3 526 294 tis. Kč). Snížení souvisí s poklesem výtěžku z prodeje majetku (− 811 653 tis. Kč), prostřednictvím transakcí s majetkovými účastmi nebo přímo s nemovitostmi, což odpovídá vyšší hodnotě konsolidovaných aktiv. Tento pokles byl částečně kompenzován nárůstem výnosů z pronájmu průmyslových nemovitostí (+ 331 466 tis. Kč) a z provozu Letiště Brno (+ 45 694 tis. Kč).

Skupina Accolade dosáhla konsolidovaného čistého zisku bez menšinových podílů ve výši 1 386 663 tis. Kč, ve srovnání s finančním rokem 2023 (811 444 tis. Kč) to představuje nárůst o 575 219 tis. Kč. Výsledek je ovlivněn především pozitivní změnou hodnoty investic do nemovitostí a finančních investic. Oproti tomu došlo k nárůstu úrokových nákladů z půjček na pokračující investiční rozvoj a negativnímu vlivu změny směnných kurzů.

Výhled budoucí podnikatelské činnosti

V roce 2025 a v letech následujících bude skupina Accolade pokračovat v aktivním vyhledávání lokalit vhodných pro rozvoj výrobních, logistických a maloobchodních nemovitostí a nemovitostí pro e-commerce a v optimalizaci výkonnosti stávajícího portfolia. Zároveň bude budovat nové projekty k pronajmutí renomovaným nájemcům. Z geografického hlediska se bude nadále soustředit na aktivity zejména v České republice, Polsku, Slovensku, Španělsku, Chorvatsku.

Skupina Accolade bude i nadále financovat nejen výstavbu nových projektů, ale také revitalizaci zanedbaných brownfieldů. V roce 2024 činil podíl brownfieldů v portfoliu skupiny 32 % (podobně jako v předchozích letech).

Řízení rizik

Na řízení finančních rizik dohlíží finanční ředitel skupiny, přičemž příslušné zásady realizují jednotlivé finanční útvary skupiny. Skupina má zásady a postupy pro řízení treasury, které stanoví konkrétní pravidla pro řízení tržních rizik a rovněž vymezují okolnosti, za nichž je vhodné použít finanční nástroje.

Skupina je při své činnosti vystavena různým finančním rizikům, mezi něž patří měnové riziko, úrokové riziko, úvěrové riziko a riziko likvidity.

Pokud jde o měnové riziko, zaměřuje se skupina především na přirozené zajištění a snaží se sladit měnovou strukturu aktiv a pasiv. Průmyslové nemovitosti se pronajímají v eurech, a proto se i bankovní úvěry, jimiž jsou tato aktiva financována, sjednávají v eurech. Výnosy z pronájmu stávajícího portfolia se průběžně sledují a podléhají každoroční

indexaci, aby byly v souladu s tržními cenami a odrážely ekonomickou realitu. K financování provozních činností se využívají cizí zdroje, peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty a likvidní investice. Peněžní toky skupiny se pečlivě monitorují na denní bázi. Přebytečné peněžní prostředky se s ohledem na očekávané budoucí peněžní toky ukládají na krátkodobá nebo dlouhodobá depozita, aby se maximalizoval jejich úrokový výnos.

Skupina rovněž vede zajišťovací účetnictví, aby eliminovala nebo zmírnila svou expozici měnovému riziku. Jednotlivé koncernové společnosti individuálně posoudily objem transakcí v cizí měně a v případech, kdy se zajišťovací účetnictví ukázalo jako vysoce efektivní, připravily dokumentaci podle obecných požadavků.

Úrokové riziko se snižuje buď fixními úrokovými sazbami dlouhodobých investičních úvěrů, nebo pomocí úrokových derivátů, většinou úrokových swapů.

Skupina dbá na silnou kapitálovou základnu, aby si udržela důvěru investorů, věřitelů i trhu a měla dostatečné finanční zdroje ke zmírnění rizik a řešení neočekávaných událostí.

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Skupina má i nadále ve svém portfoliu projekt vybudování plně funkčního a komplexního polygonu pro testování vozidel s autonomním řízením.

Ochrana životního prostředí a pracovněprávní vztahy

Skupina Accolade dodržuje platné právní předpisy a interní předpisy v pracovněprávní oblasti. Zohledňuje zásady ochrany životního prostředí při přípravě i realizaci projektů a aktivně monitoruje dopady své činnosti na životní prostředí.

Zahraniční pobočky nebo provozovny

Skupina Accolade nemá žádné pobočky v zahraničí.

Nabytí vlastních akcií

Skupina ve sledovaném období nenakoupila žádné vlastní akcie.

Následné události

Skupina Accolade prostřednictvím společnosti Accolade Finco Czech 2, s.r.o. vydala 3. dubna 2025 pětileté prioritní dluhopisy v nominální hodnotě 1 875 000 tis. Kč kryté finanční zárukou společnosti Accolade Holding, a.s. Jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu je 3 000 tis. Kč a úroková sazba je fixní ve výši 6,937 % p.a. Úroky jsou vypláceny pololetně. Dluhopisy jsou obchodovány na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha.

Kromě výše uvedené skutečnosti nedošlo k žádným dalším událostem, které by významně ovlivnily finanční situaci Skupiny mezi rozvahovým dnem a dnem schválení výroční zprávy statutárním orgánem.

Prohlášení vedení

Společnost Accolade Holding, a.s., tímto prohlašuje, že veškeré informace a údaje obsažené v této výroční zprávě jsou správné a úplné.

Společnost Accolade Holding, a.s., dále prohlašuje, že před datem sestavení této výroční zprávy nenastaly žádné následné události, které by měly významný negativní dopad na její finanční situaci.

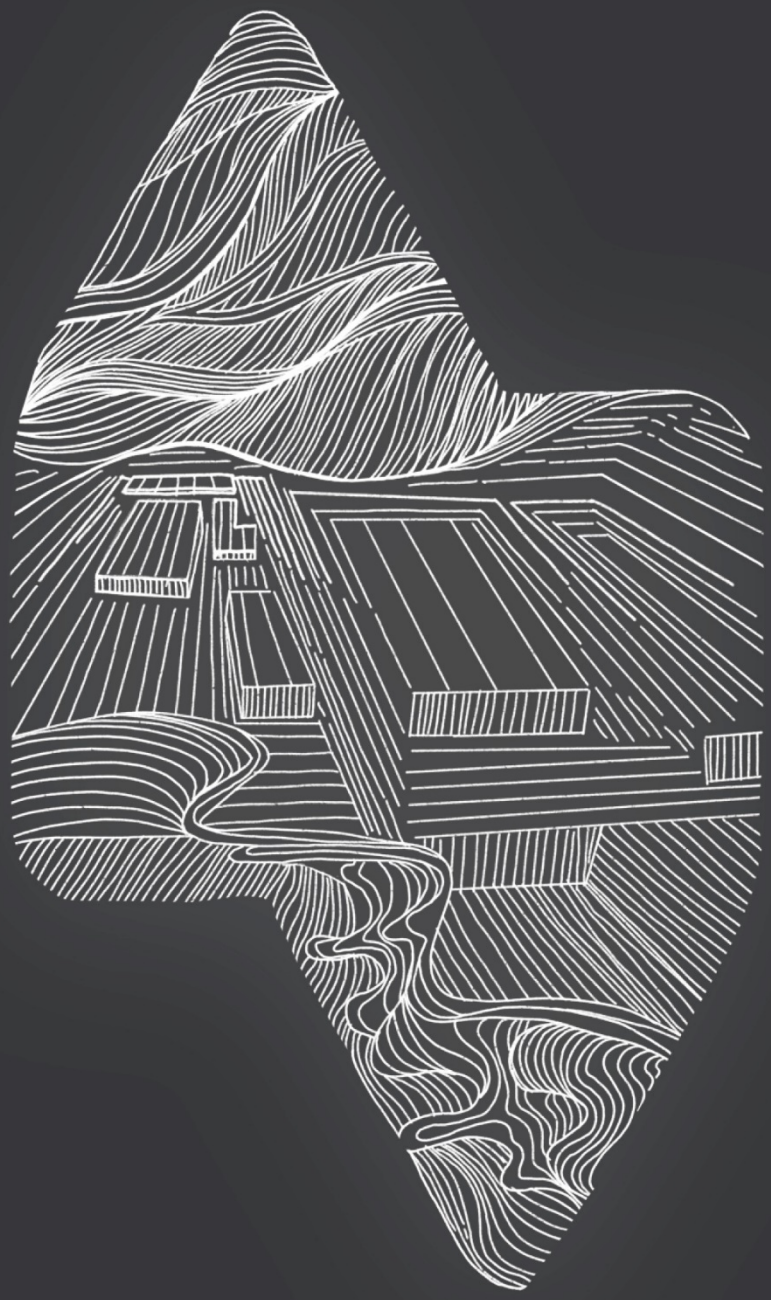
Podepsáno za představenstvo v Praze:

Milan Kratina Digitally signed by Milan Kratina Date: 2025.04.29 18:20:57 +02'00'

Ing. Zdeněk Šoustal Digitálně podepsal Ing. Zdeněk Šoustal Datum: 2025.04.29 19:43:45 +02'00'

Milan Kratina	Zdeněk Šoustal
generální ředitel, člen představenstva	člen představenstva

Accolade



ACCOLADE HOLDING, A.S.

Auditovaná konsolidovaná účetní závěrka

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

tis. Kč	Bod	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Výnosy	8	3 311 389	3 526 294
Náklady na výnosy	8	-1 733 134	−2 113 588
Hrubý zisk		**1 578 255**	**1 412 706**
Režijní a administrativní náklady	8	-17 531	−17 052
Osobní náklady	41	-356 883	−295 116
Náklady na odpisy a amortizaci	20, 21	-110 703	−49 053
Ostatní výnosy/náklady	8	-69 772	−89 899
Čistý výsledek ocenění investic do nemovitostí	19	897 120	339 646
Čistý výsledek ocenění přidružených podniků konsolidovaných ekvivalenční metodou	28	79 642	−201 660
Čistý výsledek ocenění finančních investic	30	-253	−3 191
Zisk z provozní činnosti		**1 999 875**	**1 096 381**
Finanční výnosy	8	1 087 171	987 204
Finanční náklady	8	-1 920 508	−1 152 638
Podíl na výnosech/ztrátách z finančních investic		192 092	27 136
Zisk před zdaněním		**1 358 630**	**958 083**
Daně z příjmu	9	-67 671	−108 730
Výsledek za období z pokračujících činností		**1 290 959**	**849 353**
Výsledek za období z ukončených činností	22	8 224	−7 160
VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ		**1 299 183**	**842 193**
Zisk/(ztráta) za rok připadající:			
vlastníkům mateřské společnosti		1 386 663	811 444
nekontrolním podílům	29	-87 480	30 749
VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ		**1 299 183**	**842 193**
OSTATNÍ ÚPLNÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ROK BEZ DANĚ		-172 136	−101 850
CELKOVÝ ÚPLNÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ		**1 127 047**	**740 343**
Celkový úplný výsledek hospodaření připadající:			
vlastníkům mateřské společnosti		1 209 546	709 594
nekontrolním podílům		-82 499	30 749

Příloha na stranách 75–132 je nedílnou součástí této konsolidované účetní závěrky.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. PROSINCI 2024

tis. Kč	Bod	31. prosince 2024	31. prosince 2023
AKTIVA			
KRÁTKODOBÁ AKTIVA			
Zásoby	11	44 276	34 565
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	13	368 250	801 568
Daňové pohledávky	18	125 654	235 251
Zálohy a ostatní krátkodobá aktiva	18	574 894	400 835
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	12	1 058 919	751 439
Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji	22	0	635 949
KRÁTKODOBÁ AKTIVA CELKEM		**2 171 993**	**2 859 607**
DLOUHODOBÁ AKTIVA			
Investice do nemovitostí	19	16 074 679	14 443 425
Investice do nemovitostí ve výstavbě	19	15 293 729	11 242 079
Pozemky, budovy a zařízení	20	881 524	802 575
Nehmotná aktiva	21	207 928	209 758
Podíly v přidružených podnicích konsolidovaných ekvivalenční metodou	28	973 300	977 960
Majetek oceňovaný reálnou hodnotou vykázaný do zisku a ztráty	26	3 123 082	1 205 943
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	13	1 526 559	1 496 634
Derivátové finanční nástroje	39	8 035	37 594
DLOUHODOBÁ AKTIVA CELKEM		**38 088 836**	**30 415 968**
AKTIVA CELKEM		**40 260 829**	**33 275 575**

Příloha na stranách 75–132 je nedílnou součástí této konsolidované účetní závěrky.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. PROSINCI 2024 (pokračování)

tis. Kč	Bod	31. prosince 2024	31. prosince 2023
ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL			
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY			
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	14	1 175 454	2 097 573
Úvěry a půjčky	16	3 734 067	2 027 124
Závazky z leasingů	15	45 851	31 856
Zaměstnanecké požitky	31	36 536	33 774
Daňové závazky	31	16 226	37 026
Rezervy	32	0	0
Závazky spojené s aktivy klasifikovanými jako držená k prodeji	22	0	420 826
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM		**5 008 134**	**4 648 179**
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY			
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	14	3 873 465	2 503 066
Úvěry a půjčky	16	18 106 867	14 500 573
Závazky z leasingů	15	561 323	541 955
Odložený daňový závazek	10	184 186	288 456
Derivátové finanční závazky	39	229 938	90 443
Rezervy	32	18 155	18 155
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM		**22 973 934**	**17 942 648**
VLASTNÍ KAPITÁL			
Základní kapitál	34	2 400	2 400
Rezervní fond		664	1 170
Nerozdělený zisk		10 519 033	9 882 824
Čistý výsledek za období		1 386 663	811 444
Vlastní kapitál připadající na vlastníky mateřského podniku		**11 908 760**	**10 697 838**
Nekontrolní podíl	29	370 001	−13 090
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		**12 278 761**	**10 684 748**
ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		**40 260 829**	**33 275 575**

Příloha na stranách 75–132 je nedílnou součástí této konsolidované účetní závěrky.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

tis. Kč	Základní kapitál	Rezervní fond	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál připadající na mateřskou společnost celkem	Nekontrolní podíly	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2023	**2 400**	**1 170**	**10 025 474**	**10 029 044**	**–86 035**	**9 943 009**
Úplný výsledek hospodaření za období						
Zisk za období	–	–	811 444	811 444	30 749	842 193
Zajišťovací účetnictví	–	–	–144 067	–144 067	–	–144 067
Rozdíly z přepočtu cizích měn	–	–	42 217	42 217	–	42 217
Celkový úplný výsledek hospodaření za období	–	–	**709 594**	**709 594**	**30 749**	**740 343**
Změna nekontrolních podílů bez změny kontroly	–	–	–	–	41 396	41 396
Nabytí nekontrolního podílu	–	–	-800	-800	800	0
Dividendy	–	–	–40 000	–40 000	–	-40 000
Ostatní pohyby celkem	–	–	**-40 800**	**-40 800**	**42 196**	**1 396**
Zůstatek k 31.12.2023	**2 400**	**1 170**	**10 694 268**	**10 697 838**	**–13 090**	**10 684 748**
Úplný výsledek hospodaření za období						
Zisk za období	–	–	1 386 663	1 386 663	-87 480	1 299 183
Zajišťovací účetnictví	–	–	-165 785	-165 785	-2 769	-168 554
Rozdíly z přepočtu cizích měn	–	–	-11 332	-11 332	7 750	-3 582
Celkový úplný výsledek hospodaření za období	–	–	**1 209 546**	**1 209 546**	**-82 499**	**1 127 047**
Pozbytí nekontrolních podílů a změna kontroly	–	–	4 586	4 586	-4 586	0
Změna nekontrolních podílů bez změny kontroly	–	-506	-139 362	-139 868	473 676	333 808
Nabytí nekontrolního podílu	–	–	–	–	–	0
Příspěvky nekontrolních podílů vlastníkům	–	–	196 658	196 658	–	196 658
Dividendy	–	–	-60 000	-60 000	-3 500	-63 500
Ostatní pohyby celkem	–	**-506**	**1 882**	**1 376**	**465 590**	**466 966**
Zůstatek k 31.12.2024	**2 400**	**664**	**11 905 696**	**11 908 760**	**370 001**	**12 278 761**

Příloha na stranách 75–132 je nedílnou součástí této konsolidované účetní závěrky.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

tis. Kč	Bod	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Peněžní toky z provozní činnosti			
Zisk za rok		**1 386 663**	**811 444**
Úpravy:			
Amortizace a odpisy	20, 21	110 703	49 053
Čistý výsledek ocenění investic do nemovitostí	30	-897 120	-339 646
Čistý výsledek ocenění přidružených podniků konsolidovaných ekvivalenční metodou	30	-79 642	201 660
Čistý výsledek ocenění finančních investic	30	253	-23 945
Zisk z prodeje investic do nemovitostí		-60 007	-220 995
Finanční výnosy	8	-167 923	-172 367
Finanční náklady	8	1 106 733	679 126
Náklady na daň z příjmů	9	67 671	108 730
Ostatní nepeněžní operace		168 743	709 806
Provozní zisk před pohyby pracovního kapitálu		**1 636 074**	**1 802 866**
Snížení/(zvýšení) pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	13, 15	359 163	29 644
Snížení/(zvýšení) stavu zásob	11	-9 711	13 523
Derivátové finanční nástroje	39	169 054	-4 579
Zvýšení/(snížení) závazků z obchodního styku a jiných závazků	14, 15	-1 192 933	-2 030 126
Zvýšení/(snížení) rezerv a zaměstnaneckých požitků	31, 32	2 761	-106 653
Změny čistého pracovního kapitálu		**-671 666**	**-2 098 191**
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti		**964 408**	**-295 325**
Investiční činnost			
Pořízení investic do nemovitostí	19	-7 313 127	-6 256 381
Pořízení pozemků, budov a zařízení	20	-179 570	-136 111
Pořízení nehmotných aktiv	21	-8 669	-70 353
Výnosy z prodeje investic do nemovitostí, dlouhodobých aktiv a nehmotných aktiv	19, 20, 21	2 986 515	3 357 664
Pořízení nových podílů, po odečtení nabyté hotovosti	23	-1 966 819	-1 152 760
Přijaté úroky	8	147 691	172 367
Čisté peněžní prostředky použité na investiční činnost		**-6 333 979**	**-4 085 574**
Financování			
Dividendy vyplacené vlastníkům mateřské společnosti		-60 000	-40 000
Dividendy vyplacené nekontrolním podílům		-3 500	0
Splacení půjček	16	-16 025 423	-3 359 889
Příjmy z úvěrů a půjček	16	22 622 025	8 486 727
Úhrada závazků z leasingu	15	-44 107	-35 487
Úroky placené z úvěrů a půjček	8, 15	-811 944	-586 196
Čisté peněžní prostředky (použité v rámci) / z finanční činnosti		**5 677 051**	**4 465 155**
Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		**307 480**	**84 256**
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období		**751 439**	**667 183**
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období		**1 058 919**	**751 439**

Příloha na stranách 75–132 je nedílnou součástí této konsolidované účetní závěrky.

PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

OBSAH

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE ... 75
2. PŘEDPOKLAD TRVÁNÍ PODNIKU ... 79
3. ZÁKLAD PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ... 79
4. VÝCHODISKA PRO KONSOLIDACI ... 79
5. NOVÉ A UPRAVENÉ STANDARDY A INTERPRETACE ... 81
6. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, ODHADY A PŘEDPOKLADY ... 84
7. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY ... 85
7.1. Oceňování reálnou hodnotou ... 85
7.2. Investice do nemovitostí ve výstavbě ... 85
7.3. Investice do nemovitostí ... 85
7.4. Pozemky, budovy a zařízení ... 86
7.5. Leasingy ... 86
7.5.1. Jako nájemce ... 86
7.5.2. Jako pronajímatel ... 87
7.6. Nehmotná aktiva ... 87
7.7. Finanční aktiva a smluvní aktiva ... 88
7.8. Zálohy a ostatní krátkodobá aktiva ... 90
7.9. Derivátové finanční nástroje ... 90
7.10. Zásoby ... 90
7.11. Snížení hodnoty ostatních nefinančních aktiv ... 90
7.12. Krátkodobé a dlouhodobé vklady a podobné nástroje ... 90
7.13. Státní dotace ... 90
7.14. Rezervy ... 91
7.15. Zaměstnanecké požitky ... 91
7.16. Finanční závazky v diskontované hodnotě ... 91
7.17. Vlastní kapitál ... 92
7.18. Vypořádání právních sporů a další nepředvídatelné události ... 92
7.19. Klasifikace aktiv a závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé ... 92
7.20. Výnosy ... 92
7.20.1. Výnosy související s budovanými a projektovanými nemovitostmi ... 93
7.20.2. Výnosy související s provozem letiště ... 94
7.21. Daně ... 95
7.22. Transakce v cizích měnách ... 95
7.23. Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji ... 96
8. ÚDAJE Z VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁT ... 96
9. DAŇ Z PŘÍJMU ... 98
10. ODLOŽENÁ DAŇ ... 99
11. ZÁSOBY ... 99

12. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY 99
13. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍHO STYKU 100
14. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍHO STYKU 101
15. LEASINGY 102
16. ÚVĚRY A PŮJČKY 105
17. EMITOVANÉ DLUHOPISY 106
18. OSTATNÍ KRÁTKODOBÁ AKTIVA 106
19. INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ 107
20. POZEMKY, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ 108
21. NEHMOTNÁ AKTIVA 110
22. VYŘAZOVANÁ SKUPINA KLASIFIKOVANÁ JAKO DRŽENÁ K PRODEJI A VYŘAZOVANÉ ČINNOSTI 110
23. PODNIKOVÁ KOMBINACE 111
24. GOODWILL 112
25. REÁLNÁ HODNOTA A HIERARCHIE REÁLNÝCH HODNOT ČISTÝCH FINANČNÍCH AKTIV OCEŇOVANÝCH DISKONTOVANOU HODNOTOU 113
26. REÁLNÁ HODNOTA A HIERARCHIE REÁLNÝCH HODNOT FINANČNÍCH AKTIV VYKÁZANÝCH REÁLNOU HODNOTOU DO ZISKU NEBO ZTRÁTY 113
27. FINANČNÍ AKTIVA A ZÁVAZKY V ČLENĚNÍ PODLE ZEMĚPISNÉ POLOHY 114
28. PŘIDRUŽENÉ PODNIKY KONSOLIDOVANÉ EKVIVALENČNÍ METODOU 115
29. NEKONTROLNÍ PODÍLY 117
30. ČISTÝ VÝSLEDEK PŘECENĚNÍ NA REÁLNOU HODNOTU INVESTIC A FINANČNÍCH INVESTIC 119
31. OSTATNÍ KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY 120
32. REZERVY 120
33. STÁTNÍ DOTACE 120
34. ZÁKLADNÍ KAPITÁL 120
35. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI 121
36. BUDOUCÍ ZÁVAZKY, PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PASIVA 123
37. ZÁSTAVNÍ PRÁVA 124
38. ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK 124
38.1. Měnové riziko 125
38.2. Úrokové riziko 127
38.3. Úvěrové riziko 127
38.4. Riziko likvidity 127
38.5. Řízení kapitálových rizik 128
39. FINANČNÍ DERIVÁTY 129
40. ODMĚNY KLÍČOVÝCH VEDOUCÍCH PRACOVNÍKŮ A ČLENŮ ORGÁNŮ 130
41. INFORMACE O ZAMĚSTNANCÍCH 130
42. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI 131
43. PROHLÁŠENÍ GENERÁLNÍHO ŘEDITELE 132

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

Podnikatelská činnost společnosti

Hlavním předmětem činnosti společnosti Accolade Holding, a.s., (dále jen „společnost“) a jejích dceřiných společností (dále jen „skupina“) a podstatou činnosti skupiny jsou (i) investice do nájemních průmyslových nemovitostí ve střední Evropě a (ii) provozování Letiště Brno. Z personálního hlediska je skupina obsluhována plně vlastněnými servisními dceřinými společnostmi a částečně vlastněnou dceřinou společností zabývající se technickým dozorem. Finanční činnosti vykonávají plně vlastněné dceřiné společnosti zabývající se financováním. Pro každý developerský projekt je založena samostatná plně vlastněná dceřiná společnost. Jakmile je developerský projekt dokončen, pronajat a začnou se inkasovat platby nájemného, je prodán investičnímu fondu, v němž má společnost pouze menšinový podíl, a jeho akcie jsou přeceněny na reálnou hodnotu. Účetní závěrka tohoto investičního fondu proto není v rámci skupiny konsolidována.

Struktura a identifikace společnosti

Accolade Holding, a.s., je akciová společnost založená a zapsaná v České republice, se sídlem na adrese Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika. Společnost vznikla dne 23. prosince 2010.

Společnost dobrovolně sestavuje účetní závěrku v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém pro použití v EU; účetní závěrka je k dispozici na adrese sídla společnosti.

Společnost přímo či nepřímo vlastnila následující dceřiné společnosti:

	Vlastnictví	Vznik	Podíl k 31.12.2024	Podíl k 31.12.2023
Accolade Fund SICAV P.L.C., IČO: SV322	Přímé	15.07.2014	100 %	100 %
Accolade Capital Holding (Malta) Limited, IČO: C88462	Přímé	25.09.2018	100 %	100 %
Accolade Investment Company Limited, IČO: C94600	Nepřímé	20.01.2020	100 %	100 %
Accolade, s.r.o., IČO: 27851371	Přímé	30.06.2008	100 %	100 %
Accolade Building Solutions s.r.o., IČO: 04677510	Přímé	29.12.2015	50 %*	50 %*
Accolade Energy, s.r.o., člen koncernu, IČO: 07398484	Přímé	24.08.2018	100 %	100 %
Accolade Finance CZ s.r.o., člen koncernu, IČO: 06336744	Přímé	09.08.2017	100 %	100 %
Accolade Financial Services, s.r.o., člen koncernu, IČO 05637228	Přímé	18.12.2016	100 %	100 %
Accolade Reality, s.r.o., IČO: 24167452	Přímé	02.07.2014	100 %	100 %
Parcely Býchory, s.r.o., člen koncernu IČO: 03551334	Přímé	07.11.2014	100 %	100 %
Accolade Finance Bochum, s.r.o., člen koncernu, IČO: 09112375	Přímé	26.04.2020	100 %	100 %
Accolade Finance Venlo, s.r.o., člen koncernu IČO: 09945521	Přímé	22.02.2021	100 %	100 %
Accolade Finance Valencia, s.r.o., člen koncernu IČO: 17106559	Přímé	03.05.2022	100 %	100 %
Accolade Finance Cheb, s.r.o., člen koncernu, IČO: 19166044	Přímé	20.03.2023	100 %	100 %
Accolade Finance Okrouhlá, s.r.o., člen koncernu, IČO: 19718489	Přímé	12.09.2023	100 %	100 %
Accolade Portfolio I, s.r.o., člen koncernu, IČO: 09112383	Přímé	26.04.2020	100 %	100 %
Accolade Portfolio F1, a.s., člen koncernu, IČO: 09171436	Nepřímé	19.05.2020	100 %	100 %
Accolade Portfolio F2, a.s., člen koncernu, IČO: 09210164	Přímé	01.06.2020	100 %	100 %
Brno Airport Park, a.s. IČO: 09407341	Nepřímé	11.08.2020	100 %	100 %
Accolade CZ VII, s.r.o., člen koncernu, IČO: 01823591	Přímé	26.06.2013	100 %	100 %
Accolade CZ XIV, s.r.o., člen koncernu, IČO: 03559149	Přímé	11.11.2014	100 %	100 %
Accolade CZ XV, s.r.o., člen koncernu, IČO: 04677552	Přímé	29.12.2015	100 %	100 %
Accolade CZ XIX, s.r.o., člen koncernu, IČO: 04677609	Přímé	29.12.2015	100 %	100 %
Accolade CZ XXI, s.r.o., člen koncernu, IČO: 04677480	Přímé	29.12.2015	100 %	100 %

	Vlastnictví	Vznik	Podíl k 31.12.2024	Podíl k 31.12.2023
Accolade CZ XXII, s.r.o., člen koncernu, IČO: 04677498	Přímé	29.12.2015	100 %	100 %
Accolade CZ XXVII, s.r.o., člen koncernu, IČO: 05593221	Přímé	24.11.2016	70 %	70 %
Accolade CZ XXX, s.r.o., člen koncernu, IČO: 05593271	Přímé	24.11.2016	100 %	100 %
Accolade CZ XXXII, s.r.o., člen koncernu, IČO: 05593298	Přímé	24.11.2016	100 %	100 %
Accolade CZ XXXIII, s.r.o., člen koncernu, IČO: 05593301	Nepřímé	24.11.2016	100 %	100 %
Accolade CZ XXXIV, s.r.o., člen koncernu, IČO: 05593328	Přímé	24.11.2016	100 %	100 %
Accolade CZ XXXV, s.r.o., člen koncernu, IČO: 06336434	Nepřímé	09.08.2017	100 %	100 %
Accolade CZ XXXVIII, s.r.o., člen koncernu, IČO: 06336671	Přímé	09.08.2017	100 %	100 %
Accolade CZ XXXIX, s.r.o., člen koncernu, IČO: 06336701	Přímé	09.08.2017	100 %	100 %
Accolade CZ XL, s.r.o., člen koncernu, IČO: 06336736	Přímé	09.08.2017	100 %	100 %
Accolade CZ 42, s.r.o., člen koncernu, IČO: 07398565	Přímé	24.08.2018	100 %	100 %
Accolade CZ 45, s.r.o., člen koncernu, IČO: 08935700	Přímé	10.02.2020	100 %	100 %
Accolade CZ 48, s.r.o., člen koncernu, IČO: 09112405	Přímé	26.04.2020	100 %	100 %
Accolade CZ 50, s.r.o., člen koncernu, IČO: 09225081	Přímé	05.06.2020	71 %	71 %
Accolade CZ 51, s.r.o., člen koncernu, IČO: 09641319	Přímé	30.10.2020	63 %	63 %
Accolade CZ 52, s.r.o., člen koncernu, IČO: 09641327	Přímé	30.10.2020	100 %	100 %
Accolade CZ 53, s.r.o., člen koncernu, IČO: 09641335	Přímé	30.10.2020	100 %	100 %
Accolade CZ 54, s.r.o., člen koncernu, IČO: 09641351	Přímé	30.10.2020	100 %	100 %
Accolade CZ 55, s.r.o., člen koncernu, IČO: 09641360	Přímé	30.10.2020	100 %	100 %
Accolade CZ 57, s.r.o., člen koncernu IČO: 10724834	Přímé	31.03.2021	100 %	100 %
Accolade CZ 58, s.r.o., člen koncernu IČO: 10733701	Přímé	06.04.2021	100 %	100 %
Accolade CZ 59, s.r.o., člen koncernu IČO: 10733728	Přímé	06.04.2021	100 %	100 %
Accolade CZ 60, s.r.o., člen koncernu IČO: 10733736	Přímé	06.04.2021	100 %	100 %
Accolade CZ 61, s.r.o., člen koncernu IČO: 11649160	Přímé	08.07.2021	100 %	100 %
Accolade CZ 62, s.r.o., člen koncernu IČO: 11649194	Přímé	08.07.2021	100 %	100 %
Accolade CZ 63, s.r.o., člen koncernu IČO: 11649208	Přímé	08.07.2021	100 %	100 %
Accolade CZ 64, s.r.o., člen koncernu IČO: 11649216	Přímé	08.07.2021	100 %	100 %
Accolade CZ 65, s.r.o., člen koncernu IČO: 11649224	Přímé	08.07.2021	100 %	100 %
Accolade CZ 66, s.r.o., člen koncernu IČO: 11986131	Přímé	31.10.2021	100 %	100 %
Accolade CZ 67, s.r.o., člen koncernu IČO: 11986140	Přímé	31.10.2021	100 %	100 %
Accolade CZ 68, s.r.o., člen koncernu IČO: 11986158	Přímé	31.10.2021	50 %*	50 %*
Accolade CZ 69, s.r.o., člen koncernu IČO: 11986166	Přímé	31.10.2021	100 %	100 %
Accolade CZ 70, s.r.o., člen koncernu IČO: 11986174	Přímé	31.10.2021	100 %	100 %
Accolade CZ 72, s.r.o., člen koncernu IČO: 14248484	Přímé	13.02.2022	100 %	100 %
Accolade CZ 73, s.r.o., člen koncernu IČO: 14248492	Přímé	13.02.2022	100 %	100 %
Accolade CZ 74, s.r.o., člen koncernu IČO: 14248506	Přímé	13.02.2022	100 %	100 %
Accolade CZ 75, s.r.o., člen koncernu IČO: 14248514	Přímé	13.02.2022	100 %	100 %
Accolade CZ 76, s.r.o., člen koncernu IČO: 17473233	Přímé	29.08.2022	100 %	100 %
Accolade CZ 77, s.r.o., člen koncernu IČO: 17473241	Přímé	29.08.2022	100 %	100 %
Accolade CZ 78, s.r.o., člen koncernu IČO: 17473250	Přímé	29.08.2022	50 %*	100 %
Accolade Finco Czech 1, s.r.o. IČO: 17473268	Přímé	29.08.2022	100 %	100 %
Accolade CZ 80, s.r.o., člen koncernu IČO: 17473276	Přímé	29.08.2022	62,5 %	62,5 %
Accolade CZ 81, s.r.o., člen koncernu IČO: 19062290	Přímé	17.02.2023	100 %	100 %
Accolade CZ 82, s.r.o., člen koncernu IČO: 19062656	Přímé	17.02.2023	100 %	100 %

	Vlastnictví	Vznik	Podíl k 31.12.2024	Podíl k 31.12.2023
Accolade CZ 83, s.r.o., člen koncernu IČO: 19062818	Přímé	17.02.2023	n/a***	100 %
Accolade CZ 84, s.r.o., člen koncernu IČO: 19063474	Přímé	17.02.2023	100 %	100 %
Accolade CZ 85, s.r.o., člen koncernu IČO: 19063482	Přímé	17.02.2023	100 %	100 %
Accolade CZ 86, s.r.o., člen koncernu IČO: 21437238	Přímé	04.04.2024	100 %	n/a
Accolade CZ 87, s.r.o., člen koncernu IČO: 21437530	Přímé	04.04.2024	100 %	n/a
Accolade CZ 88, s.r.o., člen koncernu IČO: 21437815	Přímé	04.04.2024	50 %*	n/a
Accolade CZ 89, s.r.o., člen koncernu IČO: 21437912	Přímé	04.04.2024	100 %	n/a
Accolade CZ 90, s.r.o., člen koncernu IČO: 21437998	Přímé	04.04.2024	100 %	n/a
Accolade CZ 91, s.r.o. IČO: 21828792	Přímé	17.07.2024	100 %	n/a
Accolade CZ 92, s.r.o. IČO: 21828831	Přímé	17.07.2024	100 %	n/a
Accolade CZ 93, s.r.o. IČO: 21828865	Přímé	17.07.2024	100 %	n/a
Accolade CZ 94, s.r.o. IČO: 21828903	Přímé	17.07.2024	100 %	n/a
Accolade CZ 95, s.r.o. IČO: 21829012	Přímé	17.07.2024	100 %	n/a
Industrial Center CR 2 s.r.o., IČO: 05651689	Přímé	26.11.2018	100 %	100 %
Industrial Center CR 4 s.r.o. IČO: 06328202	Nepřímé	31.08.2022	n/a**	100 %
LETIŠTĚ BRNO a.s., IČO: 26237920	Nepřímé	08.11.2017	100 %	100 %
B.A.W.D.F. s.r.o., IČO: 47914602	Nepřímé	08.11.2017	100 %	100 %
Moravia GSA s.r.o. IČO: 07158076	Nepřímé	12.06.2018	55 %	55 %
Accolade PP 1, s.r.o., člen koncernu IČO: 27949559	Přímé	18.09.2007	100 %	100 %
Accolade CZ XVIII, s.r.o., člen koncernu IČO: 04677595	Nepřímé	29.12.2015	100 %	100 %
SPV red, s. r. o. IČO: 03027457	Přímé	22.05.2014	100 %	100 %
Draltadon HC10, s.r.o. IČO: 22243062	Přímé	16.12.2024	100 %	n/a
Industrial Center CR 10 s.r.o. IČO: 09637672	Nepřímé	16.12.2024	100 %	n/a
Accolade sp. z o.o., IČO: 0000755099	Přímé	30.10.2018	100 %	100 %
Accolade Energy Poland sp. z o.o. IČO: 0000902876	Přímé	28.04.2021	100 %	100 %
Accolade PL VI, sp. z o.o., IČO: 0000636025	Přímé	08.09.2016	100 %	100 %
Accolade PL IX, sp. z o.o., IČO: 0000696293	Přímé	31.10.2017	100 %	100 %
Accolade PL XVII sp. z o.o., IČO: 0000786062	Přímé	24.06.2019	n/a**	70 %
Accolade PL XVIII sp. z o.o., IČO: 0000785922	Přímé	07.08.2019	50 %*	50 %*
Accolade PL XXI sp. z o.o. IČO: 0000877112	Přímé	11.01.2021	70 %	70 %
Accolade PL XXII sp. z o.o. IČO: 0000877650	Přímé	14.01.2021	70 %	70 %
Accolade PL XXVI sp. z o.o. IČO: 0000885296	Přímé	24.02.2021	72 %	100 %
Accolade PL XXVII sp. z o.o. IČO: 0000885728	Přímé	25.02.2021	100 %	100 %
Accolade PL XXIX sp. z o.o. IČO: 0000909922	Přímé	20.07.2021	100 %	60 %
Accolade PL XXX sp. z o.o. IČO: 0000909919	Přímé	14.07.2021	70 %	70 %
Accolade PL XXXI sp. z o.o. IČO: 0000910220	Přímé	16.07.2021	60 %	60 %
Accolade PL XXXII sp. z o.o. IČO: 0000910784	Přímé	28.07.2021	60 %	60 %
Accolade PL XXXIII sp. z o.o. IČO: 0000909957	Přímé	28.07.2021	100 %	100 %
Accolade PL XXXIV sp. z o.o. IČO: 0000882627	Přímé	01.07.2021	100 %	60 %
Accolade PL XXXV sp. z o. o. IČO: 0000895837	Přímé	01.07.2021	50 %*	50 %*
Accolade PL XXXVI sp. z o.o. IČO: 0000901478	Přímé	24.09.2021	60 %	60 %
Accolade PL XXXVIII sp. z o.o. IČO: 0000903440	Přímé	02.11.2021	55 %	55 %
Accolade PL XXXIX sp. z o.o. IČO: 0000943202	Přímé	24.01.2022	50 %*	50 %*
Accolade PL XL sp. z o.o. IČO: 0000941283	Přímé	21.12.2021	60 %	60 %
Accolade PL 41 sp. z o.o. IČO: 0000942972	Přímé	14.03.2022	100 %	100 %

	Vlastnictví	Vznik	Podíl k 31.12.2024	Podíl k 31.12.2023
Accolade PL 42 sp. z o.o. IČO: 0000957625	Přímé	04.04.2022	63 %	63 %
Accolade PL 43 sp. z o.o. IČO: 0000941833	Přímé	18.02.2022	55 %	55 %
Accolade PL 44 sp. z o.o. IČO: 0000934508	Přímé	22.12.2021	100 %	100 %
PDC Industrial Center 204 sp. z o.o. IČO: 0000901829	Přímé	19.01.2022	100 %	100 %
Accolade PL 46 sp. z o.o. IČO: 0000968625	Přímé	05.05.2022	100 %	100 %
Accolade PL 47 sp. z o.o. IČO: 0000970549	Přímé	09.05.2022	100 %	100 %
Accolade PL 48 sp. z o.o. IČO: 0000966789	Přímé	19.04.2022	100 %	100 %
Accolade PL 49 sp. z o.o. IČO: 0000956819	Přímé	31.03.2022	55 %	55 %
Accolade PL 50 sp. z o.o. IČO: 0000988898	Přímé	24.08.2022	100 %	100 %
Accolade PL 51 sp. z o.o. IČO: 0000984035	Přímé	25.07.2022	n/a****	100 %
Accolade PL 52 sp. z o.o. IČO: 0000992880	Přímé	19.09.2022	100 %	100 %
PDC Industrial Center 253 sp. z o.o. IČO: 0000936727	Přímé	25.09.2024	100 %	n/a
Accolade SK II, s.r.o. IČO: 53779487	Přímé	15.05.2021	n/a**	100 %
Accolade SK III, s.r.o. IČO: 54175283	Přímé	07.06.2022	100 %	100 %
Accolade SK IV, s.r.o. IČO: 54679141	Přímé	16.06.2022	100 %	100 %
Accolade SK V, s.r.o. IČO: 55254845	Přímé	04.03.2023	100 %	n/a
Accolade SK VI, s.r.o. IČO: 55254195	Přímé	07.03.2023	100 %	n/a
ACCOLADE VITO, S.L. IČO: B01610369	Přímé	30.12.2020	65 %	65 %
ACCOLADE SERV, S.L. IČO: B06891386	Přímé	26.07.2021	100 %	100 %
ACCOLADE ALZ, S.L. IČO: B06915771	Přímé	26.07.2021	55 %	55 %
ACCOLADE MURC, S.L. IČO: B06915797	Přímé	25.11.2021	60 %	60 %
ACCOLADE BUR, S.L. IČO: B06915748	Přímé	25.11.2021	n/a**	100 %
SERSAM SPV 2022, S.L. IČO: B09677907	Přímé	14.07.2022	100 %	100 %
ALFAR SPV 2022, S.L. IČO: B10575876	Přímé	14.07.2022	100 %	100 %
Accolade I d.o.o. IČO: 12820590917	Nepřímé	03.09.2021	100 %	100 %
Accolade II d.o.o. IČO: 75563378267	Nepřímé	22.03.2022	100 %	100 %
Accolade III d.o.o. IČO: 44196876040	Přímé	22.03.2022	100 %	100 %
Accolade SERV d.o.o. IČO: 32678013071	Přímé	22.03.2022	100 %	100 %
Accolade V d.o.o. IČO: 62395377067	Přímé	11.01.2023	100 %	n/a
Accolade VI d.o.o. IČO: 28319438345	Přímé	10.10.2022	100 %	100 %
Accolade VII d.o.o. IČO: 42704498447	Přímé	03.11.2022	100 %	100 %
ACCOLADELIS, UNIPESSOAL LDA IČO: 517060914	Přímé	13.07.2022	100 %	100 %

*Společnosti Accolade CZ 68, s.r.o., člen koncernu, Accolade CZ 78, s.r.o., člen koncernu, Accolade CZ 88, s.r.o., člen koncernu, Accolade Building Solutions s.r.o., Accolade PL XVIII sp. z o.o., Accolade PL XXXV sp. z o.o. a Accolade PL XXXIX sp. z o.o. jsou považovány za dceřiné společnosti ovládané skupinou.

Změny ve struktuře skupiny

**Skupina tyto společnosti v období od 1. ledna do 31. prosince 2024 prodala.
***V průběhu roku 2024 skupina ztratila nad Accolade CZ 83, s.r.o., člen koncernu kontrolu, ale ponechala si podstatný podíl (20 %).

**** V průběhu roku 2024 skupina ztratila nad Accolade PL 51 sp, z.o.o. kontrolu, ale ponechala si nepodstatný podíl (10 %).

Majitelé

Koncovými majiteli (akcionáři) společnosti k 31. prosinci 2024 a 2023 byli:

	Podíl na základním kapitálu nejvyšší mateřské společnosti	
Akcionáři	**31. prosince 2024**	**31. prosince 2023**
Milan Kratina	50 %	50 %
Zdeněk Šoustal	50 %	50 %

Management

Představenstvo tvoří dva akcionáři, Milan Kratina a Zdeněk Šoustal. Společnost zastupují vždy oba členové představenstva společně.

Informace o nezávislém auditorovi

Konsolidovaná účetní závěrka společnosti Accolade Holding, a.s., byla ověřena nezávislým auditorem BDO Audit s.r.o.

2. PŘEDPOKLAD TRVÁNÍ PODNIKU

K datu podpisu konsolidované účetní závěrky se vedení společnosti nedomnívá, že by existovaly skutečnosti nebo okolnosti, které by naznačovaly ohrožení pokračování činnosti skupiny v období nejméně 12 měsíců v důsledku úmyslného nebo neúmyslného opomenutí nebo významného omezení její současné činnosti, a proto byla zpráva sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání podniku.

3. ZÁKLAD PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato konsolidovaná účetní závěrka (dále jen „účetní závěrka“) za rok končící 31. prosince 2024 byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém pro použití v Evropské unii. Účetní zásady použité při sestavení účetní závěrky jsou uvedeny níže. Tyto účetní zásady byly ve všech významných ohledech důsledně uplatňovány na všechna sledovaná období.
Účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen, s výjimkou přecenění určitého majetku a finančních nástrojů, které se ke konci každého účetního období oceňují přeceněnými hodnotami nebo reálnými hodnotami, jak je uvedeno v účetních pravidlech níže. Historická cena obecně vychází z reálné hodnoty protihodnoty poskytnuté výměnou za zboží a služby. Přiložená účetní závěrka byla sestavena na základě předpokladu nepřetržitého trvání podniku. Zdaňovací období společnosti začíná 1. ledna a končí 31. prosince.

Funkční měna a měna vykazování

Údaje uvedené v účetní závěrce jsou v českých korunách (CZK), což je funkční měna a měna vykazování skupiny. Všechny hodnoty jsou zaokrouhleny na celé tisíce (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

4. VÝCHODISKA PRO KONSOLIDACI

Účetní závěrka obsahuje účetní závěrky společnosti a všech jejích dceřiných podniků. Vnitroskupinové transakce, včetně tržeb, zisků, pohledávek a závazků, byly při konsolidaci vyloučeny. Všechny dceřiné společnosti používají jednotné účetní zásady.

Podnikové kombinace

Výsledky nabytých dceřiných společností jsou zahrnuty do výkazu zisků a ztrát od data akvizice. Majetek a závazky existující k datu akvizice se oceňují reálnou hodnotou, která odráží jejich stav k tomuto datu. Podmíněné protihodnoty zaplacené v rámci akvizice se posuzují individuálně a považují se buď za součást akviziční protihodnoty, nebo za odměnu zaměstnancům v závislosti na povaze dohody.

Dceřiné podniky

Dceřiné podniky jsou všechny účetní jednotky (včetně strukturovaných jednotek), jež společnost kontroluje. Společnost účetní jednotku kontroluje (ovládá), pokud je vystavena variabilním výnosům na základě své angažovanosti v účetní jednotce nebo má na tyto výnosy právo a má možnost je ovlivnit prostřednictvím své moci nad účetní jednotkou. Dceřiné podniky jsou plně konsolidovány od okamžiku, kdy nad nimi společnost získá kontrolu. Konsolidace pak končí okamžikem, kdy společnost nad dceřiným podnikem kontrolu ztratí.

Vnitroskupinové zůstatky a veškerá aktiva, závazky, výnosy a náklady vyplývající z vnitroskupinových transakcí jsou v konsolidované účetní závěrce skupiny vyloučeny.

Nekontrolní podíly

Nekontrolní podíly se prvotně oceňují poměrným podílem na identifikovatelných čistých aktivech nabývaného podniku k datu akvizice. Změny podílu skupiny v dceřiném podniku, které nevedou ke ztrátě kontroly, jsou zaúčtovány jako transakce s vlastním kapitálem. Po prvotním zaúčtování nekontrolního podílu do vlastního kapitálu se částka nekontrolního podílu upraví o případné změny čistých aktiv dceřiného podniku od data akvizice, přičemž nekontrolnímu podílu se přiřadí poměrná část.

Přidružené podniky

Přidruženým podnikem je jednotka, ve které má skupina podstatný vliv, ale nikoliv kontrolu, což obvykle znamená podíl na hlasovacích právech mezi 20 % a 50 %. Investice do přidružených podniků se účtují ekvivalenční metodou. Podle ekvivalenční metody se investice prvotně vykáže v pořizovací ceně a následně se účetní hodnota zvýší nebo sníží tak, aby odrážela podíl skupiny na zisku nebo ztrátě podniku, do něhož bylo investováno, po datu akvizice.

Metody konsolidace

Aktiva a pasiva společností zahrnutých do účetní závěrky se vykazují v souladu s jednotnými účetními zásadami používanými v rámci skupiny. V případě společností účtovaných ekvivalenční metodou se pro stanovení podílu vlastního kapitálu použijí stejné účetní zásady, které vycházejí z poslední auditované roční účetní závěrky jednotlivých společností.

V případě dceřiných společností konsolidovaných poprvé se aktiva a závazky oceňují reálnou hodnotou k datu akvizice. Jejich účetní hodnota se v následujících letech upravuje. Goodwill vzniká, pokud pořizovací cena investice převyšuje reálnou hodnotu identifikovatelných čistých aktiv. Goodwill se jednou ročně testuje na snížení hodnoty, aby se zjistilo, zda je jeho účetní hodnota zpětně získatelná. Pokud je účetní hodnota goodwillu vyšší než zpětně získatelná částka, musí být vykázána ztráta ze snížení hodnoty. Pokud tomu tak není, účetní hodnota goodwillu se oproti předchozímu roku nemění. Pokud je pořizovací cena investice nižší než identifikovatelná čistá aktiva, rozdíl se vykáže ve výkazu zisků a ztrát v roce akvizice. Goodwill se u dceřiných podniků vykazuje ve funkční měně těchto dceřiných společností. Jakýkoli rozdíl, který vznikne z akvizice dalšího podílu v již konsolidovaném dceřiném podniku, se účtuje přímo do vlastního kapitálu. Není-li uvedeno jinak, stanoví se poměrná část vlastního kapitálu přímo přiřaditelná nekontrolním podílům k datu akvizice jako podíl na reálné hodnotě aktiv (bez goodwillu) a závazků, které jsou k nim přiřaditelné. Podmíněná protihodnota se oceňuje reálnou hodnotou k datu akvizice. Následné změny reálné hodnoty podmíněné protihodnoty obvykle

nevedou k úpravě ocenění k datu akvizice. Náklady související s akvizicí, které nejsou náklady na transakci v rámci vlastního kapitálu, se nepřičítají k pořizovací ceně, ale vykazují do nákladů za období, ve kterém vznikly.

Konsolidace spočívá v úpravě údajů vykázaných v individuálních účetních závěrkách mateřského podniku a jeho dceřiných podniků a jejich prezentaci tak, jako by se jednalo o údaje o jednom hospodářském subjektu. Všechna vnitroskupinová aktiva, závazky, vlastní kapitál, výnosy, náklady a peněžní toky se při konsolidaci vyloučí. Vnitroskupinové zisky a ztráty se vyloučí prostřednictvím zásob a dlouhodobých aktiv skupiny. Odložené daně se vykazují v rámci konsolidačních úprav a odložené daňové pohledávky a závazky se vzájemně započítávají, pokud jsou daně vybírány stejným finančním úřadem a mají stejnou splatnost.

5. NOVÉ A UPRAVENÉ STANDARDY A INTERPRETACE

Pro období začínající 1. ledna 2024 jsou závazné následující nové a upravené standardy IFRS

V daném roce se staly pro použití v EU závaznými následující změny IFRS. Většina těchto změn standardů IFRS obecně vyžaduje plnou retrospektivní aplikaci (tj. je nutné revidovat hodnoty za srovnatelná období), ale některé změny umožňují pouze prospektivní úpravu (tj. bez úprav hodnot za srovnatelná období) nebo zjednodušenou (modifikovanou) retrospektivní úpravu.

- Dohody o financování dodavatelů (úprava IAS 7 a IFRS 7)
- Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu (úprava IFRS 16)
- Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých (úprava IAS 1)
- Dlouhodobé závazky s kovenanty (úprava IAS 1)

Tyto úpravy neměly žádný vliv na konsolidovanou účetní závěrku skupiny.

Mechanismy dodavatelského financování (úprava IAS 7 a IFRS 7)

Rada IASB vydala 25. května 2023 Ujednání o financování dodavatelů, kterými se mění IAS 7 Výkaz peněžních toků a IFRS 7 Finanční nástroje: Prezentace (dále jen "Úpravy").

Úpravy vyžadují, aby účetní jednotky prezentovaly určité konkrétní informace (kvalitativní a kvantitativní) týkající se finančních ujednání dodavatelů. Úpravy také poskytují vodítko k charakteristikám ujednání o financování dodavatelů.

Závazek z leasingu při prodeji a zpětném leasingu (úprava IFRS 16)

Rada IASB vydala konečné úpravy v září 2022.

Úpravy stanoví požadavek, aby prodávající-nájemce určil "leasingové platby" nebo "revidované leasingové platby" tak, aby prodávající-nájemce nevykázal žádnou částku zisku nebo ztráty, která se vztahuje k užívacímu právu ponechanému prodávajícím-nájemcem.

Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých (úprava IAS 1)

Rada IASB vydala v lednu 2020 úpravy standardu IAS 1 – Klasifikace dlouhodobých a dlouhodobých závazků, které byly částečně upraveny úpravami dlouhodobých závazků s kovenanty vydanými v říjnu 2022.

Úpravy vyžadují, aby právo účetní jednotky odložit úhradu závazku o nejméně dvanáct měsíců po skončení účetního období bylo opodstatněné a muselo existovat na konci účetního období. Klasifikace závazku není ovlivněna pravděpodobností, že účetní jednotka využije svého práva odložit vypořádání o nejméně dvanáct měsíců po skončení účetního období.

Dlouhodobé závazky s kovenanty (úprava IAS 1)

Po zveřejnění úprav standardu IAS 1 Klasifikace závazků jako krátkodobých a dlouhodobých rada IASB v říjnu 2022 dále upravila standard IAS 1.

Pokud je právo účetní jednotky na odklad podmíněno splněním stanovených podmínek, mají tyto podmínky vliv na to, zda toto právo existuje na konci vykazovaného období, zda je účetní jednotka povinna splnit podmínku ke konci vykazovaného období nebo před ním, a nikoli na to, zda je účetní jednotka povinna splnit podmínky po skončení účetního období.

Úpravy rovněž objasňují význam pojmu "vypořádání" pro účely klasifikace závazku jako dlouhodobého nebo dlouhodobého.

Nové a upravené standardy IFRS vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB), které dosud nebyly přijaty pro použití v EU

- Nedostatečná zaměnitelnost (úprava IAS 21)
- Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů (Úpravy IFRS 9 a IFRS 7)
- Každoroční vylepšení účetních standardů IFRS - Nedostatečná zaměnitelnost (úprava IAS 21)
- Smlouvy odkazující na elektřinu závislou na přírodě (dříve Smlouvy o nákupu elektřiny) (Úpravy IFRS 9 a IFRS 7)
- IFRS 18 Vykazování a zveřejňování v účetní závěrce
- IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: zveřejňování

Skupina v současné době vyhodnocuje dopad těchto nových účetních standardů a úprav.

Nedostatečná zaměnitelnost (úprava IAS 21)

Dne 15. srpna 2023 vydala rada IASB směrnici Nedostatečná směnitelnost, kterou se mění standard IAS 21 Dopady změn směnných kurzů (dále jen "úpravy"). Úpravy vznikly na základě podání, které obdržel Výbor pro interpretace IFRS a které se týká stanovení směnného kurzu v případě dlouhodobé směnitelné neschopnosti. IAS 21 před Úpravami neobsahoval výslovné požadavky na stanovení směnného kurzu, když měna není směnitelná za jinou měnu, což vedlo k rozmanitosti v praxi.

Úpravy zavádějí požadavky na posouzení, kdy je měna směnitelná za jinou měnu a kdy ne. Úpravy vyžadují, aby účetní jednotka odhadla spotový směnný kurz, pokud dojde k závěru, že měna není směnitelná za jinou měnu.

Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů (Úpravy IFRS 9 a IFRS 7)

V reakci na záležitosti, které byly předloženy Výboru pro interpretace IFRS, jakož i na záležitosti, které vyvstaly během přezkumu požadavků na klasifikaci a oceňování finančních nástrojů IFRS 9 po implementaci, vydala rada IASB v květnu 2024 Úpravy ke klasifikaci a oceňování finančních nástrojů. Úpravy upravují následující požadavky IFRS 9 a IFRS 7:

Odúčtování finančních závazků

- Odúčtování finančních závazků vypořádaných elektronickými převody.

Klasifikace finančních aktiv

- Prvky úroků v základním úvěrovém režimu (pouze stanovení jistiny a úroků – "test SPPI")
- Smluvní podmínky, které mění načasování nebo výši smluvních peněžních toků
- Finanční aktiva s funkcemi bez postihu
- Investice do smluvně propojených nástrojů.

Zveřejnění

- Investice do kapitálových nástrojů oceněných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku
- Smluvní podmínky, které by mohly změnit načasování nebo výši smluvních peněžních toků.

Úpravy mohou významně ovlivnit způsob, jakým účetní jednotky účtují o odúčtování finančních závazků a jak jsou finanční aktiva klasifikována.

Každoroční vylepšení účetních standardů IFRS - Nedostatečná zaměnitelnost (úprava IAS 21)

Každoroční zlepšení jsou omezena na změny, které buď vyjasňují znění v účetním standardu IFRS, nebo napravují relativně drobné nezamýšlené důsledky, opomenutí nebo rozpory mezi požadavky účetních standardů. Navrhovaná vylepšení jsou zabalena do jednoho dokumentu. Tento cyklus ročních vylepšení se zaměřuje na následující oblasti: Zajišťovací účetnictví prvouživatelem (Úpravy IFRS 1 První přijetí mezinárodních standardů účetního výkaznictví)

- Zveřejnění odloženého rozdílu mezi reálnou hodnotou a transakční cenou (Úpravy pokynů k implementaci IFRS 7)
- Zisk nebo ztráta z odúčtování (Úpravy IFRS 7)
- Úvod a zveřejňování informací o úvěrovém riziku (Úpravy pokynů k implementaci IFRS 7)
- Odúčtování závazků z leasingu (Úpravy IFRS 9)
- Transakční cena (Úpravy IFRS 9)
- Určení "faktického zástupce" (Úpravy IFRS 10)
- Nákladová metoda (úpravy IAS 7).

Smlouvy odkazující na elektřinu závislou na přírodě (dříve Smlouvy o nákupu elektřiny) (Úpravy IFRS 9 a IFRS 7)

Dne 18. prosince 2024 vydala rada IASB úpravy, jejichž cílem je zlepšit vykazování finančních dopadů smluv o elektřině závislých na přírodě, které jsou často strukturovány jako smlouvy o nákupu elektřiny (PPA).

Smlouvy o elektřině závislé na přírodě pomáhají společnostem zabezpečit dodávky elektřiny z větrných a solárních zdrojů energie. Vzhledem k tomu, že množství elektřiny vyrobené v rámci těchto smluv se může lišit v závislosti na nekontrolovatelných faktorech souvisejících s povětrnostními podmínkami, současné účetní požadavky nemusí adekvátně zachycovat, jak tyto smlouvy ovlivňují výkonnost společnosti. V reakci na to rada IASB stanovila cílené úpravy IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování za účelem zlepšení zveřejňování těchto smluv v účetní závěrce. Změny zahrnují:

- vyjasnění uplatňování požadavků na "vlastní použití",
- Povolení zajišťovacího účetnictví, pokud jsou tyto smlouvy používány jako zajišťovací nástroje; a
- Přidání nových požadavků na zveřejňování informací, které investorům umožní pochopit dopad těchto smluv na finanční výkonnost a peněžní toky společnosti.

Tyto úpravy jsou účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2026 nebo později.

IFRS 18 Vykazování a zveřejňování v účetní závěrce

IFRS 18 Vykazování a zveřejňování v účetní závěrce nahrazuje IAS 1 Vykazování a zveřejňování v účetní závěrce a je povinně účinný pro účetní období počínající 1. ledna 2027 nebo později.

IFRS 18, který rada IASB zveřejnila 9. dubna 2024, stanoví významné nové požadavky na způsob prezentace účetních závěrek, se zvláštním důrazem na:

- výkaz zisků a ztrát, včetně požadavků na předkládání povinných mezisoučtů. IFRS 18 zavádí požadavky na položky výnosů a výdajů, které mají být ve výkazu zisků a ztrát klasifikovány do jedné z pěti kategorií. Výsledkem této klasifikace jsou uvedeny určité mezisoučty, například součet všech položek výnosů a nákladů v provozní kategorii tvořící nový povinný mezisoučet "provozního zisku nebo ztráty".
- Agregace a rozčlenění informací, včetně zavedení obecných zásad pro to, jak by měly být informace agregovány a rozčleněny v účetních závěrkách.
- Zveřejňování informací související s měřítky výkonnosti definovanými managementem (MPM), což jsou měřítka finanční výkonnosti založená na celkovém nebo mezisoučtu vyžadovaném účetními standardy IFRS s provedenými úpravami (např. "upravený zisk nebo ztráta"). Účetní jednotky budou povinny zveřejnit MPM v účetní závěrce se zveřejněnými informacemi, včetně sesouhlasení MPM s nejbližším součtem nebo mezisoučtem vypočteným v souladu s účetními standardy IFRS.

Cílem rady IASB při zveřejňování IFRS 18 je zlepšit srovnatelnost a transparentnost vykazování výkonnosti společností. IFRS 18 také vedl k malým změnám výkazu o peněžních tocích.

IFRS 18 Vykazování a zveřejňování v účetní závěrce bude mít za následek významné následné změny účetních standardů IFRS, včetně IAS 8 Základy sestavování účetní závěrky. I když IFRS 18 nebude mít žádný vliv na vykazování a oceňování položek v konsolidované účetní závěrce, očekává se, že bude mít významný vliv na

vykazování a zveřejňování určitých položek. Tyto změny zahrnují kategorizaci a mezisoučty ve výkazu zisků a ztrát, agregaci/členění a označování informací a zveřejňování ukazatelů výkonnosti definovaných managementem.

IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: zveřejňování

Dne 9. května 2024 vydala Rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB) IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: zveřejňování.

Zainteresované strany požádaly radu IASB, aby povolila dceřiné společnosti, která podává zprávy mateřské společnosti, která ve své konsolidované účetní závěrce uplatňuje účetní standardy IFRS, aby ve své vlastní účetní závěrce používala účetní standardy IFRS se sníženými požadavky na jejich zveřejňování. S ohledem na tuto zpětnou vazbu přidala rada IASB do svého výzkumného plánu projekt, který má dceřiné společnosti bez veřejné odpovědnosti snížit požadavky na zveřejňování informací. Projekt vyvrcholil vydáním standardu IFRS 19, který umožňuje způsobilým dceřiným společnostem uplatňovat snížené požadavky na zveřejňování a zároveň uplatňovat požadavky na vykazování, oceňování a vykazování podle účetních standardů IFRS.

Například podle IFRS 19 by účetní jednotka, která má transakce v rozsahu působnosti IFRS 2 Úhrady vázané na akcie, neuplatnila požadavky na zveřejnění podle IFRS 2.44-52, které jsou rozsáhlé. Místo toho by účetní jednotka zveřejnila pouze informace obsažené v odstavcích 31–34 IFRS 19, které zahrnují popis dohod o úhradách vázaných na akcie, počet a vážený průměr realizačních cen akciových opcí, způsob, jakým účetní jednotka oceňuje reálnou hodnotu transakcí s úhradami vázanými na akcie, a další obecné informace o transakcích v rozsahu působnosti IFRS 2.

Jako představu o rozsahu snížení požadavků na zveřejňování informací lze uvést, že IFRS 2 v současné době obsahuje 991 slov v požadavcích na zveřejňování, zatímco IFRS 19 obsahuje pouze 250 slov týkajících se zveřejňování podle IFRS 2.

Kritéria způsobilosti pro účetní jednotku k použití IFRS 19 jsou:

- Účetní jednotka je dceřiným podnikem (jak je definováno v Dodatku A standardu IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka);
- Subjekt nemá veřejnou odpovědnost; a
- Účetní jednotka má nejvyšší nebo zprostředkující mateřský podnik, který sestavuje konsolidovanou účetní závěrku dostupnou pro veřejné použití a je v souladu s účetními standardy IFRS.

Subjekt má veřejnou odpovědnost, pokud:

- Jeho dluhové nebo kapitálové nástroje jsou obchodovány na veřejném trhu nebo je v procesu vydávání takových nástrojů pro obchodování na veřejném trhu; nebo
- Drží aktiva ve svěřenecké funkci pro širokou skupinu cizích uživatelů jako jednu ze svých hlavních činností.

6. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, ODHADY A PŘEDPOKLADY

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení provádělo zásadní účetní odhady a úsudky, které mají dopad na částky vykázané v účetní závěrce a v příloze. Tyto odhady a úsudky se průběžně prověřují a jsou založeny na zkušenostech z minulosti a dalších faktorech, včetně očekávání budoucích událostí, které jsou za daných okolností považovány za přiměřené. Výsledné účetní odhady se z podstaty zřídkakdy rovnají příslušným skutečným výsledkům. Odhady a předpoklady, u nichž existuje významné riziko, že v příštím účetním období způsobí významnou úpravu účetní hodnoty aktiv a závazků, jsou popsány níže.
Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje použití odhadů a předpokladů, které mají vliv na vykazovanou výši výnosů, nákladů, aktiv a závazků i na informace uvedené v příloze a na zveřejněné podmíněné závazky k datu účetní závěrky. Nejistota ohledně těchto předpokladů a odhadů by mohla vést k výsledkům, které by v budoucích obdobích vyžadovaly významnou úpravu účetní hodnoty dotčených aktiv nebo závazků.
Při uplatňování účetních zásad skupiny učinilo vedení následující úsudky, které mají nejvýznamnější dopad na částky vykázané v účetní závěrce:

7. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY

7.1. Oceňování reálnou hodnotou

Reálnou hodnota se rozumí cena, za kterou by bylo možné prodat aktivum nebo převést závazek v běžné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Skupina klasifikuje reálné hodnoty pomocí následující hierarchie, která odráží významnost vstupů použitých při ocenění:

- **Úroveň 1:** ocenění reálnou hodnotou pomocí kotovaných tržních cen (neupravených) na aktivních trzích pro stejná aktiva nebo závazky, ke kterým má účetní jednotka přístup.
- **Úroveň 2:** ocenění reálnou hodnotou pomocí metod, u nichž jsou významné vstupy odvozeny přímo nebo nepřímo z informací pozorovatelných na aktivních trzích pro podobná aktiva nebo závazky.
- **Úroveň 3:** ocenění reálnou hodnotou pomocí metod, u nichž významné vstupy nevycházejí z informací pozorovatelných na aktivních trzích.

Skupina oceňuje reálnou hodnotou řadu položek:

- investice do nemovitostí (ocenění na úrovni 3),
- finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou vykazované do zisku nebo ztráty (ocenění na úrovni 3),
- derivátové finanční nástroje (ocenění na úrovni 1).

7.2. Investice do nemovitostí ve výstavbě

Nemovitosti, které se připravují nebo jsou ve fázi výstavby k budoucímu použití jako investice do nemovitostí, se klasifikují jako investice do nemovitostí ve výstavbě a oceňují se v souladu s IAS 16. Investice do nemovitostí ve výstavbě se prvotně oceňují pořizovací cenou. Pořizovací cena zahrnuje veškeré náklady nezbytné k uvedení majetku do provozuschopného stavu pro zamýšlené použití. Zahrnuje mzdové náklady, náklady na přípravu území, dodávku a manipulaci, montáž, související odměny architektům a inženýrům a odhadované náklady na demontáž a odstranění aktiva a uvedení území do původního stavu. Do hodnoty investice do nemovitosti ve výstavbě jsou zahrnuty též náklady na financování z cizích zdrojů.

Po dokončení výstavby nebo developmentu je majetek reklasifikován do jiného účetního standardu na základě zamýšleného budoucího využití. Je-li zamýšleným využitím nemovitosti její pronájem za nájemné a následný prodej, je následně účtována jako investice do nemovitostí (bod 7.3). Pokud se nepočítá s prodejem nemovitosti, je reklasifikována do pozemků, budov a zařízení, na které se použije nákladový model (bod 7.4).

7.3. Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí ve výstavbě (bod 7.2) se po dokončení reklasifikuje na investici do nemovitostí, pokud je držena za účelem dosažení výnosů z nájemného, kapitálového zhodnocení nebo obojího a je určena k prodeji. Ve stejném okamžiku se začnou inkasovat platby nájemného, což vede k účtování o operativním leasingu (bod 7.5).

Kromě toho jsou jako investice do nemovitostí drženy též pozemky, které jsou určeny k prodeji bez jakéhokoli rozvoje.

Investice do nemovitostí se prvotně oceňují pořizovací cenou a následně reálnou hodnotou, přičemž jakákoli její změna se vykazuje v hospodářském výsledku. Alespoň jednou ročně oceňuje portfolio investic do nemovitostí externí nezávislý znalec s příslušnou uznávanou odbornou kvalifikací a nedávnými zkušenostmi v dané lokalitě a kategorii oceňovaných nemovitostí.

Nezávislý znalecký posudek byl pořízen ke 31. prosinci 2024 a ke 31. prosinci 2023 a byl zahrnut do účetní závěrky skupiny.

Zisky nebo ztráty vzniklé při odúčtování (prodeji) investice do nemovitosti (vypočtené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do hospodářského výsledku.

7.4. Pozemky, budovy a zařízení

V rámci IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení jsou účtována motorová vozidla. Kromě toho jsou do pozemků, budov a zařízení zařazeny i samostatně pořízené pozemky a brownfieldy bez konkrétního využití. Všechny budovy, pozemky, budovy a zařízení jsou vedeny v rámci modelu pořizovacích nákladů (nákladového modelu) a jsou oceňovány pořizovací cenou sníženou o oprávky a ztráty ze snížení hodnoty (bod 7.11). Pořizovací cena zahrnuje náklady, které lze přímo přiřadit pořízení daného aktiva. Následné náklady jsou zahrnuty do účetní hodnoty aktiva nebo případně vykázány jako samostatné aktivum, pouze pokud je pravděpodobné, že skupině budou plynout budoucí ekonomické užitky spojené s daným aktivem a pořizovací cenu lze spolehlivě určit.

Současná hodnota očekávaných nákladů na obnovu pronajatých prostor po ukončení jejich užívání je zahrnuta do nákladů na výstavbu, pokud jsou splněna kritéria pro vytvoření rezervy. Další informace o tvorbě rezerv na obnovu prostor jsou uvedeny v účetních pravidlech pro tvorbu rezerv.

Náklady na běžné opravy a údržbu se účtují do výkazu zisku a ztráty v účetním období, ve kterém vznikly.

Odpisy se účtují rovnoměrně po předpokládanou dobu použitelnosti takto:

Majetek	Doba použitelnosti
Budovy	30 let
Motorová vozidla	6 let
Nábytek	6 let
Kancelářské vybavení	4 roky

Zisky nebo ztráty z vyřazení aktiv se oceňují jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva a jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v okamžiku odúčtování aktiva.

Zůstatkové hodnoty, doby použitelnosti a metody odpisování pozemků, budov a zařízení se prověřují na konci každého účetního období a případně se prospektivně upravují.

Položky pozemků, budov a zařízení s dobou použitelnosti kratší než jeden rok a s pořizovací cenou nepřesahující 80 tis. Kč se účtují přímo do nákladů.

7.5. Leasingy

7.5.1. Jako nájemce

Majetek pronajatý od pronajímatele se účtuje tak, že se vykáže aktivum z práva k užívání v rámci kategorie Pozemky, budovy a zařízení a závazek z leasingu na straně pasiv. Konkrétně takto se účtuje Mezinárodní letiště Brno a kanceláře užívané zaměstnanci skupiny. Aktiva spočívající v právu k užívání jsou prvotně oceněna ve výši závazku z leasingu sníženého o případné přijaté leasingové pobídky a zvýšeného o:

- platby nájemného uhrazené na začátku leasingu nebo před ním,
- skutečné počáteční přímé náklady a
- výši rezervy vytvořené v případě, že je skupina smluvně zavázána k demontáži, odstranění nebo obnově najatého aktiva.

Aktiva spočívající v právu k užívání se odepisují rovnoměrně po zbývající dobu trvání leasingu nebo po zbývající dobu ekonomické životnosti aktiva, pokud je tato doba kratší než doba leasingu, což se stává málokdy. Pokud skupina aktualizuje svůj odhad doby trvání leasingu, upraví účetní hodnotu závazku z leasingu tak, aby odrážela platby, které se mají provést během aktualizované doby trvání, a tyto platby diskontuje pomocí aktualizované diskontní sazby. Obdobně se účetní hodnota leasingových závazků upravuje v případě, že se aktualizuje variabilní prvek budoucích leasingových plateb závislý na sazbě nebo indexu, s výjimkou toho, že diskontní sazba v takovém případě zůstává nezměněna. V obou případech se provede ekvivalentní úprava účetní hodnoty aktiva spočívajícího v právu k užívání, přičemž aktualizovaná účetní hodnota se odepisuje po zbývající (aktualizovanou) dobu leasingu. Pokud je účetní hodnota aktiva spočívajícího v právu k užívání upravena na nulu, je každé další snížení vykázáno v hospodářském výsledku.

Závazky z leasingu se oceňují současnou hodnotou smluvních plateb splatných pronajímateli po dobu trvání leasingu, přičemž diskontní sazba se stanoví na základě implicitní úrokové sazby leasingu, ledaže taková sazba není snadno určitelná, což bývá obvyklý případ, a pak se tedy použije přírůstková výpůjční sazba skupiny na počátku leasingu. Variabilní leasingové splátky jsou zahrnuty do ocenění leasingového závazku pouze tehdy, pokud jsou závislé na

indexu nebo sazbě. V takových případech se při prvotním ocenění leasingového závazku předpokládá, že proměnlivá složka zůstane po celou dobu leasingu stejná. Ostatní variabilní leasingové platby se účtují do nákladů v období, ke kterému se vztahují.

Při prvotním zaúčtování zahrnuje účetní hodnota leasingového závazku také:

- očekávané částky splatné v rámci záruky na zbytkovou hodnotu,
- realizační cenu jakékoli kupní opce poskytnuté ve prospěch skupiny, pokud ji lze s přiměřenou jistotou ocenit,
- případné sankce splatné za ukončení leasingu, pokud byla doba trvání leasingu odhadnuta s ohledem na možnost uplatnění práva na ukončení.

Po prvotním ocenění se závazky z leasingu zvyšují v důsledku úroků účtovaných stálou sazbou z nesplaceného zůstatku a snižují se o provedené leasingové platby. Jelikož je však Letiště Brno pronajato s nulovými úrokovými náklady, je leasingový závazek ovlivněn pouze výší nájemného, nikoliv úrokovým nákladem.

IFRS 16 stanoví některá volitelná praktická zjednodušení, včetně těch, která se týkají prvotního přijetí standardu. Při aplikaci IFRS 16 na leasingy dříve klasifikované jako operativní leasing podle IAS 17 skupina použila následující praktická zjednodušení:

- použití jednotné diskontní sazby na portfolio leasingů s přiměřeně podobnými vlastnostmi,
- vyloučení počátečních přímých nákladů z ocenění aktiv spočívajících v právu k užívání k datu prvotní aplikace u leasingů, u kterých bylo aktivum z práva k užívání stanoveno, jako by se IFRS 16 používal od data počátku,
- spoléhání se na předchozí posouzení, zda jsou leasingy nevýhodné, na rozdíl od přípravy posouzení snížení hodnoty podle IAS 36 k datu první aplikace,
- uplatnění výjimky nevykazování aktiva a závazků z práva k užívání u leasingů, u nichž k datu první aplikace zbývá méně než 12 měsíců do konce doby trvání leasingu.

Skupina tam, kde vystupuje jako nájemce, dříve klasifikovala leasingy jako operativní nebo finanční na základě posouzení, zda leasing převádí v podstatě všechna rizika a užitky plynoucí z vlastnictví. Podle IFRS 16 skupina u většiny leasingů vykazuje aktiva spočívající v právu k užívání a závazky z leasingu. Skupina se však rozhodla nevykazovat aktiva z práva k užívání a závazky z leasingu u některých leasingů aktiv s nízkou hodnotou na základě hodnoty podkladového aktiva v době, kdy je nové, nebo u krátkodobých leasingů s dobou trvání 12 měsíců nebo kratší.

7.5.2. Jako pronajímatel

Tam, kde skupina vystupuje jako pronajímatel, určí na počátku leasingu, zda se jedná o finanční, nebo o operativní leasing. Dosud byly všechny existující leasingy klasifikovány jako operativní. Na počátku nebo při změně smlouvy, která obsahuje leasingovou složku, skupina přiřadí protihodnotu ve smlouvě každé leasingové složce na základě jejich relativních samostatných cen.

Při klasifikaci každého leasingu skupina celkově posuzuje, zda leasing převádí v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím podkladového aktiva. Pokud tomu tak je, pak se jedná o finanční leasing; v opačném případě se jedná o leasing operativní. V rámci tohoto posouzení skupina zvažuje určité ukazatele, například zda je leasing sjednán na převážnou část ekonomické životnosti aktiva.

Skupina vykazuje leasingové platby přijaté v rámci operativního leasingu jako výnos rovnoměrně po dobu trvání leasingu jako součást výnosů z pronájmu v položce „Pronájem průmyslových nemovitostí“. Nemovitosti pronajaté na základě operativního leasingu jsou klasifikovány jako investice do nemovitostí a jsou oceňovány reálnou hodnotou (bod 7.3).

7.6. Nehmotná aktiva

Nehmotná aktiva se pořizují nákupem. Při prvotním ocenění se oceňují v pořizovacích nákladech a následně se vykazují v pořizovacích nákladech po odečtení oprávek a kumulovaných ztrát ze snížení hodnoty.

Nehmotná aktiva s omezenou dobou životnosti se odepisují po dobu životnosti a posuzuje se, zda nedošlo ke snížení hodnoty, kdykoli existují náznaky, že by k němu mohlo dojít. Doba odpisování a metoda odpisování nehmotného aktiva s omezenou dobou použitelnosti se prověřují vždy alespoň na konci každého účetního období. Náklady na odpisy nehmotných aktiv s omezenou dobou životnosti se vykazují ve výkazu zisku a ztráty v samostatné kategorii nákladů.

Položky nehmotných aktiv, jejichž pořizovací cena nepřesahuje 60 tis. Kč, se účtují přímo do nákladů.

Nehmotná aktiva s omezenou dobou životnosti se odepisují rovnoměrně po dobu jejich odhadované životnosti takto:

Majetek	Doba použitelnosti
Počítačový software	3 roky

Goodwill

Goodwill představuje kladný rozdíl mezi pořizovací cenou podnikové kombinace a podílem skupiny na reálné hodnotě nabývaných identifikovatelných aktiv a převzatých závazků a podmíněných závazků.

Pořizovací cena zahrnuje reálnou hodnotu poskytnutých aktiv, převzatých závazků a vydaných kapitálových nástrojů, plus částku případných nekontrolních podílů v nabývaném podniku, plus – pokud je podniková kombinace realizována postupně – reálnou hodnotu existujícího podílu na vlastním kapitálu nabývaného podniku. Podmíněná protihodnota je zahrnuta do pořizovací ceny v reálné hodnotě k datu akvizice a v případě podmíněné protihodnoty klasifikované jako finanční závazek je následně přeceněna v hospodářském výsledku. U podnikových kombinací dokončených 1. ledna 2010 nebo později jsou přímé náklady na akvizici vykázány okamžitě jako náklad.

Goodwill se kapitalizuje jako nehmotné aktivum a případné snížení účetní hodnoty je účtováno do konsolidovaného výkazu o úplném výsledku. Pokud reálná hodnota identifikovatelných aktiv, závazků a podmíněných závazků převyšuje reálnou hodnotu zaplacené protihodnoty, je přebytek v plné výši zaúčtován do konsolidovaného výkazu o úplném výsledku k datu akvizice.

7.7. Finanční aktiva a smluvní aktiva

Při prvotním zaúčtování se finanční aktivum klasifikuje jako oceněné diskontovanou hodnotou nebo reálnou hodnotou do zisku a ztráty. Finanční aktiva nejsou po svém prvotním zaúčtování reklasifikována, pokud skupina nezmění svůj obchodní model pro správu finančních aktiv; v takovém případě jsou všechna dotčená finanční aktiva reklasifikována k prvnímu dni prvního účetního období následujícího po změně obchodního modelu.

Finanční aktivum se oceňuje diskontovanou hodnotou, pokud splňuje obě následující podmínky a není oceněno reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty:

- je vedeno v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet aktiva za účelem inkasa smluvních peněžních toků, a
- jeho smluvní podmínky vedou ve stanovených termínech k peněžním tokům, které jsou výhradně splátkami jistiny a úroků z nesplacené jistiny.

Všechna finanční aktiva, která nejsou klasifikována jako oceňovaná diskontovanou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, jak je popsáno výše, jsou oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Uvedené zahrnuje všechna derivátová finanční aktiva. Při prvotním zaúčtování může skupina neodvolatelně určit, že finanční aktivum, které jinak splňuje požadavky na ocenění diskontovanou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, bude oceněno reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, pokud se tím odstraní nebo významně sníží účetní nesoulad, který by jinak vznikl.

Skupina následně oceňuje finanční aktiva takto:

- Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty: Tato aktiva jsou následně oceněna reálnou hodnotou. Čisté zisky a ztráty, včetně případných úrokových výnosů nebo dividend, jsou zahrnuty do hospodářského výsledku.
- Finanční aktiva oceňovaná diskontovanou hodnotou: Tato aktiva se následně oceňují diskontovanou hodnotou s použitím metody efektivní úrokové sazby. Diskontovaná hodnota se snižuje o ztráty ze snížení hodnoty. Úrokové výnosy, kurzové zisky a ztráty a snížení hodnoty se vykazují do zisku nebo ztráty. Případný zisk nebo ztráta při odúčtování se vykazují do zisku nebo ztráty.

Skupina odúčtuje finanční aktivum, když uplyne doba platnosti smluvních práv na peněžní toky z finančního aktiva nebo když převede práva na obdržení smluvních peněžních toků v transakci, při níž jsou převedena v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím finančního aktiva, nebo když skupina nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím a neponechá si nad finančním aktivem kontrolu.

Investice oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty

Dlouhodobý finanční majetek tvoří podíly ve společnostech menší než 20 % a podílové listy. Podíly a cenné papíry jsou povinně klasifikovány a oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Finanční aktiva se prvotně vykazují v reálné hodnotě zvýšené o transakční náklady, s výjimkou pohledávek z obchodního styku, které nemají významnou finanční složku a které se oceňují transakční cenou.

Společnost Accolade Holding, a.s., vlastní podílové listy vydané společností Accolade Fund SICAV, které jsou oceňovány reálnou hodnotou a čtvrtletně přeceňovány. Účetní hodnota každého certifikátu se rovná jeho reálné hodnotě.

Finanční aktiva oceňovaná diskontovanou hodnotou

Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky

Pohledávky z obchodního styku se vykazují v původní fakturované výši včetně daně z přidané hodnoty a ostatních daní z prodeje a snížené o opravné položky k pochybným pohledávkám. Účetní hodnota pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek oceněných diskontovanou hodnotou se blíží reálné hodnotě. Ke 31. prosinci 2024, resp. ke 31. prosinci 2023, nejsou žádné pohledávky po splatnosti ani pohledávky, které ztratily hodnotu.

Pohledávky z obchodního styku neobsahují významnou složku financování, protože jsou splatné do 30 dnů od data vystavení faktury. Ocenění pochybných pohledávek snižují opravné položky představující náklady na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují hotovost v pokladně a zůstatky bankovních vkladů. Z důvodu krátkodobé splatnosti těchto nástrojů se účetní hodnota přibližně rovná reálné hodnotě.

Zůstatky na bankovních účtech (peníze v bance) představují běžné účty s vklady na požádání, proto jsou očekávané ztráty za 12 měsíců a za dobu trvání stejné. Kromě toho je veškerá hotovost držena ve vysoce bonitních bankách (tj. s vysokým úvěrovým ratingem), proto se neočekávají žádné významné úvěrové ztráty.

Pro účely konsolidovaného přehledu o peněžních tocích se peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty skládají z hotovosti a krátkodobých vkladů, jak je definováno výše.

Smluvní aktiva

Smluvní aktiva (výnosy příštích období) představují nedokončenou výrobu, která se vztahuje k nákladům na dodatečné stavební práce a specifické stavební úpravy prostor (tzv. fit out) podle požadavků nájemce. Smluvní aktiva se vykazují v pořizovací ceně, nebo v čisté realizovatelné hodnotě (což je odhadovaná prodejní cena v obvyklém obchodním styku snížená o odhadované náklady na dokončení a odhadované náklady nezbytné k realizaci prodeje), je-li nižší. Pokud je čistá realizovatelná hodnota nižší než pořizovací cena, sníží se hodnota smluvního aktiva a ztráta ze snížení hodnoty se vykáže do hospodářského výsledku. Pořizovací náklady smluvních aktiv zahrnují kupní cenu a související náklady na pořízení (doprava, clo a pojištění). V účetní závěrce nejsou žádná smluvní aktiva.

Model ECL pro snížení hodnoty

Skupina pro pohledávky z obchodního styku a smluvní aktiva používá zjednodušený přístup k oceňování očekávaných úvěrových ztrát podle IFRS 9 s použitím opravné položky ve výši očekávané úvěrové ztráty (ECL) za dobu trvání. Za účelem hromadného ocenění očekávaných úvěrových ztrát jsou pohledávky z obchodního styku a smluvní aktiva seskupeny na základě podobného úvěrového rizika a věkové struktury. Smluvní aktiva mají podobné rizikové charakteristiky jako pohledávky z obchodního styku vzniklé z podobných typů smluv. Skupina pro výpočet ECL podle zjednodušeného přístupu používá jako praktickou pomůcku matici opravných položek. Tato matice vychází z dosavadní pozorované míry ztrát skupiny a je upravena o výhledové informace. Ke každému rozvahovému dni se dosavadní pozorované míry ztrát aktualizují a analyzuje se vývoj výhledových informací. Při stanovování ECL za dobu trvání obchodních pohledávek bez významné finanční složky není třeba brát v úvahu časovou hodnotu peněz, protože je nevýznamná. ECL proto není třeba diskontovat.

Skupina identifikuje nejdůležitější faktory ovlivňující úvěrové riziko každé skupiny pohledávek. Ve druhém kroku stanoví dosavadní míru ztrát pro každou skupinu s podobnými charakteristikami úvěrového rizika. Tato míra vychází z posledních tří po sobě jdoucích účetních období. V dalším kroku pak skupina stanoví očekávanou míru ztráty pro každou skupinu pohledávek, kterou dále člení do podskupin podle počtu dnů po splatnosti (např. míra ztráty pro pohledávky do splatnosti, míra ztráty pro pohledávky 1–30 dnů po splatnosti, míra ztráty pro pohledávky 31–60 dnů po splatnosti atd.). Při stanovení očekávané míry ztrát skupina bere ohled na to, zda historické míry ztrát vznikly za

ekonomických podmínek, které odpovídají očekávaným podmínkám během doby expozice daného portfolia pohledávek k rozvahovému dni.

V posledním kroku skupina na základě aktuální hrubé výše pohledávek vynásobené očekávanou mírou ztrát vypočítá výši opravných položek.

7.8. Zálohy a ostatní krátkodobá aktiva

Skupina eviduje náklady příštích období, výnosy příštích období a dohadné položky, aby zajistila správné časové rozlišení výnosů a příjmů. Náklady vztahující se k budoucím účetním obdobím jsou časově rozlišeny jako náklady příštích období, resp. zálohy. Ostatní krátkodobá aktiva tvoří aktiva, která jsou buď vůči skupině splatná do 12 měsíců, nebo budou pravděpodobně spotřebována do 12 měsíců.

7.9. Derivátové finanční nástroje

Skupina k zajištění proti potenciálním rizikům používá deriváty. Deriváty se prvotně oceňují reálnou hodnotou ke dni uzavření smlouvy o derivátu a následně se přeceňují na reálnou hodnotu. Výsledný zisk nebo ztráta se vykazují podle toho, zda je derivát určen jako zajišťovací nástroj, nebo jako nástroj k obchodování. Jako zajišťovací nástroje označuje skupina pouze ty, které splňují požadavky zajišťovacího účetnictví.

Deriváty se vykazují jako aktiva, pokud je jejich reálná hodnota kladná, nebo jako pasiva, pokud je jejich reálná hodnota záporná. Zisk nebo ztráta z přecenění na reálnou hodnotu se vykazují okamžitě ve výsledku hospodaření, s výjimkou případů, kdy deriváty splňují podmínky pro zajištění čisté investice do zahraniční jednotky.

7.10. Zásoby

Zásoby představují nedokončenou výrobu, která se vztahuje k nákladům na počáteční fáze developmentu nemovitostí do doby vzniku samostatné právnické osoby pro daný developerský projekt. Zahrnují také zboží související s běžným provozem letiště, jako jsou zásoby pro letadla, náhradní díly atd.

Zásoby se oceňují pořizovací cenou (tj. nákupní cenou zvýšenou o související přímé náklady).

7.11. Snížení hodnoty ostatních nefinančních aktiv

Účetní hodnoty aktiv skupiny, s výjimkou investic do nemovitostí, investic do nemovitostí ve výstavbě a odložených daňových pohledávek, se prověřují ke každému rozvahovému dni tak, aby se zjistilo, zda existují náznaky snížení hodnoty. Pokud takový náznak existuje, odhadne se zpětně získatelná hodnota aktiva. U goodwillu se zpětně získatelná částka odhaduje vždy k rozvahovému dni.

Ztráta ze snížení hodnoty se vykáže vždy, když účetní hodnota aktiva nebo peněžotvorné jednotky převyšuje jeho zpětně získatelnou částku. Zpětně získatelná hodnota aktiva nebo peněžotvorné jednotky se rovná buď užitné hodnotě, nebo reálné hodnotě snížené o náklady na prodej, je-li vyšší. Ztráty ze snížení hodnoty se vykazují ve výsledku hospodaření. Zrušení ztráty ze snížení hodnoty pozemků, budov a zařízení oceněných reálnou hodnotou se vykáže do hospodářského výsledku tak, že eliminuje ztrátu ze snížení hodnoty téhož aktiva, která byla vykázána v hospodářském výsledku v minulých obdobích.

Ztráta ze snížení hodnoty vykázaná v souvislosti s penězotvornou jednotkou se alokuje tak, aby se nejprve snížila účetní hodnota goodwillu přiřazeného k penězotvorné jednotce (skupině jednotek), a poté se poměrně sníží účetní hodnota ostatních aktiv jednotky (skupiny jednotek).

7.12. Krátkodobé a dlouhodobé vklady a podobné nástroje

Skupina považuje všechny vysoce likvidní investice s původní dobou splatnosti delší než tři měsíce a splatností kratší než jeden rok za krátkodobé vklady. Vklady se splatností delší než 12 měsíců od rozvahového dne jsou považovány za dlouhodobé.

7.13. Státní dotace

O státních dotacích se účtuje v případě, že existuje přiměřená jistota, že dotace bude získána a že budou splněny všechny související podmínky. Pokud se dotace vztahuje k nákladům, vykazuje se systematicky jako odpočet od konkrétních nákladů po dobu, po níž jsou vynakládány související náklady, které mají být dotací kompenzovány.

Pokud se dotace vztahuje k aktivu, je vykázána jako snížení hodnoty tohoto aktiva v období, kdy existuje přiměřená jistota, že dotace bude poskytnuta.

7.14. Rezervy

Rezerva se vykáže, má-li skupina současný (smluvní nebo mimosmluvní) závazek, který je důsledkem minulé události, přičemž je pravděpodobné, že k vypořádání závazku bude nutný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, a lze-li výši závazku spolehlivě odhadnout. Náklady související s rezervou se vykazují ve výkazu zisků a ztrát.

Pokud je vliv časové hodnoty peněz významný, rezervy se diskontují pomocí běžné sazby před zdaněním, která případně odráží rizika související konkrétně s daným závazkem. Při diskontování se zvýšení rezervy v důsledku plynutí času vykazuje jako finanční náklad.

7.15. Zaměstnanecké požitky

Závazky z důchodových požitků

Skupina platí odvody na veřejné zdravotní pojištění, nemocenské pojištění, důchodové pojištění a státní politiku zaměstnanosti v zákonné výši platné v daném období na základě výše hrubých mezd. Kromě těchto odvodů nemá skupina žádné další platební povinnosti. Náklady na tyto odvody jsou účtovány do výsledku hospodaření ve stejném období jako související mzdové náklady.

Rezerva na nevyčerpanou dovolenou a prémie

Rezerva na nevyčerpanou dovolenou se tvoří na základě analýzy nevyčerpané dovolené v běžném účetním období a průměrných mezd včetně nákladů na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění příslušných zaměstnanců. Obdobně se časově rozlišují i poskytnuté výkonnostní bonusy.

7.16. Finanční závazky v diskontované hodnotě

Finanční závazky jsou při prvotním zachycení klasifikovány jako finanční závazky oceněné diskontovanou hodnotou. Následně se oceňují diskontovanou hodnotou s použitím metody efektivní úrokové sazby. Úrokové náklady a kurzové zisky a ztráty se vykazují do zisku nebo ztráty.

Případný zisk nebo ztráta při odúčtování se rovněž vykazují do zisku nebo ztráty.

Skupina odúčtovává finanční závazek, když je smluvní závazek splněn, zrušen nebo skončí jeho platnost. Skupina rovněž odúčtuje finanční závazek, pokud jsou jeho podmínky upraveny a peněžní toky z upraveného závazku jsou podstatně odlišné; v takovém případě je nový finanční závazek založený na upravených podmínkách vykázán v reálné hodnotě.

Při odúčtování finančního závazku se rozdíl mezi vypořádanou účetní hodnotou a zaplaceným protiplněním vykáže do hospodářského výsledku.

Finanční závazky skupiny zahrnují závazky z obchodního styku a jiné závazky, úvěry a půjčky.

Úvěry a půjčky

Po prvotním zaúčtování jsou úročené úvěry a půjčky následně oceňovány diskontovanou hodnotou s použitím metody efektivní úrokové míry („EIR“). Zisky a ztráty při odúčtování závazků a v rámci amortizace EIR se vykazují do hospodářského výsledku.

Amortizovaná pořizovací cena se vypočítá s ohledem na případné diskonty či prémie při akvizici a poplatky nebo náklady, které jsou nedílnou součástí EIR. Amortizace EIR je vyčíslena ve výkazu zisků a ztrát jako finanční náklad.

Závazky z obchodního styku a jiné závazky

Závazky z obchodního styku se vykazují ve jmenovité hodnotě, která se považuje za prakticky shodnou s reálnou hodnotou, a dále jsou členěny do dvou skupin: krátkodobé a dlouhodobé.

7.17. Vlastní kapitál

Základní kapitál

Základní kapitál představuje výši kapitálu zapsanou v Obchodním rejstříku a je klasifikován jako vlastní kapitál. Externí náklady přímo přiřaditelné k emisi základního kapitálu, s výjimkou případů podnikových kombinací, se vykazují ve vlastním kapitálu jako odpočet od výnosů po odečtení daně.

Rezervy

Konsolidované rezervy zahrnují ostatní kapitálové fondy, které představují příspěvky mimo základní kapitál a jsou vytvářeny na základě rozhodnutí představenstva z konsolidovaných činností.

Nerozdělený zisk

Konsolidovaný nerozdělený zisk je tvořen kumulací zisků a ztrát z konsolidovaných činností a rozděluje se formou dividend na základě rozhodnutí představenstva.

7.18. Vypořádání právních sporů a další nepředvídatelné události

Stanovení výše rezerv na vypořádání právních sporů vyžaduje, aby vedení odhadlo předpokládané budoucí právní náklady a náklady na vypořádání právních sporů, které skupina očekává, a to buď v případě, že byla proti skupině podána žaloba z titulu porušení patentu, nebo v případě, že skupina může být povinna odškodnit majitele licence. Vedení posuzuje rozsah případného porušení práv na základě právního poradenství a písemných stanovisek vypracovaných externími poradci a poté odhaduje výši požadovaných rezerv.

7.19. Klasifikace aktiv a závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé

Skupina vykazuje aktiva a závazky ve výkazu o finanční pozici na základě klasifikace krátkodobý nebo dlouhodobý.

Aktivum je krátkodobé, pokud:

- se očekává, že bude realizováno nebo určeno k prodeji či spotřebě v běžném provozním cyklu,
- je drženo především za účelem obchodování,
- se očekává, že bude realizováno do 12 měsíců od sledovaného období,
- jde o peněžní prostředky nebo peněžní ekvivalenty, pokud není omezena jejich směna nebo jejich použití k úhradě závazku po dobu nejméně 12 měsíců po skončení účetního období.

Všechna ostatní aktiva jsou klasifikována jako dlouhodobá.

Závazek je krátkodobý, pokud:

- se očekává, že bude vypořádán v běžném provozním cyklu,
- je držen především za účelem obchodování,
- má být vypořádán do 12 měsíců po skončení sledovaného období,
- neexistuje bezpodmínečné právo odložit vypořádání závazku nejméně o 12 měsíců po skončení účetního období.

Skupina dělí finanční závazky na krátkodobé a dlouhodobé podle jejich splatnosti. Odložené daňové pohledávky a závazky se klasifikují jako dlouhodobé pohledávky a závazky.

7.20. Výnosy

Skupina při uplatňování zásad vykazování výnosů činí významné odhady. Jak je podrobněji popsáno v níže uvedených zásadách vykazování výnosů, je nutné činit odhady zejména v souvislosti s použitím účetní metody míry rozpracovanosti, která vyžaduje, aby bylo možné s přiměřenou jistotou předvídat rozpracovanost probíhajících zakázek. Použití metody míry rozpracovanosti je samo o sobě založeno na předpokladu, že na počátku licenčních smluv existuje nevýznamné riziko, že zákazník dílo nepřevezme. Skupina také na základě předchozích zkušeností posuzuje, do jaké míry budoucí výnosy vázané na dosažení milníků představují pro skupinu pravděpodobný budoucí ekonomický užitek. Kromě toho se při alokaci výnosů na různé komponenty smluvních ujednání zahrnujících několik komponent předpokládá, že reálnou hodnotu každého prvku lze spolehlivě odhadnout. Hodnoty vykázané v účetní závěrce ovlivňuje složitost odhadování a otázky související s předpoklady, riziky a nejistotami spojenými s uplatňováním zásad vykazování výnosů. Pokud by byly použity jiné předpoklady, mohly by být v účetní závěrce vykázány jiné částky.

Obvyklá splatnost plateb je stanovena v rozmezí 7 až 30 dnů. Smlouvy s jinými subjekty obecně nemají významnou finanční složku ani proměnlivou výši protiplnění. Ve smlouvách nebývají zvláštní podmínky a ani žádné zvláštní záruky nebo jiné závazky související s výnosy od zákazníků.

Skupina neeviduje žádný neuspokojený závazek k plnění.

Stanovení hodnoty transakce a přiřazení ceny k závazku k plnění

Skupina vždy posuzuje, zda je pravděpodobné, že jí poplynou ekonomické užitky (obvykle peněžní prostředky), a zda by tedy tyto výnosy měly být na počátku zahrnuty do protihodnoty podle příslušného ujednání (tj. do stanovení smluvní ceny).

Zohledňuje zejména:

- zda existuje dostatečná jistota, že faktura bude vystavena v očekávaném termínu, zejména pokud je fakturační milník nějak závislý na činnosti zákazníka,
- zda má dostatečné důkazy o tom, že se zákazník domnívá, že smluvní závazky skupiny byly nebo budou splněny,
- zda existuje dostatečná jistota, že skutečně vzniknou pouze očekávané náklady, než zákazník přistoupí na to, že může být vystavena budoucí faktura, a
- do jaké míry tyto závěry podporují dosavadní zkušenosti s podobnými skupinami výrobků a podobnými zákazníky.

Pokud se skupina domnívá, že neexistuje dostatečný důkaz o tom, že je pravděpodobné, že jí poplynou ekonomické užitky spojené s těmito budoucími milníky, jsou tyto výnosy s ohledem na uvedená kritéria považovány za omezenou proměnnou a jako takové jsou vyloučeny z celkové ceny zakázky, dokud neexistuje dostatečný důkaz o tom, že je pravděpodobné, že skupině poplynou ekonomické užitky spojené s transakcí. Skupina nediskontuje budoucí fakturační milníky, protože by to vzhledem k současnému obchodnímu modelu, kdy se zákazníkům vystavují faktury s krátkou lhůtou splatnosti buď předem, nebo ihned po dokončení projektu/dodávky, nemělo významný dopad.
Pokud smluvní ujednání obsahují několik komponent (tj. závazků k plnění), je celá smluvní cena z těchto ujednání přiřazena k jednotlivým závazkům k plnění na základě samostatných prodejních cen.
Skupina využila následujících praktických výjimek:

- možnosti neúčtovat o významných složkách financování, pokud je časový rozdíl mezi přijetím protiplnění a převodem kontroly nad zbožím (nebo službami) na zákazníka jeden rok nebo méně, a
- účtovat do nákladů přírůstkové náklady na získání smlouvy, pokud by jinak vykázaná doba odpisování aktiva byla jeden rok nebo kratší.

U všech typů výnosů platí, že pokud částka vykázaných výnosů převyšuje částky fakturované zákazníkům, vykáže se rozdíl jako smluvní aktivum v rámci pohledávek z obchodního styku. Fakturace převyšující vykázané výnosy se vykazuje jako smluvní závazek.

7.20.1. Výnosy související s budovanými a projektovanými nemovitostmi

Výnosy z prodeje nemovitostí

Výnosy z prodeje nemovitostí se vykazují v okamžiku, kdy na kupujícího přejde kontrola na nimi, a to ve výši očekávaného nároku skupiny, pokud je pravděpodobné, že dojde k úhradě protihodnoty, související náklady lze spolehlivě odhadnout a skupina se dále nijak nepodílí na řízení nákladů a částku výnosů lze spolehlivě ocenit, tj. k datu, kdy dojde k převodu kontroly na jednotlivé ready-made společnosti včetně převodu vlastnického práva. Výnosy se oceňují po odečtení rabatů a obchodních slev. Výnosy z těchto prodejů se případně odkládají až do doby, kdy je nemovitost dokončena a je připravena k prodeji, včetně potřebných úředních povolení.

Výnosy z developerské činnosti

Výnosy z klientských úprav pronajatých prostor, tzv. fit-outů, se vykazují ve výkazu o úplném výsledku. Výnosy z developerské činnosti zahrnují počáteční částku dohodnutou ve smlouvě, plus veškeré změny oproti sjednanému dílu, nároky a pobídkové platby ve výši pravděpodobných výnosů, lze-li je spolehlivě ocenit. Vykazují se rovnoměrně za dobu trvání příslušné nájemní smlouvy.

Výnosy z nájemného a z poplatků za služby

Výnosy z nájemného se vykazují jako výnosy ve výkazu o úplném výsledku, a to rovnoměrně po dobu trvání nájmu. Poskytnuté nájemní pobídky se vykazují jako nedílná součást celkových výnosů z nájemného. Poplatky za služby jsou nedílnou, ale samostatně identifikovatelnou součástí nájemních smluv. Skupina určila, že poplatky za služby se liší od

nájemného, a proto se účtují odděleně. Poplatek za služby je stanoven a sjednán na základě tržních cen relevantních pro příslušný region. Výnosy z poplatků za služby se vykazují rovnoměrně po dobu poskytování služby, protože zákazník současně přijímá a spotřebovává užitky z poskytované služby. Poplatky za služby a správu jsou zahrnuty do čistých výnosů z pronájmu bez souvisejících nákladů. Skupina se rozhodla si do doby předání nájemcům ponechat kontrolu nad službami, a proto v těchto smlouvách vystupuje spíše jako odběratel.

7.20.2. Výnosy související s provozem letiště

Letištní poplatky

Skupina poskytuje služby související s užíváním civilního mezinárodního letiště Brno-Tuřany (LKTB/BRQ) především provozovatelům letadel a účtuje jim za to dvě hlavní kategorie letištních poplatků:

- poplatky za použití letiště cestujícími – skupina vybírá od provozovatelů letadel za každého odlétávajícího cestujícího poplatek za využívání zdrojů a infrastruktury letiště. Výnosy z poplatků za použití letiště cestujícími se vykazují v okamžiku odletu,
- poplatky za použití letiště letadly (přistávací a parkovací poplatky) – skupina účtuje provozovatelům letadel poplatky za každé letadlo, které přistane (nebo provede výcvikovou letovou aktivitu podléhající platbě) na letišti BRQ. Výše poplatku závisí na certifikované maximální vzletové hmotnosti letadla (MTOW) a době mezi příletem a následným odletem (parkovací poplatek). Výnosy z poplatku za přistání jsou vykázány v okamžiku odletu (nebo po ukončení výcvikového letu).

Handlingové poplatky

Skupina provozovatelům letadel poskytuje služby pozemního odbavení, mimo jiné odbavení cestujících, odbavení zavazadel, úklid interiéru letadel, odbavení letadel, odmrazování letadel, zajištění služeb třetích stran atd. Smlouvy se zákazníky jsou většinou uzavírány na dobu určitou s dobou spolupráce od 1 do 3 let. Ceny jsou smluvní nebo jsou stanoveny pevným ceníkem. Celkové výnosy závisí na typu letounu, počtu letů a rozsahu poskytovaných služeb nebo jiných požadavků na služby.
Výnosy z letištních poplatků se vykazují v okamžiku poskytnutí služby.

Výnosy ze smluv se zákazníky

Ceník letištních poplatků vychází z příslušných ustanovení obecně závazných právních předpisů České republiky, zejména zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti.
Celková výše poplatků za celý let se může lišit podle poskytnutých pobídek. Incentivní program motivuje dopravce k rozvoji leteckých spojení na letiště BRQ a z něj a přispívá k efektivnímu využití letištní infrastruktury a kapacity letiště. Účast dopravců na incentivním programu musí skupina schválit; kritéria jsou objektivní a platí stejně pro všechny dopravce. Stanovení ceníku letiště včetně incentivního programu je transparentní. Nejvýznamnějšími pobídkami jsou:

- objemový incentivní program – pobídky jsou poskytovány za dosažený objem a meziroční nárůst počtu cestujících. Pobídka je leteckým dopravcům poskytována prostřednictvím slevy z letištních poplatků poskytované zpětně,
- traťový incentivní program – pobídky jsou poskytovány leteckým dopravcům, kteří rozšířili své aktivity o nové destinace, zvýšili kapacitu míst nebo nahradili stávající provoz. Pobídka je poskytována formou slevy z letištních poplatků.

Kromě těchto pobídek skupina podporuje zvýšení kapacity nebo rozšíření provozu v mimosezonních destinacích.
Letištní poplatky jsou vybírány v hotovosti/kartou (většinou od provozovatelů letů „General Aviation“) nebo jsou fakturovány v měsíčních intervalech, zpravidla se 14denní splatností. Na základě určení rizikovosti jednotlivých provozovatelů skupina požaduje jistotu formou zálohy nebo kauce.

Prodej zboží – letiště

Část výnosů skupiny pochází z prodeje zboží, přičemž výnosy se vykazují v okamžiku, kdy kontrola nad zbožím přejde na zákazníka.

7.21. Daně

Splatná daň z příjmu

Splatné pohledávky a závazky z daně z příjmů za účetní období se vykazují ve výši, v níž se očekává, že bude finančním úřadem vrácena nebo mu bude zaplacena. Pro výpočet částky se používají daňové sazby a daňové zákony, které byly uzákoněny nebo v podstatě uzákoněny k datu účetní závěrky v zemích, kde skupina působí a vytváří zdanitelný příjem. Splatná daň z příjmů vztahující se k položkám vykázaným přímo ve vlastním kapitálu se vykazuje ve vlastním kapitálu, nikoli ve výkazu zisku a ztráty. Vedení pravidelně vyhodnocuje pozice zaujaté v daňových přiznáních tam, kde jsou platné daňové předpisy předmětem výkladu, a v případě potřeby vytváří rezervy.

Odložená daň

Odložené daňové pohledávky se vykazují u nevyužitých daňových ztrát ve výši, v jaké je pravděpodobné, že bude k dispozici zdanitelný zisk, proti němuž bude možné uplatnit ztrátu. Pro stanovení výše uznatelných odložených daňových pohledávek je nutný významný úsudek vedení na základě pravděpodobného načasování a výše budoucích zdanitelných zisků spolu s budoucími strategiemi daňového plánování.

Odložená daň se vypočítává pomocí závazkové metody z přechodných rozdílů mezi daňovou hodnotou aktiv a závazků a jejich účetní hodnotou pro účely účetního výkaznictví k datu účetní závěrky.

Odložené daňové závazky se vykazují u všech přechodných rozdílů kromě případů, kdy:

- odložený daňový závazek vznikne z prvotního zaúčtování goodwillu nebo aktiva či závazku v rámci transakce, která není podnikovou kombinací a v okamžiku transakce neovlivňuje účetní zisk ani zdanitelný zisk nebo ztrátu,
- jde o zdanitelné přechodné rozdíly související s investicemi do dceřiných a přidružených podniků, pokud lze zrušení přechodných rozdílů načasovat a je pravděpodobné, že přechodné rozdíly nebudou v dohledné budoucnosti zrušeny.

Odložené daňové pohledávky se vykazují u všech odčitatelných přechodných rozdílů, převodu nevyužitých daňových odpočtů a nevyužitých daňových ztrát, pokud je pravděpodobné, že bude k dispozici zdanitelný zisk, proti kterému se budou moci využít odčitatelné přechodné rozdíly, a že bude možné využít převod nevyužitých daňových odpočtů a nevyužitých daňových ztrát, kromě případů, kdy:

- odložená daňová pohledávka vztahující se k odčitatelnému přechodnému rozdílu vznikne z prvotního zaúčtování aktiva nebo závazku v transakci, která není podnikovou kombinací a v okamžiku transakce neovlivňuje ani účetní zisk, ani zdanitelný zisk nebo ztrátu.

Účetní hodnota odložených daňových pohledávek se posuzuje vždy ke každému rozvahovému dni a snižuje se, pokud již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk umožňující využít celou odloženou daňovou pohledávku nebo její část. Ke každému rozvahovému dni se znovu posuzují nevykázané odložené daňové pohledávky, přičemž se vykážou v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že budoucí zdanitelný zisk umožní realizaci odložené daňové pohledávky.

Odložené daňové pohledávky a závazky se oceňují daňovými sazbami, které budou platit v roce, kdy bude realizována příslušná pohledávka nebo vypořádán příslušný závazek, a to na základě daňových sazeb (a daňových předpisů), které byly uzákoněny nebo v podstatě uzákoněny k datu vykázání.

Odložená daň vztahující se k položkám vykázaným mimo výsledek hospodaření se vykazuje mimo výsledek hospodaření. Položky odložené daně se vykazují v souvislosti s příslušnou transakcí buď v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu. Odložené daňové pohledávky a odložené daňové závazky se vzájemně započítávají, pokud existuje právně vymahatelné právo na započtení splatných daňových pohledávek proti splatným daňovým závazkům a pokud se odložené daně vztahují ke stejnému plátci daně a stejnému daňovému úřadu.

7.22. Transakce v cizích měnách

Funkční měna a měna vykazování

Funkční měnou každé jednotky společnosti je měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém tato účetní jednotka působí. Účetní závěrka je prezentována v českých korunách, které jsou měnou vykazování i funkční měnou skupiny.

Transakce a zůstatky

Transakce v cizích měnách byly přepočteny na funkční měnu jednotlivých jednotek společnosti podle denních směnných kurzů. Peněžní aktiva a závazky v cizích měnách byly přepočteny závěrečným kurzem k rozvahovému dni. Kurzové rozdíly byly zahrnuty do finančních výnosů a nákladů.

Koncernové společnosti

Výsledky a finanční pozice všech jednotek skupiny (žádná z nich nemá měnu hyperinflační ekonomiky), které nejsou v českých korunách, jsou přepočteny na české koruny následovně:

- aktiva a pasiva každé předkládané rozvahy jsou přepočtena závěrečným směnným kurzem k rozvahovému dni,
- výnosy a náklady v každém předkládaném výkazu zisků a ztrát jsou přepočteny denními směnnými kurzy v době realizace příslušných transakcí a
- všechny výsledné kurzové rozdíly jsou vykázány jako samostatná složka vlastního kapitálu a jsou vykázány v ostatním úplném výsledku prostřednictvím kumulativní úpravy přepočtu.

Při částečném vyřazení nebo prodeji zahraniční jednotky se kurzové rozdíly, které byly zahrnuty do ostatního úplného výsledku, vykážou ve výkazu zisků a ztrát jako součást zisku nebo ztráty z prodeje.

Goodwill a úpravy reálné hodnoty vzniklé při akvizici zahraniční jednotky se považují za aktiva a závazky zahraniční jednotky a přepočítávají se závěrečným směnným kurzem.

7.23. Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji

Aktiva a vyřazované skupiny aktiv klasifikované jako držené k prodeji se oceňují účetní hodnotou nebo reálnou hodnotou sníženou o náklady na prodej, pokud je nižší. Aktiva a skupiny aktiv jsou klasifikovány jako držené k prodeji, pokud jejich účetní hodnota bude spíše získána zpět prodejem než pokračujícím užíváním. Tato podmínka se považuje za splněnou pouze tehdy, pokud je prodej vysoce pravděpodobný a aktivum nebo skupina aktiv jsou v současném stavu k dispozici k okamžitému prodeji. Vedení společnosti musí podniknout kroky k prodeji aktiva nebo skupiny aktiv tak, aby byl prodej dokončen do jednoho roku od data klasifikace aktiv nebo skupiny aktiv jako držených k prodeji.

8. ÚDAJE Z VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁT

Výnosy

tis. Kč	**31. prosince 2024**	**31. prosince 2023**
Pronájem průmyslových nemovitostí	1 077 055	745 589
Provoz letiště	501 236	455 542
Výtěžek z prodeje majetku	1 015 321	1 826 974
Jiné	717 777	498 189
Celkem	**3 311 389**	**3 526 294**

Výnosy z pronájmu průmyslových nemovitostí zahrnují výnosy z nemovitostí klasifikovaných jako investice do nemovitostí nebo investice do nemovitostí ve výstavbě. Provoz letiště zahrnuje veškeré výnosy od společností provozujících Letiště Brno. Výtěžek z prodeje majetku se týká výnosů z prodaných nemovitostí prostřednictvím transakcí s majetkovými účastmi nebo přímo s nemovitostmi. Ostatní výnosy zahrnují zejména poplatky za development a správu majetku inkasované servisními společnostmi a poplatky za správu a výkonnost investičního fondu.

Náklady na výnosy

tis. Kč	**31. prosince 2024**	**31. prosince 2023**
Pronájem průmyslových nemovitostí	-401 286	−254 793
Provoz letiště	-107 170	−102 568
Náklady spojené s prodejem majetku	-936 491	−1 471 661
Jiné	-288 187	−284 566
Celkem	**-1 733 134**	**−2 113 588**

Režijní a administrativní náklady

tis. Kč	**31. prosince 2024**	**31. prosince 2023**
Cestovné a náklady na reprezentaci	-17 531	−17 052
Celkem	**-17 531**	**−17 052**

Ostatní výnosy/náklady

tis. Kč	**31. prosince 2024**	**31. prosince 2023**
Daně z nemovitostí a jiné daně	-32 120	−18 014
Dary	-12 462	−4 093
Prodaný materiál	-1 581	−2 320
Pořizovací cena prodaných ostatních dlouhodobých aktiv	-43 478	−610
Ostatní provozní náklady	-215 652	−99 831
Ostatní náklady celkem	**-305 293**	**−124 868**
Výnosy z prodaných ostatních dlouhodobých aktiv	46 494	859
Výnosy z prodaného materiálu	2 821	3 197
Ostatní provozní výnosy	186 206	30 913
Ostatní výnosy celkem	**235 521**	**34 969**
Ostatní výnosy/náklady	**-69 772**	**−89 899**

Náklady na prodaná ostatní dlouhodobá aktiva zahrnují prodaná aktiva klasifikovaná podle IAS 16. Ostatní náklady zahrnují pojištění, poplatky a změny stavu rezerv. Ostatní výnosy zahrnují ostatní provozní poplatky investičních fondů a servisních společností.

Finanční výnosy

tis. Kč	**31. prosince 2024**	**31. prosince 2023**
Úrokové výnosy – půjčky od spřízněných stran	143 542	141 459
Úrokové výnosy – půjčky od třetích stran	11 134	29 168
Úrokové výnosy z termínovaných vkladů	13 247	1 740
Výnosy z derivátových operací	35 848	18 354
Kurzové zisky	855 821	790 738
Ostatní finanční výnosy	27 579	5 745
Celkem	**1 087 171**	**987 204**

Finanční náklady

tis. Kč	**31. prosince 2024**	**31. prosince 2023**
Úrokové náklady – půjčky od spřízněných stran	-159 270	−181 716
Úrokové náklady – půjčky od třetích stran	-362 408	−189 102
Úrokové náklady z vydaných dluhopisů	-195 543	−35 028
Úrokové náklady z bankovních úvěrů	-435 262	−304 516
Kurzové ztráty	-726 247	−395 245
Ostatní finanční náklady	-41 777	−47 031
Celkem	**-1 920 508**	**−1 152 638**

9. DAŇ Z PŘÍJMU

Struktura daně z příjmů za rok končící 31. prosince je následující:

tis. Kč	**31. prosince 2024**	**31. prosince 2023**
Splatná daň z příjmu	82 615	74 564
Odložená daň	-14 944	34 166
Celkem	**67 671**	**108 730**

Sesouhlasení efektivní daně z příjmů v zákonné výši a skutečných nákladů na daň z příjmů za období končící 31. prosince:

tis. Kč	**31. prosince 2024**	**31. prosince 2023**
Účetní zisk před zdaněním	1 358 630	958 083
Daň v zákonné sazbě 21 % (2023: 19 %)	285 312	182 036
Vytvoření daňové ztráty	2 679	2 180
Trvalé rozdíly	401 827	360 514
Dočasné rozdíly	-186 865	−289 388
Náklady na daň z příjmů	**67 671**	**108 730**
Efektivní daňová sazba	***4,98 %***	***11,35 %***

Odhady a předpoklady, včetně nejistoty ohledně daňových režimů u daně z příjmu

Skupina podléhá dani z příjmu v několika jurisdikcích a při stanovení rezervy na daň z příjmu musí uplatnit významný úsudek. V běžné podnikatelské činnosti dochází k transakcím a výpočtům, u nichž není jisté konečné zdanění. Skupina proto vykazuje daňové závazky na základě odhadů ohledně toho, zda budou splatné dodatečné daně a úroky.

Tyto daňové závazky se vykazují v případě, že navzdory přesvědčení skupiny, že pozice uplatněná v daňovém přiznání je obhajitelná, je pravděpodobné, že správce daně její stanovisko neakceptuje. V těchto případech skupina vykazuje daňovou povinnost buď na základě nejpravděpodobnější částky, nebo na základě očekávané hodnoty, která zvažuje vícero možných scénářů. Skupina je přesvědčena, že její rezervy na daňové závazky pro všechny roky podléhající daňové kontrole jsou přiměřené, a to na základě posouzení mnoha faktorů včetně minulých zkušeností a výkladů daňových předpisů.

K 31. prosinci 2024 ani k 31. prosinci 2023 neexistují žádné významné nejisté daňové pozice. Toto stanovisko se opírá o odhady a předpoklady a může odrážet řadu složitých úsudků o budoucích událostech. Pokud by se skutečná výše daně nakonec lišila od vykázaných částek, budou mít tyto rozdíly dopad na náklady na daň z příjmů v období, ve kterém k takovému zjištění dojde.

10. ODLOŽENÁ DAŇ

Skupina vyčíslila odložené daně k 31. prosinci následovně:

tis. Kč	31. prosince 2024		31. prosince 2023	
Položky odložené daně	**Odložená daňová pohledávka**	**Odložený daňový závazek**	**Odložená daňová pohledávka**	**Odložený daňový závazek**
Rozdíl mezi čistou účetní hodnotou dlouhodobých aktiv pro účetní a daňové účely	18 085	-249 819	200 948	−490 336
Ostatní dočasné rozdíly:				
Rezervy	4 315		1 273	
Daňové ztráty	2 679		2 180	
Jiné	65 737	-25 183	23 292	−25 813
Celkem	**90 816**	**-275 002**	**227 693**	**−516 149**
Rezerva na oceňovací rozdíly				
Odložený daňový závazek, netto	**-**	**-184 186**	**-**	**−288 456**

Daňové ztráty budou uplatněny v okamžiku realizace anebo v okamžiku, kdy bude pravděpodobné, že je lze uplatnit proti dostupnému budoucímu zisku.

Skupina použila novou sazbu daně ve výši 21 %, která platí od 1. ledna 2024 pro všechny české účetní jednotky. K 31. prosinci 2023 činila česká daňová sazba použitá při výpočtu odložené daně 21 %.

Pro zahraniční účetní jednotky byly použity relevantní daňové sazby platné v daných zemí (Polsko 19 %, Chorvatsko 18 %, Slovensko 21 %, Španělsko 25 %).

11. ZÁSOBY

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Suroviny a spotřební materiál	3 618	3 553
Nedokončená výroba	35 765	27 300
Zboží určené k dalšímu prodeji	4 893	3 712
Zásoby celkem	**44 276**	**34 565**

Suroviny a spotřební materiál zahrnují plyn, olej a další položky nízké hodnoty používané při provozu letiště. Nedokončenou výrobu tvoří nové rozpracované projekty, u kterých ještě nebylo rozhodnuto o zařazení do investice ve výstavbě. Zboží určené k dalšímu prodeji zahrnuje nealkoholické nápoje a občerstvení používané na letišti.

K zásobám nebyla vytvořena žádná opravná položka, neboť vykazovaná hodnota odpovídá tržní ceně.

12. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Peníze v bance (vklady na požádání)	1 057 039	736 963
Krátkodobé bankovní vklady	0	0
Pokladna	1 880	14 476
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	**1 058 919**	**751 439**

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem pro účely výkazu peněžních toků zahrnují celkovou částku peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů uvedenou v tabulce výše.

V údajích výkazu o peněžních tocích za rok 2023 došlo ke sloučení řádků „Zvýšení/(snížení) aktiv držených k prodeji“ a „Zvýšení/(snížení) závazků držených k prodeji“ do řádku „Výnosy z prodeje investic do nemovitostí, dlouhodobých aktiv a nehmotných aktiv“. Dále došlo ke sloučení řádku „Peněžní prostředky z akvizic“ do řádku „Pořízení nových podílů, po odečtení nabyté hotovosti“.

13. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍHO STYKU

tis. Kč	**31. prosince 2024**	**31. prosince 2023**
Pohledávky z obchodního styku	364 344	321 425
z toho: opr. pol. na snížení hodnoty pohledávek z obch. styku	-59 088	−55 918
Pohledávky z obchodního styku netto	**305 256**	**265 507**
Pohledávky za třetími stranami	0	339 121
Pohledávky za spřízněnými stranami	1 526 559	1 490 428
Zálohy	43 325	28 356
Ostatní pohledávky z obchodního styku	19 669	174 790
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky celkem	**1 894 809**	**2 298 202**
z toho: dlouhodobá část	-1 526 559	−1 496 634
Krátkodobá část pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	**368 250**	**801 568**

Pohledávky se oceňují reálnou hodnotou a následně se oceňují diskontovanou hodnotou (AC) sníženou o opravné položky na úvěrové ztráty. Účetní hodnota pohledávek se blíží jejich reálné hodnotě. Skupina pravidelně kontroluje, zda je potřeba vytvořit opravné položky k úvěrovým ztrátám, a to na základě faktorů, jako je dosavadní platební morálka, kvalita úvěru, věková struktura zůstatků pohledávek z obchodního styku, očekávané ztráty za dobu trvání a aktuální ekonomické podmínky, které mohou ovlivnit schopnost a ochotu nájemce platit.

Model ECL pro pohledávky z obchodního styku:

Při použití zjednodušeného přístupu k pohledávkám z obchodního styku bez významné finanční složky skupina sestavuje matici opravných položek s ohledem na výše uvedené faktory. Poté všechny nájemce rozdělí do skupin (stupeň 2, stupeň 3) s podobným rizikovým profilem a vypočte opravné položky na očekávané úvěrové ztráty.

Níže je uvedena hrubá účetní hodnota pohledávek z obchodního styku za nefinančními podniky rozčleněná do dvou skupin a opravné položky na očekávané ztráty za dobu trvání:

31. prosince 2024	**Hrubá účetní hodnota pohledávek z obch. styku**			**Opr. pol. na očekávané ztráty z pohledávek z obch. styku**			**Čistá účetní hodnota pohledávek z obch. styku**
tis. Kč	**Stupeň 2**	**Stupeň 3**	**Celkem**	**Stupeň 2**	**Stupeň 3**	**Celkem**	
Nefinanční podniky	306 751	57 593	364 344	-1 495	-57 593	-59 088	305 256
Celkem	**306 751**	**57 593**	**364 344**	**-1 495**	**-57 593**	**-59 088**	**305 256**

31. prosince 2023	**Hrubá účetní hodnota pohledávek z obch. styku**			**Opr. pol. na očekávané ztráty z pohledávek z obch. styku**			**Čistá účetní hodnota pohledávek z obch. styku**
tis. Kč	**Stupeň 2**	**Stupeň 3**	**Celkem**	**Stupeň 2**	**Stupeň 3**	**Celkem**	
Nefinanční podniky	265 583	55 843	321 425	−75	−55 843	−55 918	265 507
Celkem	**265 583**	**55 843**	**321 425**	**−75**	**−55 843**	**−55 918**	**265 507**

Pokud by se zhoršila nebo zlepšila finanční situace nájemců nebo pokud by se skutečné budoucí hospodářské výsledky lišily od odhadů skupiny, mohlo by být v budoucích obdobích nutné vytvořit dodatečné opravné položky nebo naopak opravné položky rozpustit a pohledávka by se tak případně převáděla mezi jednotlivými stupni znehodnocení.

31. prosince 2024 *tis. Kč*	**31. prosince 2023**	**Přírůstek**	**Úbytek**	**Přesun mezi stupni**	**Ostatní změny úvěrového rizika**	**Jiné**	**31. prosince 2024**
Stupeň 2	−75	-1 420	0	0	0	0	**-1 495**
Stupeň 3	−55 843	-1 750	0	0	0	0	**-57 593**
Celkem	**−55 918**	**-3 170**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-59 088**

31. prosince 2023 *tis. Kč*	**31. prosince 2022**	**Přírůstek**	**Úbytek**	**Přesun mezi stupni**	**Ostatní změny úvěrového rizika**	**Jiné**	**31. prosince 2023**
Stupeň 2	−231	0	156	0	0	0	**−75**
Stupeň 3	−4 584	−51 259	0	0	0	0	**−55 843**
Celkem	**−4 815**	**−51 259**	**156**	**0**	**0**	**0**	**−55 918**

Všechny půjčky třetím a spřízněným stranám jsou splatné do 10 let od 31. prosince 2024. U žádné z těchto pohledávek nedošlo od prvotního zaúčtování k významnému zvýšení úvěrového rizika, a proto byly vykázány opravné položky odpovídající 12- ti měsíčním očekávaným úvěrovým ztrátám, přičemž nejsou evidovány žádné očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání zůstatků dlouhodobých pohledávek.

14. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍHO STYKU

tis. Kč	**31. prosince 2024**	**31. prosince 2023**
Krátkodobá část závazků z obchodního styku		
Závazky z obchodního styku	709 259	1 055 640
Přijaté zálohy krátkodobé	9 665	5 929
Časové rozlišení	374 852	616 939
Výnosy příštích období	78 310	123 700
Ostatní krátkodobé závazky	3 368	295 365
Krátkodobá část závazků z obchodního styku celkem	**1 175 454**	**2 097 573**
Dlouhodobá část závazků z obchodního styku		
Závazky z obchodního styku	534 116	243 878
Přijaté zálohy dlouhodobé	11 530	16 085
Výnosy příštích období	2 545 013	1 480 326
Ostatní dlouhodobé závazky	782 805	762 777
Dlouhodobá část závazků z obchodního styku celkem	**3 873 465**	**2 503 066**
Závazky z obchodního styku a jiné závazky celkem	**5 048 919**	**4 600 639**

Ve výše uvedené hodnotě závazků jsou zahrnuty výnosy příštích období ve výši 2 623 mil. Kč v roce 2024 (1 604 mil. Kč v 2023). Jedná se o nájemci zaplacené úpravy pronajatých prostor dle jejich specifických požadavků. Tyto platby jsou rozpouštěny po dobu nájmů do výnosů.

Další položkou závazků, kde neočekáváme riziko se splatností, jsou položky týkající se výstavby, které jsou financovány investičním bankovním úvěrem. Jedná se o položky, které jsou součástí projektových plánů odsouhlasených s bankami pro poskytnutí úvěrů.

Výše závazků financovaných bankovními investičními úvěry dosáhla hodnoty 971 mil. Kč v roce 2024 (715 mil. Kč v 2023).

15. LEASINGY

Povaha leasingových činností (skupina jako pronajímatel)

Skupina v zemích, kde působí, pronajímá řadu nemovitostí (logistických skladů). V některých zemích je obvyklé, že nájemní smlouvy obsahují ujednání o každoročním navýšení plateb o inflaci, jinde se platby pravidelně upravují podle tržního nájemného. V některých zemích jsou smlouvy o pronájmu nemovitostí uzavírány s nájemným pevně stanoveným na celou dobu trvání nájmu.

Výnosy z operativního leasingu se vykazují rovnoměrně po dobu trvání příslušného leasingu.

Následující tabulka uvádí členění výnosů skupiny z pronájmu z operativního leasingu podle splatností (za použití smluvních nediskontovaných plateb):

tis. Kč	**31. prosince 2024**	**31. prosince 2023**
Méně než 12 měsíců	716 002	817 141
1 až 5 let	2 093 864	2 548 188
Více než 5 let	1 746 526	1 927 622
Celkem	**4 556 392**	**5 292 952**

Následující tabulka uvádí budoucí očekávané pohledávky z operativního leasingu na základě smluvních nediskontovaných plateb:

tis. Kč	**31. prosince 2024**	**31. prosince 2023**
Krátkodobé pohledávky z leasingu	716 002	817 141
Dlouhodobé pohledávky z pronájmu	3 840 390	4 475 810
Pohledávky z leasingu celkem	**4 556 392**	**5 292 951**

Model ECL – pohledávky z leasingů

Skupina má pohledávky z leasingu za nefinančními podniky. Skupina provedla prověrku, posoudila historii úhrad pohledávek a dospěla k závěru, že lze očekávat, že smluvní platby budou obdrženy téměř v plné výši a že by neměly vzniknout žádné významné úvěrové ztráty. Použitá matice opravných položek je založena na aplikaci příslušné míry ztrát na očekávané budoucí peněžní příjmy odpovídající leasingovým smlouvám.

Níže uvádíme budoucí minimální platby z operativního leasingu (nediskontované) splatné od nájemců k 31. prosinci 2024 a 31. prosinci 2023:

31. prosince 2024	**Hrubá účetní hodnota pohledávek z leasingu**			**Opr. pol. na očekávané ztráty u pohledávek z leasingu**			**Čistá účetní hodnota pohledávek z leasingu**
tis. Kč	**Stupeň 2**	**Stupeň 3**	**Celkem**	**Stupeň 2**	**Stupeň 3**	**Celkem**	
Nefinanční podniky	4 492 944	63 448	4 556 392	-44 929	-1 269	-46 198	4 510 193
Celkem	**4 492 944**	**63 448**	**4 556 392**	**-44 929**	**-1 269**	**-46 198**	**4 510 193**

31. prosince 2023	**Hrubá účetní hodnota pohledávek z leasingu**			**Opr. pol. na očekávané ztráty u pohledávek z leasingu**			**Čistá účetní hodnota pohledávek z leasingu**
tis. Kč	**Stupeň 2**	**Stupeň 3**	**Celkem**	**Stupeň 2**	**Stupeň 3**	**Celkem**	
Nefinanční podniky	5 289 065	3 886	5 292 951	−52 891	−78	−52 969	5 239 982
Celkem	**5 289 065**	**3 886**	**5 292 951**	**−52 891**	**−78**	**−52 969**	**5 239 982**

Změna stavu opravných položek na úvěrové ztráty:

31. prosince 2024 *tis. Kč*	31. prosince 2023	Přírůstek	Úbytek	Přesun mezi fázemi	Ostatní změny úvěrového rizika	Jiné	31. prosince 2024
Stupeň 2	**−52 891**	0	7 962	0	0	0	**-44 929**
Stupeň 3	**−78**	-1 191	0	0	0	0	**-1 269**
Celkem	**−52 969**	**-1 191**	**7 962**	**0**	**0**	**0**	**-46 198**

31. prosince 2023 *tis. Kč*	31. prosince 2022	Přírůstek	Úbytek	Přesun mezi fázemi	Ostatní změny úvěrového rizika	Jiné	31. prosince 2023
Stupeň 2	−40 178	−12 713	0	0	0	0	**−52 891**
Stupeň 3	−64	−14	0	0	0	0	**−78**
Celkem	**−40 242**	**−12 727**	**0**	**0**	**0**	**0**	**−52 969**

Dosavadní zkušenosti s inkasem pohledávek z leasingů v kombinaci s mírou selhání potvrzují, že úvěrové riziko je u všech koncernových společností a ve všech geografických oblastech nízké.

Aktiva spočívající v právu k užívání

Za období končící 31. prosince 2024 byla aktiva vyplývající z leasingu, kde je skupina nájemcem, vykazována v souladu s IFRS 16. Čistá účetní hodnota aktiv z práva k užívání zahrnuje 552 895 tis. Kč držených na základě leasingů za období končící 31. prosince 2024 (31. prosince 2023: 537 890 tis. Kč).

Vývoj hodnoty aktiv z práva k užívání je popsán také v bodě 13. POZEMKY, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ:

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Účetní hodnota aktiv z práva k užívání ke konci účetního období:	**1 100 193**	**1 037 643**
Pozemky a budovy	926 801	864 251
Zařízení, vybavení a motorová vozidla	173 392	173 392
Odpisy aktiv z práva k užívání:	**-547 298**	**−499 753**
Pozemky a budovy	-443 555	−404 653
Zařízení, vybavení a motorová vozidla	-103 743	−95 100
Čistá účetní hodnota aktiv z práva k užívání ke konci účetního období:	**552 895**	**537 890**
Pozemky a budovy	483 246	459 598
Zařízení, vybavení a motorová vozidla	69 649	78 292

Závazky z leasingů

Skupiny má následující závazky z leasingů:

- **Pronájem nemovitostí:** Skupina má v nájmu pozemky a budovy za účelem provozování letiště a dále kancelářské budovy pro zaměstnance. Hlavní nájmy se nacházejí v České republice. Nájemní smlouvy jsou sjednávány individuálně, nájemní podmínky obsahují širokou škálu různých ujednání. Nájemní smlouvy se obvykle uzavírají na dobu určitou v délce 10–30 let a mohou obsahovat možnosti prodloužení, ukončení a další možnosti, které skupině poskytují provozní flexibilitu.
- **Leasing vozidel**: Skupina si pronajímá automobily pro zaměstnance a management a další funkce. Leasingy vozidel se obvykle uzavírají v průměru na dobu tří let s možností prodloužení.
- **Ostatní leasingy**: Skupina si rovněž pronajímá IT vybavení, softwarové licence a další drobné vybavení, které dohromady tvoří nevýznamnou část celkového portfolia pronajatých aktiv.

Členění leasingových závazků podle splatnosti na základě smluvních peněžních toků:

tis. Kč	**31. prosince 2024**	**31. prosince 2023**
Méně než 12 měsíců	45 851	31 856
1 až 5 let	159 767	125 380
Více než 5 let	401 556	416 575
Závazky z leasingu celkem	607 174	573 811

tis. Kč	**31. prosince 2024**	**31. prosince 2023**
Krátkodobé závazky z leasingů	45 851	31 856
Dlouhodobé závazky z leasingů	561 323	541 955
Závazky z leasingu celkem	**607 174**	**573 811**

Leasingy majetku nízké hodnoty se vykazují jako krátkodobé závazky z obchodního styku. Skupina vykazuje tyto leasingové platby jako provozní náklady, které jsou účtovány rovnoměrně po dobu trvání leasingu. Jedná se především o platby za různé softwarové licence, údržbu a další služby poskytované na měsíční nebo roční bázi.

tis. Kč	**31. prosince 2024**	**31. prosince 2023**
Úrokové náklady z leasingových závazků	6 684	4 002
Celkový odtok peněžních prostředků za pronájmy (bez DPH)	44 107	35 487

V období od 1. ledna do 31. prosince 2024 vznikly skupině úrokové náklady z leasingových závazků ve výši 6 684 tis. Kč (v r. 2023: 4 002 tis. Kč).

V leasingových smlouvách skupiny nejsou zahrnuty žádné významné variabilní leasingové platby.
Diskontní sazba použitá pro stanovení aktiva z práva k užívání a závazku z leasingu u jednotlivých pronajatých aktiv se vypočte na základě přírůstkové výpůjční úrokové sazby na počátku leasingu. Skupina vypočítala sazbu platnou pro každou leasingovou smlouvu na základě doby trvání leasingu.

16. ÚVĚRY A PŮJČKY

Financování skupiny je zajištěno kombinací cizích zdrojů poskytnutých bankami a investory do dluhopisů na jedné straně a úvěrů poskytnutých spřízněnými i nespřízněnými stranami na straně druhé. Účetní hodnota úvěrů a půjček je následující:

tis. Kč	**31. prosince 2024**	**31. prosince 2023**
Dlouhodobé		
Bankovní úvěry	**11 429 348**	**8 361 168**
nezajištěné	64 000	0
zajištěné	11 365 348	8 361 168
Dluhopisy	**3 104 726**	**894 500**
nezajištěné	2 704 726	0
zajištěné	400 000	894 500
Půjčky poskytnuté spřízněnými stranami	**2 545 267**	**2 895 326**
nezajištěné	2 545 267	2 870 340
zajištěné	0	24 986
Úvěry a půjčky od třetích stran	**1 027 526**	**2 349 579**
nezajištěné půjčky od akcionářů	52 413	154 124
nezajištěné a zajištěné půjčky od třetích stran	954 573	2 195 455
Dlouhodobé cizí zdroje celkem	**18 106 867**	**14 500 573**
Krátkodobé		
Bankovní úvěry	**1 174 356**	**398 853**
nezajištěné	16 000	0
zajištěné	1 158 356	398 853
Dluhopisy	**756 904**	**13 803**
nezajištěné	240 000	0
zajištěné	516 904	13 803
Půjčky poskytnuté spřízněnými stranami	**564 852**	**351 733**
nezajištěné	545 551	322 215
zajištěné	19 300	29 518
Úvěry a půjčky od třetích stran	**1 237 955**	**1 262 735**
nezajištěné půjčky od akcionářů	0	0
nezajištěné a zajištěné půjčky od třetích stran	1 237 955	1 262 735
Krátkodobé cizí zdroje celkem	**3 734 067**	**2 027 124**
Úvěry a půjčky celkem	**21 840 934**	**16 527 697**

Struktura úvěrů a půjček skupiny z hlediska úroků je následující:

tis. Kč	**31. prosince 2024**	**31. prosince 2023**
Pohyblivá sazba	14 266 240	9 268 325
Pevná sazba	7 574 694	7 259 372
Celkem	**21 840 934**	**16 527 697**

Měnová struktura úvěrů a půjček skupiny je následující:

tis. Kč	**31. prosince 2024**	**31. prosince 2023**
CZK	4 263 644	1 268 675
EUR	17 577 290	15 259 021
Jiné	0	0
Celkem	**21 840 934**	**16 527 697**

Skupina má k 31. prosinci 2024 a 31. prosinci 2023 k dispozici nevyčerpané sjednané úvěrové rámce, u nichž byly splněny všechny podmínky, a to:

tis. Kč	**31. prosince 2024**	**31. prosince 2023**
Platnost do 1 roku	1 746 668	1 792 953
Uplynutí doby platnosti za více než 1 rok	1 341 645	3 975 004
Celkem	**3 088 313**	**5 767 958**

Skupina vyčíslila nevyčerpané úvěrové rámce na základě všech dostupných informací k 31. prosinci 2024, včetně zohlednění očekávaných změn v průběhu následujících 6 měsíců roku 2025.

17. EMITOVANÉ DLUHOPISY

Skupina vydala 5leté prioritní dluhopisy (ISIN:CZ0003561441) kryté finanční zárukou společnosti Accolade Holding, a.s. ve jmenovité hodnotě 3 000 000 000 Kč ke dni 14. června 2024. Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu je 10 000 Kč a úroková sazba je fixní 8 % p.a. Dluhopisy jsou obchodovány na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha. Úroky jsou vypláceny pololetně počínaje 14. prosincem 2024.

Společnost by mohla dluhopisy splatit již ke dni 14. června 2028 a 14. prosince 2028, společnost to však nemá v úmyslu. Emisní náklady snížily nominální hodnotu dluhopisů a jsou součástí efektivní úrokové míry (EIR) vypočtené ve výši 8,7902%. Existují náklady na právní a poradenské služby. Většina nákladů se týká správy emise dluhopisů J&T bankou, Českou spořitelnou a Komerční bankou.

CZK '000	**31. prosince 2024**
Nominální hodnota	3 000 000
Nezaplacený úrok	17 816
Náklady na emisi	-73 090
Emitované dluhopisy celkem	**2 944 726**
Krátkodobé	240 000
Dlouhodobé	2 704 726
Emitované dluhopisy celkem	**2 944 726**

18. OSTATNÍ KRÁTKODOBÁ AKTIVA

tis. Kč	**31. prosince 2024**	**31. prosince 2023**
Pohledávka z DPH	125 654	235 251
Ostatní daňové pohledávky	0	6 458
Zálohy	374 191	202 765
Výnosy příštích období	134 752	111 439
Dohadné položky	65 951	80 173
Ostatní krátkodobá aktiva celkem	**700 548**	**636 086**

Zálohy tvoří zejména zaplacené zálohy na služby, odložené finanční náklady a poplatky za pronájem. Výnosy příštích období zahrnují krátkodobou část pobídek poskytnutých nájemcům formou odpuštění nájemného a také časově rozlišené částky z vyúčtování poplatků za služby ke konci roku. Dohadné položky zahrnují výnosy, které skupina nevyfakturovala do konce období a které očekává v následujícím období.

19. INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

tis. Kč	Investice do nemovitostí ve výstavbě	Investice do nemovitostí	Celkem
K 1. lednu 2024	11 242 079	14 443 425	25 685 504
Přírůstek	6 927 637	553 072	7 480 709
Změna kategorie/přestup	-2 874 669	2 874 669	0
Úbytek	-1 318	-2 694 753	-2 696 071
Zisk (ztráta) z přecenění reálnou hodnotou vykázaný ve výkazu zisku a ztráty	0	898 266	898 266
Ke 31. prosinci 2024	**15 293 729**	**16 074 679**	**31 368 408**

tis. Kč	Investice do nemovitostí ve výstavbě	Investice do nemovitostí	Celkem
K 1. lednu 2023	7 518 244	10 855 529	18 373 773
Přírůstek	6 786 149	3 491 414	10 277 563
Změna kategorie/přestup	−979 000	979 000	0
Úbytek	−2 083 314	−1 222 164	−3 305 478
Zisk (ztráta) z přecenění reálnou hodnotou vykázaný ve výkazu zisku a ztráty	0	339 646	339 646
Ke 31. prosinci 2023	**11 242 079**	**14 443 425**	**25 685 504**

Investice do nemovitostí ve výstavbě zahrnují nedokončené stavební projekty v různých stupních rozpracovanosti. Přírůstky souvisejí především s rostoucím počtem nových projektů v České republice i v zahraničí a s rozšiřováním aktivit skupiny do dalších zemí a na nové trhy. Úbytky představují převody do investic do nemovitostí po dokončení projektu.
Investice do nemovitostí se skládají z pozemků a průmyslových budov, které jsou pronajímány různým nájemcům mimo skupinu. Nejvýznamnějšími změnami jsou dokončení několika projektů a jejich následný prodej Fondu.
K části vlastněných pozemků a budov je zřízeno zástavní právo ve prospěch bank.

Investice do nemovitostí byly oceněny pomocí vstupů pro oceňovací metodu použitou v souladu s IFRS 13, přičemž ocenění provedli externí nezávislí kvalifikovaní odhadci s nedávnými zkušenostmi s oceňováním investic do nemovitostí v lokalitě, kde skupina působí; oceňování se provádí nejméně jednou za půl roku.
Reálná hodnota investic do nemovitostí nebyla pro účely finančního výkaznictví významně upravena.
Reálná hodnota investic do nemovitostí je klasifikována jako opakující se ocenění reálnou hodnotou úrovně 3.

Oceňování reálnou hodnotou

Metoda oceňování a významné nepozorovatelné vstupy použité při stanovení reálné hodnoty investic do nemovitostí, jakož i vzájemný vztah mezi klíčovými nepozorovatelnými vstupy a reálnou hodnotou jsou podrobně popsány v následující tabulce.

Použité oceňovací metody
Reálná hodnota se stanoví na základě výnosového přístupu, tržního přístupu nebo metody zbytkové hodnoty.
Ocenění provedené výnosovým přístupem vychází z odhadované nájemní hodnoty nemovitosti. Odhad míry kapitalizace, očekávané míry neobsazenosti a míry růstu nájemného provádí externí odhadce na základě srovnatelných transakcí a údajů z odvětví. Tento přístup se používá u nemovitostí, u nichž byla dokončena výstavba.
Na ocenění má rovněž vliv typ nájemců, doba nájmu a období neplacení nájemného, kvalita budovy a její umístění, certifikace BREEAM a další pozitivní i negativní faktory ovlivňující hodnotu nemovitosti.

Tržní přístup se používá u nemovitostí s potenciálem rozvoje a spočívá ve srovnání s podobnými nemovitostmi, u nichž jsou dostupné informace o ceně. Při výběru vzorků se zohledňuje umístění, použitelnost z hlediska konstrukce a velikost. Analýzu a úpravu rozdílů mezi předmětnou nemovitostí a srovnatelnou nemovitostí provádí externí odhadce.

Metoda zbytkové hodnoty se používá u nemovitostí s potenciálem rozvoje, kdy je použití tržního přístupu problematické. Předpokládaná hodnota projektu po jeho dokončení, veškeré předpokládané náklady potřebné k dokončení výstavby a zisk z výstavby jsou odhadovány externím odhadcem na základě srovnatelných transakcí a údajů z odvětví.

Významné předpoklady / nepozorovatelné vstupy

- Ekvivalentní výnos (5,15 % až 8,13 %; vážený průměr 6,19 %)
- Očekávaná míra neobsazenosti (0 % až 2,25 %)
- Míra růstu nájemného (0%)
- Doba neplacení nájemného: 0–11 měsíců u nových nájemních smluv

Vzájemný vztah mezi klíčovými nepozorovatelnými vstupy a reálnou hodnotou

- Čím vyšší je ekvivalentní výnos a očekávaná míra neobsazenosti, tím nižší je reálná hodnota.
- Čím delší je období neplacení nájemného, tím nižší je reálná hodnota.

V daném období nedošlo k žádným změnám oceňovacích technik úrovně 3 oceňování reálnou hodnotou a během roku nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi oceňování reálnou hodnotou. Ocenění reálnou hodnotou je založeno na výše uvedených předpokladech dle nejvyšší hodnoty a nejlepšího využití, předpoklady se neliší od skutečného využití.

Datum přecenění: 31. prosince 2024

20. POZEMKY, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ

Níže jsou uvedeny pozemky, budovy a zařízení skupiny zahrnující vlastní i pronajatý majetek:

tis. Kč	Pozemky	Budovy	Zařízení, vybavení a motorová vozidla	Právo k užívání	Umělecká díla	Nedokončená aktiva	Celkem
Náklady							
K 1. lednu 2024	29 294	68 414	134 678	1 037 643	650	136 817	1 407 496
Přírůstek	23 896	68 544	30 703	62 550	0	123 345	309 038
Úbytek	-455	- 2 727	-11 985	0	0	-155 860	-171 027
Ke 31. prosinci 2024	**52 735**	**134 231**	**153 396**	**1 100 193**	**650**	**104 302**	**1 545 507**
Oprávky							
K 1. lednu 2024	0	−19 168	−86 000	−499 753	0	0	−604 921
Celkem za rok	0	-5 278	-47 528	-47 545	0	0	-100 351
Úbytek	0	2 727	38 562	0	0	0	41 289
Ke 31. prosinci 2024	**0**	**-21 719**	**-94 966**	**-547 298**	**0**	**0**	**-663 983**
Čistá účetní hodnota ke 31. prosinci 2024	**52 735**	**112 512**	**58 430**	**552 895**	**650**	**104 302**	**881 524**

tis. Kč	Pozemky	Budovy	Zařízení, vybavení a motorová vozidla	Právo k užívání	Umělecká díla	Nedokončená aktiva	Celkem
Náklady							
K 1. lednu 2023	23 696	67 881	110 362	1 019 534	650	108 126	1 330 249
Přírůstek	5 598	533	27 280	27 564	0	62 485	123 460
Úbytek	0	0	−2 964	−9 455	0	−33 794	−46 213
Ke 31. prosinci 2023	**29 294**	**68 414**	**134 678**	**1 037 643**	**650**	**136 817**	**1 407 496**
Oprávky							
K 1. lednu 2023	0	−17 430	−78 131	−477 137	0	0	−572 698
Celkem za rok	0	−1 738	−9 265	−33 871	0	0	−44 874
Úbytek	0	0	1 396	11 255	0	0	12 651
Ke 31. prosinci 2023	**0**	**−19 168**	**−86 000**	**−499 753**	**0**	**0**	**−604 921**
Čistá účetní hodnota ke 31. prosinci 2023	**29 294**	**49 246**	**48 678**	**537 890**	**650**	**136 817**	**802 575**

Bankovní úvěry jsou zajištěny pozemky a budovami ve vlastnictví skupiny, bližší informace viz bod Zástavní práva. Zařízení, vybavení a motorová vozidla v hodnotě 58 430 tis. Kč (2023: 48 678 tis. Kč) zahrnují vlastní stroje a automobily používané při provozu letiště a vybavení používané v administrativní budově, kde se nachází sídlo.
Skupina posoudila podmínky aktivních leasingových smluv a u několika z nich použila IFRS 16. Skupina jako nájemce vykazuje jako aktivum „právo k užívání“ mezinárodního veřejného Letiště Brno-Tuřany a operativní pronájem kanceláří a automobilů. Současně k počátku období skupina vykázala odpovídající závazky z leasingu oceněné současnou hodnotou nezaplacených leasingových plateb u těchto smluv. Výše závazku z leasingu (pronájmu) letiště nebyla diskontována na současnou hodnotu s použitím implicitní úrokové sazby, protože podle nájemní smlouvy pronajímatel nepožaduje žádné úroky z nájemného. Závazky z leasingu byly diskontovány na základě nájemní smlouvy, která byla uzavřena na dobu neurčitou s jednoměsíční výpovědní lhůtou bez významných sankcí. Nájemní smlouva byla kalkulována na 10 let, tj. na dobu nejdéle odepisovaného majetku. V průběhu sledovaného období nedošlo k žádným úpravám ani změnám nájemních smluv.

Za období končící 31. prosince 2024 byla aktiva vyplývající z leasingu, kde je skupina nájemcem, vykazována v souladu s IFRS 16. Čistá účetní hodnota aktiv z práva k užívání zahrnuje 552 895 tis. Kč držených na základě leasingů za období končící 31. prosince 2024 (31. prosince 2023: 537 890 tis. Kč).

Čistá účetní hodnota nedokončených aktiv zahrnuje částku 60 784 tis. Kč (2023: 92 645 tis. Kč) představující nové budovy, stroje a technické zhodnocení na letišti a zaplacené zálohy související s nákupem nového majetku ve výši 43 518 tis. Kč (2023: 44 172 tis. Kč), přičemž pořizovací cena budov a strojů bude odepisována, až budou dokončeny a připraveny k užívání.

Výpůjční náklady

Skupina kapitalizuje výpůjční náklady, které jsou přímo účelově vztaženy k akvizici, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva. Výpůjční náklady se vykazují jako součást celkových nákladů na výstavbu, dokud není způsobilé aktivum dokončeno a připraveno k zamýšlenému použití nebo prodeji. Poté jsou vynaložené výpůjční náklady vykázány jako náklad.

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Úrokové náklady – půjčky od spřízněných stran	167 592	138 163
Úrokové náklady – půjčky od třetích stran	1 795	0
Úrokové náklady z vydaných dluhopisů	10 542	1 482
Úrokové náklady z bankovních úvěrů	157 138	60 322
Celkem kapitalizované výpůjční náklady	**337 068**	**199 967**

21. NEHMOTNÁ AKTIVA

Níže jsou uvedeny informace o nehmotných aktivech vykázaných v konsolidovaném výkazu o finanční pozici skupiny:

tis. Kč	Software	Goodwill	Ostatní nehmotná aktiva	Nedokončená aktiva	Celkem
Náklady					
K 1. lednu 2024	17 370	202 663	14 223	147	234 403
Přírůstek	3 396	0	100	69	3 565
Úbytek	0	0	0	-147	-147
K 31. prosinci 2024	**20 766**	**202 663**	**14 323**	**69**	**237 821**
Oprávky					
K 1. lednu 2024	−10 904	0	−13 741	0	−24 645
Celkem za rok	-5 178	0	-70	0	-5 248
Úbytek	0	0	0	0	0
K 31. prosinci 2024	**-16 082**	**0**	**-13 811**	**0**	**-29 893**
Čistá účetní hodnota k31. prosinci 2024	**4 684**	**202 663**	**512**	**69**	**207 928**

tis. Kč	Software	Goodwill	Ostatní nehmotná aktiva	Nedokončená aktiva	Celkem
Náklady					
K 1. lednu 2023	15 012	134 773	14 324	42	164 151
Přírůstek	2 358	67 890	0	105	70 353
Úbytek	0	0	−101	0	−101
K 31. prosinci 2023	**17 370**	**202 663**	**14 223**	**147**	**234 403**
Oprávky					
K 1. lednu 2023	−7 282	0	−13 184	0	−20 466
Celkem za rok	−3 622	0	−557	0	−4 179
Úbytek	0	0	0	0	0
K 31. prosinci 2023	−10 904	0	−13 741	0	−24 645
Čistá účetní hodnota k 31. prosinci 2023	**6 466**	**202 663**	**482**	**147**	**209 758**

Mezi ostatní nehmotná aktiva patří projektová příprava. Nedokončená aktiva tvoří vývoj nového SW pro servisní společnosti. Doba použitelnosti tohoto SW zatím nebyla stanovena, proto skupina provedla testování na snížení hodnoty, které potřebu snižovat hodnotu neprokázalo.

22. VYŘAZOVANÁ SKUPINA KLASIFIKOVANÁ JAKO DRŽENÁ K PRODEJI A VYŘAZOVANÉ ČINNOSTI

Na konci roku 2023 rozhodlo vedení o prodeji většinového podílu ve společnosti Accolade CZ 83, s.r.o, člen koncernu. V důsledku toho byly aktiva a závazky této dceřiné společnosti klasifikovány jako vyřazovaná skupina určená k prodeji. Výnosy a náklady, zisky a ztráty související s ukončením činnosti byly reklasifikovány ze zisku nebo ztráty z pokračujících činností Skupiny a jsou v konsolidovaném výkazu zisku a ztráty vykázány na separátním řádku. Společnost Accolade CZ 83, s.r.o., člen koncernu byla prodána ze Skupiny dne 24. května 2024.

Podrobnosti o provozním výsledu společnosti Accolade CZ 83, s.r.o, člen koncernu k 24. 5. 2024 a výsledek hospodaření z ukončovaných činností za daný rok jsou následující:

tis. Kč	**31. prosinec 2024**	**31. prosinec 2023**
Výnosy	18 425	12 014
Náklady na výnosy	-1 766	-1 862
Náklady na odpisy a amortizaci	-5 258	-5 257
Ostatní výnosy/náklady	-572	-74
Zisk z provozní činnosti	**10 829**	**4 820**
Finanční výnosy	2 495	9 069
Finanční náklady	-5 100	-22 153
Zisk z ukončovaných činností před zdaněním	**8 224**	**-8 264**
Daně z příjmu	0	1 104
Výsledek za rok z ukončených činností	**8 224**	**-7 160**

Účetní hodnota aktiv a závazků této vyřazované skupiny je shrnuta níže:

tis. Kč	**31. prosinec 2024**	**31. prosinec 2023**
Krátkodobá aktiva		
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	0	4 664
Zálohy a ostatní krátkodobá aktiva	0	3 480
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	0	10 053
Dlouhodobá aktiva		
Investice do nemovitostí	0	420 797
Investice do nemovitostí ve výstavbě	0	196 953
Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji	**0**	**635 949**
Krátkodobé závazky		
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	0	198 025
Úvěry a půjčky	0	4 616
Dlouhodobé závazky		
Úvěry a půjčky	0	218 569
Odložený daňový závazek	0	-3 138
Derivátové finanční závazky	0	2 754
Závazky klasifikované jako držené k prodeji	**0**	**420 826**

23. PODNIKOVÁ KOMBINACE

Podnikové kombinace uskutečněné v roce 2024

Dne 26. ledna 2024 skupina získala 100% podíl ve společnosti MAHLE Behr Ostrov s.r.o. Poté se společnost MAHLE Behr Ostrov s.r.o., sloučila se společností Accolade CZ 78, s.r.o., člen koncernu.

Dne 25. září 2024 skupina nabyla 100% podíl ve společnosti PDC Industrial Center 253 sp. z o.o.

Dne 16. prosince 2024 skupina získala 100% podíl ve společnosti Draltadon HC10, s.r.o. a tím získala 100% podíl ve společnosti Industrial Center CR10 s.r.o., neboť Industrial Center CR 10 s.r.o., je 100% dceřinou společností Draltadon HC10, s.r.o.

Nákupy nových společností jsou v souladu se strategií celé skupiny, tj. výstavba nových, udržitelných průmyslových objektů. Z nových akvizic nevznikl žádný významný goodwill, ani nebyla identifikována žádná jiná nehmotná aktiva a závazky.

tis. Kč	Účetní hodnota celkem 2024	Reálná hodnota celkem 2024
Nabytá identifikovatelná aktiva a závazky		
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	32 418	32 418
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	21	21
Zásoby	0	0
Investice do nemovitostí	0	0
Investice do nemovitostí ve výstavbě	168 728	168 728
Dlouhodobá hmotná aktiva	14 897	14 897
Dlouhodobá nehmotná aktiva	0	0
Dlouhodobý finanční majetek	0	0
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	-21 260	-21 260
Úvěry a půjčky	-30 951	-30 951
Odložený daňový závazek	-22 457	-22 457
Identifikovatelná aktiva a závazky, netto	**141 396**	**141 396**
Hodnota plnění z podnikových kombinací		
Podíl skupiny na nabytých čistých aktivech		141 396
Nekontrolní podíly		0
Goodwill		0
Přebytek z výhodné koupě		-17 738
Celková hodnota plnění z koupě		**123 658**
Cash flow z podnikových kombinací		
Úbytek peněžních prostředků z koupě		-123 658
Nabyté peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		32 418
Cash flow z podnikových kombinací, netto		**-91 240**

24. GOODWILL

Níže jsou uvedeny informace o goodwillu vykázaném v konsolidovaném výkazu o finanční pozici skupiny jako součást nehmotného majetku:

tis. Kč	Datum pořízení	Goodwill vzniklý akvizicí
Letiště Brno, a.s.	31.12.2017	112 039
Nordland Bohatice, s.r.o.	24.09.2021	133
RG Construction CZ, s.r.o.	05.04.2022	22 601
Accolade PP 1, s.r.o., člen koncernu	26.11.2023	67 890
Celkem k 31. prosinci 2024		**202 663**

Testování na snížení hodnoty

K 31. prosinci 2024 a 31. prosinci 2023 nebylo zjištěno žádné snížení hodnoty.

25. REÁLNÁ HODNOTA A HIERARCHIE REÁLNÝCH HODNOT ČISTÝCH FINANČNÍCH AKTIV OCEŇOVANÝCH DISKONTOVANOU HODNOTOU

Následující tabulka obsahuje srovnání účetních hodnot a reálné hodnoty finančních aktiv a finančních závazků vykazovaných diskontovanou hodnotou do konsolidovaného výkazu o finanční pozici skupiny v členění podle jednotlivých kategorií:

31. prosince 2024			**Úroveň reálné hodnoty**		
tis. Kč	**Účetní hodnota**	**Reálná hodnota**	**Úroveň 1**	**Úroveň 2**	**Úroveň 3**
Finanční aktiva v diskontované hodnotě	**3 536 657**	**3 536 657**	**0**	**0**	**3 536 657**
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	1 894 809	1 894 809	0	0	1 894 809
Zálohy a jiná finanční aktiva	582 929	582 929	0	0	582 929
Peněžní ekvivalenty	1 058 919	1 058 919	0	0	1 058 919
Finanční závazky v diskontované hodnotě	**26 889 853**	**26 889 853**	**0**	**0**	**26 889 853**
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	5 048 919	5 048 919	0	0	5 048 919
Úvěry a půjčky	21 840 934	21 840 934	0	0	21 840 934
Čistá účetní hodnota k 31. prosinci 2024	**-23 353 196**	**-23 353 196**	**0**	**0**	**-23 353 196**

31. prosince 2023			**Úroveň reálné hodnoty**		
tis. Kč	**Účetní hodnota**	**Reálná hodnota**	**Úroveň 1**	**Úroveň 2**	**Úroveň 3**
Finanční aktiva v diskontované hodnotě	**3 723 321**	**3 723 321**	**0**	**0**	**3 723 321**
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	2 298 202	2 298 202	0	0	2 298 202
Zálohy a jiná finanční aktiva	673 680	673 680	0	0	673 680
Peněžní ekvivalenty	751 439	751 439	0	0	751 439
Finanční závazky v diskontované hodnotě	**21 128 336**	**21 128 336**	**0**	**0**	**21 128 336**
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	4 600 639	4 600 639	0	0	4 600 639
Úvěry a půjčky	16 527 697	16 527 697	0	0	16 527 697
Čistá účetní hodnota k 31. prosinci 2023	**−17 405 015**	**−17 405 015**	**0**	**0**	**−17 405 015**

26. REÁLNÁ HODNOTA A HIERARCHIE REÁLNÝCH HODNOT FINANČNÍCH AKTIV VYKÁZANÝCH REÁLNOU HODNOTOU DO ZISKU NEBO ZTRÁTY

Následující tabulka obsahuje informace o účetní hodnotě a reálné hodnotě finančních aktiv vykázaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty v konsolidovaném výkazu o finanční pozici skupiny:

31. prosince 2024		**Úroveň reálné hodnoty**		
tis. Kč	**Reálná hodnota**	**Úroveň 1**	**Úroveň 2**	**Úroveň 3**
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty	3 123 082	0	0	3 123 082

31. prosince 2023		Úroveň reálné hodnoty		
tis. Kč	**Reálná hodnota**	**Úroveň 1**	**Úroveň 2**	**Úroveň 3**
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty	1 205 943	0	0	1 205 943

Reálná hodnota finančních aktiv je na základě nepozorovatelných vstupů zařazena do úrovně 3 opakovaného oceňování reálnou hodnotou. V průběhu období nedošlo k žádné reklasifikaci mezi úrovněmi.

27. FINANČNÍ AKTIVA A ZÁVAZKY V ČLENĚNÍ PODLE ZEMĚPISNÉ POLOHY

	ČR		EU	
tis. Kč	**31. prosince 2024**	**31. prosince 2023**	**31. prosince 2024**	**31. prosince 2023**
Finanční aktiva v diskontované hodnotě	**2 672 978**	**2 504 458**	**863 679**	**1 218 863**
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	1 689 224	1 857 476	205 585	440 726
Zálohy a jiná finanční aktiva	318 470	222 482	264 459	451 198
Peněžní ekvivalenty	665 284	424 500	393 635	326 939
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty	**27 742**	**26 004**	**3 095 340**	**1 179 939**
Finanční závazky v diskontované hodnotě	**19 419 583**	**13 386 634**	**7 470 269**	**7 741 702**
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	4 404 214	3 403 206	644 704	1 197 433
Úvěry a půjčky	15 015 369	9 983 428	6 825 565	6 544 269

Provozní činnosti skupina vykonává především v České republice, Polsku, na Slovensku, ve Španělsku a Chorvatsku.

28. PŘIDRUŽENÉ PODNIKY KONSOLIDOVANÉ EKVIVALENČNÍ METODOU

Následující společnosti byly do konsolidované účetní závěrky zahrnuty ekvivalenční metodou (přidružené společnosti a společné podniky, ve kterých skupina uplatňuje podstatný vliv nebo spoluovládání vyplývající z podílu na hlasovacích právech mezi 20 % a 50 %):

Název společnosti	Země, kde má jednotka zapsané hlavní místo podnikání	Majetková účast 31. prosince 2024	Majetková účast 31. prosince 2023
Ballesteros one a.s.	ČR	20 %	20 %
Thyramen a.s.	ČR	20 %	20 %
Accolade CZ 83, s.r.o., člen koncernu	ČR	20 %	100 %
CHEVAK Cheb, a.s.	ČR	28,16 %	28,16 %
TEREA Cheb s.r.o.	ČR	50 %	50 %
KMS KRASLICKÁ MĚSTSKÁ SPOLEČNOST s.r.o.	ČR	50 %	50 %
APH Park s.r.o.	ČR	50 %	0 %
ACCOLADE HU I Kft	Maďarsko	20 %	20 %
PDC Industrial Center 213 Sp. z o.o.	Polsko	37 %	25 %
Accolade PL XI sp. z o. o.	Polsko	32 %	32 %
Accolade PL XVI sp. z o.o.	Polsko	0 %	39 %
Accolade PL XX sp. z o.o.	Polsko	26 %	26 %
Accolade PL XXV sp. z o.o.	Polsko	0 %	49 %

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Krátkodobá aktiva	1 483 320	1 500 083
Dlouhodobá aktiva	9 894 772	10 278 725
Krátkodobé závazky	-3 950 019	−594 027
Dlouhodobé závazky	-3 983 035	−7 920 089
Úplný výsledek celkem	1 579 042	−657 558
Čistá aktiva	3 445 038	3 264 692
Podíl skupiny na čistých aktivech	**973 300**	**977 960**
Zisk (ztráta) z přecenění na reálnou hodnotu vykázaný ve výkazu zisku a ztráty	**79 642**	**−201 660**

Níže jsou uvedeny souhrnné finanční informace o přidružených podnicích a společných podnicích konsolidovaných ekvivalenční metodou:

31. prosince 2024	**Vlastnický podíl držený skupinou**							
tis. Kč	**20 %**	**26 %**	**28 %**	**32 %**	**37 %**	**39 %**	**49 %**	**50 %**
Krátkodobá aktiva	220 057	49 014	465 375	68 715	279 776	0	0	358 214
Dlouhodobá aktiva	2 860 411	1 567 867	1 818 340	1 142 316	2 128 460	0	0	377 379
Krátkodobé závazky	-906 068	-1 245 891	-322 074	-250 661	-977 196	0	0	-248 128
Dlouhodobé závazky	-1 224 484	-371 910	-202 470	-658 907	-1 414 884	0	0	-110 380
Úplný výsledek celkem	849 604	124 871	34 249	432 196	101 580	0	0	36 542
Čistá aktiva	949 916	-920	1 759 171	301 463	16 155	0	0	377 084
Podíl skupiny na čistých aktivech	**189 983**	**-239**	**492 568**	**96 468**	**5 978**	**0**	**0**	**188 542**
Zisk (ztráta) z přecenění na reálnou hodnotu vykázaný ve výkazu zisku a ztráty	**56 963**	**10 308**	**-10 547**	**15 180**	**20 136**	**0**	**0**	**-12 398**

31. prosince 2023	Vlastnický podíl držený skupinou							
tis. Kč	20 %	25 %	26 %	28 %	32 %	39 %	49 %	50 %
Krátkodobá aktiva	96 310	234 262	61 984	420 763	81 598	106 541	142 899	355 726
Dlouhodobá aktiva	1 360 615	1 993 379	1 510 369	1 776 108	1 084 186	1 037 164	1 142 864	374 040
Krátkodobé závazky	−7 377	−26 724	−14 262	−230 288	−16 834	−40 138	−27 422	−230 982
Dlouhodobé závazky	−860 986	−2 167 314	−1 482 317	−187 325	−900 834	−967 085	−1 246 281	−107 947
Úplný výsledek celkem	−53 902	33 603	−298 536	7 547	−141 656	−214 007	−32 160	41 553
Čistá aktiva	588 562	33 603	75 774	1 779 259	248 116	136 482	12 059	390 837
Podíl skupiny na čistých aktivech	**117 713**	**8 401**	**19 701**	**498 192**	**79 397**	**53 228**	**5 909**	**195 419**
Zisk (ztráta) z přecenění na reálnou hodnotu vykázaný ve výkazu zisku a ztráty	**−10 779**	**8 401**	**−77 619**	**2 113**	**−45 330**	**−83 463**	**−15 759**	**20 776**

29. NEKONTROLNÍ PODÍLY

Skupina má následující dceřiné společnosti s významným nekontrolním podílem:

Název dceřiné společnosti	Země, kde má jednotka zapsané hlavní místo podnikání	Majetková účast k 31. prosinci		Nekontrolní podíly / podíly na hlasovacích právech k 31. prosinci	
		2024	2023	2024	2023
Accolade Building Solutions s.r.o.	ČR	50 %	50 %	50 %	50 %
Accolade CZ 68, s.r.o., člen koncernu	ČR	50 %	50 %	50 %	50 %
Accolade CZ 78, s.r.o., člen koncernu	ČR	50 %	100 %	50 %	0 %
Accolade CZ 88, s.r.o., člen koncernu	ČR	50 %	0 %	50 %	0 %
Accolade PL XVIII sp. z o.o.	Polsko	50 %	50 %	50 %	50 %
Accolade PL XXXV sp. z o. o.	Polsko	50 %	50 %	50 %	50 %
Accolade PL XXXIX sp. z o.o.	Polsko	50 %	50 %	50 %	50 %
Moravia GSA s.r.o.	ČR	55 %	55 %	45 %	45 %
Accolade PL XXXVIII sp. z o.o.	Polsko	55 %	55 %	45 %	45 %
Accolade PL 43 sp. z o.o.	Polsko	55 %	55 %	45 %	45 %
Accolade PL 49 sp. z o.o.	Polsko	55 %	55 %	45 %	45 %
ACCOLADE ALZ, S.L.	Španělsko	55 %	55 %	45 %	45 %
Accolade PL XXIX sp. z o.o.	Polsko	100 %	60 %	0 %	40 %
Accolade PL XXXI sp. z o.o.	Polsko	60 %	60 %	40 %	40 %
Accolade PL XXXII sp. z o.o.	Polsko	60 %	60 %	40 %	40 %
Accolade PL XXXIV sp. z o.o.	Polsko	100 %	60 %	0 %	40 %
Accolade PL XXXVI sp. z o.o.	Polsko	60 %	60 %	40 %	40 %
Accolade PL XL sp. z o.o.	Polsko	60 %	60 %	40 %	40 %
ACCOLADE MURC, S.L.	Španělsko	60 %	60 %	40 %	40 %
Accolade CZ 80, s.r.o., člen koncernu	ČR	63 %	63 %	37 %	37 %
Accolade CZ 51, s.r.o., člen koncernu	ČR	63 %	63 %	37 %	37 %
Accolade CZ XXXV, s.r.o., člen koncernu	ČR	63 %	63 %	37 %	37 %
Accolade CZ XXXIII, s.r.o., člen koncernu	ČR	63 %	63 %	37 %	37 %
Industrial Center CR 4 s.r.o.	ČR	0 %	63 %	0 %	37 %
Accolade PL 42 sp. z o.o.	Polsko	63 %	63 %	37 %	37 %
ACCOLADE VITO, S.L.	Španělsko	65 %	65 %	35 %	35 %
Accolade CZ XXVII, s.r.o., člen koncernu	ČR	70 %	70 %	30 %	30 %
Accolade PL XVII sp. z o.o.	Polsko	0 %	70 %	0 %	30 %
Accolade PL XXI sp. z o.o.	Polsko	70 %	70 %	30 %	30 %
Accolade PL XXII sp. z o.o.	Polsko	70 %	70 %	30 %	30 %
Accolade PL XXX sp. z o.o.	Polsko	70 %	70 %	30 %	30 %
Accolade CZ 50, s.r.o., člen koncernu	ČR	71 %	71 %	29 %	29 %
Accolade PL XXVI sp. z o.o.	Polsko	72 %	100 %	28 %	0 %

V účetním období končícím 31. prosince 2024 byly vyplaceny nekontrolním podílům dividendy ve výši 3 500 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 0 Kč).

Níže jsou uvedeny souhrnné finanční informace o dceřiných společnostech seskupených podle výše nekontrolního podílu, před vyloučením vnitroskupinových údajů:

31. prosince 2024	**Vlastnický podíl připadající na nekontrolní podíl**							
tis. Kč	**28 %**	**29 %**	**30 %**	**35 %**	**37 %**	**40 %**	**45 %**	**50 %**
Krátkodobá aktiva	51 871	1 389	204 308	18 206	183 126	92 413	4 469	88 353
Dlouhodobá aktiva	323 863	161 590	2 054 190	477 870	2 631 234	2 091 010	1 194 510	2 445 907
Krátkodobé závazky	-200 376	-119 961	-427 982	-107 981	-343 421	-37 075	-515	-132 365
Dlouhodobé závazky	-179 929	-31 716	-1 808 532	-397 233	-2 459 721	-1 931 609	-670 885	-2 294 194
Kumulované nekontrolní podíly	**-1 280**	**3 278**	**6 595**	**-3 198**	**4 151**	**85 896**	**237 411**	**53 851**
Výnosy	7	10 140	83 431	13 004	322 590	80 791	9	142 953
Náklady na výnosy	-1 984	-766	-58 716	-4 975	-232 656	-61 707	-5 143	-74 089
Hrubý zisk	**-1 977**	**9 374**	**24 715**	**8 029**	**89 934**	**19 084**	**-5 134**	**68 864**
Náklady na odpisy a amortizaci	0	-3 306	-20 922	-7 634	-36 172	-28 618	0	-54 712
Ostatní výnosy/náklady	-498	-1 234	-3 450	-1 004	-4 041	1 405	-2 262	-5 349
Zisk z provozní činnosti	**-2 475**	**4 834**	**343**	**-609**	**49 721**	**-8 129**	**-7 396**	**8 803**
Finanční výnosy	5 525	136	129 350	1	85 550	115 126	101 845	86 482
Finanční náklady	-8 687	-13 064	-173 743	-43 891	-163 563	-156 993	-82 473	-154 697
Zisk před zdaněním	**-5 637**	**-8 094**	**-44 050**	**-44 499**	**-28 292**	**-49 996**	**11 976**	**-59 412**
Daně z příjmu	-146	778	694	-12 438	1 146	626	0	6 619
Výsledek za období po zdanění	**-5 783**	**-7 316**	**-43 356**	**-56 937**	**-27 146**	**-49 370**	**11 976**	**-52 793**
Zisk/(ztráta) alokované nekontrolním podílům	-1 619	-2 122	-13 007	-19 928	-10 048	-19 748	5 389	-26 397
Ostatní úplný výsledek hospodaření alokovaný nekontrolním podílům	277	-1 033	-267	442	180	1 277	1 071	3 034
Celkový úplný výsledek hospodaření alokovaný nekontrolním podílům	**-1 342**	**-3 155**	**-13 274**	**-19 486**	**-9 868**	**-18 471**	**6 460**	**-23 363**
Dividendy vyplacené nekontrolním podílům	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-3 500**
Peněžní toky z provozní činnosti								
Peněžní toky z investiční činnosti								
Peněžní toky z finanční činnosti	115 876	0	157 594	0	-98 474	50 370	0	119 392
Čisté peněžní toky	**115 876**	**0**	**157 594**	**0**	**-98 474**	**50 370**	**0**	**119 392**

31. prosince 2023	Vlastnický podíl připadající na nekontrolní podíl						
tis. Kč	29 %	30 %	35 %	37 %	40 %	45 %	50 %
Krátkodobá aktiva	3 825	183 885	21 840	382 730	254 771	7 662	139 792
Dlouhodobá aktiva	163 063	2 049 428	474 112	950 774	2 816 028	1 081 297	1 596 914
Krátkodobé závazky	−2 267	−28 237	−6 440	−162 613	−401 827	75	−233 170
Dlouhodobé závazky	−159 405	−2 194 558	−457 005	−1 183 413	−2 622 640	−1 027 383	−1 479 685
Kumulované nekontrolní podíly	**1 512**	**3 155**	**11 378**	**−4 633**	**18 533**	**27 743**	**11 925**
Výnosy	10 008	120 844	1 215	2 971	81 009	19	137 970
Náklady na výnosy	−748	−68 159	−4 397	−4 335	−49 880	−1 696	−76 316
Hrubý zisk	**9 260**	**52 686**	**−3 182**	**−1 364**	**31 129**	**−1 677**	**61 654**
Náklady na odpisy a amortizaci	−3 306	−32 636	−6 043	−850	−31 279	0	−52 610
Ostatní výnosy/náklady	−747	−25 337	−304	−3 920	−16 781	−781	−31 656
Zisk z provozní činnosti	**5 207**	**−5 288**	**−9 529**	**−6 134**	**−16 930**	**−2 458**	**−22 613**
Finanční výnosy	669	112 712	5 593	35 250	195 360	84 886	69 184
Finanční náklady	−12 417	−72 030	−44 713	−32 797	−105 308	−31 201	−66 053
Zisk před zdaněním	**−6 540**	**35 394**	**−48 649**	**−3 681**	**73 122**	**51 227**	**−19 482**
Daně z příjmu	718	−666	12 438	−758	−3 244	0	−9 855
Výsledek za období po zdanění	**−5 822**	**34 728**	**−36 211**	**−4 440**	**69 878**	**51 227**	**−29 336**
Zisk/(ztráta) alokované nekontrolním podílům	−1 688	10 419	−12 674	−1 643	27 951	23 052	−14 668
Ostatní úplný výsledek hospodaření alokovaný nekontrolním podílům	0	0	0	0	0	0	0
Celkový úplný výsledek hospodaření alokovaný nekontrolním podílům	**−1 688**	**10 419**	**−12 674**	**−1 643**	**27 951**	**23 052**	**−14 668**
Dividendy vyplacené nekontrolním podílům	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Peněžní toky z provozní činnosti	0	0	0	0	0	0	0
Peněžní toky z investiční činnosti	0	0	0	0	0	0	0
Peněžní toky z finanční činnosti	0	−23 735	0	160 808	84 593	0	0
Čisté peněžní toky	**0**	**−23 735**	**0**	**160 808**	**84 593**	**0**	**0**

30. ČISTÝ VÝSLEDEK PŘECENĚNÍ NA REÁLNOU HODNOTU INVESTIC A FINANČNÍCH INVESTIC

Níže je shrnut čistý výsledek přecenění na reálnou hodnotu investic do nemovitostí, investic do přidružených podniků účtovaných ekvivalenční metodou a ostatních finančních investic k 31. prosinci 2024:

tis. Kč	31. prosince 2024 (před přeceněním)	Změna reálné hodnoty	31. prosince 2024
Investice do nemovitostí	15 177 559	897 120	16 074 679
Přidružené podniky účtované ekviv. metodou	893 658	79 642	973 300
Finanční investice v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty	3 123 335	-253	3 123 082
Celkem	**19 194 552**	**976 509**	**20 171 061**

Finanční investice oceňované reálnou hodnotou vykázané do zisku nebo ztráty zahrnují investiční cenné papíry, které má skupina ve fondu Accolade Industrial Fund, podfondu Accolade Fund SICAV p.l.c. Níže jsou uvedeny počty cenných papírů a jejich reálná hodnota pro třídu A a třídu B:

tis. Kč	**Počet ks (v tis.) k 31.12.2024**	**Reálná hodnota k 31.12.2024**	**Počet ks (v tis.) k 31.12.2023**	**Reálná hodnota k 31.12.2023**
Investiční CP – třída A	1 929	603 028	1 929	556 657
Investiční CP – třída B	560	2 504 126	82	628 547
Celkem	**2 489**	**3 107 154**	**2 011**	**1 185 204**

Reálná hodnota kótovaných cenných papírů vychází z tržních cen zveřejněných fondem Accolade Industrial Fund.

31. OSTATNÍ KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

tis. Kč	**31. prosince 2024**	**31. prosince 2023**
Splatná daň z příjmu	20 097	31 549
Ostatní daňové závazky	-3 871	5 477
Závazky související se zaměstnanci	36 536	33 774
Ostatní krátkodobé závazky celkem	**52 762**	**70 800**

32. REZERVY

tis. Kč	**31. prosince 2023**	**Tvorba rezerv**	**Rozpuštění rezerv**	**31. prosince 2024**
Jiné	18 155	0	0	18 155
Celkem	**18 155**	**0**	**0**	**18 155**

tis. Kč	**31. prosince 2022**	**Tvorba rezerv**	**Rozpuštění rezerv**	**31. prosince 2023**
Jiné	138 498		120 343	18 155
Celkem	**138 498**	**0**	**120 343**	**18 155**

K 31. prosinci 2024 skupina vykázala rezervu na odstranění ekologické zátěže v areálu Vestec ve výši 18 155 tis. Kč. Skupina odhaduje započít práce na odstranění ekologické zátěže koncem roku 2026, kdy by měla být rezerva postupně použita, neboť nájemní smlouvy v areálu budou pravděpodobně ukončeny v průběhu roku 2026. V současné době se zpracovává Povolení záměru projektu a připravuje se podání na stavební úřad.

33. STÁTNÍ DOTACE

V roce 2024 skupina čerpala dotaci ze Státního fondu dopravní infrastruktury v celkové výši 3 509 tis. Kč za účelem ochrany letištního provozu před protiprávními činy (v roce 2023 se čerpala dotace ve výši 3 878 tis. Kč). Konkrétně byly pořízeny rentgenové přístroje lonscan, HI-scan, průchozí detektory kovů WTMD Ceia, zařízení přenosných termovizí.

34. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

	Počet ks		**tis. Kč**	
Akcie	**31. prosince 2024**	**31. prosince 2023**	**31. prosince 2024**	**31. prosince 2023**
Kmenové akcie o jmen. hodnotě 100 tis. Kč	24	24	2 400	2 400
Základní kapitál celkem	**24**	**24**	**2 400**	**2 400**

K 31. prosinci 2024 a 31. prosinci 2023 skupina nevlastnila žádné vlastní akcie. Skupina má rezervní fond ve výši 664 tis. Kč (ke 31. prosinci 2023: 1 170 tis. Kč), který byl vytvořen z nerozděleného zisku minulých let.

Základní kapitál byl plně splacen.

35. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Akcionářská struktura, dceřiné a přidružené podniky

Údaje o struktuře akcionářů a podílech v dceřiných a přidružených podnicích jsou uvedeny v bodě 1.

Skupina provádí transakce se spřízněnými stranami za obvyklých tržních podmínek.

Skupina v rámci svého podnikání uplatňuje převodní ceny na tržní úrovni a v souladu s vnitrostátními a mezinárodními daňovými předpisy. Transakce se spřízněnými stranami skupiny jsou z hlediska účelu i podmínek prováděny v rámci běžné podnikatelské činnosti skupiny.

Skupina nepracuje se zbožím ani výrobky a hlavní transakce, které mají vliv na výsledek hospodaření, jsou služby nakupované od třetích stran a přefakturovávané jednotlivým společnostem ve skupině (pohledávky a závazky z obchodního styku), služby poskytované v rámci skupiny a úroky z vnitroskupinových půjček. Úvěry a půjčky jsou poskytovány převážně s pětiletou splatností a pevnou úrokovou sazbou.

Pro účely prezentace těchto informací jsou za spřízněné strany považovány následující osoby:

a) majitelé (akcionáři): osoby, které vlastní akcie mateřské společnosti,
b) přidružené podniky: společnosti, které nejsou plně kontrolovány a ve kterých skupina drží menšinový podíl (kontrola alespoň 20 % celkového základního kapitálu, ale méně než 50 % základního kapitálu),
c) podniky, v nichž je vykonáván menšinový vliv: společnosti, které nejsou plně kontrolovány a ve kterých skupina drží menšinový podíl (kontrola podílu menšího než 20 % celkového základního kapitálu),
d) ostatní spřízněné strany: další osoby, společnosti a subjekty spřízněné se skupinou, např. partneři ve společných podnicích nebo společnosti (spolu) ovládané klíčovými vedoucími pracovníky.

Přehled celkových částek transakcí uzavřených se spřízněnými stranami skupiny:

tis. Kč	**Dopad na zisk (+) nebo ztrátu (–)**		**Pohledávky (+) / závazky (–) vůči spřízněným stranám**	
Spřízněná strana	**2024 Výnosy/náklady**	**2023 Výnosy/náklady**	**31. prosince 2024**	**31. prosince 2023**
Vedoucí pracovníci, členové orgánů	-11 071	353	5	67
Přidružené podniky	93 936	129 449	1 095	4 407
Podniky, v nichž je vykonáván menšinový vliv	16 488	9 106	212	1 491
Ostatní spřízněné strany	583 068	276 333	70 583	317 081
Celkem	**682 421**	**415 242**	**71 895**	**323 046**

Nesplacené zůstatky půjček přijatých od spřízněných stran:

tis. Kč		**Nesplacená půjčka od spřízněných stran včetně naběhlých úroků**	
Spřízněná strana	**Úroková sazba**	**31. prosince 2024**	**31. prosince 2023**
Majitelé	7 %	0	0
Majitelé	8 %	52 413	155 483
Ostatní spřízněné strany	7 %	11 363	17 190
Ostatní spřízněné strany	8 %	1 118 021	3 867 648
Celkem		**1 181 797**	**4 040 322**

Nesplacené zůstatky půjček poskytnutých spřízněným stranám:

tis. Kč		**Zůstatek půjčky spřízněným stranám včetně narostlých úroků**	
Spřízněná strana	**Úroková sazba**	**31. prosince 2024**	**31. prosince 2023**
Majitelé	7 %	0	0
Majitelé	8 %	640	0
Ostatní spřízněné strany	7 %	703	593
Ostatní spřízněné strany	8 %	93 578	159 784
Přidružené podniky	7 %	0	169 814
Přidružené podniky	8 %	1 071 690	817 072
Podniky, v nichž je vykonáván menšinový vliv	7 %	7 411	6 650
Podniky, v nichž je vykonáván menšinový vliv	8 %	194 568	169 003
Celkem		**1 368 590**	**1 322 916**

Kromě výše uvedených transakcí v období končícím 31. prosince 2024 nedošlo k žádným významným změnám v transakcích se spřízněnými stranami skupiny. Na základě použitého modelu ECL nebyly k pohledávkám za spřízněnými stranami vytvořeny žádné opravné položky.

36. BUDOUCÍ ZÁVAZKY, PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PASIVA

Poskytnuté záruky

Ke dni sestavení této účetní závěrky byly evidovány následující záruky:

Záruka poskytnutá za	Záruka poskytnutá ve prospěch	Právní titul
Accolade Portfolio I, s.r.o.	PPF Banka, a.s.	Smlouvy o finančních zárukách
Accolade CZ XVIII, s.r.o., člen koncernu	Česká spořitelna, a.s.	Smlouvy o finančních zárukách
Accolade CZ XVIII, s.r.o., člen koncernu	Česká spořitelna, a.s.	Smlouvy o finančních zárukách
Accolade CZ XVIII, s.r.o., člen koncernu	H&M Services CZ s.r.o.	Obchodní styk
Accolade CZ XIX, s.r.o., člen koncernu	Wacker-Chemie, s.r.o.	Obchodní styk
Accolade CZ XIX, s.r.o., člen koncernu	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	Smlouvy o finančních zárukách
Accolade CZ XXXIII, s.r.o., člen koncernu	Česká spořitelna, a.s.	Smlouvy o finančních zárukách
Accolade CZ XXXV, s.r.o., člen koncernu	MONETA Money Bank, a.s	Smlouvy o finančních zárukách
Accolade CZ 62, s.r.o., člen koncernu	Accolade CZ XVIII, s.r.o., člen koncernu	Smlouvy o finančních zárukách
Accolade CZ 67, s.r.o., člen koncernu	MONETA Money Bank, a.s.	Smlouvy o finančních zárukách
Accolade CZ 70, s.r.o., člen koncernu	PPF Banka, a.s.	Smlouvy o finančních zárukách
Accolade CZ 78, s.r.o., člen koncernu	Česká spořitelna, a.s.	Smlouvy o finančních zárukách
Accolade CZ 83, s.r.o., člen koncernu	Panattoni Czech Republic Development s.r.o	Obchodní styk
Accolade, s.r.o.	Různé spol.	Obchodní styk
Industrial Center CR 2 s.r.o.	Banka CREDITAS a.s.	Smlouvy o finančních zárukách
LETIŠTĚ BRNO a.s.	Raiffeisenbank a.s.	Smlouvy o finančních zárukách
Accolade FinCo Czech 1, s.r.o.	J&T Banka, a.s.	Smlouvy o finančních zárukách
Accolade Finance CZ, s.r.o., člen koncernu	Různé spol.	Obchodní styk
Accolade Finance Cheb, s.r.o., člen koncernu	Různé spol.	Obchodní styk
Accolade Finance Okrouhlá, s.r.o., člen koncernu	Různé spol.	Obchodní styk
Accolade PL XXXV sp. z o.o.	PPF banka a.s.	Smlouvy o finančních zárukách
Accolade PL XXXVI sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	Smlouvy o finančních zárukách
Accolade SK III, s.r.o.	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	Smlouvy o finančních zárukách

37. ZÁSTAVNÍ PRÁVA

Ke dni sestavení této účetní závěrky je zřízeno zástavní právo k majetku v následujících společnostech:

Název společnosti	Zástavní právo ve prospěch
Accolade Holding, a.s.	Banka CREDITAS a.s.
Accolade CZ XVIII, s.r.o., člen koncernu	Česká spořitelna, a.s.
Accolade CZ XIX, s.r.o., člen koncernu	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
Accolade CZ XXVII, s.r.o., člen koncernu	Commercial relations
Accolade CZ XXXIII, s.r.o., člen koncernu	Česká spořitelna, a.s.
Accolade CZ XXXV, s.r.o., člen koncernu	MONETA Money Bank, a.s.
Accolade CZ XXXVIII, s.r.o., člen koncernu	MONETA Money Bank, a.s.
Accolade CZ 45, s.r.o., člen koncernu	Česká spořitelna, a.s.
Accolade CZ 50, s.r.o., člen koncernu	Banka CREDITAS a.s.
Accolade CZ 61, s.r.o., člen koncernu	Komerční banka, a.s.
Accolade CZ 63, s.r.o., člen koncernu	MONETA Money Bank, a.s.
Accolade CZ 67, s.r.o., člen koncernu	MONETA Money Bank, a.s.
Accolade CZ 68, s.r.o., člen koncernu	Trinity bank, a.s.
Accolade CZ 70, s.r.o., člen koncernu	PPF Banka, a.s.
Accolade CZ 76, s.r.o., člen koncernu	Conseq Funds investiční společnost, a.s.
Accolade CZ 78, s.r.o., člen koncernu	Česká spořitelna, a.s.
Accolade CZ 88, s.r.o., člen koncernu	Česká spořitelna, a.s.
Industrial Center CR 2 s.r.o.	Banka CREDITAS a.s.
LETIŠTĚ BRNO a.s.	Raiffeisenbank a.s.
Brno Airport Park, a.s.	Raiffeisenbank a.s.
Accolade Portfolio I, s.r.o., člen koncernu	PPF Banka, a.s.
SPV red, s. r. o.	MONETA Money Bank, a.s.
Accolade PL VI sp. z.o.o.	Alior Bank S.A.
Accolade PL XXI sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.
Accolade PL XXII sp. z o.o.	BNP Paribas Bank Polska S.A.
Accolade PL XXVI Sp. z o.o.	mBank S.A.
Accolade PL XXIX sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.
Accolade PL XXXI sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.
Accolade PL XXXIV sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.
Accolade PL XXXV sp. z o. o.	PPF banka a.s.
Accolade PL XXXVI sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.
Accolade PL 42 sp. z o.o.	Alior Bank S.A.
Accolade PL 44 sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.
Accolade SK III, s.r.o.	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
ACCOLADE VITO, S.L.	Alteralia Real Estate Debt, FIL

38. ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK

Skupina je při své činnosti vystavena různým finančním rizikům, mezi něž patří měnové riziko, úrokové riziko, úvěrové riziko a riziko likvidity.

Pokud jde o měnové riziko, zaměřuje se skupina především na přirozené zajištění a snaží se sladit měnovou strukturu aktiv a pasiv. Průmyslové nemovitosti se pronajímají v eurech, a proto se i bankovní úvěry, jimiž jsou tato aktiva financována, sjednávají v eurech. Výnosy z pronájmu stávajícího portfolia se průběžně sledují a podléhají každoroční indexaci, aby byly v souladu s tržními cenami a odrážely ekonomickou realitu. K financování provozních činností se využívají cizí zdroje, peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty a likvidní investice. Peněžní toky skupiny se pečlivě

monitorují na denní bázi. Přebytečné peněžní prostředky se s ohledem na očekávané budoucí peněžní toky ukládají na krátkodobá nebo dlouhodobá depozita, aby se maximalizoval jejich úrokový výnos.

Skupina rovněž vede zajišťovací účetnictví, aby eliminovala nebo zmírnila svou expozici měnovému riziku. Jednotlivé koncernové společnosti individuálně posoudily objem transakcí v cizí měně a v případech, kdy se zajišťovací účetnictví ukázalo jako vysoce efektivní, připravily dokumentaci podle obecných požadavků.

Úrokové riziko se snižuje buď fixními úrokovými sazbami dlouhodobých investičních úvěrů, nebo pomocí úrokových derivátů, většinou úrokových swapů.

Na řízení finančních rizik dohlíží finanční ředitel skupiny, přičemž příslušné zásady realizují jednotlivé finanční útvary skupiny. Skupina má zásady a postupy pro řízení treasury, které stanoví konkrétní pravidla pro řízení tržních rizik, jako je např. měnové riziko, úrokové riziko, úvěrové riziko a riziko likvidity, a rovněž vymezují okolnosti, za nichž je vhodné použít k jejich řízení finanční nástroje. Při posuzování účinnosti zajištění skupina používá kvalitativní a kvantitativní metody.

Skupina dbá na silnou kapitálovou základnu, aby si udržela důvěru investorů, věřitelů i trhu a měla dostatečné finanční zdroje ke zmírnění rizik a řešení neočekávaných událostí.

Finanční ukazatele

Skupina Accolade Holding má soubor finančních zásad pro kontrolu a řízení finančních rizik.

Na základě konsolidované účetní závěrky k 31. prosinci 2024 se skupina Accolade Holding zaměřuje na klíčové finanční ukazatele, mezi něž patří poměr úvěru k hodnotě (LTV), čistá zajištěná a strukturálně nadřazená zadluženost v poměru k hodnotě a poměr vlastního kapitálu k celkovým aktivům. Pouze pro účely výpočtu finančních ukazatelů provedla skupina přecenění investic do nemovitostí ve výstavbě na jejich reálnou hodnotu k 31. prosinci 2024, resp. k 31. prosinci 2023.

Finanční ukazatel poměr úvěru k hodnotě (LTV, z angl. Loan to Value) k 31. prosinci 2024 činil 59,45 %, zatímco na konci roku 2023 to bylo 56,64 %, přičemž maximální možná úroveň ukazatele je 65 %. Finanční ukazatel čistá zajištěná a strukturálně nadřazená zadluženost v poměru k hodnotě k 31. prosinci 2024 činil 43,43 %, zatímco na konci roku 2023 to bylo 42,86 %, přičemž maximální možná úroveň ukazatele je 47,5 %. Poměr vlastního kapitálu k celkovým aktivům k 31. prosinci 2024 činil 36,23 %, zatímco na konci roku 2023 to bylo 36,46 %, přičemž minimální možná úroveň ukazatele je 30 %.

38.1. Měnové riziko

Výnosy a likviditu skupiny ovlivňuje kolísání směnných kurzů cizích měn, zejména eura a polského zlotého, jelikož část výnosů a peněžních příjmů je denominována v eurech a polských zlotých, zatímco významná část nákladů se hradí v českých korunách. Skupina se podle potřeby snaží k řízení rizik EUR/CZK a PLN/CZK využívat měnové kontrakty a měnové opce, a to tak, že sleduje harmonogram a výši očekávaných příjmů v eurech a zlotých ve srovnání s potřebou hradit některé náklady v eurech a zlotých. Skupina průběžně sleduje výslednou expozici a případně posuzuje vhodnost využití zajišťovacích nástrojů k minimalizaci této expozice pomocí měnových kontraktů a měnových opcí na prodej EUR a PLN.

Skupina je rovněž vystavena měnovému riziku souvisejícímu s cizoměnovými aktivy a závazky zahraničních dceřiných společností. V současné době skupina nepovažuje toto riziko za významné, protože nemá v úmyslu přesouvat aktiva mezi společnostmi ve skupině.

Skupina se rozhodla nepoužívat zajišťovací účetnictví, přičemž veškeré změny reálné hodnoty derivátových měnových nástrojů jsou zachyceny ve výkazu zisků a ztrát a kompenzují zajišťované kurzové pohyby pohledávek, peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů a zůstatků krátkodobých vkladů.

Finanční aktiva a závazky zahrnují peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty, pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky a úročené úvěry a půjčky, závazky z obchodního styku a jiné závazky, závazky z leasingů a ostatní krátkodobé závazky.

Všechna ostatní aktiva a závazky v cizích měnách jsou nevýznamné, popř. nepodléhají kurzovému riziku (např. pozemky, budovy a zařízení).

V následující tabulce jsou zachycena finanční aktiva a závazky v jednotlivých měnách a čistá měnová pozice:

31. prosince 2024 (*tis. Kč*)	**CZK**	**EUR**	**Jiné**
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	143 430	1 383 129	0
Dlouhodobá aktiva	**143 430**	**1 383 129**	**0**
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	123 464	282 401	88 038
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	83 585	869 903	105 432
Krátkodobá aktiva	**207 049**	**1 152 304**	**193 470**
Úvěry a půjčky	3 644 620	14 462 247	0
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	15 954	3 688 017	169 494
Ostatní finanční závazky	761 382	0	2 282
Dlouhodobé závazky	**4 421 956**	**18 150 264**	**171 776**
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	619 024	3 115 043	0
Úvěry a půjčky	135 257	979 478	60 719
Ostatní finanční závazky	62 897	40 876	-5 160
Krátkodobé závazky	**817 178**	**4 135 397**	**55 559**
Celkem k 31. prosinci 2024	**-4 888 655**	**-19 750 228**	**-33 865**

31. prosince 2023 (*tis. Kč*)	**CZK**	**EUR**	**Jiné**
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	1 090 238	399 033	7 363
Dlouhodobá aktiva	**1 090 238**	**399 033**	**7 363**
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	235 846	531 032	34 690
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	148 212	569 652	33 575
Krátkodobá aktiva	**384 058**	**1 100 684**	**68 265**
Půjčky od třetích stran	1 495 225	1 007 982	−141
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	943 696	13 556 877	0
Ostatní dlouhodobé závazky	830 411	0	0
Dlouhodobé závazky	**3 269 332**	**14 564 859**	**−141**
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	547 103	1 503 479	46 991
Půjčky od třetích stran	324 979	1 702 145	0
Ostatní krátkodobé závazky	79 170	42 732	−1 091
Krátkodobé závazky	**951 252**	**3 248 356**	**45 900**
Celkem k 31. prosinci 2023	**−2 746 288**	**−16 313 498**	**29 869**

Následující tabulka uvádí citlivost zisku před zdaněním na hypotetickou změnu kurzů EUR, USD a PLN a dopad na aktiva a pasiva skupiny. Analýza citlivosti je zpracována za předpokladu, že ostatní proměnné jsou neměnné.

Vliv na zisk před zdaněním za rok končící 31. prosince (*tis. Kč*):

Měna	**Změna v %**	**31. prosince 2024**	**31. prosince 2023**
EUR	+/- 5,0%	+/-24 870 474	+/- 20 160 857
USD	+/- 5,0%	+/- 717	+/- 318
PLN	+/- 5,0%	+/-10 148	+/- 8 423

38.2. Úrokové riziko

Úrokové riziko se skupina snaží omezovat kombinací finančních nástrojů, kterými fixuje úrokové sazby cizích zdrojů, a vyvažováním poměru mezi aktivy s pohyblivou sazbou a závazky s pohyblivou sazbou. V souladu s výše uvedenou strategií řízení úrokového rizika skupina uzavřela několik úrokových swapů, kterými se chrání proti kolísání úrokových sazeb u některých finančních ujednání s pohyblivou sazbou a některých dalších závazků.

Pohyblivé úrokové sazby finančních závazků jsou vázány na evropské mezibankovní sazby (EURIBOR). Zajištěný dlouhodobý dluh a úrokové swapy se obvykle přeceňují čtvrtletně. Skupina pro výpočet smluvních peněžních toků ke konci každého roku používá aktuální výše úrokových sazeb pro stávající dluhy s pohyblivou úrokovou sazbou. Pevné úrokové sazby u finančních závazků jsou fixovány po celou dobu trvání podkladových struktur.

38.3. Úvěrové riziko

Úvěrové riziko se řídí na úrovni celé skupiny. Úvěrové riziko plyne z peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů, derivátových finančních nástrojů a vkladů u bank a finančních institucí, jakož i z úvěrových expozic vůči zákazníkům, včetně nesplacených pohledávek a přislíbených transakcí.

K 31. prosinci 2024 a 31. prosinci 2023 skupina neevidovala žádné významné koncentrace úvěrového rizika. Výše expozice vůči jednotlivým protistranám podléhá limitu, který vedení pravidelně přehodnocuje.

Úvěrové riziko se posuzuje především ve vztahu k nájemcům, jimž skupina pronajímá prostory ve svých objektech. Před uzavřením nájemní smlouvy se bonita nájemce posuzuje pomocí výpisů z nezávislých úvěrových registrů. Kromě toho skupina provádí vlastní finanční hodnocení nájemce, které pak pravidelně opakuje v rámci sledování úvěrů a bonity klienta.

Nájemní smlouvy s nájemci obvykle obsahují požadavek na zajištění plateb nájemného formou bankovní záruky nebo záruky mateřské společnosti, případně může být složena kauce na nájemné.

K významnému zvýšení úvěrového rizika protistrany by podle mínění skupiny došlo, pokud by jakákoliv platba byla déle než 3 měsíce po splatnosti. O selhání protistrany by se jednalo, pokud by pohledávka nebyla uhrazena do 6 měsíců.

Skupina jedná a obchoduje s relativně nízkým počtem zákazníků, z nichž každý představuje transakce vysoké hodnoty. Skupina prověřuje bonitu všech zákazníků (kromě těch, kteří platí předem), aby posoudila jejich bonitu a schopnost platit faktury ve lhůtě splatnosti. Vzhledem k povaze prováděných prověrek zákazníků má vedení za to, že saldo pohledávek z obchodního styku, které nedluží velké společnosti, ještě stále představuje nízké riziko selhání, a proto je na pokrytí případného rizika selhání k těmto pohledávkám vytvořena poměrně nízká opravná položka.

Skupina obecně nepožaduje zajištění pohledávek z obchodního styku, protože řada jejích zákazníků jsou velké renomované společnosti. Skupina neutrpěla žádné významné ztráty související s jednotlivými zákazníky nebo skupinami zákazníků v žádném konkrétním odvětví či zeměpisné oblasti. Během sledovaného období nebyly překročeny žádné úvěrové limity a vedení neočekává žádné významné ztráty z neplnění závazků těmito protistranami, kromě těch, na které byly vytvořeny rezervy.

38.4. Riziko likvidity

Zásadou skupiny je udržovat peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty a krátkodobé a dlouhodobé vklady a podobné nástroje na takové úrovni, aby vysoce likvidní prostředky vždy převyšovaly předpokládaný odtok peněz skupiny. Přebytečné prostředky se ukládají na vklady s pevnou nebo pohyblivou úrokovou sazbou v závislosti na aktuální ekonomické situaci (s přihlédnutím k forwardovým úrokovým sazbám) a také na požadované splatnosti vkladů (podle očekávaného harmonogramu peněžních příjmů a výdajů skupiny v krátkodobém až střednědobém horizontu).

Vedení sleduje průběžné prognózy krátkodobých a střednědobých očekávaných peněžních toků skupiny, a to jak na místní úrovni, tak na úrovni skupiny, přičemž skupina financuje místní dceřiné společnosti podle potřeby.

Následující tabulka shrnuje strukturu splatností finančních závazků skupiny na základě smluvních nediskontovaných plateb:

31. prosince 2024 *tis. Kč*	**Méně než 3 měsíce**	**3 až 12 měsíců**	**1 až 5 let**	**Více než 5 let**	**Celkem**
Úročené úvěry a půjčky	706 398	3 028 376	14 708 128	3 398 031	21 840 934
Ostatní finanční závazky	20 976	77 637	177 922	585 742	862 277
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	685 596	489 858	3 873 465	0	5 048 919
Celkem	**1 412 969**	**3 595 872**	**18 759 515**	**3 983 774**	**27 752 129**

31. prosince 2023 *tis. Kč*	**Méně než 3 měsíce**	**3 až 12 měsíců**	**1 až 5 let**	**Více než 5 let**	**Celkem**
Úročené úvěry a půjčky	657 386	1 369 737	11 413 226	3 087 348	16 527 697
Ostatní finanční závazky	25 639	95 172	125 380	705 031	951 222
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	721 696	1 418 886	2 460 057	0	4 600 639
Celkem	**1 404 721**	**2 883 795**	**13 998 663**	**3 792 379**	**22 079 558**

Z analýzy splatností je patrné, že nejvýznamnější kategorií jsou úročené úvěry a půjčky. Ty jsou splatné převážně v rozmezí 1–5 let. Skupina předpokládá, že tyto závazky pokryje z peněžních toků z provozní činnosti a z příjmů ze splatných finančních aktiv. K řízení likvidity skupina využívá kombinaci peněžních příjmů z finančních aktiv a dostupných bankovních zdrojů. Z hlediska peněžních toků nehrozí bezprostřední riziko, že společnost a její dceřiné společnosti nebudou schopny plnit své splatné závazky.

Výše uvedená tabulka zahrnuje také analýzu leasingových závazků podle splatnosti, nikoliv však derivátové finanční závazky.

38.5. Řízení kapitálových rizik

Při řízení kapitálu skupina dbá na to, aby si zajistila schopnost trvale pokračovat v činnosti – a generovala tak výnosy akcionářům a přínosy ostatním zúčastněným stranám – a aby udržovala přiměřenou kapitálovou strukturu, která jí zaručí dostatek kapitálu na strategické investice, včetně akvizic. Kapitál skupiny se skládá z peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů, krátkodobých a dlouhodobých vkladů, a kapitálu a rezerv připadajících vlastníkům skupiny, jak je uvedeno v konsolidovaném výkazu o finanční pozici.

Strategie skupiny spočívá v nastavení takové kapitálové struktury, která bere ohled na příležitosti k investicím do dlouhodobého ziskového růstu, převažující obchodní podmínky a snahu o postupné zlepšování finanční pozice. Skupina nevyplácela dividendy a v dohledné době ani jejich výplatu neplánuje. Skupina průběžně sleduje svou kapitálovou strukturu.

Skupina sleduje kapitál pomocí ukazatele zadluženosti (*gearing ratio*), který vyjadřuje poměr čistého cizího kapitálu k celkové výši vlastního kapitálu a čistého cizího kapitálu. Zásadou skupiny je udržovat tento ukazatel pod úrovní 3,0. Skupina do čistého cizího kapitálu zahrnuje úročené úvěry a půjčky, závazky z obchodního styku a jiné závazky snížené o peněžní prostředky a krátkodobé vklady.

tis. Kč	**31. prosince 2024**	**31. prosince 2023**
Úročené úvěry a půjčky	21 840 934	16 527 697
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	5 048 919	4 600 639
Minus: peněžní prostředky a krátkodobé vklady	1 058 919	751 439
Čistý cizí kapitál	**25 830 934**	**20 376 897**
Vlastní kapitál (resp. čistá aktiva)	12 278 761	10 684 748
Čistý cizí kapitál a čistá aktiva	**38 109 695**	**31 061 645**
Ukazatel zadluženosti (gearing ratio)	**1,48**	**1,52**

39. FINANČNÍ DERIVÁTY

Ačkoli je s podnikatelskou činností skupiny spojena určitá míra rizika, jak bylo popsáno výše, skupina se snaží rizika minimalizovat na co nejnižší možnou míru a pro tyto účely využívá derivátové finanční nástroje. Reálná hodnota derivátů se určuje na základě pozorovatelných tržních údajů, které vycházejí z ocenění poskytnutých bankami, a proto skupina zařadila deriváty do úrovně 2 hierarchie reálných hodnot. Výsledné zisky a ztráty jsou účtovány do ostatních rezerv.

Derivátová smlouva	Nominální částka (tis. EUR)	Datum splatnosti	Účetní hodnota derivátů ke 31. prosinci (tis. Kč)		Změna reálné hodnoty určených zajišťovacích nástrojů ke 31. prosinci (tis. Kč)	
			2024	2023	2024	2023
Forwardové měnové kontrakty	12 000	28. března 2024	0	18 354	-18 354	3 068
Křížový měnový swap – fix-to-fix	80 000	14. června 2029	-99 417	0	-99 417	0
Úrokové swapy	9 033	31. března 2027	3 162	6 960	-3 798	−7 556
Úrokové swapy	7 439	27. září 2028	-8 725	−9 163	438	−9 163
Úrokové swapy	26 158	29. června 2029	289	0	289	0
Úrokové swapy	8 546	31. říjen 2029	-2 505	0	-2 505	0
Úrokové swapy	29 750	31. prosinec 2029	-23 666	0	-23 666	0
Úrokové swapy	14 460	14. únor 2030	-7 041	0	-7 041	0
Úrokové swapy	92 000	13. září 2030	-85 469	-81 281	-4 188	-81 281
Úrokový strop	8 050	23. ledna 2029	1 467	4 009	-2 542	4 009

Použití derivátů a související hodnoty derivátových finančních aktiv a závazků jsou shrnuty v následujících tabulkách v členění podle kategorií:

Derivátové finanční nástroje

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Úrokové deriváty – zajištění peněžních toků	8 035	19 240
Forwardové měnové kontrakty – zajištění peněžních toků	0	18 354
Derivátová finanční aktiva celkem	**8 035**	**37 594**

Splatnost nominálních hodnot nástrojů je uvedena níže:

31. prosince 2024 *tis. Kč*	Méně než 3 měsíce	3 až 12 měsíců	1 až 5 let	Více než 5 let	Celkem
Úrokové deriváty	0	0	8 035	0	8 035
Forwardové měnové kontrakty	0	0	0	0	0
Celkem	**0**	**0**	**8 035**	**0**	**8 035**

31. prosince 2023 *tis. Kč*	Méně než 3 měsíce	3 až 12 měsíců	1 až 5 let	Více než 5 let	Celkem
Úrokové deriváty	0	0	15 231	4 009	19 240
Forwardové měnové kontrakty	18 354	0	0	0	18 354
Celkem	**18 354**	**0**	**15 231**	**4 009**	**37 594**

Derivátové finanční závazky

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Úrokové deriváty – zajištění peněžních toků	130 521	90 443
Křížový měnový swap – fix-to-fix	99 417	0
Derivátové finanční závazky celkem	**229 938**	**90 443**

Splatnost nominálních hodnot nástrojů je uvedena níže:

31. prosince 2024 *tis. Kč*	**Méně než 3 měsíce**	**3 až 12 měsíců**	**1 až 5 let**	**Více než 5 let**	**Celkem**
Úrokové deriváty	0	0	38 012	92 509	130 521
Křížový měnový swap – fix-to-fix			99 417	0	99 417
Celkem	**0**	**0**	**137 428**	**92 509**	**229 938**

31. prosince 2023 *tis. Kč*	**Méně než 3 měsíce**	**3 až 12 měsíců**	**1 až 5 let**	**Více než 5 let**	**Celkem**
Úrokové deriváty	0	0	9 163	81 281	90 443
Celkem	**0**	**0**	**9 163**	**81 281**	**90 443**

Žádná z uzavřených transakcí nebyla uzavřena za účelem obchodování nebo spekulace.

40. ODMĚNY KLÍČOVÝCH VEDOUCÍCH PRACOVNÍKŮ A ČLENŮ ORGÁNŮ

Vedení má za to, že ke klíčovým vedoucím pracovníkům skupiny patří výkonní a nevýkonní ředitelé a členové představenstva společnosti Accolade Holding, a.s. Tyto osoby mají pravomoc a odpovědnost za plánování, řízení a dohled nad činností účetní jednotky, ať už přímo, nebo nepřímo. Ke 31. prosinci 2024 bylo klíčových vedoucích pracovníků celkem 10 (v r. 2023: 7).

Souhrnné částky odměn klíčových vedoucích pracovníků jsou uvedeny níže:

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Platy a krátkodobé zaměstnanecké požitky	18 782	13 116
Celkem	**18 782**	**13 116**

Skupina neposkytuje klíčovým vedoucím pracovníkům žádné odstupné, požitky po skončení pracovního poměru ani jiné dlouhodobé odměny.

Níže jsou uvedeny splatné závazky a časové rozlišení týkající se klíčových vedoucích pracovníků:

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Nárok na bonusy	0	0
Celkem	**0**	**0**

41. INFORMACE O ZAMĚSTNANCÍCH

Průměrný počet osob, včetně statutárních zástupců a OSVČ, pracujících ve skupině:

Obchodní linie	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Development	71	32
Letiště	217	217
Všeobecné a administrativní činnosti	71	66
Celkem	**359**	**315**

Výdaje na zaměstnanecké požitky:

tis. Kč	**31. prosince 2024**	**31. prosince 2023**
Mzdy	265 550	220 784
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	80 528	66 948
Sociální náklady	9 052	6 268
Jiné	1 753	1 116
Celkem	**356 883**	**295 116**

42. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je v účetní závěrce zachycen za předpokladu, že tyto události poskytují dodatečné informace o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

Pokud mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem, které odrážejí skutečnosti nastalé po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí uvedeny v příloze účetní závěrky, ale nejsou vykázány v účetní závěrce.

V roce 2025 byly založeny tyto společnosti 100% vlastněné společností Accolade Holding, a.s.:

Název společnosti	**Datum vzniku**	**Země**
Accolade CZ 96, s.r.o.	04.02.2025	ČR
Accolade Finco Czech 2, s.r.o.	06.02.2025	ČR

Společnost Accolade CZ 96, s.r.o. je připravena k vyčlenění mimo konsolidační celek Accolade Holding, a.s. s tím, že Milan Kratina a Zdeněk Šoustal zůstanou i nadále skutečnými majiteli této společnosti.

Skupina Accolade prostřednictvím společnosti Accolade Finco Czech 2, s.r.o. vydala 3. dubna 2025 pětileté prioritní dluhopisy v nominální hodnotě 1 875 000 tis. Kč kryté finanční zárukou společnosti Accolade Holding, a.s. Jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu je 3 000 tis. Kč a úroková sazba je fixní ve výši 6,937 % p.a. Úroky jsou vypláceny pololetně. Dluhopisy jsou obchodovány na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha.

V době mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení konsolidované účetní závěrky nedošlo k žádné události, která by významně ovlivnila finanční pozici skupiny. Po skončení účetního období nedošlo k žádným dalším událostem, které by vyžadovaly úpravu vykázaných částek a informací zveřejněných v konsolidované účetní závěrce.

43. PROHLÁŠENÍ GENERÁLNÍHO ŘEDITELE

Generální ředitel skupiny prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí účetní závěrka společnosti Accolade Holding, a.s., za období končící 31. prosince 2024 podává věrný a poctivý obraz finanční situace, podnikatelské činnosti a finanční výkonnosti skupiny za období končící 31. prosince 2024 a očekávaného budoucího vývoje její finanční situace, podnikatelské činnosti a finanční výkonnosti.

Milan Kratina

Digitally signed by Milan Kratina
Date: 2025.04.29 18:25:32 +02'00'

.....

Milan Kratina
člen představenstva, generální ředitel
Accolade Holding, a.s.

Ing. Zdeněk Šoustal

Digitálně podepsal Ing. Zdeněk Šoustal
Datum: 2025.04.29 19:44:20 +02'00'

.....

Zdeněk Šoustal
člen představenstva
Accolade Holding, a.s.

Tel: +420 241 046 111
www.bdo.cz

BDO Audit s.r.o.
V Parku 2316/12
Praha 4
148 00

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti Accolade Holding, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Accolade Holding, a.s. se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, identifikační číslo 286 45 065 (dále „Společnost“) a jejích dceřiných společností (dále „Skupina“) sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií (dále „IFRS EU“). Tato konsolidovaná účetní závěrka se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2024, konsolidovaného výkazu zisku a ztrát a ostatního úplného výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za období končící 31. 12. 2024 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti a o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz konsolidované finanční situace Skupiny k 31. 12. 2024 a konsolidované finanční výkonnosti a konsolidovaných peněžních toků za období končící 31. 12. 2024 v souladu s IFRS EU.

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 Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční finanční zprávě

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

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

BDO Audit s.r.o., česká společnost s ručením omezeným (IČO 453 14 381, DIČ CZ45314381, registrovaná u Městského soudu Praha, oddíl C, vložka 7279, auditorské oprávnění Komory auditorů ČR č. 018), je členem BDO International Limited (společnosti s ručením omezeným registrované ve Velké Británii) a je součástí mezinárodní sítě nezávislých členských firem BDO.

nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce a v konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou a s konsolidovanou účetní závěrkou a

- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

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

Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s IFRS EU, a za takový vnitřní kontrolní systém, který vedení považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí orgán.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku

podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti a 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 statutární orgán Společnosti uvedl v příloze konsolidované účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky statutárním orgánem Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná 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 informacích týkajících se účetních jednotek nebo podnikatelských činností v rámci Skupiny s cílem vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Odpovídáme za řízení, dohled a provedení auditu Skupiny. Vyjádření výroku auditora zůstává naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat statutární a dozorčí orgán Společnosti 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.

V Praze 29. 4. 2025

Auditorská společnost:

BDO Audit s. r. o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:

Podepsal Ing. Jiří Sedláček
DN: cn=Ing. Jiří Sedláček, c=CZ, o=BDO Audit s.r.o., ou=559, email=jiri.sedlacek@bdo.cz
Datum: 2025.04.29 20:09:20 +02'00'

Ing. Jiří Sedláček

evidenční číslo 2550

ACCOLADE HOLDING, A. S.

WWW.ACCOLADE.EU

ČESKÁ REPUBLIKA

Sokolovská 394/17

186 00 Praha 8

info@accolade.eu

+420 220 303 019

POLSKO

Emilii Plater 53

00-113 Warsaw

poland@accolade.eu

+48 508 611 226

ŠPANĚLSKO

Avda. Aragón 30, piso 8
46021 Valencia

spain@accolade.eu