



RAPORT ROCZNY.
2023

SPIS TREŚCI

SŁOWO WSTĘPU OD DYREKTORA GENERALNEGO	3
NAJWAŻNIEJSZE INFORMACJE O 2023 R.	4
PREZENTACJA FIRMY ACCOLADE	6
Accolade w Europie	18
Czechy	19
Polska	20
Słowacja	21
Niemcy	22
Holandia	23
Hiszpania	24
Chorwacja	25
RAPORT NA TEMAT ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU	30
SEKCJA FINANSOWA	54

SŁOWO WSTĘPU OD DYREKTORA GENERALNEGO



Szanowni Państwo,

jako dyrektor generalny firmy Accolade mam możliwość i pragnienie refleksji nad naszą działalnością w ostatnim roku – w okresie, którego ramy wyznaczają niezwykle wyzwania i równie istotne osiągnięcia. W okresie globalnej niepewności, cechującym się zmianami geopolitycznymi i palącymi problemami środowiskowymi, zespół Accolade poradził sobie z tymi wyzwaniami dzięki niezachwianemu zaangażowaniu w tworzenie innowacji, napędzaniu wzrostu strategicznego i pełnym skupieniu na kwestiach zrównoważonego rozwoju. W ubiegłym roku oprócz ekspansji w nowych krajach naszym celem było wzmocnienie naszej roli w tworzeniu odpornej infrastruktury, która działa jako kręgosłup europejskiej gospodarki.

Nasza misja wykracza poza zwykły wzrost – staramy się współtworzyć środowisko, w którym firmy mogą się rozwijać, przyczyniając się pozytywnie do dobrostanu naszej planety i społeczności, którym służymy. Postrzegamy Accolade jako coś więcej niż tylko firmę – chcemy być partnerami kładącymi podwaliny pod rozwój i sukces innych firm. Takie całościowe podejście podkreśla nasze zaangażowanie w bycie siłą napędową zrównoważonej, dynamicznej gospodarczo przyszłości Europy.

Integracja technologii w ramach działalności operacyjnej nadal jest kluczową siłą napędową naszego sukcesu, zwiększającą naszą wydajność i umożliwiającą nam podejmowanie bardziej świadomych decyzji. W miarę wzrostu nasze podstawowe zaangażowanie w zrównoważony rozwój pozostaje niezachwiane. Dążymy do tego, aby nasze projekty przyczyniały się do rozwoju gospodarczego i jednocześnie spełniały najwyższe standardy dbałości o środowisko.

Jestem głęboko wdzięczny naszemu zespołowi, inwestorom i partnerom za niezachwiane wsparcie i zaufanie. Wspólnie będziemy nadal poszukiwać możliwości zgodnych z naszymi wartościami, kierując się pokorą, innowacyjnością i chęcią wprowadzania zmian. Dziękujemy za nieustającą współpracę na drodze do bardziej zrównoważonego, połączonego świata.

Milan Kratina

Dyrektor generalny, Accolade

NAJWAŻNIEJSZE INFORMACJE O 2023 R.

WZROST W 2023 R.

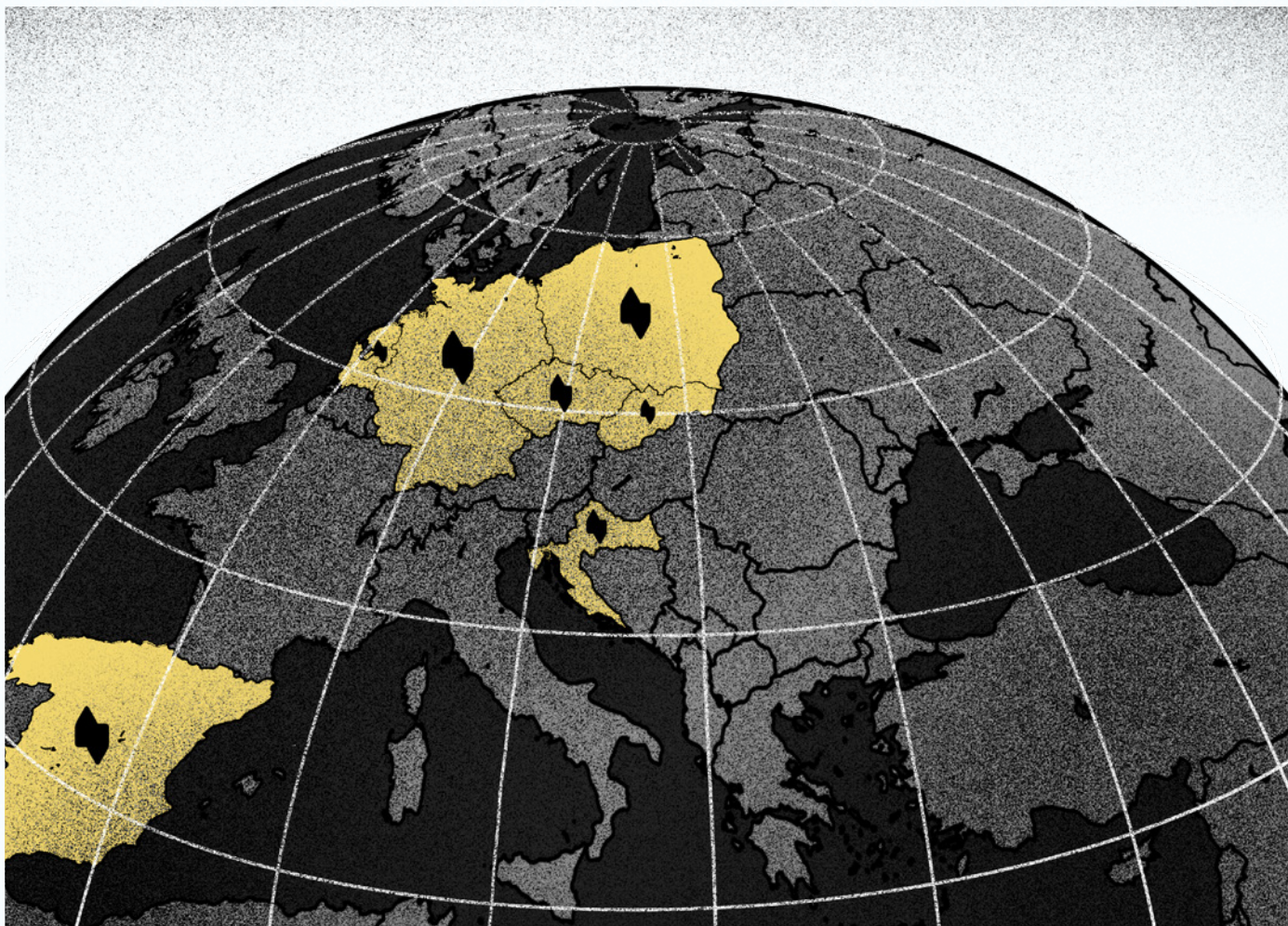
Do końca 2023 roku firma Accolade poczyniła znaczące postępy pod względem wzrostu, których kulminacją było zrealizowanie projektów budowlanych o łącznej powierzchni prawie 400 000 m². Dzięki tej ekspansji portfel firmy obejmuje łącznie 3,3 mln m², a jego wartość sięga imponujących 3 mld EUR. W ciągu roku firma Accolade pokazała sprawność operacyjną, z powodzeniem wynajmując lub odnawiając wynajem nieruchomości o powierzchni 550 tys. m².

Firma Accolade dokonała znaczących zmian w Hiszpanii dzięki inwestycjom Park Valencia Picassent i BTS Burgos, które stały się domem dla globalnych najemców, takich jak duńska sieć mebli Jysk w Walencji czy japoński producent opon Bridgestone w Burgos.

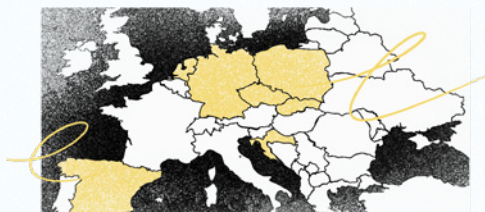
W Holandii po uruchomieniu Parku Roermond w Venlo na wynajem zdecydowały się amerykańskie firmy CooperSurgical i GXO. Jest to zgodne ze strategią Accolade polegającą na rozszerzaniu działalności na kluczowe europejskie centra logistyczne.

W Czechach na uwagę zasługuje również zagospodarowanie Parku Ostrov North – pierwszy budynek jest w pełni wynajęty, a planowany drugi budynek o powierzchni 100 tys. m² spełni oczekiwania czołowych graczy na rynku.

Ekspansja trwa również w Polsce a Park Przemysłowy Ruda Śląska na Górnym Śląsku zapewnia 67 000 m² powierzchni przemysłowej w pobliżu granicy z Czechami.



NAJWAŻNIEJSZE INFORMACJE O 2023 R.



NOWE RYNKI

Firma Accolade rozszerzyła swoją europejską obecność, wchodząc na nowe rynki w Chorwacji i na Węgrzech, co oznacza istotną ekspansję w krajach o strategicznym znaczeniu. Podkreśla to ambicję grupy, aby rozszerzyć zasięg działalności i wykorzystać możliwości rozwoju związane ze strefami przemysłowymi w tych regionach.



STRATEGIA ESG

Kluczowym osiągnięciem Accolade w 2023 r. było znaczne ulepszenie naszej strategii dotyczącej środowiska, odpowiedzialności społecznej i ładu korporacyjnego (ESG). W tym roku skupiliśmy się na uwzględnieniu kwestii zrównoważonego rozwoju w naszych działaniach i procesach decyzyjnych. Poprzez konkretne inicjatywy i praktyki pokazujemy nasze zaangażowanie nie tylko w osiągnięcie doskonałości biznesowej, ale także wnoszenie pozytywnego wkładu w społeczeństwo i dbanie o środowisko.



RAMY ZIELONEGO FINANSOWANIA

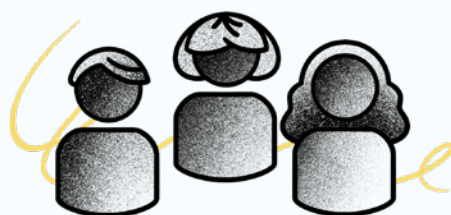
Grupa Accolade z powodzeniem opracowała własne Ramy Zielonego Finansowania, zaprojektowane we współpracy z najlepszymi ekspertami finansowymi, bankami i doradcami. Ten kompleksowy zestaw wytycznych obejmuje zrównoważone praktyki

i kryteria, których firma Accolade przestrzega przy realizacji swoich projektów finansowanych. Ramy koncentrują się na przestrzeganiu taksonomii UE i uzyskiwaniu certyfikatów środowiskowych dla budynków, zapewniając spełnienie kryteriów zrównoważonego rozwoju poprzez uznane normy.



ZIELONE POŻYCZKI

Firma Accolade uzyskała pożyczki na łączną kwotę prawie 400 mln EUR na dwa projekty budowlane. Projekty te wyróżniają się dużą powierzchnią najmu wynoszącą ponad 265 000 m², co świadczy o zdolności Accolade do realizowania dużych przedsięwzięć przemysłowych. Co ważne, obie umowy finansowe zostały przeprowadzone z silnym naciskiem na kwestie środowiska, odpowiedzialności społecznej i ładu korporacyjnego (ESG) zgodnie z taksonomią unijną.



NOWE OSOBY NA KLUCZOWYCH STANOWISKACH KIEROWNICZYCH

Z przyjemnością informujemy o powołaniu dwóch nowych osób na kluczowe stanowiska kierownicze: Jitki Bortlíčkovej na radcę prawnego Grupy i Joanny Sinkiewicz na Commercial Director. Te strategiczne nominacje nie tylko wzbogacają nasz zrównoważony, dynamiczny zespół kierowniczy, ale także odzwierciedlają nasze zaangażowanie na rzecz inkluzywności w miejscu pracy.

PREZENTACJA FIRMY ACCOLADE

PREZENTACJA FIRMY ACCOLADE

Accolade Holding, a. s., („Spółka”) jest spółką akcyjną zarejestrowaną 23 grudnia 2010 r. w Republice Czeskiej. Jej siedziba znajduje się pod adresem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, Republika Czeska, a numer identyfikacyjny to 28645065. Spółka jest zarejestrowana w Rejestrze Handlowym prowadzonym przez Sąd Miejski w Pradze (Republika Czeska), sekcja B, wkładka nr 19102. Kapitał zakładowy Spółki wynosił 2,4 mln CZK i obejmował 24 akcje zwykłe imienne o wartości nominalnej 100 000 CZK każda.



WŁAŚCICIELE



MILAN KRATINA

Dyrektor generalny, członek Zarządu od 26 marca 2018 r.

Milan Kratina, absolwent prawa na uniwersytecie w Brnie, założył Grupę Accolade w 2011 roku, budując od podstaw nowoczesną potęgę przemysłową obsługującą sektory handlu elektronicznego, produkcji i logistyki. W 2014 roku współtworzył fundusz Accolade Industrial Fund, który obecnie skupia ponad 3000 inwestorów. Pod przywództwem Kratiny firma Accolade stała się dominującym graczem na europejskim rynku infrastruktury przemysłowej, rozszerzając działalność z Czech, na Polskę, Słowację, Hiszpanię, Niemcy, Holandię i Chorwację. Milan Kratina posiada obecnie 50% udziałów w spółce Accolade Holding, a. s.

ZDENĚK ŠOUSTAL

Członek Zarządu od 30 stycznia 2019 r.

Zdeněk Šoustal jako pierwszy dostrzegł potencjał inwestowania w infrastrukturę przemysłową i wspierał Milana Kratinę zarówno finansowo, jak i osobiście przy zakładaniu firmy. Dzięki swojemu doświadczeniu w biznesie stał się obok Kratiny główną siłą napędową rozwoju całej group. Obecnie zajmuje się zarządzaniem strategicznym i komunikacją z kluczowymi partnerami. Zdeněk Šoustal posiada 50% udziałów w spółce Accolade Holding, a. s.



KIEROWNICTWO



LUKÁŠ RÉPAL

Dyrektor ds. operacyjnych

Lukáš objął stanowisko dyrektora ds. operacyjnych Grupy ze względu na bogate doświadczenie zawodowe na rynku nieruchomości przemysłowych i komercyjnych oraz w zarządzaniu dużymi projektami w dziedzinie nieruchomości w Dubaju. Jego główne zadania obejmują zarządzanie biznesowe i strategiczne z naciskiem na rozwój rynków zagranicznych. Ponadto jest odpowiedzialny za odpowiednią realizację kluczowych działań w obszarach takich jak rozwój lokalizacji, nowe inwestycje, HR i marketing.



JIŘÍ STRÁNSKÝ

Kierownik działu rozwoju

W przeszłości Jiří uczestniczył w dziesiątkach dużych projektów budowlanych w całym Czechach, a po zdobyciu doświadczenia w budownictwie komercyjnym przeniósł się do branży przemysłowej. W Accolade stworzył młody, wysoce efektywny zespół, który w ogromnym stopniu przyczynił się do rozwoju firmy. To również dzięki temu zespołowi najemcy mogą cieszyć się najlepszymi lokalizacjami i budynkami całkowicie pod klucz.



TOMÁŠ PROCHÁZKA

*Dyrektor finansowy,
członek Rady Nadzorczej*

Ze względu na rozległe doświadczenie w zarządzaniu finansowaniem nieruchomości komercyjnych dla dużego europejskiego banku w Czechach i Słowacji, Tomáš Procházka bezproblemowo objął stanowisko dyrektora finansowego Grupy w 2018 roku. Pod jego kierownictwem finanse, księgowość i finansowanie projektów są w idealnym stanie.



TOMÁŠ HANÁČEK

Dyrektor ds. rozwoju biznesowego

Tomáš wnosi do firmy wieloletnie, zróżnicowane doświadczenie z różnych sektorów – od rozwijania start-upów finansowych i technologicznych po administrowanie finansami i finansowaniem dla sektora korporacyjnego w największych bankach europejskich. Dlatego kieruje zespołem odpowiedzialnym za opiekę nad naszymi inwestorami, którzy wraz z funduszem Accolade postanowili wesprzeć rozwój nowoczesnego przemysłu w Europie.



JITKA BORTLÍČKOVÁ

Radca prawny Grupy

Dzięki bogatemu doświadczeniu w zakresie doradztwa prawnego na rynku nieruchomości Jitka Bortlíčková zapewnia kompleksowy nadzór prawny nad działalnością w całej Europie, wspierając w ten sposób ekspansję Accolade w sektorze nieruchomości przemysłowych i logistycznych. Jej doświadczenie obejmuje reprezentowanie wiodących europejskich podmiotów zajmujących się nieruchomościami oraz zarządzanie ramami prawnymi dla strategicznych przejęć i przedsięwzięć joint venture.



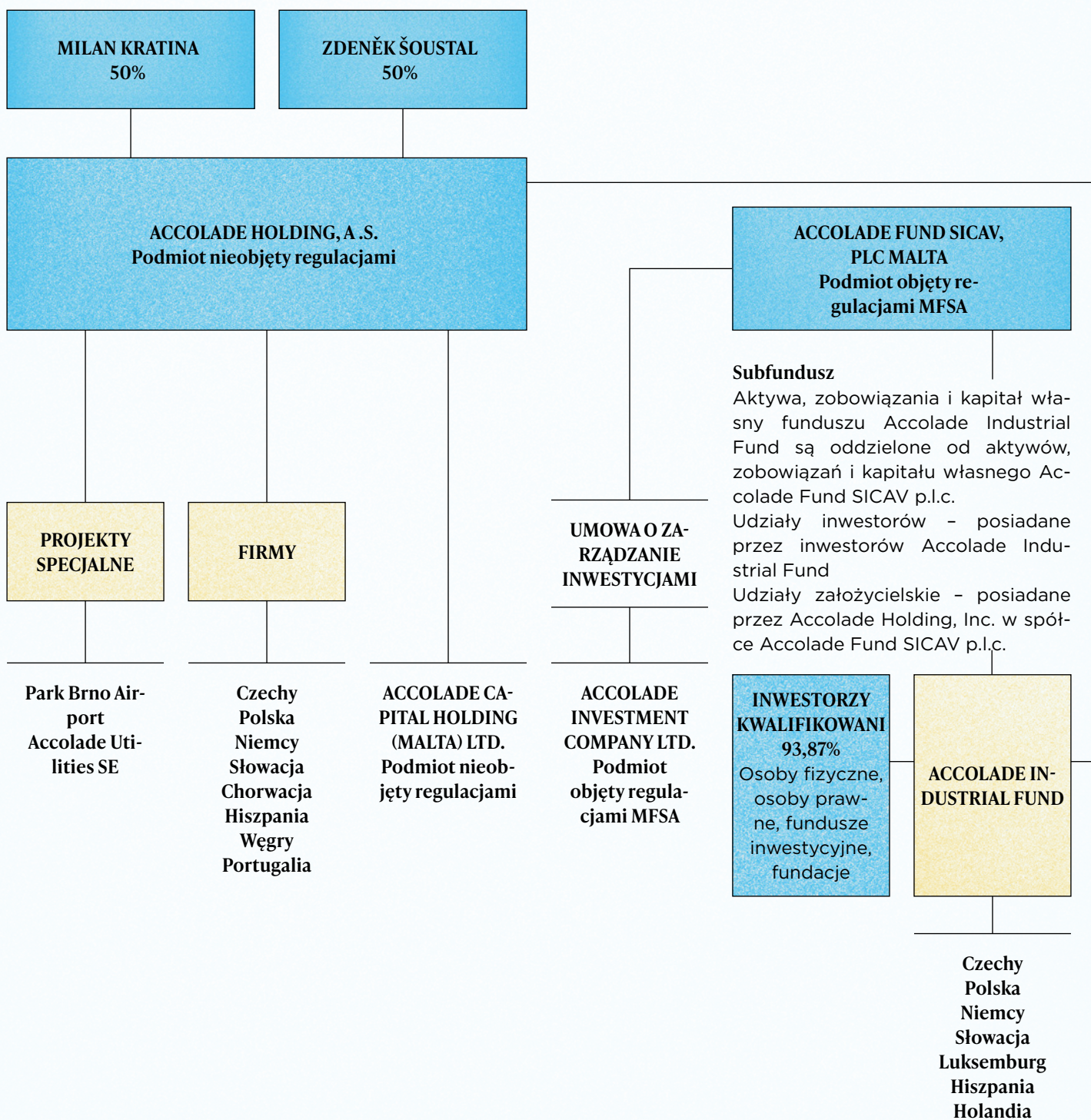
JOANNA SINKIEWICZ

Comercial Director

Dzięki bogatemu doświadczeniu w branży nieruchomości Joanna Sinkiewicz odgrywa kluczową rolę w realizowaniu strategicznych celów firmy. Powierzono jej ważne zadanie optymalizacji strategii handlowych oraz wspierania trwałych relacji z klientami i partnerami, aby osiągnąć cele firmy. Jej obowiązki obejmują nadzorowanie projektów z perspektywy zarządzania aktywami na wszystkich rynkach, na których działa Accolade.

SCHEMAT ORGANIZACYJNY

Uproszczona struktura firmy (pełna struktura firmy została przedstawiona w sprawozdaniu finansowym)



O NAS

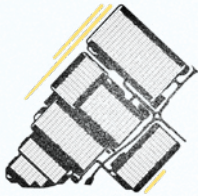
Obeccnie działamy w ośmiu krajach europejskich, gdzie rozwijamy nowoczesną, zrównoważoną infrastrukturę dla wiodących marek e-commerce, produkcyjnych i logistycznych. Wraz z partnerami dostarczamy parki przemysłowe w Czechach, Polsce, Niemczech, Hiszpanii, Holandii, Słowacji, Chorwacji i na Węgrzech, stosując podejście przyjazne dla środowiska, czego potwierdzeniem jest zgodność z systemami certyfikacji zielonych budynków. Zarządzamy również lotniskiem Brno-Tuřany, drugim co do wielkości portem lotniczym w Czechach, który obsługuje ponad pół miliona pasażerów rocznie.

Firma Accolade zbudowała portfel nieruchomości komercyjnych o powierzchni ponad 3,1 mln m², które wynajmuje najemcom najwyższej klasy na całym świecie. Planujemy pozostać na ścieżce wzrostu w jak najbardziej zrównoważony sposób, jednocześnie przynosząc korzyści społeczeństwu.

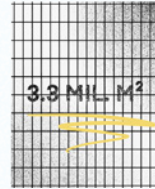
Accolade jako firma koncentruje się na tworzeniu ekologicznych portfeli w branży nieruchomości, standardowo z certyfikatami zielonego budownictwa, takimi jak BREEAM czy DGNB. Certyfikaty te oceniają różne aspekty, w tym zużycie energii, wpływ na zdrowie i dobrostan, zanieczyszczenie, transport, wodę, materiały, odpady, ekologię i odporność. Certyfikaty te potwierdzają wdrożenie solidnych inicjatyw w zakresie zrównoważonego rozwoju.

Naszym celem jest rozwijanie nowoczesnych parków z silnym naciskiem na rewitalizację terenów zdegradowanych o wieloletniej tradycji przemysłowej i przy spełnieniu najwyższych standardów środowiskowych. Do 2023 roku ponad firma Accolade zrewitalizowała obiekty poprzemysłowe o powierzchni użytkowej brutto (GLA) wynoszącej 866 872 m².

ACCOLADE W SKRÓCIE



57 PARKÓW
PRZEMYSŁOWYCH
W 8 KRAJACH



3,1 MLN M²
w zarządzanym portfelu



121 BUDYNKÓW
W 57 PARKACH
PRZEMYSŁOWYCH



Aktywa o wartości 3 MLD €



16 ZREWITALIZOWANYCH
OBSZARÓW
PRZEMYSŁOWYCH
866 872 m²
zrewitalizowanych obszarów
poprzemysłowych
- 33% naszego portfela



FUNDUSZ INWESTORÓW
KWALIFIKOWANYCH
Ponad 3000 inwestorów



Wszystkie nowe projekty
Accolade muszą mieć
certyfikat zielonego budynku



PORT LOTNICZY
BRNO-TUŘANY



184 NAJEMCÓW
(produkcja lekka, logistyka
i handel elektroniczny)



PRZESTRZEŃ DO
ROZWIJANIA-POJAZDÓW
AUTONOMICZNYCH
(W PLANACH)

NASZE WARTOŚCI, MISJA I WIZJA

NASZA MISJA

Tworzymy europejskie portfolio nowoczesnych, przyjaznych dla środowiska parków przemysłowych z wysokim udziałem zrewitalizowanych terenów poprzemysłowych, doceniając jednocześnie aktywa naszych inwestorów. Wraz z partnerami biznesowymi przyczyniamy się do zrównoważonej przyszłości biznesu w Europie. Naszą misją jest nie tylko tworzenie wartości dla najemców, ale także odpowiedzialne uczestnictwo w życiu społecznym, zwłaszcza w społecznościach, w których działamy, oraz zapewnianie inspirującego środowiska naszym pracownikom. Oprócz projektów w nowych lokalizacjach realizujemy również długoterminowe inwestycje w rewitalizację zaniedbanych terenów poprzemysłowych. Są to często obiecujące lokalizacje dla przyszłych najemców, ponieważ ze względu na swoją historię przemysłową mają doskonałą infrastrukturę technologiczną, energetyczną i transportową. Czerpiemy z tradycji i na nowo ją definiujemy, dlatego jesteśmy w stanie tworzyć nowe możliwości biznesowe, czyniąc takie regiony lepszym miejscem do życia.

NASZE WARTOŚCI

Jesteśmy w pełni świadomi naszych obowiązków wobec najemców, pracowników, partnerów biznesowych i innych organizacji partnerskich. W związku z tym wdrożyliśmy rygorystyczny Kodeks etyki, który kieruje całą naszą działalnością. W pełni wspieramy zasady inicjatywy Global Compact ONZ, Powszechną Deklarację Praw Człowieka ONZ oraz Deklarację Międzynarodowej Organizacji Pracy z 1998 r. dotyczącą podstawowych zasad i praw w pracy. Oczekujemy, że wszystkie instytucje partnerskie będą przestrzegać tych samych standardów etycznych.

NASZA WIZJA

Jesteśmy przekonani, że będziemy nadal rozszerzać naszą działalność na inne strategiczne lokalizacje w Europie. Nasze nowoczesne parki, z dużym udziałem zrewitalizowanych terenów o długiej tradycji przemysłowej, będą nadal spełniać najbardziej rygorystyczne standardy ochrony środowiska. Dzięki naszej nowoczesnej wiedzy eksperckiej w nadchodzących latach przyczynimy się do rozwoju i wzrostu gospodarczego regionów, w których prowadzimy działalność.

NASZE WYNIKI W ZAKRESIE ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

Chcemy dawać przykład – nie tylko w aspekcie biznesowym, ale także w obszarze społecznej odpowiedzialności biznesu, która stanowi integralną część naszej kultury korporacyjnej. Naszym priorytetem jest bycie firmą godną zaufania, odpowiedzialną i przejrzystą, która przestrzega zasad zrównoważonego rozwoju.

Wejście na rynek czeski**ZAŁOŻENIE FIRMY ACCOLADE****ZAŁOŻENIE ACCOLADE FUND SICAV**

Nagroda dla czeskiej strefy przemysłowej roku za Park Stříbro

Pierwszy teren poprzemysłowy w Polsce (Szczecin)

III miejsce w konkursie Best of Realty dla budynku BWI

Wejście na rynek niemiecki

Pierwszy park w Niemczech (Alsdorf)

Pierwszy obiekt z certyfikatem BREEAM na poziomie „Doskonały”

Wejście na rynek hiszpański

1 mln m² w Polsce

Pierwszy obiekt z certyfikatem BREEAM na poziomie „Znakomity”

Pierwszy teren poprzemysłowy w Niemczech (Bochum)

Nagroda Best of Realty dla Parku Cheb South

Tytuł najlepszego funduszu nieruchomości dla Accolade Fund Sicav

„Trzecia najszybciej rozwijająca się firma w Czechach” – The Financial Times

Otwarcie biura w Hiszpanii

Rozpoczęcie procesu certyfikacji BREEAM na poziomie co najmniej „Doskonały”

1,5 mln m² zarządzane przez Accolade Fund Sicav

Nagroda CEEQA 2022 w kategorii „Wschodząca gwiazda”

Nagroda Best of Realty, CIJ i Estate Awards dla Parku Kojetín

2022



2023

ESG

Co dalej?

ZAŁOŻENIE ACCOLADE HOLDING, A. S.

Pierwszy budynek w Czechach (Týniště)

Park Stříbro, początek budowy, Czechy

Wejście na rynek polski

Pierwszy park w Polsce (Lublin)

Rozpoczęcie procesu certyfikacji BREEAM na poziomie co najmniej „Bardzo dobry”

Przejęcie lotniska w Brnie

Rozpoczęcie procesu autoryzacji poligonu samochodów autonomicznych

CIJ Awards 2017, nagroda za najlepszą strefę przemysłową dla Parku Cheb

Wejście na rynek słowacki

Pierwszy park na Słowacji (Koszyce)

„Najszybciej rozwijająca się firma w Czechach” – The Financial Times

Wejście na rynek holenderski

100 pracowników

Accolade Industrial Art

Festival w Krumlovie

Nagroda CIJ dla Parku Cheb South

Wejście na rynek chorwacki

150 pracowników

Otwarcie biura w Szczecinie

Wprowadzenie strategii Accolade ESG 2027
Przygotowanie Ram Zielonego Finansowania

Dołączenie do inicjatywy United Nations Global Compact

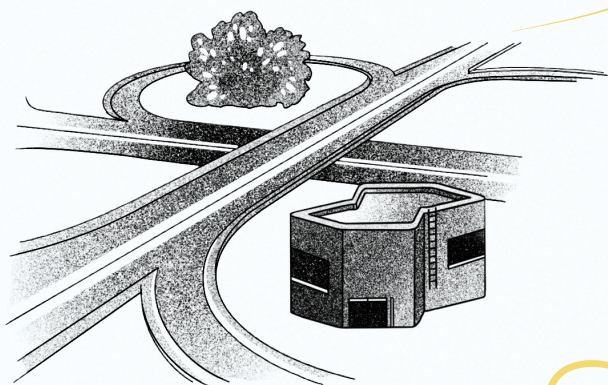
Nagroda CEEQA 2023 w kategorii „Wschodząca gwiazda”

Nagroda Business Leader 2022

PARKI STWORZONE NA MIARĘ DLA ŚWIATOWYCH MAREK

Do naszych nowoczesnych, zrównoważonych parków przyciągamy globalne marki z sektorów produkcji lekkiej, logistyki i handlu elektronicznego. Budujemy parki, które są dostosowane do każdego najemcy i spełniają nawet najbardziej specyficzne wymagania.

1



STARANIE WYBRANE LOKALIZACJE

Dobra lokalizacja zawsze była kluczem do naszego sukcesu. Starannie dobieramy lokalizacje, które oferują wysokiej jakości infrastrukturę i mogą pochwalić się długą tradycją przemysłową. Nasze parki często zastępują stare zakłady produkcyjne, które zrewitalizowaliśmy i którym nadaliśmy nowe przeznaczenie.

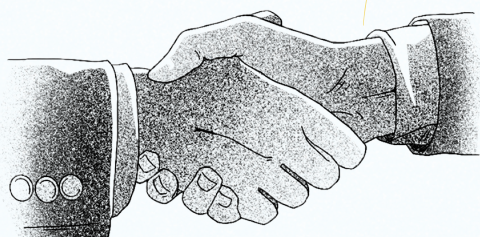
ZGOPNOŚĆ Z ZASADAMI ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

Budujemy parki w przemyślny sposób i minimalizujemy wpływ na środowisko. Stosujemy zrównoważone technologie, wykorzystując inteligentne rozwiązania, aby zapewnić oszczędność energii i wody. Nasze projekty są certyfikowane zgodnie ze normami DGNB i BREEAM - zawsze dążymy do uzyskania oceny „Doskonały” lub co najmniej „Bardzo dobry” (lub równoważnej).

2



3



DOBRY SĄSIEDZI

W społecznościach, w których działamy, współpracujemy z władzami miejskimi, aby wspierać udogodnienia dla obywateli i rozwój lokalny. Naszym celem jest być odpowiedzialnym partnerem, dobrym sąsiadem i uczynienie regionów lepszym miejscem do życia.

PORT LOTNICZY W BRNIE

Założona w 2001 roku firma LETIŠTĚ BRNO, a.s. kontynuuje lokalne tradycje lotnictwa cywilnego. Jej główna działalność obejmuje długoterminowe zarządzanie lotniskiem Brno-Tuřany, drugim co do wielkości portem lotniczym w Czechach. Firma świadczy usługi związane z transportem lotniczym i jest odpowiedzialna za utrzymanie oraz rozwój lotniska w celu zaspokojenia potrzeb transportu lotniczego. Oprócz lotów pasażerskich lotnisko Brno-Tuřany obsługuje również przewozy towarowe, lotnictwo korporacyjne, loty prywatne i szkoleniowe.

W 2017 roku LETIŠTĚ BRNO a.s. dołączyła do grupy Accolade, co zapoczątkowało nową epokę rozwoju lotniska. Pod przywództwem Accolade lotnisko z powodzeniem pokonało dwa trudne sezony podczas pandemii COVID-19. W tym roku lotnisko obsłużyło największą liczbę pasażerów w swojej historii, łącznie 686 867 osób. Sezon letni był szczególnie udany, ze względu na prawie 550 000 pasażerów od czerwca do września, co oznacza wzrost o prawie 50% w porównaniu z analogicznym okresem 2022 roku.

Transport towarowy na lotnisku w Brnie od dłuższego czasu jest stabilny. Dwie firmy, FedEx i DHL, działają tutaj i obsługują loty do swoich centralnych punktów przeładunkowych w Paryżu i Lipsku. Te loty towarowe skutecznie wspierają długoterminową strategię lotniska jako wielofunkcyjnego kompleksu dla wszystkich środków transportu lotniczego. W 2023 roku łączny wolumen obsługiwanych ładunków wyniósł 11 653 tony, co stanowiło niewielki wzrost w stosunku do 2022 roku. Wprowadzenie zaplanowanej trasy DHL w 2020 r. znacząco wpłynęło na sektor cargo, pomagając portowi lotniczemu w radzeniu sobie z trudnym okresem pandemii COVID. W rezultacie wolumen w sektorze cargo wzrósł prawie trzykrotnie od 2021 roku.

Strefa przemysłowa Park Brno Airport, strategicznie zlokalizowana w sąsiedztwie lotniska, ma istotne znaczenie dla Accolade. Wykorzystując bezpośrednie połączenia z systemem pasów startowych lotniska, Park eliminuje potrzebę przenoszenia ładunków z samolotów do pojazdów, usprawniając w ten sposób proces dystrybucji. Taka efektywność nie tylko obniża koszty dla najemców, ale także zmniejsza natężenie ruchu na drogach prowadzących na lotnisko. Oprócz frachtu lotniczego Park korzysta z bocznic kolejowej prowadzącej bezpośrednio na teren lotniska. Niedawna modernizacja całego węzła kolejowego w Brnie dodatkowo zwiększa jego atrakcyjność.



FUNDUSZ NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁOWYCH

Głównym celem naszego funduszu przemysłowego jest długoterminowa aprecjacja aktywów naszych inwestorów. Odnosimy sukcesy na tym polu głównie dzięki ugruntowanej, konserwatywnej strategii i bardzo skutecznie zdywersyfikowanemu portfelowi. Jednocześnie jednak inwestycje te stwarzają przestrzeń dla dalszej rewolucji przemysłowej i dają możliwość uczestniczenia w budowaniu zrównoważonej przyszłości w Europie.

1

INWESTYCJE W FUNDUSZ

W Fundusz mogą inwestować zarówno osoby fizyczne, jak i prawne. Minimalna wartość inwestycji wynosi 75 000 EUR (lub równowartość w CZK) przy pięcioletnim horyzoncie inwestycyjnym.



2

ZAKUP W PEŁNI WYNAJMOWANYCH BUDYNKÓW

Fundusz inwestuje tylko w w pełni wynajęte budynki z najemcami o odpowiedniej płynności finansowej. Grono najemców obejmuje stabilne międzynarodowe firmy, przede wszystkim zajmujące się produkcją, logistyką i handlem elektronicznym.



3

OPŁATY ZA WYNAJEM

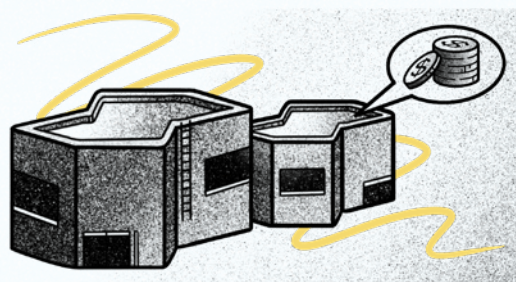
Fundusz pobiera czynsze, generując przychód dla inwestorów. Regularna płatność czynszu jest zawsze zabezpieczona przez gwarancję bankową, spółkę macierzystą najemcy lub kaucję. Czynsz jest waloryzowany corocznie.

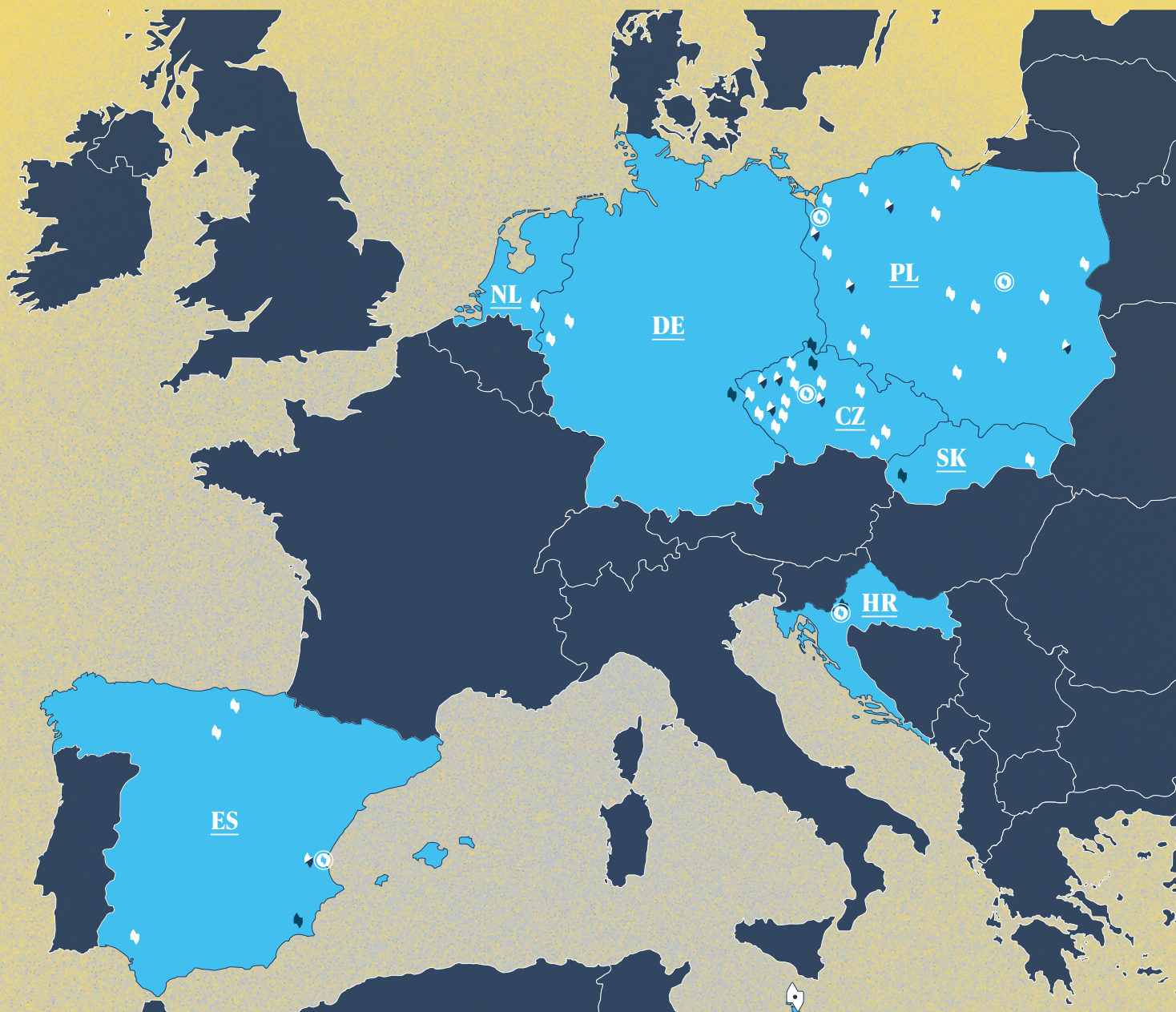


4

WYPŁATA ZYSKU Z INWESTYCJI

Po upływie horyzontu inwestycyjnego możesz zdecydować, czy chcesz otrzymać zainwestowane środki (z uwzględnieniem aprecjacji), czy też ponownie zainwestować ich całość lub część.





OFFICE



BIURO FUNDUSZU ACCOLADE



ISTNIEJĄCY PARK



PLANOWANY PARK

WYJĄTKOWOŚĆ NASZYCH PARKÓW

Strategiczna pozycja dzięki wysokiej jakości infrastrukturze

Nowoczesne, przyjazne dla środowiska budynki

Najemcy: światowe marki z sektorów-commerce, logistyki i produkcji

Wspieranie rozwoju gospodarczego i społecznego regionu

Odtworzenie tradycji - rewitalizacja terenów przemysłowych

Najwyższe standardy techniczne nowoczesnego budownictwa

ŁAŃCUCH WARTOŚCI FIRMY ACCOLADE

W ramach każdego projektu Accolade współpracuje z wieloma partnerami biznesowymi, w tym bankami, deweloperami, architektami, generalnym wykonawcą odpowiedzialnym za budowę oraz podwykonawcami, firmami konsultingowymi i władzami lokalnymi. Kładziemy nacisk na najwyższą jakość i indywidualne podejście do każdego zadania, dlatego doceniamy zaufanych partnerów, zwłaszcza tych, z którymi współpracujemy praktycznie od początku.

Nasz łańcuch wartości, jako dostawcy nieruchomości przemysłowych i logistycznych, można opisać jako szereg powiązanych ze sobą działań, które przyczyniają się do tworzenia wartości dla naszych interesariuszy. Łańcuch wartości obejmuje następujące etapy:

BUDOWA NIERUCHOMOŚCI

Etap ten obejmuje nabywanie gruntów oraz projektowanie i budowę nowych nieruchomości. Identyfikujemy i oceniamy potencjalne lokalizacje oraz współpracujemy z naszymi partnerami rozwojowymi w celu realizowania funkcjonalnych nieruchomości przemysłowych i logistycznych o wysokiej jakości.

OPERACJE

Etap ten obejmuje codzienne prowadzenie i utrzymanie nieruchomości, w tym zarządzanie energią i zrównoważonym rozwojem, bezpieczeństwem i innymi krytycznymi usługami. Ścisłe współpracujemy z najemcami, aby ich nieruchomości działały sprawnie i wydajnie.

SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA RZECZ ACCOLADE INDUSTRIAL FUND

Wybrane projekty są sprzedawane funduszowi Accolade Industrial Fund.

NAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Etap ten obejmuje wynajem nieruchomości najemcom oraz zarządzanie nieruchomościami w imieniu klientów. Zapewniamy naszym klientom szereg elastycznych rozwiązań, w tym nowoczesne powierzchnie magazynowe i przemysłowe, przestrzenie biurowe i inne obiekty zaplecza.

ZARZĄDZANIE FINANSAMI

Etap ten obejmuje zarządzanie finansowe nieruchomościami, w tym pobieranie czynszu, obsługę podatków i innych kosztów oraz optymalizację przepływów pieniężnych. Korzystamy z naszej wiedzy finansowej, aby zmaksymalizować wartość nieruchomości i generować duży zwrot dla naszych interesariuszy.

Etapy te są częścią ciągłego procesu, który ma na celu tworzenie wartości dla naszych interesariuszy, w tym najemców, partnerów i szerszej społeczności.

CZECHY



1 049 978 m²
Całkowita zarządza-
na powierzchnia

13 854 m²
Powierzchnia ukończo-
na do wynajęcia

369 386 m²
W budowie i wynajmowane

1 010 795 m²
Powierzchnia ukończo-
na i wynajmowana

0 m²
Perspektywnie w budowie

1 282 570 m²
Dalsze plany

POLSKA



1 385 350 m²
Całkowita zarządzana powierzchnia

162 781 m²
Powierzchnia ukończona do wynajęcia

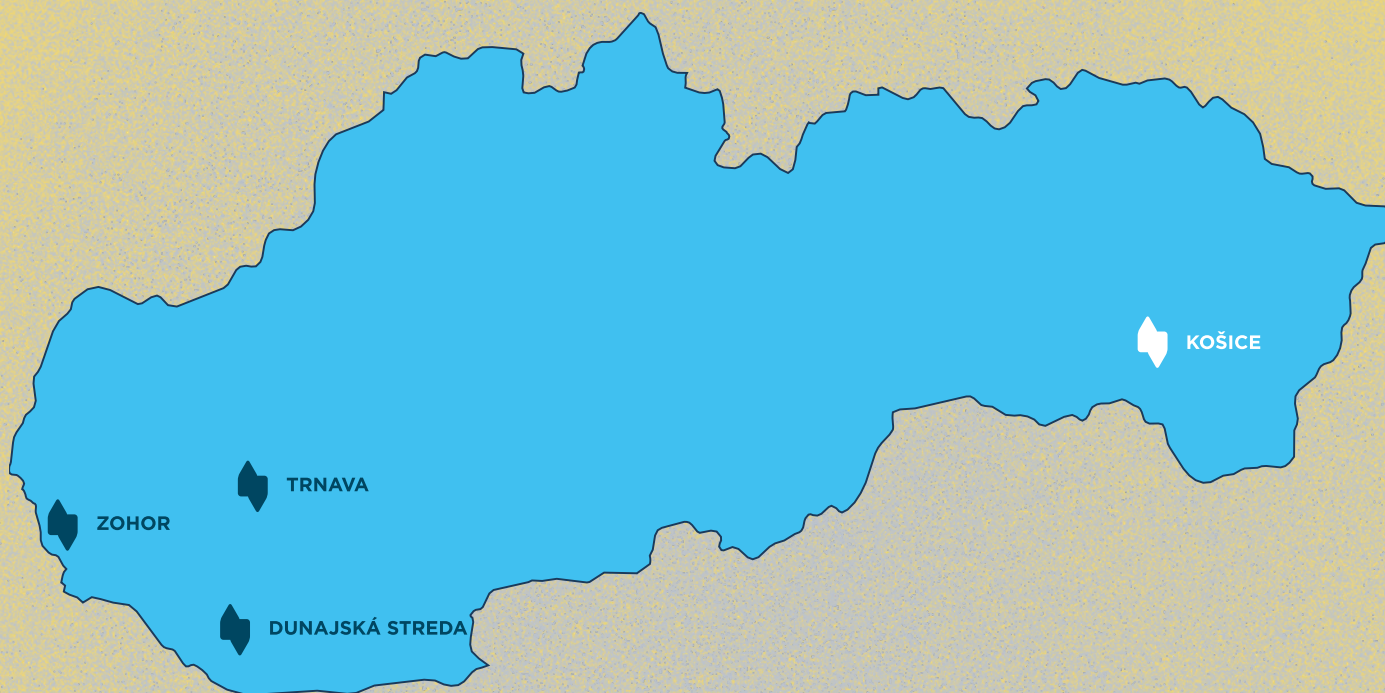
111 936 m²
W budowie i wynajmowane

1 222 569 m²
Powierzchnia ukończona i wynajmowana

42 635 m²
Perspektywnie w budowie

743 403 m²
Dalsze plany

SŁOWACJA



 BIURO
 ISTNIEJĄCY PARK
 PLANOWANY PARK

36 777 m²
Całkowita zarządza-
na powierzchnia

1100 m²
Powierzchnia ukończo-
na do wynajęcia

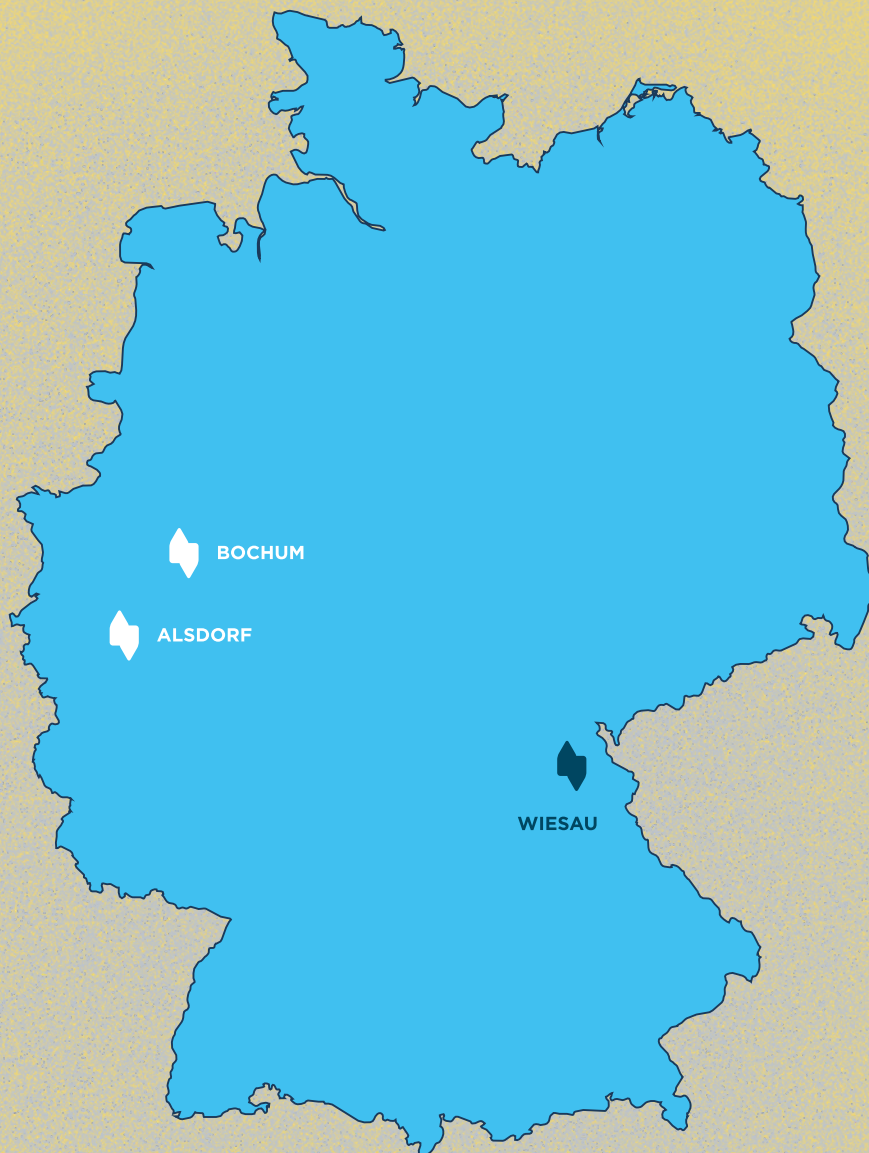
0 m²
W budowie i wynajmowane

35 677 m²
Powierzchnia ukończo-
na i wynajmowana

0 m²
Perspektywicznie w budowie

445 912 m²
Dalsze plany

NIEMCY



BIURO



ISTNIEJĄCY PARK



PLANOWANY PARK

27 598 m²Całkowita zarządza-
na powierzchnia0 m²Powierzchnia ukończo-
na do wynajęcia0 m²

W budowie i wynajmowane

27 598 m²Powierzchnia ukończo-
na i wynajmowana0 m²

Perspektywicznie w budowie

42 018m²

Dalsze plany

HOLANDIA



BIURO



ISTNIEJĄCY PARK



PLANOWANY PARK

43 256 m²Całkowita zarządza-
na powierzchnia0 m²Powierzchnia ukończo-
na do wynajęcia0 m²

W budowie i wynajmowane

43 256 m²Powierzchnia ukończo-
na i wynajmowana0 m²

Perspektywicznie w budowie

0 m²

Dalsze plany

HISZPANIA



 BIURO
  ISTNIEJĄCY PARK
  PLANOWANY PARK

88 645 m²
Całkowita zarządza-
na powierzchnia

17 190 m²
Powierzchnia ukończo-
na do wynajęcia

0 m²
W budowie i wynajmowane

71 455 m²
Powierzchnia ukończo-
na i wynajmowana

0 m²
Perspektywicznie w budowie

101 965 m²
Dalsze plany

CHORWACJA



 BIURO
 ISTNIEJĄCY PARK
 PLANOWANY PARK

0 m²
Całkowita zarządza-
na powierzchnia

0 m²
Powierzchnia ukończo-
na do wynajęcia

0 m²
W budowie i wynajmowane

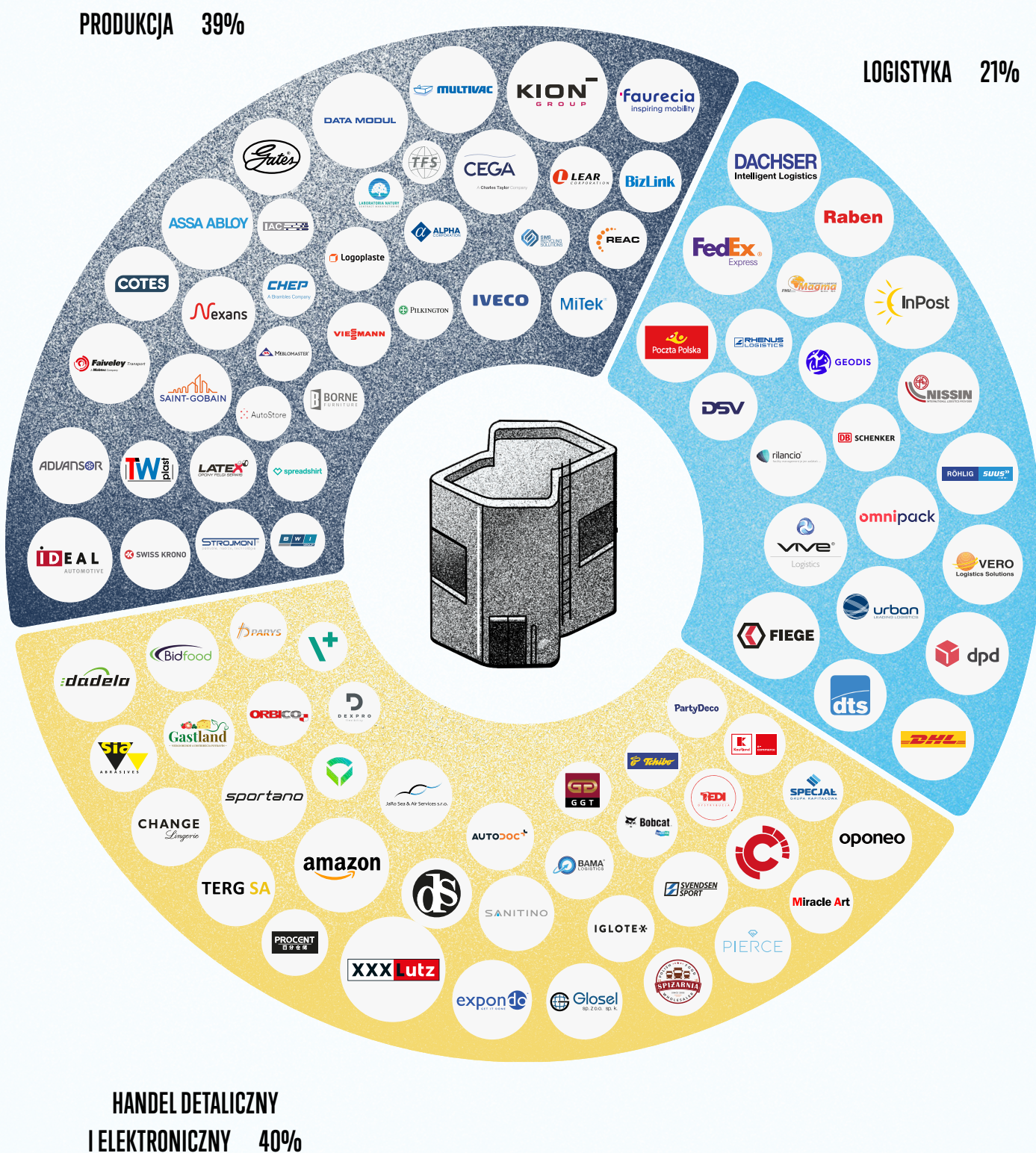
0 m²
Powierzchnia ukończo-
na i wynajmowana

0 m²
Perspektywicznie w budowie

315 986 m²
Dalsze plany

NASI NAJEMCY

Nasze portfolio obejmuje zrównoważoną grupę najemców z sektorów handlu elektronicznego, logistyki i produkcji. Ta strategiczna dywersyfikacja pomaga nam radzić sobie z ryzykiem gospodarczym, wspierając stabilność i elastyczność. Obsługujemy uznane na całym świecie firmy, z których część ma silne lokalne powiązania. Staramy się dostosowywać nasze parki do specyficznych potrzeb każdego najemcy, dbając o spełnianie ich unikalnych wymagań.



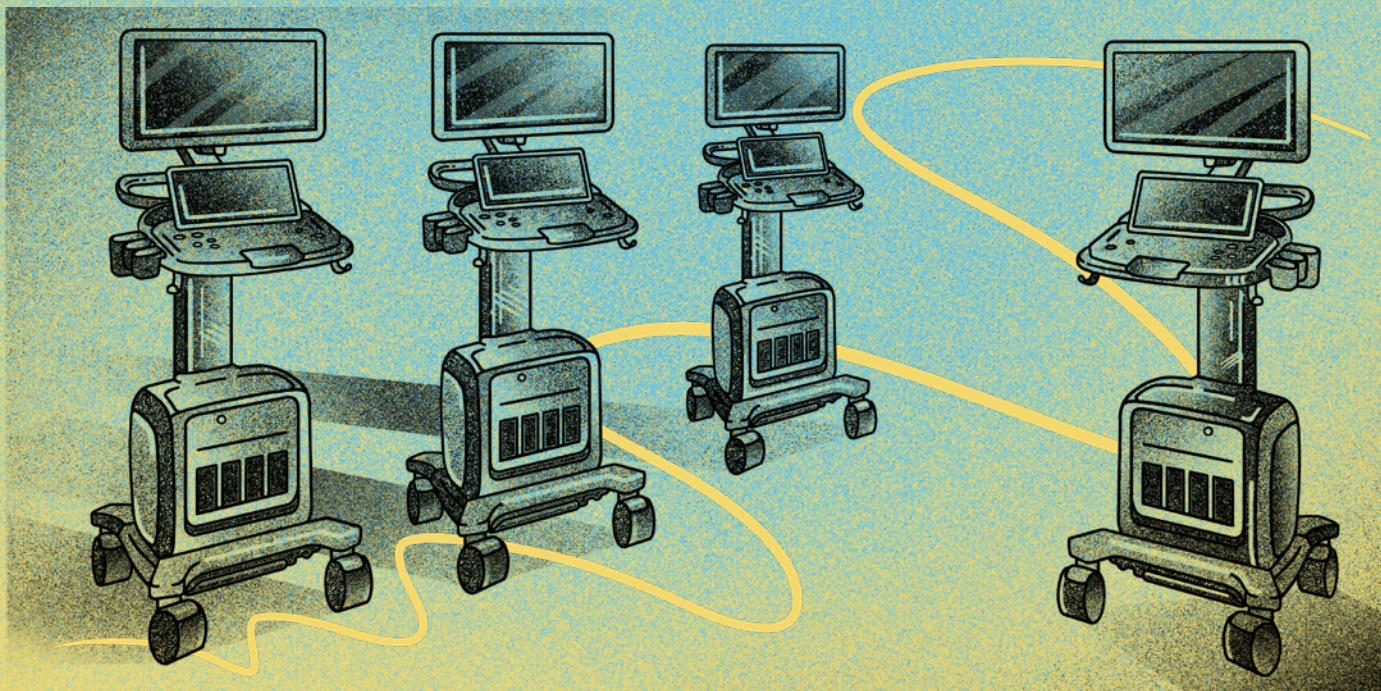
STUDIUM PRZYPADKU: SIEMENS HEALTHINEERS

Nasza współpraca z Siemens Healthineers, wiodącą firmą w branży technologii medycznych i najemcą naszego obiektu Košice Airport Park na Słowacji, potwierdza znaczące korzyści płynące z innowacyjnych rozwiązań i strategicznych delokalizacji w kontekście zrównoważonego rozwoju i efektywności.

Firma Siemens Healthineers przeniosła produkcję z Azji do Košice Airport Park, co wynikało z chęci zmniejszenia śladu węglowego. Idealna lokalizacja parku w pobliżu międzynarodowego lotniska i głównych tras transportowych do sąsiednich krajów doskonale wpisuje się w strategię firmy, która przewiduje korzystanie przede wszystkim z transportu naziemnego w Europie. Oczekuje się, że zmiana ta zmniejszy emisję CO₂, i stanie się przykładem, jak trendy w dotyczące lokalizacji produkcji i zmniejszenia wpływu firmy na środowisko zbiegają się, aby wygenerować popyt na przestrzeń i siłę roboczą w związku z produkcją wyrobów w Europie.

W Koszycach firma Siemens Healthineers wytwarza zaawansowane urządzenia ultradźwiękowe, a od początku 2023 roku wyprodukowała 1000 takich urządzeń, co jest znaczącym kamieniem milowym. Ajay Gannerkote, prezes działu ultrasonografii w Siemens Healthineers, odniósł się do strategicznej przewagi: „Urządzenia USG są częścią szybko rozwijającego się sektora. Dzięki produkcji zlokalizowanej centralnie w Europie możemy szybko dostarczać produkty ultrasonograficzne klientom w całym regionie EMEA”.

Praktyczna lokalizacja koszyckiego parku przemysłowego miała kluczowe znaczenie dla Siemens Healthineers. Firma zamierza rozszerzyć swój istniejący zespół deweloperski w Koszycach, dodając dziesiątki stanowisk w działach produkcji, badań i administracji. Ekspansja ta przyczynia się również do rozwoju gospodarczego regionu. Partnerstwo firm Accolade i Siemens Healthineers jest świadectwem naszego wzajemnego zaangażowania w innowacje i zrównoważone podejście do środowiska. Świadczy o tym staranny wybór tej strategicznej lokalizacji i nasz nacisk na obniżenie emisji dwutlenku węgla.



STUDIUM PRZYPADKU: AMAZON

Partnerstwo firmy Accolade i globalnego giganta handlu elektronicznego Amazon doprowadziło do utworzenia najnowocześniejszego, zrobotyzowanego centrum dystrybucji w Kojetínie w Czechach. Zbudowany na terenach przemysłowych obiekt jest jednym z najbardziej zaawansowanych budynków przemysłowych w kraju, słynącym z rozległej skali, równowagi środowiskowej i wyjątkowej samowystarczalności energetycznej.

Przy łącznej powierzchni przekraczającej 187 000 m² i zajmującej mniej niż jedną trzecią tej powierzchni projekt obiektu maksymalizuje efektywność użytkowania gruntów. W niektórych miejscach budynek osiąga ponad 27 metrów wysokości, mieszcząc nawet 24 miliony produktów. Ze względu na zrównoważony projekt budynek otrzymał najwyższą ocenę BREEAM New Construction („Znakomity”), co czyni go największym budynkiem przemysłowym w Czechach, który osiągnął ten poziom certyfikacji w zakresie zrównoważonego rozwoju.

Milan Kratina, prezes Accolade, skomentował wpływ projektu: „Inwestowanie w rewitalizację terenów przemysłowych to nasza specjalność. Jestem dumny, że po raz kolejny udało nam się stworzyć najwyższej klasy strefę przemysłową na gruntach o niskiej wartości ekologicznej. Przez powiązania z lokalnymi tradycjami przemysłowymi Kojetín ma stać się jednym z centrów europejskich zakupów online. Jestem przekonany, że przyczynimy się do dalszej poprawy poziomu życia w tym regionie”.



STUDIUM PRZYPADKU: BRIDGESTONE

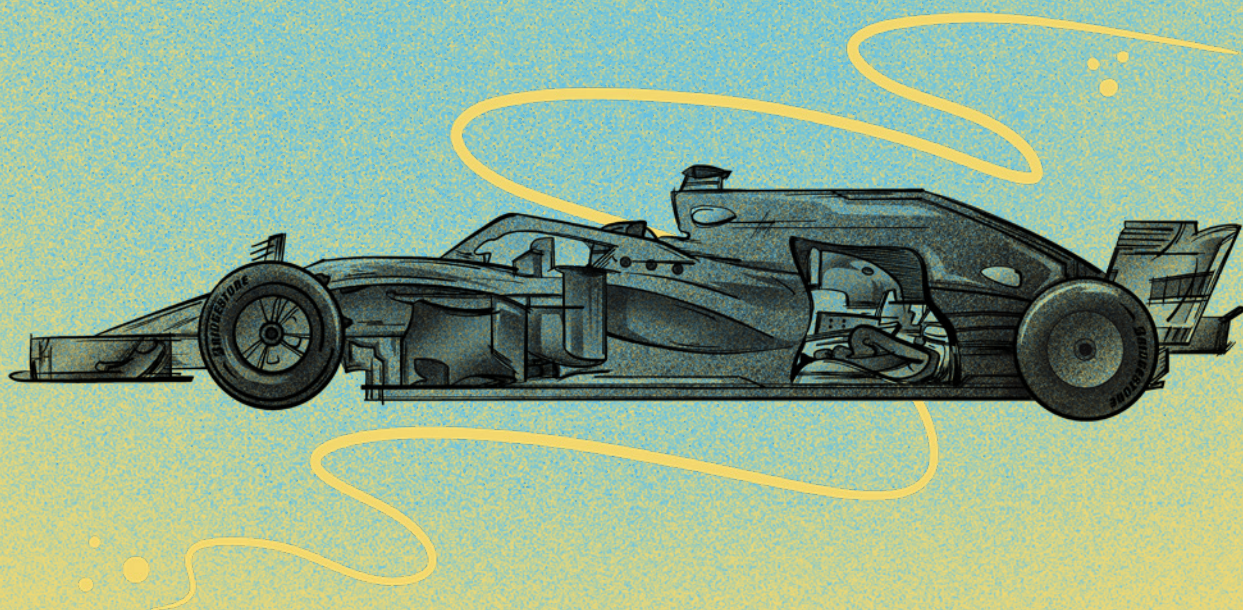
Zwieńczeniem partnerstwa firm Accolade i Bridgestone było uruchomienie zaawansowanego europejskiego centrum logistycznego w Burgos w Hiszpanii.

Założona w 1931 roku w Kurume (Fukuoka) w Japonii firma Bridgestone jest od 2006 roku największym producentem opon w Japonii i znaczącym dostawcą dla zespołów Formuły 1. Uznając potrzebę outsourcingu logistyki w celu zwiększenia zdolności produkcyjnych, firma Bridgestone ogłosiła strategiczną decyzję o wzmocnieniu globalnego łańcucha dostaw. Posunięcie to miało na celu usprawnienie działalności przedsiębiorstwa i zapewnienie efektywnej dystrybucji jego produktów w celu zaspokojenia rosnącego popytu na rynku europejskim.

Zajmujący 42 500 m² i umożliwiający składowanie ponad 800 000 opon obiekt wyznacza nowy paradygmat w infrastrukturze logistycznej, ponieważ zaprojektowano go z wyraźnym naciskiem na automatyzację i bezpieczeństwo. W magazynie wykorzystuje się najnowszą zautomatyzowaną technologię przechowywania opon, przestrzegając najbardziej rygorystycznych norm ochrony przeciwpożarowej, co zapewnia najwyższy poziom bezpieczeństwa i doskonałość operacyjną.

Wybór Burgos do tego projektu był strategiczny, biorąc pod uwagę silną bazę przemysłową, ale zauważalny niedobór infrastruktury logistycznej. Inwestycja ta ma na celu zaspokojenie potrzeb rozwojowych dużych międzynarodowych firm, wypełnienie luki w dziedzinie logistyki i wyznaczenie punktu odniesienia dla przyszłego rozwoju w regionie.

Milan Kratina, dyrektor generalny Accolade, podkreśla znaczenie rynku hiszpańskiego w naszej strategii wzrostu, zauważając: „Rynek hiszpański stał się kluczowym celem naszej strategicznej ekspansji, napędzanej zainteresowaniem regionami znanymi z niezależności energetycznej i cennych zasobów, czyli tego, czego Hiszpania ma pod dostatkiem. Współpraca z Bridgestone jest przykładem naszego zaangażowania w promowanie innowacyjności i rozwoju gospodarczego poprzez przemyślaną, strategiczną współpracę”.



RAPORT DOTYCZĄCY ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

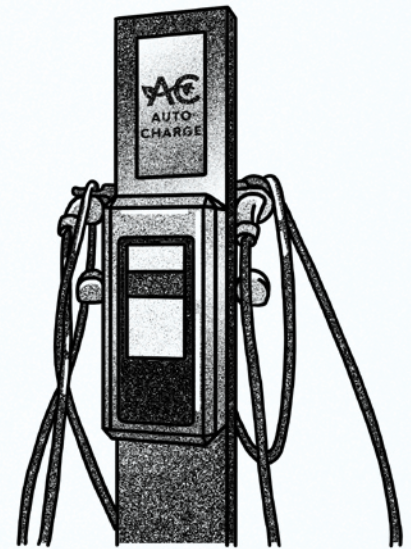
W przypadku jakichkolwiek pytań na temat naszego pierwszego raportu niefinansowego i jego treści, a także wszelkich odniesień związanych z naszymi inicjatywami zrównoważonego rozwoju, prosimy o kontakt pod adresem info@accolade.eu.

To jest pierwszy Raport dotyczący zrównoważonego rozwoju skonsolidowanej grupy Accolade Holding. Raport został przygotowany zgodnie z międzynarodowymi standardami sprawozdawczości niefinansowej – Global Reporting Initiative (GRI) 2021.

Raport dotyczy podmiotów (z wyłączeniem Brno Airport i Accolade Utilities SE) przedstawionych na schemacie organizacyjnym w części „Prezentacja firmy Accolade”. Accolade przedstawia również wpływ swojej działalności w kontekście celów zrównoważonego rozwoju ONZ (UN SDG). Raport zawiera informacje dotyczące kwestii zrównoważonego rozwoju, które są związane z działalnością biznesową Accolade. Celem raportu jest poinformowanie interesariuszy o naszym wpływie na środowisko, społeczeństwo i gospodarkę, a także przedstawienie wyników Accolade w zakresie zrównoważonego rozwoju w nadchodzących latach.

Raport uwzględnia podejście do zarządzania i wyniki Accolade w okresie od 01.01.2023 do 31.12.2023.

Firma Accolade nie zapewniła zewnętrznej weryfikacji treści tego raportu. Rozważa jednak możliwość uzyskania zewnętrznej weryfikacji w przypadku przyszłych raportów Accolade. Raport opublikowano 28.06.2024 w formie elektronicznej i jest on dostępny na stronie internetowej firmy Accolade.



ZAANGAŻOWANIE INTERESARIUSZY

Zaangażowanie interesariuszy jest ważną częścią naszej strategii biznesowej, a Accolade zobowiązuje się do utrzymywania z nimi otwartych i przejrzystych relacji. Firma Accolade zidentyfikowała grupy interesów, na które ma wpływ jej działalność, a ich lista znajduje się poniżej.

INTERESARIUSZE	KLUCZOWE POWODY I SPOSOBY ANGAŻOWANIA INTERESARIUSZY
Pracownik	Dbamy o naszych pracowników i zobowiązujemy się do tworzenia wspierającego, sprzyjającego włączeniu społecznemu środowiska pracy. Regularnie kontaktujemy się z naszymi pracownikami poprzez ankiety, grupy fokusowe i inne inicjatywy, aby zrozumieć ich punkty widzenia i znaleźć sposoby na wprowadzenie ulepszeń.
Dostawcy (generalni wykonawcy, deweloperzy, architekci)	Ściśle współpracujemy z naszymi partnerami podczas opracowywania projektów, aby mieć pewność, że przestrzegają rygorystycznych standardów jakości, zrównoważonego rozwoju i etycznego postępowania.
Najemcy	Blisko współpracujemy z najemcami, aby zrozumieć ich potrzeby i upewnić się, że nasze nieruchomości spełniają ich wymagania. Nasze zaangażowanie polega na dostarczaniu wysokiej jakości usług i utrzymywaniu pozytywnych relacji z najemcami.
Spółeczność lokalna	Dokładamy starań, aby wywierać pozytywny wpływ na społeczności, w których prowadzimy działalność. Nasze działania obejmują różne inicjatywy, takie jak darowizny na cele charytatywne, wolontariat i programy zaangażowania społeczności.
Kredytodawcy	Ściśle współpracujemy z kredytodawcami, ponieważ oni również mają ambitne cele dotyczące środowiska, odpowiedzialności społecznej i ładu korporacyjnego (ESG) oraz związane z nimi wymagania. Doceniamy znaczenie tego partnerstwa, zwłaszcza w kontekście trwającej transformacji w kierunku zielonego finansowania.

Ogólnie rzecz biorąc, zaangażowanie interesariuszy jest ważną częścią naszej strategii biznesowej, a my dążymy do utrzymywania z nimi otwartych, przejrzystych relacji, aby mieć pewność, że tworzymy dla nich wartość w zrównoważony i odpowiedzialny sposób.

ANALIZA ISTOTNOŚCI I STRATEGIA ESG FIRMY ACCOLADE

Zrównoważony rozwój stał się częścią sposobu, w jaki podchodzimy do wszystkich obszarów naszej działalności. Przygotowując aktualizację strategii ESG firmy Accolade na przełomie 2022 roku, przeprowadziliśmy pierwszą analizę istotności zgodnie ze standardami GRI 2021, aby zidentyfikować obecne pozytywne i negatywne, a także potencjalne skutki naszych działań we wszystkich obszarach dotyczących kwestii środowiskowych, społecznych i zarządzania (ESG). Uwzględniliśmy przy tym punkt widzenia wszystkich interesariuszy, aby nasz przegląd był jak najbardziej kompleksowy. Definiując istotne zagadnienia, podjęliśmy następujące kroki:

1



ZROZUMIENIE KONTEKSTU ORGANIZACJI

- Kluczowe wartości, wizje, zasady, strategie i systemy zarządzania operacyjnego firmy Accolade
- Podstawowe kompetencje firmy Accolade i sposoby, w jakie mogą one przyczynić się do zrównoważonego rozwoju
- Standardy sektorowe w celu zrozumienia kontekstu w sektorze (analizy porównawcze, odpowiednie sektorowe kryteria zrównoważonego rozwoju, np. przepisy i regulacje GRI istotne dla firmy i jej interesariuszy)

2



OKREŚLENIE FAKTYCZNEGO I POTENCJALNEGO WPŁYWU

- Uwzględnienie zarówno pozytywnego, jak i negatywnego, faktycznego oraz potencjalnego wpływu ESG zidentyfikowanego w kroku 1, który jest istotny dla Grupy Accolade



3



OCENA ZNACZENIA WPŁYWU

W warsztatach poświęconych analizie istotności wzięło udział zróżnicowane grono dyrektorów reprezentujących różne grupy interesariuszy. Podczas warsztatów wpływ został skrupulatnie oceniony w kontekście kwestii środowiskowych, społecznych i zarządzania (ESG). Proces ten realizowali profesjonalni doradcy ds. zrównoważonego rozwoju. Kryteria oceny wpływu były następujące:

- Faktyczne pozytywne skutki: oceniono je na podstawie ich zakresu i skali oraz pozytywnych potencjalnych skutków, w tym prawdopodobieństwa wystąpienia.
- Faktyczne negatywne skutki: oceniono je na podstawie ich zakresu, skali, nieodwracalnego charakteru oraz, w przypadku potencjalnych negatywnych skutków, prawdopodobieństwa wystąpienia.



4

OKREŚLENIE HIERARCHII WAŻNOŚCI OBSZARÓW WPŁYWU NA POTRZEBY SPRAWOZDAWCZOŚCI

- Określenie progu istotności poszczególnych kwestii przez kierownictwo wyższego szczebla
- Podział kwestii na istotne zagadnienia: te o znaczącym wpływie (pozytywnym, negatywnym), kluczowe kwestie w zakresie sprawozdawczości oraz te, które są mniej istotne i mają mniejszy wpływ pozytywny lub negatywny
- Weryfikacja przez kierownictwo wyższego szczebla firmy Accolade

WYNIKI ANALIZY ISTOTNOŚCI

ZIDENTYFIKOWANE OBSZARY WPŁYWU	RODZAJ WPŁYWU	POWIĄZANIE ISTOTNYCH KWESTII Z OBSZARAMI STRATEGII ESG FIRMY ACCOLADE	CELE ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU ONZ
Społeczność lokalna	Istotny pozytywny wpływ	Wspieranie lokalnych społeczności Odpowiedzialne inwestowanie	 
Bezpośrednia i pośrednia wartość gospodarcza	Istotny pozytywny wpływ	Zwiększanie wartości gospodarczej dla społeczeństwa Odpowiedzialne inwestowanie	 
Zatrudnienie, prawa człowieka i inkluzywność, równość	Istotny pozytywny wpływ	Troska i szacunek wobec naszych pracowników Prowadzenie działalności w sposób etyczny i uczciwy	 
Klimat	Istotny pozytywny i negatywny wpływ	Łagodzenie skutków i dostosowywanie się do zmian klimatycznych	 
Bioróżnorodność i ekosystemy	Istotny pozytywny i negatywny wpływ	Poszanowanie bioróżnorodności i ekosystemów	 
Zasoby wodne	Istotny pozytywny i negatywny wpływ	Odpowiedzialne gospodarowanie zasobami wodnymi	 
Zdrowie, bezpieczeństwo i dobrostan	Istotny pozytywny wpływ	Troska i szacunek wobec naszych pracowników	 
Etyczne postępowanie w biznesie	Istotny pozytywny wpływ	Prowadzenie działalności w sposób etyczny i uczciwy Odpowiedzialne inwestowanie	 
Materiały i odpady	Istotny pozytywny i negatywny wpływ	Wykorzystanie wysokiej jakości materiałów w naszych nowoczesnych parkach przemysłowych	 

STRATEGIA ESG FIRMY ACCOLADE

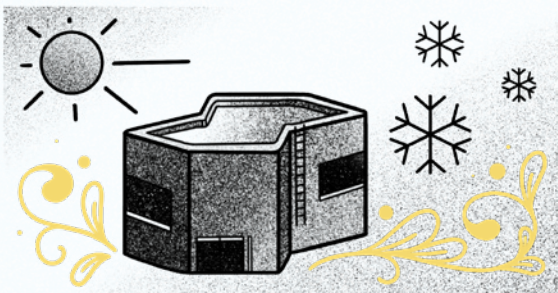
Prowadzenie działalności z poszanowaniem środowiska i otaczającego nas świata.

Zidentyfikowane istotne kwestie obejmują wpływ działalności biznesowej Accolade na kapitał ludzki i naturalny, w związku z czym firma Accolade zobowiązała się do wdrożenia środków mających na celu poprawę wyników w zakresie zrównoważonego rozwoju.

Strategia ESG firmy Accolade koncentruje się na trzech filarach:

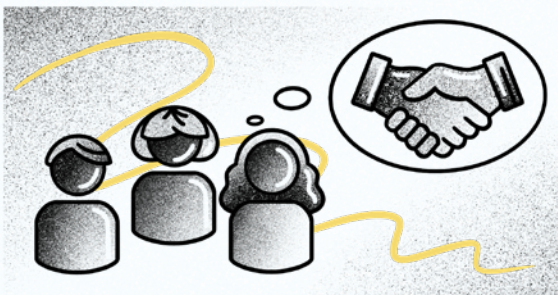
- zarządzanie,
- środowisko,
- ludzie i dobrobyt.

Koncentrując się na kwestiach istotnych dla każdego z filarów, staramy się chronić środowisko i wywierać pozytywny wpływ na społeczeństwo (w tym na naszych pracowników), jednocześnie zawsze zachowując przejrzystość i uczciwość wobec interesariuszy.



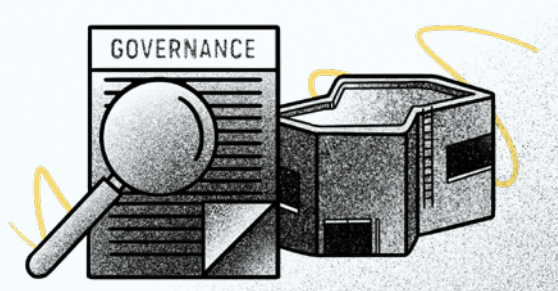
ŚRODOWISKO

- Łagodzenie skutków i dostosowywanie się do zmian klimatycznych
- Wykorzystanie wysokiej jakości materiałów w naszych nowoczesnych parkach przemysłowych
- Poszanowanie bioróżnorodności i ekosystemów
- Odpowiedzialne gospodarowanie zasobami wodnymi



LUdzie I DOBROBYT

- Troska i szacunek wobec naszych pracowników
- Zwiększanie wartości gospodarczej dla społeczeństwa
- Wspieranie lokalnych społeczności



ZARZĄDZANIE

- Prowadzenie działalności w sposób etyczny i uczciwy
- Odpowiedzialne inwestowanie

E

S

G

PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI W SPOSÓB ETYCZNY I UCZCIWY

Od momentu powstania firma Accolade jest dba o odpowiedzialne praktyki biznesowe i zgodność z przepisami. Zgodność z przepisami postrzegamy nie tylko jako konieczność prawną, ale też jako sposób na zyskanie zaufania interesariuszy. Nasze ramy zgodności są zgodne ze wszystkimi odpowiednimi przepisami i standardami branżowymi, a nasz zespół jest na bieżąco z wszelkimi zmianami legislacyjnymi.

Wspieramy kulturę uczciwości i etycznego postępowania na wszystkich poziomach naszej organizacji. Nasz kodeks postępowania kieruje naszymi działaniami, a regularne szkolenia w zakresie etyki i praktyk antykorupcyjnych zapewniają spójne standardy etyczne. Stosujemy zdecydowaną politykę informowania o nieprawidłowościach i środki ochronne, aby zachęcać do zgłaszania wszelkich podejrzeń dotyczących niewłaściwego postępowania. Dbamy o przejrzystość współpracy z interesariuszami poprzez regularne audyty i raporty dotyczące zgodności, wykazując nasze zaangażowanie w przestrzeganie wysokich standardów etycznych.

CZŁONKOWIE ZARZĄDU

Milan Kratina
Zdeněk Šoustal

DYREKTOR GENERALNY

Milan Kratina

DZIAŁ ROZWOJU

Jiří Stránský
Dyrektor ds. rozwoju

DZIAŁ FINANSOWY

Tomáš Procházka
Dyrektor ds. finansów

DZIAŁ HANDLOWO-OPERA- CYJNY

Lukáš Répal
Dyrektor ds. operacyjnych

DZIAŁ ROZWOJU BIZNESOWEGO

Tomáš Hanáček
Dyrektor ds. rozwoju biznesowego

DZIAŁ PRAWNY

Jitka Bortlíčková
Dyrektor ds. prawnych Grupy

DZIAŁ HANDLOWY

Joanna Sinkiewicz
Dyrektor handlowa Grupy

DZIAŁ KADR

Michaela Vlasáková
Dyrektor ds. kadr Grupy

ZARZĄD

Zarząd Grupy Accolade, najwyższa jednostka zarządzająca, jest odpowiedzialny za nadzorowanie pomyślnej realizacji kompleksowych strategii biznesowych i zrównoważonego rozwoju firmy. Zarząd składa się z dwóch członków, Milana Kratiny i Zdeněka Šoustala, którzy są nie tylko założycielami Accolade, ale także aktywnie uczestniczą w codziennej działalności Grupy.

Członkowie Zarządu są wybierani i mogą być odwoływani na walnym zgromadzeniu spółki. Kadencja trwa 5 lat z możliwością ponownego powołania. Wybór członków Zarządu odbywa się w najlepszym interesie Grupy Accolade i wszystkich jej interesariuszy, z uwzględnieniem ich niezależności, bogatego doświadczenia w branży i ogólnej wiedzy.

Aby mieć pewność, że członkowie Zarządu są na bieżąco informowani o kwestiach dotyczących środowiska, odpowiedzialności społecznej i ładu korporacyjnego (ESG), regularnie otrzymują oni aktualizacje w ramach spotkań menedżerskich prowadzonych w całej Grupie.



GRUPA ROBOCZA ESG

Przedstawiciele
działów

KOMITET ESG

Dyrektor generalny

Dyrektor
ds. operacyjnych

Dyrektor ds. finansów

Kierownik dzia-
łu rozwoju

Dyrektor ds. rozwo-
ju biznesowego

Menedżer ESG

Środowisko:
dyrektor ds. energii

Kwestie społeczne:
dział admini-
stracyjno-operacyjny

Ład korporacyjny:
dział prawny

KOMITET ESG

Na początku 2020 roku Zarząd Accolade utworzył komitet ESG, aby nadzorować przestrzeganie zasad dotyczących środowiska, odpowiedzialności społecznej i ładu korporacyjnego. Na przełomie 2022 i 2023 r. struktura komitetu ESG została rozszerzona i udoskonalona, aby skuteczniej nadzorować i osiągać cele zrównoważonego rozwoju firmy Accolade.

W skład komitetu wchodzi członkowie kadry kierowniczej wyższego szczebla Accolade pod kierunkiem dyrektora generalnego (przewodniczącego komitetu ESG), dyrektora ds. operacyjnych (wiceprzewodniczącego komitetu ESG), dyrektora ds. finansowych, dyrektora ds. rozwoju, dyrektora ds. rozwoju biznesu oraz osób odpowiedzialnych za każdy obszar ESG – środowisko, kwestie społeczne i zarządzanie. Ich działania koordynuje menedżer ds. ESG.

Grupa robocza ESG, która obejmuje wszystkie istotne kwestie ESG i lokalizacje Accolade, składa się z przedstawicieli działów rozwoju, zarządzania aktywami, marketingu, finansów i rozwoju biznesu, a także przedstawicieli każdego kraju w ramach Accolade i członków komitetu ESG.

DZIAŁALNOŚĆ KOMITETU ESG

Komitet ESG firmy Accolade nadzoruje proces rozpoznawania, oceny i rankingu kwestii dotyczących zrównoważonego rozwoju. Proponuje zasady i procedury związane z kluczowymi tematami zrównoważonego rozwoju, a także zarządza procesem gromadzenia danych na ten temat. Komitet zbiera informacje dotyczące zrównoważonego rozwoju i dba o to, aby strategia zrównoważonego rozwoju była zgodna z ogólną strategią biznesową firmy Accolade.

Komitet identyfikuje trendy i problemy związane z ESG, które mogą wpływać na zdolność firmy Accolade do tworzenia trwałej wartości dla jej interesariuszy. Sprawdza, monitoruje i raportuje wyniki Accolade w zakresie ważnych kwestii związanych ze zrównoważonym rozwojem.

Komitet analizuje, monitoruje i raportuje inicjatywy Accolade mające na celu zapobieganie, łagodzenie skutków i zarządzanie ryzykiem dla zrównoważonego rozwoju, które może mieć negatywny wpływ na działalność biznesową, operacje, wyniki lub reputację firmy.

PRZESTRZEGANIE PRAWA KARNEGO

W przypadku podejrzenia, że popełniono przestępstwo lub zastosowano nieetyczne praktyki, należy wysłać wiadomość e-mail na adres compliance@accolade.eu lub ombudsman@accolade.eu.

Uznajemy nasze zobowiązania wobec naszych partnerów biznesowych i personelu, współdziałając z nimi na zasadach otwartości i sprawiedliwości. Nasi pracownicy utrzymują wysoki poziom profesjonalizmu i przestrzegają ustalonych wytycznych, zapewniając, że ich postępowanie jest zgodne z zasadami uczciwości i przejrzystości. Wprowadziliśmy kompleksowy system zgłaszania nieprawidłowości, wraz z anonimowymi infoliniami pomocy i sposobami składania skarg, który obowiązuje w całej naszej organizacji. Podkreśla to naszą dbałość o etyczne, odpowiedzialne postępowanie.

Firma Accolade wdrożyła unikalny Program zgodności z prawem karnym, który obejmuje Kodeks zgodności z przepisami karnymi i Kodeks etycznego postępowania. Dokumenty te określają kroki podejmowane w celu powstrzymania działalności przestępczej i nieetycznego postępowania. Wytyczne te obowiązują wszystkie osoby związane z firmą Accolade.

PROGRAM ZGODNOŚCI Z PRAWEM KARNYM (CCP)

Program zgodności z prawem karnym (CPP) stanowi solidne ramy ustanowione przez firmę Accolade, obejmujące różne środki i procedury, których głównym celem jest zapobieganie wszelkim przestępczym lub nieetycznym działaniom. Ponadto celem programu CPP jest łagodzenie wszelkich niekorzystnych skutków, które mogłyby potencjalnie wynikać z takiej niedozwolonej działalności. Program CPP jest realizowany poprzez egzekwowanie Kodeksu zgodności z przepisami karnymi i Kodeksu etycznego postępowania.



KODEKS ZGODNOŚCI Z PRZEPISAMI KARNYMI (CCC)

Kodeks CCC określa obowiązki Accolade w zakresie przepisów prawa karnego. Ustanawia solidne wewnętrzne ramy korporacyjne w celu zapobiegania, identyfikowania i przeciwdziałania potencjalnym zachowaniom niezgodnym z prawem lub zasadami etyki, co jest kluczowym aspektem wartości korporacyjnych firmy Accolade.

Kodeks CCC jest dyrektywą wewnętrzną, która jest w pełni wiążąca w Grupie Accolade. Dotyczy to wszystkich członków organu statutowego, osób pełniących funkcje kierownicze w Grupie, osób upoważnionych do reprezentowania Grupy lub działania w jej imieniu, osób odpowiedzialnych za zarządzanie lub działania operacyjne w Accolade oraz wszystkich pracowników lub osób pełniących podobne role.

Kodeks określa wartości, zasady, cele i reguły programu CPP. Skupia się na trzech głównych elementach, choć nie tylko:

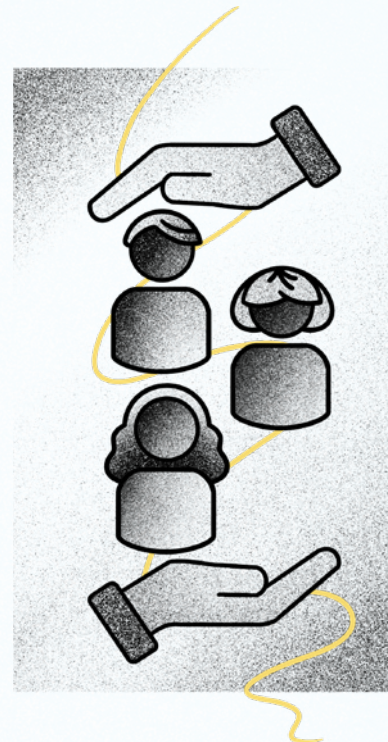
- zapobieganie,
- wykrywanie,
- reagowanie.

KODEKS ETYCZNEGO POSTĘPOWANIA

Nasz Kodeks etycznego postępowania ma na celu ustanowienie podstawowych zasad etycznych, które obowiązują wszystkie osoby związane z firmą Accolade. Te zasady etyczne służą jako kluczowy przewodnik po postępowaniu dla wszystkich osób w firmie Accolade. Kodeks etycznego postępowania jest wyrazem reguł społecznych, które popiera firma Accolade. Kodeks określa wewnętrzne zasady, których każdy w Accolade musi przestrzegać. W ramach procesu wdrożenia wszyscy pracownicy są zobowiązani do zapoznania się z Kodeksem etycznego postępowania.

Podstawowe zasady Kodeksu etycznego postępowania firmy Accolade:

- Zasada zgodności z prawem
- Zasada przeciwdziałania korupcji
- Zasada poszanowania praw człowieka
- Zasada dobrych relacji w ramach firmy Accolade
- Zasada przestrzegania reguł uczciwego obrotu gospodarczego
- Zasada przestrzegania przepisów dotyczących przeciwdziałania praniu pieniędzy
- Zasada przestrzegania reguł konkurencji gospodarczej
- Ochrona środowiska
- Nacisk na przestrzeganie zasad bezpieczeństwa



UN GLOBAL COMPACT

13 marca 2023 roku firma Accolade s.r.o. dołączyła do UN Global Compact, najważniejszej na świecie inicjatywy na rzecz zrównoważonego rozwoju przedsiębiorstw. Dostosowaliśmy nasze cele do celów zrównoważonego rozwoju ONZ, zobowiązując się do zrównoważonego wzrostu, odpowiedzialnej konsumpcji i przeciwdziałania zmianom klimatycznym z korzyścią dla wszystkich.

CZESKA RADA BUDOWNICTWA EKOLOGICZNEGO

W 2022 roku firma Accolade została członkiem Czeskiej Rady Budownictwa Ekologicznego (CZGBC), która zrzesza przedsiębiorstwa z różnych sektorów gospodarki mające wspólny interes w wysokiej jakości budynków i wspierające nowe budownictwo oraz remonty w oparciu o zasady zrównoważonego rozwoju. Accolade jest aktywnym członkiem tej inicjatywy, a nasi przedstawiciele są należną również do grup roboczych CZGBC koncentrujących się na terenach przemysłowych, gospodarce wodnej, zrównoważonych materiałach i recyklingu, taksonomii oraz kwestiach ESG.



ODPOWIEDZIALNE INWESTOWANIE

UWZGLĘDNIENIE TAKSONOMII UE

Zdajemy sobie sprawę z konieczności włączenia taksonomii UE, czyli struktury identyfikacji zrównoważonych działań, do naszych strategii biznesowych. Obejmuje to współpracę ze specjalistami w celu wdrożenia zmian w naszej działalności, aby zapewnić zgodność przy opracowywaniu kryteriów zrównoważonego rozwoju. Nasze zobowiązanie do przestrzegania przepisów i etycznego postępowania w biznesie jest mocno zakorzenione w naszej zgodności z przepisami i zasadami, w inicjatywach zmierzających do dostosowania się do taksonomii UE oraz w naszym celu, jakim jest ustanowienie wzorca zrównoważonych praktyk biznesowych.

RAMY ZIELONEGO FINANSOWANIA



Ramy Zielonego Finansowania firmy Accolade zostały ustanowione w celu wspierania jej strategii ESG. Aby opracować Ramy Zielonego Finansowania, nawiązaliśmy współpracę z ekspertami finansowymi, bankami i doradcami. Ten kompleksowy przewodnik przedstawia zrównoważone praktyki i standardy, które zobowiązujemy się zachować podczas realizowania naszych projektów. Ramy podkreślają nasze przestrzeganie taksonomii UE i zobowiązanie do uzyskania certyfikatów środowiskowych dla naszych budynków, zapewniając zgodność z uznanymi normami w zakresie zrównoważonego rozwoju.

Chcemy być godnym zaufania partnerem nie tylko dla instytucji finansowych, ale także dla klientów, którzy korzystają z finansowanych przez nas budynków. Dokument ten pozwoli całej Grupie bardziej skupić się na rentowności zielonego finansowania.

RAPORTOWANIE WPŁYWU

Do mierzenia i informowania o efektywności środowiskowej każdego spełniającego kryteria projektu finansowanego w ramach Ram zostaną wykorzystane następujące wskaźniki wpływu (w stosownych przypadkach):

- Roczne ograniczenie/uniknięcie emisji gazów cieplarnianych wyrażone jako ekwiwalent CO₂ w tonach
- Ograniczenie/uniknięcie zużycia energii (wartość procentowa)
- Poziom certyfikacji według budynku
- Informacje na temat rodzaju fizycznego ryzyka klimatycznego, które udało się ograniczyć
- Roczna produkcja energii odnawialnej w MWh/GWh (energia elektryczna) i GJ/TJ (inna energia)
- Moc zbudowanych lub remontowanych elektrowni OZE w MW

KWALIFIKUJĄCA SIĘ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCA ZGODNIE Z TAKSONOMIĄ UE	KRYTERIA OCHRONY ŚRODOWISKA	WKŁAD W REALIZACJĘ CELU ŚRODOWISKOWEGO W RAMACH TAKSONOMII UE	WKŁAD W REALIZACJĘ CELÓW ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU ONZ
7.1 Budowa nowych budynków 7.2 Renowacja istniejących budynków 7.3 Instalacja, konserwacja i naprawa urządzeń energooszczędnych 7.5 Instalacja, konserwacja i naprawa przyrządów i urządzeń do pomiaru i kontroli charakterystyki energetycznej budynków 7.7 Nabywanie i własność budynków 7.6 Instalacja, konserwacja i naprawa technologii energii odnawialnej	Budowanie nowych budynków Renowacje istniejących budynków Nabywanie i własność istniejących budynków Efektywność energetyczna i energia odnawialna Instalacje energii odnawialnej i urządzenia Działania dostosowawcze do klimatu w aktualnie posiadanych budynkach	Łagodzenie skutków zmian klimatycznych Adaptacja do zmian klimatycznych	     

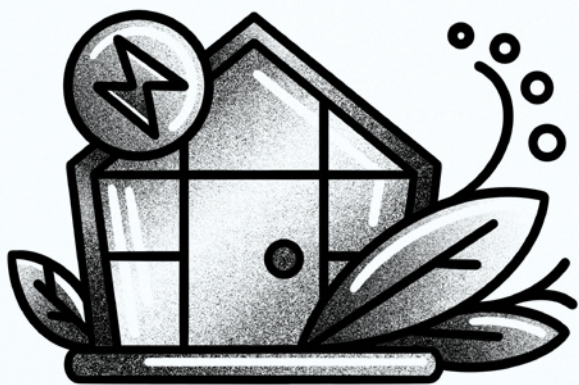
ŁAGODZENIE SKUTKÓW I DOSTOSOWYWANIE SIĘ DO ZMIAN KLIMATYCZNYCH

Zdając sobie sprawę z naszej odpowiedzialności za środowisko, uznajemy nasz wpływ na dynamikę klimatu i to, jak zmiany klimatyczne mogą wpłynąć na naszą działalność. W ramach stałego zaangażowania w ograniczanie negatywnego wpływu poszukujemy rozwiązań, które pozwolą nam złagodzić skutki zmian klimatycznych i dostosować się do nich.

ZUŻYCIE ENERGII I EMISJE GAZÓW CIEPLARNIANYCH

WPŁYW

Budynki w UE odpowiadają za 40% końcowego zużycia energii i 36% emisji gazów cieplarnianych związanych z energią. Stosowanie paliw kopalnych stwarza znaczne zagrożenia dla środowiska. Accolade uznaje, że działania podejmowane w tym zakresie mogą mieć głęboki wpływ na efektywność energetyczną i emisję gazów cieplarnianych. Wdrożenie efektywnych rozwiązań i koncentracja na zmianie wykorzystywanych paliw może ograniczyć naszą zależność od paliw kopalnych, przyczyniając się do bardziej zrównoważonej i bezpieczniejszej przyszłości. Accolade przyznaje, że priorytetowe traktowanie źródeł energii innych niż kopalne jest zgodne z globalnymi celami klimatycznymi, a także jest kluczowym elementem konkurencyjności firmy. Takie podejście przynosi korzyści nie tylko środowisku, ale także pozytywnie wpływa na inne sektory, dla których zapewniamy infrastrukturę, a wszystko to zgodnie z agendą klimatyczną UE.



DZIAŁANIA

W 2022 roku zainicjowaliśmy badania techniczne w celu oceny możliwości związanej z dachami w całym naszym portfolio instalacji fotowoltaicznych (PV). Celem było precyzyjne określenie potencjału wdrożenia fotowoltaiki. W ramach specyfikacji technicznej uwzględniliśmy wymóg dotyczący nośności dachów. Ponadto wszystkie nowe rozwiązania zostały zaprojektowane tak, aby były gotowe do instalacji fotowoltaicznej. Uznając za priorytet zieloną energię, wiedzieliśmy, że samo jej pozyskiwanie nie jest ostatecznym rozwiązaniem. Tym niemniej postrzegaliśmy ją jako katalizator dla rynku energetycznego. Od 2023 r. wymagamy przeprowadzenia oceny cyklu życia (LCA) w odpowiedniej formie i właściwym zakresie dla nowo budowanych obiektów. Pozwoli to na kompleksowe określenie źródeł emisji z procesu budowlanego oraz zastosowanych materiałów.

Nadrzędnym celem jest dostosowanie modelu biznesowego i strategii firmy Accolade do celów porozumienia paryskiego i celu UE dotyczącego neutralności klimatycznej do 2050 roku, ponieważ na przełomie 2023 i 2024 roku rozpoczęliśmy prace nad kompleksowym badaniem, które zaowocuje opracowaniem planu transformacji firmy Accolade. Celem badania jest ocena środków energooszczędnych, takich jak modyfikacje elewacji, ulepszenia systemu wentylacji i klimatyzacji oraz wykorzystanie energii odnawialnej na miejscu. Badanie ma na celu obliczenie wpływu tych środków, opracowanie strategii Net Zero, ocenę oszczędności energii, określenie wymagań dotyczących nakładów inwestycyjnych oraz analizę wpływu na emisję dwutlenku węgla i energochłonność po wdrożeniu zalecanych rozwiązań.

ŁAGODZENIE SKUTKÓW I DOSTOSOWYWANIE SIĘ DO ZMIAN KLIMATYCZNYCH

ZUŻYCIE ENERGII I EMISJE GAZÓW CIEPLARNIANYCH

CELE

Naszym długofalowym celem jest zmniejszenie energochłonności oraz zarówno operacyjnego, jak i wbudowanego śladu węglowego nieruchomości przemysłowych budowanych i eksploatowanych przez firmę Accolade. W nadchodzących latach chcemy rozszerzyć ujawniane informacje o wbudowany ślad węglowy dostarczanych nieruchomości.

	2023*
MOC ZAINSTALOWANA (PV) W KWP	5368
MOC PV W BUDOWIE W KWP	13 940
ENERGOCHŁONNOŚĆ (GAZ) W KWH NA M ²	52,4
ENERGOCHŁONNOŚĆ (ENERGIA ELEKTRYCZNA) W KWH NA M ²	48,56
OPERACYJNY ŚLAD WĘGLOWY W KGCO ₂ E NA M ²	39,42

* Zastrzeżenie: na podstawie danych dotyczących tylko budynków w pełni działających przez cały rok 2023 (ponad 1 milion GLA).

EMISJE GAZÓW CIEPLARNIANYCH

ZAKRES	RODZAJ DZIAŁANIA	EMISJE GAZÓW CIEPLARNIANYCH W 2023 R.* [tCO ₂ e]
1	SPALANIE STACJONARNE	7,01
	SPALANIE MOBILNE	120,66
	ŁĄCZNIE	127,67
2	ZAKUPIONA ENERGIA ELEKTRYCZNA (METODA OPARTA NA LOKALIZACJI)	35,36
	ZAKUPIONE CIEPŁO	28,58
	OGÓŁEM	63,95
3	PODRÓŻE SŁUŻBOWE	62,09
	DOJAZDY PRACOWNIKÓW	139,97
	AKTYWA WYNAJMOWANE INNYM PODMIOTOM	95 043,65
	ŁĄCZNIE	95 245,7

* Zastrzeżenie: dane obejmują nieruchomości będące własnością firmy Accolade Holding a.s. i przez nią zarządzane.

ŁAGODZENIE SKUTKÓW I DOSTOSOWYWANIE SIĘ DO ZMIAN KLIMATYCZNYCH

ZMIANA KLIMATU

WPŁYW

W firmie Accolade zdajemy sobie sprawę, że zmiany klimatyczne mogą mieć zróżnicowany wpływ na naszą działalność. Ekstremalne zjawiska pogodowe związane ze zmianami klimatycznymi mogą uszkadzać budynki lub zakłócać działalność naszych najemców, powodując straty finansowe. Dlatego rozumiemy, jak ważne jest wdrażanie zarówno fizycznych, jak i niefizycznych strategii w celu ograniczenia zagrożeń związanych z klimatem.

CELE

Nadając priorytetowe znaczenie podejściu opartemu na bezpieczeństwie, Accolade współpracuje z ekspertami w celu opracowania szerokiej gamy rozwiązań adaptacyjnych. Rozwiązania te będą miały na celu złagodzenie zagrożeń związanych z wodą i wysoką temperaturą. Jesteśmy głęboko przekonani, że wdrożenie takich rozwiązań będzie synergicznie zgodne z innymi elementami naszej strategii ESG, w tym odpowiedzialnym zarządzaniem zasobami wodnymi.

DZIAŁANIA

W 2023 r., zgodnie z rozporządzeniem UE w sprawie taksonomii, włączyliśmy ocenę ryzyka fizycznego związanego z klimatem jako część naszego nowego procesu realizowania projektów. Ponadto stopniowo rozszerzamy tę ocenę, aby obejmowała nasze istniejące portfolio. Nasze podejście polega na wykorzystaniu dostępnych danych i wyników badań przeprowadzonych przez zewnętrznych specjalistów, dostosowanych do wymagań firmy Accolade.

Aby upewnić się, że ocena jest proporcjonalna do skali działania i oczekiwanego czasu jego trwania, Accolade rozważa scenariusze RCP 4.5 i 8.5 w okresie 50 lat w celu oceny ryzyka klimatycznego i podatności na zagrożenia. Do tej pory nie zidentyfikowaliśmy żadnych sytuacji wysokiego ryzyka. Jeśli jednak pojawią się takie zagrożenia, jesteśmy gotowi wdrożyć rozwiązania adaptacyjne.

ESG



WYKORZYSTANIE WYSOKIEJ JAKOŚCI MATERIAŁÓW W NASZYCH NOWOCZESNYCH PARKACH PRZEMYSŁOWYCH

Zobowiązujemy się do dalszego rozwijania naszych parków przemysłowych zgodnie z najwyższymi nowoczesnymi standardami, kierując się zasadami określonymi w naszej Białej Księdze. Ten szczegółowy przewodnik przedstawia specyfikacje techniczne, wskaźniki jakości i procesy, które wspierają efektywny i zrównoważony ekonomicznie rozwój parków przemysłowych.

MATERIAŁY I ODPADY

WPŁYW

Branża budowlana wyróżnia się jako główny wytwórca odpadów wśród wszystkich sektorów. Accolade, firma mocno zaangażowana w tworzenie powierzchni przemysłowych i zarządzanie nimi, kładzie duży nacisk na dobór i zastosowanie materiałów i technologii budowlanych. Konstrukcja współczesnych magazynów przemysłowych jest wysoce modułowa. Większość komponentów jest prefabrykowana i gotowa do montażu po dostarczeniu na plac budowy. Takie podejście nie tylko przyspiesza harmonogram budowy, ale także znacznie zmniejsza wpływ procesu budowlanego na środowisko i minimalizuje wytwarzanie odpadów na miejscu. Dodatkowo metoda ta ułatwia proces montażu i demontażu, pozwalając na szybką wymianę uszkodzonych elementów.

DZIAŁANIA

Każdy nowy wykonawca współpracujący z Accolade jest zobowiązany do sporządzenia Planu gospodarowania odpadami na terenie budowy zgodnie z Protokołem UE dotyczącym gospodarowania odpadami z budowy i rozbiórki. Nakazujemy, aby co najmniej 70% (wagowo) odpadów budowlanych i rozbiórkowych innych niż niebezpieczne wytwarzanych na miejscu było przygotowanych do ponownego użycia, recyklingu i innych form odzysku materiałów. Odpady należy sortować na co najmniej pięć kategorii. Wykonawcy są zobowiązani do udokumentowania metodologii postępowania dla każdej grupy odpadów.

CELE

Naszym celem na najbliższe lata jest skrupulatne zbieranie i analizowanie danych dotyczących całkowitej ilości wytwarzanych odpadów budowlanych, co pozwoli nam zrozumieć sytuację i wyznaczyć istotne cele w zakresie redukcji odpadów i zwiększenia nakładów na recykling.

2023

70% JAKO WYMÓG MINIMALNY

Wprowadzono

% ODPADÓW SKIEROWANYCH DO DALSZEJ OBRÓBKII*

Wprowadzono

* Wymóg sortowania odpadów na co najmniej pięć kategorii i udokumentowania metodologii postępowania dla każdej grupy odpadów.

WYKORZYSTANIE WYSOKIEJ JAKOŚCI MATERIAŁÓW W NASZYCH NOWOCZESNYCH PARKACH PRZEMYSŁOWYCH

CERTYFIKACJA BUDYNKÓW EKOLOGICZNYCH

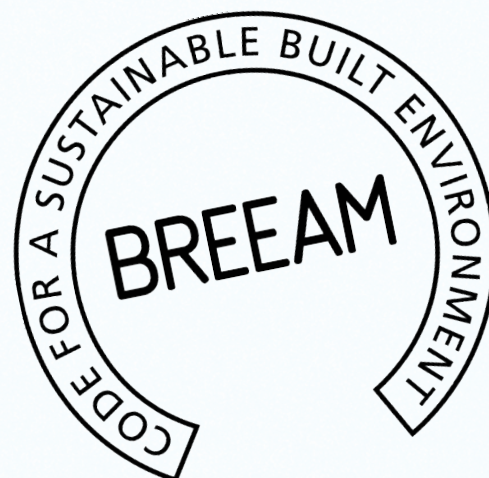
W 2023 roku firma Accolade rozszerzyła swój portfel o nowe certyfikaty BREEAM New Construction na poziomie „Znakomity”. W Polsce Park Szczecin III stał się pierwszym budynkiem przemysłowym, który otrzymał certyfikat poziomu „Znakomity”, a Park Konin otrzymał taką samą ocenę i był najwyższą ocenianą nieruchomością przemysłową w kraju w kategorii International New Construction 2016 w momencie certyfikacji. W Czechach park przemysłowy Střibro i Centrum robotyki Amazon w Kojetinie również zapewniły znaczące osiągnięcia, przy czym ten ostatni został uznany za największy budynek, który otrzymał certyfikat na poziomie „Znakomity”. Oprócz tych kamieni milowych budynek w Parku Cheb South otrzymał wynik BREEAM 94,2%, ustanawiając nowy rekord jako najwyższej oceniany budynek przemysłowy w kategorii International New Construction. Osiągnięcia te podkreślają niezachwiane zaangażowanie firmy Accolade w zrównoważoną troskę o środowisko.

Certyfikat budynku ekologicznego potwierdza:

- Wysoki poziom ochrony środowiska
- Odpowiednie warunki pracy dla pracowników
- Zrównoważone praktyki budowlane

STATUS ZGODNOŚCI Z NORMĄ BREEAM	GLA	% CAŁKOWITEJ GLA
DOSKONAŁY	853 209	34,0%
DOBRY	216 209	8,6%
ZNAKOMITY	320 789	12,8%
BARDZO DOBRY	1 119 255	44,6%
OGÓŁEM	2 509 556	100%

KATEGORIA ZGODNOŚCI Z NORMĄ BREEAM	GLA
BREEAM NEW CONSTRUCTION	1 992 807
BREEAM IN-USE	516 750
OGÓŁEM	2 509 556



POSZANOWANIE BIORÓŻNORODNOŚCI I EKOSYSTEMÓW

Portfolio firmy Accolade charakteryzuje się znaczną obecnością zrewitalizowanych terenów przemysłowych, co świadczy o naszym strategicznym zaangażowaniu w odnowę tych obszarów. Jesteśmy przekonani o transformacyjnym potencjale tworzenia przyjaznych dla środowiska parków przemysłowych, które tchną nowe życie w pomijane i opustoszałe obszary.

TERENY ZDEGRADOWANE, UŻYTKOWANIE GRUNTÓW I RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNA

WPŁYW

Duże projekty przemysłowe wymagają znacznych zasobów ziemi, co może prowadzić do przekształcenia przestrzeni naturalnych lub rolniczych w tereny przemysłowe. Takie przekształcenia mogą mieć znaczący wpływ na lokalne użytkowanie gruntów. Działalność firm zlokalizowanych w tych parkach przemysłowych może powodować zmiany w istniejących ekosystemach, które mogą wynikać ze zmian w użytkowaniu gruntów, zanieczyszczenia lub zaburzeniami dla lokalnych gatunków zwierząt i roślin. Jednak firma Accolade jest w stanie wdrożyć strategie, które chronią i przywracają bioróżnorodność i ekosystemy. Można to osiągnąć poprzez szczegółowe planowanie, minimalizację wpływu na lokalne gatunki i projekty restytucji. Kierując inwestycje na rekultywację terenów przemysłowych, Accolade pomaga w eliminacji historycznych obciążeń środowiskowych w regionie, przyczyniając się w ten sposób do odtwarzania środowiska i rewitalizacji miast.

DZIAŁANIA

Działając w ramach UE, przeprowadzamy oceny wpływu na środowisko zgodnie z dyrektywami europejskimi. W przypadku projektów zagospodarowania terenu jesteśmy zobowiązani do wdrożenia środków łagodzących i kompensacyjnych wymaganych w ramach tych ocen w celu ochrony środowiska.

W przypadkach, gdy planowane są nowe budowle na terenach potencjalnie zanieczyszczonych (poprzemysłowych), tereny te podlegają badaniu pod kątem potencjalnych zanieczyszczeń, najlepiej zgodnie ze standardem oceny środowiska. Wybrany rozwiązaniem często jest rekultywacja zanieczyszczonej lokalizacji.

Analiza due diligence w odniesieniu do gruntów i środowiska jest często przeprowadzana zewnętrznie w celu zidentyfikowania potencjalnych zobowiązań i ograniczeń związanych z obszarem inwestycji, ponieważ jest to czynnik, który wpływa na jej aspekty finansowe.

CELE

	2023
POWIERZCHNIA NA WYNAJEM (GLA) ODDANA NA ZREWITALIZOWANYCH TERENACH POPRZEMYSŁOWYCH [m ²]	866 708
ŁĄCZNA POWIERZCHNIA ZREWITALIZOWANYCH TERENÓW POPRZEMYSŁOWYCH (POWIERZCHNIA TERENU) [m ²]	3 788 238

ODPOWIEDZIALNE GOSPODAROWANIE ZASOBAMI WODNYMI

W Accolade doskonale zdajemy sobie sprawę z ograniczonych zasobów wodnych, co skłania nas do zarządzania nimi z wielką starannością. Nasze zaangażowanie w odpowiedzialne gospodarowanie wodą znajduje odzwierciedlenie w strategicznym podejściu do budowy parków przemysłowych z silnym naciskiem na zmniejszenie zużycia wody.

WODA

WPŁYW

Jako deweloper projektów przemysłowych na dużą skalę dostrzegamy nasz potencjalny wpływ na zasoby wodne zarówno na etapie budowy, jak i eksploatacji. Chociaż nie mamy kontroli nad tym, w jaki sposób najemcy wykorzystują wodę w swoich procesach technologicznych, dokładamy wszelkich starań w obszarach, które możemy kontrolować, takich jak wdrożenie sprzętu zużywającego wodę i położenie dużego nacisku na zapewnienie, że nasze procesy budowlane są dobrze zarządzane, a także znalezienie rozwiązań, które zapobiegają negatywnym konsekwencjom, jakie źle zarządzany proces budowlany może mieć dla poziomu zanieczyszczenia wody.

CELE

W nadchodzących latach zobowiązujemy się do starannego gromadzenia i analizowania danych związanych ze zużyciem wody, wyznaczając odpowiednie cele i działania w zakresie gospodarki wodnej.

Naszym celem jest utrzymanie standardu technicznego komponentów związanych z wodą i wdrożenie najnowocześniejszych technologii ochrony wody. Dążymy do konsekwentnego przekraczania standardów przemysłowych dla budynków przemysłowych, gwarantując najwyższy poziom ochrony wód.

DZIAŁANIA

Podkreślając nasze zaangażowanie w ochronę środowiska, ściśle przestrzegamy technicznej specyfikacji aspektów związanych z wodą. Korzystamy z najlepszych dostępnych technologii ochrony wody, ustanawiając w ten sposób standard¹ wykraczający poza typowe w branży oczekiwania dotyczące obiektów przemysłowych. Naszym celem jest konsekwentne korzystanie z najnowocześniejszych urządzeń sanitarnych z zamiarem zmniejszenia zużycia wody, przy jednoczesnym zapewnieniu, że jakość usług dla użytkowników nie będzie zagrożona.

Dążąc do zmniejszenia negatywnego wpływu na wodę związanego z naszą działalnością, wprowadziliśmy obowiązek monitorowania zużycia wody, aby w przyszłości zbadać możliwości zmniejszenia poboru wody w tych procesach. Zgodnie ze standardami certyfikacji budynków ekologicznych opracowaliśmy również zestaw wytycznych dla naszych partnerów. Wytyczne te określają środki, które zapewniają, że nasza działalność operacyjna uwzględnia kwestie ochrony środowiska, i skutecznie zapobiegają zanieczyszczeniu wody spowodowanemu działaniami na miejscu.

2023*

ZUŻYCIE WODY W BUDYNKU (ROCZNIE) [m³ na m²]

0,22

WYMAGANIA TECHNICZNE DOTYCZĄCE UŻYWANYCH URZĄDZEŃ WODNYCH¹

Wprowadzono

¹ Nasze wymagania techniczne dotyczące używanych urządzeń wodnych: umywalki do mycia rąk o przepływie wody 2 l/min; baterie kuchenne mają maksymalny przepływ wody 6 l/min; prysznice mają maksymalny przepływ wody 6 l/min; WC z podwójnymi przyciskami. Systemy splukiwania muszą być wyposażone w mechanizm regulacyjny, aby instalator mógł regulować ilość przepływającej wody. Tylko produkty z ustawieniem fabrycznym (po wprowadzeniu do obrotu) maksymalnego pełnego splukiwania wynoszącym 4 litry na splukiwanie i zmniejszonego splukiwania wynoszącym 2 litry na splukiwanie; pisuary mają maksymalną pełną objętość splukiwania wynoszącą 1 litr.

* Zastrzeżenie: na podstawie danych dotyczących tylko budynków w pełni działających przez cały rok 2023 (ponad 1 milion GLA).

TROSKA I SZACUNEK WOBEC NASZYCH PRACOWNIKÓW

W Accolade cenimy pracowników jako podstawę naszego sukcesu, stawiając na pierwszym miejscu ich dobrobyt i rozwój. Nasze hasło „Ludzie są ważni” podkreśla nasze zaangażowanie na rzecz inkluzywnego, wspierającego miejsca pracy. Dążymy do budowania zdrowego środowiska pracy, promowania równych szans i wspierania równowagi między życiem zawodowym i prywatnym. Naszym celem jest uwolnienie potencjału każdej osoby i umożliwienie jej pełnego wykorzystania swoich umiejętności.

ZATRUDNIENIE, INKLUZYWNOŚĆ I RÓWNOŚĆ

WPŁYW

W Accolade rozumiemy, że pracownicy są fundamentem naszego sukcesu, ponieważ zapewniają nam przewagę konkurencyjną. Priorytetowo traktujemy rozwój pracowników, uznając, że podnoszenie umiejętności i wspieranie ich ciągłego rozwoju może złagodzić nudę i ochronić przed wypaleniem zawodowym. Nasza kultura pracy charakteryzuje się przejrzystością i profesjonalizmem. Dążymy do zrównoważonego pod względem płci i zróżnicowanego zespołu, ponieważ uważamy, że sprzyja to kreatywności i przyczynia się do podejmowania przemyślanych, mniej ryzykownych decyzji. Tworząc sprzyjające warunki do rozwoju, minimalizujemy rotację na kluczowych stanowiskach, co prowadzi do zmniejszenia kosztów związanych z zatrudnianiem nowych osób i obciążenia, jakie odchodzenie personelu nakłada na współpracowników.

CELE

Dążymy do ciągłego poszerzania naszej oferty szkoleniowej w Akademii Accolade, wprowadzając nowe warsztaty i sesje na konkretne tematy.

Dążąc do dalszego wspierania rozwoju zawodowego pracowników i zwiększania ich zadowolenia ze środowiska pracy, zobowiązaliśmy się do ciągłego doskonalenia naszych procesów komunikacji wewnętrznej.

DZIAŁANIA

Accolade zobowiązuje się do tworzenia środowiska opartego na sprawiedliwym i równym traktowaniu. Surowo zabramy wszelkiej dyskryminacji ze względu na płeć, narodowość, język, religię, przekonania polityczne, niepełnosprawność, orientację seksualną lub inne czynniki związane z różnorodnością. Nasz kompleksowy program zgłaszania nieprawidłowości, który obejmuje anonimową infolinię i inne kanały przesyłania skarg, jest dostępny dla wszystkich osób w Grupie. Z dumą informujemy, że w 2023 roku nie doszło do żadnych incydentów związanych z dyskryminacją i postaramy się utrzymać ten chlubny rekord w przyszłości.

W Accolade stawiamy na rozwój pracowników. Zapewniamy szeroki wachlarz możliwości szkoleniowych, zaprojektowanych nie tylko w celu poprawy umiejętności związanych z danym stanowiskiem, ale także z myślą o wspieraniu rozwoju osobistego i dobrostanu psychicznego. Akademia Accolade to nasza platforma rozwoju pracowników, oferująca połączenie obowiązkowych i opcjonalnych szkoleń przez cały rok. Obejmuje to specjalistyczne szkolenia dla liderów zespołów i dyrektorów we wszystkich naszych lokalizacjach. Ponadto dbamy o to, aby wszyscy pracownicy otrzymywali indywidualne oceny od swoich przełożonych, co promuje ciągłe uczenie się i doskonalenie.

2023

ŚREDNIA LICZBA GODZIN SZKOLENIA NA PRACOWNIKA ROCZNIE

12

ODSETEK PRACOWNIKÓW OTRZYMUJĄCYCH REGULARNE INFORMACJE O WYNIKACH I ROZWOJU KARIERY

100%

DANE DOTYCZĄCE PRACOWNIKÓW

	CZECHY		POLSKA	HISZPANIA	CHORWACJA	OGÓŁEM
	PRACOWNICY	PRACOWNICY	WSPÓŁPRACOWNICY ZEWNĘTRZNI	PRACOWNICY	PRACOWNICY	
LICZBA PRACOWNIKÓW OGÓŁEM	109	22	14	4	3	152
LICZBA PRACOWNIKÓW ZATRUDNIONYCH W PEŁNYM WYMIARZE CZASU PRACY	95	21	Nie dotyczy	4	3	123
LICZBA PRACOWNIKÓW ZATRUDNIONYCH W NIEPEŁNYM WYMIARZE CZASU PRACY	14	1	nd.	0	0	15
LICZBA PRACOWNIKÓW STAŁYCH OGÓŁEM	105	17	14	4	3	143
KOBIETY	63	14	6	1	0	84
MĘŻCZYŹNI	42	3	8	3	1	57
LICZBA PRACOWNIKÓW TYMCZASOWYCH	4	5	1	0	0	10
KOBIETY	1	4	1	0	0	6
MĘŻCZYŹNI	3	1	0	0	0	4
LICZBA PRACOWNIKÓW BEZ GWARANTOWANEJ LICZBY GODZIN PRACY	4	Nie dotyczy	Nie dotyczy	0	0	4
KOBIETY	1	Nie dotyczy	Nie dotyczy	0	0	1
MĘŻCZYŹNI	3	Nie dotyczy	Nie dotyczy	0	0	3
ŁĄCZNA LICZBA ZATRUDNIONYCH NOWYCH PRACOWNIKÓW	39	9	4	0	2	54
KOBIETY	27	5	2	0	2	36
MĘŻCZYŹNI	12	4	2	0	0	18
PONIŻEJ 30 LAT	19	5	0	0	1	25
30-50 LAT	17	4	4	0	1	26
POWYŻEJ 50 LAT	3	0	0	0	0	3
ROTACJA ŁĄCZNIE	13	1	0	0	0	14
KOBIETY	10	1	0	0	0	11
MĘŻCZYŹNI	3	0	0	0	0	3
PONIŻEJ 30 LAT	5	0	0	0	0	5
30-50 LAT	5	1	0	0	0	6
POWYŻEJ 50 LAT	3	0	0	0	0	3

RÓŻNORODNOŚĆ PRACOWNIKÓW

	CZECHY		POLSKA	HISZPANIA	CHORWACJA
	PRACOWNICY	PRACOWNICY	WSPÓŁPRACOWNICY ZEWNEŹRZNI	PRACOWNICY	PRACOWNICY
KOBIETY	58%	77%	43%	25%	67%
MĘŻCZYŹNI	42%	23%	57%	75%	33%
PONIŻEJ 30 LAT	39%	45%	Nie dotyczy	0%	67%
30-50 LAT	56%	50%	Nie dotyczy	100%	33%
POWYŻEJ 50 LAT	5%	5%	Nie dotyczy	0%	0%



TROSKA I SZACUNEK WOBEC NASZYCH PRACOWNIKÓW

DOBROSTAN I BHP

WPŁYW

W Accoladzie rozumiemy kluczowe znaczenie zdrowia, bezpieczeństwa i ogólnego samopoczucia pracowników dla naszej działalności. Członkowie naszego zespołu na budowach są narażeni na zagrożenia fizyczne, podczas gdy osoby przebywające w pomieszczeniach biurowych mogą zmagać się ze stresem, dużym obciążeniem pracą lub problemami ergonomicznymi związanymi z pozycją siedzącą. Zobowiązujemy się do wypełniania naszej moralnej odpowiedzialności za zapewnienie bezpieczeństwa pracownikom, co naszym zdaniem zwiększa wydajność i produktywność. Nasze niezachwiane zaangażowanie w zdrowie i bezpieczeństwo nie tylko przyciąga potencjalnych pracowników, ale także przyczynia się, naszym zdaniem, do zmniejszenia rotacji personelu.

CELE

Ponieważ nie odnotowaliśmy żadnych chorób lub urazów związanych z pracą, naszym celem jest utrzymanie tych statystyk.

DZIAŁANIA

Dbając o zdrowie pracowników, przestrzegamy wszystkich wymogów prawnych, w tym zapewniając szkolenia w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeprowadzając oceny ryzyka w ramach procesu wdrażania nowych osób. Dbamy o to, aby odpowiedni przedstawiciele kierownictwa byli niezwłocznie informowani o wszelkich zarejestrowanych wypadkach. Nasze szkolenia BHP prowadzone są przez zewnętrznych specjalistów w celu zapewnienia najwyższych standardów. Aktywnie

zachęcamy pracowników do zgłaszania wszelkich potencjalnych obaw dotyczących zdrowia i bezpieczeństwa oraz do dzielenia się swoimi pomysłami na poprawę komfortu w miejscu pracy.

Dbając o zdrowie pracowników, oferujemy szereg korzyści, które różnią się w zależności od kraju. Wdrożyliśmy model „home office”, zachowując równowagę między pracą zdalną i obecnością w biurze. Nasze przestrzenie biurowe są starannie zaprojektowane ze strefami relaksu i ergonomicznym środowiskiem, aby zapewnić lepszy komfort fizyczny i złagodzić stres. Aby zapewnić pożywne obiady, oferujemy elektroniczne vouchery na posiłki. Pracownicy są zachęceni do wzięcia dnia wolnego na własne potrzeby dwa razy w roku i zrelaksowania się, a my oferujemy dodatkowy tydzień urlopu. Opowiadamy się za zdrowym stylem życia i organizujemy działania mające na celu utrzymanie sprawności psychicznej i fizycznej. Standardowo oferujemy dotowaną kartę Multisport. Głęboko wierzymy, że nasze aktywne działania znacznie przyczyniają się do unikania i łagodzenia wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo w miejscu pracy. Promując wspierające i zdrowe środowisko pracy, bezpośrednio wzmacniamy nasze relacje biznesowe i rozwijamy kulturę dbania o dobre samopoczucie.

	2023
WYPADKI ŚMIERTELNE ZWIĄZANE Z PRACĄ LUB ZŁY STAN ZDROWIA ZWIĄZANY Z PRACĄ	0
URAZY O ISTOTNYCH KONSEKWENCJACH ZWIĄZANE Z PRACĄ	0
URAZY ZWIĄZANE Z PRACĄ PODLEGAJĄCE ZGŁOSZENIU	0
ZŁY STAN ZDROWIA ZWIĄZANY Z PRACĄ PODLEGAJĄCY ZGŁOSZENIU	0

ZWIĘKSZANIE SPOŁECZNEJ WARTOŚCI GOSPODARCZEJ

Accolade znacząco wpływa na generowanie wartości gospodarczej, prowadząc do korzyści społecznych. Nasze innowacyjne działania, zwłaszcza w zakresie produkcji lekkiej, ożywiają regiony i stymulują lokalną gospodarkę, zapobiegając odpływowi wykwalifikowanych pracowników. Zwiększamy również regionalny wzrost gospodarczy, zapewniając doskonałą infrastrukturę logistyczną.

WARTOŚĆ EKONOMICZNA

WPŁYW

Rewitalizujemy regiony, wprowadzając nowoczesną działalność i lekką produkcję, które mogą wzmocnić lokalną gospodarkę i zatrzymać wykwalifikowanych pracowników. Nasze inwestycje są wyjątkowo zlokalizowane w regionach wschodzących, zapewniając zaawansowaną infrastrukturę logistyczną, która wspiera rozwój lokalnej gospodarki i generuje regionalną wartość ekonomiczną. Wartość, którą tworzymy dzięki naszemu portfelowi nieruchomości, ma kluczowe znaczenie dla utrzymania stabilności gospodarczej w regionach. Zróżnicowana sieć klientów, kontrahentów, najemców, dostawców i partnerów biznesowych wzmacnia naszą działalność biznesową obsługującą różne osoby w różnych obszarach.

CELE

Konsekwentnie dążymy do zwiększania bezpośredniej wartości ekonomicznej, która jest generowana i dystrybuowana wśród każdej grupy interesariuszy. Chcemy utrzymać dotychczasową liczbę osób, które odnoszą bezpośrednio i pośrednio korzyści z wygenerowanej przez nas wartości. Zobowiązujemy się do dalszego zapewniania infrastruktury, która ułatwi tworzenie pośrednich możliwości zatrudnienia.

DZIAŁANIA

Prowadząc działalność w wielu krajach, Accolade dba o budowanie silnych relacji z partnerami biznesowymi, dostawcami, lokalnymi interesariuszami i klientami. Generuje miejsca pracy, dochody i podatki, tworząc i dystrybuując w ten sposób wartość gospodarczą w swoich obszarach działania. Celem firmy Accolade jest tworzenie wartości dodanej dla akcjonariuszy poprzez skuteczne zarządzanie swoimi nieruchomościami oraz wzbogacanie i rozszerzanie portfolio o przyjazne dla środowiska budynki o wysokiej wartości, aby wywierać pozytywny wpływ na środowisko, społeczeństwo i gospodarkę.

Finansowe kluczowe wskaźniki wydajności (KPI) są wykazywane w sprawozdaniu finansowym.

KRAJ	LICZBA POŚREDNICH MIEJSC PRACY
CZECHY	8596
POLSKA	13 791
SŁOWACJA	146
NIEMCY	156
HOLANDIA	15
HISZPANIA	55

WSPIERANIE LOKALNYCH SPOŁECZNOŚCI

Współpraca z lokalnymi społecznościami jest kluczem do zrozumienia ich potrzeb. Dążymy do bycia wzorowym sąsiadem, ulepszając obszary, w których działamy, i poprawiając warunki życia. Cenimy partnerstwa i współpracę jako katalizatory pozytywnych zmian. Nasze długofalowe wsparcie dla lokalnych organizacji pozarządowych podkreśla nasze zaangażowanie w inicjatywy na rzecz zrównoważonego rozwoju, społeczności lokalnych i środowiska.

ZAANGAŻOWANIE SPOŁECZNOŚCI

WPŁYW

Jesteśmy zdania, że zaangażowanie społeczności może mieć ogromny wpływ na nasze działania. Może budować silniejsze więzi z lokalnymi społecznościami oraz poprawiać efektywność i przejrzystość naszych procesów decyzyjnych. Daje ludziom głos w decyzjach, które mają bezpośredni wpływ na ich życie. Ponadto promuje zrównoważony rozwój poprzez wspieranie partnerstw.

CELE

Wraz z rozwojem i tworzeniem nowych parków przemysłowych uznajemy naszą rolę w zwiększaniu dobrobytu lokalnej społeczności. Dążymy do uczestnictwa w działaniach, które podnoszą poziom życia mieszkańców.

Staramy się również umożliwić każdemu pracownikowi wniesienie pozytywnego wkładu w społeczeństwo poprzez wolontariat przez jeden dzień roboczy w roku. Uważamy, że nie tylko pomaga to społecznościom, ale także sprzyja rozwojowi osobistemu i poczuciu satysfakcji naszych pracowników.

DZIAŁANIA

Wierzymy w transformacyjny potencjał partnerstwa i współpracy, postrzegając je jako niezbędne katalizatory pozytywnych zmian. Nasza troska o społeczności, w których funkcjonujemy, jest niezłomna i konsekwentnie wspieramy lokalne organizacje pozarządowe. Zachęcamy pracowników do odgrywania aktywnej roli w różnych programach odpowiedzialności społecznej, oferując im możliwości wolontariatu i pracy społecznej. Inicjatywy te pozwalają naszym pracownikom przeznaczyć czas, umiejętności i wiedzę na dokonanie znaczących zmian w społeczeństwie. Rozumiemy, że czas i wygoda odgrywają kluczową rolę we wspieraniu zaangażowania pracowników. Dlatego motywujemy ich do wyboru działań i kampanii, które chcą wspierać, zapewniając, że ich interesy są zgodne z naszymi inicjatywami skoncentrowanymi na społeczności.

DANE DOTYCZĄCE ZAANGAŻOWANIA SPOŁECZNOŚCI

KRAJ	PROJEKT ZAANGAŻOWANIA SPOŁECZNOŚCI, PARTNERSTWA LUB SPONSORING	SPOSÓB ZAANGAŻOWANIA	CEL
CZECHY	Trenerzy w szkole	Przekazanie darowizny, wsparcie w mediach społecznościowych	Program angażuje wyszkolonych trenerów na lekcjach wychowania fizycznego w szkołach podstawowych, aby wspierać rozwój fizyczny dzieci, pozytywnie wpływając na ich zdrowie i wyniki w nauce.
CZECHY	Nadační fond Veroniky Kašákové	Przekazanie darowizny, wsparcie w mediach społecznościowych	Wspieranie młodych ludzi z domów dziecka w ich przejściu do prawdziwego życia.
CZECHY	Mokřady z.s.	Przekazanie darowizny, wolontariat w naszej firmie	Wspieranie działalności stowarzyszenia, które zajmuje się tym zagadnieniem i wdraża różne rozwiązania korzystne dla środowiska, np. stawów czy terenów podmokłych.
CZECHY	Nadační fond Neuron	Przekazanie darowizny, udział w wydarzeniach	Wsparcie dla nauki, naukowców i ich badań.
CZECHY	Hospic Sv. Jiří	Przekazanie darowizny	Pomoc dla organizacji świadczącej kompleksowe usługi hospicyjnej opieki paliatywnej polegające na wsparciu medycznym, psychologicznym, społecznym i duchowym.
CZECHY	MDO Cheb	Przekazanie darowizny	Wsparcie działalności kulturalnej.
POLSKA	Teatr za Jeden Uśmiech	Przekazanie darowizny	Wsparcie grupy artystów, którzy zabawiają najmłodszych w szpitalach i domach dziecka.
POLSKA	Dobry klimat dla Legnicy	Przekazanie darowizny	Konkurs edukacyjny skierowany do dzieci i młodzieży ze szkół legnickich, którego celem jest wspólne zastanowienie się nad skutkami zmian klimatycznych i stworzenie miejsc przyjaznych środowisku.



CZĘŚĆ FINANSOWA

PRZEGLĄD DZIAŁALNOŚCI I INNE KWESTIE

► Informacje o wynikach finansowych i aktywach w 2023 r.

Aktywa skonsolidowane (w tys. CZK)

Aktywa Grupy Accolade na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosiły 33 275 575 tys. CZK i składały się głównie z nieruchomości inwestycyjnych w fazie rozwoju oraz zakończonych i wydzierżawionych projektów i gruntów inwestycyjnych. Stanowi to wzrost o 7 934 448 tys. CZK w porównaniu z rokiem obrotowym 2022 (25 341 127 tys. CZK). Grupa Accolade kontynuowała realizację swojego długoterminowego planu biznesowego i rozszerzyła swój krajowy i międzynarodowy portfel.

Przychody skonsolidowane (w tys. CZK)

W 2023 roku Grupa Accolade osiągnęła skonsolidowane przychody w wysokości 3 526 294 tys. CZK. Stanowi to spadek o 422 531 tys. CZK w porównaniu z rokiem obrotowym 2022 (3 948 825 tys. CZK). Spadek jest związany z mniejszą wartością sprzedaży nieruchomości poprzez transakcje na akcjach lub bezpośrednio jako transakcje na aktywach na rzecz Accolade Industrial Fund (-542 842 tys. CZK), co odpowiada wyższej wartości skonsolidowanych aktywów.

Grupa Accolade osiągnęła skonsolidowany zysk netto z wyłączeniem udziałów mniejszościowych w wysokości 811 444 tys. CZK w porównaniu z rokiem obrotowym 2022 (1 597 740 tys. CZK). Stanowi to spadek o 786 296 tys. CZK. Rezultatem są przede wszystkim wyższe koszty odsetek od pożyczek na dalszy rozwój inwestycji, zmiany kursów walut oraz zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych i inwestycji finansowych.

► Przewidywana przyszła działalność

W 2024 roku i w nadchodzących latach Grupa Accolade będzie nadal aktywnie poszukiwać lokalizacji odpowiednich do rozwoju produkcji, logistyki oraz nieruchomości handlowych i e-commerce oraz optymalizować efektywność istniejącego portfela. Równocześnie będzie nadal rozwijać nowe projekty i wynajmować je najemcom o dobrej reputacji. Pod względem geograficznym będzie nadal koncentrować się na działalności w Czechach i Polsce oraz rozwijać projekty w innych lokalizacjach, takich jak Słowacja, Hiszpania, Chorwacja lub Węgry.

Grupa Accolade będzie nadal finansować nie tylko budowę nowych projektów, ale także rewitalizację zaniedbanych terenów przemysłowych. Udział terenów przemysłowych w portfelu Grupy wyniósł 33% w 2023 r. (podobnie jak w latach poprzednich).

► Zarządzanie ryzykiem

Odpowiedzialność za monitorowanie zarządzania ryzykiem finansowym spoczywa na dyrektorze finansowym Grupy. Polityki są wdrażane przez działy finansowe Grupy. Grupa stosuje politykę i procedury dotyczące środków finansowych, które określają szczegółowe wytyczne w zakresie zarządzania ryzykiem rynkowym, a także ustalają okoliczności, w których właściwe jest wykorzystanie instrumentów finansowych.

Działalność Grupy naraża ją na różnorodny ryzyko finansowe, które obejmują ryzyko walutowe, ryzyko stopy procentowej, ryzyko kredytowe i ryzyko dotyczące płynności.

W odniesieniu do ryzyka walutowego Grupa koncentruje się przede wszystkim na naturalnym zabezpieczeniu, starając się dopasować strukturę walutową aktywów i zobowiązań. Nieruchomości przemysłowe są wynajmowane w euro, a tym samym kredyty bankowe finansujące te aktywa są również denominowane w euro. Dochody z najmu w ramach istniejącego portfela są przedmiotem ciągłego monitorowania i są corocznie indeksowane w celu dostosowania do cen rynkowych i odzwierciedlenia rzeczywistości gospodarczej. Pożyczki, środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz inwestycje płynne są wykorzystywane do finansowania działalności operacyjnej. Przepływy pieniężne Grupy są codziennie dokładnie monitorowane. Nadwyżka środków pieniężnych, biorąc pod uwagę oczekiwane przyszłe przepływy pieniężne, jest umieszczana na depozytach krótko- lub długoterminowych, aby zmaksymalizować dochód z odsetek.

Grupa wdraża również rachunkowość zabezpieczeń w celu wyeliminowania lub zmniejszenia ekspozycji na ryzyko walutowe. Każda spółka wchodząca w skład Grupy indywidualnie oceniała wolumen transakcji w walutach obcych, a w przypadkach, w których rachunkowość zabezpieczeń okazała się wysoce skuteczna, sporządzała dokumentację zgodnie z ogólnymi wymogami.

Ryzyko dotyczące stopy procentowej jest łagodzone przez stałe stopy procentowe w przypadku długoterminowych pożyczek inwestycyjnych lub przez stosowanie instrumentów pochodnych stóp procentowych, głównie swapów.

Polityka Grupy polega na utrzymywaniu silnej bazy kapitałowej w celu utrzymania zaufania inwestorów, wierzycieli i rynku oraz zasobów finansowych wystarczających do ograniczenia ryzyka i nieprzewidzianych zdarzeń.

Działalność badawczo-rozwojowa

Grupa przedstawiła projekt budowy w pełni funkcjonalnego i kompleksowego poligonu do testowania pojazdów autonomicznych.

Działania na rzecz ochrony środowiska i stosunki w ramach prawa pracy

Grupa Accolade przestrzega obowiązujących przepisów i regulacji wewnętrznych w zakresie stosunków pracy. Grupa uwzględnia zasady ochrony środowiska podczas przygotowywania i realizacji projektów oraz aktywnie monitoruje wpływ swojej działalności na środowisko.

Oddziały za granicą

Grupa Accolade nie ma oddziałów za granicą.

Nabycie własnych udziałów

W okresie sprawozdawczym Grupa nie nabyła żadnych własnych udziałów.

Późniejsze zdarzenia

Nie wystąpiły żadne zdarzenia, które w istotny sposób wpłynęły na sytuację finansową Grupy między dniem bilansowym a dniem zatwierdzenia sprawozdania rocznego przez organ statutowy.

Oświadczenie kierownictwa pod przysięgą

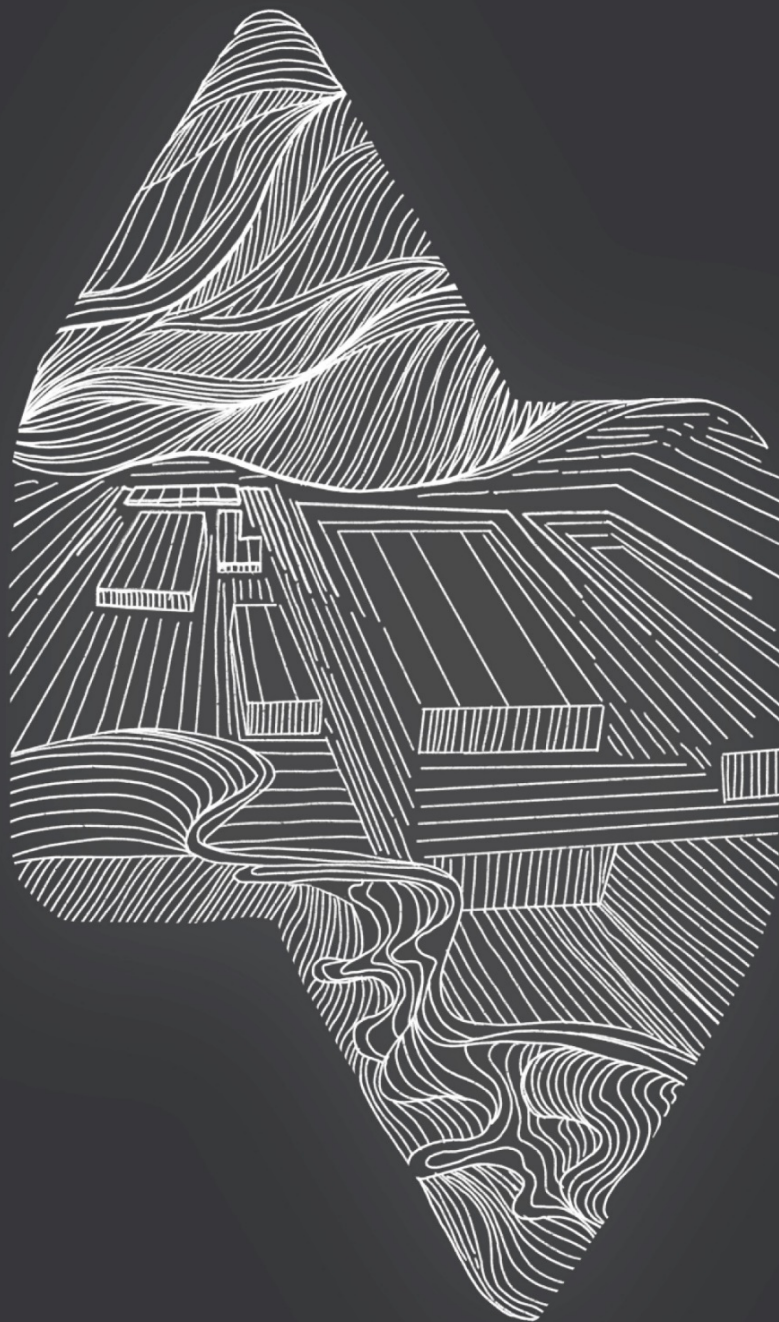
Accolade Holding, a.s. niniejszym oświadcza, że wszystkie informacje i dane zawarte w niniejszym Raporcie Rocznym są dokładne i kompletne.

Accolade Holding, a.s. niniejszym oświadcza, że przed datą złożenia niniejszego sprawozdania rocznego nie wystąpiły żadne późniejsze zdarzenia, które miałyby istotny negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki.

Podpisano w Pradze w imieniu Zarządu:

Milan Kratina
CEO, członek Zarządu

Zdeněk Šoustal
Członek Zarządu



ACCOLADE HOLDING, A.S.

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zbadane przez
biegłego**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2023 R.

W tysiącach CZK	Uwagi	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
Przychody	8	3 526 294	3 948 825
Koszt uzyskania przychodów	8	-2 113 588	-3 248 147
Zysk brutto		1 412 706	700 678
Wydatki ogólne i administracyjne	8	-17 052	-16 505
Koszty pracownicze	40	-295 116	-235 725
Deprecjacja i amortyzacja	19, 20	-49 053	-52 625
Inne dochody/wydatki	8	-89 899	180 158
Wynik wyceny netto nieruchomości inwestycyjnych	18	339 646	506 803
Wynik wyceny netto jednostek stowarzyszonych rozliczanych metodą praw własności	27	-201 660	252 619
Wynik wyceny netto inwestycji finansowych	29	-3 191	99 974
Zysk na działalności operacyjnej		1 096 381	1 435 377
Dochody finansowe	8	987 204	897 183
Koszty finansowe	8	-1 152 638	-706 767
Udział w dochodach/stratach z inwestycji finansowych		27 136	18 310
Zysk przed opodatkowaniem		958 083	1 644 103
Podatek dochodowy	9	-108 730	-114 726
Zysk za okres z działalności kontynuowanej		849 353	1 529 377
Zysk za okres z działalności zaniechanej	21	-7160	
ZYSK ZA OKRES		842 193	1 529 377
Zysk/strata za rok z podziałem na:			
Właściciele jednostki dominującej		811 444	1 597 740
Udziały niekontrolujące		30 749	-68 363
ZYSK ZA OKRES		842 193	1 529 377
INNE CAŁKOWITE DOCHODY			
Zabezpieczenie przepływów pieniężnych – efektywna część zmian wartości godziwej bez podatku		-144 067	0
Różnice kursowe po pomniejszeniu o podatek		-42 217	0
INNE CAŁKOWITE DOCHODY ZA ROK BEZ PODATKU		-101 850	0
CAŁKOWITE DOCHODY OGÓŁEM ZA OKRES		740 343	1 529 377
Całkowite dochody ogółem z podziałem na:			
Właściciele jednostki dominującej		709 594	1 597 740
Udziały niekontrolujące		30 749	-68 363

Noty na stronach 7-63 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 ROKU

W tysiącach CZK	Uwagi	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
AKTYWA			
AKTYWA OBROTOWE			
Zapasy	11	34 565	48 088
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	13	801 568	192 857
Rozliczenia międzyokresowe i inne aktywa obrotowe	17	636 086	649 411
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12	751 439	667 183
Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	21	635 949	0
AKTYWA OBROTOWE OGÓŁEM		2 859 607	1 557 539
AKTYWA TRWAŁE			
Nieruchomości inwestycyjne	18	14 443 425	10 855 529
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	18	11 242 079	7 518 244
Rzeczowe aktywa trwałe	19	802 575	757 551
Wartości niematerialne i prawne	20	209 758	143 685
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	27	977 960	1 239 123
Inwestycje wycenione w wartości godziwej na podstawie rachunku zysków i strat	25	1 205 943	1 263 165
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	13	1 496 634	1 973 276
Aktywa finansowe będące instrumentami pochodnymi	38	37 594	33 015
AKTYWA TRWAŁE RAZEM		30 415 968	23 783 588
AKTYWA OGÓŁEM		33 275 575	25 341 127

Noty na stronach 7-63 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 ROKU (ciąg dalszy)

W tysiącach CZK	Uwagi	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY			
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	14	2 097 573	2 013 015
Kredyty i pożyczki	16	2 027 124	2 801 375
Zobowiązania leasingowe	15	31 856	24 602
Świadczenia pracownicze	30	33 774	20 084
Podatek dochodowy do zapłaty	30	37 026	11 548
Rezerwy	31	18 155	138 498
Zobowiązania związane z aktywami sklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	21	420 826	0
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE OGÓŁEM		4 666 334	5 009 122
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	14	2 503 066	351 093
Kredyty i pożyczki	16	14 500 573	9 396 430
Zobowiązania leasingowe	15	541 955	549 727
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	288 456	91 746
Zobowiązania finansowe będące instrumentami pochodnymi	38	90 443	0
RAZEM ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE		17 924 493	10 388 996
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał zakładowy	33	2400	2400
Fundusz rezerwowy		1170	1170
Zyski zatrzymane		9 882 824	8 427 734
Wynik netto za okres		811 444	1 597 740
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		10 697 838	10 029 044
Udział niekontrolujący	28	-13 090	-86 035
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		10 684 748	9 943 009
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY OGÓŁEM		33 275 575	25 341 127

Noty na stronach 7-63 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2023 R.

W tysiącach CZK	Kapitał zakładowy	Fundusz rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem przypadający jednostce dominującej	Udział niekontrolujący	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2022 r.	2400	1170	8 513 496	8 517 066	-48 257	8 468 809
Całkowite dochody za okres						
Zysk za okres	-	-	1 597 740	1 597 740	-68 363	1 529 377
Całkowite dochody ogółem za okres	-	-	1 597 740	1 597 740	-68 363	1 529 377
Inne zmiany						
Zakup udziałów niekontrolujących	-	-	-30 585	-30 585	30 585	-
Różnice kursowe	-	-	-2978	-2978	-	-2978
Zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń	-	-	69 638	69 638	-	69 638
Korekta dotycząca lat ubiegłych	-	-	-1837	-1837	-	-1837
Dywidendy	-	-	-120 000	-120 000	-	-120 000
Stan na 31 grudnia 2022 r.	2400	1170	10 025 474	10 029 044	-86 035	9 943 009
Całkowite dochody za okres						
Zysk za okres	-	-	811 444	811 444	30 749	842 193
Zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń	-	-	-144 067	-144 067	-	-144 067
Różnice kursowe	-	-	42 217	42 217	-	42 217
Całkowite dochody ogółem za okres	-	-	709 594	709 594	30 749	740 343
Zmiana kontroli	-	-	-	-	41 396	41 396
Zakup udziałów niekontrolujących	-	-	-800	-800	800	-
Dywidendy	-	-	-40 000	-40 000	-	-40 000
Inne zmiany ogółem	-	-	-40 800	-40 800	42 196	1396
Stan na 31 grudnia 2023 r.	2400	1170	10 694 268	10 697 838	-13 090	10 684 748

Noty na stronach 7-63 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2023 R.

W tysiącach CZK	Uwaga	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Zysk za rok		811 444	1 597 740
Korekty z tytułu:			
Amortyzacja i deprecjacja	19,20	49 053	52 625
Wynik wyceny netto nieruchomości inwestycyjnych	29	-339 646	-506 803
Wynik wyceny netto jednostek stowarzyszonych rozliczanych metodą praw własności	29	201 660	-252 619
Wynik wyceny netto inwestycji finansowych	25	-23 945	-99 974
Zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-220 995	-296 121
Przychody finansowe	8	-172 367	-137 592
Koszty finansowe	8	679 126	322 669
Obciążenia z tytułu podatku dochodowego	9	108 730	114 726
Inne operacje bezgotówkowe		709 806	598 514
Zysk operacyjny przed zmianami w kapitale obrotowym		1 802 866	1 393 165
Zmniejszenie/(zwiększenie) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	13,15	29 644	-889 607
Zmniejszenie/(zwiększenie) zapasów	11	13 523	-13 416
Aktywa finansowe będące instrumentami pochodnymi	38	-4579	-33 015
Zwiększenie / (zmniejszenie) zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz innych zobowiązań	14,15	-2 120 569	591 691
Zwiększenie/(zmniejszenie) zobowiązań finansowych będących instrumentami pochodnymi	38	90 443	0
Zwiększenie/(zmniejszenie) rezerw i świadczeń pracowniczych	30,31	-106 653	73 863
Zmiany w kapitale obrotowym netto		-2 098 191	-270 484
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto		-295 325	1 122 681
Działalność inwestycyjna			
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i nieruchomości inwestycyjnych w budowie	18	-6 256 381	-3 519 641
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	19	-136 111	-78 688
Nabycie aktywów niematerialnych	20	-70 353	-25 700
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych, rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	18, 19, 20	3 572 787	718 306
Nabycie nowych udziałów bez nabytych środków pieniężnych	22	-1 174 120	-615 293
Środki pieniężne nabyte w drodze przejęcia	22	21 360	0
Odsetki otrzymane	8	172 367	137 592
Zmniejszenie/(zwiększenie) aktywów przeznaczonych do sprzedaży	21	-635 949	0
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto		-4 506 400	-3 383 424
Działalność finansowa			
Dywidendy wypłacone posiadaczom jednostki dominującej		-40 000	-120 000
Spłaty zaciągniętych pożyczek	16	-3 359 889	-1 685 577
Wpływy z tytułu kredytów i pożyczek	16	8 486 727	4 591 672
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu	15	-35 487	-26 362
Odsetki zapłacone od kredytów i pożyczek	8, 15	-586 196	-322 669
Zwiększenie/(zmniejszenie) zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży	21	420 826	0
Środki pieniężne netto (wykorzystane) / z działalności finansowej		4 885 981	2 437 064
Wzrost netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		84 256	176 321

Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku	667 183	490 862
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec roku	751 439	667 183

Noty na stronach 7–63 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

SPIS TREŚCI

1.	INFORMACJE OGÓLNE	9
2.	KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI	13
3.	PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	13
4.	PODSTAWA KONSOLIDACJI	13
5.	NOWE I ZMIENIONE STANDARDY I INTERPRETACJE	14
6.	ISTOTNE OSĄDY KSIĘGOWE, OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA	16
7.	ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI.....	16
7.1.	Wycena w wartości godziwej.....	16
7.2.	Nieruchomości inwestycyjne w budowie.....	17
7.3.	Nieruchomości inwestycyjne	17
7.4.	Rzeczowe aktywa trwałe	17
7.5.	Leasing.....	18
7.5.1.	Spółka jako leasingobiorca	18
7.5.2.	Grupa jako leasingodawca	19
7.6.	Wartości niematerialne	19
7.7.	Aktywa finansowe i aktywa z tytułu umów	20
7.8.	Rozliczenia międzyokresowe i inne aktywa obrotowe.....	21
7.9.	Pochodne instrumenty finansowe	21
7.10.	Zapasy.....	22
7.11.	Utrata wartości innych aktywów niefinansowych	22
7.12.	Depozyty krótko- i długoterminowe oraz podobne instrumenty	22
7.13.	Dotacje rządowe.....	22
7.14.	Rezerwy.....	22
7.15.	Świadczenia pracownicze.....	22
7.16.	Zobowiązania finansowe wyceniane według kosztu zamortyzowanego	23
7.17.	Kapitał własny	23
7.18.	Ugody prawne i inne nieprzewidziane okoliczności.....	23
7.19.	Klasyfikacja bieżąca i długoterminowa.....	24
7.20.	Przychód	24
7.20.1.	Przychody związane z nieruchomościami zabudowanymi.....	25
7.20.2.	Przychody związane z operacjami lotniskowymi	25
7.21.	Podatki.....	26
7.22.	Transakcje w walucie obcej.....	27
7.23.	Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	27
8.	INFORMACJE DOTYCZĄCE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT.....	28
9.	PODATEK DOCHODOWY	29
10.	PODATEK ODROZCZONY.....	30
11.	INWENTARYZACJA	30

12.	ŚRODKI PIENIĘŻNE	30
13.	NALEŻNOŚCI	31
14.	NALEŻNOŚCI	32
15.	NAJEM	32
16.	UDZIELANIE I ZACIĄGANIE POŻYCZEK	36
17.	POZOSTAŁE AKTYWA KRÓTKOTERMINOWE.....	37
18.	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	37
19.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE.....	39
20.	WARTOŚCI NIEMATERIALNE	40
21.	GRUPA DO ZBYCIA SKLASYFIKOWANA JAKO PRZEZNACZONA DO SPRZEDAŻY I WYCOFANA Z EKSPLOATACJI.....	41
22.	POŁĄCZENIE PODMIOTÓW GOSPODARCZYCH	42
23.	WARTOŚĆ FIRMY	42
24.	WARTOŚĆ GODZIWA I HIERARCHIA WARTOŚCI GODZIWEJ AKTYWÓW FINANSOWYCH NETTO W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE	42
25.	WARTOŚĆ GODZIWA I HIERARCHIA WARTOŚCI GODZIWEJ AKTYWÓW FINANSOWYCH WYCENIANYCH W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT.....	43
26.	AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WEDŁUG LOKALIZACJI GEOGRAFICZNEJ.....	44
27.	JEDNOSTKI STOWARZYSZONE ROZLICZANE METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	44
28.	UDZIAŁY NIEKONTROLUJĄCE	46
29.	WYNIK NA INWESTYCJACH I INWESTYCJACH FINANSOWYCH NETTO W WARTOŚCI GODZIWEJ.....	49
30.	INNE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE.....	49
31.	REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	49
32.	DOTACJE RZĄDOWE.....	50
33.	KAPITAŁ ZAKŁADOWY.....	50
34.	INFORMACJE UJAWNIANE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH	50
35.	PRZYSZŁE ZOBOWIĄZANIA, AKTYWA WARUNKOWE I NALEŻNOŚCI	52
36.	ZASTAWY	53
37.	ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM.....	53
37.1.	Ryzyko walutowe	54
37.2.	Ryzyko dotyczące stóp procentowych	56
37.3.	Ryzyko kredytowe	56
37.4.	Ryzyko utraty płynności	56
37.5.	Zarządzanie ryzykiem kapitałowym	57
38.	POCHODNE INSTRUMENTY FINANSOWE	58
39.	WYNAGRODZENIE KLUCZOWEGO KIEROWNICTWA I CZŁONKÓW ZARZĄDU.....	59
40.	INFORMACJE O PRACOWNIKACH.....	59
41.	PÓŹNIEJSZE ZDARZENIA	60
42.	OŚWIADCZENIE DYREKTORA ZARZĄDZAJĄCEGO.....	61

1. INFORMACJE OGÓLNE

Działalność Spółki

Główna działalność Accolade Holding, a.s. („Spółka”) i jej spółek zależnych („Grupa”) oraz charakter działalności Grupy to (i) inwestowanie w wynajem nieruchomości przemysłowych w Europie Środkowej, (ii) obsługa portu lotniczego w Brnie. Jeśli chodzi o zasoby ludzkie, Grupa jest obsługiwana przez w pełni posiadane spółki zależne zajmujące się usługami oraz częściowo posiadaną spółkę zależną zajmującą się nadzorem technicznym. Działalność finansowa prowadzona jest przez w pełni posiadane zależne spółki finansujące. Dla każdego projektu deweloperskiego tworzona jest specjalna, w pełni posiadana spółka zależna. Po zakończeniu projektu deweloperskiego, wydzierżawieniu i rozpoczęciu pobierania opłat za wynajem projekt jest sprzedawany funduszowi inwestycyjnemu, w którym Spółka posiada wyłącznie udziały mniejszościowe, a jej udziały są przeszacowywane w wartości godziwej. W związku z tym sprawozdania finansowe takiego funduszu inwestycyjnego nie są skonsolidowane w ramach Grupy.

Struktura i identyfikacja firmy

Accolade Holding, a.s. jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Republice Czeskiej z siedzibą pod adresem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, Republika Czeska. Spółka została utworzona 23 grudnia 2010 r.

Spółka sporządza dobrowolnie skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przyjętymi przez UE, które są dostępne pod zarejestrowanym adresem.

Spółka posiadała bezpośrednio lub pośrednio następujące jednostki zależne:

	Własność	Rok założenia	Własność na 31 grudnia 2023 r.	Własność na 31 grudnia 2022 r.
Accolade Fund SICAV P.L.C., IN: SV322	Bezpośrednio	15.07.2014	100%	100%
Accolade Capital Holding (Malta) Limited, IN: C88462	Bezpośrednio	25.09.2018	100%	100%
Accolade Investment Company Limited, IN: C94600	Pośrednio	20.01.2020	100%	100%
Accolade, s.r.o., IN: 27851371	Bezpośrednio	30.06.2008	100%	100%
Accolade Building Solutions s.r.o., IN: 04677510	Bezpośrednio	29.12.2015	50%*	50%*
Accolade Energy, s.r.o., člen koncernu, IN: 07398484	Bezpośrednio	24.08.2018	100%	100%
Accolade Finance CZ s.r.o., člen koncernu, IN: 06336744	Bezpośrednio	09.08.2017	100%	100%
Accolade Financial Services, s.r.o., člen koncernu, IN 05637228	Bezpośrednio	18.12.2016	100%	100%
Accolade Reality, s.r.o., IN: 24167452	Bezpośrednio	02.07.2014	100%	100%
Parcely Býchory, s.r.o., člen koncernu IN: 03551334	Bezpośrednio	07.11.2014	100%	100%
Accolade Finance Bochum, s.r.o., člen koncernu, IN: 09112375	Bezpośrednio	26.04.2020	100%	100%
Accolade Finance Venlo, s.r.o., člen koncernu IN: 09945521	Bezpośrednio	22.02.2021	100%	100%
Accolade Finance Valencia, s.r.o., člen koncernu IN: 17106559	Bezpośrednio	03.05.2022	100%	100%
Accolade Finance Cheb, s.r.o., člen koncernu, IN: 19166044	Bezpośrednio	20.03.2023	100%	nie dotyczy
Accolade Finance Okrouhlá, s.r.o., člen koncernu, IN: 19718489	Bezpośrednio	12.09.2023	100%	nie dotyczy
Accolade Portfolio I, s.r.o., člen koncernu, IN: 09112383	Bezpośrednio	26.04.2020	100%	100%
Accolade Portfolio F1, a.s., člen koncernu, IN: 09171436	Pośrednio	19.05.2020	100%	100%
Accolade Portfolio F2, a.s., člen koncernu, IN: 09210164	Bezpośrednio	01.06.2020	100%	100%
Brno Airport Park, a.s. IN: 09407341	Pośrednio	11.08.2020	100%	100%
Accolade CZ VII, s.r.o., člen koncernu, IN: 01823591	Bezpośrednio	26.06.2013	100%	100%
Accolade CZ XIV, s.r.o., člen koncernu, IN: 03559149	Bezpośrednio	11.11.2014	100%	100%
Accolade CZ XV, s.r.o., člen koncernu, IN: 04677552	Bezpośrednio	29.12.2015	100%	100%
Accolade CZ XIX, s.r.o., člen koncernu, IN: 04677609	Bezpośrednio	29.12.2015	100%	100%
Accolade CZ XXI, s.r.o., člen koncernu, IN: 04677480	Bezpośrednio	29.12.2015	100%	100%

	Własność	Rok założenia	Własność na 31 grudnia 2023 r.	Własność na 31 grudnia 2022 r.
Accolade CZ XXII, s.r.o., člen koncernu, IN: 04677498	Bezpośrednio	29.12.2015	100%	100%
Accolade CZ XXVII, s.r.o., člen koncernu, IN: 05593221	Bezpośrednio	24.11.2016	70%	70%
Accolade CZ XXX, s.r.o., člen koncernu, IN: 05593271	Bezpośrednio	24.11.2016	100%	100%
Accolade CZ XXXII, s.r.o., člen koncernu, IN: 05593298	Bezpośrednio	24.11.2016	100%	100%
Accolade CZ XXXIII, s.r.o., člen koncernu, IN: 05593301	Pośrednio	24.11.2016	100%	100%
Accolade CZ XXXIV, s.r.o., člen koncernu, IN: 05593328	Bezpośrednio	24.11.2016	100%	100%
Accolade CZ XXXV, s.r.o., člen koncernu, IN: 06336434	Bezpośrednio	09.08.2017	100%	100%
Accolade CZ XXXVIII, s.r.o., člen koncernu, IN: 06336671	Bezpośrednio	09.08.2017	100%	100%
Accolade CZ XXXIX, s.r.o., člen koncernu, IN: 06336701	Bezpośrednio	09.08.2017	100%	100%
Accolade CZ XL, s.r.o., člen koncernu, IN: 06336736	Bezpośrednio	09.08.2017	100%	100%
Accolade CZ 42, s.r.o., člen koncernu, IN: 07398565	Bezpośrednio	24.08.2018	100%	100%
Accolade CZ 45, s.r.o., člen koncernu, IN: 08935700	Bezpośrednio	10.02.2020	100%	100%
Accolade CZ 48, s.r.o., člen koncernu, IN: 09112405	Bezpośrednio	26.04.2020	100%	100%
Accolade CZ 50, s.r.o., člen koncernu, IN: 09225081	Bezpośrednio	05.06.2020	71%	71%
Accolade CZ 51, s.r.o., člen koncernu, IN: 09641319	Bezpośrednio	30.10.2020	63%	63%
Accolade CZ 52, s.r.o., člen koncernu, IN: 09641327	Bezpośrednio	30.10.2020	100%	100%
Accolade CZ 53, s.r.o., člen koncernu, IN: 09641335	Bezpośrednio	30.10.2020	100%	100%
Accolade CZ 54, s.r.o., člen koncernu, IN: 09641351	Bezpośrednio	30.10.2020	100%	100%
Accolade CZ 55, s.r.o., člen koncernu, IN: 09641360	Bezpośrednio	30.10.2020	100%	100%
Accolade CZ 57, s.r.o., člen koncernu IN: 10724834	Bezpośrednio	31.03.2021	100%	100%
Accolade CZ 58, s.r.o., člen koncernu IN: 10733701	Bezpośrednio	06.04.2021	100%	100%
Accolade CZ 59, s.r.o., člen koncernu IN: 10733728	Bezpośrednio	06.04.2021	100%	100%
Accolade CZ 60, s.r.o., člen koncernu IN: 10733736	Bezpośrednio	06.04.2021	100%	100%
Accolade CZ 61, s.r.o., člen koncernu IN: 11649160	Bezpośrednio	08.07.2021	100%	100%
Accolade CZ 62, s.r.o., člen koncernu IN: 11649194	Bezpośrednio	08.07.2021	100%	100%
Accolade CZ 63, s.r.o., člen koncernu IN: 11649208	Bezpośrednio	08.07.2021	100%	100%
Accolade CZ 64, s.r.o., člen koncernu IN: 11649216	Bezpośrednio	08.07.2021	100%	100%
Accolade CZ 65, s.r.o., člen koncernu IN: 11649224	Bezpośrednio	08.07.2021	100%	100%
Accolade CZ 66, s.r.o., člen koncernu IN: 11986131	Bezpośrednio	31.10.2021	100%	100%
Accolade CZ 67, s.r.o., člen koncernu IN: 11986140	Bezpośrednio	31.10.2021	100%	100%
Accolade CZ 68, s.r.o., člen koncernu IN: 11986158	Bezpośrednio	31.10.2021	50%*	50%*
Accolade CZ 69, s.r.o., člen koncernu IN: 11986166	Bezpośrednio	31.10.2021	100%	100%
Accolade CZ 70, s.r.o., člen koncernu IN: 11986174	Bezpośrednio	31.10.2021	100%	100%
Accolade CZ 72, s.r.o., člen koncernu IN: 14248484	Bezpośrednio	13.02.2022	100%	100%
Accolade CZ 73, s.r.o., člen koncernu IN: 14248492	Bezpośrednio	13.02.2022	100%	100%
Accolade CZ 74, s.r.o., člen koncernu IN: 14248506	Bezpośrednio	13.02.2022	100%	100%
Accolade CZ 75, s.r.o., člen koncernu IN: 14248514	Bezpośrednio	13.02.2022	100%	100%
Accolade CZ 76, s.r.o., člen koncernu IN: 17473233	Bezpośrednio	29.08.2022	100%	100%
Accolade CZ 77, s.r.o., člen koncernu IN: 17473241	Bezpośrednio	29.08.2022	100%	100%
Accolade CZ 78, s.r.o., člen koncernu IN: 17473250	Bezpośrednio	29.08.2022	100%	100%
Accolade CZ 79, s.r.o., člen koncernu IN: 17473268	Bezpośrednio	29.08.2022	100%	100%
Accolade CZ 80, s.r.o., člen koncernu IN: 17473276	Bezpośrednio	29.08.2022	62,5%	100%
Accolade CZ 81, s.r.o., člen koncernu IN: 19062290	Bezpośrednio	17.02.2023	100%	nie dotyczy
Accolade CZ 82, s.r.o., člen koncernu IN: 19062656	Bezpośrednio	17.02.2023	100%	nie dotyczy

	Własność	Rok założenia	Własność na 31 grudnia 2023 r.	Własność na 31 grudnia 2022 r.
Accolade CZ 83, s.r.o., člen koncernu IN: 19062818	Bezpośrednio	17.02.2023	100%	nie dotyczy
Accolade CZ 84, s.r.o., člen koncernu IN: 19063474	Bezpośrednio	17.02.2023	100%	nie dotyczy
Accolade CZ 85, s.r.o., člen koncernu IN: 19063482	Bezpośrednio	17.02.2023	100%	nie dotyczy
Industrial Center CR 2 s.r.o., IN: 05651689	Bezpośrednio	26.11.2018	100%	100%
Industrial Center CR 4 s.r.o. IN: 06328202	Pośrednio	31.08.2022	100%	100%
LETIŠTĚ BRNO a.s., IN: 26237920	Pośrednio	08.11.2017	100%	100%
B.A.W.D.F. s.r.o., IN: 47914602	Pośrednio	08.11.2017	100%	100%
Moravia GSA s.r.o. IN: 07158076	Pośrednio	12.06.2018	55%	55%
Karlovarská park s.r.o. *** IN: 04468341	Pośrednio	19.10.2015	100%	10%
RG construction CZ s.r.o. *** IN: 08311641	Pośrednio	05.04.2022	100%	100%
Common Springhill, s.r.o. *** IN: 07750811	Pośrednio	24.09.2021	100%	100%
Nordland Bohatice, s.r.o. *** IN: 07750137	Pośrednio	24.09.2021	100%	100%
Accolade PP 1, s.r.o., člen koncernu	Bezpośrednio	18.09.2007	100%	nie dotyczy
Accolade CZ XVIII, s.r.o., člen koncernu	Pośrednio	29.12.2015	100%	nie dotyczy
SPV red, s. r. o.	Bezpośrednio	22.05.2014	100%	nie dotyczy
Accolade sp. z o.o., IN: 0000755099	Bezpośrednio	30.10.2018	100%	100%
Accolade Energy Poland sp. z o.o. IN: 0000902876	Bezpośrednio	28.04.2021	100%	100%
Accolade PL VI, sp. z o.o., IN: 0000636025	Bezpośrednio	08.09.2016	100%	100%
Accolade PL IX, sp. z o.o., IN: 0000696293	Bezpośrednio	31.10.2017	100%	100%
Accolade PL XVII sp. z o.o., IN: 0000786062	Bezpośrednio	24.06.2019	70%	70%
Accolade PL XVIII sp. z o.o., IN: 0000785922	Bezpośrednio	07.08.2019	50%*	50%*
Accolade PL XXI sp. z o.o. IN: 0000877112	Bezpośrednio	11.01.2021	70%	70%
Accolade PL XXII sp. z o.o. IN: 0000877650	Bezpośrednio	14.01.2021	70%	70%
Accolade PL XXVI sp. z o.o. IN: 0000885296	Bezpośrednio	24.02.2021	100%	100%
Accolade PL XXVII sp. z o.o. IN: 0000885728	Bezpośrednio	25.02.2021	100%	100%
Accolade PL XXIX sp. z o.o. IN: 0000909922	Bezpośrednio	20.07.2021	60%	60%
Accolade PL XXX sp. z o.o. IN: 0000909919	Bezpośrednio	14.07.2021	70%	70%
Accolade PL XXXI sp. z o.o. IN: 0000910220	Bezpośrednio	16.07.2021	60%	60%
Accolade PL XXXII sp. z o.o. IN: 0000910784	Bezpośrednio	28.07.2021	60%	60%
Accolade PL XXXIII sp. z o.o. IN: 0000909957	Bezpośrednio	28.07.2021	100%	100%
Accolade PL XXXIV sp. z o.o. IN: 0000882627	Bezpośrednio	01.07.2021	60%	60%
Accolade PL XXXV sp. z o.o. IN: 0000895837	Bezpośrednio	01.07.2021	50%*	50%*
Accolade PL XXXVI sp. z o.o. IN: 0000901478	Bezpośrednio	24.09.2021	60%	60%
Accolade PL XXXVIII sp. z o.o. IN: 0000903440	Bezpośrednio	02.11.2021	55%	55%
Accolade PL XXXIX sp. z o.o. IN: 0000943202	Bezpośrednio	24.01.2022	50%*	50%*
Accolade PL XL sp. z o.o. IN: 0000941283	Bezpośrednio	21.12.2021	60%	60%
Accolade PL 41 sp. z o.o. IN: 0000942972	Bezpośrednio	14.03.2022	100%	100%
Accolade PL 42 sp. z o.o. IN: 0000957625	Bezpośrednio	04.04.2022	63%	100%
Accolade PL 43 sp. z o.o. IN: 0000941833	Bezpośrednio	18.02.2022	55%	55%
Accolade PL 44 sp. z o.o. IN: 0000934508	Bezpośrednio	22.12.2021	100%	100%
PDC Industrial Center 204 sp. z o.o. IN: 0000901829	Bezpośrednio	19.01.2022	100%	100%
Accolade PL 46 sp. z o.o. IN: 0000968625	Bezpośrednio	05.05.2022	100%	100%
Accolade PL 47 sp. z o.o. IN: 0000970549	Bezpośrednio	09.05.2022	100%	100%
Accolade PL 48 sp. z o.o. IN: 0000966789	Bezpośrednio	19.04.2022	100%	100%

	Własność	Rok założenia	Własność na 31 grudnia 2023 r.	Własność na 31 grudnia 2022 r.
Accolade PL 49 sp. z o.o. IN: 0000956819	Bezpośrednio	31.03.2022	55%	55%
Accolade PL 50 sp. z o.o. IN: 0000988898	Bezpośrednio	24.08.2022	100%	100%
Accolade PL 51 sp. z o.o. IN: 0000984035	Bezpośrednio	25.07.2022	100%	100%
Accolade PL 52 sp. z o.o. IN: 0000992880	Bezpośrednio	19.09.2022	100%	100%
Accolade SK II, s.r.o. IN: 53779487	Bezpośrednio	15.05.2021	100%	100%
Accolade SK III, s.r.o. IN: 54175283	Bezpośrednio	07.06.2022	100%	100%
Accolade SK IV, s.r.o. IN: 54679141	Bezpośrednio	16.06.2022	100%	100%
Accolade SK V, s.r.o. IN: 55254845	Bezpośrednio	04.03.2023	100%	nie dotyczy
Accolade SK VI, s.r.o. IN: 55254195	Bezpośrednio	07.03.2023	100%	nie dotyczy
Accolade I B.V. IN: 861129416	Bezpośrednio	07.05.2020	80%	80%
ACCOLADE VITO, S.L. IN: B01610369	Bezpośrednio	30.12.2020	65%	65%
ACCOLADE SERV, S.L. IN: B06891386	Bezpośrednio	26.07.2021	100%	100%
ACCOLADE ALZ, S.L. IN: B06915771	Bezpośrednio	26.07.2021	55%	55%
ACCOLADE MURC, S.L. IN: B06915797	Bezpośrednio	25.11.2021	60%	60%
ACCOLADE BUR, S.L. IN: B06915748	Bezpośrednio	25.11.2021	100%	100%
SERSAM SPV 2022, S.L. IN: B09677907	Bezpośrednio	14.07.2022	100%	100%
ALFAR SPV 2022, S.L. IN: B10575876	Bezpośrednio	14.07.2022	100%	100%
Accolade I d.o.o. IN: 12820590917	Pośrednio	03.09.2021	100%	100%
Accolade II d.o.o. IN: 75563378267	Pośrednio	22.03.2022	100%	100%
Accolade III d.o.o. IN: 44196876040	Bezpośrednio	22.03.2022	100%	100%
Accolade SERV d.o.o. IN: 32678013071	Bezpośrednio	22.03.2022	100%	100%
Accolade V d.o.o. IN: 62395377067	Bezpośrednio	11.01.2023	100%	nie dotyczy
Accolade VI d.o.o. IN: 28319438345	Bezpośrednio	10.10.2022	100%	100%
Accolade VII d.o.o. IN: 42704498447	Bezpośrednio	03.11.2022	100%	100%
Accolade Utilities SE *** IN: HRB16992	Pośrednio	14.12.2022	100%	100%
ACCOLADELIS, UNIPessoal LDA IN: 517060914	Bezpośrednio	13.07.2022	100%	100%
ACCOLADE SEV, S.L. IN: B06891378	Bezpośrednio	06.10.2021	nie dotyczy**	60%
ACCOLADE VAL, S.L. IN: B01610724	Bezpośrednio	30.12.2020	nie dotyczy**	72%
Accolade CZ 56, s.r.o., člen koncernu IN: 10724613	Bezpośrednio	31.03.2021	nie dotyczy**	100%
Accolade CZ 46, s.r.o., člen koncernu, IN: 08935831	Bezpośrednio	11.02.2020	nie dotyczy**	100%
PDC Industrial Center 213 sp. z o.o.	Bezpośrednio	28.09.2021	nie dotyczy**	52%

* Spółki Accolade CZ 68, 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. i Accolade PL XXXIX sp. z o.o. są uważane za spółki zależne, nad którymi kontrolę sprawuje Grupa.

Zmiany w strukturze Grupy

** Spółki zostały sprzedane z Grupy w okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2023 r.

*** Połączenia w ramach Grupy w 2023 r

Akcjonariusze

Ostatecznymi akcjonariuszami Spółki na dzień 31 grudnia 2023 r. i 31 grudnia 2022 r. byli:

Akcjonariusz	Udział w kapitale zakładowym spółki dominującej	
	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
Milan Kratina	50%	50%
Zdeněk Šoustal	50%	50%

Kierownictwo

Zarząd składa się z dwóch akcjonariuszy, Milana Kratiny i Zdeněka Šoustala. Firma jest zawsze reprezentowana przez dwóch członków Zarządu razem.

Informacje na temat niezależnego biegłego rewidenta

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe spółki Accolade Holding, a.s. zostało zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta BDO Audit s.r.o.

2. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI

Na dzień podpisania skonsolidowanego sprawozdania finansowego zarząd nie stwierdza istnienia żadnych faktów lub okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenie dla kontynuowania działalności przez Grupę w okresie co najmniej 12 miesięcy w wyniku zamierzonych lub niezamierzonych zaniechań lub istotnego ograniczenia jej dotychczasowej działalności, w związku z czym sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze Skonsolidowane sprawozdanie finansowe (zwane dalej „sprawozdaniem finansowym”) za rok zakończony 31 grudnia 2023 r. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przyjętymi przez Unię Europejską. Zasady rachunkowości stosowane przy sporządzaniu sprawozdania finansowego zostały opisane poniżej. Te zasady rachunkowości były konsekwentnie stosowane we wszystkich istotnych aspektach we wszystkich prezentowanych okresach.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na podstawie kosztu historycznego, z wyjątkiem przeszacowania niektórych nieruchomości i instrumentów finansowych, które są wyceniane w wartościach przeszacowanych lub wartościach godziwych na koniec każdego okresu sprawozdawczego, jak wyjaśniono w poniższych zasadach (polityce) rachunkowości. Koszt historyczny jest zasadniczo oparty na wartości godziwej wynagrodzenia przekazanego w zamian za towary i usługi. Towarzyszące sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności. Rok obrotowy Spółki rozpoczyna się 1 stycznia i kończy 31 grudnia.

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Sprawozdanie finansowe jest prezentowane w koronach czeskich (CZK), które są walutą funkcjonalną i prezentacyjną Grupy. Wszystkie wartości są zaokrąglane do najbliższego tysiąca (tys. CZK), chyba że wskazano inaczej.

4. PODSTAWA KONSOLIDACJI

Sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki i wszystkich jej jednostek zależnych. Transakcje wewnątrzgrupowe, w tym sprzedaż, zyski, należności i zobowiązania, zostały wyeliminowane przy konsolidacji. Wszystkie jednostki zależne stosują jednolite zasady rachunkowości.

Połączenie jednostek gospodarczych

Wyniki przejętych jednostek zależnych ujmuje się w rachunku zysków i strat od dnia przejęcia. Aktywa i zobowiązania istniejące na dzień przejęcia wykazywane są według wartości godziwej odzwierciedlającej ich stan na ten dzień. Przychody wypłacone w ramach przejęcia są oceniane indywidualnie i traktowane jako część wynagrodzenia za przejęcie lub jako wynagrodzenie pracownika, w zależności od charakteru umowy.

Jednostki zależne

Jednostki zależne to wszystkie podmioty (w tym strukturyzowane), nad którymi Spółka sprawuje kontrolę. Spółka sprawuje kontrolę nad jednostką w przypadku, gdy podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe wynikające z zaangażowania w jednostkę lub ma do nich prawo, a także ma możliwość wywierania wpływu na te wyniki poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką. Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejęcia nad nimi kontroli przez Spółkę. Są one dekonsolidowane od daty ustania kontroli.

Salda wewnątrzgrupowe oraz wszelkie zyski i straty lub przychody i wydatki wynikające z transakcji wewnątrzgrupowych są wyeliminowane w sprawozdaniu finansowym Grupy.

Udziały niekontrolujące

Udziały niekontrolujące wycenia się początkowo według ich proporcjonalnego udziału w możliwych do zidentyfikowania aktywach netto jednostki przejmowanej na dzień przejęcia. Zmiany udziałów Grupy w jednostce zależnej, które nie powodują utraty kontroli, są rozliczane jako transakcje kapitałowe. Po początkowym ujęciu udziałów niekontrolujących w kapitale własnym ich kwota jest korygowana o wszelkie zmiany w aktywach netto jednostki zależnej od dnia przejęcia, z proporcjonalną częścią przeznaczoną na udziały niekontrolujące.

Jednostki stowarzyszone

Jednostki stowarzyszone to wszystkie jednostki, na które Grupa ma znaczący wpływ, lecz nad którymi nie sprawuje kontroli, co na ogół wiąże się z posiadaniem 20 % do 50 % praw głosu. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są rozliczane zgodnie z metodą praw własności. Zgodnie z tą metodą inwestycja jest początkowo ujmowana według ceny nabycia, a wartość bilansowa jest zwiększana lub zmniejszana w celu ujęcia udziału Grupy w zysku lub stracie jednostki, w której dokonano inwestycji po dniu przejęcia.

Metody konsolidacji

Aktywa i pasywa spółek objętych sprawozdaniem finansowym są ujmowane zgodnie z jednolitymi zasadami rachunkowości stosowanymi w Grupie. W przypadku spółek rozliczanych zgodnie z metodą praw własności te same zasady (polityka) rachunkowości są stosowane do określenia proporcjonalnego kapitału własnego, w oparciu o ostatnie zbadane roczne sprawozdanie finansowe każdej spółki.

W przypadku jednostek zależnych objętych konsolidacją po raz pierwszy aktywa i zobowiązania wycenia się według ich wartości godziwej na dzień przejęcia. Ich wartości bilansowe są korygowane w kolejnych latach. Wartość firmy powstaje, gdy cena zakupu inwestycji przekracza wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania aktywów netto. Wartość firmy jest sprawdzana pod kątem utraty wartości raz w roku w celu ustalenia, czy jej wartość bilansowa jest możliwa do odzyskania. Jeśli wartość bilansowa wartości firmy jest wyższa niż wartość odzyskiwalna, należy ująć odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości. W przeciwnym wypadku nie ma zmiany wartości bilansowej wartości firmy w porównaniu z rokiem poprzednim. Jeżeli cena zakupu inwestycji jest niższa niż możliwe do zidentyfikowania aktywa netto, różnicę ujmuje się w rachunku zysków i strat w roku nabycia. Wartość firmy jest rozliczana na poziomie jednostek zależnych w walucie funkcjonalnej tych jednostek. Wszelkie różnice wynikające z nabycia dodatkowych udziałów w już skonsolidowanej jednostce zależnej są ujmowane bezpośrednio w kapitale własnym. O ile nie określono inaczej, proporcjonalny kapitał własny bezpośrednio przypisany udziałom niekontrolującym jest ustalany na dzień przejęcia jako udział w wartości godziwej aktywów (z wyłączeniem wartości firmy) i zobowiązań z nimi związanych. Zapłatę warunkową wycenia się w wartości godziwej na dzień przejęcia. Późniejsze zmiany wartości godziwej zapłaty warunkowej zasadniczo nie skutkują korektą wyceny na dzień przejęcia. Koszty związane z nabyciem, które nie są kosztami transakcji kapitałowych, nie są dodawane do ceny zakupu, ale są ujmowane jako koszty w okresie, w którym zostały poniesione.

Proces konsolidacji polega na skorygowaniu pozycji w odrębnych sprawozdaniach finansowych jednostki dominującej i jej jednostek zależnych oraz przedstawieniu ich tak, jakby były one pozycjami jednego podmiotu gospodarczego. Wewnątrzgrupowe aktywa, pasywa, kapitał własny, przychody, koszty i przepływy pieniężne są eliminowane w całości. Zyski lub straty wewnątrzgrupowe są eliminowane w zapasach Grupy i aktywach trwałych. Podatki odroczone są ujmowane w korektach konsolidacyjnych, a aktywa i zobowiązania z tytułu podatku odroczonego są kompensowane, gdy podatki są nakładane przez ten sam organ podatkowy i mają ten sam termin zapadalności.

5. NOWE I ZMIENIONE STANDARDY I INTERPRETACJE

Nowe i zmienione MSSF, które są wiążące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r.

W danym roku następujące zmiany dotyczące MSSF stały się obowiązujące w UE. Większość tych zmian w MSSF zasadniczo wymaga pełnego zastosowania retrospektywnego (tj. konieczna jest korekta wartości porównywalnych okresów), ale niektóre zmiany pozwalają tylko na korektę prospektywną (tj. brak korekt wartości porównywalnych okresów) lub uproszczoną (zmodyfikowaną) korektę retrospektywną.

- Zmiany w MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”: początkowe stosowanie MSSF 17 i MSSF 9 – informacje porównawcze
- Zmiany w MSR 12 „Podatek dochodowy”: podatek odroczoney dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji
- Zmiany w MSR 1 i MSSF „Opinia 2”: ujawnianie zasad (polityki) rachunkowości
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”
- Zmiany w MSR 8 „Definicje wartości szacunkowych”
- Zmiany w MSR 12 „Podatek dochodowy”: międzynarodowa reforma podatkowa – zasady modelowe filaru drugiego

Zmiany w MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”: początkowe stosowanie MSSF 17 i MSSF 9 – informacje porównawcze

Zakłady ubezpieczeń mogą stosować standard MSSF 9 „Instrumenty finansowe” łącznie ze standardem MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”. Normy te mają różne wymagania dotyczące informacji porównawczych, które

zostaną przedstawione przy pierwszym zastosowaniu. MSSF 17 wymaga od spółek przedstawienia jednego zaktualizowanego okresu porównawczego. MSSF 9 zezwala, ale tego nie wymaga, na przekształcenie porównywalnych okresów i zabrania spółkom stosowania MSSF 9 do aktywów finansowych wyłączonych z bilansu w porównywalnym okresie.

Zmiany w MSR 12 „Podatek dochodowy”: podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji

W maju 2021 r. Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) opublikowała zmianę do MSR 12 „Podatek dochodowy” dotyczącą podatku odroczonego związanego z aktywami i zobowiązaniami wynikającymi z jednej transakcji. Zmiany w MSR 12 „Podatek dochodowy” polegały na dodaniu art. 15 i 24, które nie mają już zastosowania do transakcji powodujących takie same różnice przejściowe podlegające opodatkowaniu i odliczeniu w momencie początkowego ujęcia.

W przypadku niektórych transakcji MSSF wymaga, aby składnik aktywów i zobowiązanie były ujmowane jednocześnie. W rezultacie MSR 12 może również wymagać ujmowania różnic przejściowych. Przed wprowadzeniem zmian nie było jasne, czy MSR 12 wymaga ujęcia odroczonego podatku dochodowego z tytułu tych różnic przejściowych, czy też stosuje się zwolnienie z początkowego ujęcia. W przypadku zwolnienia jednostka nie może ujmować aktywów i zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego, gdy początkowo ujmuje składnik aktywów lub zobowiązań z transakcji, która nie jest połączeniem jednostek gospodarczych i nie wpływa na zysk księgowy lub podlegający opodatkowaniu.

Zmiany w MSR 1 i MSSF „Opinia 2”: ujawnianie zasad (polityki) rachunkowości

Zmiany w MSR 1 zostały opublikowane 12 lutego 2021 r. Zmiany zmieniają wymogi MSR 1 dotyczące ujawniania zasad (polityki) rachunkowości. Po zastosowaniu tych zmian jednostki publikują swoje istotne zasady rachunkowości zamiast istotnych zasad rachunkowości. Poprzednie zmiany w MSR 1 dotyczą pojęcia „istotności” i wyjaśniają, w jaki sposób jednostka może zidentyfikować istotne zasady rachunkowości.

Na poparcie tych zmian RMSR opracowała procedury i przykłady, które wyjaśniają i demonstrują stosowanie „czterostopniowego procesu istotności” opisanego w opinii 2 do MSSF.

MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”

MSSF 17 zawiera nowe wymogi dotyczące ujmowania i wyceny zobowiązań z tytułu umów ubezpieczeniowych. Ten standard zastępuje obecnie obowiązującą normę MSSF 4. Celem jest pomoc spółkom we wdrożeniu MSSF 17 i ułatwienie wyjaśnienia wpływu MSSF 17 na wyniki finansowe spółek.

Zmiany w MSR 8 „Definicje wartości szacunkowych”

Zmiany w MSR 8 zostały opublikowane 12 lutego 2021 r. Celem tych zmian jest wyjaśnienie różnic między zmianami wartości szacunkowych a zmianami zasad (polityki) rachunkowości oraz korektą błędów.

Zmiany w MSR 12 „Podatek dochodowy”: międzynarodowa reforma podatkowa – zasady modelowe filaru drugiego

Zakres standardu obejmuje podatki dochodowe wynikające z przepisów podatkowych, które zostały przyjęte lub skutecznie uchwalone w celu wdrożenia zasad modelowych filaru II opublikowanych przez OECD. Jednocześnie standard wprowadza czasowe zwolnienie ze sprawozdawczości aktywów/zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego związanych z podatkiem dochodowym w ramach II filaru.

Powyższe zmiany MSSF nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

Nowe i zmienione MSSF przyjęte do stosowania w UE, które nie są obowiązujące w latach obrotowych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r., ale mogą być stosowane do wcześniejszego okresu

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego zatwierdzono następujące zmiany dotyczące obowiązujących standardów, które są obowiązujące w UE, ale datę obowiązkowego stosowania ustalono na dzień 1 stycznia 2024 r.:

- Zmiany w MSSF 16 „Leasing”: zobowiązanie z tytułu leasingu zwrotnego
- Zmiany w MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”: klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowych lub długoterminowych

Zmiany w MSSF 16 „Leasing”: zobowiązanie z tytułu leasingu zwrotnego

Zmiana MSSF 16 reguluje późniejszą wycenę zobowiązania z tytułu leasingu wynikającego z transakcji leasingu zwrotnego w taki sposób, że niemożliwe jest ujęcie jakichkolwiek zysków lub strat z tytułu składnika aktywów podlegającego leasingowi zwrotnemu, nad którym sprzedawca (leasingobiorca) zachował kontrolę. Jednocześnie niniejsza zmiana nie uniemożliwia sprzedawcy (leasingobiorcy) raportowania zysku lub straty z częściowo lub całkowicie rozwiązanych umów o leasing w ramach rachunku zysków i strat. Przewidywana data wejścia w życie to lata obrotowe rozpoczynające się 1 stycznia 2024 r. lub później.

Zmiany w MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”: klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowych lub długoterminowych

RMSR opublikowała zmiany w MSR 1 dotyczącym klasyfikacji zobowiązań jako krótkoterminowych lub długoterminowych, które odnoszą się wyłącznie do ujmowania zobowiązań w sprawozdaniu z sytuacji finansowej (a nie do ujmowania poszczególnych aktywów, zobowiązań, przychodów lub kosztów, które jednostka ujawnia w tych pozycjach). Zmiany obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później, z dozwolonym wcześniejszym zastosowaniem.

Wprowadzone zmiany:

- precyzują, że klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowych i długoterminowych powinna opierać się na prawach istniejących na koniec roku obrotowego, i ujednolicają brzmienie wszystkich powiązanych artykułów w odniesieniu do „prawa” do odroczenia uregulowania zobowiązania o co najmniej 12 miesięcy, a także wyraźnie stwierdzają, że tylko te zobowiązania, które istnieją „na koniec roku obrotowego”, powinny mieć wpływ na klasyfikację zobowiązania;
- określają, że na klasyfikację nie mają wpływu oczekiwania co do tego, czy jednostka sprawozdawcza skorzysta z prawa do odroczenia uregulowania zobowiązania;
- wyjaśniają, że rozliczenie odnosi się do przekazania kontrahentowi funduszy, instrumentów kapitałowych, innych aktywów lub usług.

Grupa nie przewiduje istotnego wpływu powyższych zmian MSSF.

Nowe i zmienione MSSF wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), ale jeszcze nie przyjęte przez UE

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego następujące standardy, zmiany i interpretacje nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Komisję Europejską do stosowania w UE:

- Zmiany w MSR 21 „Brak wymienialności”
- Zmiany w MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”
- Zmiany w MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”

Zmiany w MSR 7 „Brak wymienialności”

Nowelizacja określa metodologię określania wystarczającego stopnia wymienialności waluty obcej i przewiduje procedurę księgowego ujmowania przypadków, w których dana waluta nie jest wystarczająco wymienialna. W takich przypadkach jednostka będzie musiała zastosować własne oszacowanie kursu walutowego, które w wystarczający sposób odzwierciedli obecny stan rynku. Nowelizacja wprowadza również dodatkowe wymogi dotyczące ujawniania informacji w komentarzu do sprawozdania finansowego, odnoszące się do przypadków niewystarczającej wymienialności walut obcych.

Zmiany w MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”

Zmiana przewiduje obowiązek ujawnienia informacji na temat ustaleń dotyczących finansowania dostawcy, aby umożliwić użytkownikom sprawozdań finansowych ocenę wpływu tych ustaleń na zobowiązania i przepływy pieniężne jednostki oraz na jej ekspozycję na ryzyko utraty płynności.

Zmiany w MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”

Nowelizacja przewiduje obowiązek opublikowania opisu sposobu zarządzania ryzykiem dotyczącym płynności wynikającym ze zobowiązań finansowych.

Grupa nie przewiduje istotnego wpływu powyższych zmian MSSF.

6. ISTOTNE OSĄDY KSIĘGOWE, OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga od dyrektorów dokonania krytycznych oszacowań księgowych i osądów, które mają wpływ na kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym i towarzyszących informacjach dodatkowych. Te oszacowania i osądy są stale oceniane i opierają się na doświadczeniach historycznych i innych czynnikach, w tym oczekiwaniach dotyczących przyszłych wydarzeń, które uważa się za uzasadnione w danych okolicznościach. Otrzymane oszacowania księgowe z definicji rzadko będą równać się powiązanym faktycznym wynikom. Oszacowania i założenia, które niosą ze sobą znaczne ryzyko spowodowania istotnej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku obrotowym, omówiono poniżej.

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga zastosowania oszacowań i założeń, które mają wpływ na wykazane kwoty przychodów, kosztów, aktywów i zobowiązań oraz towarzyszących im ujawnień, a także na ujawnienie zobowiązań warunkowych na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego. Niepewność co do tych założeń i oszacowań może skutkować wynikami, które wymagają istotnej korekty wartości bilansowej aktywów lub zobowiązań, na które ma to wpływ w przyszłych okresach.

W procesie stosowania zasad rachunkowości Grupy kierownictwo dokonało następujących osądów, które mają najistotniejszy wpływ na kwoty ujęte w sprawozdaniu finansowym:

7. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

7.1. Wycena w wartości godziwej

Wartość godziwa jest ceną, którą otrzymano by za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacono by za przeniesienie zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach między uczestnikami rynku na dzień wyceny. Grupa klasyfikuje wartości godziwe za pomocą następującej hierarchii, która odzwierciedla znaczenie danych wejściowych użytych do przeprowadzenia wyceny:

- **poziom 1:** wycena w wartości godziwej przy użyciu notowanej ceny rynkowej (nieskorygowanej) na aktywnym rynku za identyczne aktywa lub zobowiązania, do których jednostka ma dostęp;
- **poziom 2:** wycena w wartości godziwej przy użyciu metod, w przypadku których istotne dane wejściowe pochodzą bezpośrednio lub pośrednio z informacji obserwowalnych na aktywnych rynkach dla podobnych aktywów lub zobowiązań;

- **poziom 3:** wycena w wartości godziwej przy użyciu metod, w przypadku których istotne dane wejściowe nie pochodzą z obserwowalnych informacji na aktywnych rynkach.

Grupa wycenia szereg pozycji według wartości godziwej:

- Nieruchomości inwestycyjne (poziom 3)
- Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej na podstawie rachunku zysków i strat (poziom 3)
- Pochodne instrumenty finansowe (poziom 1)

7.2. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Nieruchomości, które są budowane lub opracowywane do przyszłego użytku jako nieruchomości inwestycyjne, są uznawane za nieruchomości inwestycyjne w fazie rozwoju klasyfikowane i wyceniane zgodnie z MSR 16. Nieruchomości inwestycyjne w budowie są początkowo wyceniane według kosztu. Koszt obejmuje wszystkie koszty niezbędne do przywrócenia składnika aktywów do stanu roboczego zgodnie z jego przeznaczeniem. Obejmuje koszty robocizny, przygotowania terenu, dostawy i obsługi, instalacji, powiązane honoraria architektów i inżynierów oraz szacunkowy koszt demontażu i usunięcia składnika aktywów oraz przywrócenia terenu. Koszt finansowania zewnętrznego jest również kapitalizowany do wartości nieruchomości inwestycyjnych w budowie.

Po zakończeniu budowy lub rozbudowy nieruchomość zostaje sklasyfikowana w ramach innego standardu rachunkowości w zależności od jej przeznaczenia. Jeżeli przeznaczeniem nieruchomości jest wydzierżawienie jej w zamian za opłaty za wynajem i sprzedaż, jest ona następnie rozliczana jako nieruchomość inwestycyjna (uwaga 7.3). Jeżeli przeznaczeniem nie jest sprzedaż nieruchomości, zostaje ona sklasyfikowana jako rzeczowe aktywa trwałe utrzymywane w modelu kosztowym (uwaga 7.4).

7.3. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne w budowie (uwaga 7.2) są klasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne po zakończeniu budowy, a nieruchomość jest zachowywana w celu uzyskania dochodu z najmu, w celu zwiększenia wartości kapitału lub w obu tych celach i jest przeznaczona do sprzedaży. Jednocześnie rozpoczyna się pobieranie opłat za wynajem, co uruchamia postępowanie w ramach leasingu operacyjnego (uwaga 7.5).

Działki, które są przeznaczone do sprzedaży bez żadnej zabudowy, również są zachowywane jako nieruchomości inwestycyjne.

Nieruchomości inwestycyjne są początkowo wyceniane według kosztu, a następnie według wartości godziwej, a wszelkie ich zmiany ujmuje się jako zysk lub stratę. Zewnętrzny, niezależny rzeczoznawca posiadający odpowiednie uznawane kwalifikacje zawodowe oraz niedawne doświadczenie w zakresie lokalizacji i kategorii wycenianej nieruchomości, co najmniej raz w roku wycenia portfel nieruchomości inwestycyjnych.

Niezależny raport z wyceny został uzyskany na dzień 31 grudnia 2023 r., a 31 grudnia 2022 r. został włączony do Sprawozdania finansowego Grupy.

Wszelkie zyski lub straty wynikające ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej (obliczone jako różnica między przychodami netto ze zbycia a wartością bilansową pozycji) ujmuje się jako zysk lub stratę.

7.4. Rzeczowe aktywa trwałe

Nieruchomości posiadane zgodnie z MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” to pojazdy silnikowe. Ponadto do rzeczowych aktywów trwałych zalicza się odrębnie nabyte działki gruntu i tereny przemysłowe bez określonego przeznaczenia. Wszystkie budynki, nieruchomości i rzeczowe aktywa trwałe są utrzymywane w modelu kosztowym i są wyceniane według kosztu pomniejszonego o skumulowaną amortyzację i odpisy z tytułu utraty wartości (uwaga 1.7.12). Koszt obejmuje wydatki, które są bezpośrednio związane z nabyciem składnika aktywów. Późniejsze koszty włączane są do wartości bilansowej składnika aktywów lub ujmowane jako odrębny składnik aktywów, jedynie gdy jest prawdopodobne, że przyszłe korzyści ekonomiczne związane z danym składnikiem aktywów wpłyną do Grupy oraz pod warunkiem, że możliwa jest wiarygodna wycena kosztu danej pozycji.

Wartość bieżąca przewidywanego kosztu odtworzenia wynajmowanych lokali po zakończeniu ich użytkowania jest uwzględniana w koszcie budowy, jeżeli spełnione są kryteria ujęcia rezerwy. Więcej informacji na temat zapisanej rezerwy na odtworzenie można znaleźć w zasadach rachunkowości dotyczących rezerw.

Koszty zwykłych napraw i konserwacji są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie obrachunkowym, w którym zostały poniesione.

Amortyzacja jest księgowana liniowo przez szacowany okres użytkowania składnika aktywów w następujący sposób:

Składnik aktywów	Okres eksploatacji
Budynki	30 lat
Pojazdy silnikowe	6 lat
Meble	6 lat
Maszyny biurowe	4 lata

Zyski lub straty wynikające z zaprzestania ujmowania aktywów wycenia się jako różnicę między przychodami netto ze zbycia a wartością bilansową składnika aktywów i ujmuje się w rachunku zysków i strat w momencie zaprzestania ujmowania składnika aktywów.

Wartości rezydualne, okresy użytkowania i metody amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych są weryfikowane na koniec każdego roku obrotowego i w stosownych przypadkach korygowane prospektywnie.

Pozycje rzeczowych aktywów trwałych o okresie użytkowania krótszym niż rok i koszcie nieprzekraczającym 80 tysięcy CZK są bezpośrednio ujmowane w kosztach.

7.5. Leasing

7.5.1. Spółka jako leasingobiorca

Aktywa dzierżawione od leasingodawcy ujmuje się poprzez ujęcie składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu. Konkretnymi aktywami rozliczanymi w ten sposób są Międzynarodowy Port Lotniczy w Brnie oraz biura zajmowane przez pracowników Grupy. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania są początkowo wyceniane w kwocie zobowiązania z tytułu leasingu, pomniejszonej o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe i powiększonej o:

- opłaty z tytułu leasingu dokonane w dniu rozpoczęcia leasingu lub przed tą datą;
- początkowe poniesione koszty bezpośrednie; oraz
- kwotę wszelkich rezerw ujętych w przypadku, gdy Grupa jest umownie zobowiązana do demontażu, usunięcia lub przywrócenia przedmiotu leasingu.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania są amortyzowane liniowo przez pozostały okres leasingu lub przez pozostały okres ekonomiczny składnika aktywów, jeśli (w rzadkich przypadkach) jest to uważane za krótsze niż okres leasingu. Kiedy Grupa zmienia swoje oszacowanie okresu leasingu, koryguje wartość bilansową zobowiązania z tytułu leasingu, aby odzwierciedlić płatności, które mają zostać dokonane w zmienionym okresie, dyskontowane przy użyciu zmienionej stopy dyskontowej. Podobnie wartość bilansowa zobowiązań z tytułu leasingu jest korygowana, gdy element zmienny przyszłych opłat leasingowych zależy od stawki lub indeksu jest korygowany, z wyjątkiem tego, że stopa dyskontowa pozostaje niezmienną. W obu przypadkach dokonywana jest równoważna korekta wartości bilansowej składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania, przy czym zmieniona wartość bilansowa jest amortyzowana przez pozostały (zmieniony) okres leasingu. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania zostanie skorygowana do zera, wszelkie dalsze zmniejszenia ujmuje się jako zysk lub stratę.

Zobowiązania z tytułu leasingu są wyceniane według wartości bieżącej płatności umownych należnych wynajmującemu w okresie leasingu, przy czym stopa dyskontowa jest określana w odniesieniu do stopy nieodłącznie związanej z leasingiem, chyba że (co zwykle ma miejsce) nie jest to łatwe do ustalenia, w którym to przypadku stosowana jest przyrostowa stopa oprocentowania pożyczki Grupy w momencie rozpoczęcia leasingu. Zmienne opłaty za leasing są uwzględniane w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu tylko wtedy, gdy zależą od indeksu lub stawki. W takich przypadkach początkowa wycena zobowiązania z tytułu leasingu zakłada, że element zmienny pozostanie niezmienny przez cały okres leasingu. Inne zmienne opłaty za leasing są rozliczane w okresie, którego dotyczą.

W momencie początkowego ujęcia wartość bilansowa zobowiązania z tytułu leasingu obejmuje również:

- kwoty, które mają być należne w ramach jakiegokolwiek gwarancji wartości rezydualnej;
- cenę realizacji dowolnej opcji zakupu przyznanej na rzecz Grupy, jeśli istnieje uzasadniona pewność, że można ocenić taką opcję;
- wszelkie kary należne z tytułu wypowiedzenia umowy leasingu, jeżeli okres obowiązywania takiej umowy został oszacowany na podstawie realizowanej opcji wypowiedzenia.

Po początkowej wycenie zobowiązania z tytułu leasingu rosną w wyniku naliczania odsetek według stałej stopy od salda pozostałego do spłaty i są pomniejszane o dokonane opłaty za leasing. Ponieważ jednak lotnisko w Brnie jest dzierżawione z zerowymi opłatami odsetkowymi, na zobowiązanie z tytułu dzierżawy mają wpływ tylko opłaty za leasing, a nie opłaty odsetkowe.

MSSF 16 przewiduje pewne opcjonalne praktyczne rozwiązania, w tym te związane z początkowym przyjęciem standardu. Grupa zastosowała następujące praktyczne rozwiązania przy stosowaniu MSSF 16 do leasingów wcześniej sklasyfikowanych jako leasing operacyjny zgodnie z MSR 17:

- zastosowanie jednej stopy dyskontowej do portfela leasingów o stosunkowo podobnych cechach;

- wyłączenie początkowych kosztów bezpośrednich z wyceny aktywów z tytułu prawa do użytkowania na dzień pierwszego zastosowania w przypadku leasingu, w którym składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania został ustalony tak, jakby MSSF 16 był stosowany od daty rozpoczęcia;
- poleganie na poprzednich ocenach, czy leasing jest uciążliwy, w przeciwieństwie do przygotowania przeglądu utraty wartości zgodnie z MSR 36 na dzień pierwszego zastosowania; oraz
- zastosowanie zwolnienia, aby nie ujmować aktywów i zobowiązań z tytułu prawa do użytkowania w przypadku leasingu w okresie krótszym niż 12 miesięcy od daty pierwszego zastosowania.

Jako leasingobiorca Grupa wcześniej sklasyfikowała leasingi jako leasing operacyjny lub finansowy na podstawie swojej oceny, czy leasing przeniósł zasadniczo całe ryzyko i korzyści wynikające z własności. Zgodnie z MSSF 16 Grupa ujmuje aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu w przypadku większości leasingów. Jednak Grupa zdecydowała się nie ujmować aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązań z tytułu leasingu w przypadku niektórych aktywów o niskiej wartości w oparciu o wartość bazowego składnika aktywów, gdy jest on nowy lub w przypadku leasingów krótkoterminowych w okresie 12 miesięcy lub krótszym.

7.6. Grupa jako leasingodawca

Gdy Grupa działa jako leasingodawca, ustala na początku każdego leasingu, czy jest to leasing finansowy, czy operacyjny. Do tej pory wszystkie umowy leasingowe zostały uznane za umowy leasingu operacyjnego. W momencie rozpoczęcia lub modyfikacji umowy, która zawiera element leasingu, Grupa przypisuje kwotę w umowie do każdego elementu leasingowego na podstawie ich względnych cen jednostkowych.

Aby sklasyfikować każdy leasing, Grupa dokonuje ogólnej oceny, czy leasing przenosi zasadniczo całe ryzyko i korzyści związane z własnością bazowego składnika aktywów. Jeśli tak jest, leasing jest leasingiem finansowym; jeśli nie, jest leasingiem operacyjnym. W ramach tej oceny Grupa bierze pod uwagę pewne wskaźniki, takie jak to, czy leasing dotyczy większej części okresu ekonomicznej żywotności składnika aktywów.

Grupa ujmuje opłaty leasingowe otrzymane w ramach leasingu operacyjnego jako dochód liniowy przez okres leasingu jako część dochodu z najmu pod tytułem „Leasing przemysłowy”. Nieruchomości wydzierżawione w ramach leasingu operacyjnego są klasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne i wykazywane w wartości godziwej (uwaga 7.3).

7.7. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne i prawne są nabywane w drodze zakupu. Są one początkowo wyceniane według kosztu, a następnie wykazywane według kosztu pomniejszonego o skumulowaną amortyzację i skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości.

Wartości niematerialne o ograniczonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres ich ekonomicznej użyteczności i oceniane pod kątem utraty wartości, ilekroć istnieją przesłanki wskazujące na to, że wartość niematerialna może ulec utracie wartości. Okres amortyzacji i metoda amortyzacji składnika wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania są poddawane przeglądowi na koniec każdego okresu sprawozdawczego lub częściej. Koszty amortyzacji wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania ujmuje się w rachunku zysków i strat w odrębnej kategorii kosztów.

Pozycje wartości niematerialnych i prawnych o koszcie nieprzekraczającym 60 tys. CZK są bezpośrednio ujmowane w kosztach.

Amortyzacja wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania jest księgowana liniowo przez szacowany okres ich użytkowania w następujący sposób:

Składnik aktywów	Okres eksploatacji
Oprogramowanie komputerowe	3 lata

Wartość firmy

Wartość firmy stanowi nadwyżkę kosztu połączenia jednostek nad udziałem Grupy w wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych.

Koszt obejmuje wartość godziwą przekazanych aktywów, przyjętych zobowiązań i wyemitowanych instrumentów kapitałowych, powiększoną o kwotę wszelkich niekontrolujących udziałów w jednostce przejmowanej oraz, jeśli połączenie jednostek gospodarczych odbywa się etapami, o wartość godziwą istniejących udziałów kapitałowych w jednostce przejmowanej. Zapłata warunkowa jest uwzględniana w cenie nabycia na dzień jej nabycia jako wartość godziwa, a w przypadku zapłaty warunkowej sklasyfikowanej jako zobowiązanie finansowe – ponownie wyceniana na podstawie rachunku zysków i strat. W przypadku połączeń jednostek zakończonych 1 stycznia 2010 r. lub później bezpośrednie koszty nabycia są natychmiast ujmowane jako koszt.

Wartość firmy jest kapitalizowana jako składnik wartości niematerialnych z wszelką utratą wartości bilansowej odniesioną do skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów. W przypadku gdy wartość godziwa możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych przekracza wartość godziwą zapłaconej zapłaty, nadwyżkę zalicza się w całości do skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów na dzień przejścia.

7.8. Aktywa finansowe i aktywa z tytułu umów

W momencie początkowego ujęcia składnik aktywów finansowych klasyfikuje się jako wyceniany według zamortyzowanego kosztu lub według wartości godziwej na podstawie rachunku zysków i strat. Aktywa finansowe nie są ponownie klasyfikowane po ich początkowym ujęciu, chyba że Grupa zmieni swój model biznesowy zarządzania aktywami finansowymi - w takim przypadku wszystkie aktywa finansowe, których to dotyczy, są ponownie klasyfikowane w pierwszym dniu pierwszego okresu sprawozdawczego po zmianie modelu biznesowego.

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany według kosztu zamortyzowanego, jeśli spełnia oba poniższe warunki i nie jest wyznaczony jako wartość godziwa na podstawie rachunku zysków i strat:

- jest utrzymywany w ramach modelu biznesowego, którego celem jest zachowanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy; oraz
- warunki umowy powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Wszystkie aktywa finansowe niesklasyfikowane jako wyceniane według zamortyzowanego kosztu lub według wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jak opisano powyżej, są wyceniane według wartości godziwej na podstawie rachunku zysków i strat. Obejmuje to wszystkie pochodne instrumenty finansowe. W momencie początkowego ujęcia Grupa może nieodwołalnie wyznaczyć składnik aktywów finansowych, który w przeciwnym razie spełnia wymogi wyceny według zamortyzowanego kosztu lub według wartości godziwej przez inne całkowite dochody jako według wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, jeśli wyeliminuje to lub znacznie zmniejszy niedopasowanie księgowe, które powstałoby w przeciwnym razie.

Następnie Grupa wycenia aktywa finansowe w następujący sposób:

- Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez rachunek zysków i strat: aktywa te są następnie wyceniane w wartości godziwej. Zyski i straty netto, w tym wszelkie dochody z odsetek lub dywidend, ujmują się jako zysk lub stratę.
- Aktywa finansowe wyceniane według kosztu zamortyzowanego: aktywa te są następnie wyceniane według kosztu zamortyzowanego przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Zamortyzowany koszt jest pomniejszany o odpisy z tytułu utraty wartości. Przychody z tytułu odsetek, zyski i straty z tytułu różnic kursowych oraz utratę wartości ujmują się jako zysk lub stratę. Wszelkie zyski lub straty z tytułu usunięcia z bilansu ujmują się jako zysk lub stratę.

Grupa wyłącza składnik aktywów finansowych, gdy umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych wygasną, lub przenosi prawa do otrzymania umownych przepływów pieniężnych w transakcji, w której zasadniczo całe ryzyko i korzyści wynikające z własności składnika aktywów finansowych są przenoszone lub w której Grupa nie przenosi ani nie zachowuje zasadniczo całego ryzyka i korzyści wynikających z własności oraz nie zachowuje kontroli nad składnikiem aktywów finansowych.

Wartość godziwa przez rachunek zysków i strat - inwestycje

Na długoterminowe aktywa finansowe składają się udziały w spółkach poniżej 20% oraz jednostki uczestnictwa (świadczenia uprawniające do udziału w zyskach). Akcje i papiery wartościowe są obowiązkowo ustalane i wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.

Aktywa finansowe są początkowo ujmowane według wartości godziwej powiększonej o koszt transakcji, z wyjątkiem należności z tytułu dostaw i usług bez istotnego składnika finansowania, które są wyceniane według ceny transakcyjnej.

Accolade Holding, a.s. jest właścicielem świadectw jednostkowych wyemitowanych przez Accolade Fund SICAV, które są wyceniane w wartości godziwej i aktualizowane co kwartał. Wartość bilansowa każdego świadectwa jest równa jego wartości godziwej.

Aktywa finansowe wyceniane według kosztu zamortyzowanego

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

Należności z tytułu dostaw i usług wykazywane są według pierwotnej kwoty faktury, w tym podatku od towarów i usług oraz innych podatków od sprzedaży, a także pomniejszone o odpis na należności wątpliwe. Wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych sklasyfikowanych według zamortyzowanego kosztu jest zbliżona do wartości godziwej. Żadne należności na rachunku nie są przeterminowane ani nie utraciły wartości odpowiednio na dzień 31 grudnia 2023 r. i 31 grudnia 2022 r.

Należności z tytułu dostaw i usług nie obejmują istotnego składnika finansowania, ponieważ są wymagalne w ciągu 30 dni od daty wystawienia faktury. Wycena należności wątpliwych jest pomniejszana o rezerwy przypadające na koszt ich realizacji w oparciu o indywidualną ocenę poszczególnych dłużników oraz strukturę wiekową należności.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie oraz depozyty w bankach. Wartość bilansowa jest zbliżona do wartości godziwej ze względu na krótkoterminowy termin zapadalności tych instrumentów.

Środki pieniężne w bankach reprezentują rachunek bieżący na żądanie, dlatego oczekiwane straty 12-miesięczne i w całym okresie są takie same. Ponadto całość środków pieniężnych jest przechowywana w bankach o wysokiej zdolności kredytowej (tj. o wysokim ratingu kredytowym), dlatego nie oczekuje się znacznych strat z tym związanych.

Na potrzeby skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych środki pieniężne i ich ekwiwalenty składają się z określonych powyżej środków pieniężnych i depozytów krótkoterminowych.

Aktywa z tytułu umów

Aktywa z tytułu umów (niezafakturowane przychody) reprezentują prace w toku, które odnoszą się do kosztów dodatkowych prac rozwojowych i specyficznego wyposażenia dla najemców. Aktywa z tytułu umowy wykazywane są według niższej z dwóch wartości: kosztu i możliwej do uzyskania wartości netto (stanowiącej szacunkową cenę sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej pomniejszoną o szacunkowe koszty zakończenia i szacunkowe koszty niezbędne do dokonania sprzedaży). W przypadku gdy możliwa do uzyskania wartość netto jest niższa od kosztu, aktywa z tytułu umowy odpisuje się do niższej wartości, a odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ujmuje się w rachunku zysków i strat. Koszty aktywów z tytułu umów obejmują cenę nabycia i związane z nią koszty nabycia (transport, opłaty celne i ubezpieczenie). Aktywa z tytułu umowy nie występują w sprawozdaniu finansowym.

Model ECL dla utraty wartości

Grupa stosuje uproszczone podejście MSSF 9 do wyceny oczekiwanych strat kredytowych z wykorzystaniem rezerwy na oczekiwane straty kredytowe (ECL) w całym okresie życia dla należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów z tytułu umów. Aby oszacować oczekiwane straty kredytowe w ujęciu zbiorczym, należności z tytułu dostaw i usług i aktywa z tytułu umów są grupowane w oparciu o podobne ryzyko kredytowe i starzenie się. Aktywa z tytułu umów charakteryzują się podobną charakterystyką ryzyka jak należności z tytułu dostaw i usług w ramach umów podobnych rodzajów. Grupa stosuje macierz rezerw jako praktyczną wskazówkę do obliczania oczekiwanych strat kredytowych w ramach podejścia uproszczonego. Macierz rezerw opiera się na historycznych zaobserwowanych wskaźnikach strat Grupy i jest korygowana o informacje dotyczące przyszłości. Na każdy dzień sprawozdawczy zaobserwowane historyczne wskaźniki strat są aktualizowane, a zmiany w informacjach dotyczących przyszłości są analizowane. Ustalając oczekiwane straty kredytowe w całym okresie dla należności z tytułu dostaw i usług bez istotnego składnika finansowania, wartość pieniądza w czasie nie będzie musiała być brana pod uwagę, ponieważ jest ona nieistotna. W związku z tym oczekiwane straty kredytowe nie muszą być dyskontowane.

Grupa identyfikuje najważniejsze czynniki wpływające na ryzyko kredytowe każdej grupy. W kroku drugim Grupa ustala historyczną stopę strat dla każdej grupy o podobnej charakterystyce ryzyka kredytowego. Wskaźnik ten jest oparty na ostatnich 3 kolejnych okresach obrachunkowych. W kolejnym kroku Grupa określa oczekiwaną stopę strat dla każdej grupy należności, która jest dalej podzielona na podkategorie na podstawie liczby dni przeterminowania (np. stopa strat dla należności, które nie są wymagalne, stopa strat dla należności przeterminowanych o 1-30 dni, stopa strat dla należności przeterminowanych o 31-60 dni itp.). Określając oczekiwaną stopę strat, Grupa rozważa, czy historyczne wskaźniki strat zostały poniesione w warunkach ekonomicznych, które odpowiadają oczekiwanym warunkom w okresie ekspozycji danego portfela wierzytelności na dzień bilansowy.

W ostatnim kroku Grupa oblicza kwotę odpisów aktualizujących w oparciu o bieżącą kwotę należności brutto pomnożoną przez oczekiwaną stopę strat.

7.9. Rozliczenia międzyokresowe i inne aktywa obrotowe

Grupa ewidencjonuje opłacone z góry koszty, rozliczenia międzyokresowe bierne i szacunkowe przychody w celu upewnienia się, że przychody i przychody są przypisane do właściwego okresu obrachunkowego. Koszty dotyczące przyszłych okresów sprawozdawczych są przenoszone w rozliczeniach międzyokresowych. Inne aktywa obrotowe składają się z aktywów, które są należne grupie w ciągu jednego roku lub mogą być wykorzystane w ciągu jednego roku.

7.10. Pochodne instrumenty finansowe

Grupa wykorzystuje instrumenty pochodne do zabezpieczenia się przed potencjalnym ryzykiem. Instrumenty pochodne są początkowo ujmowane według wartości godziwej w dniu zawarcia kontraktu pochodnego, a następnie ponownie wyceniane według ich wartości godziwej. Sposób ujęcia powstałego zysku lub straty zależy od tego, czy instrument pochodny jest wyznaczony jako instrument zabezpieczający, czy jako instrument przeznaczony do obrotu. Grupa wyznacza tylko takie instrumenty zabezpieczające, które spełniają wymogi rachunkowości zabezpieczeń.

Instrumenty pochodne wykazywane są jako aktywa, kiedy ich wartość godziwa jest dodatnia, i jako pasywa, gdy wartość ta jest ujemna. Zysk lub stratę z tytułu przeszacowania do wartości godziwej ujmuje się niezwłocznie jako zysk lub stratę, z wyjątkiem przypadków, gdy instrumenty pochodne kwalifikują się do zabezpieczenia inwestycji netto w jednostce zagranicznej.

7.11. Zapasy

Zapasy reprezentują prace w toku, które odnoszą się do kosztów wczesnego etapu rozwoju nieruchomości przed utworzeniem dedykowanego podmiotu prawnego dla danego projektu deweloperskiego. Obejmują także towary związane z codziennymi operacjami na lotnisku, takimi jak zaopatrzenie samolotów, materiały stanowiące części zamienne itp.

Zapasy są wyceniane według kosztu (tj. ceny zakupu powiększonej o powiązane koszty bezpośrednie).

7.12. Utrata wartości innych aktywów niefinansowych

Wartości bilansowe aktywów Grupy innych niż nieruchomości inwestycyjne, nieruchomości inwestycyjne w fazie rozwoju i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są weryfikowane na każdy dzień sprawozdawczy w celu ustalenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na utratę wartości. Jeżeli takie przesłanki występują, dokonuje się oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W odniesieniu do wartości firmy wartość odzyskiwalna jest szacowana na każdy dzień sprawozdawczy.

Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ujmuje się, gdy wartość bilansowa składnika aktywów lub jego ośrodka wypracowującego środki pieniężne przekracza jego wartość odzyskiwalną. Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne jest wyższa od jego wartości użytkowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości ujmuje się jako zysk lub stratę. Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości w odniesieniu do rzeczowych aktywów trwałych wycenionych w wartości godziwej jest odwracany przez rachunek zysków i strat w zakresie, w jakim odwraca odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości tego samego składnika aktywów, który był wcześniej ujęty w rachunku zysków i strat.

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości ujęte w odniesieniu do ośrodków wypracowujących środki pieniężne alokuje się najpierw w celu zmniejszenia wartości bilansowej jakiegokolwiek wartości firmy alokowanej do ośrodków wypracowujących środki pieniężne (grup ośrodków), a następnie w celu zmniejszenia wartości bilansowej innych aktywów w jednostce (grupie ośrodków) na zasadzie proporcjonalnej.

7.13. Depozyty krótko- i długoterminowe oraz podobne instrumenty

Grupa uznaje za depozyty krótkoterminowe wszystkie inwestycje o wysokiej płynności i pierwotnych terminach zapadalności dłuższych niż trzy miesiące oraz terminach zapadalności krótszych niż jeden rok. Depozyty o terminie zapadalności dłuższym niż rok od dnia bilansowego klasyfikuje się jako długoterminowe.

7.14. Dotacje rządowe

Dotacje rządowe ujmuje się, gdy istnieje wystarczająca pewność, że dotacja zostanie otrzymana, a wszystkie powiązane warunki zostaną spełnione. Jeżeli dotacja dotyczy pozycji wydatków, jest ona systematycznie ujmowana jako odliczenie od powiązanych kosztów w okresach, w których powiązane koszty, które mają być zrekompensowane, są ujmowane w kosztach. Jeśli dotacja dotyczy składnika aktywów, ujmuje się ją jako zmniejszenie takich aktywów w okresie, w którym istnieje wystarczająca pewność, że dotacja zostanie otrzymana.

7.15. Rezerwy

Rezerwy ujmuje się wówczas, gdy na Grupie spoczywa taki obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający z przeszłego zdarzenia i prawdopodobne jest, że do wywiązania się z tego obowiązku będzie wymagany wpływ środków obejmujących korzyści ekonomiczne oraz że konieczna będzie wiarygodna wycena kwoty takiego zobowiązania. Koszt związany z rezerwą jest prezentowany w rachunku zysków i strat.

Jeżeli wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, rezerwy są dyskontowane przy użyciu aktualnej stawki przed opodatkowaniem, która odzwierciedla, w stosownych przypadkach, ryzyko specyficzne dla zobowiązania. Przy zastosowaniu dyskonta zwiększenie rezerwy ze względu na upływ czasu ujmuje się jako koszt finansowy.

7.16. Świadczenia pracownicze

Zobowiązania emerytalno-rentowe

Składki na rzecz rządowego programu świadczeń zdrowotnych, emerytalnych i bezrobocia są dokonywane według ustawowych stawek obowiązujących w danym okresie i opierają się na wypłatach wynagrodzenia brutto. Po opłaceniu składek Grupa nie ma żadnych dalszych zobowiązań płatniczych. Koszt wkładów jest zaliczany do zysku lub straty w tym samym okresie co powiązany koszt wynagrodzenia.

Rezerwa na niewykorzystane urlopy i premie

Rezerwa na niewykorzystane urlopy ewidencjonowana jest na podstawie analizy niewykorzystanego urlopu w bieżącym okresie rozliczeniowym oraz przeciętnego wynagrodzenia z uwzględnieniem kosztów ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych dla poszczególnych pracowników. W podobny sposób naliczane są premie za wyniki.

7.17. Zobowiązania finansowe wyceniane według kosztu zamortyzowanego

Zobowiązania finansowe są klasyfikowane i wyceniane w momencie początkowego ujęcia jako zobowiązania finansowe według kosztu zamortyzowanego. Następnie są wyceniane według kosztu zamortyzowanego przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Koszty odsetek oraz zyski i straty z tytułu różnic kursowych ujmuje się jako zysk lub stratę.

Wszelkie zyski lub straty z tytułu usunięcia z bilansu również ujmuje się jako zysk lub stratę.

Grupa wyłącza zobowiązanie finansowe, gdy jej zobowiązania umowne zostaną wypełnione, anulowane lub wygasną. Grupa wyłącza również zobowiązanie finansowe, gdy jego warunki zostaną zmienione, a przepływy pieniężne zmodyfikowanego zobowiązania są zasadniczo różne, w którym to przypadku nowe zobowiązanie finansowe oparte na zmienionych warunkach jest ujmowane według wartości godziwej.

W momencie usunięcia z bilansu zobowiązania finansowego różnicę między wartością bilansową wygasłą a zapłaconą zapłatą ujmuje się jako zysk lub stratę.

Zobowiązania finansowe Grupy obejmują zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania, kredyty i pożyczki.

Kredyty i pożyczki

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty i pożyczki są następnie wyceniane według kosztu zamortyzowanego przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej („EIR”). Zyski i straty ujmuje się jako zysk lub stratę w momencie usunięcia zobowiązań z bilansu, a także w procesie amortyzacji EIR.

Zamortyzowany koszt jest obliczany z uwzględnieniem wszelkich rabatów lub premii z tytułu nabycia oraz opłat lub kosztów, które stanowią integralną część EIR. Amortyzacja EIR jest uwzględniana jako koszty finansowe w rachunku zysków i strat.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług ujmuje się według ich wartości nominalnej, która jest zasadniczo taka sama jak wartość godziwa i dzieli na dwie grupy: rozliczane krótkoterminowo i długoterminowo.

7.18. Kapitał własny

Kapitał wyemitowany

Kapitał wyemitowany reprezentuje kwotę kapitału zarejestrowanego w Rejestrze Akcjonariuszy i jest klasyfikowany jako kapitał własny. Koszty zewnętrzne bezpośrednio związane z emisją kapitału zakładowego, inne niż w przypadku połączenia jednostek gospodarczych, są wykazywane jako odliczenie od wpływów, bez podatku, w kapitale własnym.

Rezerwy

Skonsolidowane rezerwy obejmują pozostałe fundusze kapitałowe, które stanowią wkład poza kapitałem zakładowym i są tworzone na podstawie decyzji Zarządu skonsolidowanej działalności.

Zyski zatrzymane

Skonsolidowane zyski zatrzymane wynikają z akumulacji zysków i strat skonsolidowanej działalności i podlegają wypłacie dywidendy po zatwierdzeniu przez Zarząd.

7.19. Ugody prawne i inne nieprzewidziane okoliczności

Określenie kwoty, która ma zostać naliczona z tytułu ugód prawnych, wymaga od dyrektorów oszacowania zaangażowanych przyszłych opłat prawnych i rozliczeniowych, które Grupa spodziewa się ponieść, w przypadku wniesienia pozwów przeciwko Grupie za naruszenie patentów lub gdy Grupa może być zobowiązana do rekompensaty na rzecz licencjodawcy. Dyrektorzy oceniają zakres potencjalnego naruszenia na podstawie porad prawnych i pisemnych opinii otrzymanych od zewnętrznego radcy prawnego, a następnie szacują wymagany poziom rozliczeń międzyokresowych.

7.20. Klasyfikacja bieżąca i długoterminowa

Grupa prezentuje aktywa i pasywa w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w oparciu o klasyfikację bieżącą/długoterminową. Składnik aktywów jest bieżący, gdy:

- oczekuje się, że zostanie zrealizowany lub przeznaczony do sprzedaży lub zużycia w normalnym cyklu operacyjnym;
- jest przeznaczony przede wszystkim do obrotu;
- oczekuje się, że zostanie zrealizowany w ciągu 12 miesięcy od zakończenia okresu sprawozdawczego;
- stanowi środki pieniężne lub ich ekwiwalent, chyba że występują ograniczenia dotyczące ich wymiany lub wykorzystania do uregulowania zobowiązania przez co najmniej 12 miesięcy po zakończeniu okresu sprawozdawczego.

Wszystkie pozostałe aktywa są klasyfikowane jako długoterminowe.

Zobowiązanie jest bieżące, gdy:

- oczekuje się, że zostanie rozliczone w normalnym cyklu operacyjnym;
- jest przeznaczone przede wszystkim do obrotu;
- jest wymagalne w ciągu 12 miesięcy od zakończenia okresu sprawozdawczego;
- brak jest bezwarunkowego prawa do odroczenia uregulowania zobowiązania o co najmniej 12 miesięcy po zakończeniu okresu sprawozdawczego.

Grupa dzieli zobowiązania finansowe na krótkoterminowe i długoterminowe według terminu wymagalności. Aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego są klasyfikowane jako aktywa i zobowiązania długoterminowe.

7.21. Przychód

Grupa dokonuje znaczących szacunków przy stosowaniu swoich zasad ujmowania przychodów. W szczególności, jak dokładnie omówiono w poniższych zasadach ujmowania przychodów, szacunki są dokonywane w odniesieniu do metody księgowania procentu wykonania, która wymaga, aby zakres postępów w realizacji umów można było przewidzieć z wystarczającą pewnością. Zastosowanie metody procentu wykonania samo w sobie opiera się na założeniu, że na początku umów licencyjnych istnieje nieistotne ryzyko, że nie zostanie uzyskana akceptacja klienta. Grupa dokonuje również, w oparciu o wcześniejsze doświadczenie, oceny zakresu, w jakim przyszłe wpływy stanowią prawdopodobną przyszłą korzyść gospodarczą dla Grupy. Ponadto przy alokacji przychodów do różnych składników uzgodnień obejmujących kilka składników przyjmuje się, że wartość godziwą każdego elementu można wiarygodnie oszacować. Złożoność procesu szacowania oraz kwestie związane z założeniami, ryzykiem i niepewnością w zakresie stosowania zasad ujmowania przychodów wpływają na kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym. W przypadku zastosowania odmiennych założeń możliwe jest, że w sprawozdaniu finansowym zostałyby wykazane inne kwoty.

Zwykły termin płatności ustalany jest w przedziale od 7 do 30 dni. Ogólnie rzecz biorąc, umowy z innymi podmiotami nie mają znaczącego składnika finansowania ani zmiennej kwoty wynagrodzenia. W umowach nie ma szczegółowych warunków i nie ma specjalnych gwarancji ani innych obowiązków związanych z przychodami klientów.

Grupa nie odnotowuje żadnych niezaspokojonych zobowiązań do wykonania świadczenia.

Ustalanie ceny transakcyjnej i przyporządkowywanie ceny do zobowiązań do wykonania świadczenia

Grupa zawsze ocenia, czy jest prawdopodobne, że korzyści ekonomiczne (zwykle środki pieniężne) wpłyną do Grupy, a zatem czy te wpływy powinny być początkowo uwzględnione w ustaleniach (tj. przy określaniu ceny umownej).

W szczególności bierze pod uwagę:

- czy istnieje wystarczająca pewność, że faktura zostanie wystawiona w oczekiwanym terminie, w szczególności w przypadku, gdy etap fakturowania jest w jakikolwiek sposób zależny od aktywności klienta;
- czy posiada wystarczające dowody na to, że klient uznaje, iż zobowiązania umowne Grupy zostały lub zostaną spełnione;
- czy istnieje wystarczająca pewność, że tylko te koszty, które mają zostać poniesione, zostaną rzeczywiście poniesione, zanim klient zaakceptuje, że może zostać wystawiona przyszła faktura; oraz
- stopień, w jakim wcześniejsze doświadczenia z podobnymi grupami produktów i podobnymi klientami uzasadniają wyciągnięte wnioski.

W przypadku gdy Grupa uzna, że nie ma wystarczających dowodów na to, iż jest prawdopodobne, że korzyści ekonomiczne związane z takimi przyszłymi kamieniami milowymi wpłyną do Grupy, biorąc pod uwagę te kryteria, takie wpływy są uważane za ograniczone wpływy zmienne, a zatem wyłączone z określania całkowitej ceny umownej, dopóki nie będzie wystarczających dowodów na to, że jest prawdopodobne, że korzyści ekonomiczne związane z transakcją wpłyną do Grupy. Grupa nie dyskontuje przyszłych etapów fakturowania, ponieważ skutek tego byłby nieistotny, biorąc pod uwagę obecny model biznesowy, gdy klienci regulują należności z wyprzedzeniem lub wkrótce po zakończeniu projektu/dostawy tylko przy krótkich terminach płatności.

W przypadku gdy umowy obejmują kilka elementów (tj. zobowiązania do wykonania świadczenia), cała cena umowna wynikająca z takich ustaleń jest przypisywana do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia w oparciu o ich odrębne ceny sprzedaży.

Grupa skorzystała z następujących praktycznych zwolnień:

- nie uwzględniła istotnych elementów finansowania, w przypadku gdy różnica czasu między otrzymaniem wynagrodzenia a przekazaniem kontroli nad towarami (lub usługami) klientowi wynosi jeden rok lub mniej; oraz
- uwzględniła w wydatkach koszty przyrostowe uzyskania kontraktu, gdyby okres amortyzacji składnika aktywów ujętego w inny sposób wynosił jeden rok lub mniej.

W przypadku wszystkich rodzajów przychodów, jeśli kwota uznanych przychodów przekracza kwoty zafakturowane dla klientów, nadwyżka kwoty jest rejestrowana jako składnik aktywów z tytułu umowy w ramach należności. Nadwyżka kwot zafakturowanych nad ujętymi przychodami jest ujmowana jako zobowiązanie umowne.

7.21.1. Przychody związane z nieruchomościami zabudowanymi

Przychody ze sprzedaży nieruchomości

Przychody ze sprzedaży nieruchomości ujmuje się, gdy kontrola przeszła na nabywcę w wysokości, do której Grupa oczekuje być uprawniona, odzyskanie zapłaty jest prawdopodobne, powiązane koszty można oszacować w wiarygodny sposób i nie ma dalszego zaangażowania kierownictwa w koszty, a kwotę przychodów można wiarygodnie wycenić, tj. w dniu, w którym kontrola została przekazana na rzecz indywidualnej gotowej spółki wraz z przeniesieniem własności prawnej. Przychody są mierzone bez zwrotów i rabatów handlowych. W stosownych przypadkach przychody z takiej sprzedaży są odraczane do momentu ukończenia nieruchomości i jej gotowości do sprzedaży, w tym uzyskania niezbędnych zezwoleń wynikających z przepisów.

Przychody z działalności rozwojowej

Przychody z tytułu specyficznego dla klienta wykończenia wynajmowanych obiektów są prezentowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Przychody z działań rozwojowych obejmują początkową kwotę uzgodnioną w umowie oraz wszelkie zmiany w pracach umownych, roszczeniach i płatnościach motywacyjnych w zakresie, w jakim jest prawdopodobne, że przyniosą one dochód i mogą być wiarygodnie wycenione. Są one ujmowane liniowo na czas trwania odpowiedniej umowy najmu.

Przychody z najmu i opłat za usługi

Przychody z tytułu najmu w ramach leasingu są ujmowane jako przychody w sprawozdaniu z całkowitych dochodów metodą liniową w całym okresie leasingu. Przyznane zachęty leasingowe są uznawane za integralną część całkowitych dochodów z najmu. Opłata za usługę jest integralną, ale odrębną częścią umów najmu. Grupa uznała, że opłaty za usługi różnią się od opłat za wynajem i dlatego są rozliczane oddzielnie. Opłata za usługę jest wyceniana i ujmowana w umowie na podstawie cen rynkowych odpowiednich dla regionu działania. Przychody z opłat za usługi są ujmowane równomiernie w czasie świadczonej usługi, ponieważ klient jednocześnie otrzymuje i konsumuje korzyści ze świadczonej usługi. Opłaty za usługi i zarządzanie są uwzględnione w przychodach netto z najmu z uwzględnieniem powiązanych kosztów. Grupa uznała, że kontroluje usługi przed ich przekazaniem najemcom, a zatem działa raczej jako zleceniodawca w tych ustaleniach.

7.21.2. Przychody związane z operacjami lotniskowymi

Opłaty lotniskowe

Grupa świadczy usługi związane z korzystaniem z cywilnego Międzynarodowego Portu Lotniczego Brno-Turany (LKTB/BRQ) głównie na rzecz przewoźników lotniczych i pobiera od nich dwie główne kategorie opłat lotniskowych:

- Opłaty za obsługę pasażerów – Grupa pobiera od przewoźników lotniczych opłatę za każdego wylatującego pasażera z tytułu korzystania z zasobów i infrastruktury portu lotniczego. Przychody z opłat za obsługę pasażerów są ujmowane w momencie wyjazdu
- Opłata za lądowanie i parking – Grupa pobiera opłatę od przewoźników lotniczych za każdy samolot, który wylądował (lub wykona ruch szkoleniowy, który jest przedmiotem płatności) na lotnisku BRQ. Opłata zależy od certyfikowanej maksymalnej masy startowej (MTOW) samolotu oraz czasu między przylotem a następczym odlotem (opłata parkingowa). Przychody z opłat za lądowanie są ujmowane w momencie odlotu (lub po zakończeniu lotu szkoleniowego).

Opłaty za obsługę statku powietrznego

Grupa świadczy usługi obsługi naziemnej dla przewoźników lotniczych – obejmuje to obsługę pasażerów, obsługę bagażu, sprzątnięcie wnętrza pokładu, obsługę samolotów, odladanie samolotów, usługi zewnętrzne itp. Umowy z klientami są najczęściej zawierane na czas określony z okresem współpracy wynoszącym od 1 do 3 lat. Ceny podlegają uzgodnieniu umownemu lub są określone w cenniku stałym. Całkowity przychód zależy od rodzaju statku powietrznego, liczby lotów i zasięgu przyznaných usług lub innych wymagań serwisowych. Przychody z opłat lotniskowych są ujmowane w momencie świadczenia usługi.

Przychody z umów z klientami

Cennik opłat lotniskowych i opłat opiera się na odpowiednich przepisach ogólnie obowiązujących aktów prawnych Republiki Czeskiej, w szczególności przepisach ustawy nr 526/1990 Coll. w sprawie cen z późniejszymi zmianami, ustawy nr 235/2004 Coll. w sprawie podatku VAT z późniejszymi zmianami, ustawy nr 586/1992 Coll. w sprawie podatku dochodowego z późniejszymi zmianami oraz ustawy nr 254/2004 Coll. w sprawie ograniczenia płatności gotówkowych.

Całkowita opłata za cały lot może się różnić w zależności od przyznanych premii motywacyjnych. Program motywacyjny motywuje przewoźników lotniczych do rozwijania połączeń lotniczych do i z lotniska BRQ oraz przyczynia się do efektywnego wykorzystania infrastruktury i przepustowości portu lotniczego. Uczestnictwo przewoźników lotniczych w programie motywacyjnym musi zostać zatwierdzone przez Grupę, a kryteria są obiektywne i takie same dla wszystkich przewoźników. Cennik usług lotniskowych, w tym zasady programu motywacyjnego, są określone w przejrzysty sposób. Najważniejsze zachęty to:

- Program motywacyjny oparty na wolumenie – są one przyznawane za osiągnięty wolumen i wzrost liczby pasażerów rok do roku. Zachęta jest oferowana przewoźnikom lotniczym poprzez zniżkę regresywną na opłaty i należności lotniskowe.
- Program motywacyjny oparty na trasach – zachęty są oferowane przewoźnikom lotniczym, którzy rozszerzyli swoją działalność, uruchamiając nowe miejsca docelowe, zwiększając pojemność lub zastępując istniejące operacje. Zachęta jest przyznawana jako zniżka na opłaty i należności lotniskowe.

Oprócz tych zachęt Grupa wspiera wzrost przepustowości lub zwiększenie obsługi destynacji poza sezonem. Opłaty i należności lotniskowe są pobierane gotówką/kartą (głównie od przewoźników lotnictwa ogólnego) lub fakturowane w odstępach miesięcznych i zwykle stosuje się 14-dniowy termin płatności. Na podstawie określonego ryzyka dotyczącego poszczególnych operatorów Grupa wymaga zabezpieczenia w postaci zaliczki lub kaucji.

Sprzedaż towarów – lotnisko

Część przychodów grupy pochodzi ze sprzedaży towarów, z których przychody są ujmowane w momencie przeniesienia kontroli nad towarami na klienta.

7.22. Podatki

Podatek dochodowy bieżący

Aktywa i zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego za dany okres obrotowy są wyceniane w kwocie, która ma zostać odzyskana od organów podatkowych lub im wypłacona. Stawki podatkowe i przepisy podatkowe stosowane do obliczenia kwoty to te, które zostały uchwalone lub faktycznie uchwalone na dzień sprawozdawczy w krajach, w których Grupa prowadzi działalność i uzyskuje dochód do opodatkowania.

Bieżący podatek dochodowy związany z pozycjami ujmowanymi bezpośrednio w kapitale własnym jest ujmowany w kapitale własnym, a nie w rachunku zysków i strat. Kierownictwo okresowo ocenia stanowiska zajmowane w zeznaniach podatkowych w odniesieniu do sytuacji, w których obowiązujące przepisy podatkowe podlegają interpretacji, i w stosownych przypadkach ustanawia odpowiednie zasady.

Podatek odroczony

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmuje się w odniesieniu do niewykorzystanych strat podatkowych w zakresie, w jakim jest prawdopodobne, że będzie dostępny dochód do opodatkowania, od którego będzie można odpisać straty. Do określenia kwoty aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, które można ująć, w oparciu o prawdopodobny harmonogram i poziom przyszłych zysków podlegających opodatkowaniu wraz z przyszłymi strategiami planowania podatkowego, wymagany jest osąd kierownictwa.

Podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań z tytułu różnic przejściowych między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową dla celów sprawozdawczości finansowej na dzień sprawozdawczy.

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmuje się z uwzględnieniem wszystkich różnic przejściowych, z następującymi wyjątkami:

- Jeżeli rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub składnika aktywów lub zobowiązań w transakcji, która nie jest połączeniem jednostek gospodarczych i w momencie transakcji nie wpływa na zysk księgowy, dochód lub stratę podlegającą opodatkowaniu.
- W odniesieniu do różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu i związanych z inwestycjami w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych, gdy można kontrolować czas odwrócenia różnic przejściowych i jest prawdopodobne, że różnice te nie odwrócą się w dającej się przewidzieć przyszłości.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmuje się w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, przeniesienia niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych, w zakresie, w jakim jest prawdopodobne, że będzie dostępny dochód do opodatkowania, od którego można odpisać ujemne różnice przejściowe, oraz przeniesienia niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych, z następującymi wyjątkami:

- Jeżeli składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub składnika aktywów bądź zobowiązań w transakcji, która nie jest połączeniem podmiotów gospodarczych i w momencie transakcji nie wpływa na zysk księgowy, dochód lub stratę podlegającą opodatkowaniu.

Wartość bilansowa aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest weryfikowana na każdy dzień sprawozdawczy i obniżana w zakresie, w jakim nie jest już prawdopodobne, że będzie dostępny wystarczający dochód do opodatkowania, aby umożliwić wykorzystanie całości lub części składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęte aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są ponownie wyceniane na każdy dzień sprawozdawczy i ujmowane w zakresie, w jakim stało się prawdopodobne, że przyszłe dochody do opodatkowania umożliwią odzyskanie składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego są wyceniane według stawek podatkowych, które mają obowiązywać w roku, w którym składnik aktywów został zrealizowany lub zobowiązanie zostało rozliczone, w oparciu o stawki podatkowe (i przepisy) uchwalone lub faktycznie uchwalone na dzień sprawozdawczy.

Podatek odroczonej dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą. Pozycje dotyczące podatku odroczonego ujmują się w korelacji z transakcją bazową albo w innych całkowitych dochodach, albo bezpośrednio w kapitale własnym. Aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego są kompensowane, jeśli istnieje możliwe do wyegzekwowania prawo do potrącenia bieżących aktywów podatkowych od bieżących zobowiązań z tytułu podatku dochodowego, a odroczone podatki dotyczą tego samego podatnika i tego samego organu podatkowego.

7.23. Transakcje w walucie obcej

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Walutą funkcjonalną każdego podmiotu Spółki jest waluta podstawowego środowiska gospodarczego, w którym podmiot prowadzi działalność. Sprawozdanie finansowe jest prezentowane w koronach czeskich, które są walutą prezentacji i walutą funkcjonalną Grupy.

Transakcje i salda

Transakcje wyrażone w walutach obcych zostały przeliczone na walutę funkcjonalną każdego podmiotu Spółki zgodnie z dziennym kursem wymiany. Aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach obcych zostały przeliczone po kursie zamknięcia na dzień bilansowy. Różnice kursowe zostały uwzględnione w przychodach i kosztach finansowych.

Spółki należące do Grupy

Wyniki i pozycje finansowe wszystkich podmiotów Grupy (z których żaden nie używa waluty gospodarki hiperinflacyjnej), które nie są ujęte w koronach czeskich, są przeliczane na korony czeskie w następujący sposób:

- aktywa i zobowiązania dla każdego prezentowanego bilansu są przeliczane po kursie zamknięcia na dzień bilansowy;
- przychody i koszty dla każdego przedstawionego rachunku zysków i strat są przeliczane według dziennych kursów wymiany dla transakcji; oraz
- wszystkie wynikające z tego różnice kursowe ujmują się jako oddzielny składnik kapitału własnego poprzez inne całkowite dochody w ramach skumulowanej korekty przeliczeniowej.

W przypadku częściowego zbycia lub sprzedaży jednostki działającej za granicą różnice kursowe, które zostały ujęte przez inne całkowite dochody, ujmują się w rachunku zysków i strat jako część zysku lub straty ze sprzedaży.

Wartość firmy i korekty wartości godziwej wynikające z nabycia jednostki zagranicznej są traktowane jako aktywa i zobowiązania jednostki zagranicznej i przeliczane po kursie zamknięcia.

7.24. Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Aktywa i grupy aktywów sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży są wyceniane w niższej z wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży. Aktywa i grupy aktywów są klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, jeśli ich wartości bilansowe zostaną odzyskane w drodze transakcji sprzedaży, a nie w drodze dalszego użytkowania. Warunek ten uważa się za spełniony tylko wtedy, gdy sprzedaż jest wysoce prawdopodobna, a składnik aktywów lub grupa aktywów są dostępne do natychmiastowej sprzedaży w obecnym stanie. Kierownictwo Spółki musi podjąć kroki w celu sprzedaży składnika aktywów lub grupy aktywów, aby zakończyć sprzedaż w ciągu jednego roku od daty klasyfikacji aktywów lub grupy aktywów jako przeznaczonych do sprzedaży.

8. INFORMACJE DOTYCZĄCE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

Przychody

W tysiącach CZK	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
Leasing przemysłowy	745 589	469 348
Operacje lotniskowe	455 542	301 054
Zyski ze sprzedaży aktywów	1 826 974	2 369 817
Inne	498 189	808 606
Ogółem	3 526 294	3 948 825

Przychody z tytułu leasingu przemysłowego obejmują przychody z nieruchomości zaliczanych do nieruchomości inwestycyjnych lub nieruchomości inwestycyjnych w budowie. Operacje lotniskowe obejmują wszystkie przychody uzyskane od firm prowadzących działalność na lotnisku w Brnie. Zyski ze sprzedaży aktywów są związane z przychodami ze sprzedanych nieruchomości poprzez transakcje na akcjach lub bezpośrednio jako transakcje na aktywach. Pozostałe przychody obejmują głównie przychody z tytułu przekazanych należności, opłaty deweloperskie i opłaty za zarządzanie aktywami podmiotów usługowych oraz opłaty za zarządzanie i wyniki funduszu inwestycyjnego.

Koszt uzyskania przychodów

W tysiącach CZK	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
Leasing przemysłowy	-254 793	-161 453
Operacje lotniskowe	-102 568	-136 079
Koszty związane ze sprzedażą aktywów	-1 471 661	-2 650 151
Inne	-284 566	-300 464
Ogółem	-2 113 588	-3 248 147

Wydatki ogólne i administracyjne

W tysiącach CZK	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
Koszty podróży i wydatki reprezentacyjne	-17 052	-16 505
Ogółem	-17 052	-16 505

Inne dochody/wydatki

W tysiącach CZK	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
Podatek od nieruchomości i inne podatki	-18 014	-16 321
Upominki	-4093	-37 217
Sprzedany materiał	-2320	-2089
Koszt sprzedaży innych środków trwałych	-610	-549 504
Pozostałe koszty operacyjne	-99 831	-169 708
Inne koszty ogółem	-124 868	-774 839
Przychody ze sprzedaży innych środków trwałych	859	845 625
Przychody ze sprzedaży materiałów	3197	3271
Pozostałe przychody operacyjne	30 913	106 101
Inne przychody ogółem	34 969	954 997
Inne dochody/wydatki	-89 899	180 158

Koszt sprzedaży innych środków trwałych jest związany ze sprzedażą aktywów sklasyfikowanych zgodnie z MSR 16. Pozostałe koszty obejmują ubezpieczenie, opłaty i zmianę stanu rezerw. Pozostałe przychody obejmują inne opłaty operacyjne funduszy inwestycyjnych i firm usługowych.

Przychody finansowe

W tysiącach CZK	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
-----------------	--------------------	--------------------

Przychody z tytułu odsetek – pożyczki od jednostek powiązanych	141 459	119 289
Przychody z tytułu odsetek – pożyczki od osób trzecich	29 168	16 639
Przychody z tytułu odsetek od lokat terminowych	1740	1663
Przychody z operacji na instrumentach pochodnych	18 354	0
Dodatnie różnice kursowe	790 738	334 755
Zysk z okazijnego zakupu	2511	380 726
Pozostałe dochody finansowe	3234	44111
Ogółem	987 204	897 183

Koszty finansowe

W tysiącach CZK	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
Koszty z tytułu odsetek – pożyczki od jednostek powiązanych	-181 716	-103 936
Koszty z tytułu odsetek – pożyczki od osób trzecich	-189 102	-117 385
Koszty odsetek od wyemitowanych obligacji	-35 028	-13 935
Koszty odsetek od kredytów bankowych	-304 516	-90 397
Opłaty z tytułu finansowania	-39 173	-15 174
Opłaty bankowe	-3822	-4704
Straty z tytułu różnic kursowych	-395 245	-357 521
Koszt odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	-4002	-2892
Inne koszty finansowe	-35	-824
Ogółem	-1 152 638	-706 767

9. PODATEK DOCHODOWY

Struktura podatku dochodowego za rok zakończony 31 grudnia przedstawia się następująco:

W tysiącach CZK	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
Podatek dochodowy bieżący	74 564	114 379
Podatek odroczony	34 166	347
Ogółem	108 730	114 726

Uzgodnienie efektywnego obciążenia z tytułu podatku dochodowego obliczonego według ustawowej stawki oraz rzeczywistego obciążenia z tytułu podatku dochodowego poniesionego za okres zakończony 31 grudnia przedstawia się następująco:

W tysiącach CZK	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
Zysk księgowy przed opodatkowaniem	958 083	1 644 103
Stawka ustawowa 19%	182 036	312 380
Powstanie straty podatkowej	2180	52 637
Różnice trwałe	360 514	50 035
Różnice przejściowe	-289 388	94 982
Obciążenia z tytułu podatku dochodowego	108 730	114 726
Efektywna stopa podatkowa	11,35%	6,98%

Szacunki i założenia, w tym niepewność co do traktowania w zakresie podatku dochodowego

Grupa podlega podatkowi dochodowemu w kilku jurysdykcjach i przy ustalaniu rezerwy na podatek dochodowy wymagany jest staranny osąd. W toku zwykłej działalności gospodarczej dochodzi do transakcji i obliczeń, w przypadku których ostateczne ustalenie podatku jest niepewne. W rezultacie Grupa ujmuje zobowiązania podatkowe w oparciu o szacunki, czy należne będą dodatkowe podatki i odsetki.

Te zobowiązania podatkowe są ujmowane, gdy pomimo przekonania Grupy, że przyjęte stanowiska w jej zeznaniach podatkowych są uzasadnione, Grupa uważa, iż jest bardziej prawdopodobne niż nie, że organ podatkowy nie zaakceptowałby jej stanowiska w sprawie zgłoszenia. W takich przypadkach Grupa rejestruje swoje

saldą podatkową na podstawie najbardziej prawdopodobnej kwoty lub wartości oczekiwanej, która uwzględnia wiele potencjalnych scenariuszy. Grupa uważa, że jej rozliczenia międzyokresowe z tytułu zobowiązań podatkowych są adekwatne dla wszystkich otwartych lat audytu na podstawie oceny wielu czynników, w tym wcześniejszych doświadczeń i interpretacji prawa podatkowego.

Nie istnieją żadne istotne niepewne pozycje podatkowe na dzień 31 grudnia 2023 r. ani na dzień 31 grudnia 2022 r. Ocena ta opiera się na szacunkach i założeniach oraz może obejmować szereg złożonych osądów dotyczących przyszłych zdarzeń. W zakresie, w jakim ostateczny wynik podatkowy tych spraw jest inny niż zaksięgowane kwoty, takie różnice będą miały wpływ na obciążenie podatkiem dochodowym w okresie, w którym takie ustalenie jest dokonywane.

10. PODATEK ODROZCZONY

Grupa określiła kwotę podatków odroczonech na dzień 31 grudnia w następujący sposób:

W tysiącach CZK	31 grudnia 2023 r.		31 grudnia 2022 r.	
	Podatek odroczonego aktywo	Podatek odroczonego zobowiązanie	Podatek odroczonego aktywo	Podatek odroczonego zobowiązanie
Pozycje podatku odroczonego				
Różnica wartości księgowej netto środków trwałych dla celów rachunkowych i podatkowych	200 948	-490 336	9 558	-167 919
Pozostałe różnice przejściowe:				
Rezerwy	1 273		541	
Straty podatkowe	2 180		18 760	
Inne	23 292	-25 813	163 481	-116 167
Ogółem	227 693	-516 149	192 340	-284 086
Odpis aktualizujący				
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	-	-288 456	-	-91 746

Grupa może przenosić straty podatkowe wygenerowane przez okres do 1-5 lat w oparciu o jurysdykcję czeską. Łączna pozostała strata podatkowa przeniesiona z lat 2018-2023 wynosi 10 381 tys. CZK, z czego w sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2023 r. nie ujęto aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Korzyści zostaną ujęte w momencie realizacji lub jeśli będzie prawdopodobne, że nieujęta część strat podatkowych będzie możliwa do odzyskania z dostępnych przyszłych zysków.

Grupa zastosowała nową stawkę podatkową w wysokości 21%, która obowiązuje od 1 stycznia 2024 r. w przypadku wszystkich czeskich podmiotów. Na dzień 31 grudnia 2022 r. czeska stawka podatku stosowana przy obliczaniu podatku odroczonego wynosiła 19%.

11. INWENTARYZACJA

W tysiącach CZK	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
Surowce i materiały	3 553	2 965
Prace niezakończone	27 300	43 457
Towary do odsprzedaży	3 712	1 666
Zapasy ogółem	34 565	48 088

Surowce i materiały obejmują gaz, ropę naftową i inne drobne przedmioty wykorzystywane w działalności portu lotniczego. Na prace w toku składają się nowe projekty w trakcie realizacji, które nie zostały jeszcze określone dla realizowanych inwestycji. Towary do odsprzedaży obejmują napoje bezalkoholowe i przekąski używane na lotnisku.

12. ŚRODKI PIENIĘŻNE

W tysiącach CZK	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
Środki pieniężne w banku dostępne na żądanie	736 963	663 328
Gotówka w kasie	14 476	3 855

Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty	751 439	667 183
---	----------------	----------------

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na potrzeby sprawozdania z przepływów pieniężnych obejmują łącznie środki pieniężne i ich ekwiwalenty wymienione w tabeli powyżej.

13. NALEŻNOŚCI

W tysiącach CZK	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
Należności z tytułu dostaw i usług	321 425	131 667
Pomniejszone o rezerwę na utratę wartości należności z tytułu dostaw i usług	-55 918	-4815
Należności z tytułu dostaw i usług (netto)	265 507	126 852
Należności wobec osób trzecich	339 121	166 283
Należności wobec jednostek powiązanych	1 490 428	1 806 993
Rozliczenia międzyokresowe	28 356	24 316
Pozostałe należności z tytułu dostaw i usług	174 790	41 689
Razem należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	2 298 202	2 166 133
Pomniejszone o część długoterminową	-1 496 634	-1 973 276
Bieżąca część należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	801 568	192 857

Należności są wyceniane według wartości godziwej, a następnie według zamortyzowanego kosztu pomniejszonego o odpisy z tytułu strat kredytowych. Wartość bilansowa należności jest zbliżona do wartości godziwej. Grupa okresowo weryfikuje, czy odpis z tytułu strat kredytowych jest potrzebny, biorąc pod uwagę czynniki takie jak wcześniejsze doświadczenia z płatnościami, wiarygodność kredytowa, starzenie się sald należności, oczekiwane straty w całym okresie i bieżące warunki ekonomiczne, które mogą wpływać na zdolność i gotowość najemcy do zapłaty.

Model ECL dla należności na rachunku:

Stosując uproszczone podejście do należności z tytułu dostaw i usług bez istotnego składnika finansowania, Grupa sporządza macierz rezerw w odniesieniu do wyżej wymienionych czynników. Następnie wszyscy najemcy są dzieleni na grupy (etap 2, etap 3) o podobnej charakterystyce ryzyka i obliczana jest rezerwa na oczekiwane straty kredytowe.

Wartość bilansowa brutto należności z tytułu dostaw i usług od przedsiębiorstw niefinansowych podzielona na dwie grupy i rezerwa na oczekiwane straty w całym okresie życia przedstawiają się następująco:

31 grudnia 2023 r.	Wartość bilansowa brutto należności z tytułu dostaw i usług			Rezerwa na oczekiwane straty dla należności z tytułu dostaw i usług			Wartość bilansowa netto należności z tytułu dostaw i usług
	Etap 2	Etap 3	Ogółem	Etap 2	Etap 3	Ogółem	
W tysiącach CZK							
Przedsiębiorstwa niefinansowe	265 583	55 843	321 425	-75	-55 843	-55 918	265 507
Ogółem	265 583	55 843	321 425	-75	-55 843	-55 918	265 507

31 grudnia 2022 r.	Wartość bilansowa brutto należności z tytułu dostaw i usług			Rezerwa na oczekiwane straty dla należności z tytułu dostaw i usług			Wartość bilansowa netto należności z tytułu dostaw i usług
	Etap 2	Etap 3	Ogółem	Etap 2	Etap 3	Ogółem	
W tysiącach CZK							
Przedsiębiorstwa niefinansowe	127 083	4584	131 667	-231	-4584	-4815	126 852
Ogółem	127 083	4584	131 667	-231	-4584	-4815	126 852

Jeżeli kondycja finansowa najemców ulegnie pogorszeniu lub poprawie albo rzeczywiste przyszłe wyniki gospodarcze będą różnić się od szacunków Grupy, w przyszłych okresach mogą być wymagane dodatkowe odpisy lub odwrócenia, w związku z czym należność mogłaby zostać przeniesiona między etapami.

31 grudnia 2023 r.								
W tysiącach CZK	31 grudnia 2022 r.	Uzupełnieni a	Wyksięgowani e	Transfer pomiędzy etapami	Pozostałe zmiany ryzyka kredytoweg o	Inne	31 grudnia 2023 r.	
Etap 2	-231	0	156	0	0	0	-75	
Etap 3	-4584	-51 259	0	0	0	0	-55 843	
Ogółem	-4815	-51 259	156	0	0	0	-55 918	

31 grudnia 2022 r.								
W tysiącach CZK	31 grudnia 2022 r.	Uzupełnieni a	Wyksięgowani e	Transfer pomiędzy etapami	Pozostałe zmiany ryzyka kredytoweg o	Inne	31 grudnia 2022 r.	
Etap 2	-309	0	78	0	0	0	-231	
Etap 3	-5 841	0	1257	0	0	0	-4584	
Ogółem	-6150	0	1335	0	0	0	-4815	

Wszystkie pożyczki dla stron trzecich i powiązanych są wymagalne w ciągu 8 lat od 31 grudnia 2023 r. Żadna z tych wierzytelności nie podlegała znaczącemu wzrostowi ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia, w związku z czym ujęto 12-miesięczne oczekiwane straty kredytowe i nie występują oczekiwane straty kredytowe w całym okresie długoterminowego salda należności.

14. NALEŻNOŚCI

W tysiącach CZK	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Zobowiązania z tytułu dostaw towarów i usług	1 055 640	1 208 779
Otrzymane zaliczki krótkoterminowe	5929	8829
Rozliczenia międzyokresowe bierne	616 939	483 938
Przychody przyszłych okresów	123 700	61 992
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	295 365	249 477
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług ogółem	2 097 573	2 013 015
Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Zobowiązania z tytułu dostaw towarów i usług	243 878	128 432
Otrzymane zaliczki długoterminowe	16 085	4611
Przychody przyszłych okresów	1 480 326	0
Inne zobowiązania długoterminowe	762 777	218 050
Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług ogółem	2 503 066	351 093
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	4 600 639	2 364 108

15. NAJEM

Charakter działalności dotyczącej najmu (w roli wynajmującego)

Grupa wynajmuje szereg nieruchomości (magazynów logistycznych) w jurysdykcjach, w których prowadzi działalność. W niektórych jurysdykcjach zwyczajem jest, że umowy najmu przewidują coroczny wzrost opłat o inflację lub w innych okresowo aktualizowany do rynkowych stawek czynszu. W niektórych jurysdykcjach okresowy czynsz jest stały w okresie najmu.

Przychody z tytułu najmu w ramach leasingu operacyjnego są ujmowane liniowo w całym okresie najmu.

Poniższa tabela przedstawia profil zapadalności przychodów czynszowych Grupy z tytułu leasingu operacyjnego na podstawie umownych niezdyktowanych płatności:

W tysiącach CZK	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
Poniżej 12 miesięcy	817 141	575 168
1-5 lat	2 548 188	2 363 514
Dłużej niż 5 lat	1 927 622	1 082 307
Ogółem	5 292 952	4 020 989

Poniższa tabela przedstawia przyszłe oczekiwane należności z najmu z tytułu leasingu operacyjnego na podstawie umownych niezdyktowanych płatności:

W tysiącach CZK	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
Należności z tytułu najmu krótkoterminowego	817 141	575 168
Należności z tytułu najmu długoterminowego	4 475 810	3 445 821
Razem zobowiązania z tytułu leasingu	5 292 951	4 020 989

Model ECL - należności z tytułu najmu

Grupa ma należności z tytułu najmu wobec przedsiębiorstw niefinansowych. Grupa dokonała przeglądu najemców i oceniła historię windykacji należności i stwierdziła, że można oczekiwać, że płatności wynikające z umowy zostaną otrzymane prawie w pełnej kwocie i nie wystąpią znaczące straty kredytowe. Zastosowana macierz rezerw opiera się na zastosowaniu odpowiedniego wskaźnika strat do oczekiwanych przyszłych dochodów pieniężnych odpowiadających umowom najmu.

Przyszłe minimalne opłaty za leasing operacyjny (bez dyskonta) należne od najemców, które mają zostać otrzymane na dzień 31 grudnia 2023 r. i 31 grudnia 2022 r., są następujące:

31 grudnia 2023 r.	Wartość bilansowa brutto należności z tytułu najmu			Rezerwa na oczekiwane straty dla należności z tytułu najmu			Wartość bilansowa netto należności z tytułu najmu
	W tysiącach CZK	Etap 2	Etap 3	Ogółem	Etap 2	Etap 3	
Przedsiębiorstwa niefinansowe	5 289 065	3886	5 292 951	-52 891	-78	-52 969	5 239 982
Ogółem	5 289 065	3886	5 292 951	-52 891	-78	-52 969	5 239 982

31 grudnia 2022 r.	Wartość bilansowa brutto należności z tytułu najmu			Rezerwa na oczekiwane straty dla należności z tytułu najmu			Wartość bilansowa netto należności z tytułu najmu
	W tysiącach CZK	Etap 2	Etap 3	Ogółem	Etap 2	Etap 3	
Przedsiębiorstwa niefinansowe	4 017 781	3208	4 020 989	-40 178	-64	-40 242	3 980 747
Ogółem	4 017 781	3208	4 020 989	-40 178	-64	-40 242	3 980 747

Zmiana stanu odpisów na straty kredytowe:

31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.		Wyksięgowani e	Transfer pomiędzy etapami	Pozostałe zmiany ryzyka kredytowego	Inne	31 grudnia 2023 r.
W tysiącach CZK	31 grudnia 2022 r.	Uzupełnieni a					
Etap 2	-40 178	-12 713	0	0	0	0	-52 891
Etap 3	-64	-14	0	0	0	0	-78
Ogółem	-40 242	-12 727	0	0	0	0	-52 969

31 grudnia 2022 r.								
W tysiącach CZK	31 grudnia 2021 r.	Uzupełnieni a	Wyksięgowani e	Transfer pomiędzy etapami	Pozostałe zmiany ryzyka kredytoweg o	Inne	31 grudnia 2022 r.	
Etap 2	-27 869	-12 309	0	0	0	0	-40 178	
Etap 3	0	-64	0	0	0	0	-64	
Ogółem	-27 869	-12 373	0	0	0	0	-40 242	

Doświadczenie historyczne w zakresie ściągania należności z tytułu leasingu poparte poziomem niewykonania zobowiązań potwierdza, że ryzyko kredytowe jest niskie we wszystkich podmiotach w Grupie i na poszczególnych terytoriach.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Za okres zakończony 31 grudnia 2023 r. aktywa wynikające z leasingu, w którym Grupa jest leasingobiorcą, zostały rozliczone zgodnie z MSSF 16. Wartość bilansowa netto aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje 537 890 tys. CZK będących przedmiotem leasingu za okres zakończony 31 grudnia 2023 r. (31 grudnia 2022 r.: 542 397 tys. CZK).

Zmiany stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania opisano również w pkt 13. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE:

W tysiącach CZK	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania na koniec okresu sprawozdawczego:	1 037 643	1 019 534
Grunty i budynki	864 251	853 216
Osprzęt, wyposażenie i pojazdy silnikowe	173 392	166 318
Odpis amortyzacyjny za aktywa z tytułu prawa do użytkowania:	-499 753	-477 137
Grunty i budynki	-404 653	-358 918
Osprzęt, wyposażenie i pojazdy silnikowe	-95 100	-118 219
Wartość bilansowa netto aktywów z tytułu prawa do użytkowania na koniec okresu sprawozdawczego:	537 890	542 397
Grunty i budynki	459 598	494 298
Osprzęt, wyposażenie i pojazdy silnikowe	78 292	48 099

Zobowiązania leasingowe

Zobowiązania leasingowe Grupy są następujące:

- **Wynajem nieruchomości** – Grupa wynajmuje grunty i budynki na potrzeby swojej działalności lotniskowej oraz budynki biurowe dla pracowników. Główne takie obiekty znajdują się w Czechach. Umowy najmu są negocjowane indywidualnie, a warunki najmu obejmują szeroki zakres różnych warunków. Umowy są zwykle zawierane na czas określony od 10 do 30 lat i mogą obejmować przedłużenie, rozwiązanie i inne opcje, które zapewniają elastyczność operacyjną Grupie.
- **Leasing pojazdów** – Grupa dzierżawi samochody dla pracowników i kierownictwa oraz innych osób. Leasing pojazdów trwa zwykle średnio trzy lata i zapewnia opcje odnowienia.
- **Inne leasingi** – Grupa wynajmuje również sprzęt informatyczny, licencje na oprogramowanie i inny drobny sprzęt, które łącznie są nieistotne dla całego portfela aktywów będących przedmiotem leasingu.

Analiza zapadalności zobowiązań z tytułu leasingu na podstawie umownych przepływów pieniężnych:

W tysiącach CZK	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
Poniżej 12 miesięcy	31 856	24 602
1–5 lat	125 380	99 439
Dłużej niż 5 lat	416 575	450 288
Razem zobowiązania z tytułu leasingu	573 811	574 329

tys. CZK	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	31 856	24 602
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	541 955	549 727
Razem zobowiązania z tytułu leasingu	573 811	574 329

Umowy leasingu aktywów o niskiej wartości są uznawane za krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług. Grupa ujmuje takie opłaty leasingowe jako koszty operacyjne, które są księgowane liniowo w całym okresie leasingu. Są to głównie płatności za różne licencje na oprogramowanie, konserwację i inne usługi świadczone miesięcznie lub corocznie.

W tysiącach CZK	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
Koszt odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	5544	2892
Całkowity wypływ środków pieniężnych z tytułu leasingu (bez VAT)	35 487	27 603

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r. Grupa poniosła koszty odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu w wysokości 5544 tys. CZK (w 2022 r. były to 2892 tys. CZK).

W umowach najmu Grupy nie ma znaczących zmiennych opłat leasingowych.

Stopa dyskontowa stosowana do określenia składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu dla każdego przedmiotu leasingu jest obliczana na podstawie przyrostowej stopy procentowej kredytu w momencie rozpoczęcia leasingu. Grupa obliczyła stawkę obowiązującą dla każdej umowy leasingu na podstawie czasu trwania leasingu.

16. UDZIELANIE I ZACIĄGANIE POŻYCZEK

Finansowanie jest zapewniane Grupie poprzez połączenie pożyczek udzielanych przez banki, inwestorów kupujących obligacje i pożyczek udzielanych przez podmioty powiązane i niepowiązane. Wartość księgową udzielonych i zaciągniętych pożyczek przedstawia się następująco:

W tysiącach CZK	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
Bieżące		
Kredyty bankowe	398 853	342 386
zabezpieczone	398 853	342 386
niezabezpieczone	0	0
Obligacje	13 803	7433
zabezpieczone	13 803	7433
niezabezpieczone	0	0
Pożyczki JV	351 733	529 896
zabezpieczone	29 518	26 783
niezabezpieczone	322 215	503 113
Udzielanie i zaciąganie pożyczek - osoby trzecie	1 262 735	1 921 660
niezabezpieczone pożyczki akcjonariuszy	0	20 913
niezabezpieczone i zabezpieczone pożyczki stron trzecich	1 262 735	1 900 747
Bieżące ogółem	2 027 124	2 801 375
Długoterminowe		
Kredyty bankowe	8 361 168	5 297 409
zabezpieczone	8 361 168	5 297 409
niezabezpieczone	0	0
Obligacje	894 500	482 300
zabezpieczone	894 500	482 300
niezabezpieczone	0	0
Pożyczki JV	2 895 326	3 054 643
zabezpieczone	24 986	150 925
niezabezpieczone	2 870 340	2 903 718
Udzielanie i zaciąganie pożyczek - osoby trzecie	2 349 579	562 078
niezabezpieczone pożyczki akcjonariuszy	154 124	0
niezabezpieczone i zabezpieczone pożyczki stron trzecich	2 195 455	562 078
Długoterminowe ogółem	14 500 573	9 396 430
Kredyty i pożyczki ogółem	16 527 697	12 197 805

Profil oprocentowania kredytów i pożyczek Grupy przedstawia się następująco:

W tysiącach CZK	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
Zmienna stopa oprocentowania	9 268 325	5 923 026
Stała stopa oprocentowania	7 259 372	6 274 779
Ogółem	16 527 697	12 197 805

Profil walutowy kredytów i pożyczek Grupy przedstawia się następująco:

W tysiącach CZK	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
CZK	1 268 675	1 190 681
EUR	15 259 021	10 895 785
Inne	0	111 339
Ogółem	16 527 697	12 197 805

Grupa ma niewykorzystane przyznane pożyczki dostępne na dzień 31 grudnia 2023 r. i 31 grudnia 2022 r., dla których zostały spełnione wszystkie warunki, jak następuje:

W tysiącach CZK	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
Wygaśnięcie w ciągu 1 roku	1 792 953	1 117 220
Wygaśnięcie za więcej niż 1 rok	3 975 004	2 449 673
Ogółem	5 767 958	3 566 893

17. POZOSTAŁE AKTYWA KRÓTKOTERMINOWE

W tysiącach CZK	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
Należności z tytułu podatku VAT	235 251	329 575
Inne należności podatkowe	6 458	6 428
Rozliczenia międzyokresowe bierne	202 765	197 125
Przychody przyszłych okresów	111 439	33 685
Przychody szacunkowe	80 173	82 598
Pozostałe aktywa krótkoterminowe na rachunkach	636 086	649 411

Rozliczenia międzyokresowe kosztów składają się głównie z wpłaconych zaliczek na media, odroczonej kosztów finansowania i opłat za wynajem. Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują krótkoterminową część zachęt beczynszowych udzielanych najemcom, a także kwoty naliczone z rozliczenia opłat eksploatacyjnych na koniec roku. Szacowane przychody obejmują przychody, których Grupa nie zafakturowała do końca okresu i których otrzymania oczekuje w następnym okresie.

18. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

W tysiącach CZK	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Nieruchomości inwestycyjne	Ogółem
Na dzień 1 stycznia 2023 r.	7 518 244	10 855 529	18 373 773
Uzupełnienia	6 786 149	3 491 414	10 277 563
Zmiana kategorii/transfer	-979 000	979 000	0
Zbycia	-2 083 314	-1 222 164	-3 305 478
Zysk (strata) na podstawie wartości godziwej ujęty jako zysk lub strata		339 646	339 646
Na dzień 31 grudnia 2023 r.	11 242 079	14 443 425	25 685 504

W tysiącach CZK	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Nieruchomości inwestycyjne	Ogółem
Na dzień 1 stycznia 2022 r.	6 422 232	7 925 097	14 347 329
Uzupełnienia	2 078 776	4 762 551	6 841 327
Zbycia	-982 764	-2 338 921	-3 321 685
Zysk (strata) na podstawie wartości godziwej ujęty jako zysk lub strata		506 802	506 802
Na dzień 31 grudnia 2022 r.	7 518 244	10 855 529	18 373 773

Nieruchomości inwestycyjne w budowie obejmują niezakończone projekty budowlane w różnych fazach realizacji. Uzupełnienia związane są przede wszystkim z rosnącą liczbą nowych projektów w Czechach i za granicą oraz ekspansją działalności Grupy na inne kraje i nowe rynki.

Nieruchomość inwestycyjna składa się z gruntów i budynków przemysłowych, które są wynajmowane różnym najemcom spoza Grupy. Najważniejsze zmiany to zakończenie kilku projektów i ich późniejsza sprzedaż Funduszowi.

Część posiadanych działek i budynków jest przedmiotem zastawów bankowych.

Nieruchomości inwestycyjne zostały wycenione na podstawie danych wejściowych dla techniki wyceny stosowanej zgodnie z MSSF 13, przeprowadzonej co najmniej raz na pół roku przez zewnętrznych, niezależnych wykwalifikowanych rzeczoznawców z niedawnym doświadczeniem w wycenie nieruchomości inwestycyjnych w lokalizacji posiadanej przez Grupę.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych nie została znacząco skorygowana na potrzeby sprawozdawczości finansowej.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest klasyfikowana jako cykliczna wycena w wartości godziwej na poziomie 3.

Wycena w wartości godziwej

Technika wyceny i znaczące nieobserwowalne dane wejściowe stosowane przy ustalaniu wyceny nieruchomości inwestycyjnej w wartości godziwej, a także wzajemne powiązania między kluczowymi nieobserwowalnymi nakładami a wartością godziwą, zostały wyszczególnione w poniższej tabeli.

Technika wyceny

Wartość godziwą ustala się, stosując podejście dochodowe, podejście rynkowe lub metodę rezydualną.

Wyceny dokonywane metodą dochodową opierają się na szacunkowej wartości czynszowej nieruchomości. Wskaźniki kapitalizacji, oczekiwane wskaźniki pustostanów i wskaźniki wzrostu czynszów są szacowane przez zewnętrznego rzeczoznawcę lub Zarząd na podstawie porównywalnych transakcji i danych branżowych. Podejście to jest stosowane do nieruchomości, w przypadku których zakończono budowę.

Wyceny odzwierciedlają również rodzaj najemców w zajmowanym lokalu, okres najmu i okres bezzynszowy, jakość budynku i jego lokalizację, certyfikat BREEAM oraz inne pozytywne i negatywne czynniki wpływające na wartość nieruchomości.

Podejście rynkowe jest stosowane do nieruchomości o potencjale rozwojowym i polega na porównaniu z podobnymi nieruchomościami, dla których dostępne są informacje o cenach. Lokalizacja, użyteczność pod względem konstrukcji i wielkość są uwzględniane przy doborze próbek. Analiza i korekta różnic między przedmiotową nieruchomością a porównywalną nieruchomością jest przeprowadzana przez zewnętrznego rzeczoznawcę lub Zarząd.

Metoda rezydualna jest stosowana do nieruchomości o potencjale rozwojowym, w przypadku których zastosowanie podejścia rynkowego jest wątpliwe. Przewidywana wartość projektu po jego zakończeniu, wszystkie przewidywane koszty wymagane do zakończenia prac rozwojowych i zysku z prac rozwojowych są szacowane przez zewnętrznego rzeczoznawcę lub Zarząd na podstawie porównywalnych transakcji i danych branżowych.

Istotne założenia / nieobserwowalne dane wejściowe

- Równoważna stopa dochodu (5,15% do 7,50%; średnia ważona 6,06%)
- Spodziewany wskaźnik pustostanów (0% do 2,76%)
- Tempo wzrostu czynszu (0%)
- Okresy bezzynszowe: 0-12 miesięcy w przypadku nowych umów najmu

Wzajemne powiązania między kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą

- Im wyższe są równoważna stopa zwrotu i spodziewany wskaźnik pustostanów, tym niższa jest wartość godziwa
- Im dłuższy okres bezzynszowy, tym niższa wartość godziwa

Data aktualizacji wyceny: 31 grudnia 2023 r.

19. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Rzeczowe aktywa trwałe Grupy składające się z posiadanych i dzierżawionych aktywów zostały podsumowane poniżej:

W tysiącach CZK	Grunt	Budynki	Osprzęt, wyposażenie i pojazdy silnikowe	Prawo do użytkowania	Inne środki trwałe	Dzieła sztuki	Składniki aktywów w budowie	Ogółem
Koszt								
Na dzień 1 stycznia 2023 r.	23 696	67 881	110 362	1 019 534	0	650	108 126	1 330 249
Uzupełnienia	5 598	533	27 280	27 564	0	0	62 485	123 460
Zbycia	0	0	-2964	-9455	0	0	-33 794	-46 213
Na dzień 31 grudnia 2023 r.	29 294	68 414	134 678	1 037 643	0	650	136 817	1 407 496
Łączna amortyzacja								
Na dzień 1 stycznia 2023 r.	0	-17 430	-78 131	-477 137	0	0	0	-572 698
Opłata za rok	0	-1738	-9265	-33 871	0	0	0	-44 874
Zbycia	0	0	1396	11 255	0	0	0	12 651
Na dzień 31 grudnia 2023 r.	0	-19 168	-86 000	-499 753	0	0	0	-604 921
Wartość księgowa netto na dzień 31 grudnia 2023 r.	29 294	49 246	48 678	537 890	0	650	136 817	802 575

W tysiącach CZK	Grunt	Budynki	Osprzęt, wyposażenie i pojazdy silnikowe	Prawo do użytkowania	Inne środki trwałe	Dzieła sztuki	Składniki aktywów w budowie	Ogółem
Koszt								
Na dzień 1 stycznia 2022 r.	250 166	183 962	110 167	1 014 987	4083	650	128 913	1 692 928
Uzupełnienia	13 358	703	18 351	15 333	0	0	11 762	59 507
Zbycia	-239 828	-116 784	-18 156	-10 786	-4083	0	-32 549	-422 186
Na dzień 31 grudnia 2022 r.	23 696	67 881	110 362	1 019 534	0	650	108 126	1 330 249
Łączna amortyzacja								
Na dzień 1 stycznia 2022 r.	0	-27 501	-74 425	-440 518	-4356	0	0	-546 800
Opłata za rok	0	-3222	-5238	-36 619	0	0	0	-45 079
Zbycia	0	13 293	1532	0	4356	0	0	19 181
Na dzień 31 grudnia 2022 r.	0	-17 430	-78 131	-477 137	0	0	0	-572 698
Wartość księgowa netto na dzień 31 grudnia 2022 r.	23 696	50 451	32 231	542 397	0	650	108 126	757 551

Pożyczki bankowe są zabezpieczone na gruntach i budynkach należących do Grupy. Więcej informacji można znaleźć w rozdziale „Zastawy wekslowe”.

Wartość osprzętu, wyposażenia i pojazdów silnikowych wyniosła 48 678 tys. CZK (2022: 32 231 tys. CZK). Obejmuje to własne maszyny i samochody używane w działalności lotniska oraz sprzęt używany w biurach.

Grupa wzięła pod uwagę warunki aktywnych umów leasingowych i zastosowała MSSF 16 do kilku z nich. W pozycji leasingobiorcy Grupa uznaje za aktywa „prawo do użytkowania” międzynarodowego publicznego portu lotniczego Letiště Brno-Tuřany oraz leasing operacyjny biur i samochodów. Jednocześnie w dniu rozpoczęcia Grupa ujmuje odpowiednie zobowiązania z tytułu leasingu wyceniane w wartości bieżącej niezapłaconych opłat leasingowych z tytułu tych umów. Kwota zobowiązania z tytułu dzierżawy portu lotniczego nie została zdyskontowana do wartości bieżącej przy użyciu domyślnej stopy procentowej, ponieważ zgodnie z umową dzierżawy leasingodawca nie wymaga żadnych odsetek od dzierżawy. Zobowiązania z tytułu leasingu zostały zdyskontowane na podstawie umowy leasingu, która została zawarta na czas nieokreślony z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia bez znaczącej kary. Umowa leasingu została skalkulowana na 10 lat, tj. okres najdłuższej amortyzowanego składnika aktywów. W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły żadne modyfikacje ani zmiany w umowach leasingu.

Za okres zakończony 31 grudnia 2023 r. aktywa wynikające z leasingu, w którym Grupa jest leasingobiorcą, zostały rozliczone zgodnie z MSSF 16. Wartość bilansowa netto aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje 537 890 tys. CZK będących przedmiotem leasingu za okres zakończony 31 grudnia 2023 r. (31 grudnia 2022 r.: 542 397 tys. CZK).

Wartość księgowa netto aktywów w budowie obejmuje kwotę 92 645 tys. CZK (2022: 74 095 tys. CZK) odnoszącą się do nowych budynków, maszyn i ulepszeń technicznych na lotnisku oraz zapłacone zaliczki związane z zakupem nowych aktywów w wysokości 44 172 tys. CZK (2022: 34 031 tys. CZK). Koszt budynków i maszyn zostanie zamortyzowany, gdy nieruchomość będzie kompletna i gotowa do użytkowania.

Koszty finansowania zewnętrznego

Grupa kapitalizuje koszty finansowania zewnętrznego, które są bezpośrednio ponoszone w związku z nabyciem, budową lub wytworzeniem danego składnika aktywów. Koszty finansowania zewnętrznego są częścią całkowitych kosztów budowy, dopóki kwalifikujący się składnik aktywów nie zostanie ukończony i przygotowany do jego docelowego przeznaczenia lub sprzedaży. Następnie poniesione koszty finansowania zewnętrznego są ujmowane jako koszt.

W tysiącach CZK	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
Odsetki od kredytów bankowych	61 804	21 397
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych	138 163	148 169
Ogółem	199 967	169 566

20. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Szczegóły dotyczące wartości niematerialnych i prawnych przedstawionych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupy są następujące:

W tysiącach CZK	Oprogramowanie	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Składniki aktywów w budowie	Ogółem
Koszt					
Na dzień 1 stycznia 2023 r.	15 012	134 773	14 324	42	164 151
Uzupełnienia	2358	67 890	0	105	70 353
Zbycia	0	0	-101	0	-101
Na dzień 31 grudnia 2023 r.	17 370	202 663	14 223	147	234 403
Łączna amortyzacja					
Na dzień 1 stycznia 2023 r.	-7282	0	-13 184	0	-20 466
Opłata za rok	-3622	0	-557	0	-4179
Zbycia	0	0	0	0	0
Na dzień 31 grudnia 2023 r.	-10 904	0	-13 741	0	-24 645
Wartość księgowa netto na dzień 31 grudnia 2023 r.	6 466	202 663	482	147	209 758

W tysiącach CZK	Oprogramowanie	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Składniki aktywów w budowie	Ogółem
Koszt					
Na dzień 1 stycznia 2022 r.	12 055	112 172	14 224	0	138 451
Uzupełnienia	2957	22 601	100	42	25 700
Zbycia	0	0	0	0	0
Na dzień 31 grudnia 2022 r.	15 012	134 773	14 324	42	164 151
Łączna amortyzacja					
Na dzień 1 stycznia 2022 r.	-4409	0	-8511	0	-12 920
Opłata za rok	-2873	0	-4673	0	-7546
Zbycia	0	0	0	0	0
Na dzień 31 grudnia 2022 r.	-7282	0	-13 184	0	-20 466
Wartość księgowa netto na dzień 31 grudnia 2022 r.	7730	134 773	1140	42	143 685

Inne wartości niematerialne i prawne obejmują opracowania projektowe. Składniki aktywów w budowie obejmują nowe oprogramowanie dla firm usługowych. Użycie tego oprogramowania nie zostało jeszcze określone, dlatego Grupa przeprowadziła testy na utratę wartości bez potrzeby utraty wartości.

21. GRUPA DO ZBYCIA SKLASYFIKOWANA JAKO PRZEZNACZONA DO SPRZEDAŻY I WYCOFANA Z EKSPLOATACJI

Pod koniec 2023 roku Zarząd podjął decyzję o sprzedaży większościowych udziałów w spółce Accolade CZ 83, s.r.o., člen koncernu. W związku z tym aktywa i zobowiązania, które można przypisać tej jednostce zależnej, zostały sklasyfikowane jako grupa do zbycia. Przychody i koszty, zyski i straty związane z zaprzestaniem działalności tej podgrupy zostały wyeliminowane z zysku lub straty z kontynuowanej działalności Grupy i są wykazywane jako pojedyncza pozycja w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat.

Szczegóły dotyczące zysku operacyjnego Accolade CZ 83, s.r.o., člen koncernu na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz straty za rok z działalności zaniechanej przedstawiały się następująco:

W tysiącach CZK	31 grudnia 2023 r.
Przychody	12 014
Koszt uzyskania przychodów	-1862
Deprecjacja i amortyzacja	-5257
Inne dochody/wydatki	-74
Zysk na działalności operacyjnej	4820
Dochody finansowe	9069
Koszty finansowe	-22 153
Zysk na działalności zaniechanej przed opodatkowaniem	-8264
Podatek dochodowy	1104
Strata za rok z działalności zaniechanej	-7160

Wartości bilansowe aktywów i zobowiązań w tej grupie do zbycia podsumowano poniżej:

W tysiącach CZK	31 grudnia 2023 r.
Aktywa obrotowe	
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	4664
Rozliczenia międzyokresowe i inne aktywa obrotowe	3480
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 053
Aktywa trwałe	
Nieruchomości inwestycyjne	420 797
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	196 953
Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	635 949
Zobowiązania krótkoterminowe	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	198 025
Kredyty i pożyczki	4616
Zobowiązania długoterminowe	
Kredyty i pożyczki	218569
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-3138
Zobowiązania finansowe będące instrumentami pochodnymi	2754
Zobowiązania sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	420 826

22. POŁĄCZENIE PODMIOTÓW GOSPODARCZYCH

Połączenie podmiotów gospodarczych przeprowadzone w 2023 r.

W dniu 31 marca 2023 roku Grupa nabyła 90% udziałów w spółce Karlovarská park, s.r.o. (łącznie 100% udziałów). Następnie Karlovarská park, s.r.o. połączyła się z Accolade CZ 76, s.r.o., člen koncernu.

W dniu 16 listopada 2023 roku Grupa nabyła 100% udziałów w spółce Accolade PP 1, s.r.o., člen koncernu, a tym samym nabyła 100% udziałów w Spółce Accolade CZ XVIII, s.r.o., člen koncernu, ponieważ Accolade CZ XVIII, s.r.o., člen koncernu jest spółką w 100% zależną od Accolade PP 1, s.r.o., člen koncernu.

W dniu 22 grudnia 2023 roku Grupa nabyła 100% udziałów w spółce SPV Red, s.r.o.

23. WARTOŚĆ FIRMY

Szczegóły dotyczące wartości firmy przedstawionej w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupy jako część wartości niematerialnych i prawnych są następujące:

W tysiącach CZK	Data nabycia	Wartość firmy wynikająca z przejęcia
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
Ogółem na dzień 31 grudnia 2023 r.		202 663

Testy na utratę wartości

Na dzień 31 grudnia 2023 r. i 31 grudnia 2022 r. nie stwierdzono utraty wartości.

24. WARTOŚĆ GODZIWA I HIERARCHIA WARTOŚCI GODZIWEJ AKTYWÓW FINANSOWYCH NETTO W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE

Poniższa tabela przedstawia porównanie według klasy wartości bilansowej i wartości godziwej aktywów finansowych i zobowiązań finansowych według zamortyzowanego kosztu w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupy:

W tysiącach CZK	31 grudnia 2023 r.				
	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom wartości godziwej		
			Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Aktywa finansowe wyceniane według kosztu zamortyzowanego	3 723 321	3 723 321	0	0	3 723 321
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	2 298 202	2 298 202	0	0	2 298 202
Rozliczenia międzyokresowe i inne aktywa finansowe	673 680	673 680	0	0	673 680
Ekwiwalenty środków pieniężnych	751 439	751 439	0	0	751 439
Zobowiązania finansowe wyceniane według kosztu zamortyzowanego	21 128 336	21 128 336	0	0	21 128 336
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	4 600 639	4 600 639	0	0	4 600 639
Kredyty i pożyczki	16 527 697	16 527 697	0	0	16 527 697
Wartość księgowa netto na dzień 31 grudnia 2023 r.	-17 405 015	-17 405 015	0	0	-17 405 015

31 grudnia 2022 r.		Poziom wartości godziwej			
W tysiącach CZK	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Aktywa finansowe wyceniane według kosztu zamortyzowanego	3 515 742	3 515 742	0	0	3 515 742
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	2 166 133	2 166 133	0	0	2 166 133
Rozliczenia międzyokresowe i inne aktywa finansowe	682 426	682 426	0	0	682 426
Ekwiwalenty środków pieniężnych	667 183	667 183	0	0	667 183
Zobowiązania finansowe wyceniane według kosztu zamortyzowanego	14 561 913	14 561 913	0	0	14 561 913
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	2 364 108	2 364 108	0	0	2 364 108
Kredyty i pożyczki	12 197 805	12 197 805	0	0	12 197 805
Wartość księgowa netto na dzień 31 grudnia 2022 r.	-11 046 171	-11 046 171	0	0	-11 046 171

25. WARTOŚĆ GODZIWA I HIERARCHIA WARTOŚCI GODZIWEJ AKTYWÓW FINANSOWYCH WYCENIANYCH W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Poniższa tabela zawiera informacje na temat wartości bilansowej i wartości godziwej aktywów finansowych wycenionych w wartości godziwej na podstawie rachunku zysków i strat w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupy:

31 grudnia 2023 r.		Poziom wartości godziwej			
W tysiącach CZK	Wartość godziwa	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	
Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez rachunek zysków i strat wg terminów zapadalności	1 205 943	0	0	1 205 943	

31 grudnia 2022 r.		Poziom wartości godziwej			
W tysiącach CZK	Wartość godziwa	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	
Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez rachunek zysków i strat wg terminów zapadalności	1 263 165	0	0	1 263 165	

Wartość godziwa aktywów finansowych jest klasyfikowana jako cykliczna wycena w wartości godziwej na poziomie 3 w oparciu o nieobserwowalne dane wejściowe. W tym okresie nie doszło do zmiany klasyfikacji między poziomami.

26. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WEDŁUG LOKALIZACJI GEOGRAFICZNEJ

W tysiącach CZK	Czechy		UE	
	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
Aktywa finansowe wyceniane według kosztu zamortyzowanego	2 504 458	2 077 569	1 218 863	1 102 171
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	1 857 476	1 611 410	440 726	554 723
Rozliczenia międzyokresowe i inne aktywa finansowe	222 482	150 307	451 198	196 117
Ekwiwalenty środków pieniężnych	424 500	315 852	326 939	351 331
Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez rachunek zysków i strat wg terminów zapadalności	26 004	97 925	1 179 939	1 165 240
Zobowiązania finansowe wyceniane według kosztu zamortyzowanego	13 386 634	8 296 629	7 741 702	6 265 284
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	3 403 206	860 587	1 197 433	1 503 521
Kredyty i pożyczki	9 983 428	7 436 042	6 544 269	4 761 763

Działalność operacyjna Grupy prowadzona jest głównie w Czechach, Polsce, Słowacji, Hiszpanii i Chorwacji.

27. JEDNOSTKI STOWARZYSZONE ROZLICZANE METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

Następujące spółki zostały uwzględnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z metodą praw własności (jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia, na które Grupa wywiera znaczący wpływ lub wspólną kontrolę wynikającą z prawa głosu większego niż 20% do 50%):

Nazwa	Główne miejsce prowadzenia działalności w kraju założenia	Proporcja udziałów posiadanych na dzień 31 grudnia 2023 r.	Proporcja udziałów posiadanych na dzień 31 grudnia 2022 r.
Ballesteros one a.s.	Czechy	20%	20%
Thyramen a.s.	Czechy	20%	20%
CHEVAK Cheb, a.s.	Czechy	28,16%	28,16%
TEREA Cheb s.r.o.	Czechy	50%	50%
KMS KRASLICKÁ MĚSTSKÁ SPOLEČNOST s.r.o.	Czechy	50%	50%
ACCOLADE HU I Kft	Węgry	20%	20%
PDC Industrial Center 213 Sp. z o.o.	Polska	25%	nie dotyczy
Accolade PL XI sp. z o.o.	Polska	32%	32%
Accolade PL XVI sp. z o.o.	Polska	39%	39%
Accolade PL XX sp. z o.o.	Polska	26%	26%
Accolade PL XXV sp. z o.o.	Polska	49%	49%
Accolade PL XXVIII sp. z o.o.	Polska	0%	49%

w tysiącach CZK	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
Aktywa obrotowe	1 500 083	1 139 561
Aktywa trwałe	10 278 725	9 181 157
Zobowiązania krótkoterminowe	-594 027	-807 863
Zobowiązania długoterminowe	-7 920 089	-5 505 578
Całkowite dochody ogółem	-657 558	-140 999
Aktywa netto	3 264 692	4 007 277
Udział grupy w aktywach netto	977 960	1 239 123
Zysk (strata) na podstawie wartości godziwej ujęty jako zysk lub strata	-201 660	252 619

Poniżej przedstawiono podsumowanie zagregowanych informacji finansowych dla jednostek stowarzyszonych rozliczanych metodą praw własności i wspólnych przedsięwzięć:

31 grudnia 2023 r.	Procent własności posiadanej przez Grupę							
w tysiącach CZK	20%	25%	26%	28%	32%	39%	49%	50%
Aktywa obrotowe	96 310	234 262	61 984	420 763	81 598	106 541	142 899	355 726
Aktywa trwałe	1 360 615	1 993 379	1 510 369	1 776 108	1 084 186	1 037 164	1 142 864	374 040
Zobowiązania krótkoterminowe	-7377	-26 724	-14 262	-230 288	-16 834	-40 138	-27 422	-230 982
Zobowiązania długoterminowe	-860 986	-2 167 314	-1 482 317	-187 325	-900 834	-967 085	-1 246 281	-107 947
Całkowite dochody ogółem	-53 902	33 603	-298 536	7547	-141 656	-214 007	-32 160	41 553
Aktywa netto	588 562	33 603	75 774	1 779 259	248 116	136 482	12 059	390 837
Udział grupy w aktywach netto	117 713	8401	19 701	498 192	79 397	53 228	5 909	195 419
Zysk (strata) na podstawie wartości godziwej ujęty jako zysk lub strata	-10 779	8401	-77 619	2113	-45 330	-83 463	-15 759	20 776

31 grudnia 2022 r.	Procent własności posiadanej przez Grupę							
w tysiącach CZK	20%	25%	26%	28%	32%	39%	49%	50%
Aktywa obrotowe	78 015	0	79 299	310 587	79 197	175 233	251 578	165 652
Aktywa trwałe	1 296 524	0	1 647 188	1 811 550	1 196 855	1 130 369	1 739 037	359 634
Zobowiązania krótkoterminowe	-7 138	0	-50 151	-196 751	-21 626	-14 884	-448 331	-68 982
Zobowiązania długoterminowe	-722 079	0	-1 355 505	-152 089	-874 769	-989 186	-1 313 662	-98 288
Całkowite dochody ogółem	2857	0	-53 480	0	-10 116	-48 957	-31 303	0
Aktywa netto	645 322	0	320 831	1 773 297	379 657	301 532	228 622	358 016
Udział grupy w aktywach netto	129 064	0	83 416	496 523	121 490	117 597	112 025	179 008
Zysk (strata) na podstawie wartości godziwej ujęty jako zysk lub strata	112 745	0	97 298	0	157 672	35 471	-150 567	0

28. UDZIAŁY NIEKONTROLUJĄCE

Grupa posiada istotne udziały niekontrolujące w następujących jednostkach zależnych:

Nazwa jednostki zależnej	Główne miejsce prowadzenia działalności w kraju założenia	Proporcja udziałów posiadanych przez Grupę na dzień 31 grudnia		Udziały niekontrolujące / udziały z prawem głosu na dzień 31 grudnia	
		2023	2022	2023	2022
Accolade Building Solutions s.r.o.	Czechy	50%	50%	50%	50%
Accolade CZ 68, s.r.o., člen koncernu	Czechy	50%	50%	50%	50%
Accolade PL XVIII sp. z o.o.	Polska	50%	50%	50%	50%
Accolade PL XXXV sp. z o.o.	Polska	50%	50%	50%	50%
Accolade PL XXXIX sp. z o.o.	Polska	50%	50%	50%	50%
PDC Industrial Center 213 Sp. z o.o.	Polska	-	52%	-	48%
Moravia GSA s.r.o.	Czechy	55%	55%	45%	45%
Accolade PL XXXVIII sp. z o.o.	Polska	55%	55%	45%	45%
Accolade PL 43 sp. z o.o.	Polska	55%	55%	45%	45%
Accolade PL 49 sp. z o.o.	Polska	55%	55%	45%	45%
ACCOLADE ALZ, S.L.	Hiszpania	55%	55%	45%	45%
Accolade PL XXIX sp. z o.o.	Polska	60%	60%	40%	40%
Accolade PL XXXI sp. z o.o.	Polska	60%	60%	40%	40%
Accolade PL XXXII sp. z o.o.	Polska	60%	60%	40%	40%
Accolade PL XXXIV sp. z o.o.	Polska	60%	60%	40%	40%
Accolade PL XXXVI sp. z o.o.	Polska	60%	60%	40%	40%
Accolade PL XL sp. z o.o.	Polska	60%	60%	40%	40%
ACCOLADE MURC, S.L.	Hiszpania	60%	60%	40%	40%
ACCOLADE SEV, S.L.	Hiszpania	-	60%	-	40%
Accolade CZ 80, s.r.o., člen koncernu	Czechy	63%	-	37%	-
Accolade CZ 51, s.r.o., člen koncernu	Czechy	63%	63%	37%	37%
Accolade PL 42 sp. z o.o.	Polska	63%	-	37%	-
ACCOLADE VITO, S.L.	Hiszpania	65%	65%	35%	35%
Accolade CZ XXVII, s.r.o., člen koncernu	Czechy	70%	70%	30%	30%
Accolade PL XVII sp. z o.o.	Polska	70%	70%	30%	30%
Accolade PL XXI sp. z o.o.	Polska	70%	70%	30%	30%
Accolade PL XXII sp. z o.o.	Polska	70%	70%	30%	30%
Accolade PL XXX sp. z o.o.	Polska	70%	70%	30%	30%
Accolade CZ 50, s.r.o., člen koncernu	Czechy	71%	71%	29%	29%
ACCOLADE VAL, S.L.	Hiszpania	-	72%	-	28%
Accolade I B.V.	Holandia	-	80%	-	20%

W latach zakończonych 31 grudnia 2023 r. i 31 grudnia 2022 r. nie wypłacono żadnych dywidend za udziały niekontrolujące.

Poniżej przedstawiono podsumowanie zagregowanych informacji finansowych jednostek zależnych pogrupowanych według odsetka udziałów niekontrolujących, przed eliminacjami wewnątrzgrupowymi:

31 grudnia 2023 r.	Procent własności posiadanej poprzez udziały niekontrolujące						
w tysiącach CZK	29%	30%	35%	37%	40%	45%	50%
Aktywa obrotowe	3825	183 885	21 840	382 730	254 771	7662	139 792
Aktywa trwałe	163 063	2 049 428	474 112	950 774	2 816 028	1 081 297	1 596 914
Zobowiązania krótkoterminowe	-2267	-28 237	-6440	-162 613	-401 827	75	-233 170
Zobowiązania długoterminowe	-159 405	-2 194 558	-457 005	-1 183 413	-2 622 640	-1 027 383	-1 479 685
Łączne udziały niekontrolujące	1512	3155	11 378	-4633	18 533	27 743	11 925
Przychody	10 008	120 844	1215	2971	81 009	19	137 970
Koszt uzyskania przychodów	-748	-68 159	-4397	-4335	-49 880	-1696	-76 316
Zysk brutto	9260	52 686	-3182	-1364	31 129	-1677	61 654
Deprecjacja i amortyzacja	-3306	-32 636	-6043	-850	-31 279	0	-52 610
Inne dochody/wydatki	-747	-25 337	-304	-3920	-16 781	-781	-31 656
Zysk na działalności operacyjnej	5207	-5288	-9529	-6134	-16 930	-2458	-22 613
Dochody finansowe	669	112 712	5593	35 250	195 360	84 886	69 184
Koszty finansowe	-12 417	-72 030	-44 713	-32 797	-105 308	-31 201	-66 053
Zysk przed opodatkowaniem	-6540	35 394	-48 649	-3681	73 122	51 227	-19 482
Podatek dochodowy	718	-666	12 438	-758	-3244	0	-9855
Zysk za okres po opodatkowaniu	-5822	34 728	-36 211	-4440	69 878	51 227	-29 336
Zysk/(strata) przypisany do udziałów niekontrolujących	-1688	10 419	-12 674	-1643	27 951	23 052	-14 668
Inne całkowite dochody przypisane do udziałów niekontrolujących	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody ogółem przypisane do udziałów niekontrolujących	-1688	10 419	-12 674	-1643	27 951	23 052	-14 668
Dywidendy wypłacone za udziały niekontrolujące	0	0	0	0	0	0	0
Przepływ pieniężny z działalności operacyjnej	0	0	0	0	0	0	0
Przepływy gotówkowy z działalności inwestycyjnej	0	0	0	0	0	0	0
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	0	-23 735	0	160 808	84 593	0	0
Przepływ środków pieniężnych netto	0	-23 735	0	160 808	84 593	0	0

31 grudnia 2022 r.		Procent własności posiadanej poprzez udziały niekontrolujące								
w tysiącach CZK	20%	28%	29%	30%	35%	37%	40%	45%	48%	50%
Aktywa obrotowe	72 789	7361	5271	187 715	27 479	296 910	112 944	41 615	169 690	143 987
Aktywa trwałe	442 358	343 742	165 796	1 781 753	422 588	181 068	1 835 500	934 625	1 100 329	1 561 229
Zobowiązania krótkoterminowe	-8344	-47 560	-2096	-463 624	-66 708	-5	-159 153	-38 698	-98 784	-277 756
Zobowiązania długoterminowe	-198 737	-314 874	-155 452	-1 499 032	-387 606	-484 385	-1 822 785	-963 568	-1 235 846	-1 370 504
Łączne udziały niekontrolujące	61 613	-3173	3921	2043	-1486	-2373	-13 397	-11 711	-31 013	28 478
Przychody	0	0	10 374	66 133	0	136	6 293	13	45 776	105 946
Koszt uzyskania przychodów	-3868	-1412	-625	-45 967	-3007	-365	-14 866	-2636	-32 193	-59 772
Zysk brutto	-3868	-1412	9749	20 166	-3007	-229	-8573	-2623	13 584	46 174
Deprecjacja i amortyzacja	0	0	-3306	-12 933	0	0	-3168	0	-10 803	-39 049
Inne dochody/wydatki	-462	-112	-744	-2397	0	0	-1950	-789	-38 817	-3859
Zysk na działalności operacyjnej	-4330	-1525	5700	4837	-3007	-229	-13 691	-3413	-36 036	3265
Dochody finansowe	21	16 590	691	21 049	18 601	11 152	23 731	45 379	4 946	31 800
Koszty finansowe	-1155	-17 315	-9 374	-47 894	-22 299	-17 000	-41 926	-58 881	-27 121	-44 366
Zysk przed opodatkowaniem	-5464	-2250	-2983	-22 009	-6705	-6077	-31 885	-16 915	-58 211	-9300
Podatek dochodowy	0	0	552	0	0	0	-76	0	0	-3500
Zysk za okres po opodatkowaniu	-5464	-2250	-2431	-22 009	-6705	-6077	-31 960	-16 915	-58 211	-12 800
Zysk/(strata) przypisany do udziałów niekontrolujących	-1093	-630	-705	-6603	-2347	-2249	-12 784	-7612	-27 941	-6400
Inne całkowite dochody przypisane do udziałów niekontrolujących	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody ogółem przypisane do udziałów niekontrolujących	-1093	-630	-705	-6603	-2347	-2249	-12 784	-7612	-27 941	-6400
Dywidendy wypłacone za udziały niekontrolujące	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Przepływ pieniężny z działalności operacyjnej	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Przepływy gotówkowy z działalności inwestycyjnej	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	0	18 620	14 875	116 052	46 059	295 853	431 168	589 412	355 210	-73 447
Przepływ środków pieniężnych netto	0	18 620	14 875	116 052	46 059	295 853	431 168	589 412	355 210	-73 447

29. WYNIK NA INWESTYCJACH I INWESTYCJACH FINANSOWYCH NETTO W WARTOŚCI GODZIWEJ

Poniżej podsumowano wynik netto w wartości godziwej z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, inwestycji w jednostki stowarzyszone rozliczane metodą praw własności i innych inwestycji finansowych na dzień 31 grudnia 2023 r.:

W tysiącach CZK	31 grudnia 2023 r. (przed ponowną wyceną)	Zmiana wartości godziwej	31 grudnia 2023 r.
Nieruchomości inwestycyjne	14 103 779	339 646	14 443 425
Jednostki stowarzyszone rozliczane metodą praw własności	1 179 620	-201 660	977 960
Inwestycje finansowe wycenione w wartości godziwej na podstawie rachunku zysków i strat	1 209 134	-3 191	1 205 943
Ogółem	16 492 533	134 795	16 627 328

Częścią inwestycji finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat są akcje inwestycyjne, które Grupa posiada w Accolade Industrial Fund, subfunduszu Accolade Fund SICAV p.l.c. Liczby akcji i ich wartość godziwa dla klasy A i klasy B były następujące:

W tysiącach CZK	Liczba akcji na dzień 31 grudnia 2023 r.	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2023 r.	Liczba akcji na dzień 31 grudnia 2022 r.	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2022 r.
Akcje inwestycyjne – klasa A	1 929	556 657	1 818	519 499
Akcje inwestycyjne – klasa B	82	628 547	80	595 707
Ogółem	2011	1 185 204	1898	1 115 206

Wartość godziwa notowanych papierów wartościowych opiera się na cenach rynkowych opublikowanych przez Accolade Industrial Fund.

30. INNE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

tys. CZK	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
Podatek dochodowy do zapłaty	31 549	9259
Inne zobowiązania podatkowe	5477	2289
Zobowiązania pracownicze	33 774	20 084
Inne zobowiązania krótkoterminowe ogółem	70 800	31 632

31. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

W tysiącach CZK	31 grudnia 2022 r.	Powstanie rezerwy	Zmiana klasyfikacji	31 grudnia 2023 r.
Inne	138 498		120 343	18 155
Ogółem	138 498	0	120 343	18 155

W tysiącach CZK	31 grudnia 2021 r.	Powstanie rezerwy	Rozwiązanie rezerwy	31 grudnia 2022 r.
Rezerwa na podatek do zapłaty	48 127	101 172	48 127	101 172
Inne	21 794	37 326	21 794	37 326
Ogółem	69 921	138 498	69 921	138 498

W 2023 roku Grupa dokonała oceny rezerw zgłoszonych w poprzednim okresie sprawozdawczym i zmieniła klasyfikację należnego podatku dochodowego od osób prawnych, który ma zostać zapłacony za bieżący rok, z rezerw na należny podatek.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Grupa zgłosiła rezerwę na likwidację obciążeń ekologicznych na obszarze Vestec w wysokości 18 155 tys. CZK.

32. DOTACJE RZĄDOWE

W 2023 roku Grupa otrzymała dotacje z Państwowego Funduszu Infrastruktury Transportowej w wysokości 3 878 tys. CZK na ochronę ruchu na lotniskach przed czynami niezgodnymi z prawem. W szczególności zakupiono urządzenie do wykrywania śladów materiałów wybuchowych, kamery inspekcyjne, system kamer (etap 2), system barierowy oraz system demarkacyjny do sterowania przepływem pasażerów.

33. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Shares	Number of shares		In thousands of CZK	
	31 December 2023	31 December 2022	31 December 2023	31 December 2022
Ordinary shares of CZK 100 thousand each	24	24	2 400	2 400
Total Share Capital	24	24	2 400	2 400

Grupa nie posiada swoich udziałów odpowiednio na dzień 31 grudnia 2023 r. i 31 grudnia 2022 r. Grupa posiada fundusz rezerwy w wysokości 1 190 tys. CZK (31 grudnia 2022 r.: 1 170 tys. CZK), który został utworzony z poprzednich zysków w poprzednich okresach.

Kapitał zakładowy został w pełni opłacony.

34. INFORMACJE UJAWNIANE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

Struktura akcjonariatu, spółki zależne i stowarzyszone

Struktura akcjonariatu, udziały w spółkach zależnych i stowarzyszonych zostały określone w nocie 1.

Grupa realizuje transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach rynkowych.

Grupa stosuje ceny transferowe dla swojej działalności gospodarczej zgodnie z poziomami rynkowymi oraz zgodnie z krajowymi i międzynarodowymi wymogami podatkowymi. Transakcje z podmiotami powiązanymi wykonywane przez Grupę stanowią część zwykłej działalności gospodarczej Grupy pod względem ich celu i warunków.

Grupa nie prowadzi działalności związanej z towarami lub produktami, a główne transakcje, które mają wpływ na wynik finansowy, to usługi nabywane od osób trzecich i refakturowane na podmioty w Grupie (należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług), usługi świadczone w ramach Grupy oraz odsetki od pożyczek wewnątrzgrupowych. Udzielane są głównie kredyty i pożyczki o 5-letnim okresie zapadalności i stałej stopie procentowej.

Do celów przedstawienia tych informacji za podmioty powiązane uważa się:

- akcjonariuszy: osoby posiadające udziały w spółce matce;
- jednostki stowarzyszone: spółki, które nie są w pełni kontrolowane i stanowią własność mniejszościową Grupy (kontrola nad co najmniej 20%, ale mniej niż 50% całkowitego kapitału zakładowego);
- jednostki powiązane: spółki, które nie są w pełni kontrolowane i stanowią własność mniejszościową Grupy (kontrola nad mniej niż 20% całkowitego kapitału zakładowego);
- inne podmioty powiązane: inne osoby, spółki i podmioty powiązane z Grupą, np. partnerów joint venture lub spółki kontrolowane (bądź wspólnie kontrolowane) przez kluczowy personel kierowniczy.

Podsumowanie łącznych kwot transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi Grupy:

W tysiącach CZK	Wpływ zysku (+) lub straty (-)		Należności (+) / zobowiązania (-) wobec podmiotów powiązanych	
	Przychody/koszty w 2023 r.	Przychody/koszty w 2022 r.	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
Kierownictwo	353	-609	67	609
Jednostki stowarzyszone	129 449	64 873	4407	2833
Jednostki powiązane	9106	29 307	1491	247
Inne podmioty powiązane	276 333	661 174	317 081	-623 979
Ogółem	415 242	754 745	323 046	-620 290

Niespłacone salda pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych:

W tysiącach CZK		Zaległe pożyczki od podmiotów powiązanych, w tym naliczone odsetki	
Podmioty powiązane	Stopa procentowa	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
Akcjonariusze	7%	0	20 913
Akcjonariusze	8%	155 483	0
Inne podmioty powiązane	7%	17 190	115 764
Inne podmioty powiązane	8%	3 867 648	3 554 730
Ogółem		4 040 322	3 691 408

Niespłacone salda pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym:

W tysiącach CZK		Zaległe pożyczki udzielone podmiotom powiązanym, w tym naliczone odsetki	
Podmioty powiązane	Stopa procentowa	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
Inne podmioty powiązane	7%	593	115 521
Inne podmioty powiązane	8%	159 784	50 098
Jednostki stowarzyszone	7%	169 814	0
Jednostki stowarzyszone	8%	817 072	1 007 491
Jednostki powiązane	7%	6 650	15 928
Jednostki powiązane	8%	169 003	106 264
Ogółem		1 322 916	1 295 302

W okresie zakończonym 31 grudnia 2023 r. nie nastąpiły żadne istotne zmiany w transakcjach z podmiotami powiązanymi Grupy, z wyjątkiem wyżej wymienionych. W oparciu o zastosowany model ECL w zakresie należności podmiotów powiązanych nie utworzono rezerwy.

35. PRZYSZŁE ZOBOWIĄZANIA, AKTYWA WARUNKOWE I NALEŻNOŚCI
Wydane gwarancje

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego zarejestrowano następujące gwarancje:

Gwarancja wydana dla	Gwarancja wydana na rzecz	Podstawa
Accolade Portfolio I, s.r.o.	PPF Banka, a.s.	Umowy gwarancji finansowych
Industrial Center CR 4 s.r.o.	Česká spořitelna,a.s.	Umowy gwarancji finansowych
Accolade CZ XXXIII, s.r.o., člen koncernu	MONETA Money Bank, a.s.	Umowy gwarancji finansowych
Accolade CZ XL, s.r.o., člen koncernu	MONETA Money Bank, a.s.	Umowy gwarancji finansowych
Accolade CZ 45, s.r.o., člen koncernu	Česká spořitelna,a.s.	Umowy gwarancji finansowych
Accolade CZ 52, s.r.o., člen koncernu	MONETA Money Bank, a.s.	Umowy gwarancji finansowych
Accolade CZ 61, s.r.o., člen koncernu	Komerční banka, a.s.	Umowy gwarancji finansowych
Accolade CZ 67, s.r.o., člen koncernu	MONETA Money Bank, a.s.	Umowy gwarancji finansowych
Accolade CZ 70, s.r.o., člen koncernu	PPF Banka, a.s.	Umowy gwarancji finansowych
Accolade CZ 83, s.r.o., člen koncernu	Raiffeisenbank a.s.	Umowy gwarancji finansowych
ACCOLADE BUR, S.L.	Banco Santander, S.A.	Umowy gwarancji finansowych
Accolade SK III, s.r.o.	Trinity bank, a.s.	Umowy gwarancji finansowych
Accolade CZ XVIII, s.r.o., člen koncernu	Česká spořitelna, a.s.	Umowy gwarancji finansowych
Accolade CZ XVIII, s.r.o., člen koncernu	H&M Services CZ s.r.o.	Relacje handlowe
Industrial Center CR 2 s.r.o.	Banka CREDITAS a.s.	Umowy gwarancji finansowych
LETIŠTĚ BRNO a.s.	Raiffeisenbank a.s.	Umowy gwarancji finansowych
Accolade CZ 83, s.r.o., člen koncernu	Panattoni Czech Republic Development s.r.o	Relacje handlowe
Accolade CZ 62, s.r.o., člen koncernu	Accolade CZ XVIII, s.r.o., člen koncernu	Relacje handlowe
Accolade Finance CZ, s.r.o., člen koncernu	Różne podmioty	Relacje handlowe
Accolade, s.r.o.	Różne podmioty	Relacje handlowe
Accolade Finance Cheb, s.r.o., člen koncernu	Różne podmioty	Relacje handlowe
Accolade Finance Okrouhlá, s.r.o., člen koncernu	Różne podmioty	Relacje handlowe
Accolade Finance Valencia, s.r.o.	Różne podmioty	Relacje handlowe
Accolade CZ XIV, s.r.o., člen koncernu	Różne podmioty	Relacje handlowe

36. ZASTAWY

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego zastawione są aktywa w następujących spółkach:

Nazwa firmy	Zastaw na rzecz
Accolade Holding, a.s.	Banka CREDITAS 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.
Industrial Center CR 4 s.r.o.	Česká spořitelna,a.s.
Accolade Portfolio I, s.r.o., člen koncernu	PPF Banka, a.s.
Accolade CZ XVIII, s.r.o., člen koncernu	Česká spořitelna,a.s.
Accolade CZ XXXIII, s.r.o., člen koncernu	MONETA Money Bank, a.s.
Accolade CZ XXVII, s.r.o., člen koncernu	ČSOB a.s.
Accolade CZ XL, 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 52, s.r.o., člen koncernu	MONETA Money Bank, a.s.
Accolade CZ 61, s.r.o., člen koncernu	Komerční banka, 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 83, s.r.o., člen koncernu	Raiffeisenbank a.s.
Accolade PL VI sp. z o.o.	Alior Bank S.A.
Accolade PL XVII sp. z o.o.	mBank S.A.
Accolade PL XXI sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.
Accolade PL XXIX sp. z o.o.	Bank Polska Kasa Opieki S.A.
Accolade PL XXXIV sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.
Accolade PL XXXV sp. z o.o.	Bank Polska Kasa Opieki S.A.
Accolade PL XXXVI sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.
Accolade PL XXXI 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 Polska Kasa Opieki S.A.
Accolade SK II, s.r.o.	Tatra banka, a.s.
Accolade SK III, s.r.o.	Trinity bank, a.s.
ACCOLADE VITO, S.L.	Banco Santander, S.A.
ACCOLADE BUR, S.L.	Banco Santander, S.A.

37. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Działalność Grupy naraża ją na różnorodne ryzyka finansowe, które obejmują ryzyko walutowe, ryzyko stopy procentowej, ryzyko kredytowe i ryzyko dotyczące płynności.

W odniesieniu do ryzyka walutowego Grupa koncentruje się przede wszystkim na naturalnym zabezpieczeniu, starając się dopasować strukturę walutową aktywów i zobowiązań. Nieruchomości przemysłowe są wynajmowane w euro, a tym samym kredyty bankowe finansujące te aktywa są również denominowane w euro. Dochody z najmu w ramach istniejącego portfela są przedmiotem ciągłego monitorowania i są corocznie indeksowane w celu dostosowania do cen rynkowych i odzwierciedlenia rzeczywistości gospodarczej. Pożyczki, środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz inwestycje płynne są wykorzystywane do finansowania działalności operacyjnej. Przepływy pieniężne Grupy są codziennie dokładnie monitorowane. Nadwyżka środków pieniężnych, biorąc pod uwagę oczekiwane przyszłe przepływy pieniężne, jest umieszczana na depozytach krótko- lub długoterminowych, aby zmaksymalizować dochód z odsetek.

Grupa wdraża również rachunkowość zabezpieczeń w celu wyeliminowania lub zmniejszenia ekspozycji na ryzyko walutowe. Każda spółka wchodząca w skład Grupy indywidualnie oceniała wolumen transakcji w walutach obcych, a w przypadkach, w których rachunkowość zabezpieczeń okazała się wysoce skuteczna, sporządzała dokumentację zgodnie z ogólnymi wymogami.

Ryzyko dotyczące stopy procentowej jest łagodzone przez stałe stopy procentowe w przypadku długoterminowych pożyczek inwestycyjnych lub przez stosowanie instrumentów pochodnych stóp procentowych, głównie swapów.

Odpowiedzialność za monitorowanie zarządzania ryzykiem finansowym spoczywa na dyrektorze finansowym Grupy. Polityki są wdrażane przez działy finansowe Grupy. Grupa stosuje politykę i procedury dotyczące środków finansowych, które określają szczegółowe wytyczne w zakresie zarządzania takimi ryzykami rynkowymi, jak ryzyko walutowe, ryzyko dotyczące stopy procentowej, ryzyko kredytowe i ryzyko dotyczące płynności, a także ustalają okoliczności, w których właściwe byłoby wykorzystanie instrumentów finansowych do zarządzania nimi. Oceniając skuteczność zabezpieczenia, Grupa stosuje metody jakościowe i ilościowe.

Polityka Grupy polega na utrzymywaniu silnej bazy kapitałowej w celu utrzymania zaufania inwestorów, wierzycieli i rynku oraz zasobów finansowych wystarczających do ograniczenia ryzyka i nieprzewidzianych zdarzeń.

Kowenanty finansowe

Grupa Accolade Holding stosuje zestaw zasad finansowych w celu kontrolowania ryzyka finansowego i zarządzania nim.

Na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2023 r. Grupa Accolade Holding koncentruje się na kluczowych wskaźnikach finansowych, w tym LTV, zabezpieczonym zadłużeniu netto i strukturalnie wyższym zadłużeniu do wartości oraz kapitale własnym do aktywów ogółem. Jedynie w celu obliczenia kowenantów finansowych Grupa dokonała aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych w trakcie budowy do jej wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2023 r. W roku 2022 nie dokonano aktualizacji wyceny, a nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy wyceniono według kosztu.

Wartość LTV kowenantów finansowych wynosiła 56,64% na dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu z 55,95% na koniec 2022 r. i z maksymalnym wskaźnikiem wynoszącym 65%. Wartość netto kowenantów finansowych zabezpieczona i strukturalnie przewyższająca zadłużenie do wartości wynosiła 42,86% na dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu z 41,92% na koniec 2022 r. i z maksymalnym wskaźnikiem wynoszącym 47,5%. Wskaźnik kapitałów własnych w stosunku do aktywów ogółem wynosił 36,46% na dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu z 39,24% na koniec 2022 r. i minimalnym wskaźnikiem wynoszącym 30%.

37.1. Ryzyko walutowe

Na wyniki finansowe i płynność Grupy wpływają wahania kursów wymiany walut, głównie w odniesieniu do euro i polskiego złotego, co odzwierciedla fakt, że część jej przychodów i wpływów gotówkowych jest denominowana w euro i polskich złotych, podczas gdy znaczna część jej kosztów jest rozliczana w koronie czeskiej. Grupa dąży do wykorzystania kontraktów i opcji walutowych do zarządzania odpowiednio ryzykiem w EUR/CZK i PLN/CZK poprzez monitorowanie harmonogramu i wartości przewidywanych wpływów w euro i PLN w porównaniu z wymogiem rozliczenia niektórych wydatków w EUR i PLN. Grupa regularnie dokonuje przeglądu wynikającej z tego ekspozycji i ocenia wykorzystanie zabezpieczeń, aby zminimalizować tę ekspozycję, stosując odpowiednio umowy dotyczące wymiany walut i opcje walutowe na sprzedaż EUR i PLN.

Grupa jest również narażona na ryzyko walutowe w odniesieniu do aktywów i zobowiązań zagranicznych jednostek zależnych wyrażonych w walutach obcych. Obecnie Grupa nie uważa tego za znaczące ryzyko, ponieważ nie zamierza przenosić aktywów między spółkami grupy.

Grupa zdecydowała się nie stosować rachunkowości zabezpieczeń, a wszystkie zmiany wartości godziwej pochodnych instrumentów walutowych są rejestrowane w rachunku zysków i strat, kompensując zmiany kursów walut na należnościach, środkach pieniężnych i ich ekwiwalentach oraz zabezpieczonych saldach depozytów krótkoterminowych.

Aktywa i zobowiązania finansowe obejmują środki pieniężne i ich ekwiwalenty, należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności i pożyczki oprocentowane, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, zobowiązania z tytułu leasingu oraz inne zobowiązania krótkoterminowe.

Wszystkie pozostałe aktywa i zobowiązania w walutach obcych są nieistotne lub nie podlegają ekspozycji kursowej (takie jak rzeczowe aktywa trwałe).

Poniższa tabela przedstawia aktywa i pasywa finansowe w poszczególnych walutach oraz pozycję walutową netto:

31 grudnia 2023 r. (w tys. CZK)	CZK	EUR	Inne
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	1 090 238	399 033	7363
Aktywa trwałe	1 090 238	399 033	7363
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	235 846	531 032	34 690
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	148 212	569 652	33 575
Aktywa obrotowe	384 058	1 100 684	68 265
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	1 495 225	1 007 982	-141
Kredyty i pożyczki	943 696	13 556 877	0
Inne zobowiązania finansowe	830 411	0	0
Zobowiązania długoterminowe	3 269 332	14 564 859	-141
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	547 103	1 503 479	46 991
Kredyty i pożyczki	324 979	1 702 145	0
Inne zobowiązania finansowe	79 170	42 732	-1091
Zobowiązania krótkoterminowe	951 252	3 248 356	45 900
Razem na dzień 31 grudnia 2023 r.	-2 746 288	-16 313 498	29 869

31 grudnia 2022 r. (w tys. CZK)	CZK	EUR	Inne
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	1 396 571	574 617	2088
Aktywa trwałe	1 396 571	574 617	2088
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	75 708	98 063	19 086
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	85 009	483 824	98 350
Aktywa obrotowe	160 717	581 887	117 437
Pożyczki od osób trzecich	524 368	8 872 062	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	142 709	208 337	47
Inne zobowiązania długoterminowe	641 473	0	0
Zobowiązania długoterminowe	1 308 550	9 080 400	47
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	526 115	1 108 619	378 281
Pożyczki od osób trzecich	666 312	2 023 723	111 339
Inne zobowiązania krótkoterminowe	127 479	66 976	277
Zobowiązania krótkoterminowe	1 319 907	3 199 318	489 896
Razem na dzień 31 grudnia 2022 r.	-1 071 169	-11 123 214	-370 419

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku przed opodatkowaniem na hipotetyczną zmianę w walutach EUR, USD i PLN oraz wpływ na aktywa i zobowiązania Grupy. Analiza wrażliwości jest przygotowywana przy założeniu, że pozostałe zmienne są stałe.

Wpływ na zysk przed opodatkowaniem za rok zakończony 31 grudnia (w tys. CZK):

Waluta	% zmiany	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
EUR	+/- 5,0%	-/+ 20 160 857	-/+ 13 411 816
USD	+/- 5,0%	+/- 318	-/+ 619
PLN	+/- 5,0%	+/- 8423	+/- 95 599
HRK	+/- 5,0%	nie dotyczy	+/- 16

37.2. Ryzyko dotyczące stóp procentowych

Celem Grupy w zakresie zarządzania ryzykiem dotyczącym stóp procentowych jest zmniejszenie tego ryzyka poprzez połączenie instrumentów finansowych, które blokują stopy procentowe zadłużenia i dopasowują część aktywów o zmiennym oprocentowaniu do zobowiązań o zmiennym oprocentowaniu. Zgodnie z tą strategią zarządzania ryzykiem Grupa zrealizowała szereg swapów i limitów stóp procentowych w celu zabezpieczenia się przed wahaniami stóp procentowych w przypadku niektórych umów finansowych o zmiennym oprocentowaniu i niektórych innych zobowiązań.

Zmienne stopy procentowe od zobowiązań finansowych są powiązane z europejskimi międzybankowymi stopami procentowymi (EURIBOR). W przypadku zabezpieczonych długoterminowych swapów zadłużenia i stóp procentowych ceny są zazwyczaj ponownie ustalane co kwartał. Grupa wykorzystuje bieżące ustawienia stóp procentowych dla istniejącego zadłużenia o zmiennym oprocentowaniu na koniec każdego roku do obliczania umownych przepływów pieniężnych. Stałe stopy procentowe od zobowiązań finansowych są stałe w okresie obowiązywania struktur bazowych.

37.3. Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe jest zarządzane na poziomie Grupy. Ryzyko kredytowe wynika ze środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, pochodnych instrumentów finansowych i depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także ekspozycji kredytowych wobec klientów, w tym niespłaconych należności i zawartych transakcji.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. i 31 grudnia 2022 r. w Grupie nie stwierdzono znaczącej koncentracji ryzyka kredytowego. Kwota ekspozycji wobec każdego pojedynczego kontrahenta podlega limitowi, który jest okresowo poddawany ponownej ocenie przez dyrektorów.

Ryzyko kredytowe jest oceniane przede wszystkim w odniesieniu do najemców, którym Grupa wynajmuje powierzchnię w swoich budynkach. Przed zawarciem umowy najmu zdolność kredytowa najemcy jest oceniana na podstawie zewnętrznych raportów ratingowych. Oprócz tego Grupa przeprowadza własną analizę finansową najemcy, która jest następnie regularnie przeprowadzana w ramach procesu monitoringu kredytowego.

Umowy z najemcami zazwyczaj zawierają wymóg gwarancji bankowej lub spółki macierzystej zabezpieczającej płatności czynszowe. Alternatywnie może zostać zastosowana kaucja za wynajem.

Grupa rozważyłaby znaczny wzrost ryzyka kredytowego kontrahenta, gdyby był on przeterminowany o więcej niż 3 miesiące. Jeżeli należność nie zostałaby spłacona w ciągu 6 miesięcy, zostałyby to uznane za niewykonanie zobowiązania przez kontrahenta.

Grupa wprowadza produkty i sprzedaje je stosunkowo niewielkiej liczbie klientów w ramach transakcji o dużej wartości. Grupa przeprowadza kontrole kredytowe wszystkich klientów (innych niż płacących z góry) w celu oceny ich zdolności kredytowej i zdolności do zapłaty faktur w terminie ich wymagalności. W związku z tym saldo należności, które nie są należne od dużych spółek, jest nadal uważane przez dyrektorów za obciążone niskim ryzykiem niewykonania zobowiązania ze względu na charakter przeprowadzonych na nich kontroli, zatem istnieje stosunkowo niewielka rezerwa na te należności w celu zrównoważenia tego niskiego ryzyka niewykonania zobowiązania.

Grupa na ogół nie wymaga zabezpieczenia należności, ponieważ wielu jej klientów to duże przedsiębiorstwa o ugruntowanej działalności. W żadnej konkretnej branży i na żadnym obszarze geograficznym Grupa nie poniosła znaczących strat związanych z pojedynczymi klientami lub grupami klientów. W okresie sprawozdawczym nie zostały przekroczone żadne limity kredytowe, a dyrektorzy nie spodziewają się znaczących strat z tytułu niewykonania zobowiązań przez tych kontrahentów. Innych niż te, które zostały już przewidziane.

37.4. Ryzyko utraty płynności

Polityka Grupy polega na utrzymywaniu sald środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz depozytów krótko- i długoterminowych i podobnych instrumentów, tak aby zasoby o wysokiej płynności przez cały czas przekraczały przewidywane wypływy środków pieniężnych Grupy. Nadwyżki środków są lokowane na depozytach o stałym lub zmiennym oprocentowaniu w zależności od panującego w danym czasie klimatu gospodarczego (w odniesieniu do terminowych stóp procentowych), a także od wymaganego terminu zapadalności depozytu (zgodnie z oczekiwanym harmonogramem wpływów i płatności gotówkowych Grupy w krótkim i średnim okresie).

Kierownictwo monitoruje kroczące prognozy krótko- i średnioterminowych oczekiwanych przepływów pieniężnych Grupy. Odbywa się to zarówno na poziomie lokalnym, jak i na poziomie Grupy, przy czym lokalne spółki zależne są finansowane przez Grupę zgodnie z wymaganiami.

Poniższa tabela podsumowuje profil zapadalności zobowiązań finansowych Grupy na podstawie umownych niezdykontowanych płatności:

31 grudnia 2023 r.	Mniej niż	3-12	1-5	Ponad	Ogółem
W tysiącach CZK	3 miesiące	miesiące	lat	5 lat	
Oprocentowane kredyty i pożyczki	657 386	1 369 737	11 413 226	3 087 348	16 527 697
Inne zobowiązania finansowe	25 639	95 172	125 380	705 031	951 222
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	721 696	1 418 886	2 460 057	0	4 600 639
Ogółem	1 404 721	2 883 795	13 998 663	3 792 379	22 079 558

31 grudnia 2022 r.	Mniej niż	3-12	1-5	Ponad	Ogółem
W tysiącach CZK	3 miesiące	miesiące	lat	5 lat	
Oprocentowane kredyty i pożyczki	0	2 801 375	8 396 511	999 920	12 197 805
Inne zobowiązania finansowe	21 625	173 106	191 186	450 288	836 205
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	1 246 615	766 400	351 093	0	2 364 108
Ogółem	1 268 240	3 740 881	8 938 790	1 450 208	15 398 118

Z analizy zapadalności wynika, że najistotniejszą grupę stanowią kredyty i pożyczki oprocentowane. Kredyty i pożyczki podlegają spłacie głównie w okresie 1-5 lat. Grupa spodziewa się pokrycia tych zobowiązań z przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej oraz przychodów z tytułu zapadających aktywów finansowych. W celu zarządzania płynnością Grupa wykorzystuje kombinację wpływów środków pieniężnych z aktywów finansowych i dostępnych zasobów bankowych. W zakresie przepływów pieniężnych nie istnieje bezpośrednie ryzyko, że Spółka i jej spółki zależne nie będą w stanie wywiązać się z wymagalnych zobowiązań.

Powyższa tabela zawiera również analizę wymagalności zobowiązań z tytułu najmu i nie obejmuje pochodnych zobowiązań finansowych.

37.5. Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

W odniesieniu do zarządzania kapitałem celem Grupy jest zabezpieczenie zdolności do kontynuowania działalności w celu zapewnienia zwrotów dla akcjonariuszy i korzyści dla innych interesariuszy oraz utrzymanie odpowiedniej struktury kapitałowej, aby mieć wystarczający kapitał do realizowania strategicznych inwestycji, w tym przejęć. Struktura kapitałowa Grupy składa się ze środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, depozytów krótko- i długoterminowych oraz kapitału i rezerw przypisanych właścicielom Grupy, wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Strategią Grupy jest posiadanie struktury kapitałowej, która uwzględni możliwości inwestowania w długoterminowy rentowny wzrost, panujące warunki handlowe i chęć poprawy efektywności bilansu w czasie. Grupa nie wypłaciła dywidendy i nie przewiduje wypłaty dywidendy w dającej się przewidzieć przyszłości. Struktura kapitałowa jest stale monitorowana przez Grupę.

Grupa monitoruje kapitał za pomocą wskaźnika dźwigni finansowej, którym jest zadłużenie netto podzielone przez łączny kapitał plus zadłużenie netto. Polityka Grupy polega na utrzymywaniu wskaźnika dźwigni poniżej 3,0. Grupa uwzględnia w tym zadłużenie netto, kredyty i pożyczki oprocentowane, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania, pomniejszone o środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe.

W tysiącach CZK	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
Oprocentowane kredyty i pożyczki	16 527 697	12 197 805
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	4 600 639	2 364 108
Pomniejszone o środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe	751 439	667 183
Zadłużenie netto	20 376 897	13 894 730
Kapitał własny (tj. aktywa netto)	10 684 748	9 943 009
Zadłużenie netto i aktywa netto	31 061 645	23 837 739
Wskaźnik dźwigni	1,52	1,72

38. POCHODNE INSTRUMENTY FINANSOWE

Chociaż, jak opisano powyżej, pewien stopień ryzyka jest nieodłącznie związany z działalnością Grupy, stara się ona zminimalizować ryzyko tak bardzo, jak to możliwe, w tym celu wykorzystuje pochodne instrumenty finansowe. Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest ustalana przy użyciu obserwowalnych danych rynkowych na podstawie wycen dostarczonych przez banki, dlatego Grupa włączyła instrumenty pochodne do poziomu 2 hierarchii wartości godziwej. Powstałe zyski i straty przenosi się do innych rezerw.

Umowa na instrument pochodny	Kwota nominalna (w tys. EUR)	Termin zapadalności	Wartość bilansowa instrumentów pochodnych na dzień 31 grudnia (w tys. CZK)		Zmiana wartości godziwej wyznaczonych instrumentów zabezpieczających na dzień 31 grudnia (w tys. CZK)	
			2023	2022	2023	2022
Forward walutowy	12 000	28 marca 2024 r.	18 354	15 286	3 068	15 286
Swap stóp procentowych	10 000	31 marca 2027 r.	6960	14 516	-7556	14 516
Swap stóp procentowych	3425	10 września 2026 r.	3887	0	3887	0
Swap stóp procentowych	5690	31 sierpnia 2027 r.	2492	0	2492	0
Swap stóp procentowych	46 000	16 września 2030	-81 281	0	-81 281	0
Swap stóp procentowych	7592	27 września 2028 r.	-9163	0	-9163	0
Górny pułap stopy procentowej	8050	23 stycznia 2029 r.	4009	0	4009	0
Górny pułap stopy procentowej	10 500	29 maja 2026 r.	1893	0	1893	0
				0		0

Wykorzystanie i powiązane wartości pochodnych aktywów i zobowiązań finansowych zostały podsumowane według kategorii w następujących tabelach:

Aktywa finansowe będące instrumentami pochodnymi

W tysiącach CZK	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
Instrumenty pochodne na stopę procentową – zabezpieczenia przepływów pieniężnych	19 240	17 729
Kontrakty walutowe typu forward – zabezpieczenia przepływów pieniężnych	18 354	15 286
Aktywa finansowe będące instrumentami pochodnymi ogółem	37 594	33 015

Zapadalność kwot nominalnych instrumentów określono poniżej:

31 grudnia 2023 r.	Mniej niż 3 miesiące	3–12 miesięcy	1–5 lat	Ponad 5 lat	Ogółem
W tysiącach CZK					
Instrumenty pochodne na stopę procentową	0	0	15 231	4009	19 240
Kontrakty walutowe typu forward	18 354	0	0	0	18 354
Ogółem	18 354	0	15 231	4009	37 594

31 grudnia 2022 r.	Mniej niż 3 miesiące	3–12 miesięcy	1–5 lat	Ponad 5 lat	Ogółem
W tysiącach CZK					
Instrumenty pochodne na stopę procentową	0	0	17 729	0	17 729
Kontrakty walutowe typu forward	0	0	15 286	0	15 286
Ogółem	0	0	33 015	0	33 015

Zobowiązania finansowe będące instrumentami pochodnymi

W tysiącach CZK	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
Instrumenty pochodne na stopę procentową – zabezpieczenia przepływów pieniężnych	90 443	0
Zobowiązania finansowe będące instrumentami pochodnymi ogółem	90 443	0

Zapadalność kwot nominalnych instrumentów określono poniżej:

31 grudnia 2023 r.	Mniej niż 3 miesiące	3-12 miesięcy	1-5 lat	Ponad 5 lat	Ogółem
W tysiącach CZK					
Instrumenty pochodne na stopę procentową	0	0	9163	81 281	90 443
Ogółem	0	0	9163	81 281	90 443

Żadna z zawartych transakcji nie została zawarta w celach inwestycyjnych lub spekulacyjnych.

39. WYNAGRODZENIE KLUCZOWEGO KIEROWNICTWA I CZŁONKÓW ZARZĄDU

Dyrektorzy są zdania, że kluczowe kierownictwo Grupy obejmuje dyrektorów wykonawczych i niewykonawczych Accolade Holding, a.s. Osoby te mają uprawnienia i są odpowiedzialne za planowanie, kierowanie i kontrolowanie działalności jednostek bezpośrednio lub pośrednio. Na dzień 31 grudnia 2023 r. kluczowe kierownictwo składało się z 7 osób (w 2022 r. było to 6 osób).

Łączne kwoty wynagrodzeń dla kluczowego kierownictwa zostały podane poniżej:

W tysiącach CZK	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
Płace i inne krótkoterminowe świadczenia pracownicze	13 116	13 334
Ogółem	13 116	13 334

Grupa nie oferuje świadczeń z tytułu rozwiązania stosunku pracy, świadczeń po okresie zatrudnienia ani żadnych innych długoterminowych wynagrodzeń dla kluczowego personelu kierowniczego.

Zaległe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe związane z kluczowym zarządzaniem zostały określone poniżej:

W tysiącach CZK	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
Naliczanie premii	0	0
Ogółem	0	0

40. INFORMACJE O PRACOWNIKACH

Średnia liczba osób zatrudnionych przez Grupę, w tym dyrektorów wykonawczych i freelancerów:

Linia biznesowa	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
Rozwój	32	23
Port lotniczy	217	186
Koszty ogólne i administracyjne	66	54
Ogółem	315	263

Koszty świadczeń pracowniczych:

W tysiącach CZK	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
Wynagrodzenia	220 784	177 301
Składki na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne	66 948	50 831
Koszty socjalne	6268	4923
Inne	1116	2670
Ogółem	295 116	235 725

41. PÓŹNIEJSZE ZDARZENIA

Wpływ zdarzeń, które miały miejsce między dniem bilansowym a dniem sporządzenia sprawozdania finansowego, jest ujmowany w sprawozdaniu finansowym, jeżeli zdarzenia te dostarczają dodatkowych dowodów na zaistnienie warunków w dniu sporządzenia bilansu.

Jeżeli pomiędzy dniem bilansowym a dniem sporządzenia sprawozdania finansowego wystąpiły istotne zdarzenia odzwierciedlające stan faktyczny po dniu bilansowym, konsekwencje tych zdarzeń są ujawniane w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego, ale nie są ujmowane w sprawozdaniu finansowym.

Spółki założone w 2024 r. posiadające 100% udziałów w spółce Accolade Holding a.s.:

Nazwa firmy	Data założenia	Kraj
Accolade CZ 86, s.r.o., člen koncernu	04.04.2024	Czechy
Accolade CZ 87, s.r.o., člen koncernu	04.04.2024	Czechy
Accolade CZ 88, s.r.o., člen koncernu	04.04.2024	Czechy
Accolade CZ 89, s.r.o., člen koncernu	04.04.2024	Czechy
Accolade CZ 90, s.r.o., člen koncernu	04.04.2024	Czechy

Accolade Ostrov South, s.r.o., člen koncernu została nabyta 26 stycznia 2024 roku (Czechy). Spółką dominującą jest Accolade CZ 78, s.r.o., člen koncernu, która jest w całości własnością Accolade Holding a.s.

Większość udziałów w spółce Accolade CZ 83, s.r.o., člen koncernu została sprzedana partnerom JV 24 maja 2024 roku. Pozostały udział spółki Accolade Holding a.s. wynosi 20%. Podmiot ten został sklasyfikowany jako przeznaczony do sprzedaży w sprawozdaniu finansowym (patrz Nota 21).

Accolade Finco Czech 1, s.r.o. wyemitowała 5-letnie obligacje uprzywilejowane zabezpieczone gwarancją finansową Accolade Holding, a.s. o wartości nominalnej 3 000 000 000 CZK w czerwcu 2024 r. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 10 000 CZK, a oprocentowanie wynosi 8% rocznie. Obligacje są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym Praskiej Giełdy Papierów Wartościowych.

Pomiędzy dniem bilansowym a dniem sporządzenia sprawozdania finansowego nie wystąpiło żadne zdarzenie istotnie wpływające na sytuację finansową grupy. Po zakończeniu okresu sprawozdawczego nie wystąpiły żadne inne zdarzenia, które wymagałyby korekty ujętych kwot i informacji ujawnionych w odrębnym sprawozdaniu finansowym.

42. OŚWIADCZENIE DYREKTORA ZARZĄDZAJĄCEGO

Dyrektor zarządzający Grupy oświadcza, że zgodnie z jego najlepszą wiedzą sprawozdanie finansowe spółki Accolade Holding, a.s. za okres zakończony 31 grudnia 2023 r. przedstawia prawdziwy i rzetelny obraz sytuacji finansowej, działalności gospodarczej i wyników finansowych Grupy za okres zakończony 31 grudnia 2023 r. oraz perspektyw na przyszły rozwój jej sytuacji finansowej, działalności gospodarczej i wyników finansowych.

.....
Milan Kratina
Członek Zarządu, CEO
Accolade Holding, a.s.

.....
Zdeněk Šoustal
Członek Zarządu
Accolade Holding, a.s.

ACCOLADE HOLDING, A.S.

www.accolade.eu

CZECHY

Sokolovská 394/17
186 00 Praga 8 – Karlín

info@accolade.eu
+420 220 303 019

POLSKA

Emilii Plater 53
00-113 Warszawa

poland@accolade.eu
+48 508 611 226

HISZPANIA

Avda. Aragón 30, 8 pietro
46021 Valencia

spain@accolade.eu