

2022

OBSAH

ÚVODNÍ SLOVO GENERÁLNÍHO ŘEDITELE	3
O SPOLEČNOSTI ACCOLADE	4
Představení společnosti Accolade	5
<i>Majitelé</i>	5
<i>Vedení</i>	6
<i>O nás</i>	7
<i>Naše vize</i>	7
<i>Accolade v čase</i>	8
<i>Accolade v Evropě</i>	9
<i>Naši nájemci</i>	10
<i>Parky na míru pro světové značky</i>	11
Udržitelná budoucnost	12
Některé naše parky	21
FOND PRŮMYSLOVÝCH NEMOVITOSTÍ	22
FINANČNÍ ČÁST	23

ÚVODNÍ SLOVO GENERÁLNÍHO ŘEDITELE



Když jsme naši společnost před 13 lety zakládali, vytyčili jsme si globální cíle. Dnes mohu s jistotou říci, že je to právě skupina Accolade, kdo se významně podílí na tom, aby byla firmám v Evropě dostupná nejmodernější infrastruktura. Průmyslové areály jsou bezpochyby budoucností evropské ekonomiky. Věřím, že z každého období nejistoty vyjdeme jako poučenější společenství, které se nespokojí se sliby domněle spřátelených zemí a které bude soběstačnější při uspokojování základních potřeb, ať už hovoříme o lécích, nebo jiných výrobcích.

Naše základní poslání je ovšem neodmyslitelně spjata s úsilím o udržitelnost a dekarbonizaci výroby. Ruku v ruce s tím jde neustálý dynamický rozvoj nejen tradičních, ale také nových průmyslových areálů. Jsme hrdí na to, že jsme vždy dokázali rozpoznat potenciál těchto areálů ještě před tím, než byl skutečně zjevný, takže dnes můžeme hrdě říci, že patříme mezi průkopníky

v nejatraktivnějších průmyslových zónách ve střední a východní Evropě, jako je například polský Štětín nebo dlouho opomíjený Karlovarský kraj v České republice.

Na závěr bych rád zmínil asi to nejdůležitější – a tím je vděčnost. Vděčnost za každý milník, kterého jsme dosáhli, za každý úspěch ve společném úsilí o to, aby se Evropa stala bezpečnějším místem pro budoucnost – budoucnost, v níž se podnikání a udržitelnost nevylučují, ale naopak vzájemně posilují. To je dlouhodobá cesta, které se budeme držet. A já se na to těším.

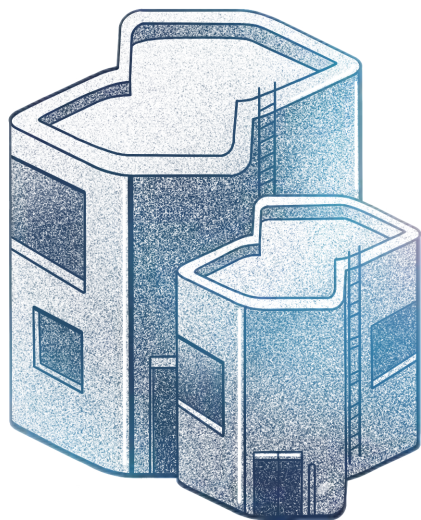
Milan Kratina
generální ředitel, Accolade

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Milan Kratina'.



O ACCOLADE

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI ACCOLADE



ACCOLADE HOLDING, a. s.

Accolade Holding, a.s. („společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 23. prosince 2010 v České republice. Sídlí na adrese Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, identifikační číslo je 28645065 a je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze (Česká republika), oddíl B, vložka 19102. Základní kapitál společnosti činí 2 400 000 Kč a tvoří jej 24 kmenových akcií na jméno o jmenovité hodnotě 100 000 Kč.

MAJITELÉ



MILAN KRATINA

*generální ředitel, člen
představenstva od 26. března 2018*

S problematikou přípravy pozemků pro výstavbu průmyslových nemovitostí se poprvé setkal už při studiu práv na Masarykově univerzitě v Brně a fascinace průmyslovou infrastrukturou ho už neopustila. Právě naopak. V roce 2011 založil společnost Accolade, která se za pár let posunula mezi nejvlivnější hráče na trhu s průmyslovou infrastrukturou. Milan Kratina je 50% akcionářem Accolade Holding, a.s.



ZDENĚK ŠOUSTAL

*člen představenstva od 30. ledna
2019*

Byl to právě on, kdo na startu rozpoznal potenciál investic do průmyslové infrastruktury a podpořil Milana Kratinu mentálně i finančně v rozhodnutí začít podnikat. Díky svým zkušenostem z byznysu se stal společně s Milanem Kratinou hlavním hnacím motorem růstu celé skupiny. V současnosti se podílí na strategickém řízení a komunikaci s klíčovými partnery. Zdeněk Šoustal je 50% akcionářem Accolade Holding, a.s.



VEDENÍ

**LUKÁŠ RÉPAL***Chief Operating Officer*

Dvanáct let zkušeností na trhu průmyslových a komerčních nemovitostí a také cenná zahraniční zkušenost s vedením velkých realitních projektů v Dubaji. I díky tomu se Lukáš Répal stal v roce 2019 provozním ředitelem (Chief Operating Officer – COO) celé skupiny. Mezi jeho hlavní kompetence patří vedoucí pozice v obchodním a strategickém řízení se zaměřením na rozvíjení zahraničních trhů. Stará se také o dobré fungování dalších klíčových aktivit, jako je rozvoj lokalit, řízení nových investic, HR nebo marketing.

**JIŘÍ STRÁNSKÝ***Head of Development*

V minulosti se podílel na desítkách významných stavebních projektů po celé České republice a postupem času se i díky svým zkušenostem z komerčního developmentu přesunul do oblasti průmyslu. V dresu Accolade se mu podařilo vybudovat mladý a vysoce efektivní tým, který má velkou zásluhu na růstu společnosti. I díky němu získají nájemci špičkovou lokalitu a objekt na klíč od A do Z.

**JAREK WNUK***Managing Director, Polsko*

Více než 20 let získával zkušenosti v oblasti komerčních nemovitostí na různých pozicích v mezinárodních agenturách, globálních developerských firmách či fondech soukromého kapitálu. Tyto zkušenosti nyní zúročuje ve funkci generálního ředitele pro polský trh, kde odpovídá za veškeré aktivity, včetně dalšího rozvoje stávajícího portfolia a přípravy a realizace fundraisingu.

**TOMÁŠ HANÁČEK***Head of Business Development*

Šestnáct let působil v nejrůznějších oblastech finančního světa, od rozjezdů finančních a technologických startupů až po správu financí a financování korporátního sektoru u největších evropských bank. I díky tomu se dnes se svým týmem stará o spokojenost a pohodlí investorů, kteří se společně s fondem Accolade rozhodli podpořit růst moderního průmyslu v Evropě.

**TOMÁŠ PROCHÁZKA***Chief Financial Officer, člen dozorčí rady*

Více než deset let řídil financování komerčních nemovitostí v České republice a na Slovensku pro významnou evropskou banku. Není tedy divu, že se v létě 2018 stal finančním ředitelem skupiny. Finance, účetnictví a projektové financování, to vše je pod taktovkou Tomáše Procházky v naprostém pořádku.



O NÁS

Jsmo investiční společnost poskytující prvotřídní infrastrukturu pro podnikání v Evropě, nejčastěji pro nájemce světových značek z oblastí e-commerce, zpracovatelského průmyslu a logistiky. V České republice, Polsku, Německu, Nizozemsku, Slovensku a Španělsku vlastníme síť 51 industriálních parků s certifikací BREEAM, zaručující udržitelný a šetrný přístup k životnímu prostředí. Do budoucna plánujeme vybudovat polygon pro vývoj a certifikaci vozidel s autonomním řízením.



51 průmyslových parků v 6 zemích



2,8 mil. m² ve správě



125 průmyslových objektů



Aktiva v hodnotě 2,65 miliardy eur



20 revitalizovaných průmyslových areálů
1 338 921 m² revitalizovaných brownfieldů
→ 31 % našeho portfolia



Fond kvalifikovaných investorů
– více než 3 000 investorů



BREEAM a šetrný přístup k životnímu prostředí
(od roku 2020 minimálně na úrovni Excellent)



118 průmyslových objektů



Mezinárodní letiště Brno-Tuřany



297 nájemců (lehký průmysl, logistika a e-commerce)



Polygon pro vývoj vozidel s autonomním řízením
(plánuje se)

NAŠE VIZE

Jsmo pevně přesvědčeni, že budeme dál pokračovat v rozšiřování našeho portfolia do dalších strategických lokalit v Evropě.

Moderní průmyslové parky s vysokým podílem revitalizovaných brownfieldů s dlouhou průmyslovou tradicí budou vždy splňovat nejprísnejší měřítka ohleduplného přístupu ke světu kolem nás. Se svými odbornými znalostmi, zkušenostmi a odhodláním se budeme podílet na rozvoji a ekonomickém růstu regionů i v dalších letech.

Zároveň ale chceme zůstat transparentní finanční institucí, která zhodnocuje majetek investorů.



TOP LOKALITY



UDRŽITELNÉ BUDOVY



PRVOTŘÍDNÍ NÁJEMCI



SPOKOJENÍ INVESTOŘI

Vstup na český trh**ZALOŽENÍ SPOLEČNOSTI
ACCOLADE** 2011**ZALOŽENÍ ACCOLADE FUND SICAV***Ocenění Průmyslová zóna roku
v ČR (Park Stříbro)*

První brownfield v Polsku, Štětín

*3. místo v Best of Realty pro budovu BWI***Vstup na německý trh**

První park v Německu, Alsdorf

První hala s certifikací
BREEAM Excellent**Vstup na španělský trh**1 mil. m² v PolskuPrvní hala s certifikací
BREEAM Outstanding

První brownfield v Německu, Bochum

*Ocenění Best of Realty pro park Cheb South**Top Real Estate Fund pro Accolade Fund
SICAV**3. nejrychleji rostoucí firma v ČR podle
Financial Times*

Otevření kanceláře ve Španělsku

Zahájení certifikace BREEAM
min. Excellent1,5 mil. m² v Accolade Fund SICAV*CEEQA v kategorii Rising Star Awards 2022**Cena Best of Reality Award, ocenění CIJ
a Estate Awards pro Park Kojetín***ZALOŽENÍ ACCOLADE HOLDING, A.S.**

První budova v ČR, Týniště

Park Stříbro ČR, zahájení výstavby

Vstup na polský trh

První park v Polsku, Lublin

Zahájení certifikace BREEAM
min. Very Good*Ocenění CIJ 2017, Nejlepší
průmyslová zóna (Park Cheb)*

Zakoupení brněnského letiště

Zahájení povolenacího procesu polygonu
pro vývoj vozidel s autonomním řízením**Vstup na slovenský trh**

První park na Slovensku, Košice

*Nejrychleji rostoucí firma v ČR
podle Financial Times***Vstup na nizozemský trh**

100 zaměstnanců

Accolade Industrial Art

Festival Krumlov

Ocenění CIJ pro Park Cheb South

Otevření kanceláře ve Štětíně

Spuštění strategie ESG Accolade 2027

Přihlášení se ke globálnímu paktu OSN

A co dál?

ESG



KANCELÁŘE



NAŠE PARKY



PLÁNOVANÉ PARKY

JEDINEČNOST NAŠICH PARKŮ



Strategická poloha
s kvalitní infrastrukturou



Moderní haly šetrné
k **životnímu prostředí**



Nájemci **světových značek**
z oblasti e-commerce,
logistiky a výroby



Podpora **ekonomického**
a sociálního rozvoje
regionů



Obnova **tradic**
– revitalizace brownfieldů



Nejvyšší technické
standards **moderního**
stavitelství

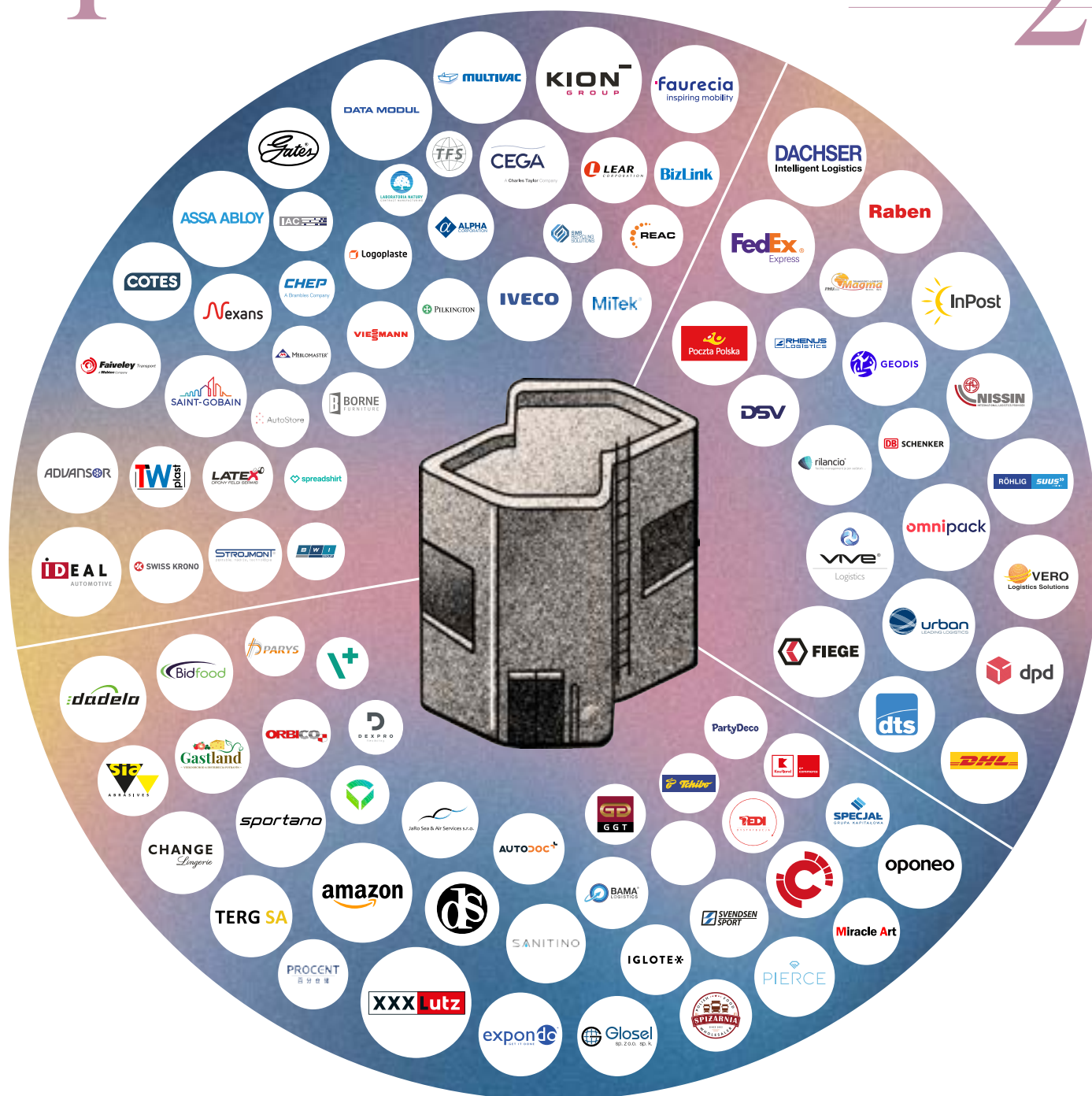
NAŠI NÁJEMCI

1

VÝROBA

LOGISTIKA

2



3

RETAIL A E-COMMERCE

PARKY NA MÍRU PRO SVĚTOVÉ ZNAČKY

Do našich moderních a udržitelných parků se nám daří přivádět světové značky z oblasti lehkého průmyslu, logistiky a e-commerce. Parky připravujeme na míru každému nájemci a jsme schopni splnit i ty nejspecifičtější požadavky.



PEČLIVĚ VOLÍME LOKALITU

Klíčem našeho úspěchu je vždy dobrá poloha. Pečlivě vybíráme lokality, které nabízejí kvalitní infrastrukturu a mohou se pochlubit dlouhou průmyslovou tradicí. Naše parky často nahrazují staré výrobní areály, které jsme revitalizovali a kterým jsme dali nový účel.

STAVÍME V SOULADU S PŘÍRODOU

Parky budujeme ohleduplně a minimalizujeme dopady na životní prostředí. Snižujeme uhlíkovou stopu, používáme udržitelné technologie a zavádíme chytrá řešení pro zajištění úspory energie a vody. Naše projekty jsou certifikovány podle standardů DGNB a BREEAM, přičemž vždy usilujeme o rating minimálně na úrovni Excellent.



3



JSME DOBRÝM SOUSEDEM

V lokalitách, kde působíme, spolupracujeme s místními samosprávami při podpoře výstavby občanské vybavenosti a místního rozvoje. Chceme být odpovědným partnerem i dobrým sousedem a celkově přispívat k tomu, aby se v regionech žilo lépe.

UDRŽITELNÁ BUDOUCNOST

Odpovědnost vůči našim investorům, nájemcům, obchodním partnerům, společnosti a životnímu prostředí je součástí naší firemní kultury. O její naplnění usilujeme každý den. Naší prioritou je být spolehlivou, odpovědnou a transparentní společností, která uplatňuje zásady udržitelného rozvoje.



ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Investujeme a podnikáme v souladu s ochranou životního prostředí.

- Rekultivace brownfieldů a revitalizace okolí našich parků
- Certifikace BREEAM s hodnocením min. Excellent nebo vyšším od roku 2015
- Podpora obnovitelných zdrojů energie
- Snižování uhlíkové stopy
- Regulace spotřeby pitné vody
- Technologie šetrné k životnímu prostředí

SOCIÁLNÍ OBLAST

Podporujeme ty, kdo potřebují naši pomoc, a dbáme na vhodné podmínky zaměstnávání.

- Podpora charitativních projektů v regionech
- Genderová vyváženost
- Rovné příležitosti
- Vhodné pracovní podmínky

SPRÁVA A ŘÍZENÍ

Naší prioritou je transparentní a férový přístup k investorům, nájemcům a obchodním partnerům.

- Odpovědné řízení společnosti
- Transparentní etické chování v souladu s předpisy a etickým kodexem
- Vzdělávání a motivování našich zaměstnanců
- Zapojení zaměstnanců do společensky prospěšných projektů



REVITALIZUJEME BROWNFIELDY

Vedle projektů v nových lokalitách je naším dlouhodobým cílem investovat také do projektů, které podporují revitalizaci zanedbaných lokalit.

- Atraktivní lokality z hlediska naší strategie a investice (v blízkosti velkých měst a center měst).
- Brownfieldové areály jsou pro budoucí nájemce často perspektivní díky své dobré dopravní dostupnosti.
- Vzhledem ke své průmyslové historii jsou tyto lokality často vybaveny vynikající technologickou a energetickou infrastrukturou.
- Příležitost navázat na tradice novým vzhledem, vdechnout nový život a dát nový smysl zanedbaným místům.

Brownfieldy tvoří 31 % portfolia společnosti Accolade.

REVITALIZACE OKOLÍ NAŠICH PARKŮ

Pro Accolade je velmi důležitá také revitalizace okolí provozovaných průmyslových parků, se zvláštním důrazem na biologickou rozmanitost. V našich parcích najdete hmyzí hotely, útočiště pro plazy, včelíny a divoké květnaté louky pro motýly. Důraz klademe také na zachování původní zeleně.

INVESTICE DO KVALITY A MODERNÍCH TECHNOLOGIÍ

V Accolade dodržujeme zásadu odpovědného investování s ohledem na svět kolem nás. Projekty plánujeme tak, aby splňovaly nejvyšší standardy mezinárodně uznávané certifikace udržitelného přístupu BREEAM.

CERTIFIKACE BREEAM ZARUČUJE:

- Vysoký stupeň ohleduplnosti k životnímu prostředí
- Vhodné pracovní podmínky pro zaměstnance
- Energetickou soběstačnost budov

Sledování zdravotních, bezpečnostních a environmentálních rizik před zahájením a následně i během realizace našich projektů. Od roku 2020 mají všechny naše nové projekty certifikaci minimálně na úrovni Excellent.

V roce 2020 získal náš park Cheb-South nejvyšší rating BREEAM (Outstanding).



BREEAM	Outstanding	Excellent	Very Good	Good	CELKEM
Projekty BREEAM	278 257 m ²	400 372 m ²	925 754 m ²	322 057 m ²	1 932 973 m ²

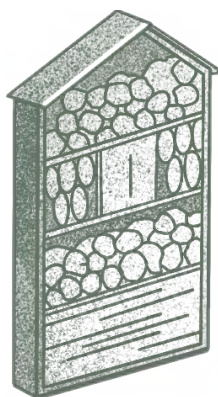
DGNB*	Platinum	Gold	Silver	Bronze	CELKEM
Projekty BREEAM		27 598 m ²			27 598 m ²

* V Německu usilujeme o tamní certifikaci DGNB, která zohledňuje celý životní cyklus a celkovou výkonnost projektu.

NAŠE KLÍČOVÉ AKTIVITY V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A DLOUHODOBÁ PODPORA CHARITATIVNÍ ČINNOSTI

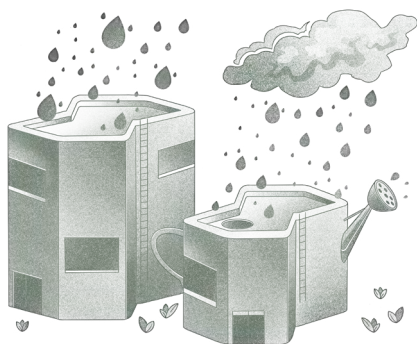
VČELÍ ÚLY, JEŠTĚRKOVIŠTĚ A HMYZÍ HOTELY

Včelí úly, ještěrkoviště a hmyzí hotely nejsou v našich průmyslových parcích jen na ozdobu. Poskytují útočiště různým živočišným druhům a podporují tak biologickou rozmanitost.



VSAKOVÁNÍ/ZADRŽOVÁNÍ DEŠŤOVÉ VODY PRO ZVÝŠENÍ HLADINY PODZEMNÍ VODY

Instalaci systémů vsakování a zadržování dešťové vody v našich parcích podporujeme udržitelné hospodaření s vodou. Tím, že zlepšují kvalitu vody, doplňují podzemní vodu a snižují riziko povodní, zlepšují místní životní prostředí.



LOUKY MÍSTO TRÁVNÍKŮ, KTERÉ JE TŘEBA ZAVLAŽOVAT

Některé zelené plochy v našich průmyslových parcích jsme vyhradili pro luční porost a divoké květiny, abychom snížili spotřebu zdrojů, zajistili větší rozmanitost

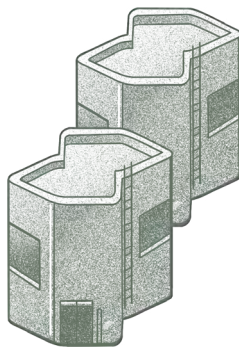
stanovišť pro volně žijící živočichy, podpořili větší diverzitu druhů, pomohli zlepšit stav půdy a omezili nutnost údržby.

NABÍJECÍ STANICE PRO ELEKTROMOBILY

Nabíjecí stanice pro elektromobily v našich parcích pomáhají zlepšovat místní životní prostředí, snižovat závislost na fosilních palivech a budovat udržitelnější a efektivnější budoucnost.

SOLÁRNÍ A FOTOVOLTAICKÉ PANELY NA STŘECHÁCH

Střechy v našich průmyslových parcích jsou připraveny na osazení fotovoltaickými panely. Tím pomáháme snižovat potřebu elektřiny dodávané ze sítě, podporujeme přechod na čisté zdroje energie a přispíváme ke snižování emisí skleníkových plynů.



BÍLÁ STŘEŠNÍ MEMBRÁNA, KTERÁ SNIŽUJE ZAHŘÍVÁNÍ O 50 %

Bílá střešní membrána instalovaná v našich průmyslových parcích odráží sluneční světlo a snižuje množství tepla absorbovaného střechou a vlastní budovou.

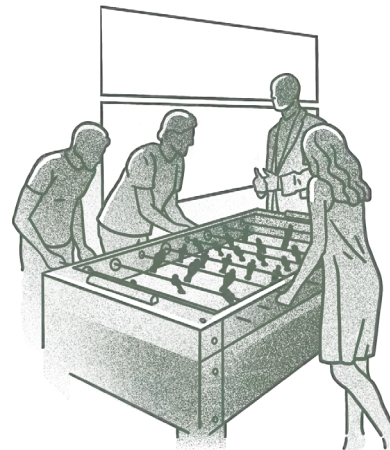
DŮRAZ NA REVITALIZACI ZANEDBANÝCH BROWNFIELDŮ

Zachování biologické rozmanitosti a ekologické rovnováhy je klíčové – proto podporujeme revitalizaci opuštěných brownfieldů, které nesou významné průmyslové dědictví.

ANALÝZA ŽIVOTNÍHO CYKLU BUDOVY

Analýza životního cyklu budovy (LCA) je komplexní posouzení dopadu budovy na životní

prostředí, počínaje stavebními materiály a procesy použitými při její výstavbě až po její provoz, údržbu a případnou demolici nebo jinou likvidaci.



SNIŽOVÁNÍ UHLÍKOVÉ STOPY - POLITIKA ÚSPOR ENERGIE A VODY A DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

Ochrana životního prostředí je naší nejvyšší prioritou. Naším dlouhodobým cílem je snížit uhlíkovou stopu průmyslových nemovitostí v portfoliu Accolade.

PROJEKTY A ORGANIZACE

Vedle podpory osob se zdravotním postižením investujeme do kultury, sportu, vědy i vzdělávání. V lokalitách, kde působíme, spolupracujeme s místními samosprávami a podporujeme budování občanské vybavenosti a místní rozvoj.

ROVNÉ PŘÍLEŽITOSTI A VHODNÉ PODMÍNKY PRO NAŠE ZAMĚSTNANCE

Víme, že firma může růst jen se svými zaměstnanci, a proto se snažíme zajistit jim příjemné pracovní prostředí a rovné příležitosti a podporujeme je v profesním i osobním rozvoji.

TRANSPARENTNĚ DEFINOVANÉ PROCESY A ODPOVĚDNÉ ŘÍZENÍ

Naší prioritou je přímý a férový přístup k investorům, nájemcům a všem obchodním partnerům. Ke všem se chováme profesionálně a otevřeně a vždy hrajeme podle pravidel.

JEDNA Z NEJEKOLOGIČTĚJŠÍCH PRŮMYSLOVÝCH BUDOV NA SVĚTĚ

Naše investice do nových ekologických řešení v oblasti průmyslových nemovitostí nám v roce 2020 v rámci certifikaci udržitelnosti BREEAM přinesly hodnocení Outstanding. Naše budova v revitalizovaném areálu bývalých chebských strojírén se stala nejekologičtější průmyslovou budovou na světě podle standardu BREEAM International New Construction 2016 a získala rekordně vysoké skóre 90,68 %.

V celé budově o rozloze 27 000 m² se široce uplatňují zásady udržitelného rozvoje. Nejpůsobivější parametry projektu se ovšem týkají hospodaření s vodou v reakci na rostoucí dopady klimatické změny.

Díky unikátnímu systému splachování toalet dešťovou vodou se podařilo snížit spotřebu pitné vody o neuvěřitelných 84 % oproti běžné hodnotě. Budova je také vybavena inteligentním LED osvětlením, které měří a optimalizuje spotřebu energie, a venkovními žaluziemi, díky nimž dochází k výrazným úsporám energie potřebné na klimatizování.

To vše přispívá k 56% snížení spotřeby energie a 58% snížení uhlíkové stopy. Při volbě každého použitého stavebního materiálu se myslelo na ekologii a udržitelný rozvoj. K vysokému hodnocení přispěla i kvalita vnitřního prostředí, které zohledňuje pracovní podmínky zaměstnanců.





PODPORUJEME PROJEKTY V OBLASTECH, KTERÉ MAJÍ CELOSPOLEČENSKÝ VÝZNAM

Spolek Mokřady, z.s. buduje mokřady a tůně a další přírodní prvky prospěšné pro životní prostředí.

Životní prostředí je jednou z hlavních priorit naší strategie společenské odpovědnosti. Investujeme nejen do projektů rozvoje průmyslových parků, které splňují světové standardy šetrnosti k životnímu prostředí, ale podílíme se také na projektech zaměřených na celospolečenské problémy, jako je například nedostatek vody.

V této souvislosti podporujeme spolek Mokřady, z.s., který se zabývá problematikou zadržování vody a zlepšování vodního režimu v krajině a buduje tůně, mokřady a další přírodní prvky prospěšné pro životní prostředí.



„Životní prostředí je jednou
z hlavních priorit naší
strategie ESG.“

INVESTUJEME DO DRUHÝCH

Již řadu let podporujeme charitativní projekty a organizace. V lokalitách, kde působíme, spolupracujeme s místními samosprávami a podporujeme budování občanské vybavenosti a místní rozvoj.

NEZISKOVÁ ORGANIZACE MELA

Od samého počátku podporujeme obecně prospěšnou společnost MELA, která pomáhá lidem s mentálním nebo kombinovaným postižením či psychiatrickým onemocněním.



NADAČNÍ FOND VERONIKY KAŠÁKOVÉ

Jsme hrdým partnerem Nadačního fondu Veroniky Kašákové, který doprovází mladé lidi z dětských domovů na jejich cestě do reálného života.



CHEBSKÝ REGION

Podporujeme kulturní a společenské akce ve městě Cheb, kde působíme. Těší nás dlouhodobá spolupráce nejen s chebským divadlem, ale i s jinými kulturními organizacemi v rámci chebského regionu.

**HOSPIC SV. JIŘÍ**

Spolupracujeme s organizací poskytující komplexní služby hospicové paliativní péče, která spočívá ve zdravotní, psychické, sociální a spirituální podpoře.

**STŘEDISKO VÍTEČEK**

Podporujeme Středisko Víteček, jehož posláním je pomáhat dětem i dospělým se zdravotním postižením a integrovat je do běžné společnosti.





VĚDA, KULTURA A SPORT

Vedle podpory osob se zdravotním postižením investujeme do kultury, sportu, vědy i vzdělávání.

ČESKÁ SPOŘITELNA – ACCOLADE CYCLING TEAM

Naši značku propaguje také tým plný špičkových cyklistů, kteří sbírají jedno vítězství za druhým: Česká spořitelna – Accolade cycling team.



MEZINÁRODNÍ FILMOVÝ FESTIVAL KARLOVY VARY

V oblasti kultury jsme partnerem Mezinárodního filmového festivalu Karlovy Vary a také investujeme do české kinematografie.



NADACE NEURON

Připravujeme půdu pro moderní firmy a „nový průmysl 21. století“, protože věříme, že vědecké poznání je motorem každé úspěšné společnosti. Proto jsme navázali partnerství s Nadací Neuron, která podporuje přední vědce a jejich výzkum.

„Každý z nás dbá na to, aby jeho jednání odpovídalo zásadám férovosti a transparentnosti.“

ODPOVĚDNÉ ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI

Jasně nastavená strategie, transparentnost a odpovědné řízení společnosti. Jsme si plně vědomi odpovědnosti, kterou máme vůči našim obchodním partnerům, investorům i zaměstnancům. Ke všem se chováme profesionálně a otevřeně a vždy hrajeme podle pravidel. Každý z nás dbá na to, aby jeho jednání odpovídalo zásadám férovosti a transparentnosti. Férově a transparentně jednáme rovněž s našimi zaměstnanci.

- Uplatňujeme politiku nulové tolerance korupce a veškerých nekalých praktik.
- Dodržujeme platné právní předpisy.
- Dodržujeme zásady spravedlivé hospodářské soutěže.
- Uplatňujeme Program dodržování trestních a etických předpisů (Criminal Compliance Program), který zahrnuje Kodex trestních předpisů (Criminal Compliance Code) a Etický kodex (Code of Ethics).
- Dodržujeme platné právní předpisy o ochraně osobních údajů.
- Podporujeme zásady iniciativy OSN.
- Pro naše zaměstnance vytváříme bezpečné a zdravé pracovní prostředí.



NĚKTERÉ NAŠE PARKY

ČESKÁ REPUBLIKA

**Park Brno Airport****Park D5 Hořovice****Park Cheb****Park Prague Airport II****Park Stříbro****Park Teplice South**

POLSKO

**Park Białystok I****Park Bydgoszcz III****Park Częstochowa****Park Kielce****Park Szczecin I****Park Zielona Góra**

NĚMECKO

**BTS Bochum****Park Košice Airport****Park Valencia Picassent**

SLOVENSKO

ŠPANĚLSKO



FOND PRŮMYSLOVÝCH NEMOVITOSTÍ

Hlavním cílem našeho fondu průmyslových nemovitostí je dlouhodobé zhodnocení majetku investorů. V tom je úspěšný především díky dobře zavedené konzervativní strategii a velmi efektivně diverzifikovanému portfoliu. Zároveň však tyto investice vytvářejí prostor pro další průmyslovou revoluci a skýtají možnost podílet se na rozvoji udržitelné Evropy.

1

Investice do fondu

Do fondu mohou investovat fyzické i právnické osoby. Minimální investice činí 75 000 eur (nebo ekvivalent v Kč) s pětiletým investičním horizontem.

2

Nákup plně pronajatých budov

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



3

Platby nájemného

Fond inkasuje nájemné, čímž investorům vytváří výnos. Pravidelná platba nájemného je vždy zajištěna bankovní zárukou, mateřskou společností nájemce nebo kaucí. Nájemné je každoročně indexováno.

4

Výplata investice se ziskem

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



FINANČNÍ ČÁST

INFORMACE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A OSTATNÍ INFORMACE

► Informace o výsledcích hospodaření a majetku v roce 2022

Konsolidovaná aktiva (tis. Kč)

Hodnota aktiv skupiny Accolade k 31. prosinci 2022 činila 25 341 127 tis. Kč a v jejich skladbě převládaly nedokončené investice do nemovitostí a dokončené a pronajaté projekty a investiční pozemky. Skupina Accolade v roce 2022 i nadále realizovala svůj dlouhodobý podnikatelský záměr a pokračovala v mezinárodní expanzi do několika nových zemí, například Maďarska a Portugalska.

Konsolidované výnosy (tis. Kč)

Skupina Accolade dosáhla v roce 2022 konsolidovaných výnosů ve výši 3 948 825 tis. Kč, což představuje nárůst o 797 747 tis. Kč ve srovnání s finančním rokem 2021 (3 151 078 tis. Kč).

Při výše uvedeném obratu dosáhla skupina Accolade konsolidovaného čistého zisku bez menšinových podílů ve výši 1 597 740 tis. Kč, což představuje pokles o 1 817 631 tis. Kč oproti finančnímu roku 2021 (3 415 371 tis. Kč). Na výsledek měl vliv především vývoj směnných kurzů a změna hodnoty investic do nemovitostí a finančních investic.

► Výhled budoucí podnikatelské činnosti

V roce 2022 a v letech následujících bude skupina Accolade pokračovat v aktivním vyhledávání lokalit vhodných pro rozvoj výrobních, logistických a maloobchodních nemovitostí a nemovitostí pro e-commerce a v optimalizaci výkonnosti stávajícího portfolia. Zároveň bude nadále budovat nové projekty a pronajímat je renomovaným nájemcům. Z geografického hlediska se bude dále soustředit na aktivity v České republice a Polsku a budovat projekty v nových lokalitách na Slovensku, ve Španělsku a v Chorvatsku.

Skupina Accolade bude i nadále financovat nejen výstavbu nových projektů, ale také revitalizaci zanedbaných brownfieldů. V první polovině roku 2023 se podíl brownfieldů v portfoliu skupiny zvýšil na 39 %.

► Řízení rizik

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

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

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

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

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

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

► **Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje**

Skupina představila projekt vybudování plně funkčního a komplexního polygonu pro testování vozidel s autonomním řízením. Testování prvních vozidel v novém výzkumném a vývojovém centru u Stříbra na Plzeňsku by mohlo proběhnout na začátku roku 2024.

► **Ochrana životního prostředí a pracovněprávní vztahy**

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

► **Zahraniční pobočky nebo provozovny**

Skupina Accolade nemá žádné pobočky v zahraničí.

► **Nabytí vlastních akcií**

Skupina ve sledovaném období nenakoupila žádné vlastní akcie.

► **Retrospektivní úprava**

Na základě následné opravy odhadů použitých ve vztahu k projektům budovaným v několika etapách upravilo vedení skupiny nesprávný odhad nákladů na výstavbu v jednotlivých etapách, které se používají při oceňování investic do nemovitostí.

Ocenění dokončených projektů nebo jejich etap zahrnuje veškeré pořizovací náklady na budovy a pozemky a také dodatečné náklady na nedokončené technické zhodnocení. Tato úprava má dopad na ocenění investic do nemovitostí k 31. prosinci 2022, kdy došlo k retrospektivnímu přepočtu, resp. k chybě. Podrobnosti jsou uvedeny v bodě 4 přílohy konsolidované účetní závěrky.

Dopad této změny je posuzován jako oprava účetního odhadu, protože účetní zásada jako taková – oceňování investic do nemovitostí reálnou hodnotou – se nezměnila.

Následné události

Ve sledovaném období, dne 24. února 2022, zahájila Ruská federace válku s Ukrajinou. Tato vojenská operace vyvrcholila rusko-ukrajinskou krizí, která má dopad na celosvětovou ekonomiku. V současné době představenstvo společnosti neeviduje žádné významné dopady tohoto konfliktu na její činnost. Skupina Accolade nemá na Ukrajině ani v Rusku žádné dceřiné společnosti ani kapitálové investice. Představenstvo společnosti průběžně sleduje situaci a pokračující válečný konflikt mezi těmito dvěma zeměmi a posuzuje možný dopad na podnikatelskou činnost skupiny.

Představenstvo přijalo konkrétní opatření ke sledování a prevenci dopadů pandemie onemocnění covid-19. Představenstvo se řídí zásadami a doporučeními státních institucí a zároveň vynakládá veškeré úsilí, aby chod společnosti pokračoval co nejlépe a co nejbezpečněji. K rozvahovému dni a ke dni schválení účetní závěrky nezaznamenalo představenstvo žádný zjevný negativní dopad na finanční situaci společnosti či skupiny.

Mezi rozvahovým dnem a dnem schválení výroční zprávy statutárním orgánem nedošlo k žádným dalším událostem, které by významně ovlivnily finanční situaci skupiny.

Prohlášení vedení

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

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

V Praze dne 19. 6. 2023

Podepsáno za představenstvo:

Milan Kratina

generální ředitel, člen představenstva

Zdeněk Šoustal

člen představenstva

ACCOLADE HOLDING, A.S.

**Auditovaná konsolidovaná účetní
závěrka za rok končící 31. prosince
2022 sestavená v souladu
s Mezinárodními standardy účetního
výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU**

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2022

	Bod	2022 (tis. Kč)	2021 (tis. Kč)
Výnosy	8	3 948 825	3 151 078
Náklady na výnosy	8	-3 248 147	-1 337 726
Hrubý zisk		700 678	1 813 352
Režijní a administrativní náklady	8	-16 505	-4 691
Osobní náklady	35, 36	-235 725	-171 533
Náklady na odpisy a amortizaci	19, 20	-52 625	-57 011
Ostatní výnosy/náklady	8	180 158	-97 660
Čistý výsledek ocenění investic do nemovitostí	25	506 803	990 755
Čistý výsledek ocenění přidružených podniků konsolidovaných ekvivalenční metodou	24, 25	252 619	862 281
Čistý výsledek ocenění finančních investic	25	99 974	53 215
Zisk z provozní činnosti		1 435 377	3 388 708
Finanční výnosy	8	897 184	201 978
Finanční náklady	8	-706 767	-389 045
Podíl na výnosech/ztrátách z finančních investic		18 310	231 703
Zisk před zdaněním		1 644 103	3 433 344
Daně z příjmu	9, 10	-114 726	-52 402
VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ		1 529 377	3 380 942
Zisk/(ztráta) za rok připadající:			
vlastníkům mateřské společnosti		1 597 740	3 415 371
nekontrolním podílům		-68 363	-34 429
ZISK ZA OBDOBÍ		1 529 377	3 380 942
OSTATNÍ ÚPLNÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ		0	0
CELKOVÝ ÚPLNÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ		1 529 377	3 380 942
Celkový úplný výsledek hospodaření připadající:			
vlastníkům mateřské společnosti		1 597 740	3 415 371
nekontrolním podílům		-68 363	-34 429

Příloha na stranách 12 až 57 je nedílnou součástí konsolidované účetní závěrky.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. PROSINCI 2022

	Bod	31. 12. 2022 (tis. Kč)	31. 12. 2021 (tis. Kč)
AKTIVA			
KRÁTKODOBÁ AKTIVA			
Zásoby	11	48 088	34 672
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	13	192 857	625 389
Pohledávka z daně z příjmů	17	336 003	466 725
Zálohy a ostatní krátkodobá aktiva	17	313 408	251 927
Peněžní prostředky a peněžení ekvivalenty	12	667 183	490 862
KRÁTKODOBÁ AKTIVA CELKEM		1 557 539	1 869 575
DLOUHODOBÁ AKTIVA			
Investice do nemovitostí	18, 25	10 855 529	7 925 097
Investice do nemovitostí ve výstavbě	18	7 518 244	6 422 232
Pozemky, budovy a zařízení	19	757 551	1 146 128
Nehmotná aktiva	20	143 685	125 531
Podíly v přidružených podnicích konsolidovaných ekvivalenční metodou	24, 25	1 239 123	1 108 110
Majetek oceňovaný reálnou hodnotou vykázaný do zisku a ztráty	22, 25	1 263 165	1 028 345
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	13	1 973 276	581 896
Derivátové finanční nástroje	34	33 015	0
DLOUHODOBÁ AKTIVA CELKEM		23 783 588	18 337 339
AKTIVA CELKEM		25 341 127	20 206 914

Příloha na stranách 12 až 57 je nedílnou součástí konsolidované účetní závěrky.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. PROSINCI 2022 (POKRAČOVÁNÍ)

	Bod	31. 12. 2022 (tis. Kč)	31. 12. 2021 (tis. Kč)
ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL			
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY			
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	14	2 013 015	2 180 710
Úvěry a půjčky	16	2 801 375	2 334 017
Závazky z leasingů	15	24 602	26 362
Zaměstnanecké požitky	27, 36	20 084	14 798
Splatná daň z příjmů	9, 26	11 548	246 577
Rezervy	27	138 498	69 921
KRÁTKODOBÁ AKTIVA CELKEM		5 009 122	4 872 385
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY			
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	14	351 093	200 081
Úvěry a půjčky	16	9 396 430	5 997 334
Závazky z leasingů	15	549 727	562 414
Odložený daňový závazek	10	91 746	105 891
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM		10 388 996	6 865 720
VLASTNÍ KAPITÁL			
Základní kapitál	29	2 400	2 400
Rezervní fond		1 170	1 170
Nerozdělený zisk		8 427 734	5 098 125
Čistý výsledek za období		1 597 740	3 415 371
Vlastní kapitál připadající na vlastníky mateřského podniku		10 029 044	8 517 066
Nekontrolní podíl		-86 035	-48 257
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		9 943 009	8 468 809
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		25 341 127	20 206 914

Příloha na stranách 12 až 57 je nedílnou součástí konsolidované účetní závěrky.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2022

	Základní kapitál	Rezervní fond	Nerozdělený zisk	Čistý výsledek za období	Nekontrolní podíl	Celkový vlastní kapitál
	(tis. Kč)	(tis. Kč)	(tis. Kč)	(tis. Kč)	(tis. Kč)	(tis. Kč)
1. 1. 2021	2 400	1 170	2 098 998	2 971 833	-29 125	5 045 276
Zisk za období				3 415 371	-34 429	3 380 942
Nabytí nekontrolního podílu			-15 297		15 297	0
Převod zisku do nerozděleného zisku			2 971 833	-2 971 833		0
Přecenění			-7 801			-7 801
Použití zajišťovacího účetnictví			110 074			110 074
Oprava předchozích období			318			318
Dividendy			-60 000			-60 000
31. 12. 2021	2 400	1 170	5 098 125	3 415 371	-48 257	8 468 809
Zisk za období				2 591 323	-68 363	2 522 960
Nabytí nekontrolního podílu			-30 585		30 585	0
Převod zisku do nerozděleného zisku			3 415 371	-3 415 371		0
Přecenění			-2 978			-2 978
Použití zajišťovacího účetnictví			69 638			69 638
Oprava předchozích období			-1 837			-1 837
Dividendy			-120 000			-120 000
31. 12. 2022	2 400	1 170	8 427 734	2 591 323	-86 035	10 936 592
Přepočet odhad				-993 583		-993 583
31. 12. 2022	2 400	1 170	8 427 734	1 597 740	-86 035	9 943 009

Příloha na stranách 12 až 57 je nedílnou součástí konsolidované účetní závěrky.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2022

	Bod	2022 (tis. Kč)	2021 (tis. Kč)
PENĚŽNÍ TOKY Z PROVOZNÍ ČINNOSTI			
ZISK ZA ROK		1 597 740	3 415 371
Úpravy:			
Amortizace a odpisy	19, 20	52 625	57 011
Čistý výsledek ocenění investic do nemovitostí	25	-506 803	-990 755
Čistý výsledek ocenění přidružených podniků konsolidovaných ekvivalenční metodou	25	-252 619	-862 281
Čistý výsledek ocenění finančních investic	25	-99 974	-53 215
Zisk z prodeje investic do nemovitostí	18	-296 121	38 962
Finanční výnosy	8	-137 592	-56 161
Finanční náklady	8	322 669	174 224
Daň z příjmů	9	114 726	52 402
Ostatní nepeněžní operace		598 514	145 244
Provozní peněžní toky před pohyby pracovního kapitálu		- 204 575	-1 494 568
Snížení/(zvýšení) pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	13, 15	-889 607	-45 380
Snížení/(zvýšení) stavu zásob	11	-13 416	-4 864
Derivátová finanční aktiva	35	-33 015	0
Zvýšení/(snížení) závazků z obchodního styku a jiných závazků	14, 15	591 691	3 381 959
Zvýšení/(snížení) rezerv a zaměstnaneckých požitků	27, 36	73 863	53 528
Změny čistého pracovního kapitálu		-270 484	3 385 243
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti		-475 059	1 890 675
Investiční činnost			
Pořízení investic do nemovitostí	18	-3 519 641	-10 220 415
Pořízení pozemků, budov a zařízení	19	-78 688	-315 021
Pořízení nehmotných aktiv	20	-25 700	-22 446
Výnosy z prodeje investic do nemovitostí, dlouhodobých aktiv a nehmotných aktiv	18, 19, 20	718 306	4 649 451
Pořízení nových podílů, po odečtení nabyté hotovosti		-615 293	-600 195
Přijaté úroky	16	137 592	56 161
Čisté peněžní prostředky použité na investiční činnost		-3 383 424	-6 452 466

Příloha na stranách 12 až 57 je nedílnou součástí konsolidované účetní závěrky.

	Bod	2022 (tis. Kč)	2021 (tis. Kč)
Financování			
Dividendy vyplacené vlastníkům mateřské společnosti		-120 000	-60 000
Splacení půjček	16	-1 685 577	-833 237
Příjmy z úvěrů a půjček	16	4 591 672	2 399 257
Úhrada závazků z leasingu	15	-26 362	-26 435
Úroky placené z úvěrů a půjček	16	-322 669	-174 224
Čisté peněžní prostředky (použité v rámci)/z finanční činnosti		2 437 064	1 305 361
Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		176 321	158 941
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období		490 862	331 921
Vliv změn měnových kurzů		0	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období		667 183	490 862

Příloha na stranách 12 až 57 je nedílnou součástí konsolidované účetní závěrky.

PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2022

OBSAH

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE	12
2. PŘEDPOKLAD TRVÁNÍ PODNIKU	15
3. ZÁKLAD PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	15
4. RETROSPEKTIVNÍ PŘEPOČÍTÁNÍ	16
5. VÝCHODISKA PRO KONSOLIDACI	16
6. NOVÉ A UPRAVENÉ STANDARDY A INTERPRETACE	18
7. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, ODHADY A PŘEDPOKLADY	18
8. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY	18
8.1. OCEŇOVÁNÍ REÁLNOU HODNOTOU	18
8.2. INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ VE VÝSTAVBĚ	19
8.3. INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ	19
8.4. POZEMKY, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ	19
8.5. LEASINGY	20
8.5.1. JAKO NÁJEMCE	20
8.5.2. JAKO PRONAJÍMATEL	21
8.6. NEHMOTNÁ AKTIVA	21
8.7. FINANČNÍ AKTIVA A SMLUVNÍ AKTIVA	22
8.8. ZÁLOHY A OSTATNÍ KRÁTKODOBÁ AKTIVA	23
8.9. DERIVÁTOVÉ FINANČNÍ NÁSTROJE	23
8.10. ZÁSoby	23
8.11. SNÍŽENÍ HODNOTY OSTATNÍCH NEFINANČNÍCH AKTIV	23
8.12. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY	24
8.13. KRÁTKODOBÉ A DLOUHODOBÉ VKLADY A PODOBNÉ NÁSTROJE	24
8.14. STÁTNÍ DOTACE	24
8.15. REZERVY	24
8.16. ZAMĚSTNANECKÉ POŽITKY	24
8.17. FINANČNÍ ZÁVAZKY V NABĚHLÉ HODNOTĚ	24
8.18. VLASTNÍ KAPITÁL	25
8.19. VYPOŘÁDÁNÍ PRÁVNÍCH SPORŮ A DALŠÍ NEPŘEDVÍDATELNÉ UDÁLOSTI	25
8.20. KLASIFIKACE AKTIV A ZÁVAZKŮ JAKO KRÁTKODOBÉ NEBO DLOUHODOBÉ	25
8.21. VÝNOSY	26
8.21.1. VÝNOSY SOUVISEJÍCÍ S BUDOVANÝMI A PROJEKTOVANÝMI NEMOVITOSTMI	27
8.21.2. VÝNOSY SOUVISEJÍCÍ S PROVOZEM LETIŠTĚ	27
8.22. DANĚ	28
8.23. TRANSAKCE V CIZÍCH MĚNÁCH	29
8.24. PŘEPOČET ZÁVĚREČNÝM KURZEM K ROZVAHOVÉMU DNI	29
9. ÚDAJE Z VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁT	30
10. DAŇ Z PŘÍJMU	31
11. ODLOŽENÁ DAŇ	32
12. ZÁSoby	33
13. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY	33
14. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍHO STYKU	33
15. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍHO STYKU	35
16. LEASINGY	35

17. ÚVĚRY A PŮJČKY	38
18. OSTATNÍ KRÁTKODOBÁ AKTIVA	39
19. INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ	40
20. POZEMKY, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ	41
21. NEHMOTNÁ AKTIVA	43
22. REÁLNÁ HODNOTA A HIERARCHIE REÁLNÝCH HODNOT ČISTÝCH FINANČNÍCH AKTIV OCEŇOVANÝCH NABĚHLOU HODNOTOU	44
23. REÁLNÁ HODNOTA A HIERARCHIE REÁLNÝCH HODNOT FINANČNÍCH AKTIV VYKÁZANÝCH REÁLNOU HODNOTOU DO ZISKU NEBO ZTRÁTY	45
24. FINANČNÍ AKTIVA A ZÁVAZKY V ČLENĚNÍ PODLE ZEMĚPISNÉ POLOHY	45
25. PŘIDRUŽENÉ PODNIKY KONSOLIDOVANÉ EKVIVALENČNÍ METODOU	46
26. ČISTÝ VÝSLEDEK PŘECENĚNÍ NA REÁLNOU HODNOTU INVESTIC A FINANČNÍCH INVESTIC	46
27. OSTATNÍ KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	47
28. REZERVY	47
29. STÁTNÍ DOTACE	47
30. ZÁKLADNÍ KAPITÁL	48
31. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI	48
32. BUDOUCÍ ZÁVAZKY, PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PASIVA	49
33. ZÁSTAVNÍ PRÁVA	50
34. ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK	50
34.1. MĚNOVÉ RIZIKO	51
34.2. ÚROKOVÉ RIZIKO	52
34.3. ÚVĚROVÉ RIZIKO	52
34.4. RIZIKO LIKVIDITY	53
34.5. ŘÍZENÍ KAPITÁLOVÝCH RIZIK	54
35. FINANČNÍ DERIVÁTY	55
36. ODMĚNY KLÍČOVÝCH VEDOUČÍCH PRACOVNÍKŮ A ČLENŮ ORGÁNŮ.....	56
37. INFORMACE O ZAMĚSTNANCÍCH	56
38. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	57
39. PROHLÁŠENÍ GENERÁLNÍHO ŘEDITELE	58

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI

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

STRUKTURA A IDENTIFIKACE SPOLEČNOSTI

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

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

Společnost přímo či nepřímo vlastnila následující dceřiné společnosti:

	Vlastnictví	Vznik	Podíl k 31. 12. 2022	Podíl k 31. 12. 2021
Accolade Fund SICAV P.L.C., IČO: SV322	Přímé	15. 7. 2014	100 %	100 %
Accolade Capital Holding (Malta) Limited, IČO: C88462	Přímé	25. 9. 2018	100 %	100 %
Accolade Investment Company Limited, IČO: C94600	Nepřímé	20. 1. 2020	100 %	100 %
Accolade, s.r.o., IČO: 27851371	Přímé	30. 6. 2008	100 %	100 %
Accolade Building Solutions s.r.o., IČO: 04677510	Přímé	29. 12. 2015	50 %*	50 %*
Accolade Energy, s.r.o., člen koncernu, IČO: 07398484	Přímé	24. 8. 2018	100 %	100 %
Accolade Finance CZ s.r.o., člen koncernu, IČO: 06336744	Přímé	9. 8. 2017	100 %	100 %
Accolade Financial Services, s.r.o., člen koncernu, IN 05637228	Přímé	18. 12. 2016	100 %	100 %
Accolade Reality, s.r.o., IČO: 24167452	Přímé	2. 7. 2014	100 %	100 %
Parcely Býchory, s.r.o., člen koncernu IČO: 03551334	Přímé	7. 11. 2014	100 %	100 %
Accolade Finance Bochum, s.r.o., člen koncernu, IČO: 09112375	Přímé	26. 4. 2020	100 %	100 %
Accolade Finance Venlo, s.r.o., člen koncernu, IČO: 09945521	Přímé	22. 2. 2021	100 %	100 %
Accolade Finance Valencia, s.r.o., člen koncernu, IČO: 17106559	Přímé	03. 5. 2022	100 %	–
Accolade Portfolio I, s.r.o., člen koncernu, IČO: 09112383	Přímé	26. 4. 2020	100 %	100 %
Accolade Portfolio F1, a.s., člen koncernu, IČO: 09171436	Nepřímé	19. 5. 2020	100 %	100 %
Accolade Portfolio F2, a.s., člen koncernu, IČO: 09210164	Přímé	1. 6. 2020	100 %	100 %
Brno Airport Park, a.s., IČO: 09407341	Nepřímé	11. 8. 2020	100 %	100 %
Accolade CZ VII, s.r.o., člen koncernu, IČO: 01823591	Přímé	26. 6. 2013	100 %	100 %
Accolade CZ XIV, s.r.o., člen koncernu, IČO: 03559149	Přímé	11. 11. 2014	100 %	100 %
Accolade CZ XV, s.r.o., člen koncernu, IČO: 04677552	Přímé	29. 12. 2015	100 %	100 %
Accolade CZ XIX, s.r.o., člen koncernu, IČO: 04677609	Přímé	29. 12. 2015	100 %	100 %
Accolade CZ XXI, s.r.o., člen koncernu, IČO: 04677480	Přímé	29. 12. 2015	100 %	100 %
Accolade CZ XXII, s.r.o., člen koncernu, IČO: 04677498	Přímé	29. 12. 2015	100 %	100 %
Accolade CZ XXVII, s.r.o., člen koncernu, IČO: 05593221	Přímé	24. 11. 2016	70 %	70 %

	Vlastnictví	Vznik	Podíl k 31. 12. 2022	Podíl k 31. 12. 2021
Accolade CZ XXX, s.r.o., člen koncernu, IČO: 05593271	Přímé	24. 11. 2016	100 %	100 %
Accolade CZ XXXII, s.r.o., člen koncernu, IČO: 05593298	Přímé	24. 11. 2016	100 %	100 %
Accolade CZ XXXIII, s.r.o., člen koncernu, IČO: 05593301	Nepřímé	24. 11. 2016	100 %	100 %
Accolade CZ XXXIV, s.r.o., člen koncernu, IČO: 05593328	Přímé	24. 11. 2016	100 %	100 %
Accolade CZ XXXV, s.r.o., člen koncernu, IČO: 06336434	Přímé	9. 8. 2017	100 %	100 %
Accolade CZ XXXVIII, s.r.o., člen koncernu, IČO: 06336671	Přímé	9. 8. 2017	100 %	100 %
Accolade CZ XXXIX, s.r.o., člen koncernu, IČO: 06336701	Přímé	9. 8. 2017	100 %	100 %
Accolade CZ XL, s.r.o., člen koncernu, IČO: 06336736	Přímé	9. 8. 2017	100 %	100 %
Accolade CZ 42, s.r.o., člen koncernu, IČO: 07398565	Přímé	24. 8. 2018	100 %	100 %
Accolade CZ 45, s.r.o., člen koncernu, IČO: 08935700	Přímé	10. 2. 2020	100 %	100 %
Accolade CZ 46, s.r.o., člen koncernu, IČO: 08935831	Přímé	11. 2. 2020	100 %	100 %
Accolade CZ 48, s.r.o., člen koncernu, IČO: 09112405	Přímé	26. 4. 2020	100 %	100 %
Accolade CZ 50, s.r.o., člen koncernu, IČO: 09225081	Přímé	05. 6. 2020	71 %	71 %
Accolade CZ 51, s.r.o., člen koncernu, IČO: 09641319	Přímé	30. 10. 2020	63 %	100 %
Accolade CZ 52, s.r.o., člen koncernu, IČO: 09641327	Přímé	30. 10. 2020	100 %	100 %
Accolade CZ 53, s.r.o., člen koncernu, IČO: 09641335	Přímé	30. 10. 2020	100 %	100 %
Accolade CZ 54, s.r.o., člen koncernu, IČO: 09641351	Přímé	30. 10. 2020	100 %	100 %
Accolade CZ 55, s.r.o., člen koncernu, IČO: 09641360	Přímé	30. 10. 2020	100 %	100 %
Accolade CZ 56, s.r.o., člen koncernu, IČO: 10724613	Přímé	31. 3. 2021	100 %	100 %
Accolade CZ 57, s.r.o., člen koncernu, IČO: 10724834	Přímé	31. 3. 2021	100 %	100 %
Accolade CZ 58, s.r.o., člen koncernu, IČO: 10733701	Přímé	06. 4. 2021	100 %	100 %
Accolade CZ 59, s.r.o., člen koncernu, IČO: 10733728	Přímé	06. 4. 2021	100 %	100 %
Accolade CZ 60, s.r.o., člen koncernu, IČO: 10733736	Přímé	06. 4. 2021	100 %	100 %
Accolade CZ 61, s.r.o., člen koncernu, IČO: 11649160	Přímé	08. 7. 2021	100 %	100 %
Accolade CZ 62, s.r.o., člen koncernu, IČO: 11649194	Přímé	08. 7. 2021	100 %	100 %
Accolade CZ 63, s.r.o., člen koncernu, IČO: 11649208	Přímé	08. 7. 2021	100 %	100 %
Accolade CZ 64, s.r.o., člen koncernu, IČO: 11649216	Přímé	08. 7. 2021	100 %	100 %
Accolade CZ 65, s.r.o., člen koncernu, IČO: 11649224	Přímé	08. 7. 2021	100 %	100 %
Accolade CZ 66, s.r.o., člen koncernu, IČO: 11986131	Přímé	31. 10. 2021	100 %	100 %
Accolade CZ 67, s.r.o., člen koncernu, IČO: 11986140	Přímé	31. 10. 2021	100 %	100 %
Accolade CZ 68, s.r.o., člen koncernu, IČO: 11986158	Přímé	31. 10. 2021	50 %*	50 %*
Accolade CZ 69, s.r.o., člen koncernu, IČO: 11986166	Přímé	31. 10. 2021	100 %	100 %
Accolade CZ 70, s.r.o., člen koncernu, IČO: 11986174	Přímé	31. 10. 2021	100 %	100 %
Accolade CZ 72, s.r.o., člen koncernu, IČO: 14248484	Přímé	13. 2. 2022	100 %	-
Accolade CZ 73, s.r.o., člen koncernu, IČO: 14248492	Přímé	13. 2. 2022	100 %	-
Accolade CZ 74, s.r.o., člen koncernu, IČO: 14248506	Přímé	13. 2. 2022	100 %	-
Accolade CZ 75, s.r.o., člen koncernu, IČO: 14248514	Přímé	13. 2. 2022	100 %	-
Accolade CZ 76, s.r.o., člen koncernu, IČO: 17473233	Přímé	29. 8. 2022	100 %	-
Accolade CZ 77, s.r.o., člen koncernu, IČO: 17473241	Přímé	29. 8. 2022	100 %	-
Accolade CZ 78, s.r.o., člen koncernu, IČO: 17473250	Přímé	29. 8. 2022	100 %	-
Accolade CZ 79, s.r.o., člen koncernu, IČO: 17473268	Přímé	29. 8. 2022	100 %	-
Accolade CZ 80, s.r.o., člen koncernu, IČO: 17473276	Přímé	29. 8. 2022	100 %	-
Industrial Center CR 2 s.r.o., IČO: 05651689	Přímé	26. 11. 2018	100 %	100 %
Industrial Center CR 4 s.r.o., IČO: 06328202	Nepřímé	31. 8. 2022	100 %	-
LETIŠTĚ BRNO a.s., IČO: 26237920	Nepřímé	8. 11. 2017	100 %	100 %
B.A.W.D.F. s.r.o., IČO: 47914602	Nepřímé	8. 11. 2017	100 %	100 %
Moravia GSA s.r.o. IČO: 07158076	Nepřímé	12. 6. 2018	55 %	55 %
RG construction CZ s.r.o., IČO: 08311641	Nepřímé	5. 4. 2022	100 %	-
Common Springhill, s.r.o., IČO: 07750811	Nepřímé	24. 9. 2021	100 %	100 %
Nordland Bohatice, s.r.o., IČO: 07750137	Nepřímé	24. 9. 2021	100 %	100 %
Accolade sp. z o.o., IČO: 0000755099	Přímé	30. 10. 2018	100 %	100 %
Accolade Energy Poland sp. z o.o., IČO: 0000902876	Přímé	28. 4. 2021	100 %	100 %
Accolade PL VI, sp. z o.o., IČO: 0000636025	Přímé	8. 9. 2016	100 %	100 %
Accolade PL IX, sp. z o.o., IČO: 0000696293	Přímé	31. 10. 2017	100 %	100 %
Accolade PL XVII sp. z o.o., IČO: 0000786062	Přímé	24. 6. 2019	70 %	70 %
Accolade PL XVIII sp. z o.o., IČO: 0000785922	Přímé	7. 8. 2019	50 %*	50 %*

	Vlastnictví	Vznik	Podíl k 31. 12. 2022	Podíl k 31. 12. 2021
Accolade PL XVIII sp. z o.o., IČO: 0000785922	Přímé	7. 8. 2019	50 %*	50 %*
Accolade PL XXI sp. z o.o., IČO: 0000877112	Přímé	11. 1. 2021	70 %	70 %
Accolade PL XXII sp. z o.o., IČO: 0000877650	Přímé	14. 1. 2021	70 %	70 %
Accolade PL XXVI sp. z o.o., IČO: 0000885296	Přímé	24. 2. 2021	100 %	100 %
Accolade PL XXVII sp. z o.o., IČO: 0000885728	Přímé	25. 2. 2021	100 %	100 %
Accolade PL XXIX sp. z o.o., IČO: 0000909922	Přímé	20. 7. 2021	60 %	60 %
Accolade PL XXX sp. z o.o., IČO: 0000909919	Přímé	14. 7. 2021	70 %	70 %
Accolade PL XXXI sp. z o.o., IČO: 0000910220	Přímé	16. 7. 2021	60 %	60 %
Accolade PL XXXII sp. z o.o., IČO: 0000910784	Přímé	28. 7. 2021	60 %	60 %
Accolade PL XXXIII sp. z o.o., IČO: 0000909957	Přímé	28. 7. 2021	100 %	100 %
Accolade PL XXXIV sp. z o.o., IČO: 0000882627	Přímé	1. 7. 2021	60 %	60 %
Accolade PL XXXV sp. z o.o., IČO: 0000895837	Přímé	1. 7. 2021	50 %*	50 %*
Accolade PL XXXVI sp. z o.o., IČO: 0000901478	Přímé	24. 9. 2021	60 %	60 %
PDC Industrial Center 213 Sp. z o.o., IČO: 0000904146	Přímé	28. 9. 2021	52 %	100 %
Accolade PL XXXVIII sp. z o.o., IČO: 0000903440	Přímé	2. 11. 2021	55 %	100 %
Accolade PL XXXIX sp. z o.o., IČO: 0000943202	Přímé	24. 1. 2022	50 %*	-
Accolade PL XL sp. z o.o., IČO: 0000941283	Přímé	21. 12. 2021	60 %	100 %
Accolade PL 41 sp. z o.o., IČO: 0000942972	Přímé	14. 3. 2022	100 %	-
Accolade PL 42 sp. z o.o., IČO: 0000957625	Přímé	4. 4. 2022	100 %	-
Accolade PL 43 sp. z o.o., IČO: 0000941833	Přímé	18. 2. 2022	55 %	-
Accolade PL 44 sp. z o.o., IČO: 0000934508	Přímé	22. 12. 2021	100 %	100 %
PDC Industrial Center 204 sp. z o.o., IČO: 0000901829	Přímé	19. 1. 2022	100 %	-
Accolade PL 46 sp. z o.o., IČO: 0000968625	Přímé	5. 5. 2022	100 %	-
Accolade PL 47 sp. z o.o., IČO: 0000970549	Přímé	9. 5. 2022	100 %	-
Accolade PL 48 sp. z o.o., IČO: 0000966789	Přímé	19. 4. 2022	100 %	-
Accolade PL 49 sp. z o.o., IČO: 0000956819	Přímé	31. 3. 2022	55 %	-
Accolade PL 50 sp. z o.o., IČO: 0000988898	Přímé	24. 8. 2022	100 %	-
Accolade PL 51 sp. z o.o., IČO: 0000984035	Přímé	25. 7. 2022	100 %	-
Accolade PL 52 sp. z o.o., IČO: 0000992880	Přímé	19. 9. 2022	100 %	-
Accolade SK II, s.r.o., IČO: 53779487	Přímé	15. 5. 2021	100 %	100 %
Accolade SK III, s.r.o., IČO: 54175283	Přímé	7. 6. 2022	100 %	-
Accolade SK IV, s.r.o., IČO: 54679141	Přímé	16. 6. 2022	100 %	-
Accolade I B.V., IČO: 861129416	Přímé	7. 5. 2020	80 %	80 %
ACCOLADE VITO, S.L., IČO: B01610369	Přímé	30. 12. 2020	65 %	65 %
ACCOLADE VAL, S.L., IČO: B01610724	Přímé	30. 12. 2020	72 %	72 %
ACCOLADE SERV, S.L., IČO: B06891386	Přímé	26. 7. 2021	100 %	100 %
ACCOLADE ALZ, S.L., IČO: B06915771	Přímé	26. 7. 2021	55 %	100 %
ACCOLADE SEV, S.L., IČO: B06891378	Přímé	6. 10. 2021	60 %	60 %
ACCOLADE MURC, S.L., IČO: B06915797	Přímé	25. 11. 2021	60 %	100 %
ACCOLADE BUR, S.L., IČO: B06915748	Přímé	25. 11. 2021	100 %	100 %
SERSAM SPV 2022, S.L., IČO: B09677907	Přímé	14. 7. 2022	100 %	100 %
ALFAR SPV 2022, S.L., IČO: B10575876	Přímé	14. 7. 2022	100 %	100 %
Accolade I d.o.o., IČO: 12820590917	Nepřímé	3. 9. 2021	100 %	100 %
Accolade II d.o.o., IČO: 75563378267	Nepřímé	22. 3. 2022	100 %	-
Accolade III d.o.o., IČO: 44196876040	Přímé	22. 3. 2022	100 %	-
Accolade SERV d.o.o., IČO: 32678013071	Přímé	22. 3. 2022	100 %	-
Accolade VI d.o.o., IČO: 28319438345	Přímé	10. 10. 2022	100 %	-
Accolade VII d.o.o., IČO: 42704498447	Přímé	3. 11. 2022	100 %	-
GELSENWASSER Beteiligungen SE, IČO: HRB16992	Nepřímé	14. 12. 2022	100 %	-
ACCOLADELIS, UNIPESSOAL LDA, IČO: 517060914	Přímé	13. 7. 2022	100 %	-
Accolade CZ XXIX, s.r.o., člen koncernu, IČO: 05593263	Přímé	24. 11. 2016	-**	100 %
Accolade CZ 43, s.r.o., člen koncernu, IČO: 07398573	Přímé	24. 8. 2018	-**	100 %
Accolade CZ 47, s.r.o., člen koncernu, IČO: 09112391	Přímé	26. 4. 2020	-**	100 %
Accolade CZ 49, s.r.o., člen koncernu, IČO: 09225030	Přímé	5. 6. 2020	-**	100 %
Accolade PL XV sp. z o.o., IČO: 0000736673	Přímé	30. 07. 2018	-**	50 %
Accolade PL XXIV sp. z o.o., IČO: 0000790431	Přímé	21. 12. 2020	-**	70 %
Accolade PL XX sp. z o.o., IČO: 0000748812	Přímé	19. 11. 2019	-**	100 %
Accolade PL XXV sp. z o.o., IČO: 0000885302	Přímé	26. 2. 2021	-**	100 %

*Společnosti 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. a Accolade PL XXXIX sp. z o.o. jsou považovány za dceřiné společnosti ovládané skupinou.

** Skupina tyto společnosti v roce 2022 prodala.

Majitelé

Koncovými majiteli (akcionáři) společnosti k 31. prosinci 2022 a 2021 byli:

Akcionáři	Podíl na základním kapitálu nejvyšší mateřské společnosti	
	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Milan Kratina	50 %	50 %
Zdeněk Šoustal	50 %	50 %

Management

Představenstvo (dále jen „představenstvo“) tvoří oba akcionáři, Milan Kratina a Zdeněk Šoustal. Společnost zastupují vždy oba členové představenstva společně.

Informace o nezávislém auditorovi

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

2. PŘEDPOKLAD TRVÁNÍ PODNIKU

Ve sledovaném období, dne 24. února 2022, zahájila Ruská federace válku s Ukrajinou. Tato vojenská intervence vyvrcholila rusko-ukrajinskou krizí, která má dopad na celosvětovou ekonomiku. V současné době představenstvo společnosti neeviduje žádné významné dopady tohoto konfliktu na její činnost. Představenstvo společnosti průběžně sleduje vývoj související s pokračujícími válečnými operacemi a posuzuje možný dopad na činnost společnosti. K datu této účetní závěrky není vzhledem k dynamicky se měnícím okolnostem možné jednoznačně definovat dopad války a sankcí uvalených v různých jurisdikcích na činnost, finanční výsledky a perspektivy dalšího vývoje společnosti.

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

3. ZÁKLAD PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato konsolidovaná účetní závěrka („účetní závěrka“) za rok končící 31. prosince 2022 byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém pro použití v Evropské unii. Účetní zásady použité při sestavení konsolidované účetní závěrky jsou uvedeny níže. Tyto účetní zásady byly ve všech významných ohledech důsledně aplikovány na všechna sledovaná období.

Účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen, s výjimkou přecenění určitého majetku a finančních nástrojů, které se ke konci každého účetního období oceňují přeceněnými hodnotami nebo reálnými hodnotami, jak je uvedeno v účetních pravidlech níže. Historická cena obecně vychází z reálné hodnoty protihodnoty poskytnuté výměnou za zboží a služby. Příložená účetní závěrka byla sestavena na základě předpokladu nepřetržitého trvání podniku. Zdaňovací období společnosti začíná 1. ledna a končí 31. prosince.

Funkční měna a měna vykazování

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

4. RETROSPEKTIVNÍ ÚPRAVA

Na základě následné opravy odhadů použitých ve vztahu k projektům budovaným v několika etapách upravilo vedení skupiny nesprávný odhad nákladů na výstavbu v jednotlivých etapách, které se používají při oceňování investic do nemovitostí.

Ocenění dokončených projektů nebo jejich etap zahrnuje veškeré pořizovací náklady na budovy a pozemky a také dodatečné náklady na nedokončené technické zhodnocení. Tato úprava má dopad na ocenění investic do nemovitostí k 31. prosinci 2022, kdy došlo k retrospektivnímu přepočtu, resp. k chybě.

Dopad této změny je posuzován jako oprava účetního odhadu, protože účetní zásada jako taková – oceňování investic do nemovitostí reálnou hodnotou – se nezměnila.

Konsolidovaná účetní závěrka vydaná k 31. prosinci 2022 byla retrospektivně upravena takto:

	31. 12. 2022 (tis. Kč)	31. 12. 2022 (tis. Kč) upravené
Údaj z konsolidovaného výkazu zisků a ztrát:		
– Čistý výsledek ocenění investic do nemovitostí	1 500 385	506 803
Údaj z konsolidovaného výkazu o finanční situaci:		
– Investice do nemovitostí	11 849 112	10 855 529
Údaj z konsolidovaného výkazu o finanční situaci:		
– Čistý výsledek za období	2 591 323	1 597 740
	31. 12. 2022 (tis. Kč)	31. 12. 2022 (tis. Kč) upravené
Údaj z konsolidovaného výkazu o finanční situaci:		
– Čistý výsledek ocenění investic do nemovitostí	-1 500 385	-506 803

Související informace v příloze ke konsolidované účetní závěrce byly rovněž přepracovány.

5. VÝCHODISKA PRO KONSOLIDACI

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

Podnikové kombinace

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

Dceřiné podniky

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

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

Nekontrolní podíly

Nekontrolní podíly se prvotně oceňují poměrným podílem na identifikovatelných čistých aktivech nabývaného podniku k datu akvizice. Změny podílu skupiny v dceřiném podniku, které nevedou ke ztrátě kontroly, jsou zaúčtovány jako transakce s vlastním kapitálem.

Přidružené podniky

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

Metody konsolidace

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

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

Konsolidace spočívá v úpravě údajů vykázaných v individuálních účetních závěrkách mateřského podniku a jeho dceřiných podniků a jejich prezentaci tak, jako by se jednalo o údaje o jednom hospodářském subjektu. Všechna vnitroskupinová aktiva i všechny závazky, vlastní kapitál, výnosy, náklady a peněžní toky se při konsolidaci vyloučí.

Vnitroskupinové zisky a ztráty se vyloučí prostřednictvím zásob a dlouhodobých aktiv skupiny. Odložené daně se vykazují v rámci konsolidačních úprav a odložené daňové pohledávky a závazky se vzájemně započítávají, pokud jsou daně vybírány stejným finančním úřadem a mají stejnou splatnost.

6. NOVÉ A UPRAVENÉ STANDARDY A INTERPRETACE

Pro období začínající 1. ledna 2022 jsou účinné následující změny standardů:

- nevýhodné smlouvy – náklady na splnění smlouvy (úpravy IAS 37),
- pozemky, budovy a zařízení – výnosy před zamýšleným použitím (úprava IAS 16),
- roční zdokonalení standardů IFRS – cyklus 2018–2020 (úpravy IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 a IAS 41),
- odkaz na koncepční rámec (úpravy IFRS 3).

Tyto úpravy standardů IFRS jsou povinně účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2022 nebo po tomto datu. Přijetí těchto úprav nemá na účetní závěrku skupiny významný dopad.

Nové standardy, interpretace a změny, které dosud nejsou účinné

Skupina se rozhodla nepřijmout předčasně některé standardy, úpravy standardů a interpretace, které byly vydány Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a které budou účinné v budoucích účetních obdobích.

Následující úpravy jsou účinné pro období od 1. ledna 2023:

- zveřejňování účetních pravidel (úpravy IAS 1 a stanoviska k aplikaci IFRS č. 2),
- definice účetních odhadů (úpravy IAS 8).

Odložená daň vztahující se k aktivům a závazkům plynoucím z jediné transakce (úpravy IAS 12). Následující změny jsou účinné pro období od 1. ledna 2024:

- IFRS 16 Leasingy (úpravy – Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu),
- IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky (úpravy – Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé),
- IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky (úpravy – Dlouhodobé závazky s kovenanty).

Skupina neočekává, že by standardy vydané IASB, které dosud nenabývaly účinnosti, měly na skupinu významný dopad.

7. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, ODHADY A PŘEDPOKLADY

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení provádělo zásadní účetní odhady a úsudky, které mají významný dopad na částky vykázané v účetní závěrce a v příloze. Tyto odhady a úsudky se průběžně prověřují a jsou založeny na zkušenostech z minulosti a dalších faktorech, včetně očekávání budoucích událostí, které jsou za daných okolností považovány za přiměřené. Výsledné účetní odhady se z podstaty zřídka rovnají příslušným skutečným výsledkům. Odhady a předpoklady, u nichž existuje významné riziko, že v příštím účetním období způsobí významnou úpravu účetní hodnoty aktiv a závazků, jsou popsány níže.

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje použití odhadů a předpokladů, které mají vliv na vykazovanou výši výnosů, nákladů, aktiv a závazků i na informace uvedené v příloze a na zveřejněné podmíněné závazky k datu účetní závěrky. Nejistota ohledně těchto předpokladů a odhadů by mohla vést k výsledkům, které by v budoucích obdobích vyžadovaly významnou úpravu účetní hodnoty dotčených aktiv nebo závazků.

Při uplatňování účetních zásad společnosti učinilo vedení následující úsudky, které mají nejvýznamnější dopad na částky vykázané v účetní závěrce:

8. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY

8.1. Oceňování reálnou hodnotou

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

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

Skupina oceňuje reálnou hodnotou řadu položek:

- investice do nemovitostí (ocenění na úrovni 3),
- finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou vykazované do zisku nebo ztráty (ocenění na úrovni 3),
- derivátové finanční nástroje (ocenění na úrovni 2).

8.2. Investice do nemovitostí ve výstavbě

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

Po dokončení výstavby nebo developmentu je majetek reklasifikován do jiného účetního standardu na základě budoucího využití. Je-li zamýšleným využitím nemovitosti její pronájem za nájemné a následný prodej, je následně účtována jako investice do nemovitostí (bod 8.3). Pokud se nepočítá s prodejem nemovitosti, je reklasifikována do pozemků, budov a zařízení, na které se použije nákladový model (bod 8.4).

8.3. Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí ve výstavbě (bod 8.2) se po dokončení reklasifikuje na investici do nemovitostí, pokud je držena za účelem dosažení výnosů z nájemného, kapitálového zhodnocení nebo obojího, a je určena k prodeji. Ve stejném okamžiku se začnou inkasovat platby nájemného, což vede k účtování o operativním leasingu (bod 8.5). Kromě toho jsou jako investice do nemovitostí drženy též pozemky, které jsou určeny k prodeji bez jakéhokoli rozvoje. Investice do nemovitostí se prvotně oceňují pořizovací cenou a následně reálnou hodnotou, přičemž jakákoli její změna se vykazuje v hospodářském výsledku. Zisky nebo ztráty vzniklé při odúčtování (prodeji) investice do nemovitostí (vypočtené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do hospodářského výsledku. Alespoň jednou ročně oceňuje portfolio investic do nemovitostí externí nezávislý znalec s příslušnou uznávanou odbornou kvalifikací a nedávnými zkušenostmi v dané lokalitě a v kategorii oceňovaných nemovitostí.

Znalecký posudek byl pořízen k 31. prosinci 2022 a k 31. prosinci 2021 a byl zahrnut do konsolidované účetní závěrky skupiny v souladu s IFRS. Reálná hodnota je definována jako cena, která by byla získána při prodeji aktiva za obvyklých tržních podmínek k datu ocenění.

8.4. Pozemky, budovy a zařízení

Nemovitosti zachycené v rámci IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení jsou ty, které jsou pronajaty od pronajímatele, konkrétně Letiště Brno a kanceláře využívané zaměstnanci skupiny (bod 8.5.1). V rámci pozemků, budov a zařízení jsou účtována rovněž motorová vozidla. Kromě toho jsou do pozemků, budov a zařízení zařazeny i samostatně pořízené pozemky a brownfieldy bez konkrétního využití. Všechny budovy, pozemky, budovy a zařízení jsou vedeny v rámci modelu pořizovacích nákladů (nákladového modelu) a jsou oceňovány pořizovací cenou sníženou o oprávký a ztráty ze snížení hodnoty (bod 8.11). Pořizovací cena zahrnuje náklady, které lze přímo přiřadit pořízení daného aktiva. Následné náklady jsou zahrnuty do účetní hodnoty aktiva nebo případně vykázány jako samostatné aktivum, pouze pokud je pravděpodobné, že společnosti budou plynout budoucí ekonomické užítky spojené s daným aktivem a pořizovací cenu lze spolehlivě určit.

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

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

Majetek se odepisuje rovnoměrně po předpokládanou dobu použitelnosti takto:

Budovy	30 let
Motorová vozidla	6 let
Nábytek	6 let
Kancelářské vybavení	4 roky
Práva k užívání	5–30 let

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

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

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

8.5. Leasingy

8.5.1. Jako nájemce

Majetek pronajatý od pronajímatele se účtuje tak, že se vykáže aktivum z práva k užívání a závazek z leasingu. Konkrétně se takto účtují Letiště Brno a kanceláře užívané zaměstnanci skupiny. Aktiva spočívající v právu k užívání jsou prvotně oceněna ve výši závazku z leasingu sníženého o případné přijaté leasingové pobídky a zvýšeného o:

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

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

Závazky z leasingu se oceňují současnou hodnotou smluvních plateb splatných pronajímateli po dobu trvání leasingu, přičemž diskontní sazba se stanoví na základě implicitní úrokové sazby leasingu, ledaže taková sazba není snadno určitelná, což bývá obvyklý případ, a pak se tedy použije přírůstková výpůjční sazba skupiny na počátku leasingu. Variabilní leasingové platby jsou zahrnuty do ocenění leasingového závazku pouze tehdy, pokud jsou závislé na indexu nebo sazbě. V takových případech se při prvotním ocenění leasingového závazku předpokládá, že proměnlivá složka zůstane po celou dobu leasingu stejná. Ostatní variabilní leasingové platby se účtují do nákladů v období, ke kterému se vztahují.

Při prvotním zaúčtování zahrnuje účetní hodnota leasingového závazku také:

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

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

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

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

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

8.5.2. Jako pronajímatel

Na počátku nebo při změně smlouvy, která obsahuje leasingovou složku, skupina přiřadí protihodnotu ve smlouvě každé leasingové složce na základě jejích relativních samostatných cen.

Tam, kde skupina vystupuje jako pronajímatel, určí na počátku leasingu, zda se jedná o finanční, nebo operativní leasing. Dosud byly všechny existující leasingy klasifikovány jako operativní.

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

Skupina vykazuje leasingové platby přijaté v rámci operativního leasingu jako výnos rovnoměrně po dobu trvání leasingu jako součást výnosů z pronájmu. Nemovitosti pronajaté na základě operativního leasingu jsou klasifikovány jako investice do nemovitostí a jsou oceňovány reálnou hodnotou (bod 8.3).

8.6. Nehmotná aktiva

Nehmotná aktiva se vykazují v pořizovacích nákladech po odečtení opravek a kumulovaných ztrát ze snížení hodnoty. Nehmotná aktiva vytvořená vlastní činností, s výjimkou kapitalizovaných nákladů na vývoj, se nekapitalizují a související výdaje se vykazují jako náklady v období, v němž byly vynaloženy.

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

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

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

Počítačový software

3 roky

Zisky nebo ztráty z odúčtování nehmotného aktiva se oceňují jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva a jsou vykázány v hospodářském výsledku v okamžiku odúčtování aktiva.

Goodwill

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

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

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

8.7. Finanční aktiva a smluvní aktiva

Investice oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty

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

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

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

Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky

Pohledávky z obchodního styku se vykazují v původní fakturované výši včetně daně z přidané hodnoty a ostatních daní z prodeje a snížené o opravné položky k pochybným pohledávkám. Účetní hodnota pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek oceněných naběhlou hodnotou se blíží reálné hodnotě. K 31. prosinci 2022, resp. k 31. prosinci 2021 nejsou žádné pohledávky po splatnosti ani pohledávky, které ztratily hodnotu.

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

Smluvní aktiva

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

Model ECL pro snížení hodnoty

Skupina pro pohledávky z obchodního styku a smluvní aktiva používá zjednodušený přístup k oceňování očekávaných úvěrových ztrát podle IFRS 9 s použitím opravné položky ve výši očekávané úvěrové ztráty (ECL) za dobu trvání. Za účelem hromadného ocenění očekávaných úvěrových ztrát jsou pohledávky z obchodního styku a smluvní aktiva seskupeny na základě podobného úvěrového rizika a věkové struktury. Smluvní aktiva mají podobné rizikové charakteristiky jako pohledávky z obchodního styku vzniklé z podobných typů smluv. Skupina pro výpočet ECL podle zjednodušeného přístupu používá jako praktickou pomůcku matici opravných položek. Tato matice vychází z dosavadní pozorované míry ztrát skupiny a je upravena o výhledové informace.

Ke každému rozvahovému dni se dosavadní pozorované míry ztrát aktualizují a analyzuje se vývoj výhledových informací. Při stanovování ECL za dobu trvání obchodních pohledávek bez významné finanční složky není třeba brát v úvahu časovou hodnotu peněz, protože je nevýznamná. ECL proto není třeba diskontovat.

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

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

8.8. Zálohy a ostatní krátkodobá aktiva

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

8.9. Derivátové finanční nástroje

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

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

8.10. Zásoby

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

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

8.11. Snížení hodnoty ostatních nefinančních aktiv

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

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

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

8.12. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

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

8.13. Krátkodobé a dlouhodobé vklady a podobné nástroje

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

8.14. Státní dotace

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

8.15. Rezervy

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

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

8.16. Zaměstnanecské požitky

Závazky z důchodových požitků

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

Rezerva na nevyčerpanou dovolenou a prémie

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

8.17. Finanční závazky v naběhlé hodnotě

Finanční závazky jsou při prvotním zachycení klasifikovány jako finanční závazky oceněné naběhlou hodnotou a dále jsou členěny na úvěry a půjčky nebo závazky z obchodního styku a jiné závazky.

Všechny finanční závazky se prvotně oceňují reálnou hodnotou sníženou o transakční náklady.

Úvěry a půjčky

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

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

Závazky z obchodního styku a jiné závazky

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

Odúčtování

Skupina odúčtovává finanční závazek, když je závazek splněn, zrušen nebo skončí jeho platnost. Pokud stávající finanční závazek nahradí jiný závazek vůči stejnému věřiteli za podstatně odlišných podmínek nebo dojde k podstatné úpravě podmínek stávajícího závazku, považuje se taková náhrada nebo úprava za odúčtování původního závazku a vykazování nového závazku. Rozdíl v příslušných účetních hodnotách se vyazuje ve výkazu zisků a ztrát.

8.18. Vlastní kapitál

Základní kapitál

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

Rezerva na kurzové rozdíly

Rezerva na kurzové rozdíly zahrnuje všechny kurzové rozdíly vzniklé při přepočtu účetní závěrky z funkční měny na měnu vykazování (viz bod 3d).

Rezervy

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

Nerozdělený zisk

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

8.19. Vypořádání právních sporů a další nepředvídatelné události

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

8.20. Klasifikace aktiv a závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé

Společnost vyazuje aktiva a závazky ve výkazu o finanční pozici na základě krátkodobosti či dlouhodobosti. Aktivum je krátkodobé, pokud:

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

Všechna ostatní aktiva jsou klasifikována jako dlouhodobá. Závazek je krátkodobý, pokud:

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

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

8.21. Výnosy

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

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

Společnost neeviduje žádný neuspokojený závazek k plnění.

Stanovení hodnoty transakce a přiřazení ceny k závazku k plnění

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

Zohledňuje zejména:

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

Pokud se společnost domnívá, že neexistuje dostatečný důkaz o tom, že je pravděpodobné, že jí poplynou ekonomické užítky spojené s těmito budoucími milníky, jsou tyto výnosy s ohledem na uvedená kritéria považovány za omezenou proměnnou a jako takové jsou vyloučeny z celkové ceny zakázky, dokud neexistuje dostatečný důkaz o tom, že je pravděpodobné, že společnosti poplynou ekonomické užítky spojené s transakcí. Společnost nediskontuje budoucí fakturační milníky, protože by to vzhledem k současnému obchodnímu modelu, kdy se zákazníkům vystavují faktury s krátkou lhůtou splatnosti buď předem, nebo ihned po dokončení projektu/dodávky, nemělo významný dopad.

Pokud smluvní ujednání obsahují několik komponent (tj. závazků k plnění), je celá smluvní cena z těchto ujednání přiřazena k jednotlivým závazkům k plnění na základě samostatných prodejních cen.

Společnost využila následujících praktických výjimek:

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

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

8.21.1. Výnosy související s budovanými a projektovanými nemovitostmi

Výnosy z prodeje nemovitostí

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

Výnosy z developerské činnosti

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

Výnosy z nájemného a z poplatků za služby

Výnosy z nájemného se vykazují jako výnosy ve výkazu o úplném výsledku, a to rovnoměrně po dobu trvání nájmu. Poskytnuté nájemní pobídky se vykazují jako nedílná součást celkových výnosů z nájemného. Poplatky za služby jsou nedílnou, ale samostatně identifikovatelnou součástí nájemních smluv. Skupina určila, že poplatky za služby se liší od nájemného, a proto se účtují odděleně. Poplatek za služby je stanoven a sjednán na základě tržních cen relevantních pro příslušný region. Výnosy z poplatků za služby se vykazují rovnoměrně po dobu poskytované služby, protože zákazník současně přijímá a spotřebovává užítky z poskytované služby. Poplatky za služby a správu jsou zahrnuty do čistých výnosů z pronájmu bez souvisejících nákladů. Skupina se rozhodla si do doby předání nájemcům ponechat kontrolu nad službami, a proto v těchto smlouvách vystupuje spíše jako odběratel.

8.21.2. Výnosy související s provozem letiště

Letištní poplatky

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

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

Handlingové poplatky

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

Výnosy z letištních poplatků se vykazují v okamžiku poskytnutí služby.

Výnosy ze smluv se zákazníky

Ceník letištních poplatků vychází z příslušných ustanovení obecně závazných právních předpisů České republiky, zejména zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti.

Celková výše poplatků za celý let se může lišit podle poskytnutých pobídek. Incentivní program motivuje dopravce k rozvoji leteckých spojení na letiště BRQ a z něj a přispívá k efektivnímu využití letištní infrastruktury a kapacity letiště. Účast dopravců na incentivním programu musí skupina schválit; kritéria jsou objektivní a platí stejně pro všechny dopravce. Stanovení ceníku letiště včetně incentivního programu je transparentní. Nejvýznamnějšími pobídkami jsou:

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

Kromě těchto pobídek skupina podporuje zvýšení kapacity nebo rozšíření provozu v mimosezónních destinacích.

Letištní poplatky jsou vybírány v hotovosti / kartou (většinou od provozovatelů letů „General Aviation“) nebo jsou fakturovány v měsíčních intervalech, zpravidla se 14denní splatností. Na základě stanovení rizikovosti jednotlivých provozovatelů skupina požaduje jistotu formou zálohy nebo kauce.

Prodej zboží – letiště

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

8.22. Daně

Splatná daň z příjmu

Splatné pohledávky a závazky z daně z příjmů za účetní období se vykazují ve výši, v níž se očekává, že bude finančním úřadem vrácena nebo mu bude zaplacená. Pro výpočet se používají daňové sazby a daňové zákony, které jsou uzákoněny nebo v podstatě uzákoněny k datu účetní závěrky v zemích, kde společnost působí a vytváří zdanitelný příjem.

Splatná daň z příjmů vztahující se k položkám vykázaným přímo ve vlastním kapitálu se vykazuje ve vlastním kapitálu, nikoli ve výkazu zisků a ztrát. Vedení společnosti pravidelně vyhodnocuje pozice zaujaté v daňových příznacích tam, kde jsou platné daňové předpisy předmětem výkladu, a v případě potřeby vytváří rezervy.

Odložená daň

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

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

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

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

Odložené daňové pohledávky se vykazují u všech odčitatelných přechodných rozdílů, převodu nevyužitých daňových odpočtů a nevyužitých daňových ztrát, pokud je pravděpodobné, že bude k dispozici zdanitelný zisk, proti kterému se budou moci využít odčitatelné přechodné rozdíly, a že bude možné využít převod nevyužitých daňových odpočtů a nevyužitých daňových ztrát, kromě případů, kdy: odložená daňová pohledávka vztahující se k odčitatelnému přechodnému rozdílu vznikne z prvotního zaúčtování aktiva nebo závazku v transakci, která není podnikovou kombinací a v okamžiku transakce neovlivňuje ani účetní zisk, ani zdanitelný zisk nebo ztrátu.

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

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

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

8.23. Transakce v cizích měnách

Funkční měna a měna vykazování

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

Transakce a zůstatky

Transakce v cizích měnách byly přepočteny na funkční měnu jednotlivých jednotek společnosti průměrným směnným kurzem za období, ve kterém byly uskutečnány. Peněžní aktiva a závazky v cizích měnách byly přepočteny závěrečným kurzem k rozvahovému dni. Kurzové rozdíly byly zahrnuty do finančních výnosů a nákladů.

Koncernové společnosti

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

- aktiva a pasiva každé předkládané rozvahy jsou přepočtena závěrečným směnným kurzem k rozvahovému dni,
- výnosy a náklady v každém předkládaném výkazu zisků a ztrát jsou přepočteny průměrným směnným kurzem za období, ve kterém proběhla příslušná transakce,
- všechny výsledné kurzové rozdíly jsou vykázané jako samostatná složka vlastního kapitálu a jsou vykázané v ostatním úplném výsledku prostřednictvím kumulativní úpravy přepočtu.

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

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

8.24. Přepočet závěrečným kurzem k rozvahovému dni

- výnosy a náklady v každém předkládaném výkazu zisků a ztrát jsou přepočteny průměrným směnným kurzem v době realizace příslušných transakcí,
- všechny výsledné kurzové rozdíly jsou vykázané jako samostatná složka vlastního kapitálu a jsou vykázané v ostatním úplném výsledku prostřednictvím kumulativní úpravy přepočtu.

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

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

9. ÚDAJE Z VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁT

Výnosy

tis. Kč	2022	2021
Pronájem průmyslových nemovitostí	469 348	375 265
Provoz letiště	301 054	194 152
Výtěžek z prodeje majetku	2 369 817	1 470 384
Další	808 606	1 111 277
Celkem	3 948 825	3 151 078

Skupina zjistila chybu v dříve zveřejněné konsolidované účetní závěrce a provedla následující opravy:

	2022 (tis. Kč)	2022 (tis. Kč) upraveno
— Pronájem průmyslových nemovitostí	274 012	469 348
— Provoz letiště	496 390	301 054
	2021 (tis. Kč)	2021 (tis. Kč) upraveno
— Pronájem průmyslových nemovitostí	199 939	375 265
— Provoz letiště	369 478	194 152

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

Náklady na výnosy

tis. Kč	2022	2021
Pronájem průmyslových nemovitostí	-161 453	-97 376
Provoz letiště	-136 079	-88 662
Náklady spojené s prodejem majetku	-2 650 151	-565 402
Jiné	-300 464	-586 286
Celkem	-3 248 147	-1 337 726

Režijní a administrativní náklady

tis. Kč	2022	2021
Cestovní a reprezentační výlohy	-16 505	-4 691
Celkem	-16 505	-4 691

Ostatní výnosy/náklady

tis. Kč	2022	2021
Daně z nemovitostí a jiné daně	-16 321	-18 596
Dary	-37 217	-1 241
Prodaný materiál	-2 089	-1 686
Pořizovací cena prodaných ostatních dlouhodobých aktiv	-549 504	-54 568
Ostatní výdaje	-169 728	-57 509
Ostatní výdaje celkem	-774 839	-133 600
Výnosy z prodaných ostatních dlouhodobých aktiv	845 625	15 606
Výnosy z prodaného materiálu	3 271	3 140
Ostatní výnosy	106 101	17 194
Ostatní výnosy celkem	954 997	35 940
Ostatní výnosy/náklady	180 156	-97 660

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

10. DAŇ Z PŘÍJMU

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

tis. Kč	2022	2021
Běžná daň z příjmu	114 379	45 638
Odložená daň	347	6 764
Celkem	114 726	52 402

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

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Účetní zisk před zdaněním	1 644 103	3 433 344
Daň v zákonné sazbě 19 %*	312 380	652 335
Vytvoření daňové ztráty	52 637	148 506
Trvalé rozdíly	50 035	440 207
Dočasné rozdíly	94 982	11 220
Náklady na daň z příjmů	114 726	52 402
Efektivní daňová sazba	6,98 %	1,53 %

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

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

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

K 31. prosinci 2022 ani k 31. prosinci 2021 neexistují žádné významné nejisté daňové pozice. Toto stanovisko se opírá o odhady a předpoklady a může odrážet řadu složitých úsudků o budoucích událostech. Pokud by se skutečná výše daně nakonec lišila od vykázaných částek, budou mít tyto rozdíly dopad na daňový náklad v období, ve kterém takovému zjištění dojde.

11. ODLOŽENÁ DAŇ

Skupina vyčíslila odložené daně k 31. prosinci následovně:

tis. Kč	31. 12. 2022		31. 12. 2021	
Položky odložené daně	Odložená daň. pohledávka	Odložený daň. závazek	Odložená daň. pohledávka	Odložený daň. závazek
Rozdíl mezi čistou zůstatkovou hodnotou dlouhodobých aktiv pro účetní a daňové účely	9 558	-167 919	883	-63 556
Ostatní dočasné rozdíly:				
— Rezervy	541		754	-3 244
— Daňové ztráty	18 760		28 216	
— Jiné	163 481	-116 168	21 826	-90 770
Celkem	192 341	-284 088	51 679	-157 570
Rezerva na oceňovací rozdíly				
Odložená daňová pohledávka, netto	-	-91 746	-	-105 891

Společnost může v rámci ČR převádět vzniklé daňové ztráty do dalších období až po dobu 1–5 let. Celková výše zbývajících daňové ztráty převedené z minulých let 2017 až 2022 činí 98 736 tis. Kč, přičemž k 31. prosinci 2022 nebyla v účetní závěrce zachycena žádná odložená daňová pohledávka. Daňová ztráta tak bude uplatněna až v okamžiku realizace, nebo až bude pravděpodobné, že neuplatněnou část daňových ztrát bude možno uplatnit proti dostupnému budoucímu zisku.

12. ZÁSoby

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Suroviny a spotřební materiál	2 965	3 010
Nedokončená výroba	43 457	30 585
Zboží určené k dalšímu prodeji	1 666	1 077
Zásoby celkem	48 088	34 672

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

13. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Peníze v bance (vklady na požádání)	663 328	488 520
Pokladna	3 855	2 342
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	667 183	490 862

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

14. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍHO STYKU

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Pohledávky z obchodního styku	131 667	85 623
z toho opravné položky na snížení hodnoty pohledávek z obchodního styku	-4 815	-6 150
Pohledávky z obchodního styku netto	126 852	79 472
Pohledávky za přízněnými stranami	0	0
Úvěry poskytnuté třetím stranám	1 973 276	581 896
Zálohy	24 316	20 411
Ostatní pohledávky	41 689	525 506
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky celkem	2 166 133	1 207 285
z toho dlouhodobá část – půjčky třetím stranám	-1 973 276	-581 896
Krátkodobá část pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	192 857	625 389

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

Model ECL pro pohledávky z obchodního styku

Při použití zjednodušeného přístupu k pohledávkám z obchodního styku bez významné finanční složky skupina sestavuje matici opravných položek s ohledem na výše uvedené faktory. Poté všechny nájemce rozdělí do skupin (fáze 2, fáze 3) s podobným rizikovým profilem a vypočte opravné položky na očekávané úvěrové ztráty. Níže je uvedena hrubá účetní hodnota pohledávek z obchodního styku za nefinančními podniky rozčleněná do dvou skupin a opravné položky na očekávané ztráty za dobu trvání:

31. 12. 2022	Hrubá účetní hodnota pohledávek z obch. styku			Opr. pol. na očekávané ztráty z pohledávek z obch. styku			Čistá účetní hodnota pohledávek z obch. styku
tis. Kč	Fáze 2	Fáze 3	Celkem	Fáze 2	Fáze 3	Celkem	
Nefinanční podniky	127 083	4 584	131 667	-231	-4 584	-4 815	126 852
Celkem	127 083	4 584	131 667	-231	-4 584	-4 815	126 852

31. 12. 2021	Hrubá účetní hodnota pohledávek z obch. styku			Opr. pol. na očekávané ztráty z pohledávek z obch. styku			Čistá účetní hodnota pohledávek z obch. styku
tis. Kč	Fáze 2	Fáze 3	Celkem	Fáze 2	Fáze 3	Celkem	
Nefinanční podniky	79 782	5 841	85 623	-309	-5 841	-6 150	79 473
Celkem	79 782	5 841	85 623	-309	-5 841	-6 150	79 473

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

31. 12. 2022 tis. Kč	31. 12. 2021	Přírůstek	Úbytek	Přesun mezi fázemi	Ostatní změny úvěrového rizika	Jiné	31. 12. 2022
Fáze 2	-309	0	78	0	0	0	-231
Fáze 3	-5 841	0	1 257	0	0	0	-4 584
Celkem	-6 150	0	1 335	0	0	0	-4 815

31. 12. 2021 tis. Kč	31. 12. 2020	Přírůstek	Úbytek	Přesun mezi fázemi	Ostatní změny úvěrového rizika	Jiné	31. 12. 2021
Fáze 2	-681	0	372	0	0	0	-309
Fáze 3	-4 641	-1 200	0	0	0	0	-5 841
Celkem	-5 322	-1 200	372	0	0	0	-6 150

Všechny půjčky třetím stranám jsou splatné nejpozději během 11 let od 31. prosince 2022. U žádné z těchto pohledávek nedošlo od prvotního zaúčtování k významnému zhoršení úvěrového rizika, a proto byly vykázány rezervy odpovídající 12měsíčním očekávaným úvěrovým ztrátám, přičemž nejsou evidovány žádné očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání zůstatků dlouhodobých pohledávek.

15. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍHO STYKU

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Závazky z obchodního styku	1 208 779	1 246 783
Přijaté zálohy	8 829	2 871
Časové rozlišení	483 839	213 199
Výnosy příštích období	61 992	49 728
Ostatní závazky	600 669	868 210
Závazky z obchodního styku a jiné závazky celkem	2 364 108	2 380 791

16. LEASINGY

Povaha leasingových činností (skupina jako pronajímatel)

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

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

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

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Méně než 12 měsíců	575 168	357 132
1 až 5 let	2 363 514	1 324 075
Více než 5 let	1 082 307	1 105 694
Celkem	4 020 989	2 786 901

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

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Krátkodobé pohledávky z leasingu	575 168	357 132
Dlouhodobé pohledávky z pronájmu	3 445 821	2 429 769
Celkem	4 020 989	2 786 901

Model ECL – pohledávky z leasingů

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

Níže uvádíme budoucí minimální platby z operativního leasingu (nediskontované) splatné od nájemců k 31. prosinci 2022 a 31. prosinci 2021:

31. 12. 2022	Hrubá účetní hodnota pohledávek z obch. styku			Opr. pol. na očekávané ztráty z pohledávek z obch. styku			Čistá účetní hodnota pohledávek z obch. styku
tis. Kč	Fáze 2	Fáze 3	Celkem	Fáze 2	Fáze 3	Celkem	
Nefinanční podniky	4 017 781	3 208	4 020 989	-40 178	-64	-40 242	3 980 747
Celkem	4 017 781	3 208	4 020 989	-40 178	-64	-40 242	3 980 747

31. 12. 2021	Hrubá účetní hodnota pohledávek z obch. styku			Opr. pol. na očekávané ztráty z pohledávek z obch. styku			Čistá účetní hodnota pohledávek z obch. styku
tis. Kč	Fáze 2	Fáze 3	Celkem	Fáze 2	Fáze 3	Celkem	
Nefinanční podniky	2 786 901	0	2 786 901	-27 869	0	-27 869	2 759 032
Celkem	2 786 901	0	2 786 901	-27 869	0	-27 869	2 759 032

Změna stavu opravných položek na úvěrové ztráty:

31. 12. 2022 tis. Kč	31. 12. 2021	Přírůstek	Úbytek	Přesun mezi fázemi	Ostatní změny úvěrového rizika	Jiné	31. 12. 2022
Fáze 2	-27 869	-12 309	0	0	0	0	-40 178
Fáze 3	0	-64	0	0	0	0	-64
Celkem	-27 869	-12 373	0	0	0	0	-40 242

31. 12. 2021 tis. Kč	31. 12. 2020	Přírůstek	Úbytek	Přesun mezi fázemi	Ostatní změny úvěrového rizika	Jiné	31. 12. 2021
Fáze 2	-21 109	-6 760	0	0	0	0	-27 869
Fáze 3	0	0	0	0	0	0	0
Celkem	-21 109	-6 760	0	0	0	0	-27 869

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

Aktiva spočívající v právu k užívání

Za období končící 31. prosince 2022 byla aktiva vyplývající z leasingu, kde je skupina nájemcem, vykazována v souladu s IFRS 16. Čistá účetní hodnota aktiv z práva k užívání zahrnuje 542 397 tis. Kč držených na základě leasingů za období končící 31. prosince 2022 (2021: 574 469 tis. Kč).

Vývoj hodnoty aktiv z práva k užívání je popsán také v bodě 20. POZEMKY, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ:

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Účetní hodnota aktiv z práva k užívání ke konci účetního období:	1 019 534	1 014 987
Pozemky a budovy	853 216	856 462
Zařízení, vybavení a motorová vozidla	166 318	158 525
Stroje a jiné zařízení	0	0
IT vybavení	0	0
Odpisy aktiv z práva k užívání:	-477 137	-440 518
Pozemky a budovy	-358 918	-360 177
Zařízení, vybavení a motorová vozidla	-118 219	-80 341
Stroje a jiné zařízení	0	0
IT vybavení	0	0
Čistá účetní hodnota aktiv z práva k užívání ke konci období:	542 397	574 469
Pozemky a budovy	494 298	496 285
Zařízení, vybavení a motorová vozidla	48 099	78 184
Stroje a jiné zařízení	0	0
IT vybavení	0	0

Závazky z leasingu

Skupina má následující závazky z leasingů:

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

Členění leasingových závazků podle splatnosti na základě smluvních peněžních toků:

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Méně než 12 měsíců	24 602	26 362
1 až 5 let	99 439	104 089
Více než 5 let	450 288	458 325
Celkem	574 329	588 776

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Krátkodobé pohledávky z leasingu	24 602	26 362
Dlouhodobé pohledávky z pronájmu	549 727	562 414
Celkem	574 329	588 776

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

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Úrokové náklady z leasingových závazků	2 822	683
Úrokové náklady z leasingových závazků (leasingy s nízkou hodnotou)	70	29
Celkový odtok peněžních prostředků za pronájmy (bez DPH)	27 603	27 574

V roce 2022 vznikly skupině úrokové náklady z leasingových závazků ve výši 2 892 tis. Kč (2021: 712 tis. Kč).

V leasingových smlouvách skupiny nejsou zahrnuty žádné významné variabilní leasingové platby.

Diskontní sazba použitá pro stanovení aktiva z práva k užívání a závazku z leasingu u jednotlivých pronajatých aktiv se vypočte na základě přírůstkové výpůjční úrokové sazby na počátku leasingu. Skupina vypočítala sazbu platnou pro každou leasingovou smlouvu na základě doby trvání leasingu.

17. ÚVĚRY A PŮJČKY

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

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Dlouhodobé		
Bankovní úvěry		
— nezajištěné	0	0
— zajištěné	5 091 211	2 899 914
Zajištěné půjčky	855 432	356 630
Nezajištěné půjčky	3 449 787	2 740 790
Dlouhodobé cizí zdroje celkem	9 396 430	5 997 334
Krátkodobé		
Bankovní úvěry		
— nezajištěné	0	0
— zajištěné	342 083	498 435
Zajištěné půjčky	674 453	929 032
Nezajištěné půjčky	1 784 839	906 550
Krátkodobé cizí zdroje celkem	2 801 375	2 334 017
Úvěry a půjčky celkem 1	12 197 805	8 331 351

Struktura úvěrů a půjček skupiny z hlediska úroků je následující:

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Pohyblivá sazba	5 923 026	3 229 038
Pevná sazba	6 274 779	5 102 313
Celkem	12 197 805	8 331 351

Měnová struktura úvěrů a půjček skupiny je následující:

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
CZK	1 190 681	2 652 053
EUR	10 895 785	5 658 292
jiná měna	111 339	21 006
Celkem	12 197 805	8 331 351

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

tis. Kč	2022	2021
Platnost do 1 roku	1 117 220	8 453
Uplynutí doby platnosti za více než 1 rok	2 449 673	1 717 354
Celkem	3 566 893	1 725 807

18. OSTATNÍ KRÁTKODOBÁ AKTIVA

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

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Pohledávka z DPH	329 575	461 912
Ostatní daňové pohledávky	6 428	4 813
Zálohy a ostatní krátkodobá aktiva	313 408	251 927
Ostatní krátkodobá aktiva celkem	649 411	718 652

Zálohy tvoří zejména zaplacené zálohy na služby, odložené finanční náklady a poplatky za pronájem. Ostatní krátkodobá aktiva zahrnují krátkodobou část pobídek poskytnutých nájemcům formou odpuštění nájemného a také časově rozlišené částky z vyúčtování poplatků za služby ke konci roku.

19. INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

tis. Kč	Investice do nemovitostí ve výstavbě	Investice do nemovitostí	Celkem
K 1. 1. 2022	6 422 232	7 925 097	14 347 329
Přírůstky	2 078 776	4 762 551	6 841 327
Úbytky	-982 764	-2 338 921	-3 321 685
Zisk (ztráta) z přecenění reálnou hodnotou vykázaný ve výkazu zisku a ztráty		1 500 385	1 500 385
K 31. 12. 2022	7 518 244	11 849 112	19 367 356
Přepočet odhadu		-993 583	-993 583
K 31. 12. 2022, přepočteno	7 518 244	10 855 529	18 373 773
tis. Kč	Investice do nemovitostí ve výstavbě	Investice do nemovitostí	Celkem
K 1. 1. 2021	935 660	6 349 447	7 285 107
Přírůstky	7 550 386	2 670 029	10 220 415
Úbytky	-2 063 814	-2 085 134	-4 148 948
Zisk (ztráta) z přecenění reálnou hodnotou vykázaný ve výkazu zisku a ztráty		990 755	990 755
31. 12. 2021	6 422 232	7 925 097	14 347 329

Investice do nemovitostí ve výstavbě zahrnují nedokončené stavební projekty v různých stupních rozpracovanosti. Přírůstky souvisejí především s rostoucím počtem nových projektů v České republice i v zahraničí a s rozšiřováním aktivit skupiny do dalších zemí a na nové trhy. Úbytky pak představují převody do investic do nemovitostí po dokončení projektu.

Investice do nemovitostí tvoří pozemky a průmyslové budovy, které jsou pronajímány různým nájemcům mimo skupinu. Nejvýznamnější změny představuje dokončení několika projektů a jejich následný prodej fondu.

K části vlastněných pozemků a budov je zřízeno zástavní právo ve prospěch bank.

Investice do nemovitostí byly oceněny pomocí vstupů pro oceňovací metodu použitou v souladu s IFRS 13, přičemž ocenění provedli externí nezávislí kvalifikovaní odhadci s nedávnými zkušenostmi s oceňováním investic do nemovitostí v lokalitě, kde společnost působí; oceňování se provádí nejméně jednou ročně.

Reálná hodnota investic do nemovitostí nebyla pro účely finančního výkaznictví významně upravena.

Reálná hodnota investic do nemovitostí je klasifikována jako opakující se ocenění reálnou hodnotou úrovně 3.

Oceňování reálnou hodnotou

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

Použité oceňovací metody	Významné předpoklady / nepozorovatelné vstupy	Vzájemný vztah mezi klíčovými nepozorovatelnými vstupy a reálnou hodnotou
Reálná hodnota se stanoví na základě výnosového přístupu založeného na odhadované nájemní hodnotě nemovitosti. Odhad diskontní sazby, koncových výnosů, očekávané míry neobsazenosti a míry růstu nájemného provedl externí odhadce nebo vedení na základě srovnatelných transakcí a údajů z odvětví.	— Diskontní sazba (5,00 % až 6,90%; vážený průměr 6,18 %) — Koncový výnos (5,00 % až 7,26%; vážený průměr 6,40 %) — Očekávaná míra neobsazenosti (0 %) — Míra růstu nájemného (0 %)	Čím vyšší je diskontní sazba, koncový výnos a očekávaná míra neobsazenosti, tím nižší je reálná hodnota. Čím delší je období neplacení nájemného, tím nižší je reálná hodnota.
Na ocenění má rovněž vliv typ nájemníků, doba nájmu a období neplacení nájemného, kvalita budovy a její umístění, certifikace BREEAM a další pozitivní i negativní faktory ovlivňující hodnotu nemovitosti.	— Doba neplacení nájemného: 0-12 měsíců u nových nájemních smluv	

Ve sledovaném období nedošlo k žádným změnám v oceňovacích metodách používaným pro ocenění reálnou hodnotou na úrovni 3 a zároveň v průběhu roku nedošlo ani k žádným přesunům mezi úrovněmi. Ocenění reálnou hodnotou vychází z nejvyššího a nejlepšího využití výše uvedených položek, které se neliší od jejich skutečného využití.

Datum přecenění: 31. prosince 2022

20. POZEMKY, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ

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

tis. Kč	Pozemky	Budovy	Zařízení, vybavení a motorová vozidla	Právo k užívání	Ostatní dlouhodobý majetek	Umělecká díla	Nedokončené investice	Celkem
Náklady								
K 1. 1. 2022	250 166	183 962	110 167	1 014 987	4 083	650	128 913	1 692 928
Přírůstky	13 358	703	18 351	15 333	0	0	11 762	59 507
Úbytek	-239 828	-116 784	-18 156	-10 786	-4 083	0	-32 549	-422 186
K 31. 12. 2022	23 696	67 881	110 362	1 019 534	0	650	108 126	1 330 249
Oprávky								
K 1. 1. 2022	0	-27 501	-74 425	-440 518	-4 356	0	0	-546 800
Celkem za rok	0	-3 222	-5 238	-36 619	0	0	0	-45 079
Úbytek	0	13 293	1 532	0	4 356	0	0	19 181
K 31. 12. 2022	0	-17 430	-78 131	-477 137	0	0	0	-572 698
Čistá účetní hodnota k 31. 12. 2022	23 696	50 451	32 231	542 397	0	650	108 126	757 551

tis. Kč	Pozemky	Budovy	Zařízení, vybavení a motorová vozidla	Právo k užívání	Ostatní dlouhodobý majetek	Umělecká díla	Nedokončené investice	Celkem
Náklady								
K 1. 1. 2021	478 789	192 541	79 038	997 528	4 403	650	157 294	1 910 244
Přírůstky	101 057	1 566	38 945	23 470	0	0	141 184	306 222
Úbytek	-329 680	-10 145	-7 816	-6 011	-320	0	-169 565	-523 537
K 31. 12. 2021	250 166	183 962	110 167	1 014 987	-4 083	650	128 913	1 692 928
Oprávk								
K 1. 1. 2021	0	-26 765	-61 594	-413 993	-3 143	0	0	-505 495
Celkem za rok	0	-9 084	-13 283	-26 525	-1 213	0	0	-50 105
Úbytek	0	8 348	452	0	0	0	0	8 800
K 31. 12. 2021	0	-27 501	-74 425	-440 518	-4 356	0	0	-546 800
Čistá účetní hodnota k 31. 12. 2021	250 166	156 461	35 742	574 469	-273	650	128 913	1 146 128

Bankovní úvěry jsou zajištěny pozemky a budovami ve vlastnictví skupiny, bližší informace viz bod Zástavní práva.

Většinu pozemků tvoří pozemky zakoupené v lokalitě Ostrova u Stříbra, Kojetína a Letiště Brno-Tuřany. K budovám patří budova letiště v Brně. Pozemky a budovy v areálu Kovošrot, které byly do pozemků, budov a zahrnuty v roce 2021, byly v roce 2022 reklasifikovány jako investice do nemovitostí držené za účelem pronájmu a oceněny reálnou hodnotou.

Zařízení, vybavení a motorová vozidla v hodnotě 32 231 tis. Kč (2021: 35 742 tis. Kč) zahrnují vlastní stroje a automobily používané při provozu letiště a vybavení používané v administrativní budově, kde se nachází sídlo.

Skupina posoudila podmínky aktivních leasingových smluv a u několika z nich použila IFRS 16. Skupina jako nájemce vykazuje jako aktivum „právo k užívání“ mezinárodního veřejného Letiště Brno-Tuřany a operativní pronájem kanceláří a automobilů. Současně k počátku období skupina vykazovala odpovídající závazky z leasingu oceněné současnou hodnotou nezaplacených leasingových plateb u těchto smluv. Výše závazku z leasingu (pronájmu) letiště nebyla diskontována na současnou hodnotu s použitím implicitní úrokové sazby, protože podle nájemní smlouvy pronajímatel nepožaduje žádné úroky z nájemného. Závazky z leasingu byly diskontovány na základě nájemní smlouvy, která byla uzavřena na dobu neurčitou s jednoměsíční výpovědní lhůtou bez významných sankcí. Nájemní smlouva byla kalkulována na 10 let, tj. na dobu nejdéle odepisovaného majetku. V průběhu sledovaného období nedošlo k žádným úpravám ani změnám nájemních smluv.

Za období končící 31. prosince 2022 byla aktiva vyplývající z leasingů, kde je skupina nájemcem, účtována podle IFRS 16. Čistá účetní hodnota aktiv z práva k užívání zahrnuje 542 397 tis. Kč držených na základě leasingu za období končící 31. prosince 2022 (2021: 574 469 tis. Kč).

Čistá účetní hodnota nedokončených aktiv zahrnuje částku 108 mil. Kč (2021: 129 mil. Kč) představující nové budovy, stroje a technické zhodnocení na letišti a zaplacené zálohy související s nákupem nového majetku ve výši 34 031 tis. Kč (2021: 22 931 tis. Kč), přičemž pořizovací cena budov a strojů bude odepisována, až budou dokončeny a připraveny k užívání.

Výpůjční náklady

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

tis. Kč	2022	2021
Úroky z bankovních úvěrů	21 397	36 128
Úroky z půjček od třetích stran	148 169	39 247
Celkem	169 566	75 375

21. NEHMOTNÁ AKTIVA

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

tis. Kč	Software	Goodwill	Ostatní nehmotná aktiva	Nedokončená aktiva	Celkem
Náklady					
K 1. 1. 2022	12 055	112 172	14 224	0	138 451
Přírůstek	2 957	22 601	100	42	25 700
Úbytek	0	0	0	0	0
K 31. 12. 2022	15 012	134 773	14 324	42	164 151
Oprávk					
1. 1. 2022	-4 409	0	-8 511	0	-12 920
Celkem za rok	-2 873	0	-4 673	0	-7 546
Úbytek	0	0	0	0	0
K 31. 12. 2022	-7 282	0	-13 184	0	-20 466
Čistá účetní hodnota					
k 31. 12. 2022	7 730	134 773	1 140	42	143 685

tis. Kč	Software	Goodwill	Ostatní nehmotná aktiva	Nedokončená aktiva	Celkem
Náklady					
K 1. 1. 2021	5 237	112 039	7 317	7 340	131 933
Přírůstek	6 818	133	6 907	8 588	22 446
Úbytek	0	0	0	-15 928	-15 928
K 31. 12. 2021	12 055	112 172	14 224	0	138 451
Oprávk					
1. 1. 2021	-2 752	0	-3 262	0	-6 014
Celkem za rok	-1 657	0	-5 249	0	-6 906
Úbytek	0	0	0	0	0
K 31. 12. 2021	-4 409	0	-8 511	0	-12 920
Čistá účetní hodnota					
k 31. 12. 2021	7 646	112 172	5 713	0	125 531

Goodwill byl vypočten k datu akvizice Letiště Brno. Zpětně ziskatelná hodnota každé peněžitovné jednotky (CGU) byla stanovena jako současná hodnota odhadovaných budoucích peněžních toků diskontovaných efektivní úrokovou sazbou. K 31. prosinci 2022 a 31. prosinci 2021 nebylo zjištěno žádné snížení hodnoty.

V roce 2022 se uskutečnily tři akvizice, které byly strukturovány jako kapitálové akvizice: GELSENWASSER Beteiligungen SE, RG Construction CZ, s.r.o a Industrial Center CR 4, s.r.o. Z těchto akvizic vznikl goodwill a zisk z výhodné koupě.

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

22. REÁLNÁ HODNOTA A HIERARCHIE REÁLNÝCH HODNOT ČISTÝCH FINANČNÍCH AKTIV OCEŇOVANÝCH NABĚHLOU HODNOTOU

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

31. 12. 2022 tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Úroveň reálné hodnoty		
			Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	3 179 739	3 179 739	0	0	3 179 739
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	2 166 133	2 166 133	0	0	2 166 133
Zálohy a jiná finanční aktiva	346 423	346 423	0	0	346 423
Peněžní ekvivalenty	667 183	667 183	0	0	667 183
Finanční závazky v naběhlé hodnotě	14 561 913	14 561 913	0	0	14 561 913
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	2 364 108	2 364 108	0	0	2 364 108
Úvěry a půjčky	12 197 805	12 197 805	0	0	12 197 805
Čistá účetní hodnota k 31. 12. 2022	-11 382 174	-11 382 174	0	0	-11 382 174

31. 12. 2021 tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Úroveň reálné hodnoty		
			Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	1 950 074	1 950 074	0	0	1 950 074
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	1 207 285	1 207 285	0	0	1 207 285
Zálohy a jiná finanční aktiva	251 927	251 927	0	0	251 927
Peněžní ekvivalenty	490 862	490 862	0	0	490 862
Finanční závazky v naběhlé hodnotě	10 712 142	10 712 142	0	0	10 712 142
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	2 380 791	2 380 791	0	0	2 380 791
Úvěry a půjčky	8 331 351	8 331 351	0	0	8 331 351
Čistá účetní hodnota k 31. 12. 2021	-8 762 068	-8 762 068	0	0	-8 762 068

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

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

31. 12. 2022 tis. Kč	Reálná hodnota	Úroveň reálné hodnoty		
		Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty	1 263 165	0	0	1 263 165
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty	1 263 165	0	0	1 263 165
31. 12. 2021 tis. Kč	Reálná hodnota	Úroveň reálné hodnoty		
		Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty	1 028 345	0	0	1 028 345
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty	1 028 345	0	0	1 028 345

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

24. FINANČNÍ AKTIVA A ZÁVAZKY V ČLENĚNÍ PODLE ZEMĚPISNÉ POLOHY

tis. Kč	ČR		EU	
	31. 12. 2022	31. 12. 2021	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	2 077 568	1 209 567	1 102 171	740 507
Pohledávky z obchodního styku				
a jiné pohledávky	1 611 410	875 950	554 723	331 336
Zálohy a jiná finanční aktiva	150 307	112 894	196 117	139 033
Peněžní ekvivalenty	315 852	220 724	351 331	270 139
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty	97 925	31 422	1 165 240	996 923
Finanční závazky v naběhlé hodnotě	8 296 629	7 496 622	6 265 284	3 215 520
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	860 587	1 549 882	1 503 521	830 909
Úvěry a půjčky	7 436 042	5 946 740	4 761 763	2 384 611

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

25. PŘIDRUŽENÉ PODNIKY KONSOLIDOVANÉ EKVIVALENČNÍ METODOU

Následující společnosti byly do konsolidované účetní závěrky zahrnuty ekvivalenční metodou:

Název společnosti	Země, kde má jednotka zapsané hlavní místo podnikání	Majetková účast k 31. 12. 2022
Ballesteros one a.s.	Česká republika	20 %
Thyramen a.s.	Česká republika	20 %
CHEVAK Cheb, a.s.	Česká republika	28,16 %
TEREA Cheb s.r.o.	Česká republika	50 %
KMS KRASLICKÁ MĚSTSKÁ SPOLEČNOST s.r.o.	Česká republika	50 %
Accolade PL XI sp. z o. o.	Polsko	22 %
Accolade PL XIII sp. z o.o.	Polsko	34 %
Accolade PL XIV sp. z o.o.	Polsko	39 %
Accolade PL XVI sp. z o.o.	Polsko	39 %
Accolade PL XXVIII sp. z o.o.	Polsko	49 %

Souhrnné finanční informace:

tis. Kč	31. 12. 2022
Krátkodobá aktiva	1 139 560
Dlouhodobá aktiva	6 966 972
Krátkodobé závazky	-807 863
Dlouhodobé závazky	-5 505 578
Úplný výsledek celkem	28 512
Čistá aktiva (100 %)	1 821 603
Podíl skupiny na čistých aktivech	1 239 123
Zisk (ztráta) z přecenění na reálnou hodnotu vykázaný ve výkazu zisku a ztráty	252 619

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

Níže je shrnut čistý výsledek přecenění na reálnou hodnotu investic do nemovitostí, investic do přidružených podniků účtovaných ekvivalenční metodou a ostatních finančních investic k 31. prosinci 2022:

tis. Kč	31. 12. 2022 (před přeceněním)	Změna reálné hodnoty	31. 12. 2022
Investice do nemovitostí	10 348 726	506 803	10 855 529
Přidružené podniky účtované ekvivalenční metodou	986 504	252 619	1 239 123
Finanční investice v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty	1 163 191	99 974	1 263 165
Celkem	12 498 422	859 396	13 357 817

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

tis. Kč	Počet ks k 31. 12. 2022	Reálná hodnota 31. 12. 2022	Počet ks k 31. 12. 2021	Reálná hodnota k 31. 12. 2021
Investiční CP – třída A	1 818	519 499	1 744	460 144
Investiční CP – třída B	80	595 707	67	480 783
Celkem	1 898	1 115 206	1 811	940 927

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

27. OSTATNÍ KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Splatná daň z příjmu	9 259	245 056
Ostatní daňové závazky	2 289	1 521
Závazky související se zaměstnanci	20 084	14 798
Ostatní krátkodobé závazky celkem	31 632	261 375

28. REZERVY

tis. Kč	31. 12. 2021	Tvorba rezerv	Rozpuštění rezerv	31. 12. 202
Rezerva na splatnou daň	48 127	101 172	48 127	101 172
Ostatní	21 794	37 326	21 794	37 326
Celkem	69 921	138 498	69 921	138 498

tis. Kč	31. 12. 2020	Tvorba rezerv	Rozpuštění rezerv	31. 12. 2021
Rezerva na splatnou daň	16 815	48 127	16 815	48 127
Ostatní	4 568	21 794	4 568	21 794
Celkem	21 383	69 921	21 383	69 921

Rezerva představuje závazek s nejistým časovým určením a výší. Skupina vykazala rezervu na splatnou daň, která představuje odhadovanou částku daně z příjmů, již má společnost a její dceřiné společnosti ze zákona zaplatit za běžné zdaňovací období, a ostatní rezervy. Ostatní rezervy představují rezervy na služby, které byly poskytnuty v běžném roce, ale k rozvahovému dni nebyly vyfakturovány. Všechny rezervy jsou považovány za krátkodobé (oběžné) závazky.

29. STÁTNÍ DOTACE

V roce 2022 jednotka čerpala dotaci ze Státního fondu dopravní infrastruktury v celkové výši 1 625 tis. Kč za účelem ochrany areálu letiště před protiprávními činy. Konkrétně bylo pořízeno zařízení na stopovou detekci výbušnin a kamerový systém.

30. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Akcie	Počet ks	tis. Kč		
	31. 12. 2022	31. 12. 2021	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Kmenové akcie o jmenovité hodnotě 100 tis. Kč	24	24	2 400	2 400
Základní kapitál celkem	24	24	2 400	2 400

K 31. prosinci 2022 ani k 31. prosinci 2021 skupina nevlastnila žádné vlastní akcie. Skupina má rezervní fond ve výši 1 170 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 1 170 tis. Kč), který byl vytvořen z nerozděleného zisku minulých let.

31. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Akcionářská struktura, dceřiné a přidružené podniky

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

Skupina provádí transakce se spřízněnými stranami za obvyklých tržních podmínek.

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

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

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

- vedoucí pracovníci a členové orgánů: členové představenstva,
- dceřiné podniky: společnosti, nad nimiž skupina vykonává kontrolu nebo u nichž je většinovým vlastníkem,
- přidružené podniky: společnosti, které nejsou plně kontrolovány a ve kterých skupina drží menšinový podíl,
- ostatní spřízněné strany: další osoby, společnosti a subjekty spřízněné se skupinou, např. partneři ve společných podnicích nebo společnosti (spolu)ovládané klíčovými vedoucími pracovníky.

Transakce se spřízněnými stranami

Přehled celkových částek transakcí uzavřených se spřízněnými stranami společnosti

tis. Kč	Dopad na zisk (+) nebo ztrátu (-)		Pohledávky (+) / závazky (-) vůči spřízněným stranám	
	2022 Výnosy/náklady	2021 Výnosy/náklady	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Spřízněná strana				
Vedoucí pracovníci, členové orgánů	-609	-3 350	609	422
Dceřiné podniky	787 733	1 051 066	-654 524	-220 524
Přidružené podniky	13 763	14 434	2 786	751
Ostatní spřízněné strany	-46 142	-57 804	30 839	-10 794
Celkem	754 745	1 004 346	-620 290	-230 145

Zůstatky půjček přijatých od spřízněných stran:

tis. Kč		Nesplacená půjčka od spřízněných stran včetně naběhlých úroků	
Spřízněná strana	Úroková sazba (XII 2022/XII 2021)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Vedoucí pracovníci, členové orgánů	7 %	20 913	5 257
Dceřiné podniky	8 %	25 473	14 481
Ostatní spřízněné strany	7 %	115 764	0
Ostatní spřízněné strany	8 %	3 529 258	1 833 808
Celkem		3 691 408	1 853 546

Zůstatky půjček poskytnutých spřízněným stranám:

tis. Kč		Zůstatek půjčky spřízněným stranám včetně naběhlých úroků	
Spřízněná strana	Úroková sazba (XII 2022/XII 2021)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Dceřiné podniky	7 %	638	116 322
Dceřiné podniky	8 %	1 142 307	291 606
Přidružené podniky	7 %	15 928	17 211
Přidružené podniky	8 %	21 546	43 488
Ostatní spřízněné strany	7 %	114 884	50
Celkem		1 295 302	468 677

Kromě výše uvedených transakcí v průběhu roku 2022 nedošlo k žádným významným změnám v transakcích se spřízněnými stranami společnosti. Na základě použitého modelu ECL nebyly k pohledávkám za spřízněnými stranami vytvořeny žádné rezervy (opravné položky).

32. BUDOUCÍ ZÁVAZKY, PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PASIVA

Poskytnuté záruky

Ke dni sestavení této účetní závěrky byly evidovány následující záruky:

Záruka poskytnutá za	Záruka poskytnutá ve prospěch	Právní titul
Accolade CZ XXVII, s.r.o., člen koncernu	ČSOB, a.s.	Smlouvy o finančních zárukách
Accolade CZ XXXIII, s.r.o., člen koncernu	MONETA Money Bank, a.s.	Smlouvy o finančních zárukách
Accolade CZ XL, s.r.o., člen koncernu	MONETA Money Bank, a.s.	Smlouvy o finančních zárukách
Accolade CZ 52, s.r.o., člen koncernu	MONETA Money Bank, a.s.	Smlouvy o finančních zárukách
Accolade CZ 56, s.r.o., člen koncernu	ČSOB, a.s.	Smlouvy o finančních zárukách
Accolade CZ 68, s.r.o., člen koncernu	Trinity Bank, a.s.	Smlouvy o finančních zárukách
Accolade CZ 70, s.r.o., člen koncernu	PPF Banka, a.s.	Smlouvy o finančních zárukách
Accolade SK II, s.r.o., člen koncernu	Tatra banka, a.s.	Smlouvy o finančních zárukách
Accolade Finance Venlo, s.r.o., člen koncernu	Různé subjekty	Obchodní styk
Accolade Finance CZ, s.r.o., člen koncernu	Různé subjekty	Obchodní styk
Accolade, s.r.o.	Různé subjekty	Obchodní styk

33. ZÁSTAVNÍ PRÁVO

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

Název společnosti	Zástavní právo ve prospěch
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 CZ 67, s.r.o., člen koncernu	MONETA Money Bank, a.s.
Accolade CZ 46, s.r.o., člen koncernu	Česká spořitelna, a.s.
Accolade CZ 50, s.r.o., člen koncernu	Banka CREDITAS a.s.
ACCOLADE SEV, S.L.	ABANCA Corporación Bancaria, S.A.
Accolade CZ 56, s.r.o., člen koncernu	ČSOB, a.s.
Accolade SK II, s.r.o., člen koncernu	Tatra banka, 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 52, s.r.o., člen koncernu	MONETA Money Bank, a.s.
Accolade CZ XXXIII, s.r.o., člen koncernu	MONETA Money Bank, 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 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 44 sp. z o.o.	Bank Polska Kasa Opieki S.A.

34. ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK

Skupina je v rámci své činnosti vystavena různým finančním rizikům, mj. měnovému riziku, úrokovému riziku, úvěrovému riziku a riziku likvidity.

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

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

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

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

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

34.1. Měnové riziko

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

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

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

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

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

Následující tabulka zachycuje finanční aktiva a závazky v jednotlivých měnách a čistou měnovou pozici:

31. 12. 2022 (tis. Kč)	Kč	EUR	Ostatní
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	1 396 571	574 617	2 088
Dlouhodobá aktiva	1 396 571	574 617	2 088
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	75 708	98 063	19 086
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	85 009	483 824	98 350
Krátkodobá aktiva	160 717	581 887	117 437
Půjčky od třetích stran	524 368	8 872 062	0
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	142 709	208 337	47
Ostatní dlouhodobé závazky	641 473	0	0
Dlouhodobé závazky	1 308 550	9 080 400	47
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	526 115	1 108 619	378 281
Půjčky od třetích stran	666 312	2 023 723	111 339
Ostatní krátkodobé závazky	127 479	66 976	277
Krátkodobé závazky	1 319 907	3 199 318	489 896
Celkem k 31. 12. 2022	-1 071 169	-11 123 214	-370 419

31. 12. 2022 (tis. Kč)	Kč	EUR	Ostatní
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	581 896	0	0
Dlouhodobá aktiva	581 896	0	0
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	264 370	352 503	8 515
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	109 812	353 880	27 170
Krátkodobá aktiva	374 182	706 383	35 685
Půjčky od třetích stran	1 310 975	4 668 536	17 823
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	117 468	82 153	460
Ostatní dlouhodobé závazky	668 305	0	0
Dlouhodobé závazky	2 096 748	4 750 689	18 283
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	1 361 430	496 941	322 339
Půjčky od třetích stran	1 316 865	1 013 970	3 182
Ostatní krátkodobé závazky	94 310	262 993	355
Krátkodobé závazky	2 772 605	1 773 904	325 876
Celkem k 31. 12. 2021	-3 913 275	-5 818 210	-308 474

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

Vliv na zisk před zdaněním za rok končící 31. prosince 2022 a 2021 (tis. Kč):

Měna	Změna v %	2022	2021
EUR	+/- 5,0 %	-/+ 13 411 816	-/+ 7 232 033
USD	+/- 5,0 %	-/+ 619	-/+ 103
PLN	+/- 5,0 %	+/- 95 599	+/- 83 632
HRK	+/- 5,0 %	+/- 16	+/- 119

34.2. Úrokové riziko

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

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

34.3. Úvěrové riziko

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

K 31. prosinci 2022 a 2021 skupina neevidovala žádné významné koncentrace úvěrového rizika. Výše expozice vůči jednotlivým protistranám podléhá limitu, který vedení pravidelně přehodnocuje.

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

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

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

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

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

34.4. Riziko likvidity

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

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

Následující tabulka shrnuje strukturu splatností finančních závazků skupiny na základě smluvních nediskontovaných plateb (tis. Kč):

31. 12. 2022	Na požádání	Méně než 3 měsíce	3 až 12 měsíců	1 až 5 let	Více než 5 let	Celkem
Úročené úvěry a půjčky	0	0	2 801 375	8 396 511	999 920	12 197 805
Ostatní finanční závazky	0	21 625	173 106	191 186	450 288	836 205
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	0	1 246 615	766 400	351 093	0	2 364 108
Celkem	0	1 268 240	3 740 881	8 938 789	1 450 208	15 398 118

31. 12. 2021	Na požádání	Méně než 3 měsíce	3 až 12 měsíců	1 až 5 let	Více než 5 let	Celkem
Úročené úvěry a půjčky	0	0	2 334 017	4 776 605	1 220 729	8 331 351
Ostatní finanční závazky	0	15 281	342 377	668 305	0	1 025 963
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	0	1 439 831	740 879	162 350	37 731	2 380 791
Celkem	0	1 455 112	3 417 273	5 607 260	1 258 460	11 738 105

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

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

34.5. Řízení kapitálových rizik

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

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

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

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Úročené úvěry a půjčky	12 197 805	8 331 351
Závazky z obchodního styku a ostatní závazky	2 364 108	2 380 791
minus peněžní prostředky a krátkodobé vklady	667 183	490 862
Čistý cizí kapitál	13 894 730	10 221 280
Vlastní kapitál (resp. čistá aktiva)	9 943 009	8 468 809
Čistý cizí kapitál a čistá aktiva	23 837 739	18 690 089
Ukazatel zadluženosti (gearing ratio)*	1,72	1,83

35. FINANČNÍ DERIVÁTY

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

Použití derivátů a související hodnoty derivátů shrnují následující tabulky v členění podle kategorií.

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Úrokové swapy – zajištění peněžních toků	17 729	0
Forwardové měnové kontrakty – zajištění peněžních toků	15 286	0
Derivátová finanční aktiva celkem	33 015	0

Žádná transakce nebyla uzavřena za účelem obchodování nebo spekulace.

Vliv zajišťovacího účetnictví na konsolidovanou finanční pozici a výkonnost skupiny je následující (včetně rámcového načasování a profilu zajišťovacích nástrojů):

Měnové forwardy

Dopady zajištění peněžních toků měnovými forwardy jsou k 31. prosinci 2022 následující:

tis. Kč	31. 12. 2022
Účetní hodnota derivátů	15 286
Změna reálné hodnoty určeného zajišťovacího nástroje	15 286
Změna reálné hodnoty určené zajištěné položky	15 286
Datum splatnosti	28. 3. 2024
Pomyslná částka (v EUR)	12 000
Zajišťovací poměr	1 : 1

Úrokový swap

Dopady zajištění úrokových swapů na peněžní toky jsou k 31. prosinci 2022 následující:

tis. Kč	1IRS	31. 12. 2022 2IRS
Účetní hodnota derivátů (v Kč)	14 516	3 213
Změna reálné hodnoty určených zajišťovacích nástrojů (v Kč)	14 516	3 213
Změna reálné hodnoty určené zajištěné položky (v Kč)	14 516	3 213
Datum splatnosti	31. 3. 2027	15. 6. 2027
Pomyslná částka (v EUR)	10 000	7 000
Zajišťovací poměr	1 : 1	1 : 1

36. ODMĚNY KLÍČOVÝCH VEDOUČÍCH PRACOVNÍKŮ A ČLENŮ ORGÁNŮ

Vedení má za to, že ke klíčovým vedoucím pracovníkům skupiny patří výkonní a nevýkonní ředitelé a členové představenstva společnosti Accolade Holding, a.s. Tyto osoby mají pravomoc a odpovědnost za plánování, řízení a dohled nad činností účetní jednotky, ať už přímo, nebo nepřímo. K 31. prosinci 2022 bylo klíčových vedoucích pracovníků celkem šest (2021: 6).

Souhrnné částky odměn klíčových vedoucích pracovníků jsou uvedeny níže:

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Platy a krátkodobé zaměstnanecké požitky	13 334	7 163
Celkem	13 334	7 163

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

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

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Nárok na bonusy	0	0
Celkem	0	0

37. INFORMACE O ZAMĚSTNANCÍCH

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

Obchodní linie	2022	2021
Development	23	12
Letiště	186	170
Všeobecné a administrativní činnosti	54	36
Celkem	263	218

Výdaje na zaměstnanecké požitky

tis. Kč	2022	2021
Mzdy	177 301	128 332
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	50 831	38 622
Sociální náklady	4 923	0
Další	2 670	4 579
Celkem	235 725	171 533

38. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

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

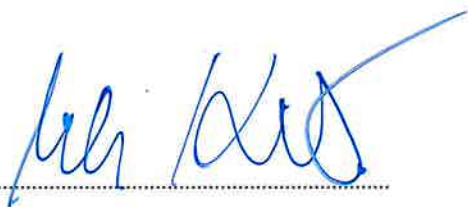
V době mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení konsolidované účetní závěrky nedošlo k žádné události, která by významně ovlivnila finanční pozici skupiny. Po skončení účetního období nedošlo k žádným dalším událostem, které by vyžadovaly úpravu vykázaných částek a informací zveřejněných v samostatné účetní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

V roce 2023 byly založeny tyto společnosti:

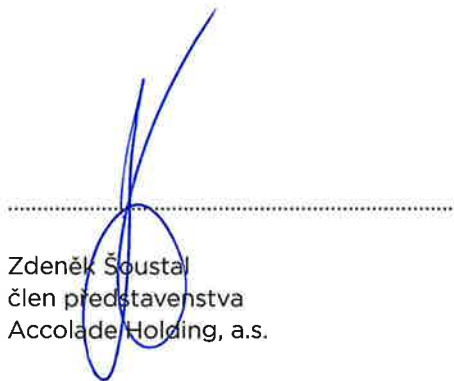
Název společnosti	Datum vzniku	Země
Accolade Finance Cheb, s.r.o., člen koncernu	20. 3. 2023	Česká republika
Accolade CZ 81, s.r.o., člen koncernu	17. 2. 2023	Česká republika
Accolade CZ 82, s.r.o., člen koncernu	17. 2. 2023	Česká republika
Accolade CZ 83, s.r.o., člen koncernu	17. 2. 2023	Česká republika
Accolade CZ 84, s.r.o., člen koncernu	17. 2. 2023	Česká republika
Accolade CZ 85, s.r.o., člen koncernu	17. 2. 2023	Česká republika
Accolade SK V, s.r.o.	4. 3. 2023	Slovensko
Accolade SK VI, s.r.o.	7. 3. 2023	Slovensko
Accolade V d.o.o.	11. 1. 2023	Chorvatsko

39. PROHLÁŠENÍ GENERÁLNÍHO ŘEDITELE

Generální ředitel skupiny prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí účetní závěrka společnosti Accolade Holding, a.s. za rok končící 31. prosince 2022 podává věrný a poctivý obraz finanční pozice, podnikatelské činnosti a finanční výkonnosti skupiny za rok končící 31. prosince 2022 a očekávaného budoucího vývoje její finanční pozice, podnikatelské činnosti a finanční výkonnosti.



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



Zdeněk Šoustal
člen představenstva
Accolade Holding, a.s.

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti Accolade Holding, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Accolade Holding, a.s. se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, identifikační číslo 28645065 (dále „Společnost“) a jejích dceřiných společností (dále „Skupina“) sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií (dále „IFRS EU“). Tato konsolidovaná účetní závěrka se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2022, konsolidovaného výkazu zisku a ztrát a ostatního úplného výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za období končící 31. 12. 2022 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti a o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz konsolidované finanční situace Skupiny k 31. 12. 2022 a konsolidované finanční výkonnosti a konsolidovaných peněžních toků za období končící 31. 12. 2022 v souladu s IFRS EU.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 4 přílohy konsolidované účetní závěrky, který popisuje zdůvodnění provedení retrospektivní úpravy konsolidované účetní závěrky a dříve vydané zprávy auditora ke konsolidované účetní závěrce ze dne 20. června 2023.

Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Ostatní informace uvedené ve výroční finanční zprávě

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

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

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

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

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

Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti a Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky statutárním orgánem Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních informacích týkajících se účetních jednotek nebo podnikatelských činností v rámci Skupiny s cílem vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Odpovídáme za řízení, dohled a provedení auditu Skupiny. Vyjádření výroku auditora zůstává naší výhradní odpovědností.



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

V Praze 25. dubna 2024

Auditorská společnost:

BDO Audit s.r.o.

BDO Audit s. r. o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Sedláček'.

Ing. Jiří Sedláček

evidenční číslo 2550



ACCOLADE HOLDING, A.S.

www.accolade.eu

ČESKÁ REPUBLIKA

Sokolovská 394/17
186 00 Praha 8

info@accolade.eu
+420 220 303 019

POLSKO

Emilii Plater 53
00-113 Varšava

poland@accolade.eu
+48 508 611 226

ŠPANĚLSKO

Avda. Aragón, 30, piso 8,
46021 Valencia

spain@accolade.eu